



把知识性和典范性、实践性结合在一起

包括百余个程序完整、资料齐全的资产评估实务典型案例，评估机构精彩的往来函件，涉及企业收购股权、增资扩股，资产重组等案例模板。

主 编◎郑万生 孙宝珩 执行主编◎秦增生 薛晓萍 何源泉

资产评估 案例模板

ZICHAN PINGGU
AN LIMOBAN

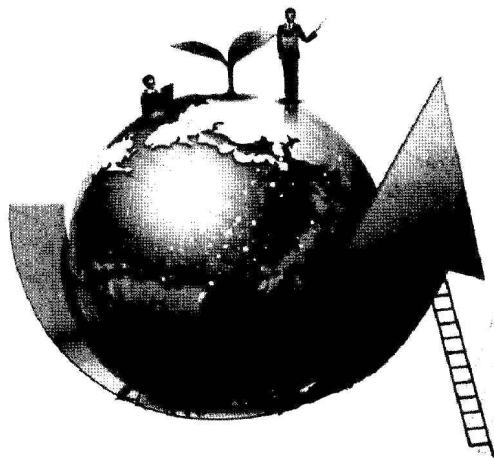


北京科学技术出版社

资产评估 案例模板

ZICHAN PINGGU
ANLIMOBAN

主 编◎郑万生 孙宝珩 执行主编◎秦增生 薛晓萍 何源泉



北京科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

资产评估案例模板/郑万生,孙宝珩主编. —北京:
北京科学技术出版社, 2011. 5

ISBN 978-7-5304-5094-9

I. ①资… II. ①郑… ②孙… III. ①资产评估—
案例—汇编—中国 IV. ①F123. 7

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 043972 号

资产评估案例模板

主 编:郑万生 孙宝珩

责任编辑:王宁波 王 晖 李金莉

责任校对:黄立辉

责任印制:杨 亮

封面设计:红十月设计工作室

出 版 人:张敬德

出版发行:北京科学技术出版社

社 址:北京西直门南大街 16 号

邮政编码:100035

电话传真:0086-10-66161951(总编室)

0086-10-66113227(发行部)

0086-10-66161952(发行部传真)

电子邮箱:bjkjpress@163.com

网 址:www. bkjpress. com

经 销:新华书店

印 刷:三河市国新印装有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

字 数:400 千

印 张:20. 75

版 次:2011 年 5 月第 1 版

印 次:2011 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5304-5094-9/F·212

定 价:45.00 元

京科版图书,版权所有,侵权必究。

京科版图书,印装差错,负责退换。

编 委 会

主 编	郑万生	孙宝珩				
执行主编	秦增生	薛晓萍	何源泉			
编 委	李大勇	张宗良	张光宇	陈淑娟	强 华	
	王 萍	陈 兵	邹 娜	闫世栋	魏炎同	
	李志红	毛 群	刘玉霞	权忠光	周 军	
	曹怀立	郑万华	罗 军	刘守军	栗 红	
	任民杰					
编 务	王玉莲	焦媛媛	常凌小	张 云	易富朝	
	褚 楠	张 宁				
专家组组长	范学珊					
专 家	马青山	付长龙	李俊跃	孙 寒	黄慕山	
	李 新	于克明	井延川	侯焕然	刘 力	

资产评估是很多企业都可能面临的问题。企业改制、股权收购、企业重组等一系列重大战略决策,都会涉及资产评估。有关资产评估的整个流程、评估审核意见、专家对审核意见的答复,都是企业、中介机构在资产评估中要关注的,这就迫切需要有既具实用性又具可操作性的指导性教材,为此,编委会各位专家共同编著了这本《资产评估案例模板》,以重点突破、循序渐进的方式,细致详尽地对各类案例进行了真实的模拟。

全书共分上、中、下三篇,为企业的资产评估提供了丰富的参考案例。

上篇,汲取2010年在北京市国资委备案核准的百余个典型案例,涉及企业收购股权、增资扩股,资产重组等。从行业准则考虑,为保障评估机构及被评估单位商业秘密及权益,将案例重塑,但程序完整、资料齐全,可以说是“资产评估全程扫描”。

中篇“报告审核意见回复”系由专业人士对资产评估报告严格按照法规文件进行了一审、二审、终审,提出意见尖锐、准确、一针见血。评估机构几经修改,逐步完善,往来函件异常精彩,足以引起业内人士及专业学生关注。

下篇“评估案例真题模拟”采集企业及评估机构资产评估实务案例百余件,几经筛选、调整、修改、完善,重塑成模拟真题,供评估机构实务操作、专业学生实习模拟之用。

此外,随着熟练注册评估师需求的日益增加,对业务的精、深、专成为最迫切的要求,所谓“知己知彼,百战百胜”,希望本书的出版,能使注册评估师的业务更加熟练,能让企业的资产评估更加高效,最终为企业资产评估顺利进行铺平道路。

总之,《资产评估案例模板》一书融合了编委会各位同志多年审核资产评估报告之经验,采集企业及评估机构资产评估实务案例百余件,对企业决策参考、评估机构实务操作、专业学生实习模拟具有实用价值。

由于时间有限,错误纰漏之处在所难免,诚望各级领导及同行批评指正。

《资产评估案例模板》编委会
2011年1月19日

上 篇
资产评估全程扫描

关于北京 A 集团公司拟收购 A 集体资产管理协会持有的 A-1 公司 40% 股权项目情况的报告	3
关于北京 A 集团公司拟收购 A 集体资产管理协会持有的 A-1 公司 40% 股权项目资产评估结果核准的请示	5
北京 A 集团公司拟收购 A-1 公司 40% 股权项目资产评估报告	6
北京 A 集团公司拟收购 A-1 公司 40% 股权项目资产评估说明	30
北京 A 集团公司拟收购 A-1 公司 40% 股权项目第一次专家审核意见	68
对北京 A 集团收购 A-1 公司股权项目第一次专家审核意见的答复	70
北京 A 集团公司收购 A-1 公司股权项目专家审核意见的答复	71
北京 A 集团公司拟收购 A-1 公司 40% 股权项目第二次专家审核意见	74
北京 A 集团公司拟收购 A-1 公司 40% 股权项目专家第二次审核意见的答复	75
关于北京 A 集团公司收购 A-1 公司股权评估项目专家审核终审意见	77
北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于对北京 A 集团公司收购 A-1 公司股权评估项目予以核准的批复	78

中 篇
报告审核意见回复

M 公司增资扩股项目评估报告专家审核意见	81
关于 M 公司增资扩股项目股东全部权益价值资产评估报告审核意见的答复	83
北京 A 集团公司拟以其持有的部分下属公司股权	

出资设立股份公司的评估项目专家审核意见(1)	89
北京 A 集团公司拟以其持有的部分下属公司股权	
出资设立股份公司的评估项目专家审核意见(2)	91
北京 A 集团公司拟以其持有的部分下属公司股权	
出资设立股份公司的评估项目专家审核意见回	
复	99
北京 C 公司拟转让 C-1 公司股权资产评估项目专	
家审核意见	118
北京 C 公司拟转让 C-1 公司股权资产评估项目专	
家审核意见的答复	119
Z-1 公司股权转让项目专家审核意见及答复	121
W 公司拟定向增发项目专家审核意见及答复	122
关于 G 公司拟投资 N 公司项目专家审核意见及	
答复	124
关于 N 公司股权转让项目资产评估报告审核意见	
及答复	126
关于 G 公司改制项目资产评估报告审核意见及	
答复	128
北京 R 公司减资项目评估报告审核意见及答复	130
关于 T 公司整体变更为股份有限公司项目资产	
评估报告审核意见及答复	134
北京 B 集团国有股权比例变动事宜涉及的 B-1	
公司全部股东权益价值项目资产评估报告审	
核意见及答复	141
V 公司拟转让 V-1 公司股权项目专家审核意见及	
答复	143
Y 公司拟收购 Y-1 公司股权项目专家第一次审核	
意见的回复	146
北京 B 集团公司专利技术评估审核意见及答复	148
Z 公司拟转让 Z-1 公司股权项目评估报告专家审	
核意见及答复	151
Z 公司转让 Z-2 公司股权项目评估报告专家审	
核意见及答复	153
E 公司增资项目资产评估专家审核意见及答复	156

北京 X 集团拟投资 X-1 公司项目资产评估专家 审核意见及答复	158
关于 C-1 公司增资扩股项目资产评估审核意见 及复函	160
F-1 公司资产转让项目资产评估专家审核意见 及答复	163
Q 公司收购 Q-1 公司股权项目资产评估专家审 核意见及回复	165

下 篇

评估案例真题模拟

机器设备评估案例	169
案例一 帕萨特轿车(车辆)	169
案例二 硅片在线显微测试仪(进口机器设备)	171
案例三 复印机(电子设备)	174
案例四 汽车修理设备——剪式举升机	175
案例五 以租代购车辆——帕萨特轿车	177
案例六 机器设备——电梯	178
案例七 变压器	181
案例八 运输设备——东风汽车	185
案例九 钟罩式装置	189
案例十 玻璃清洗机	191
案例十一 玻璃清洗机切割机	192
案例十二 修剪机	193
案例十三 封边机	194
案例十四 真空包装机	196
案例十五 格力空调	197
案例十六 复印机	198
案例十七 冷热冲击试验箱	200
案例十八 喷码机	202
案例十九 电动卷扬机	204
案例二十 电脑	205
案例二十一 意大利贴标机自动低真空灌装机	206
案例二十二 不锈钢罐	209
案例二十三 本田雅阁轿车	211
案例二十四 2 号搅拌站机组	213
案例二十五 砼泵车—重型专业作业车	218
案例二十六 复印机	220
案例二十七 编制生产设备	222

案例二十八 彩色激光复印机(打印一体机)	224
案例二十九 蒸汽锅炉	226
案例三十 B型超声显像仪	228
案例三十一 笔记本电脑	229
在建工程评估案例	230
案例一 在建工程发电机组设备及安装	230
案例二 在建工程—工程施工	232
案例三 在建工程—燃气管道	233
建筑物评估案例	238
案例一 商品房	238
案例二 总部基地房地产	245
案例三 房屋建筑物	252
案例四 主厂房	256
案例五 办公楼	260
案例六 商业用房(地上一层)	264
案例七 商业房地产	268
案例八 公司办公楼	270
案例九 别墅	273
案例十 酒店客房	278
构筑物评估案例	289
案例一 室外水泵房	289
案例二 文溪矿运输巷工程	293
案例三 矿沿脉运输巷工程	295
无形资产评估案例	297
案例一 子营土地一级开发项目	297
案例二 土地使用权	300
案例三 土地使用权	307
其他资产评估案例	311
案例一 银行存款	311
案例二 库存商品—新飞酒	312
案例三 在用低值易耗品—电刨	313
案例四 周转材料—木方 39.89m ³	314
案例五 工程施工—东里物业配套楼	315
案例六 工程施工—饭店	317
案例七 产成品(库存商品)—药品	318
案例八 低值易耗品—三级管	319
案例九 产成品—磁片 10.12×6.37×2.47	320

上 篇

资产评估全程扫描

资产评估作为国有企业经济活动中的重大事项,必须要经上级主管单位批准,并向市国资委汇报;然后才可以选择评估机构,开始进行资产评估工作;最后还要将资产评估结果行文向市国资委报告;市国资委组织专家审核、提出意见、退回;经评估机构和企业修改后再次上报市国资委;请专家再审形成终审意见;市国资委内部审阅签发核准文件;企业接到正式批文,方可办理相关产权交易、工商变更、税务登记等一系列手续。

这一资产评估过程易懂不易行,特别是对评估机构助理人员及在校专业学生更是如此。为此,我们筛选、重塑了一个典型案例,程序、步骤一目了然,方法、格式一清二楚,力求做到清晰、完整、实用。

A 财[2009]018 号

签发人：

关于北京 A 集团公司拟收购 A 集体资产管理协会持有的 A-1 公司 40% 股权项目情况的报告

北京市人民政府国有资产监督管理委员会：

根据《北京市企业国有资产评估管理办法》(京国资发[2008]5 号)及 A 集团公司相关资产评估管理制度,现对 A-1 公司需核准资产评估项目的有关事项报告如下。

(一)我集团公司为进一步落实战略发展规划,逐步将我集团公司打造成绿色的、具有国际竞争力的特色产业集团,拟于 2010 年进行股份制改造和上市准备工作。根据股改方案,我集团公司拟收购集体资产管理协会持有的 A-1 公司 40% 的股权。

(二)根据资产评估目的,评估基准日的选择是:2009 年 11 月 30 日。

(三)评估范围为企业全部资产和负债。

(四)选定的审计机构为“北京会计师事务所有限责任公司”;资产评估机构为“北京资产评估有限责任公司”。

(五)总体时间进度安排

时 间	事 项
2010 年 1 月 5 日	中介机构进场审计、评估
2010 年 2 月 13 日	中介机构出具审计、评估报告
2010 年 2 月 23 日	向市国资委报送评估报告等评估项目核准材料
2010 年 3 月 10 日	取得市国资委评估核准批复
2010 年 3 月 11 日	集体资产协会、A-1 公司召开理事会、职代会,通过出售 A-1 公司股权决议,完成相关决策程序
2010 年 3 月 15 日	集团公司依据核准批复及 A-1 公司理事会、职代会的相关决议确定收购方案
2010 年 3 月 16 日	集团公司进行股权收购
2010 年 3 月 17 日	A-1 公司办理工商登记注册
2010 年 3 月 27 日	A-1 公司办理国有产权变更登记

A财[2010]007号

签发人：

关于北京 A 集团公司拟收购 A 集体 资产管理协会持有的 A-1 公司 40% 股权 项目资产评估结果核准的请示

北京市人民政府国有资产监督管理委员会：

我集团拟对 A 集体资产管理协会持有的 A-1 公司 40% 股权进行收购，需对企业的全部资产和负债进行评估，以确定企业净资产的公允价值。为此，我们聘请了北京资产评估有限责任公司，以 2009 年 11 月 30 日为基准日进行了评估。该机构已于 2010 年 3 月 31 日评估完毕，并出具了资产评估报告。

截至 2009 年 11 月 30 日，该企业评估前总资产为：16 000 万元，负债 8 000 万元，净资产 8 000 万元。采用资产基础法评估后，账面总资产为 16 080 万元，总负债为 8 000 万元，净资产为 8 080 万元，评估增值 80 万元，增值率 1%。

经初审，我集团公司认为该评估结果客观、公正地反映了 A-1 公司的资产状况。现向贵委申请办理资产评估结果的核准手续。

2010 年 4 月 6 日

(联系人：

联系电话：

主题词：评估 核准 请示

北京 A 集团公司办公室

2010 年 4 月 6 日印发

共印 6 份

**北京 A 集团公司拟收购
A-1 公司 40% 股权项目资产评估报告**

京评报字[2010]第 410 号

(共一册, 第一册)

北京资产评估有限责任公司

2010 年 3 月 31 日

资产评估报告

目 录

注册资产评估师声明	8
摘 要	9
正 文	10
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	10
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设及限制条件	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告提出日期	28
附 件	29

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本评估报告的使用仅限于报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、本评估机构及注册资产评估师具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

九、注册资产评估师本人及业务助理人员已对评估对象履行了必要的评估程序。