

资产评估尽调资料清单

一、管理类

- (一) 企业法人营业执照副本复印件;
- (二) 税务登记证、组织机构代码证复印件;
- (三) 被评估单位成立时的批准文件;
- (四) 国有资产产权登记证复印件(如有);
- (五) 现行有效的公司章程及其补充修订;
- (六) 被评估单位成立及历次变更资本的验资报告;
- (七) 被评估单位历次进行资产评估的评估报告;
- (八) 被评估单位投资各方的合资协议或合同;
- (九) 被评估单位历次进行的股权转让协议;
- (十) 公司组织机构图, 主要管理人员基本资料、财务会计机构及人员分工情况表;
- (十一) 公司简介(包括历史沿革);
- (十二) 近一年董事会会议纪要或决议, 股东大会记录、股东会、董事会重大决议等文件;
- (十三) 涉及收入、成本的重要合同, 包括主要原料采购合同、主要产品经销商合作合同等;
- (十四) 存在控制关系的关联方具体情况及关联公司交易的定价原则;
- (十五) 公司内部往来(应收、应付)清单, 要求报出的数额能与之对应公司报出数额一致, 即应收与应付额可以在合并报表中抵消。如不一致, 应调节一致, 并做出相应的调整分录;
- (十六) 公司内部销售与采购, 费用收取与支付, 按对方往来单位列出明细表, 要求各单位报出的销售及收费应与对方报出的采购支付费用一致, 如不一致, 应作出调节, 并作出相应的调整分录;
- (十七) 关系企业生产经营的有关政策文件(如房地产开发、环保、安全生产等);
- (十八) 为他人提供担保的担保合同及担保资产清单;



(十九)抵质押合同复印件及抵质押资产明细清单;
(二十)销售广告代理合同复印件;
(二十一)重要的财产保险相关材料;
(二十二)涉及法律诉讼的相关材料;
(二十三)公司2015年、2016年、2017年年度审计报告复印件,评估基准日财务报表;

(二十四)委托人及被评估单位出具“承诺函”(法人代表签字、盖章件,所需份数另定,由评估机构出具格式);

(二十五)委托人及被评估单位出具《关于进行资产评估有关事项的说明》(法人代表签字、盖章件,所需份数另定,由评估机构出具格式)。

二、资产基础法资料

(一)财务类

(其中部分需提供资料内容与审计所需提供资料内容相同,建议企业财务人员做好备份工作)

1、库存现金

现金盘点表(样本和审计同时现场下发)。

2、银行存款

1)含有评估基准日余额的银行对账单;若账面金额与银行对账单金额不一致时,应提供银行存款余额调节表,注明其中未达账项并说明原因;

2)如银行存款为定期存单,应说明存款起止期限、存款利率并提供存单复印件(审验原件);

3)银行存款询证函(另行提供询证函样本,和审计同时下发);

4)银行存款红字的说明(企业盖章件,样本另行提供)。

3、股票投资

1)权属证明复印件(如股权证\托管证\交割单等)(审验原件);

2)若该科目中有已存入证券公司但尚未进行短期投资的现金应加以说明,并比照银行存款提供相应资料。

4、债券投资



债券复印件或其他可证明企业拥有所申报的债券产权的文件资料（审验原件）。

5、应收票据

- 1) “涉及法律诉讼”的款项提供法院判决书等有关法律文件；
- 2) 用于抵押的应收票据提供抵押文件；
- 3) 大额应收票据的复印件。

6、应收股利

董事会决议或其他利润分配文件。

7、应收账款、预付账款

1) 对重大可疑债权应逐笔填制可疑债权调查表（调查表样本结合企业科目实际情况，再另行提供）；

2) 对“涉诉”的款项应提供法院判决书等有关法律文件；

3) 基准日后已收回的款项，应提供原始凭证复印件，如汇款单、进账单等；

4) 欠款单位破产、关闭或资不抵债证明；

5) 协助发放应收（预付）账款询证函（样本另行提供）；

6) 金额较大的应收（预付）账款的合同或协议复印件；

7) 提供计提减值准备项目的明细及计提准备的原因和依据；

8) 基准日内部往来对账资料及未达账项调整表；

9) 其他相关资料。

8、其他应收款

1) 金额较大的其他应收款的借款协议、收据复印件；

2) 其他资料参照应收账款。

9、应收补贴款

有关发放补贴的文件复印件。

10、存货

1) 提供基准日存货盘点表；

2) 大宗原材料及主要材料近期大额采购合同、发票复印件；

3) 大额委托加工合同复印件；

4) 历史及基准日时间主要存货的市场销售价格明细表；

5) 提供存货积压、毁损等情况说明；



6) 计提减值准备项目明细及计提准备的原因和依据(可结合明细表进行提供);

7) 协助进行存货现场盘点。

11、待处理流动资产损失

资产损失报批文件(包括企业申请报损的资产明细表、鉴定检验证明、报损原因说明等文件、上级单位、财税部门的批文等)。

12、长期投资

区分控股与非控股其他长期投资,提供的资料有所差别:

1) 对非控股股权投资,应提供投资协议,被投资企业概况(内容包括经营现状、财务状况等)、营业执照复印件、评估基准日经审计的财务报表(至少包括:资产负债表、损益表)、公司章程(包括补充修改部分)及相关验资报告。

2) 对控股股权投资,需对被投资单位做整体评估,即比照本套文件资料提供,同时填报整套评估申报表。

13、其他无形资产

1) 提供相关合同及发票复印件;

2) 提供相关技术资料。

14、长期待摊费用

1) 长期待摊费用入账原始凭证复印件;

2) 有关长期待摊费用的其他资料。

15、长短期借款

1) 借款合同协议复印件;

2) 担保合同、抵押合同复印件;

3) 还款凭证复印件;

4) 协助发放函证。

16、预收账款、应付账款、其他应付款

1) 涉及法律诉讼的款项需提供法院判决书等有关法律文件复印件;

2) 协助发放询证函;

3) 对于无法付出的负债,请提供有效的法律证明资料;

4) 大额应付款或预收款项的合同或协议复印件;



5) 基准日内部往来对账资料及未达账项调整表。

17、应付职工薪酬

1) 工效挂钩额度批准文件或其他文件的复印件;

2) 评估基准日当月工资的计提及发放凭证复印件。

18、应交税费

1) 如果被评估单位享受减免税收的优惠政策, 请提供减免税的批文;

2) 评估基准日纳税申报表及缴税凭证复印件。

19、应付利息

提供相关借款合同及利息结算凭证复印件。

20、应付利润

提供利润分配方案的文件依据(如董事会决议等)。

21、其他应交款

除教育费附加以外的各种地方性收费的文件(计提依据)的复印件。

22、应付债券

1) 发行债券的批文;

2) 实际发行情况、应付债券利息计提及支付说明。

23、长期应付款

相关应付款合同协议复印件, 如引进设备合同或融资租赁合同等的复印件。

(二) 存货-开发成本(产品) 或在建工程类资产

1. 权属类资料

(1) 建设项目立项申请及批复文件(提供复印件, 原件备查);

(2) 建设用地规划许可证及其附件说明、附图(提供复印件, 原件备查);

(3) 《国有土地使用证》复印件(提供复印件, 原件备查);

(4) 国有土地出让合同书及其附件(若土地为转让所得, 请提供转让合同及土地评估报告; 若建设用地为征地拆迁所得, 请再提供拆迁合同及拆迁安置补偿费的支付情况说明;);

(5) 《建设工程规划许可证》及其附件(提供复印件, 原件备查);



- (6) 《建筑工程施工许可证》及其附件(提供复印件,原件备查);
- (7) 房屋预测绘报告(提供复印件,原件备查,需提供电子版的测绘资料数据);
- (8) 《商品房预售许可证》(提供复印件,原件备查);
- (9) 已竣工物业提供竣工备案表;
- (10) 如果项目存在抵押、担保债权则还应提供借款合同及抵押或担保合同;
- (11) 《他项权利证书》复印件(提供复印件,原件备查);

2. 财务类资料

- (1) 项目最新的科目余额表末级明细(暂定为2017年4月30日);
- (2) 项目相关科目(存货、在建工程应付账款等科目、预付账款、预收账款)的科目余额表或明细表。截止到最新的日期(暂定为2017年4月30日)。
- (3) 计提减值准备项目明细及计提准备的原因和依据;
- (4) 存货账面值构成的说明(如:土地出让金、拆迁补偿费、市政配套、土建工程、安装工程、装饰装修工程、前期费用、贷款利息等);
- (5) 历史年度已经预缴纳的土地增值税、企业所得税以及其他税费明细;
- (6) 当地土地增值税、企业所得税的缴纳依据及比例;

3. 技术类资料

- (1) 开发项目整体情况介绍;
- (2) 存货库存面积分布表:按开发产品或开发成本科目分开列示已经取得预售许可证的已预售并进行销售收入结转房屋、已预售未进行销售收入结转房屋以及未取得预售许可证未进行预售房屋);在建工程面积按项目实际情况填写;
- (3) 土地地价款缴交情况及交费发票和完税凭证(提供复印件,原件备查);
- (4) 项目可行性研究报告书(提供复印件和电子版)、项目总投



资成本、总概算及各单项工程预算报告等；

(5) 与政府签订的项目开发建设的约定性文件；

(6) 开发产品说明，应包括：

A、各类型产品规划建筑总面积、地上建筑面积、地下建筑面积、人防及设备层建筑面积、可售（租）面积明细表；

B、各类型产品主体结构、功能、设备设施配置、装修标准等交房标准说明；

C、项目的平面位置图及设计说明书（项目设计说明文本（word版），设计说明应含有项目整体规划概况、项目设计楼层、面积、楼层用途布局、层高、配套设备设施状况（如电梯、空调、通风系统等设备设施）、房屋装修等的说明；项目规划设计图纸、平面图、施工图纸（可提供电子版）；需将本次纳入抵押范围的房屋的平面位置图标示出来；

(7) 房屋测绘报告（如未竣工验收提供预测绘报告、已竣工验收提供实测报告）

(8) 项目的销售台账明细清单（包括地块号、楼号、单元号、房间号、建筑面积、预售单价、预售总价、已签订合同的套型房号、未签订合同的套型房号）；该销售台账明细更新日期调整到最新的日期的（暂定为2017年4月30日）。

(9) 已预售房屋已签订销售合同复印件（按户型按用途各抽伍份）。

(10) 开发项目合同台账及金额比较大的工程款支付凭证复印件（上百万、上千万，抽样选择几个复印）；将合同台账的更新日期调整为最新的日期（暂定为2017年4月30日）。

(11) 项目各专业竣工验收报告（复印主要合同及主要部分）；

(12) 项目结算或决算报告（复印主要合同及主要部分）；

(13) 主要市政配套项目合同复印件（复印主要合同及主要部分）；

(14) 主要土建工程施工合同复印件（复印主要合同及主要部分）；



(15) 主要项目勘察设计、监理合同复印件(复印主要合同及主要部分);

(16) 主要装饰、装修项目施工合同复印件(复印主要合同及主要部分);

(17) 主要安装项目采购及施工合同复印件(复印主要合同及主要部分);

(18) 最新的建设工程监理月报(含项目目前整体建设进度、分楼栋的建设进度、分主体建安、室外装修、室内装修、管网安装进度、设备设施安装进度等的说明),由监理单位加盖公章;

(19) 项目若存在延期交付或未按政府约定时间竣工,请提供政府出具的准许延期交付的证明材料;

(20) 以前年度评估报告。

(三)投资性房地产、固定资产-房屋建(构)筑物类

1.投资性房地产

1) 权属类资料,《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》

2) 最新一期的公允价值评估报告;

3) 账面价值构成说明;

4) 出租经营的,提供租赁合同台账;

5) 酒店类投资性房地产或固定资产提供:

①酒店情况说明:

A、各类型产品规划建筑总面积、地上建筑面积、地下建筑面积、人防及设备层建筑面积、可售(租)面积明细表;

B、各类型产品主体结构、功能、设备设施配置、装修标准等交房标准说明;

C、项目的平面位置图及设计说明书(项目设计说明文本(word版),设计说明应含有项目整体规划概况、项目设计楼层、面积、楼层用途布局、层高、配套设备设施状况(如电梯、空调、通风系统等设备设施)、房屋装修等的说明;项目规划设计图纸、平面图、施工图纸(可提供电子版);),需将本次纳入抵押范围的房屋的平面位置图标示出来;



D、对特殊建筑物及造价较高的建筑物应提供建施图及其说明书；
②地上其他结构物清单，包括项目类别、面积(体积)、用途、造价等；

③房屋建安工程决算资料，最近一次装修的决算资料；

④酒店客房情况

各类客房套数、平均入住率及对应的实际平均租金标准(旺季租金、淡季租金、全年平均租金)(包括纸质版和电子版)；

⑤酒店餐饮情况

各类餐饮的位置、营业面积、年平均就餐人数、年平人均消费收入情况(包括纸质版和电子版)；

⑥酒店康体中心情况

康体中心包括桑拿、洗浴、美容美发、按摩、健身等项目的营业面积、日平均接待客人数、人均消费水平等(包括纸质版和电子版)。

⑦酒店娱乐情况

⑧娱乐项目的营业面积、日平均接待客人数、人均消费水平等(包括纸质版和电子版)。

⑨其他收入情况；

2. 工业仓储类固定资产-建(构)筑物

1)房屋建筑物整体情况介绍，包括建筑物、构筑物的主要建设年代、建筑质量、建筑标准、地质水文条件、结构类型的介绍、维护及保养情况介绍及其他需说明的事项；

2)房屋建筑物大修及改造资料。

3)房屋所有权证及替代证明(按明细表申报顺序提供)；

4)房屋购置合同；

5)厂区平面图(指工业厂房)、室外管线图(包括上水、下水、煤气、暖气、蒸汽、电线、电缆等)；

6)典型工程的工程决(结)算书及施工图纸或工程概(预)算书、工程竣工验收报告(评估人员提供清单)；

7)当地基准日执行的建筑安装工程定额及费用定额、调差文件(协助提供)；

8)当地基准日执行的造价信息资料(协助提供)；

9)当地目前工业与民用各类建筑物的市场行情(售价或建安成



本) (协助提供);

10) 未取得房产证的项目, 请提供工程建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、开工证等工程批准文件;

11) 账面原值构成说明 (按工程项目进行说明);

12) 协助进行现场调查和勘察, 填写房屋建筑物调查表;

13) 其他现场人员认为需要提供的照片及资料。

(四) 设备类

1、机器设备、电子及其他设备

1) 大型国产设备的购货发票及合同复印件;

2) 典型进口设备的合同、报关单、装箱单;

3) 工艺流程图及说明;

4) 典型设备档案 (包括运行记录、事故记录、维修保养情况);

5) 大型设备大修、技改资料 (次数、时间、费用) (近 3 年);

6) 设备待报废、盘亏、停用、封存等情况的说明;

7) 典型设备技术指标资料;

8) 有关设备管理方面的规章制度;

9) 技术维护规定;

10) 账面价值构成说明 (按工程项目进行说明);

11) 协助进行设备现状的调查和勘察, 填写设备调查表 (现场下发);

12) 协助进行专业设备的市场价格调查。

2、车辆

1) 机动车行驶证复印件 (有最新年检记录的, 并旁注基准日时点已行驶公里数, 应有照片) 及购买发票;

2) 对权利人不是被评估单位的应提供有效的产权证明资料;

3) 协助进行车辆现状的调查和勘察, 填写车辆调查表 (现场下发)。

3、在建工程—设备安装

1) 工程招投标文件;

2) 工程项目可研资料;

3) 工程施工或承包合同;



- 4) 主要设备采购合同及发票;
- 5) 账面价值构成说明;
- 6) 大型设备安装工程预(结)算资料。

(五) 土地使用权类

1. 建设用地规划许可证、附件及用地红线图(提供复印件,原件备查);
2. 规划管理部门审定的规划意见书及附图(提供复印件,原件备查);
3. 《国有土地使用证》复印件(提供复印件,原件备查);
4. 国有土地出让合同书及其附件(若土地为转让所得,请提供转让合同及土地评估报告;若建设用地为征地拆迁所得,请再提供拆迁合同及拆迁安置补偿费的支付情况说明;因历史原因形成的土地占用,请提供土地取得的历史资料说明及相关文件(政府批复、文号);因实现抵押权、抵债协议或执行法院裁定、判决或仲裁机构裁决而取得的土地,尚未取得国有土地使用证的,请提供前述相关司法文书。);
5. 建设工程规划许可证及其附图(提供复印件,原件备查);
6. 地价款缴纳情况,并提供交费发票等原始凭证复印件;
7. 宗地状况调查表(由评估机构提供样表);
8. 最新的土地评估报告。
9. 截至2017年4月30日的账面原值及账面净值;
10. 其他资料

(1) 评估对象区域位置图

在城市交通图或适当比例尺的县(市)行政区划图中用“*”准确标注出待估宗地位置,同时宗地位置与图上位置点一一对应起来。

(2) 宗地照片

照片要求能够反映宗地现状,以宗地为单位,每宗地拍摄两张,对应《土地使用权评估申报明细表》标明序号及宗地名称。

(六) 专利与专有技术类(有则提供)

1. 关于评估对象(专利或专有技术)的详细说明,特别是关于该项技术的先进所在及其实质性内容的文字资料(或图纸、数据)。
2. 关于该项技术的产权界定资料,若为专利请提供专利证书及专



利号;若为专有技术须提供省部级以上的鉴定文件。

3. 该项技术的研制、开发成本费用。如该技术已使用过,则提供前三年为本企业创造的效益(应说明生产规模)。

4. 关于该项技术的先进性、适用性与经济合理性的有关权威部门鉴定与证明文件。

5. 技术成熟程度和预期寿命。

6. 预期在何种生产规模下该技术的应用可能产生的效益。

7. 市场情况预测:市场需求情况、占有率、同行业或同类产品的竞争情况、行业平均获利情况。

8. 该技术的转让情况:转让方式、转让次数、地区。

三、收益法资料

(一)财务资料

1. 评估基准日及前3年的生产、经营、工程计划及财务预算;企业工作总结以及财务报告;

2. 财务会计制度、工资福利制度及相关内部控制制度;

3. 前3年主营业务收入明细表、成本流转核算明细表、主营业务成本明细表、管理费用明细表、销售费用明细表等成本费用明细表Excel电子版及复印件;

4. 若企业有对外长期投资,需提供各被投资单位历年损益情况(前5年会计报表)、历年分红情况;

5. 历年追加固定资产及其他投资的情况,未来年度拟追加投资的规模、方式、金额及其时间计划;

6. 公司场地租赁协议及相关合同;房屋租赁协议(如有);

7. 未来年度的融资、偿还贷款计划,有息负债预计增减变化情况;

8. 营运资金预计增减变化情况、趋势,及其与营业收入增减变化的相关性;

9. 非营业性资产的说明及其种类、金额。

(二)业务经营资料

1. 产品类别及其定价机制;

2. 主要生产统计指标;



3. 企业享受的主要优惠政策;
4. 企业投产后各年计划完成情况;
5. 企业在同行业和地区经济、国民经济中的地位及其影响,国内同行业销售网络的现状及发展趋势;
6. 国家、地区有关企业经营的法律法规、行业现状与发展前景分析、企业经营优势和劣势分析;
7. 被评估企业的经营模式及经营管理状况(研发模式、采购模式、生产模式、销售模式、内部管理制度、人力资源状况、特许经营权等);
8. 被评估企业的发展战略及经营策略:企业未来发展规划、前景及主要经营风险的分析及相应的对策;新增投资计划、项目、简介,包括但不限于(投资额、回收期、新增收入和利润等),项目可行性研究报告,投资项目的立项批文;
9. 国内外与企业类似技术的发展情况。

(三)未来五年收益预测

1. 现金流量的预测及简要说明(注:房地产开发企业仅需填报《项目全周期现金流预测表》,其他企业填报《收益法评估申报表》)

(1) 未来年度的主营业务收入预测,包括:收入的构成以及变化趋势、变化的原因和依据等;

(2) 未来年度的营业税金及附加的预测,包括但不限于计税基础、税种、税率;

(3) 未来年度的主营业务成本预测,包括但不限于成本的构成、变化趋势、变化的原因和依据:

①修理费:企业前三年大修计划复印件(涉及预算金额、完成计划金额)、基准日大修计划及以后年度大修计划;

②工资:基准日当年及上一年企业年平均人数、聘用人员签订合同年限、工资标准的确定及组成项目、最近几年工资增长水平、工资在整个行业的水平、目前人员结构与生产规模的匹配关系、未来三年企业员工招聘计划;

③材料费:可分为主要材料、次要材料。分主要材料和次要材料分别测算;

④折旧:按资产折旧年限的不同,分项汇总测算。



(4) 企业评估基准日的长短期借款明细清单及未来年度财务费用的预测(含贷款机构、金额、发生日期、贷款期限和利率);

(5) 未来年度管理费用和营业费用的预测, 包括: 各项费用的构成明细、发生依据等;

(6) 未来年度其它收入费用的预测。

2. 未来收益预测的各种假设、执行的会计政策;

3. 各种预测依据的证明资料;

4. 企业日常运营所需的最低月现金额及年现金额;

5. 企业应收款、应付款的历史三年周转天数。与客户签订的典型合同。

四、需企业填报的调查表

本表主要由工程部、技术部、基建部、计划部、市场部、档案、办公室等部门填写, 最后由财务部门汇总后提交我公司。

财务调查表 8 张:

1. 库存现金盘点表(人民币和外币)

2. 银行存贷款询证函和存款余额调节表(每个银行存款账户均需要, 格式也可以用审计机构提供的)

3. 应收应付款询证函(大额应收应付款需要, 一般可取每个科目账面价值最大的前 5 项发函。格式也可以用审计机构提供的)

4. 发函情况统计表

5. 存货盘点表(盘点金额结合本次清产核资方案确定)

6. 存货盘点汇总表

房屋建(构)筑物调查表 2 张:

1. 房屋建筑物勘察表(账面原值较大的需要填写, 一般可取账面原值最大的前 5 项进行填写)

2. 构筑物勘察表(账面原值较大的需要填写, 一般可取账面原值最大的前 3 项进行填写)

设备和车辆调查表 2 张:

1. 设备状况调查表(账面原值大的重要设备, 一般可取账面原值最大的前 5 项进行填写)

2. 车辆状况调查表(每辆车填写一张)



以上调查表表样现场下发，其中对设备和房地产需附对应的近期照片。

五、评估师现场勘察、与企业管理层沟通访谈后认为需收集的其他资料（现场阶段另行通知）。

