

服务承诺方案

一、评估工作程序

1. 明确评估业务基本事项。包括明确评估目的、评估对象及范围、评估价值类型、评估基准日、评估报告使用人、评估报告使用限制、评估所需的收集的资料及配合工作等

2. 签订业务约定书。通常，评估业务约定书应先行签订，明确评估目的、评估对象以及评估收费等内容。当评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化时，应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

3. 编制评估计划。包括项目整体计划及具体实施方案。其中，整体计划应当包括组织和人员安排、时间安排等内容，具体实施计划应该包括项目调查方面的安排等，不少于2名本单位的资产评估师。

4. 进行评估现场调查。安排对口熟悉的评估师及其他专业人员进行现场调查，无论项目大小，均必须履行现场调查程序，获取资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。对于现金、票据、存货、设备、土地等资产应进行实地盘点和现场勘查，对于银行存款、借款、往来款等资产及负债应发函询证，当上述程序的履行因客观原因受到限制时，评估机构应与产权持有人充分沟通，实施可靠的替代程序。必要时，聘请相关方面的专家协助工作。

5. 收集评估资料。主要是搜集有关评估基本事项的明确、评估对象的权属、资产存在状况、资产使用及运行状况以及市场询价等方面的评估资料。

本机构从委托人或者其他相关当事人处获取涉及评估对象和评估范围的必要资料。根据委估资产适用的评估方法，具体搜集的资料包括：委估资产相关的权证原件、经营合同、财务记账凭证、经营规划、工商资料等。

本机构会要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。

本机构会依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

6. 评定估算。根据搜集的资料及现场勘查的情况，按照资产评估的技术规则

进行方法适用性的评价和判断，选择评估方法并选取合适的参数，估算委估对象的价值。

本机构根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

本机构执行资产评估业务，会合理使用评估假设，并在资产评估报告中披露评估假设。

本机构会对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成合理评估结论。

7. 编制和提交评估报告。由项目的现场负责人负责编制评估报告初稿，报告初稿经项目负责人审核后与委托方进行必要的沟通，并按照本公司内部规定的三级复核制度进行复核并出具报告。

本机构会在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

本机构出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

本机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

8. 本机构交付的评估报告应已在中国资产评估协会行业管理平台业务报备系统完成报告报备，并取得二维码；其他法律法规及资产评估准则要求的、资产评估机构应在评估过程中履行的评估程序。

9. 工作底稿归档。按照有关档案管理办法进行评估底稿归档。

二、评估工作内容

整个评估工作一般分为四个步骤来进行：

第一步，前期洽谈与准备：进行项目的前期洽谈，在了解项目具体情况后，考察自身的业务承接能力，当决定承接后，对评估对象的情况组织内部人员根据初步搜集的资料进行综合分析，同时准备对于评估项目涉及到的行业信息等进行网络搜集与整理，考虑本公司内部评估师擅长情况进行安排。对于企业价值评估

和其他资产组合的评估项目还需要考虑安排相关的审计机构协作问题。

第二步，现场调查：评估人员应当亲自到现场勘查评估对象的具体情况，搜集相关财务资料、权属证明资料、实物资产的运行资料，并与委托方相关专业人员一起讨论实物资产的清查方案或办法以及其他非实物资产存在性的问题，比如采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，所有现场调查的资料都应该及时整理和归纳并编制相应的分析意见以备后期审核和评定估算。在现在调查阶段最为重要的是明确是否存在收到限制的情况，如果存在某种程度的限制，必须及时报告并与委托方沟通，从而明确评估报告的类型。

第三步，市场询价、评估方法的选择及评定估算。现场调查结束后，如果属于综合性的项目的，现场负责人应该分别不同的分工由项目组成员先整理好各自负责调查的资料后，召开总结分析会，由局部信息上升为全面的和整体的信息，在上述基础上，首先从方法的适用性方面进行分析和明确，其次是对参数的选择及其适用性进行分析和明确，第三是对两种或两种以上方法适用性进行再次的决策和做出最终的选择，第四是对单项资产或资产组及资产组组合的资产进行价格查询并在“货比三家”的思路下确定重置价值（成本法）等，第五是在上述基础上按照资产价值估算的计算办法进行计算，得出评估价值。

第四步：形成报告初稿、履行沟通及内部复核程序，出具评估报告。报告初稿由项目负责人统筹编制，完成后与委托方进行沟通，如果沟通中出现重大争议的，应该及时报公司负责人审核并协调。内部的复核采取三级复核制度，即现场负责人复核，重点是保证资料的完整性、数据的真实性和准确性以及不重不漏等；项目负责人复核，重点是方法选择的恰当性、资料来源的合规性、参数确定的合理性等；公司负责人复核，重点是项目限制性及其解决，项目不确定所可能导致的风险等。

三、服务承诺

1、提供的评估服务符合《中华人民共和国资产评估法》、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》的要求。

2、提供评估服务时，指定至少两名评估专业人员承办。

3、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。

4、恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，

应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。

5、评估报告由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖供应商印章。本公司及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任，不出具虚假评估报告。

6、评估专业人员主动回避与相关当事人及评估对象有利害关系的。采购单位对评估报告有异议的，提供解释说明服务。

7、协助有关部门做好对采购人经办人的廉政工作，防止腐败现象的出现。

四、本地化服务

我公司注册地在青田县鹤城街道塔山路 109 号二楼，作为本地服务企业，我公司具有丰富的市场资源、类似项目评估经验及评估团队等核心本地化服务优势。

我公司熟悉和了解本地相关管理程序和操作规范，更有利于收集本项目有关评估数据，与委托单位沟通更加顺畅流利，评估结果更具说服力。

供应商名称（公章）：丽水中茂房地产土地评估有限公司

日期：2025 年 3 月 5 日

