

# 最新二次函数的定义教学反思(优质6篇)

在当下这个社会，报告的使用成为日常生活的常态，报告具有成文事后性的特点。怎样写报告才更能起到其作用呢？报告应该怎么制定呢？下面我就给大家讲一讲优秀的报告文章怎么写，我们一起来了解一下吧。

## 风险评估报告篇一

评估报告类型是基于资产评估业务分类考虑的。按资产评估工作的内容不同应包括一般评估业务、评估咨询业务、评估复核业务。具体操作上，一般评估、评估咨询、评估复核均为独立业务，可以单独运作和服务；三种业务在具体承接过程中也是可以合并考虑，即同一客户存在着三种类型业务同时适用的可能性。

一般评估业务就是我们对明确评估对象的评定、估算并出具评估报告的业务。该类业务主要是以交易中资产及股权作价提供参考价值为目的的业务，其完成的标志是出具资产评估报告，范围既包括产权变动情况下出于提供价值参考或发挥鉴证作用目的的单项实物资产评估、各类无形资产评估和企业价值评估等；又包括产权各种处置方式下单项资产或组合资产的评估如租赁、承包、破产、清算、拍卖、使用权转让等；还包括直接作为鉴证目的的补偿、损失确定、涉案财产价值评估等类型的评估。评估业务基准日一般为当前或近期，其时态为当前时态。

评估咨询业务以评估手段提供咨询服务，它包括为政府、企业、金融机构、风险投资人提供投资项目评估以及企业改制、企业发展战略、商业计划书、兼并收购的尽职调查等咨询服务以及行业政策法规、技术标准的研究和研讨、财务顾问、咨询相关专业的培训等。例如，评估目的本身就明确为评估咨询或价值分析，如金融不良资产评估；当其他计量手段无法

达到目的时，评估计量手段可能会被使用；评估的一些技术和方法可能会应用于企业管理、企业调查、各类数据化决策管理等。其评估报告的外在表现形式有咨询报告、评估咨询报告、价值分析报告、尽责调查报告、项目建议书、可行性研究报告等，其基准日的时态可以是当前，但更多的是未来。

评估复核业务主要为满足企业收购、资产交易和资产价值调整等领域的需求，既包括行业监管检查亦含有咨询的成分，前者服务于行业管理的需求，旨在净化评估环境、提高评估师执业水平；后者是接受委托方在作出收购、并购及其他投融资决策之前所进行评估业务，其意图是对评估对象（包括拟收购或自身状况）已评估事项或结果重新检验和核实，或者是对评估有效期内资产状况或其他特别事项的影响作出重新估算。其报告外在表现形式是出具评估咨询报告、评估补充报告或价值分析报告。本质上讲评估复核业务起着咨询的作用，其基准日的时态一般为过去时态，作评估补充报告时其时态为当前时态。我们认为，以财务报告为目的的评估应当属于评估复核业务，因为财务报告中资产价值的确认是会计行为，其连续的记录反映了会计确认的结果。评估价值能否直接进入会计系统目前还是一个需谨慎对待的问题，评估界只是运用评估的价值发现技术对会计计量结果进行必要的复核和调整而已。

综合上述分析可见，三种评估业务的交汇点是从时间和空间两个方面来考察评估行为对委托方的有用性。一方面三者分别反映了评估基准日的三种时态，当评估基准日确定在过去、现在和未来三种时态的情况下，那么评估业务便可把更多的评估目的囊括起来；另一方面，评估行为从动态认识中把握并分析委估对象相对静止状态下价值的程序要求，也是实现评估业务向会计等领域在空间上推进的重要条件。在这种情况下，评估之中可以凸现其咨询的功能。

## 风险评估报告篇二

资产评估报告，是指注册资产评估师遵照相关法律、法规和资产评估准则，在实施了必要的评估程序对特定评估对象价值进行估算后，编制并由其所在评估机构向委托方提交的反映其专业意见的书面文件。它是按照一定格式和内容来反映评估目的、假设、程序、标准、依据、方法、结果及适用条件等基本情况的报告书。广义的资产评估报告还是一种工作制度。它规定评估机构在完成评估工作之后必须按照一定程序的要求，用书面形式向委托方及相关主管部门报告评估过程和结果。狭义的资产评估报告即资产评估结果报告书，既是资产评估机构与注册资产评估师完成对资产作价，就被评估资产在特定条件下价值所发表的专家意见，也是评估机构履行评估合同情况的总结，还是评估机构与注册资产评估师为资产评估项目承担相应法律责任的证明文件。

一、为进一步促进我国资产评估工作的发展，规范资产评估行为，完善资产评估工作程序，提高资产评估行业的执业水平，根据《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）[1]以及国家其他有关法律、法规，制定本规定。

二、凡按现行资产评估管理有关规定进行资产评估的各类资产评估项目必须遵循本规定。

评估机构在具体项目的操作中，其工作范围和深度并不限于本规定的要求。

四、本规定所称资产评估报告是由资产评估报告书正文、资产评估说明、资产评估明细表及相关附件构成。

五、资产评估机构进行资产评估活动时，应当遵循资产评估的一般原则和本规定的要求；具体项目不适用本规定的，可结合评估项目的实际情况增减相应的内容。

六、资产评估活动应充分体现评估机构的独立、客观、公正的宗旨，资产评估报告书的陈述不得带有任何诱导、恭维和推荐性的陈述，评估报告书正文不得出现评估机构的介绍性内容。

七、资产评估报告的数据一般均应当采用阿拉伯数字，资产评估报告应用中文撰写打印，如需出具外文评估报告，外文评估报告的内容和结果应与中文报告一致，并须在评估报告中注明以中文报告为准。

八、凡涉及资产评估报告基本内容与格式的有关规定与本规定相抵触的，以本规定为准。

九、本规定由财政部负责解释、修订，并从颁布之日起实施。

国际上对资产评估报告有不同的分类，如美国专业评估执业统一准则将评估报告分为完整型评估报告、简明型评估报告、限制型评估报告、评估复核。而我国由于尚未健全资产评估准则体系，因此对资产评估报告种类还缺乏系统研究。

资产评估报告一般应包括以下基本要素：

- 1) 评估报告类型；
- 2) 委托方、资产占有方及其他评估报告使用者；
- 3) 评估范围和评估对象基本情况；
- 4) 评估目的；
- 5) 价值类型；

## 风险评估报告篇三

第一条 为规范注册资产评估师编制和出具评估报告行为，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据《资产评估准则——基本准则》，制定本准则。

第二条 本准则所称评估报告，是指注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的、由其所在评估机构出具的书面专业意见。

第三条 注册资产评估师执行资产评估业务，编制和出具评估报告，应当遵守本准则。

第四条 注册资产评估师执行与价值估算相关的其他业务，出具价值分析报告或者其他专业意见，可以参照本准则。

第五条 注册资产评估师应当清晰、准确地陈述评估报告内容，不得使用误导性的表述。

第六条 注册资产评估师应当在评估报告中提供必要信息，使评估报告使用者能够合理理解评估结论。

第七条 注册资产评估师执行资产评估业务，可以根据评估对象的复杂程度、委托方要求，合理确定评估报告的详略程度。

第八条 注册资产评估师执行资产评估业务，评估程序受到限制且无法排除，经与委托方协商后仍需出具评估报告的，应当在评估报告中说明评估程序受限情况及其对评估结论的影响，并明确评估报告的使用限制。

第九条 评估报告应当由两名以上注册资产评估师签字盖章，并由评估机构盖章。有限责任公司制评估机构的法定代表人或者合伙制评估机构负责该评估业务的合伙人应当在评估报

告上签字。

根据中评协[20xx]230号第九条修改为：“评估报告应当由两名以上（含两名）注册资产评估师签字盖章，并由评估机构加盖公章。有限责任公司制评估机构的法定代表人或者合伙制评估机构负责该评估业务的合伙人应当在评估报告上签字。

“有限责任公司制评估机构的法定代表人可以授权首席评估师或者其他持有注册资产评估师证书的副总经理以上管理人员在评估报告上签字。

“有限责任公司制评估机构可以授权分支机构以分支机构名义出具除证券期货相关评估业务外的评估报告，加盖分支机构公章。评估机构的法定代表人可以授权分支机构负责人在以分支机构名义出具的评估报告上签字。”

第十条 评估报告应当使用中文撰写。需要同时出具外文评估报告的，以中文评估报告为准。

评估报告一般以人民币为计量币种，使用其他币种计量的，应当注明该币种与人民币的汇率。

第十一条 评估报告应当明确评估报告的使用有效期。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

第十二条 评估报告应当包括下列主要内容：

（一）标题及文号；

（二）声明；

（三）摘要；

(四) 正文；

(五) 附件。

(二) 提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制；

(三) 其他需要声明的内容。

第十四条 评估报告摘要应当提供评估业务的主要信息及评估结论。

第十五条 评估报告正文应当包括：

(一) 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者；

(二) 评估目的；

(三) 评估对象和评估范围；

(四) 价值类型及其定义；

(五) 评估基准日；

(六) 评估依据；

(七) 评估方法；

(八) 评估程序实施过程和情况；

(九) 评估假设；

(十) 评估结论；

(十一) 特别事项说明;

(十二) 评估报告使用限制说明;

(十三) 评估报告日;

(十四) 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或者合伙人签字。

根据中评协[20xx]230号第十五条第(十四)项修改为:“注册资产评估师签字盖章,评估机构或者经授权的分支机构加盖公章,法定代表人或者其授权代表签字,合伙人签字。”

第十六条 评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

第十七条 评估报告载明的评估目的应当惟一,表述应当明确、清晰。

第十八条 评估报告中应当载明评估对象和评估范围,并具体描述评估对象的基本情况,通常包括法律权属状况、经济状况和物理状况。

第十九条 评估报告应当明确价值类型及其定义,并说明选择价值类型的理由。

第二十条 评估报告应当载明评估基准日,并与业务约定书约定的评估基准日保持一致。评估报告应当说明选取评估基准日时重点考虑的因素。评估基准日可以是现在时点,也可以是过去或者将来的时点。

第二十一条 评估报告应当说明评估遵循的法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。

第二十二条 评估报告应当说明所选用的评估方法及其理由。

第二十三条 评估报告应当说明评估程序实施过程中现场调查、资料收集与分析、评定估算等主要内容。

第二十四条 评估报告应当披露评估假设及其对评估结论的影响。

第二十五条 注册资产评估师应当在评估报告中以文字和数字形式清晰说明评估结论。

通常评估结论应当是确定的数值。经与委托方沟通，评估结论可以使用区间值表达。

第二十六条 评估报告的特别事项说明通常包括下列内容：

（一）产权瑕疵；

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

（三）重大期后事项；

（四）在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。

注册资产评估师应当说明特别事项可能对评估结论产生的影响，并重点提示评估报告使用者予以关注。

第二十七条 评估报告的使用限制说明通常包括下列内容：

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（四）评估报告的使用有效期；

（五）因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

第二十八条 评估报告载明的评估报告日通常为注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

第二十九条 评估报告附件通常包括：

- （一）评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- （二）委托方和相关当事方的承诺函；
- （三）评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件；
- （四）评估对象涉及的资产清单或资产汇总表。

第三十条 本准则自20xx年7月1日起施行。

（中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知，中评协[20xx]189号，20xx年11月28日）

## 风险评估报告篇四

xxxxxx有限公司：

我们接受贵公司的委托，对贵公司位于（地址）号自编1栋的租金价格与周边同等物业收取租金的对比情况出具咨询意见书。我们审查了贵公司提供的房屋租赁合同、租金发票等相关资料，这些资料的真实性、完整性、合法性由贵公司负责。同时，我们对贵公司周边同类型的物业出租和环境设施等状况进行了调查。在实施审查及调查工作的基础上对这些资料发表意见。

贵公司于一九九四年十月二十四日经 行政管理局注册登记，

取得了注册号。经营范围：。

公司于20xx年4月22日与下面单位或个人分别签订了租赁合同，具体情况如下：

合同：

租金情况□20xx年 月1日至 年 月日，按每月每平方米 元

计算月租 元□20xx年7月1日至20xx年6月30日，按每月每平方米元计算月租 元。

### 1、交通设施

公司所租地段毗邻国道g107和广清高速公路，车辆出入自由方便，交

通十分便利。附近有多家大型的物流公司，如嘉忠物流中心，便于货物的配送。

### 2、周边设施配套

公司所租地段地处广州市白云区乡镇地区，周边购物、娱乐、教育、银行、医院、邮局等配套齐全，便于员工日常生活。

### 3、周边租金

公司所租地段周边同档次厂房、仓库租金平均月租是11元/平方米左右，办公租金平均是22元/ 平方米左右。

经我们调查，截止20xx年6月10日，公司上述租赁合同的租金情况比周边同等物业收取的租金价格低。

本报告仅供贵公司向董事会证明租金水平，不应将其视为是对贵公司报告日后租金费用的证明。因使用不当造成的后果，与执行本咨询业务的注册会计师及会计师事务所无关。

法定代表人或授权人：

经办注册资产评估师：

经办注册资产评估师：

## 风险评估报告篇五

土地资产又可以说是商品化的土地和土地资本。

资产评估的种类按评估的对象不同，可分为固定资产评估、房地产评估、房产评估、土地资产评估、无形资产评估、流动资产评估等。而土地资产评估是土地资产评估管理机构经常面对的问题。土地作为资产，是指土地不仅是社会进行物质生产的重要得自然资源，而且又是一笔巨大的资产。可以说土地是一切财富之母。为了使土地作为资产这一职能得到充分地体现和发挥、遏止土地资产的大量流失，分析和利用土地资产评估报告对土地资产管理部门来说是十分必要的。一份土地资产评估报告资料，不仅仅是一份评估工作总结、土地价格的公证文件和土地资产交易双方认定土地资产价格的依据，而且是土地资产管理者加强对土地资产产权变动管理，确认土地资产评估结果的重要依据。

土地资产管理机构对土地资产评估报告及资料进行分析的目的主要有以下两点：

- 1、了解土地资产评估机构从事评估工作的能力。

由于一份完整的土地资产评估报告，基本反映一个土地资产评估机构工作的全过程。包括基本思路、评估依据、信息的

筛选、结果的产生。这样，土地资产评估管理机构即可根据申报土地资产评估资格证书的土地资产评估机构提交的评估报告及资料进行全面的分析，判断该机构是否具有土地资产评估工作能力，并作出是否颁发土地资产评估资格证书的决定。

2、了解土地资产评估质量的好坏，并作出对评估结果是否予以确认的决定。

土地资产管理部门按国家土地资产管理的有关规定，应对土地资产评估机构评估土地资产的结果进行验证确认工作，很重要的依据就是通过对获得的土地资产评估资料进行全面分析，了解评估机构进行项目评估工作的基本情况，其中包括所遵循的评估估价原则，工作的基本程序，方法的选择、市场信息的可靠性等、综合评估质量的好坏，再结合实际考察的情况，最后作出对该项土地资产评估结果是否予以确认的决定。

通过对土地资产评估报告的分析来完成对一项评估结果的全面评价是比较困难的，它首先要求土地资产评估管理机构有大量评估经验的积累，对各类土地资产评估信息的占有及对被估土地资产内外环境的了解，在此基础上才能完成对土地资产评估报告的分析工作，具体的分析途径主要有以下几个方面：

1、对土地资产评估报告进行文字的逻辑分析。

一般来说土地资产评估报告所列发生的土地资产评估的原因、评估的范围、土地资产的权益评估所依据的前提条件与评估方法的选择有着密切的关系，而这种关系就构成了土地资产评估报告本身的逻辑关系，同时也反映出—个土地资产评估机构进行评估的基本思路。土地资产评估管理机构进行评估报告的逻辑分析，就是要根据所掌握的实际情况，对评估机构的基本思路及三个因果关系进行分析。即评估目的、评估

依据的前提条件与评估方法选择之间的一致性；土地资产权益、估价的前提条件与估价依据之间的一致性；评估范围与土地资产权益之间的一致性；通过分析，我们可以初步得出对土地资产评估机构的工作能力和评估结论是否科学的判断，因为一个混乱的评估思路不可能得出科学的、接近实际的评估结果。

## 2、对评估中运用的市场信息资料进行对比分析。

对土地资产评估机构在评估中动用的各种市场信息资料进行分析鉴别，首先就要求土地资产的评估管理机构拥有自己的数据库和随时可以取得信息的渠道。只有在占有大量可靠的市场资料的基础上，才能进行信息的对比分析。分析的内容主要有两个方面：

（1）土地资产评估机构所选择的参照价格及价格的构成因素与介绍的评估前提条件是否相吻合。一般来说，无论采用哪一种方法进行土地资产的评估，首先要确定前提条件，在此基础上根据客观公平的原则选择与之相应的有关信息资料的参照价格。土地资产评估机构前提条件不同，土地资产评估的目的不同，所选择的参照价格和价格的构成内容也会有所区别。

（2）分析土地资产评估运用的参照价格及有关的资料是否准确可靠，这里包括评估动用的价格变动指数、基准地价、重置成本的各种费率的取值、收益还原法所用的还原利率、折现系数、行业经营风险系数等。

## 3、对土地资产估算表格的分析。

这里包括对土地资产评估动用的计算方法是否严谨科学、成本构成是否合理、计算的数字是否正确、分析计算结果是否吻合、计算的基本思路与文字报告是否一致等方面的分析。通过上述三个方面的分析，结合实地考察最后产生综合评价

的意见，根据被评估土地资产发生评估的原因。被估土地资产目前的使用状态、区域因素和个别因素的情况和地产市场的情况，审定土地资产评估机构的评估结果，最后决定是否予以确认这个机构是否有承担土地资产评估的能力。

土地资产评估管理机构应对报来的土地资产评估报告，分门别类进行档案管理，这对充分利用土地资产评估报告是十分有益的。土地资产评估管理机构利用土地资产评估报告主要在以下几个方面：

- 1、可作为土地资产管理部门对土地资产评估结果确认或不予确认的依据，同时也可以作为上级国土资源管理部门检查工作或发生纠纷备查使用。
- 2、可作为一种动态资料便于土地资产管理部门随时掌握土地资产评估工作动态，了解土地资产评估机构的工作情况和工作质量，便于对土地资产评估机构的监督管理。
- 3、作为研究、分析、完善和改进土地资产评估工作的资料，同时也可采集其中的有用的土地资产价格信息资料。
- 4、深化土地使用制度改革。土地作为资产管理、应公正地显化其价值，土地资产评估报告是作为出让、转让、出租、抵押的重要依据，评估报告提供土地价格数据是出让宗地底价，是转让、出租、抵押的交易价格。

## 风险评估报告篇六

我所接受委托，遵照中华人民共和国有关资产评估的政策、法规，本着客观、公正、实事求是的原则，按照业务委托书设立的条件，对委托评估的资产现值进行评估。现将评估结果报告如下：

### 一、评估目的

根据委托书所定，本次评估目的是为确定 电子技术有限公司  
设立时投资者、投入的实物资产的现行价值。

## 二、评估对象

根据评估目的，本次资产评估的对象为打印机45台（详见评  
估明细表），根据 先生与 先生的协议，其中属于 先生的为  
万元，其余的属于 先生。

## 三、评估基准日

年 月 日。

## 四、评估原则

我们根据中华人民共和国的有关规定，遵循真实性、公证性、  
科学性、独立性、替代性和可行性原则，对评估对象进行评  
定估算。

## 五、评估依据

- 1、业务委托书；
- 3、委托人提供的有关原始发票和资产清单；
- 4、有关资产的现行市场价格资料；
- 5、其他有关资料。

## 六、评估方法与计价标准

根据委估资产的特点，确定采用重置成本法进行评估。

计价标准采用评估基准日的价格标准。

## 七、评估结果

根据上述评估方法与计价标准评估后，我们认为委托评估的资产于评估基准日（ 年 月 日）的现行价值为人民币 元。

附件：

- 1、资产评估明细表
- 2、有关原始发票复印件
- 3、资产评估资格证书

机构负责人：（签字）

项目负责人：（签字）

会计师事务所：（章）

年 月 日

## 风险评估报告篇七

委托方：珠海xx股份有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者□xx司资产转让涉及的相关各方。

名称□xx有限公司

注册号：企合津总字第000670号

登记机关□xx

地址□xx

法定代表人□xx

企业类型：中外合资经营

经营范围：生产、销售各类食品、饮料、及化妆品的各类容器（不含玻璃瓶、涉及化学危险品及监控化学品除外）

（一）评估对象：

为天津中富容器有限公司固定资产，包括天津中富容器有限公司车间装修工程和机器设备。

（二）主要概况：

1、车间装修工程状况和权利状况：

本次委托评估的是车间的装修工程，房屋是租房，装修工程于20xx年3月竣工，装修面积1800平方米。可以续租，没有租期的限制，维护保养状况良好。清查调整后评估帐面原值：63500000元，净值：61238003元。

2、建筑物装修情况：

装修工程包括：1、厂房设备气管、水管安装；

2、车间暖气安装；

3、土建部分包括：金刚砂地面、铝扣板吊顶、车间隔断墙及粉刷；

4、给排水部分；

5、室内照明部分（含装防爆灯）。

3、机器设备状况和权利状况：

本次委托评估的机器设备为天津中富容器有限公司所拥有的生产设备、辅助生产设备、办公用设备。

生产设备主要包括外购专用设备。如：大桶机等。部分设备状况良好，能满足工艺要求，有部分设备已损毁，不能使用。

本次评估的目的是为天津中富容器有限公司资产转让提供价值参考依据。

根据委托评估要求，本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估基准日为20xx年12月31日。

选择评估基准日的依据如下[]20xx年4月9日本所接受珠海xx股份有限公司委托对该公司固定资产进行评估，评估目的是为天津中富容器有限公司资产转让提供价值参考。为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，根据实际情况选择20xx年12月31日作为评估基准日。

（一）评估假设：

3、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响，资金的无风险报酬率保持目前的水平。

4、评估对象资产按委托方提供有关资料载明的用途在合法且继续使用的假设前提下进行估算，当假设条件发生变化时，

评估结果一般会失效。

5、评估对象车间装修工程的房屋是租用房，车间装修工程是在可以续租，没有租期的限制的市场条件下的价值。

6、本评估结果建立在被评估企业提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

本评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。

## （二）限制条件：

2、本所不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责。

## （三）评估结论的有效使用期限：

本评估报告依照法律法规的规定发生法律效力，其评估结论有效使用期限自评估基准日起一年，即在20xx年12月31日至20xx年12月30日内有效。

## （四）评估报告的使用范围：

本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有。

## （一）行为依据：

委托方与本所签订的资产评估业务约定书

## （二）法规依据：

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财会[20xx]20号）
- 2、《关于发布资产评估操作规范意见（试行）的通知》（中评协[1996]03号）
- 3、《关于印发资产评估报告基本内容与格式的暂行规定的通知》（财评字[1999]91号）
- 4、《房地产估价规范》gb/t50291—1999
- 5、有关部门制定的法律、法规、标准

（三）产权依据：

- 1、主要设备报关单、购置合同和发票。

（四）取价依据：

- 1、天津工程造价信息；
- 2、《机电产品报价手册》；
- 3、《全国资产评估价格信息》；
- 4、本所评估人员在市场上调查了解的价格信息。

本次评估采用成本法进行。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（一）明确评估业务基本事项：

本所接受珠海xx股份有限公司委托对天津中富容器有限公司固定资产进行评估，评估目的是为天津中富容器有限公司资

产转让提供价值参考。根据委托评估要求，本次评估价值类型为市场价值，委托方以外的评估报告使用者为评估目的涉及的相关各方，评估基准日确定为20xx年12月31日。

## （二）签订业务约定书：

20xx年4月9日经双方协商后，委托方与本所签订了资产评估业务约定书。

## （三）编制评估计划：

本所根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和所长审核批准。

## （四）现场调查：

根据批准的评估计划，评估人员进驻天津中富容器有限公司进行现场调查工作，主要包括对车间装修工程、设备进行现场勘察并拍照取证。

## （五）收集评估资料：

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括天津中富容器有限公司的车间装修工程、设备的市场价格信息等。

## （六）评定估算：

根据评估对象的实际状况和特点，制定具体评估方法，对评估对象进行评估测算，对委托评估的车间装修工程和设备采用成本法。

## （七）编制和提交评估报告：

项目经理召集评估小组成员讨论分析评估结论，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

评估基准日时，天津中富容器有限公司固定资产账面值为人民币711.92万元，调整后账面值为人民币387.16万元，评估值为人民币413.49万元，增幅为6.80%。（具体详见固定资产清查评估明细表）

（一）在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本所不能预计本评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，提供必要的资料并保证资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

（三）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（四）对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，被评估企业在评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）评估对象车间装修工程的房屋是租用房，车间装修工程是在可以续租，没有租期的限制的市场条件下的价值。

（六）评估结果是估价对象于估价时点20xx年12月31日的资产公开市场价值，未考虑该资产的他项权和涉及的债权债务对结果的影响。

（七）《固定资产—房屋建筑物清查评估明细表》中的建筑面积是资产占有方提供的，我们并未进行查证及核实。

（八）油温机及备件、水温机及备件、输送系统为免税进口设备，评估基准日时尚处于海关监管期内，依《中华人民共和国海关法》的规定，该等设备及备件用于转让时应经海关许可。另外该等设备的评估结果未考虑进口关税和进口增值税。

（九）空气运输机《进口货物报关单》的收货单位为天津中富联体容器有限公司，我们取得该设备产权属于天津中富容器有限公司的说明函。

## 风险评估报告篇八

### （一）经济体制改革的需要

基于过去十多年来经济体制改革的需要，资产评估作为价格发现机制的补充，为市场经济的顺利运行提供了支持，为市场主体提供了决策参考。

在国企改革、资产交易等经济行为中，很多场合是根据评估结论直接确定交易价格、投资价格，评估作价在一定程度上成了法定定价机制。由于资产评估的作用被人们无意识地夸大，过高的期望值给监管部门和社会公众带来了一定的误解。同时，一些部门、企业和上市公司管理层有意甚至恶意利用资产评估作用及定位的模糊认识，操纵评估结论、推卸决策责任。又由于资产特性、交易机制、市场供求等固有的局限，在某些资产或企业股权、产权进行交易时，可能出现价格发现机制失灵的状况，也可能出现评估作价失实的情况，从而影响到整个评估行业的信用和社会公信力。

### （二）资产评估行业的新课题

中国金融不良资产的处置向中国的评估行业提供了机遇，同时也提出了新的课题。作为一个发展中的行业，随着经济体制改革和投融资体制改革的深化，资产评估已由为国有资产管理服务扩展到为维护包括国有经济在内的各方经济主体的权益服务、为社会公众的权益服务。资产评估服务必须逐步走向社会化、市场化和职业化。目前，社会公众对其能否独立、科学、客观、公正执业日益关注，而其顺应改革、把握机遇、应对挑战、规范执业的准备仍显不足。

20xx年夏季，华融资产管理公司主办了《金融不良资产评估相关问题研讨会》，与会评估行业协会领导及专业人士、各地评估公司的资深专家重点对资产管理公司在资产处置过程中处置价格与评估价值严重背离的情况共同进行了分析，并对资产评估方法的选择及适用问题进行了理论和实践的探讨。与会专家呼吁评估行业重视对金融不良资产的认识和评估方法的研究，尽快从方法上解决不良资产评估价值的市场实现问题。这一专题研讨会及其成果受到了行业协会的重视，《中国资产评估杂志》专栏登载了相关研讨文章，引起评估业界广泛关注。

可以肯定地讲，金融不良资产的处置和评估推进了我国评估业的发展。抵押贷款评估业务与不良债权资产评估业务的研究已经开始成为资产评估行业的新焦点、新课题。我国银行业自20世纪90年代初以来，越来越多地对贷款项目采用抵押等担保方式。但在当前的金融不良债权的产生以及不良债权资产的处置中集中暴露出抵押资产评估标准存在较大问题。问题的产生既有来自贷款申请人和银行的问题，也有评估行业自身存在的问题：

- 1、职业道德层面，迎合客户利益，高估抵押品价值甚至出具虚假、不实评估报告；
- 2、技术理论层面，没有对抵押品评估进行必要的研究和规范。

如何从价值类型的选择和方法的运用方面解决这个抵押权与处分权相对应的抵押品估价及其变现问题，已经引起中国资产评估协会的重视。行业协会已在组织编写《不良资产评估指导意见》，加强抵押品评估管理、规范抵押评估业务、维护金融资产安全的行业技术规范 and 执业诚信要求正在酝酿之中。

### （一）盘活金融不良资产须注重成本效益

资产评估专业性较强，尤其是不良资产的评估对专业人员来讲亦是新课题，需要有一个熟悉、探索和突破的过程。

资产管理公司作为评估报告的使用者，目前也还缺乏对评估报告的审查经验以及对评估技术、理论的深入了解和研究，这种情况会影响对资产评估作用的认识并有碍于对评估报告的全面理解及正确使用。因此，资产管理公司的员工，必须在实践中不断提高自己认识问题、发现问题和解决问题的能力。

就目前我国评估行业执业水平而言，评估报告中存在某些“技术与质量缺陷”，应该说如同金融债权中出现了不良债权一样，是问题而非主流。随着行业标准、行业准入、行业自律以及检查、管理等措施到位，相信这些问题会在市场中不断得以规范。而对于资产管理公司来说，急需解决和始终呼吁的一个现实问题则是评估价值的市场实现问题。这个问题的解决需要从理论上、方法上创造条件，使评估行业能为不良债权资产做特体服务，从而避免和减少对不良债权资产这种特殊资产评估的盲目性。

从理论上讲，评估的目的是为处置定价提供参考依据，而实际上，资产管理公司所面临的是诚信缺失、法度不足的处置环境，这不仅为实现处置回收最大化增添了阻力，同时也限制了资产评估作用的发挥。由于受到诸多因素的影响和制约，资产管理公司很难采取相对理想的投资银行运作手段，以实

现纯粹市场定价和回收价值最大化。在这样的情况下，需要以实事求是的态度和相对灵活的策略应对环境、把握商机，实现处置回收的工作目标。

相对于资产品种多样和处置商机多变的客观实际，“原则上先评估后处置”

的管理要求在执行过程中显得难以把握。监管部门通常比较容易关注“为什么不评估”？并不在乎“评估了有没有用”？这在一定程度上会促使资产管理公司为了规避自己的责任风险，不计成本不加区别地进行评估，反而忽视了成本效益原则。这实在是应该认真加以研究的。

## （二）客观地看待历史与面对现实

金融不良债权形成的原因较为复杂。国家赋予资产管理公司三项任务：防范和化解金融风险、处置金融不良资产、帮助国有企业脱困。也就是说，不仅要处置变现，最大限度地挽回损失，还要配合国企改革，推进国有资产的整合，解决优化资源配置和盘活存量资产的问题。

目前的金融不良债权往往形成于多年之前。当时不少抵贷资产中是房子抵给一家银行，土地抵给另一家银行，或者只抵押房子不抵押土地。而国家有关部门出台的“房地合一”政策是在此之后，所以，在资产处置时只能对有处分权的资产进行评估和处置。同理，债务人以多年前地方政府对于“商住用地”的规划获得的抵押贷款，而至今未能实现土地的开发利用，也只能根据现实状况进行估值和处置。

（三）公开市场操作公开市场操作，是资产管理公司遵循的重要原则。但由于政策与环境的不相适宜，又往往造成了诸多方面的看法不尽一致。

金融不良资产的政策性剥离与商业性消化方式，足以使资产

管理公司承担着比实现价值回归更重要的社会政治责任，处理着比资产变现更困难的社会经济矛盾。

然而，市场本身是各种利益得以均衡的载体。处置不良资产公开市场操作，不仅有利于规避道德风险，还有利于促进市场培育。应该承认，市场的培育与发展是个渐进的过程，即便是不成熟的市场也有形成市场价格的机遇。

由于资产评估只估算资产或权益的价值，至于社会安定需要成本，以及利益均衡等问题，既属国计民生又有市场博弈，评估师无法考虑。因此，在目前的市场状况下，资产管理公司肩负几千亿元不良资产的处置压力，面对相对失衡的市场供求及有限的投资者，是必须以资产评估结果为依据，一味讨论定价的合理性以显示公正，还是尊重市场，兼顾环境的客观性以实现落袋为安？这也许应该是多解的答案。

20xx年诺贝尔经济学奖获得者的理论贡献就在于把心理学研究和经济学研究结合在一起，通过对认知心理的研究，揭示并证明了人类的行为动机对于市场机制下差异的形成有着重要影响。庆幸“行为经济学”的诞生，多少减轻了我们心中的郁闷。

20××年财政部《金融资产管理公司资产处置管理办法》修订版已有明显的政策导向，“以资产处置的实际需要和成本效益原则考虑是否需要评估”这一规定，为资产管理公司提供了新的制度环境和工作标准，以及事实求是地开展工作的条件。伴随商业性收购及市场化处置业务的开展，以资产评估作为交易定价依据将不是惟一和必须的途径。