



导 读

1. 协会党支部组织 2019 年度系列考评，开展系列理论与实践学习。
2. 协会通过线上服务为 10 家会员机构提供技术援助。
3. 2020 年第一期继续教育（远程学习）培训班结束，共 2700 余人参加学习。
4. 2020 年土地登记代理人资格考试正在报名。
5. 广州市城市更新协会来访。
6. 我省会员机构陆续全面复工，防疫复工两手抓、两不误。
7. 本期“业界要闻”摘录了中诚君和（北京）国际资产评估有限公司王诚军博士的《新冠疫情对估值的影响》系列文章，供参考学习。
8. 土地估价机构（2020 年 2 月）备案信息变更与 2 月土地登记代理机构变更情况已公示，详见“文件速递”。



目 录

一、党建专栏

协会党支部 3 月工作与学习动态 3

二、协会动态

粤估协组织开展 2020 年第 2 次公益技术援助服务 4

2020 年第一期继续教育（远程学习）培训班简报 5

2020 年土地登记代理人职业资格考试报名开始 6

广州市城市更新协会到访 7

我省会员机构防疫复工两手抓、两不误 7

三、业界要闻

CVI 研究——新冠疫情对估值的影响 11

四、文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构（2020 年 2 月）备案信息变更的通知 25

2020 年 2 月份土地登记代理机构变更登记通告 2020 年 2 月份变更登记核准情况 28



协会党支部3月工作与学习动态

3月,协会党支部结合“主题党日”活动举办了2020年第三期“读书会”;召开了2019年度组织生活会暨民主评议党员、支部书记述职评议考核工作会议;全体党员集中参加上级党委组织的在线学习。

👉 举办第三期“读书会”,认真学习习近平重要讲话及相关文件

3月13日,结合“主题党日”活动,协会党支部召开2020年第三期(总第十四期)“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”,认真学习了习近平在决战决胜脱贫攻坚座谈会上的重要讲话及《党委(党组)落实全面从严治党主体责任规定》文件精神,全体党员就落实全面从严治党展开了深入的讨论,一致表示坚决维护以习近平同志为核心的党中央权威和集中统一领导,坚决贯彻执行党中央决策部署以及上级党组织决定,结合本单位实际情况,切实解决影响全面从严治党的突出问题。

👉 召开2019年度组织生活会暨民主评议党员、支部书记述职评议考核工作会议

3月19日,协会全体党员以及专职工作人员在秘书处会议室召开了六届九次党员大会(扩大会议),会议由支部书记李胜胜同志主持,会议对2019年度支部书记述、民主评议党员、党员评星定级、2019年度支部达标评分等进行民主表决及测评考核,以及审议通过了2019年度党建工作保障经费的使用及收支,并在会后及时将《2019年度党费及党建工作经费收支情况》进行公示。此外,会议还对申报党建工作保障经费事项进行讨论,按照省社会组织党委《关于做好2020年全省性社会组织党建保障经费申报工作的通知》(粤社党字〔2020〕6号),全体党员认真学习了文件精神,并对2020年党建工作财政专项资金的初步分配方案、使用计划及方向进行了细致的讨论,为年度党建工作顺利开展提供了有力的保障。

👉 全体党员积极参加上级党委组织的在线学习

3月19日,全体党员集中在秘书处会议室参加上级党委组织的在线学习,听取了省委党校吴记峰教授的辅导课——《新冠病毒肺炎疫情防控中看中国之治的独特优势》,课后大家对学习内容进行了讨论及总结,并分别在线提交了学习评价。



粤估协组织开展 2020 年第 2 次公益技术援助服务

2020 年 3 月，协会继续为会员机构提供公益性技术援助，3 月 16 日，广东世纪人、广东卓越、广东中地、广东财兴、广东思远、深圳鹏信、深圳国策、广东恒正、广东公评、广东世华行等 10 家会员机构联合向协会提出技术援助申请，内容主要涉及划拨土地评估、集体土地评估、土地出让（补缴地价款）评估、动态监测及标定地价评估等方面共 50 余个疑难问题。

为高效推进本次技术援助服务，协会特别邀请来自全国多个城市的 9 位权威专家组成专家组，分类别划分 4 个专家小组，相应建立联系人制度。本次技术援助服务克服疫情特殊时期的工作不便，充分利用网络技术新手段，采取书面解答与线上讨论相结合的方式，确保专家、协会与机构之间做到充分、有效和及时的沟通探讨。目前，本次技术援助已进入最终汇总阶段，后续将有序高效推进并适时将援助成果向会员机构开放共享。



2020 年第一期继续教育 (远程学习) 培训班简报

为积极应对新型冠状病毒肺炎疫情影响,经四届 8 次常务理事会研究通过,协会在行业尚未全面复工且不便集中的特殊时期,创造条件为土地估价与登记代理咨询专业技术人员提供在线继续教育,便于广大会员在完成全年继续教育学时的同时,也能借机静心学习以提升专业能力,为疫情过后的工作夯实基础。

经报中国土地估价师与土地登记代理人协会同意,于 2 月 17 日-3 月 25 日顺利完成了 2020 年第一期继续教育 (远程学习) 培训,为期 37 天,来自省内的土地估价师与土地登记代理人共 2700 多人参加了学习。本期学习内容注重针对性、实用性,精选近年研讨广受欢迎的 21 个专题视频,包括自然资源评估评估相关知识、无形资产评估、标定地价编制、基准地价评估、城市地价动态监测知识、土地资产量调查核算、土地估价报告评审研讨、土地增值收益 (率) 测算的理论与实践、农村土地制度改革理论逻辑等精彩内容。



2020 年土地登记代理人职业资格考试报名开始

根据《人力资源社会保障部办公厅关于 2020 年度专业技术人员职业资格考试计划及有关事项的通知》(人社厅发〔2019〕118 号)及《中国土地估价师与土地登记代理人协会通告——2020 年第 1 号》，2020 年土地登记代理人资格考试时间为 2020 年 6 月 20~21 日两天，考试报名时间为 2020 年 3 月 1 日起至 4 月 30 日止。

报考人员请登录中国土地估价师与土地登记代理人协会网站(<http://www.creva.org.cn>)“通知”栏查阅报名条件及报考事项，并进入“全国土地登记代理人职业资格报名系统”报名。



用户登录

用户名

密码

验证码 

忘记密码或帐号? [立即取回](#)

还没有帐号?

账号说明:

使用本网站首先进行帐号注册,注册完成后登陆即可看到申请报名,选择科目及缴费,准考证打印,成绩查询等功能。
申请报名需进行审核,审核通过后在选择科目及缴费阶段方可成功报名。

报名公告:

- [2020年土地登记代理人职业资格考试报名的公告](#)
- [2020年土地登记代理人职业资格考试大纲增减内容](#)
- [土地登记代理人在线模拟练习](#)

广州市城市更新协会到访

3月23日上午,广州市城市更新协会秘书长陈琦一行四人到访协会。协会执行会长薛红霞、秘书长李胜胜、副秘书长陈伟玲、专业研究与发展部主任吴涛、专业研究与发展部副主任隋迪参加座谈会。

座谈会上,双方就行业协会发展、党建工作、会员服务、课题研究、行业凝聚力、信用评价体系建设、解决会员实际问题,以及城市更新地价评估等方面的具体问题进行了深入交流。



双方均表示将发挥各自的技术力量优势,在课题研究等专业领域加强合作与交流。

我省会员机构防疫复工两手抓、两不误

♥ 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

2月10日起,广东卓越土地房地产评估咨询有限公司采取“远程办公+在司坐班”组合办公模式,准备充足的防护物资及采取



措施,如:对办公区域的公共区域进行消毒工作,确保办公区域的安全;为员工提供足量的防护物资,派发给员工使用,为减少接触,每次发放2周左右的量,为工作在岗的员工保驾护航;设置体温测量岗。截止目前为止,公司全体员工未出现过任何疑似新型冠状病毒感染的情况,复工复产有序运行,疫情高峰虽然已经过去,但防范意识从未放松,将协力同心、共克时艰。

♥ 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

在得知疫情暴发后，中地集团迅速成立“中地防御疫情组”，制定防御疫情知识手册，开展线上防疫培训，营造疫情防控宣传教育浓厚氛围。

在这场战“疫”大考中，中地集团在全力推动自然资源咨询项目有序复工的同时，疫情防控力度丝毫没有减弱，至今保持“0感染0疑似”，带头扛起了“复工复产”的大旗，为加快打赢疫情防控阻击战贡献力量。全员防疫，中地集团硬核“迎战”！



♥ 国众联集团

2月24日，国众联集团全面复工。复工以来，严格落实政府对企业复工的相关要求，为保障员工的生命健康安全，复工前已为全体员工采购口罩、酒精、消毒水、洗手液等防疫物资。

国众联集团防疫指挥小组指出：当前疫情防控工作仍然处于关键期，潜在风险大，各项任务重，要时刻保持警惕，坚持一手抓防疫，一手抓工作，国众联全体员工全力支持疫情防控工作，齐心协力打赢这场疫情防控阻击战。



♥ 广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司

广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司主要通过“集中采购防疫物资、统一安排员工用餐、设置体温检测关卡、外省复工人员隔离”等多项举措，保障复工复产；同时利用自身在地理信息系统方面的专业优势，自主研发出的针对东莞市民的新型冠状病毒病源 GIS 可视化追根溯源管控系统，无偿提供给政府疾控部门使用；并发表抗疫期间评估行业如何防“疫”复工两不误的指导性文章以及开通网上自助评估服务平台……助推企业安全复工复产。始终坚持听党指挥，有序复工，拳拳爱心，驰援武汉，众志成城、共克时艰，坚信此战必胜！



♥ 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

疫情爆发以来，广东信德公司高度重视，在筑起安全防线、抓好疫情群控的同时，从2月1日开始积极策划，快速行动，从组织领导、防疫品购置、编制防疫作业手册、开放信息系统等多个方面开展了复工前的准备工作。公司大量采购防疫物资，要求员工做好各项防疫措施，对外地返回员工一律居家隔离14天，实行居家在线办公。线上线下一体化，公司开通在线办公系统，通过网估平台实现在线勘查、在线询价、电子报告等功能服务，一站式完成线上化评估作业。



♥ 国房顾问集团

经历了这个特殊又漫长的假期，国房顾问集团于二月二龙抬头（2月24日）正式复工！疫情当前，由专人在各个区域进行消毒，保证办公区域通风，各类防护物资准备充足，返岗员工都经过多番审核，同时每日对员工进行测温，保障每一位返岗国房人的健康安全。到目前，我们已经实现全面复工。

疫情时期，国房人通过自主开发的强大数据系统：国房智库云数据系统、MLS系统、房E评、E估价、E查勘、E征收等无接触方式为客户互动，提供着专业的服务，积极响应客户的需求。

国房人也将继续迎着春风，踏着阳光，以朝气蓬勃的新面貌继续我们的专业梦想。



♥ 深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司

自疫情爆发以来，格衡公司高度重视疫情防控工作，全力配合国家防控部署，按照政府部署落实防控事项，同时为了保障员工健康安全、保障企业正常有序运营成立格衡抗病毒防疫专项小组。每日严格进行防疫监测：对公司职员健康排查、开展疫情防治宣传、定时派发消毒防护用品及时等打好复工复产防疫战，并提倡开启视频会议、独立用餐等；积极参与各项捐赠活动，传递爱心暖意。

It is my style



深圳市
Mar. 11, 2020

CVI 研究——新冠疫情对估值的影响

摘自“中诚君和 CVI”微信公众号 3 月 4-11 日

作者：王诚军

2020 年 1 月以来，新冠疫情形势严重。这段时间正是评估师、会计师最忙碌的季节，既是各公司集中出年报的最重要时刻，很多交易行为也都会选择年底做为基准时点。因此无论以交易为目的还是财报为目的的估值业务都面临着一个问题：如何在估值中考虑、反映新冠疫情对标的公司（资产）价值的影响？

对此，业内的讨论声音一直不断。有相当一部分观点认为新冠疫情的严重程度及对宏观、行业和企业经营的影响勿用置疑；新冠疫情的发展已经严重扰乱了多数企业的计划、经营，之前制定的经营预测等很多显然已经不再适用；评估行业如果不及时、充分地反映疫情的影响，就无法承担起评估行业应有的责任——反映资产的“真实”价值。顺着这个思路，推理和结论都很明确：评估师在估值时（假设以 2019 年 12 月 31 日为基准日），需要充分、及时考虑新冠疫情对企业生产经营环境、计划的影响，并将其反映到相关的价值结论中去。

果真如此？

在春节期间与多位业内朋友进行了讨论。涉及到评估中的“变化原则”和“评估基准日”等基本概念，也涉及到以交易目的和以财报为目的的估值。相关观点不一定对，以姑妄说之的方式分期列示，供各位朋友姑妄听之。

讨论之一

在第一次讨论此问题时，首先跳到脑海中的，是在翻译《美国评估准则》（USPAP）时印象极为深刻的一个准则应用的问答。

美国评估促进会（AF）每两年发布美国评估准则（USPAP），平时也不定期地由评估准则委员会（ASB）以常见问题（Q&A）的方式，结合评估师提出的实务中的一些具体问题，就评估准则的理解和应用予以阐释。

征集上来的问题中有相当一部分是与评估基准日相关。在讨论评估师是否可以使用评估基准日后的信息时，ASB 有一段精典的解答，几乎很完美地回答了关于当前形势下是否需要考虑疫情对年底估值的影响。虽然这是针对不动产评估的问题，但其原理和精神与其他评估领域无二，因此首先将其作为



它山之石，供国内同行参考。

88.追溯性评估中使用评估基准日后的信息

问:我在评估某不动产。由于三年前当地的主要雇主关闭工厂,该不动产所在市场受到很大影响。在客户所需要价值意见的基准日之前,还不知晓该工厂将要关闭。在我的追溯性报告中,如果考虑该工厂关闭的因素,是否合适?

答:回答这一问题需要仔细阅读评估准则说明 3——追溯性价值意见。评估准则说明 3 中与此最相关的规定如下:

追溯性价值评估的复杂性在于评估师已经知晓评估基准日后市场发生的情况。评估追溯性价值意见时,评估师可以考虑评估基准日之后的数据,以对买方、卖方在评估基准日能够合理考虑的趋势进行验证。由于在评估基准日之后的某些时点上,评估基准日之后的数据已经不能反映相关的市场状况,评估师应当决定一个符合逻辑的截止日期。这是一个很困难的决定。研究进行评估工作时的市场条件有助于评估师做出将截止日期确定在何时的决定。如果没有市场证据表明评估基准日之后的数据与评估基准日状况吻合并反映评估基准日市场的预期,评估师应当考虑将评估基准日作为截止日期。

评估师在追溯性评估中,不能在分析中考虑评估基准日后发生的事件,因为这些事件改变了评估基准日的市场条件。使用这些信息是与评估的预期用途不相符的,因为买方和卖方在评估基准日都无法知晓或预知之后发生的事件。

但是,评估师可以在评估报告中披露基准日后发生的事件。特别是在评估师有理由相信该报告的预期使用者在使用评估结论时,由于不知晓这些事件发生的事实可能会被误导的情况下,这种披露就显得尤为重要。

(摘自《美国评估准则》,王诚军编译,中国人民大学出版社,第176页。)以上讨论和阐述已经十分清晰,无需做额外补充。(待续)

讨论之二

在3月4号公众号的讨论之一中提出如下问题:是否及如何在估值中考虑、反映新冠疫情对标的公司(资产)价值的影响?

之一的讨论其实并未做任何展开,只是直接引用了USPAP常见问题中的相关问答作为它山之石,以体系外的一个意见做为参考。部分朋友反馈强烈,很是支持,但也有朋友批评我偷懒,只简单借用国外的准则回答,而不去正面论述问题。今天就不妨打起精神,以做功课的认真态度,从评估的最基本原则和概念进行推导,试着从对文首提出的问题进行回答。继续姑妄说之,供各位朋友继续姑妄听之。

需要特别强调的是以下的分析是从理论上进行的推理,纯属个人研究意见,未考虑任何现有的规则和相关人员、人士的观点。相关分析也以评估师严格遵守职业道德为前提,因职业道德问题出现的不理性行为,均未考虑在相关分析之中。



一、重新拾起久被遗忘的“变化原则”

评估作为一门应用性学科，对于技术、技巧的讨论可谓越来越深入。但这种讨论多了之后，人们很容易遗忘这门学科之所以存在，是建立在一些最基本的原理和原则之上。正是这些基本原理和原则的存在，才支持了这个专业的存在。而现在很多讨论和思路已经脱离这些基本原理和原则久矣，正所谓为“走得远了，就忘了当初为什么出发”。

“变化原则”就是这其中最容易被忽略的原则，甚至在国内的教科书中也已很少提及。我以为对文首问题的讨论，实际上已经在提醒我们是时候重新捡起已久被遗忘的变化原则 (principle of change) 了。

“惟一不变的是变化”，是变化原则最简明的表达。评估中的变化原则指出，社会、政治、经济、市场、法律、企业、资产等无时不在变化，因而影响某项资产（泛指资产、产权、股权等）价值的因素总是不在断的变化过程中。

我个人一直认为 Appraisal Institute 的《The Appraisal of Real Estate》[1]是评估行业最为经典的著作，虽然这主要是针对不动产领域的专业书籍，但不可否认的是该书谈及的很多不动产评估的基本理论、原则都逐步被评估的其他领域所学习、引用。该书在 Foundations of Appraisal 一节中，将变化原则连同预测原则 (principle of anticipation)、供求原则 (principle of supply and demand)、替代原则 (principle of substitution)、平衡原则 (principle of balance) 等列为评估中的基本原则。其中关于变化原则的讨论很深刻：[2]

“社会、经济、政府、环境因素的活跃变化影响不动产的价值不断变化。虽然这些变化是不可避免和持续的，但其变化过程可能是平缓、不易感受的。在活跃市场上，变化可能会迅速发生……工厂或军事基地的关闭、税法的修改或某个新项目的上马，可能都会带来巨大变化。……这些因素的变化都会影响市场的供求，进而影响某个资产的价值。”

变化原则作为评估专业的基本原则，各国评估界有不同的理解，无意展开，以下从我理解的角度谈变化原则对评估专业的三点重要性：

第一，评估师要正视、理解影响标的资产价值的因素持续发生变化，在确定标的资产价值意见时需予以充分考虑，此点应当已为行业所普遍接受；

第二，评估师要接受影响标的资产价值的因素持续变化的事实，需要认识到并引导客户（使用者）认识到，评估师所做的工作就是在不断持续变化的事实背景下，合理反映标的资产于某一固定时点的相关价值。此点的另一种解读，应当知晓并引导客户（使用者）知晓评估师不是万能的，不可能把所有的变化因素都在估值过程中予以考虑和反映。

这一点的重要性实在不亚于第一点（尤其在我们这个特定的时代背景下），但很不幸正是此点容易被有意或无意忽视，或产生混淆认识。此点意味着评估师需要有一个重要的判断，即在分析影响资产价值因素时需要有一个“截点”，在这个截点之后的相关因素就不应当考虑在估值过程中，这既是对专业精神的敬畏和对评估师的很好保护（知所不能），更是对客户及评估结论使用者（包括监管者）的高



度负责（认知评估专业工作的相对性，而不是简单地、绝对认为不“及时”反映价值就是评估师失职，特别是当他们心中的“价值”很可能是一个“情时”变更之后数字）。如果不能接受这一点，可以想像，估值这个严谨的专业工作就会变成没完没了的不严肃工程，也就成为任何人和部门根据自己的位置或自己利益最大化的目标而可以随意批判、追责的垃圾工程。

理解了此点，反过来再看“之一讨论”中引用的 USPAP 问答中的部分可能措词有点拗口的文字（这部分在翻译时很难拿捏的），才会更加深刻地理解我为何对该回答评价如此之高——称之为“经典解答”：

“由于在评估基准日之后的某些时点上，评估基准日之后的数据已经不能反映相关的市场状况，评估师应当决定一个符合逻辑的截止日期。这是一个很困难的决定。研究进行评估工作时的市场条件有助于评估师做出将截止日期确定在何时的决定。如果没有市场证据表明评估基准日之后的数据与评估基准日状况吻合并反映评估基准日市场的预期，评估师应当考虑将评估基准日作为截止日期。”

然而现实恰恰是最具有讽刺意义的，很多包括评估师在内的人或部门、法规并不愿意接受评估师和评估专业工作的这一不完美性，而自夸于或被（迫）授予无所不能的“价值发现者”的功能（我一向反对评估工作重要性和作用的无限拨高或被拨高，高处必然不胜寒）。

第三，直接引出了“评估基准日”这一重要概念，或也可称为评估时点原则（转入下一回合的讨论）。

二、重新敬畏评估基准日概念（评估时点原则）

由变化原则的讨论引发，我想说的是经过近三十年的超快速发展，我们的行业是时候需要静下心来重新认识并敬畏评估基准日概念（评估时点原则）以及其他类似的基本原则。

将评估基准日称为评估学科中最重要的基础概念应当不为过。正是由于变化原则的影响，标的资产的价值总是处于不断的变动之中（明显或不明显）。因此讨论标的资产价值时，如果不想犯“刻舟求剑”的错误，就必须将其固定在某一个具体的时点，否则对价值意见的讨论必将是无意义的或误导的。此点就如同在会计行业，不明确一个计量日，就无法报告资产状况，或者不明确一个会计期间，就无从讨论企业的损益。

Henry A. Babcock 博士早在 1968 年的《Appraisal Principles and Procedures》一书中即指出：

“资产的价值受许多经济因素的影响而随着时间不断变化。价值可能会上升，也可能会下降或波动。……由于这个原因，对资产价值或评估的评估都必须说明一个该数字结论适用的日期(the date at which the figure is applicable)，否则该结论就没有意义、无用。” [1]

《The Appraisal of Real Estate》在讨论 date of the opinion of value 时，指出：

“价值专业意见的日期必须是明确的 (specified)，因为影响资产价值的因素始终在变化之中。虽然在进行评估时所观察的状况可能在其后一段时间内维持不变，但价值意见只能被认为在该明确的日期有效(valid)”。



2019年最新颁布的《国际评估准则》在讨论市场价值定义时也指出[2]:

“在评估基准日”意味着价值是相对于某一个给定时点的时点概念(time-specific as of a given date)。由于市场和条件可能会变化,所估算的价值意见在另一个时点很可能会变得不正确或不合适。价值结论需要反映评估基准日的市场状况和条件,而不是其他日期”。

引用这么多经典出处,无非就是想说,评估基准日如同价值定义(类型)一样是评估的灵魂。但很可惜的是,虽然在评估理论与行业初入国门时,评估基准日时就已经被引入(此点远强于价值类型理论),但其重要性和真实内涵却长期被忽视,没有得到应有的重视和敬畏。更有甚者,评估基准日概念在不同时代、不同部门的规则和实务中不断以各种方式被“偷换”。在我国具有较强中国特色的评估行业发展环境和背景下,三十年来产生了一些耳熟能详的基本概念,如“评估结论有效期”、“评估报告期后事项”,其实仔细推敲一下,这些概念是否成立?是否在某种意义上都是对变化原则和评估时点原则的违背和践踏?(对这些违背评估时点原则的相关概念的演变过程及其批判有时间会另文深入讨论)另一方面,在相关检查工作中,动辄以基准日后的实际运营情况来简单否定评估判断的作法亦比比皆是。(这里忍不住插一句题外话,我在2000年前后受命代表行业协会负责与证监部门一同对某上市公司评估违规事件进行调查,在调查前双方召开的动员会上,我向检查组一再强调,不能简单地用该公司基准日后实际的经营情况去验证评估的合理性,而要分析评估机构所做的判断与基准日的状况是否切合。我不知道现在是否还强调此点。)

上述这些现象表明从评估实务到评估理论,再到评估监管,都存在着很大的功利性(实现各自定位下的利益最大化目标),而不尊重评估工作自身的专业原则。因此,有位朋友昨天说的正入我意——以本次疫情危机对估值影响为例,“教育”一下相关部门以尊重专业工作的专业性。说实话,我在90年代初期最早开始翻译国外文献时,当时印象最为深刻的一个概念是“由于评估工作的专业性,评估师有责任去教育(educate)客户和报告使用者乃至社会公众以合理理解、使用评估工作。”我觉得这个概念特别好,但还是不敢使用educate这个词啊,所以在很多后来我负责的行业文件和准则文件出现的都是很客气的“引导”概念。回到正题,我觉得是时候重新认识并敬畏评估基准日概念和时点原则了,引导评估师、评估结论使用者和评估行业监管者乃至社会公众真正理解评估工作的专业性——至少应当引导各方认识到评估结论应当且只能反映标的资产在评估基准日这一时点的价值,而不应当是任何一个其他时点的价值。

谈评估基准日,不得不谈及评估业务中与评估基准日相对应的另一个时点概念——报告日(date of report)。在对评估基准日缺乏充分认识的情况下,报告日概念在一定程度上确实混淆了相当一部分人的认识,这种状况不仅国内存在,各国评估界都存在这样的问题,特别是当各国评估界并未统一使两个概念英文术语的情况下(这是一个很有意思的话题,有机会另文讨论)。

其实报告日相比于评估基准日在国际评估界从来不是一个重要概念,关于评估日的内涵、作用的讨论远没有国内深入。各国评估界普遍认为报告日的意义主要在于根据其与评估基准日之间的相对关系,决定相关评估业务是当前评估(current)、追溯评估(retrospective)还是未来评估(future),除



此之外并未发现对报告日进行特别研究的意义，因此在相关文献中很少找到关于报告日的定义和讨论。

我们特殊的国情决定了国内评估行业从起步开始就受到审计鉴证行业极大影响，以至于需要借鉴审计鉴证行业对报告日等概念的讨论，对评估报告日进行深入的讨论和研究，大有不将自己列为（或被列为）鉴证行业不罢休的精神。当然另一方面，由于评估行业在国内处于严格监管状态，报告日的确定很可能会成为追究责任的重要突破口。因此在此背景下，围绕着报告日的我们行业进行了深入研究，主流观点认为报告日是评估结论的形成日期。这个结论无可非议，但需要强调的是，即便是评估结论的形成日期，也仅应当指评估师完成相关工作、形成最终评估结论的日期，而报告所反映的结论本身应当是与报告日不相关的，不能偷换概念，潜移默化地以为或暗示评估结论与报告日或其他非评估基准日相关。

因此，可以将评估基准日概念对评估实务的影响从以下几个层次予以强调：

第一，基于评估基准日概念和评估时点原则，评估结论应当且只能反映标的资产在评估基准日的相关价值，应当且只能反映评估基准日时点的资产、市场状况；

第二，评估报告日或其他非评估基准日时点的资产、市场状况都不应当影响评估结论；

第三，即便是在报告日或非评估基准日的时点，评估师发现标的资产相关的市场和资产状况发生较大变化，也不应根据这些变化而影响评估结论，除非这种市场和资产状况的变化在评估基准日是能够被市场参与者能够合理预期的。

三、分析结论

从以上变化原则到评估基准日概念的讨论，实际上已经很严密地回答了本文文首讨论的问题：

考虑到2019年12月31日这个时点，市场参与者根据通常能够获得的信息无法判断本次疫情的爆发和恶化，在以此时点为评估基准日的报告中不应当考虑评估基准日后市场和资产的变化对价值结论的影响。当然，必要的披露是需要的，无论是在以交易为目的还是以财报为目的的估值中。

[1]本书由美国 Appraisal Institute 出版至今已逾七十多年，目前已再版至第14版。需要指出的是此书虽然是不动产评估的经典著作，其基本概念、原理对整个评估行业都有着重要影响，《国际评估准则》早期的基本概念受此书影响较大。

[2]摘译自 The Appraisal of Real Estate, 第12版, Appraisal Institute, 第35页。

[3]摘译自《Appraisal Principles and Procedures》第5版, American Society of Appraisers, 第126页。

[4]摘译自 International Valuation Standards, 2019, 第18页。

（待续）



讨论之三——敬畏评估基准日

前两次讨论回顾

3月4号公众号的讨论之一中提出的问题：是否及如何在估值中考虑、反映新冠疫情对标的公司（资产）价值的影响？

在讨论之一中，有点偷懒，其实并未做任何展开，直接引用了 USPAP 常见问题中一个我一直以为很精彩的问答作为它山之石，供朋友们参考。

在讨论之二中，不得不打起精神，做些功课，像模像样地引些经、据些典，根据变化原则和评估基准日概念等基本原理进行了理论推导。

本来只是想随意讨论，没想到走着走着无意之中却走上了一个研究的传统思路，先引用国外文献（讨论之一），再进行理论推导（讨论之二），接下来也就只能是进行具体案例或应用分析了。正好也有朋友提出“推导虽有道理但过于理论化，能否再以案例说透”。本期不妨以交易为目的的估值为例分别进行具体分析，财报目的的估值案例容下期再议。

因此，继续姑妄说之，供各位朋友姑妄听之。

讨论之三

在春节期间第一次讨论疫情对估值影响是否需要考虑时，首先跳入脑海的除了 USPAP 问答中的精典解答（见讨论之一）外，还有一个十多年前参与的某大型金融企业的评估核准评审经历，不妨作为例子也拿出来分享一下。

某央企（金融机构）以某年12月31日为基准日进行股改评估，提交国资核准时已是次年6月。该国企作为发起人重仓持有的某支股票在报告日后股价随股市震荡而发生剧烈变化，相对于评估基准日下跌达20%之多，简单测算仅此一项因素对评估结果的影响就达到数亿元。该央企负责人反映强烈，在核准的启动会上以及讨论过程中，反复强调评估结果严重不公允，向评估机构施加压力，也向主管部门大诉苦经，大有不按照报告日的市价进行评估调整就无法进行股改的架势。

主管部门不得不召集多次小规模专门会议，讨论评估机构是否应当进行调整。在评估机构承受很大压力的情况下，笔者代表专家组提出：影响资产价值的因素发生重大变化是不争的事实，但评估结论应仅反映评估基准日的市场和资产状况，不应当反映报告日的市价，即使相关资产价值在报告日已经严重下跌。因此评估机构按照评估基准日价格进行评估是合理的，且只能根据委托协议和相关法规、准则和评估原则，客观反映评估基准日的实际情况。



在股改方极为反对的情况下，主管部门询问有何其他方案。笔者提出，如果此种结果确实严重影响了相关当事方利益，无法继续进行本次经济行为（股改），可以有以下两种调整方案：

第一，股改方基于市场和资产的重大变化，申请变更评估基准日（如能获批）；或

第二，主管部门根据资产和市场变化情况做出实质性判断，在评估结论如实反映评估基准日情况的基础上，在相关文件批复中对评估结果进行调整后使用——相关法规在理论上其实是给这种作法留下了通道。

很显然这两个方案都无可能实施：股改基准日为国务院文件确定，变更谈何容易；主管部门更无可能在批复文件中予以调整（试问谁担此责任？）。最终股改方只能接受现有的评估结果，而评估机构幸而避免了不恰当调整评估结果的被动局面。

可能有不少人会为股改方抱不平：此种处理方式确实对股改方是不公平的。仔细推敲一下，其实不然，恰恰相反，这可能是在既有经济行为条件下最合理公平的方案。

首先，在一个理性、严肃的经济行为中（大型企业的股改显然是较严肃的经济行为），基准日的选择是某项经济行为决策的重要组成部分，无论该基准日是由当事人之间协商确定还是由有权管辖部门确定（本案例中是由政府文件规定）。除非事先有约定的调整机制，根据契约精神或权力部门规则，相关交易行为均应当以基准日时点的状况进行决策，而不能根据对某一方单方面有利或不利的因素进行调整，更不应当让评估机构按非评估基准日的因素进行估值调整。根据前文讨论的变化原则，标的资产的价值可能始终会处于变化之中，无非是可能这个时点对某个当事方有利些，另一个时点可能对其他当事方有利些。试想，如果总要去根据这种利弊情况进行调整，这个经济行为是否还能够正常进行？这不正是交易双方或决策方确定基准日的初衷吗？

如果还有人觉得这样仍不公平，其实最简单的分析方式是请君换一个角度思考：假设评估基准日后该股票的价格上调 20%，股改方是否会要求评估机构按报告日的价格进行估值？笔者当时在讨论会上就以此问题反问，饶是他们准备了太多也无人对此做出正面回答。

其次，如果经济行为当事人之间或主管部门文件中事先约定有调整机制，如净资产、利润指标或市场参考指标等变动达到多少比例以上按何原则调整，则按约定的调整机制从事。

再次，如果未事先约定调整机构，而相关资产、市场的重大变化对价值结论的影响确实超出了当事方的接受能力，也不是不能进行调整，只是需要明确调整的方向以及调整的主体。

此种情况下，当事方需要考虑的已远非评估结论的合理性问题了，而是需要去考虑该经济行为在此基准日继续下去的合理性问题，即经济行为本身的合理性问题，这已经远远超出了评估的范畴。所能做出的理性选择无非是两个：要么是调整基准日，选择一个双方或主管部门认为更能



合理反映交易标的价值的基准时点（如果双方当事人和主管部门为促进此经济行为而都愿意理性行事的话）；要么是不调整基准日，双方当事人或主管部门根据公平、理性的原则在既有基准日价值的基础上，根据资产和市场的变化情况以及双方的合作意愿、谈判能力等协商确定一个合理的价值结论，并在此基础上推进本次经济行为（这需要考虑双方或主管部门的理性和责任）。因此，无论选择哪个方案，都取决于当事人双方的理性博弈或主管部门的理性决策和责任承担，而这些显然已经与评估行为及评估机构无一丝一毫关系，那么为何要选择大家都袖手旁观却要求评估师在原评估基准日根据基准日后事项调整估值结论？很可悲的是，愿意或被迫这么做的评估师和评估机构还大有存在，这就是一个无法通过理性分析去解决的问题了（超出本文讨论范围）。

讨论到此，自然引出另一个有意义的沉重话题：既然不能以基准日后的价格因素来调整基准日的估值结论，那么，按照基准日后的市场价格（或类似指标）来简单否定基准日的估值结论，是何道理？可悲的是，这样做法却亦相当普遍地存在。这个问题是否能够通过理性分析去解决呢？（有机会再另行讨论吧）

有点说远了，不知不觉，这两个问题的提出已超出了疫情影响讨论的范畴。个人认为解决这些问题，没有什么好办法：在宏观层面，只能祈盼、引导估值结论使用者（部门）、行业主管部门、监管部门以及吃瓜群众调整对评估的预期，合理认识评估的作用，大家都按照专业精神来做专业事。在微观层面，就是努力去寻找理性客户。除此之外，恐无他法。

收笔时又想起另一件事。

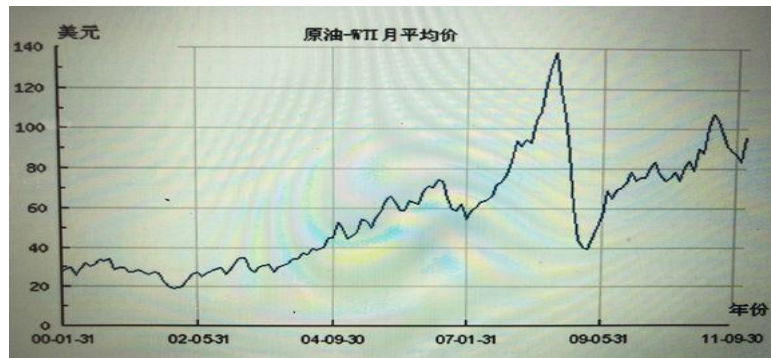
2008年上半年，刚刚下海不久，带着多年自以为是的“研究评估理论和评估准则的心得”，还是鼓足勇气努力做了几个有挑战性的业务，至今还常拿出来自我得意，可惜现在被“惨淡人生和淋漓鲜血”收拾得已经鲜有此勇气了。其中有一个涉及到某央企下属的海外基金收购某环保概念企业。2008年前世界经济一路高涨，油价也飙升到120美元每桶。该标的企业的主要产品是石油的替代品（再生料），原油价格高启自然带动再生料的价格冲高，因此在评估基准日该企业的预期相当好，不仅央企抢先（很有水平地以市场化手段先下手并取得单独谈判地位），境外几大知名投资基金均紧追不放。我们按照当时能够获得的关于原油价格的预测分析资料，对标的企业的经营预测进行了调整，在此基础上形成估值结论。委托方却仍觉得我们保守，要求我们在油价这个重要假设上可以进一步“解放思想”，因为当时国资委负责同志已经在央企负责人会议上要求大家做好油价冲200美元每桶的准备。我们没有按更高的油价进行预测分析，但根据不同油价水平做了敏感度分析，供委托方参考。项目做完之后我就去美国待了四个月做同行交流访



问，回国时已是年底，油价暴跌至 40 美元每桶！虽然我知晓在基准日的分析没有问题，但毕竟断崖式价格下跌给委托方带来巨大影响（此收购已在金融危机前完成），因此在回国后拜访该企业总会计师时多少有点不安。但这位特别有水平的老兄（之后发展良好并仍至今活跃在资本市场上）却宽慰我：这个油价在当时谁**能够预测到这样，这与你*关系！

写到此时，由于记不清当时确切的油价了（怕记错），上网搜出了当年的油价趋势图。也放在本期讨论正文之后做个印记，纪念当年的惨烈，感恩当年碰到的极难得的优秀理性客户，也很怀念那个还敢有所作为的年纪。

（额外 Mark 一下：2020 年 3 月 6 日 15:20 分纽约原油 CFD 的价格又回到了 45.53 美元每桶。）



讨论之四——评估基准日原则重要性讨论之结束语

前三次讨论回顾

3 月 4 号公众号的讨论之一中提出的问题：是否及如何在估值中考虑、反映新冠疫情对标的公司（资产）价值的影响？

在讨论之一中，有点偷懒，其实并未做任何展开，直接引用了 USPAP 常见问题中的相关问答作为它山之石，以体系外的一个指标做为参考。

在讨论之二中，不得不打起精神，做些功课，引些经、据些典，根据变化原则和评估基准日概念等基本原理进行了理论推导。

在讨论之三中，以某个股改目的（交易目的）的评估评审为例，谈了基准日在交易和评估中的重要性。

本文为讨论之四，拟谈基准日在以财报为目的估值业务中的重要性，再结合近期的反馈、感想为本次讨论划上句号。

继续姑妄说之，供各位朋友姑妄听之。



讨论之四

首先想强调的一点,随着财报目的估值业务的发展,相当多的评估师和评估机构勇往直前,将很多会计、审计事项都揽入怀中予以大包大揽,这是很危险的。因此近年来的多次讨论中,我都在不遗余力地强调区分会计、审计和评估的角色、定位和责任,做为评估师不要去越位,根据会计准则的规定和委托协议做好本身的估值工作就足矣,千万不要去替会计师(指企业管理层)、审计师去操心。在2019年12月31日时点是否需要在报表中反映期后疫情的影响,就是一个很好的例子。确切地说这并不是评估师应当考虑的事情,或者说,至少不应当过于积极地超越企业管理层、审计师去考虑讨论此事。因为这首先是会计问题,一方面这是他们需要判断的事项,评估师大可不必“当仁不让”地将该责任揽入怀中,另一方面术业有专攻,要承认我们确实并不比会计专业人员更专业;其次这是审计问题,我们也大可不必去“越位操心”,让审计师们去关注并把关此事吧。希望以下的讨论不会引起误导。

两三个星期之前,我在Linkedin上看到KPMG发布的《Financial Reporting Hot Topics: Coronavirus---Novel coronavirus outbreak: adjusting vs non-adjusting 'event'》,当时认真读了全文并予以了评价。很高兴看到疫情发生之后审计行业对此问题正面出声,这是一种负责的体现,有利于避免误解。我觉得这种声音应当发出得更早一些,当然并未在其他渠道做搜索,也许审计行业有更早的声音。同时也很高兴文中的观点与我之前与朋友小范围讨论的思路一致。这个文件主要是从金融工具的角度(ECL)进行分析,因为是我见到的第一份,所以看得较仔细,将其中的部分内容摘要如下,抱歉不再做翻译了,看兴趣的请阅。近期一些知名会计公司等也纷纷以简讯等方式对相关会计准则运用中的关于疫情的讨论已经很充分,建议大家可以从全面查阅。

The main question is whether the novel coronavirus outbreak affects the measurement of expected credit losses(ECLs) at the reporting date, or whether it is 'non-adjusting'.

Given the rapid development of the novel coronavirus outbreak in January 2020 and how it now affects the economy and the current economic outlook, the question for accountants is: how does this affect financial reporting for periods ended on 31 December 2019?

While the outbreak started in December 2019, detailed information about the virus and actions taken by the governments and private sector only emerged in January 2020.

This means that a forecast of future economic development has to be made - but *without using hindsight* (这个词用得特别好,事后的聪明,意味着莫做事后诸葛亮). Therefore, only the information that was available up to 31 December 2019 can



be considered in forecasting the economic conditions for 2020 (and beyond)

回到评估的角度,其实对于以财务报告为目的的估值业务而言,基准日的重要性不亚于以交易为目的的估值业务,而且由于会计准则的明确规定,其时点原则的重要性应当更为突出,更容易被认识、接受。

最简单的思路是从公允价值计量的角度去理解。会计准则要求主体(这个主体是指企业管理层,而不是审计师或评估师)从有序交易中的市场参与者的角度来判断计量日或报告日的公允价值,其中相关时点同样是最关键的要素。在判断公允价值时,主体(以及为主体提供专业服务的审计师、评估师等)应当假设市场参与者基于对相关资产和负债的合理认知,在计量日依赖通过正常和常规尽职调查工作而获得的信息进行判断。很显然,无论在做资产减值测试、投资性房地产等公允价值评估时,都应当依据2019年12月31日的数据,而不应当考虑2020年发生的情况(计量日后),除非有证据表明,在计量日通过常规尽职调查手段能够合理获得这些计量日后的信息。

如果说对这一原则仍有模糊认识的话,不妨回到合并成本分摊(PPA)业务中从会计与评估的角度以一个极端的例子分析时点原则的影响。假设在某项收购完成之后,收购方进行了重大调整、重组,对被收购公司的生产、经营做出重大调整,包括放弃某些被收购方所拥有重要无形资产(如商标)。在进行PPA时,会计师与评估师尽管在执业时点和报告日已经面临实质上的业务重整,但并不能以合并日(评估基准日)之后的实际变化为基础进行分析(即使这些变化已经实际发生,如放弃被收购方的商标而使用收购方原有的商标),而应当退回到合并日这个时点,从市场参与者的角度分析被收购公司的经营预测进而进行估值。在此原则下,尽管会计师与评估师已经知晓该商标在日后已实际被“雪藏”或不再使用,但如果从市场参与者的角度分析该商标在合并日会继续使用且具有价值,就应当将该商标作为可辨认无形资产予以辨识,并按照被收购方在合并日的合理经营预测(不考虑商标被弃用)进行估值。

国内的报表日都是年底,故在会计、审计和估值时按照上述原则并无问题,这个结论可能会让许多管理层松口气,毕竟至少从报表上不会那么直接、“凶狠”地把惨烈结果列示。前两天有境外的朋友讨论,他们的会计报表日并非在年底,有不少在3月31号。从资产拥有者的角度就很难受,所面临的就不是披露而是需要根据一季度实际惨烈情况进行调整的问题,所以一直在与会计师、评估师紧张讨论。正所谓几家欢乐几家愁,此为题外话。

在讨论时,仍有不少朋友提出,这样在报表中只披露、不调整的作法,或者在交易目的的估值报告中只反映基准日的状况,是不是也是不负责任的?——毕竟并没有将真实的情况反映给报表阅读者呀。对于这样的问题,我都归之于“过度操心”者(挣着卖白菜钱、操着卖白粉的心)的问题,只能用呵呵两字来回答了。

市场经济是理性的经济,理性人假设是重要的前提。我们不能够假设在我们之前的各个环节都是有问题的,让我们对所有环节的问题承担责任,也不能假设在我们之后的各个环节也都是有



问题，需要我们无穷尽地去尽责以避免他们“犯错误”。他们无意或有意犯错误，为什么不应当自负责任呢？顺着市场价值定义的思路，他们作为市场主体：

1、难道不应当是 willing buyer 或 willingseller?

2、难道不应当“各自理性行事且未受任何强迫”？此点展开的话，可说得太多。理性行事或理性程度不仅在一般意义上意味着对标的资产、市场和经济相为有着正常 (typical) 市场参与者的理解，在市场剧变或重大变化时还意味着即使评估师依委托仅披露基准日的价格 (反映基准日的资产和市场状况)，他们做为当事方也应当而且能够采取必要措施去了解基准日与经济决策日之间资产与市场的变化，例如疫情的影响，以合理决策。退一万步说，难道会计师不做期后事项披露，或者说评估师不做期后事项披露 (我始终不认为评估行业具有与审计 (鉴证) 行业一样的期后事项披露义务，有机会另行讨论)，他们作为当事方就可以堂皇地不知道或装作不知道而后将决策失误的责任归结于审计师和评估师？这是什么样的逻辑？

3、难道不应当是考虑“在基准日进行正常公平交易” (arm's length) 吗？

如果这些答案都是否定的，那任你在报告中“繁尽无比”地做出无数的披露、解释、提示，何用之有？“满城贴告示，还有不识字的。”十几年前我在组织起草中国资产评估准则时，有位东北老兄调侃我的话，终身难忘。

“真实”或“合理”也永远不应当是绝对的，而是相对于一定的定义、假设和前提。做为专业人士，判断工作的合理性，不应当从每一个潜在报告使用者的角度进行判断，而应当根据既有的规则 (如无规则依原则、原理)、定义和角色定位进行分析，做好相对于这些规则、定义和角色应当完成的工作就可以了。当然，这有点高调。现实是很残酷的，这么些年下来，我们已经被有意、无意地归入到这一角色中，去承担越来越多的责任、扮演越来越多的角色，越陷越深，已分不清谁是受害者，谁是加害者，所以我们也无资格去指责过度操心者。

本着“卖白菜者只操心白菜事”的原则，作为一家准金融机构审计委员会主任的我在审阅年度审计报告时，昨天认真地提出“提醒审计机构对疫情影响要披露充分，但在报表日做 ECL 等相关预测、判断时不宜考虑”的意见，作为本次讨论的结束。

结束语

提笔时没想到写这么多，如果再展开，就真的没完没了了。不得不刹住笔，简单总结如下：

1、面对纷繁复杂的具体问题，需要回到一些最基本的原理和概念上再进行讨论，这不仅不是事半功倍的有效方法，也能够真正确保其推理过程是经得起推敲的。评估行业如果想获得可持续的发展并获得各界的真正尊重，真地需要静下心来重新认识、高度重视并尊重变化原则、评估基准日概念等一系列基本原理，回归资产评估的专业属性，用专业的逻辑去推理并形成行业通则，而不是谁的声音 (权力) 大就听谁的，无论这个声音是来自客户、其他中介行业或是有关部门。

2、三十年中国评估业快速发展在取得如此重大成果的同时，客观上不可否认也带来了理论、实务和管理上的一些作法偏离评估原理、原则的现象。过去是大一统的国有评估，所有的规则、



要求都以强制性评估为默认前提,这样做是无可非议的。而现在的评估行业已经进入一个为多方主体、多种目的服务的综合发展时代,是时候重新考虑并构建我们行业理论、管理体系的时候了,至少是否需要在理论、准则、管理层面区分一下强制性评估和市场自发需求评估的各自需求?如果再以强制性评估和相关部门的需求为默认假设而封杀市场自发需求的合理性,何来创新和可持续性发展?

3、讨论之三结束时,谈到十多年前做项目时遇到的油价剧变,应景地将 2000 至 2011 年油价的走势图上,并标注(感叹)完稿时的纽约原则价格回到每桶 45.53。没曾想当晚就跌到 41.52 美元,3 月 10 号下探 27.34 美元,截止本文止笔时间是 33.97 美元(再附下图)!不得不苦笑市场居然如此应景地配合本文,以说明基准日和评估时点原则的重要性以及在讨论之二中提到的对“评估结论有效期”等概念合理性进行思考的必要性。



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构 (2020年2月) 备案信息变更的通知

粤估协发〔2020〕13号

各土地估价机构:

根据《广东省自然资源厅关于土地估价机构备案工作(2020年2月)意见的函》(粤自然资利用〔2020〕280号),全省22家土地估价机构已完成备案信息变更(附件1),现一并予以公布。

新冠肺炎疫情防控时期,请相关机构尽快联系协会秘书处,确认《备案函》《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取等事宜。

附件:

1. 广东省土地估价机构备案信息变更汇总(2020年2月)

2020年3月10日



附件 1:

广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2020 年 2 月)

序号	机构名称	申请变更事项
1	深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司	增加土地估价师张新辉、叶勇在该机构的备案
2	汕头市铭信资产评估土地房地产估价有限公司	1. 注册资金变更为“108 万”； 2. 取消土地估价师王贵荣，增加房地产估价师李瑞杰在该机构的备案。
3	佛山市博顺资产房地产土地评估有限公司	增加土地估价师唐小健、曹小娉，取消曹毅君在该机构的备案
4	新兴县挚信房地产估价有限公司	1. 取消土地估价师黄如辉，增加颜玉萍在该机构的备案； 2. 王海荣估价师类别变更为土地估价师。
5	佛山市宏正房地产土地评估有限公司	增加土地估价师王贵荣在该机构的备案
6	深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司	刘兰清估价类别变更为资产评估师，增加资产评估师李荣，房地产估价师刘燕在该机构的备案
7	戴维量行（深圳）土地房地产评估咨询有限公司	1. 机构名称变更为变更为“戴维量行（深圳）土地房地产评估咨询有限公司”； 2. 机构地址变更为“深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区大运路荣超新成大厦 1308”。
8	广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司	股东结构变更为“王岩、宋淑才、何志婷、王岚”
9	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	法定代表人变更为“简浩标”
10	广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司	1. 法定代表人变更为“容凯峰”； 2. 股东结构变更为“田律、罗柳涛、容凯峰、曾凡毅”。
11	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	取消房地产估价师杜娟在该机构的备案
12	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司	增加土地估价师关璟瑞在该机构的备案
13	东莞市德尚土地房地产评估有限公司	取消土地估价师张敏，增加司加红在该机构的备案
14	广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司	1. 机构地址变更为“河源市长安东路新河世纪广场 16 楼 02 至 07 室”； 2. 股东结构变更为变更为“张增强、黄香莲、陈雄伟、邱永明”。
15	湛江市中正资产评估土地房地产估价有限公司	机构地址变更为“湛江经济技术开发区海滨大道中 128 号湛江万达广场 6 号楼 36 层”
16	深圳市世联土地房地产评估有限公司	增加土地估价师樊红、谢亚敏，取消王飞强、张海岗、李欣在该机构的备案
17	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	取消土地估价师冯宝，增加李欣、王志勇在该机构的备案
18	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	增加土地估价师何海飞在该机构的备案



19	深圳云上土地房地产资产评估咨询有限公司	取消房地产估价师周领在该机构的备案
20	深圳市新峰土地房地产评估有限公司	取消土地估价师成星、李剑在该机构的备案
21	广东公评房地产与土地估价有限公司	取消土地估价师曾丽萍在该机构的备案
22	深圳市尊量行土地房地产估价资产评估有限公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 机构名称变更为“深圳市尊量行土地房地产估价资产评估有限公司”； 2. 股东结构变更为“黎明、伏虎林、徐静、袁异彩”； 3. 机构地址变更为“深圳市龙岗区吉华街道水径社区布龙路 28 号景元大厦 201”； 4. 增加房地产估价师徐静在该机构的备案。



2020年2月份土地登记代理机构变更登记通告

粤估协发〔2020〕30号

根据《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(暂行)》(粤土协发〔2014〕第33号),现将2020年2月我省执业土地登记代理机构变更及新申请登记注册情况予以通告。

附件:

1. 2020年2月份变更登记核准情况。
2. 广东省土地登记代理机构执业登记结果(2020年第一批)

附件1:

2020年2月份变更登记核准情况

序号	机构名称	变更事项
1	广东恒正土地房地产资产评估有限公司	取消土地登记代理人卫星、冯耘、董家美;增加叶晓丹、张巧媛、陈丹怡、师瑞龙、林焕
2	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	增加土地登记代理人唐春林 304201906440000003
3	广东信衡土地房地产评估咨询有限公司	取消土地登记代理人何湘 0000151
4	广东正中联行土地房地产评估有限公司	机构地址变更为“广东省东莞市东城街道鸿福东路2号1035室”
5	广东卓益土地房地产资产评估规划有限公司	增加土地登记代理人陈宜娟 0004150,执业范围变更为广东省范围执业
6	广东国盛资产房地产土地评估有限公司	增加土地登记代理人黎勇杰 0000490
7	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	法定代表人变更为“简浩标”
8	广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司	法定代表人变更为“石亮锦”
9	广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司	机构地址变更为“河源市长安东路新河世纪广场16楼02至07室”



附件 2:

广东省土地登记代理机构执业登记结果 (2020 年第一批)

序号	机构名称	法定代 表人	注册资金 (万元)	执业登记代理人及 资格证号	执业登记号
1	广东弘实资产评 估房地产土地估 价有限公司	李向群	200	李璋 217440011	2020440010
				庄杰 304201906440000013	2020440011

2020 年 3 月 24 日

