



高等职业教育“十二五”规划教材

高职高专金融类教材系列

# 资产评估模拟实训

## Asset Assessment Simulated Practice

主编 王爱国 徐晓囡



科学出版社

F<sup>20</sup><sub>20127</sub>

高等职业教育“十二五”规划教材

高职高专金融类教材系列

# 资产评估模拟实训

王爱国 徐晓因 主 编

王炳华 高丽燕 副主编



科学出版社

北 京

## 内 容 简 介

本书以多个资产评估案例为背景,以培养学生的应用能力为目标,采用行动导向、任务驱动的教学模式,结合资产评估方法,通过贯穿于资产评估各案例中的一系列具有明确目的的设计任务和实训任务,促进读者对资产评估业务操作的理解和掌握,使读者在理论学习的基础上进行全面的资产评估场景模拟与实际操作。全书主要包括实训说明和实训操作两个事项,涉及五类具体评估项目,描绘了一个资产评估机构的全面工作流程与技术操作过程,涵盖了机器设备、房地产、土地、流动资产及企业价值五大类评估项目。

本书适合大专、职高及技校相关专业的综合模拟实训及模块化教学的配套实训项目使用,也可供评估机构和社会相关领域培训选用。

### 图书在版编目(CIP)数据

资产评估模拟实训/王爱国,徐晓因主编. —北京:科学出版社,2011  
(高等职业教育“十二五”规划教材·高职高专金融类教材系列)  
ISBN 978-7-03-031056-9

I. ①资… II. ①王… ②徐… III. ①资产评估-高等教育-教材  
IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 086681 号

责任编辑:唐寅兴 / 责任校对:王万红  
责任印制:吕春珉 / 封面设计:蒋宏工作室

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号  
邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

铭浩彩色印装有限公司 印刷

科学出版社发行 地新华书店经销

\*

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| 2011 年 6 月 第 一 版 | 开本: 787×1092 1/16 |
| 2011 年 6 月 第一次印刷 | 印张: 18 1/4        |
| 印数: 1—3 000      | 字数: 423 000       |

定价:31.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈骏杰〉)

销售部电话 010-62134988 编辑部电话 010-62135120-8009

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229; 010-64034315; 13501151303

## 高职高专金融类教材系列编委会

主 任 马君潞

副主任 (按拼音排序)

鲍静海 单祖明

委 员 (按拼音排序)

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 陈红玲 | 丁辉关 | 冯 莉 | 龚 静 | 郭春亮 |
| 郭 莉 | 胡丽峰 | 李 林 | 李立新 | 李晓君 |
| 吕宝林 | 吕洪霞 | 余志峰 | 尚金梅 | 苏世伟 |
| 田晓丽 | 田钊平 | 王爱国 | 王力军 | 文 文 |
| 吴海军 | 吴华凤 | 解振锁 | 徐晓因 | 杨 丽 |
| 杨 杨 | 尹成远 | 于光荣 | 于向辉 | 张良财 |
| 周忠英 | 朱欣欣 |     |     |     |

# 前 言

我国资产评估行业在 20 世纪 80 年代出现,是一个新兴行业。2004 年国家为适应快速发展的市场经济,经教育部批准,高等职业院校资产评估与管理专业开始对外招生。高等职业院校资产评估与管理专业经过几年的探索与发展,取得了一些成绩。

资产评估是一门具有很强实践性的专业,学科知识全、实践操作能力强、职业道德修养高是资产评估师必须具备的三大素质,现在高职院校已经认识到其实践教学的重要性。资产评估专业实践教学使资产评估理论教学和实践教学有机地结合起来,从而缩短实践与理论的距离,不仅提高了学生适应资产评估实际工作的能力,而且也能使学生的综合素质和职业能力得到进一步提升。因此,很有必要利用一定的时间组织学生参与资产评估的职业活动,在模拟资产评估的职业情境中使学生对已掌握的资产评估知识、技能、态度等进行整合,并提升资产评估专业学生的就业质量和竞争力。目前,资产评估与管理专业建设需要适用性强的实训教材做为保障,在满足专业人才培养目标、充分考虑学科特点、社会需求并结合评估师考试等多方面因素的基础上,以省级特色专业及资产评估专业联盟的建立为契机,我们特组织编写了本教材。

本书具有以下特点:

## 1. 任务驱动为基础

任务驱动强调学生要在真实情境的驱使下,在探究完成任务或解决问题的过程中,在自主和协作的环境中,在讨论和会话的氛围中进行学习活动。实施过程通常包括:设计任务、提出任务、分析任务、自主协作完成任务、交流评价五个环节。

## 2. 实践操作性强

设置业务操作仿真训练,抛弃传统的教学模式,提高实践在教学中的比重,有的放矢地进行业务操作能力的培养。分别根据资产评估核心业务内容设置任务,由教师指导,学生完全自主进行操作,体现了极强的操作性。

## 3. 提高学生创新能力

实践教学不仅是操作,更重要的是教会学生为什么这样做,它要求学生在掌握基本原理和复杂技术的基础上,能够运用相关的技能和知识,进行具体的评估操作,培养学生的创新和判断能力。

## 4. 资产评估机构与人员的参与

编写人员汇集了山东经贸职业学院及泰山职业技术学院多年从事资产评估教学和研究的专任教师,更得到了众多资深资产评估机构与专业人员的参与和支持。潍坊富润资



产评估事务所、潍坊力友资产评估事务所、潍坊金庆房地产评估有限公司、潍坊鑫基不动产评估咨询有限公司、山东求实房地产评估有限公司等为本教材的编写提供了帮助。

### 5. 反映行业发展的最新信息

本书编写过程中参阅了大量的论著，收集了最新的案例，尤其注意遵照最新颁布实施的各资产评估准则。

本书由王爱国、徐晓因担任主编，负责全书的大纲设计总纂和定稿，王炳华、高丽燕任副主编。各部分的编写者分别为：第一部分，王爱国；第二部分，王炳华；实训项目一，刘西敏、王光明；实训项目二，徐晓因、岳连红；实训项目三，王玲、王宏儒；实训项目四，高巍、高丽燕；实训项目五，付俊花、马建。

本书的编写得到了北京鼎信诺科技有限公司提供的相关技术支持，且书中所包括的工作步骤可配合鼎信诺资产评估系统进行操作与应用。

当然，由于编写人员的能力和时间的所限，错漏之处在所难免，恳请读者不吝指正。

编者

2011年3月1日

# 目 录

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 第一部分 实训说明 .....                   | 1   |
| 第二部分 实训操作 .....                   | 5   |
| 实训项目一 机器设备评估项目 .....              | 11  |
| 学习 任务一 新义汽车配件厂拟就其机床抵押贷款进行评估 ..... | 16  |
| 学习 任务二 ××公司拟受让旧机动车一辆 .....        | 45  |
| 实训项目二 房地产评估项目 .....               | 64  |
| 学习 任务一 ××有限公司拟抵押其自有房产评估 .....     | 67  |
| 学习 任务二 ××有限公司拟对××房地产拆迁的价值评估 ..... | 96  |
| 实训项目三 土地使用权评估项目 .....             | 135 |
| 学习 任务一 ××公司国有土地使用权抵押价格评估 .....    | 140 |
| 学习 任务二 ××市土地储备中心国有土地使用权出让评估 ..... | 163 |
| 实训项目四 流动资产评估项目 .....              | 193 |
| 学习 任务 ××饲料公司拟质押其原材料用于银行贷款 .....   | 197 |
| 实训项目五 企业价值评估项目 .....              | 223 |
| 学习 任务 ZY 公司改制评估 .....             | 227 |
| 参考文献 .....                        | 284 |

# 第一部分

## 实训说明

“任务驱动”是一种建立在建构主义学习理论基础上的教学方法，它将以往以传授知识为主的传统教学理念，转变为以解决问题、完成任务为主的多维、互动的教学理念，使学生处于积极的学习状态，每一位学生都能根据自己对当前问题的理解，运用现有的知识和自己特有的经验提出方案，解决问题。

“任务驱动”学习过程中，以若干个具体任务为中心，通过完成任务的过程，介绍和学习基本知识和技能，并通过此过程，培养学生提出问题、分析问题、解决问题的综合能力。“任务驱动”强调学生要在真实情境的驱使下，在探究完成任务或解决问题的过程中，在自主和协作的环境中，在讨论和会话的氛围中进行学习活动。这样，学生既学到了知识，又培养了实践能力，提高了学生的探索创新精神。

为了在本实训教材中更好地应用任务驱动教学方法，本部分首先针对资产评估的工作任务及资产评估模拟实训的有关问题进行分析。

### 一、学习目标

资产评估是一个实践性要求很强的专业。通过实践教学，熟练运用资产评估的基本方法与评估的程序，掌握相关概念及计算方法，在综合理解的基础上进行各类资产的评估作价并出具资产评估报告书，达到学以致用目的。通过训练，可以前后贯穿、融会贯通，进一步巩固理论学习内容，并能运用于实践中。

### 二、资产评估工作任务分析

资产评估工作机构人员构成及人员工作内容与职责如表 1-1 所示。

表 1-1 资产评估工作机构人员工作内容与职责

| 人 员   | 工作内容与工作职责                                          |         |  |
|-------|----------------------------------------------------|---------|--|
| 法定代表人 | 总体协调各方面的关系，对项目进行监督管理，对项目负责人难以解决的工作难点及重大的技术问题提出解决方案 | 考核项目负责人 |  |
| 复核人   | 对评估报告的格式、文字、技术说明等方面进行详细复核                          |         |  |
| 项目负责人 | 具体协调各方面的关系，对项目进行具体的管理，对现场负责人难以解决的工作难点及技术问题提出解决方案   | 考核现场负责人 |  |

续表

| 人 员         | 工作内容与工作职责                                                                                                                                     |                                          |                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| 现场负责人       | (1) 撰写资产评估报告书、汇总资产评估说明, 编制评估汇总表、整理汇总评估明细表; (2) 取得委托方及资产占有方关于进行资产评估有关事项的说明和承诺函; (3) 汇总资产清查核实情况说明; (4) 汇总评估依据的说明; (5) 汇总评估技术说明; (6) 评估结论及其分析的撰写 | 协调现场工作, 及时与项目负责人进行沟通, 考核各小组负责人及外聘专家      | 汇总归档的工作底稿                     |
| 流动资产及负债组负责人 | (1) 撰写本小组的资产评估技术说明, 编制资产评估明细表; (2) 撰写本小组的资产清查核实情况说明; (3) 撰写本小组的评估依据说明; (4) 撰写评估结论及其分析中与本小组有关的说明事项                                             | 协调本小组的现场工作, 及时与项目招待负责人和项目组人员进行沟通, 考核小组人员 | 整理本小组所负责范围的工作底稿               |
| 长期投资组负责人    | (1) 撰写本小组的资产评估技术说明, 编制资产评估明细表; (2) 撰写本小组的资产清查核实情况说明; (3) 撰写本小组的评估依据说明; (4) 撰写评估结论及其分析中与本小组有关的说明事项                                             | 协调本小组的现场工作, 及时与项目招待负责人和项目组人员进行沟通, 考核小组人员 | 整理本小组所负责范围的工作底稿               |
| 机器设备组负责人    | (1) 撰写本小组的资产评估技术说明, 编制资产评估明细表; (2) 撰写本小组的资产清查核实情况说明; (3) 撰写本小组的评估依据说明; (4) 撰写评估结论及其分析中与本小组有关的说明事项                                             | 协调本小组的现场工作, 及时与项目招待负责人和项目组人员进行沟通, 考核小组人员 | 整理本小组所负责范围的工作底稿               |
| 房屋建筑物组负责人   | (1) 撰写本小组的资产评估技术说明, 编制资产评估明细表; (2) 撰写本小组的资产清查核实情况说明; (3) 撰写本小组的评估依据说明; (4) 撰写评估结论及其分析中与本小组有关的说明事项                                             | 协调本小组的现场工作, 及时与项目招待负责人和项目组人员进行沟通, 考核小组人员 | 整理本小组所负责范围的工作底稿               |
| 无形资产组负责人    | (1) 撰写本小组的资产评估技术说明, 编制资产评估明细表; (2) 撰写本小组的资产清查核实情况说明; (3) 撰写本小组的评估依据说明; (4) 撰写评估结论及其分析中与本小组有关的说明事项                                             | 协调本小组的现场工作, 及时与项目招待负责人和项目组人员进行沟通, 考核小组人员 | 整理本小组所负责范围的工作底稿               |
| 其他资产组负责人    | (1) 撰写本小组的资产评估技术说明, 编制资产评估明细表; (2) 撰写本小组的资产清查核实情况说明; (3) 撰写本小组的评估依据说明; (4) 撰写评估结论及其分析中与本小组有关的说明事项                                             | 协调本小组的现场工作, 及时与项目招待负责人和项目组人员进行沟通, 考核小组人员 | 整理本小组所负责范围的工作底稿               |
| 评估人员及专家     | 根据项目招待负责人和小组负责人的安排, 进行现场工作, 并服从统一的工作安排                                                                                                        | 及时向执行负责人、小组负责人反馈评估工作中遇到的问题, 由招待负责人协调解决   | 收集各自专业范围的工作记录、技术鉴定表、作价资料等相关材料 |

作为资产评估与管理专业的学生, 进入到资产评估机构进行工作之初, 主要从事的是资产评估员及一般资产评估师的工作, 其工作职责可简单表述如下。

1. 资产评估员职责

- 1) 学习资产估价知识, 掌握不同类型资产的评估方法, 不断提高业务技能, 按时完成一般性评估项目。
- 2) 严守评估工作程序, 遵守评估原则, 正确反映所评估资产价格(价值)。
- 3) 自觉接受估价师的业务指导, 积极协助估价师完成重大项目的评估。
- 4) 评估工作应做到清正廉洁, 不借工作之便谋取私利, 遇有可能与自己及家属有利害关系的评估业务, 应自觉回避。
- 5) 积极配合估价师做好评估档案的保管及评估台账的记录。
- 6) 努力做好公司领导安排的其他工作。

## 2. 资产估价师职责

- 1) 学习估价知识, 不断提高业务技能, 积累评估所需信息及资料, 按时完成重大评估项目。
- 2) 严守评估程序, 遵守评估原则, 正确、客观、合理地反映评估资产的价格(价值)。
- 3) 坚持公道、正派的原则, 杜绝办理“关系”评估, 评估业务与自己家属有利害关系, 应自觉回避。
- 4) 组织好资产评估员的业务学习及知识讲授, 指导资产评估员做好评估工作。
- 5) 认真做好评估档案的保管及评估台账的记录。
- 6) 自觉遵守所属公司《章程》, 努力完成执行董事交给的各项工作任务。

## 三、工作与学习内容

### 1. 资产评估人员的工作内容

- 1) 根据委托方(资产占有方)提出的要求, 明确估价的目的、估价对象的物质实体状况和权益情况及估价的时点, 并与委托方达成一致。
- 2) 对估价项目进行分析, 拟定估价作业方案。
- 3) 到估价对象现场勘察, 搜集估价所需资料, 并进行核实、分析、整理。
- 4) 检查资产特性, 考虑各种因素例如市价、资产功能和资产结构或者重置成本确定评价价值。
- 5) 确定估价结果, 撰写估价报告。
- 6) 对委托方解释确定的价值。
- 7) 评价和税款的问题通知。
- 8) 对有关该资产评估项目的一切资料进行整理、归档和妥善保管。

### 2. 资产评估人员的学习内容

结合资产评估人员工作内容及评估人员工作职责, 以具体评估资产为背景, 按照资产评估工作程序进行资产评估模拟实训。具体学习内容如下。

#### (1) 明确资产评估业务的基本事项, 查看有关资料

需要明确的内容包括: 委托方和相关当事方的基本情况、资产评估目的、评估对象基本状况、价值类型及定义、资产评估基准日、评估的限制条件和重要假设等。

参照有关政策法规进行评估项目及资产权属的确定。

#### (2) 签订资产评估业务约定书

资产评估业务约定书是资产评估机构与委托人共同签订的, 以确认资产评估业务的委托与受托关系, 明确委托目的、被评估资产范围及双方责任与义务等事项的书面合同。

#### (3) 编制资产评估计划

- 1) 资产评估机构和人员对评估项目的工作范围和实施方式所做的整体计划。
- 2) 资产评估机构和人员依照评估整体计划确立的基本思路, 对评估程序的目标、时



间、应用范围以及操作要求所做的详细计划和说明。

#### (4) 资产勘察与现场调查

资产勘察与现场调查包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘察,还包括对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。在资产勘察或现场调查前,应与委托方或资产占有方进行必要的沟通,根据评估项目的具体情况,确定合理的资产勘察或现场调查方式,确保评估工作的顺利进行。

#### (5) 搜集资产评估资料

根据资产评估项目的具体情况收集资产评估相关资料。不同的项目、不同的评估目的、不同的资产类型对评估资料有着不同的需求。资产评估资料包括:有关资产权利的法律文件或其他证明材料;资产的性质、目前和历史状况信息;有关资产的剩余经济寿命和法定寿命信息;有关资产的使用范围和获利能力的信息;资产以往的评估及交易情况的信息;资产转让的可行性信息;类似资产的市场价格信息;卖方承诺的保证赔偿及其他附加条件;可能影响资产价值的宏观经济前景信息、行业状况及前景信息、企业状况及前景信息;其他相关信息。

#### (6) 评定估算

在搜集资产评估资料的基础上,进入评定估算环节,主要包括分析资产评估资料、选择资产评估方法、运用资产评估方法评定估算自查价值、审核评估结论并最终确定评估结果。

#### (7) 编制和提交资产评估报告书

按有关资产评估报告的规范,在不引起误导的前提下,选择资产评估报告书的类型和详略程度,编制资产评估报告书。在规定的时间内以恰当的方式将资产评估报告书提交给委托人,在提交正式资产评估报告书之前,资产评估机构和人员可以与委托人等进行必要的沟通,听取委托人等对资产评估结论的反对意见,在保证其自身和评估结论独立性的前提下,向委托人等合理解释资产评估结论。

#### (8) 资产评估工作底稿归档

在向委托人提交资产评估报告书后,将资产评估工作中形成的与资产评估业务相关的各种报表数据、鉴定材料、产权资料、文字说明、图片照片、声明承诺等不同形式的资料予以归档,并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

### 四、考核方式

- 1) 本实训环节的考核成绩由操作技能考核和资产评估报告两部分组成,比例为4:6。
- 2) 操作技能考核以学生在业务操作过程中进行的具体工作以及任务实施过程中填报的有关表格为基础进行。具体评分标准根据具体业务内容由指导教师进行制定。
- 3) 学生在资产评估项目业务操作时,要完成资产评估报告及评估说明各一份,采用电子文档A4打印稿。
- 4) 资产评估报告及评估说明格式内容要求参照相关国家规定。
- 5) 学生必须参加业务操作与实施,才给予成绩,仅出具报告不给予成绩。

## 第二部分

### 实训操作

#### 一、实训操作内容

1) 班级内自由分组, 每组四至五人; 如有人员剩余, 则允许部分小组由六人组成; 小组虚拟地成立资产评估机构之评估工作小组 (同时部分小组兼任业务委托小组), 通过团队合作完成实训任务。

2) 小组名单报教师并作为演示和考核的基本单位。

3) 明确每个小组成员的所扮演的角色。

4) 教师选择部分小组作为业务委托方单位代表, 以进行业务洽谈。

5) 根据实训内容要求进行资产评估业务操作。

6) 以小组为单位针对每个内容出具资产评估报告及评估说明各一份 (报告格式与内容参考《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》)。

7) 以小组为单位进行实训业务的总结与提出问题。

#### 二、实训内容设置

##### 1. 评估机构

评估机构名称: 鲁华资产评估事务所 (营业执照: 370301103365258)

法人代表: 荆贸

联系电话: 8878895

注册地址: WF 市 WC 区财政路 66 号

评估机构简介: 鲁华资产评估事务所成立于 2002 年, 注册资金 100 万元。主要提供资产评估、资信评估、投资评估、财务咨询等方面各项服务, 是中国资产评估协会正式会员。公司的执业资质: 由原国家国资局、中国证监会颁发的从事证券业务资产评估许可证, 证书编号 0003256 号; 由中华人民共和国财政部颁发的资产评估资格证书, 证书编号 0037001 号; 由国土资源部颁发的从事探矿权、采矿权评估资格证, 证书编号为矿权评资[2006]005 号; 由国家建设部核准的房地产价格评估机构壹级资质, 证书编号建房估证字[2004]006 号; 由省土地估价协会注册的土地评估资质, 土地评估注册编号: 371069。

公司内设综合部、评估业务一部、评估业务二部、评估业务三部、管理咨询部、质量标准部、业务监管部等部门。公司拥有专业水平较高的员工队伍, 拥有近 40 名能够担任大中型评估项目负责人的注册资产评估师, 拥有涵盖各行业的评估专家 100 多名, 形

成了以执业注册资产评估师、注册会计师、注册税务师、高级专家为主的精干执业队伍。评估项目涉及石化、冶金、矿山、电信、交通、房地产、金融、电力、广播影视、机械、化工、医药、电子、轻工、食品、建材、纺织、建筑、地勘等各个行业。

## 2. 各实训任务操作参考资料

### 资产评估业务约定书

(参考格式)

编号: ( ) 评字第 号

甲方(委托方): \_\_\_\_\_

乙方(受托方): \_\_\_\_\_

乙方接受甲方委托进行资产评估,就有关的委托事项约定如下:

#### 一、委托的内容

1. 资产评估的特定目的: \_\_\_\_\_

2. 被评估资产的范围: \_\_\_\_\_

3. 被评估资产的种类: ☐整体 ☐单项

4. 评估基准日: 年 月 日

5. 评估工作开始及完成时间:

开始时间: 年 月 日

完成时间: 年 月 日

#### 二、评估收费

根据国家资产评估收费标准,并考虑到评估业务难易复杂程度,经协商甲方承付评估费\_\_\_\_\_元,在本约定书生效后预交评估费\_\_\_\_\_元,其余费用在提交评估报告时付清。

#### 三、甲方的责任与义务

责任:

1. 负责办理资产评估立项申请和按规定申报资产评估结果确认,并将国有资产行政主管部门确认复印件通知乙方。

2. 如实提供与资产评估有关的基础文件、数据,对提交给乙方的相关资料、数据的真实性、可靠性、合法性负责,并承担相应的法律责任。

义务:

1. 甲方应根据乙方对资产评估工作的要求及建议,做好资产清查,整理文件资料,填写各类资产清查明细表,按时提供给乙方。

2. 配合好乙方现场监盘和勘察工作。

3. 按本约定书约定,及时付清评估费用。

#### 四、乙方的责任和义务

责任:

1. 根据国家有关资产评估法规,采用规范的评估程序和方法,独立、公正、科学合理地进行评估。

2. 在甲方及时提供评估工作所需资料和甲方员工全力支持的基础上,乙方按与甲方约定的时间表

提供评估报告。

3. 对评估结果的准确性、合理性负法律责任。

义务:

1. 在评估工作中要认真调查、研究、维护经济行为各方的正当权益,乙方有权拒绝甲方的不合理要求。

2. 对评估业务中知悉的甲方商业秘密严加保密。

五、其他重要事项

1. 乙方的专业服务所提供的内容,是应甲方的委托目的而设计,甲方在没有取得乙方书面同意前,不能因为其他目的(除送交地方国资部门和其主管政府部门审批外)而使用、参考及分发此等资料。

2. 乙方或其任何签署本约定项目评估报告的有关人员将不能被要求对本评估报告提供超出约定范围的咨询、证明或因其他法律诉讼出现在法庭上。

3. 无论在任何情况下,乙方对提供的与评估报告相关的服务所承担的最大责任,将限制在乙方提供的相关服务而收取的费用之内。乙方不承担所有后续的、特殊的、偶然的或惩罚性的损失、破坏或费用。除非该等损失、破坏或费用最后被法律裁定由乙方评估人员的疏忽或故意失职所导致。

4. 属于正常原因致使评估时间延长,双方协商解决,非正常原因致使评估工作无法进行时,违约方应承担对方的经济损失。

六、本约定经双方签章生效,未尽事宜,友好协商解决

甲方: \_\_\_\_\_

乙方: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

经办人: \_\_\_\_\_

经办人: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮编: \_\_\_\_\_

邮编: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 评估准备工作及资料

(1) 委估单位评估前期准备工作

获得评估事项的批准: 对评估事项获得上级主管部门、董事会等管理部门的批准。

委托评估机构, 签订业务约定书、书立承诺函。

对评估范围内资产进行全面清查盘点。

对清查盘点中盘盈盘亏、需报废等项资产进行账务处理, 达到账实相符。

按财务制度的规定对相关资产负债进行必要的调整。

在账实相符、资产负债项目符合财务制度规定的基础上填列资产清单。

撰写关于评估事项的说明(附模式)。

组织有关人员配合评估工作。

(2) 委估单位需提供的资料

董事会有关评估项目的决议或上级主管部门的批复。

关于评估事项的说明。

公司合同复印件。

公司章程复印件。

营业执照复印件。

前三年会计报表及评估基准日资产负债表。

总账及明细分类账（现场核实）。

经全面清查盘点后填列的资产及负债清单。

评估基准日银行存款对账单及调节表。

待核销、报废资产情况说明及证明材料（包括有关资产及债权、债务）。

重要设备购置发票复印件、高精尖重要设备运行记录和大修理、改造记录等。

产权证明：

房屋所有权证复印件。

汽车行驶执照复印件。

土地使用权证复印件。

城市规划建设工程许可证复印件、建设用地许可证、开工证(在建工程或未办理房产证的房屋建筑物、土地使用权证的土地)。

所有长期投资的章程，被投资单位企业法人营业执照、基准日及前三年的会计报表，控股的长期投资应同时进行评估；股票、债券投资应提供原件。

所有借款合同、抵押及担保合同，同时需向贷款银行进行贷款询证。

企业或公司设立及变更验资报告，上一年度的审计报告。

无形资产的产权证明、资产有效证明及相关资料文件。

各种已结、未结经济诉讼案件资料。

重要销售合同和购货合同。

职工住房分配情况，已售住房账务处理情况。

企业现有职工人数（分在职、离退休），未报销费用清单，账外资产清单。

在建工程（土建项目的批准文件，设备项目的合同）。

现行厂区总平面图及地下管线图（现场勘查）。

工程概预决算、建筑施工图（现场勘查）。

生产经营统计资料（附清单）。

其他与评估相关的经济行为文件和资料。

评估需要的其他材料。

（3）委估单位配合评估的人员

财务人员。

设备管理人员。

资产保管人员。

委估单位提供的资料（除现场勘查所用），应加盖单位公章；资料纸型为 A4。关于评估事项的说明、营业执照复印件、前三年会计报表及评估基准日资产负债表、资产及负债清单、产权证明需提供一式两份。

参加本次评估项目的人员名单

评估项目名称：

评估基准日：      年    月    日

编制人及日期：

复核人及日期：

| 人 员           | 姓 名 | 人 数 | 预计工作时间 | 费 率 | 费 用 合 计 |
|---------------|-----|-----|--------|-----|---------|
| 项目负责人         |     |     |        |     |         |
| 签字注册评估师或项目负责人 |     |     |        |     |         |
|               |     |     |        |     |         |
| 高级项目经理        |     |     |        |     |         |
| 项目经理          |     |     |        |     |         |
| 评估师           |     |     |        |     |         |
|               |     |     |        |     |         |
| 外聘专家          |     |     |        |     |         |
|               |     |     |        |     |         |
| 合计            |     |     |        |     |         |

|                            |                  |      |       |        |      |     |        |      |
|----------------------------|------------------|------|-------|--------|------|-----|--------|------|
| 按<br>评<br>估<br>阶<br>段<br>分 | 评估阶段             | 起止时间 | 项目负责人 | 高级项目经理 | 项目经理 | 评估师 | 其他评估人员 | 外聘专家 |
|                            | 1. 项目承接          |      |       |        |      |     |        |      |
|                            | 2. 资产清查          |      |       |        |      |     |        |      |
|                            | 3. 评定估算          |      |       |        |      |     |        |      |
|                            | 4. 评估汇总          |      |       |        |      |     |        |      |
|                            | 5. 报告审核、<br>征求意见 |      |       |        |      |     |        |      |
|                            | 合计               |      |       |        |      |     |        |      |

报告的撰写要求：

1. 组织：
2. 格式规定：
3. 完成时间：
4. 委托方或特定目的下分类或披露要求：

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

\_\_\_\_\_：（委托方）

受你单位的委托，我们对你单位拟实施\_\_\_\_\_行为（事宜）所涉及的\_\_\_\_\_（资产——单项资产或者资产组合、企业、全部股东权益、部分股东权益），以\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格。

二、评估对象和评估范围与业务约定书的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

年 月 日

评估综合计划

范本已基本考虑了《资产评估计划指南》第十七条所阐述的基本内容，具体运用时各资产评估机构还必须针对《资产评估计划指南》第十五条对评估项目情况的了解和第十六条所述的需要重点考虑的因素，进行必要的调整，并按实际情况进行补充和完善。评估综合计划的制定可以采用表格形式，也可以采用文字表述的方式。

项目编号： 编制人： 编制日期：

|             |                        |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
|-------------|------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|
| 项目背景        | 项目名称                   |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
|             | 项目委托人                  | 法定代表人                                              | 联系人                                                                                                             |       |  |
|             |                        | 电话                                                 | 传真                                                                                                              |       |  |
|             |                        | 地址及邮编                                              |                                                                                                                 |       |  |
|             | 项目委托人的基本情况             |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
|             | 涉及交易的背景情况描述            |                                                    | 注：应着重说明与评估目的相关的经济行为的法律依据、交易特点和有关的经济关系                                                                           |       |  |
|             | 委托人对评估项目的期望及要求         |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
|             | 被评估资产占有方               | 名称                                                 | (资产占有单位)                                                                                                        | 地址及邮编 |  |
|             |                        | 法定代表人                                              |                                                                                                                 | 联系人   |  |
|             |                        | 电话                                                 |                                                                                                                 | 传真    |  |
|             |                        | 所属行业                                               |                                                                                                                 | 经济性质  |  |
|             | 被评估资产占有方的基本情况          |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
|             | 被评估资产产权归属证明文件提供情况/完备程度 |                                                    | 1. 国有资产产权登记证书<br>2. 房产证和土地使用证（房地产权证）<br>3. 重大资产购置合同<br>4. 进口设备及生产件报关单和商检报告<br>5. 商标、专利证书和注册登记证明<br>6. 其他（请明确说明） |       |  |
|             | 评估目的                   |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
|             | 评估性质                   |                                                    | <input type="checkbox"/> 法定评估 <input type="checkbox"/> 非法定评估 <input type="checkbox"/> 评估咨询                      |       |  |
| 拟采用的评估价值基础  |                        | 1. 公允价值<br>2. 继续使用的市场价值<br>3. 清算价值<br>4. 其他（请明确说明） |                                                                                                                 |       |  |
| 评估价值基础选择的考虑 |                        |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
| 评估基准日       |                        |                                                    |                                                                                                                 |       |  |
| 评估报告使用范围    |                        |                                                    |                                                                                                                 |       |  |