

服务方案

本公司接受评估业务委托后，将针对资产的具体情况，根据评估规范的要求和本公司规定的程序，分别设计具体的方案与计划，以下按资产租赁类项目、资产单项（涉及资产处置、不动产、无形资产、以非货币资产对外投资、资产涉诉、接受非国有单位以非货币资产抵债或出资等）及股权类项目三类业务方案分别介绍：

1、资产租赁类项目

整个评估工作一般分为接受委托、制定资产租赁评估工作方案、市场调研以及现场调查、分析测算、初稿交换意见、提交评估报告五个阶段进行，各阶段的工作内容安排如下：

1) 接受委托

本公司评估人员根据本项目的特点与委托人就本次评估目的、评估范围以及评估基准日等事项协商一致，接受委托并签定资产评估业务约定书。

2) 制定资产租赁评估工作方案、市场调研以及现场调查

了解委托人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；审查核对委托人提供的资产评估申报表；根据资产评估申报表的内容进行现场核实，并对资产状况进行勘查、记录；查阅委估资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

3) 分析测算

依据现行资产评估准则及有关规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及成本法。进行资产评估，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性。

一般市场资产租赁，难以采用成本法及收益法进行评估，而评估对象能够在市场上直接询得资产租赁价值，因此可以采用市场法评估。

市场法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房产租赁实例，就租赁情况、租赁日期、区位状况、实物状况等条件与待估房产进行对照比较，并对租赁实例房产加以修正，从而确定待估房产租赁价格的方法。该方法基本公式如下：

$$P=P' \times A \times B \times C = P' \times 100 / () \times 100 / () \times () / 100$$

其中：P——待估房产单位面积租赁价格



P' ----可比实例单位面积租赁价格

A----比较因素修正系数

B----租赁情况修正系数

C----租赁日期修正系数

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定单位建筑面积的资产租赁价值。

4) 初稿交换意见

根据研讨分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善；项目负责人初步复核，分析确定评估结果，编写评估报告；公司内部进行全面复核后完成报告书初稿；对委托方人提出的问题和意见，进行相关解答，对于合理的意见予以采纳修改。

5) 提交报告阶段

向委托方提交报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式的报告。

2、资产单项类项目

整个评估工作一般分为接受委托、制定评估工作方案、市场调研以及现场调查、分析测算、初稿交换意见、提交评估报告五个阶段进行，各阶段的工作内容安排如下：

1) 接受委托

本公司评估人员根据本项目的特点与委托人就本次评估目的、评估范围以及评估基准日等事项协商一致，接受委托并签订资产评估业务约定书。

2) 制定评估工作方案、市场调研以及现场调查

了解委托人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；审查核对委托人提供的资产评估申报表；根据资产评估申报表的内容进行现场核实，并对资产状况进行勘查、记录；查阅委估资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

3) 分析测算

依据现行资产评估准则及有关规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及成本法。进行资产评估，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性。

依据现行资产评估准则及有关规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及和成本法（或资产基础法）。进行资产评估，要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

①市场法

市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估思路。

②收益法

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。

③成本法

成本法是重置成本法评估，即首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值。该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

4)初稿交换意见

根据研讨分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善；项目负责人初步复核，分析确定评估结果，编写评估报告；公司内部进行全面复核后完成报告书初稿；对委托方人提出的问题和建议，进行相关解答，对于合理的意见予以采纳修改。

5)提交报告阶段

向委托方提交报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式的报告。

3、股权类项目

一般股权类项目具体方案如下：

整个资产评估工作一般分为接受委托、资产清查核实、市场调查与评定估算、评估汇总与复核、初稿交换意见、提交评估报告五个阶段进行，各阶段的工作内容安排如下：

1)接受委托

本公司接受委托后，对评估项目的经济行为背景情况、委托评估资产的构成及分布状况进行充分了解，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日、评估价值类型等基本要素，根据了解情况充分考虑影响评估工作进展的各种因素制定详细的评估计划，在与委托

方和相关方充分沟通的基础上，报公司负责人审核批准，以确保评估计划的实现。

2) 资产清查核实

① 指导被评估单位相关人员清查资产与收集准备资料

先期派遣有经验的评估人员，指导被评估单位财务与资产管理人員按照本所提供的“资产评估申报明细表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

② 认真核对核查被评估单位提供的评估申报明细表

评估人员通过了解有关设计资料，了解评估具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确等问题，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项。

③ 现场实地勘察及调查

按与被评估单位沟通意见一致并报公司负责人审核批准的评估计划，评估人员指导被评估单位按本所操作规程的要求进行资产清理和收集准备相关评估资料，对被评估单位有关人员进行培训。

评估人员按计划进场，派出足够数量、富有经验的专职业务人员到现场检查核实被评估单位的清查情况，验证所提供的资料，评估人员会同企业有关人员，依据资产评估申报明细表，对所申报的各项资产进行现场勘察。

评估人员调查了解被评估单位的生产经营情况，财务状况及历史收益情况、行业状况；分析企业的发展前景，产品、市场、企业和行业的发展变化情况，逐项分析企业各类业务收入、业务量，分析企业未来获利能力；取得被评估单位前三年的财务报表和未来发展规划。

④ 补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符，并对修改完善部分与被评估单位相关人员沟通达成一致意见并由被评估单位确认后作为评估作价的依据。

⑤ 核实产权证明文件

对评估范围的机器设备、房屋建筑物等产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和

产权证明文件等来核实其产权情况。

3) 评估方法的选择及评定估算

依据现行资产评估制度的规定，通常的评估方法有市场法、收益法及成本法（资产基础法）。进行资产评估时，主要根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的适用性恰当选择评估方法。评估方法的选择严格遵循独立性、客观性、科学性的工作原则。

①市场法

市场法，是指将评估对象与类似资产、参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

②收益法

收益法是以被评估单位法的未来企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产及其他资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

A. 未来收益的预测

依据被评估单位提供的未来经营状况和收益状况的预测，充分考虑并分析被评估单位资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景和被评估单位所在行业相关经济要素及发展前景，收集被评估单位所涉及交易、收入、支出、投资等业务合法性和未来预测可靠性的证据，充分考虑未来各种可能性发生的概率及其影响并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性。

当预测趋势与被评估单位现实情况存在重大差异时，对产生差异的原因及其合理性进行分析，并与被评估单位进行充分的交流与沟通，使相关预测尽可能合理。

B. 评估模型

本次收益法评估模型一般选用企业自由现金流模型。

企业全部股东权益价值=企业价值-有息债务

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及其他资产价值

C. 收益法评估程序

在评估人员进入现场后，评估机构向被评估单位提供了所需资料和需要了解问题的清单，以便于被评估单位有关人员进行准备。

利用有关资料了解被评估单位情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数；

现场了解各类资产的经营现状；

与被评估单位有关职能部门管理人员座谈，了解各方面情况，掌握第一手资料；

进一步向被评估单位高级管理人员了解被评估单位未来发展的安排和计划；

根据被评估单位提供的未来发展预测表，结合的实际与可能，讨论修正有关方法和参数，并根据被评估单位的实际情况，提出资料和发展预测表的修改意见；

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，得到评估结果；

将评估结果提交委托方和被评估单位，并就有关问题与委托方和被评估单位有关人员讨论；

确定收益法股东全部权益价值评估结果。

③资产基础法

资产基础法是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

对被评估单位的各单项资产，根据资产情况分别采用下述方法进行评估：

对现行市场上存在相同或近似资产交易对象的资产，采用市场法进行评估，即在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值；

对可独立经营获利且未来收益可预测的资产，采用收益法进行评估，即通过估算被评

估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，得出资产的评估值；

其他正常使用的资产，采用成本法进行评估，即用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。

对专利、专有技术等无形资产的评估主要采用收益法，即根据所用无形资产的产品的收益状况，采用适当的分成率计算无形资产创造的收益，折算现值计算评估值。

对土地资产的评估，根据国家规定的土地评估规程和本次土地评估的实际情况，分别采用假设开发法、市场比较法、基准地价系数修正法中的二种方法进行评估，在两种方法试算结果的基础上，经综合分析，最终确定土地资产的评估值。

主要资产的评估方法与程序介绍：

A. 房屋建筑物

对房屋建筑物的评估，对于位于城市区域的综合用途的写字楼或商业用房等则采用市场法或收益法；一般厂房类建筑物主要采用成本法。

a. 成本法：

评估价值=重置价值×成新率

重置价值一般由建筑安装工程费、前期费用、其它费用和资金成本组成。即：

评估人员首先根据待估建筑物的特点，依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期工程费及其他相关费用和建设期资金成本等，确定建筑物的重置价值。计算公式为：

重置价值=建筑安装工程费+前期及其他费用+建设期资金成本

对于相对价值大、重要的建筑物成新率采用年限法成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别用年限法和观察法计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率。

对于价值小、结构相对简单的建筑物，采用年限法确定成新率，并根据房屋修理维护、使用环境等情况具体情况对理论成新率进行修正确定综合成新率。

b. 市场法

市场法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，

就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。应用公式如下：

待估房地产评估值=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

c. 收益法

收益现值法以该房地产每年纯收益为假设前提，根据折现率或收益率将收益折算为现值，评定该项房地产的价值。应用公式：

$$P = \sum_{i=1}^n Ai(1 + R)^{-i}$$

其中 Ai 为房地产未来各期产生的净收益

R 为还原利率

n 为房地产产生收益的年份数

净收益=有效资产租赁收入-营运费

d. 开发产品

i. 在开发项目

采用假设开发法（动态）进行评估，即将评估对象在开发过程中预期各年销售收入扣减开发成本支出、销售管理费用、税费等后的现金流通过适当的折现率予以折现后的现值累加所得的净现值作为评估对象的评估值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：R_i：项目产生的各年现金流

各年现金流=年销售收入—开发成本支出—销售税金—销售管理费用支出—土地增值税—所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

ii. 存量房产

以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税及适当利润（对于已签订售房合同或意向而尚未办理交房手续的，扣减的利润及销售管理费用适当调低）后的金额确认为未售房产的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价（不含税）-销售管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

其中，对于预计可实现售价按以下原则计算确定：

对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

B. 机器设备

机器设备评估一般采用成本法，基本公式为：

评估价值=重置成本×成新率

a. 机器设备重置价值的确定：

直接按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。计算公式如下：

重置价值=设备原价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

b. 设备成新率的确定：

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，成新率按使用年限及产品的技术更新速度等因素综合考虑。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C. 长期股权投资

对于控股子公司，按同一标准、同一基准日进行现场清查核实和评估，以子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）为评估值。对于控股子公司，根据各公司的具体情况，选择不同的方法进行评估。刚成立的新公司，或未来收益无法预测的公司，一般采用资产基础法评估；轻资产类型的，收益可以合理预测的公司，

可以采用收益法评估。对于参股公司，可以采用成本法、市场法评估，对于账面净资产变化不大的，可以按照被评估单位的账面净资产及持股比例计算确定评估值；对于上市公司股权，可以采用市场法进行评估。

D. 其他资产及负债

对被评估单位存在的无形资产进行调查核实。对被评估单位的软件等无形资产，通用软件，根据评估基准日的现行市场价值进行评估；专用软件根据具体情况采用成本法、收益法等进行评估。

对于长期待摊费用等，通过核查其具体内容及权属状况，审核其取得方式、原始发生额、摊销期是否符合《企业会计准则》等，确定其真实性、合法性和存在性；一般根据重置成本法进行评估；部分房屋装修费用，纳入固定资产一并评估；对于递延所得税资产检查可抵减暂时性差异的项目及相应金额，检查企业采用的会计处理方法是否恰当，复核各项目产生的原因、采用的税率、计算的金额及预计期后转回的可能性。如坏账准备评估为零，相应的递延所得税资产也评估为零。

非实物性流动资产：评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证及函证等方式，对非实物性流动资产进行清查核实，无确凿证据证明款项无法收回或无法形成相应的权利，一般按账面值评估。

各项负债：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金、纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、被评估单位近期审计报告和相关财务会计资料、款项的支付结算情况等资料。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。无确凿证据证明不需支付，一般按账面值评估。

资产清查核实结束后，评估小组对从现场调查收集的资料进行分析，开展市场调研、询价工作，根据评估目的、评估对象具体情况和评估师搜集的资料情况综合分析，选择相适应的两种以上的评估方法分别评定估算资产的评估价值。依据现行资产评估准则的规定，根据不同的评估对象企业，本次评估采用市场法、成本法、收益法多种方法，在各方法计算结果的基础上，综合分析评估结论的合理性、可靠性，最终确定评估值。评估工作严格遵循评估准则规范。

4) 评估汇总及复核

根据评估工作计划，汇集资产评估工作底稿，对各评估小组分项报告进行汇总，得出总

体评估结果，汇总编写资产评估报告书和资产评估说明，项目负责人对评估报告进行一级复核；资产评估机构进行内部二级复核和质控部三级复核，检验评估结果。资产评估报告实施法定代表人（报告签发人）四级复核，同时提交资产评估报告初稿。

5) 初稿交换意见

对委托方人提出的问题和意见，进行相关解答，对于合理的意见予以采纳修改。

6) 提交评估报告

在与委托方意见一致的基础上，按计划时间出具正式的资产评估报告。报告内容包括评估目的、评估对象和评估范围、价值类型及其定义、评估基准日、评估假设、评估依据、评估程序实施过程 and 情况、评估方法、评估结论、特别事项说明及评估报告使用限制说明等。

4、实时沟通及应急处置方案

为提高评估效率，保证评估质量，在评估前及时与委托单位、国资委及相关部门的沟通，了解评估中需特别关注的事项；评估中发现的问题、遇到的困难，要求定期、及时向委托方、被评估单位进行沟通，并向主管部门报告，以期协调解决；评估后及时汇报有关重大问题及其解决情况。

(1) 与委托方沟通工作方案

资产评估机构在工作过程中，主要开展资产评估工作，理清权属瑕疵，披露潜在风险情况，最终出具资产评估报告。此外，协助企业完成资产评估报告专家审核流程。

(2) 与各政府管理机构的沟通能力

万邦以“依法执业、客观公正、勤勉尽责、追求卓越”为执业理念，获得了国资委、发改委、财政厅、审计厅、证监局等政府监管部门的好评，也得到了委托单位和被评估单位的一致认可，省内的大部分国企评估项目都委托万邦实施，如三狮集团、建设集团、石化建材集团、能源集团、东方集团、巨化巨化集团、杭钢集团、省交通集团、萧山机场、物产集团等等。世界 500 强的物产集团实现整体上市成为浙江省国企混改第一股；杭州热电集团有限公司混合所有制改革项目，打响浙江省“凤凰行动”第一枪。在 20 多年的发展历程中，与各级国资委和相关政府财政、税务、审计等部门建立了良好的关系。

(3) 与其他中介机构的工作协调模式

企业在资产评估工作开展过程中，会涉及到方方面面的问题，故而需要多个中介机构共同合作，为此中介机构之间进行良好的沟通协作，往往可以有效的提高效率、节省时间、降

低项目整体的风险水平。通常情况下，首先由企业、会计师团队和资产评估团队建立项目小组，负责工作过程中的沟通，其中企业参会人员往往由公司领导、资产管理部、财务部等人员组成，各中介机构由合伙人、部门经理级和项目总负责人团队组成。

在整个项目开展过程中，工作协调一般分为三个层次：

第一、通过电话、微信等模式做到实时沟通，最短时间解决。这类模式往往适用于在项目开展过程中发现的小问题或者需要向企业和其他中介团队咨询、协调的情况。

第二、建立例会制。定期召开例会，会议由委托方牵头发起，一般每周一次，在召开例会之前各中介机构通过书面的材料发送至联系人，由其负责汇总形成总的讨论材料，例会讨论内容主要汇报各个机构每周的项目进度推进情况，以及在项目开展过程中发现的重大问题，并由企业和各个机构讨论解决方法，同时制定未来一周的工作计划等。

第三、临时发起例会。这种情况往往出现在机构发现较为严重的问题或者碰到急需解决的事项时采用的协调模式。

供应商全称（盖章）：万邦资产评估有限公司

日期：2025年3月3日

