2023 年企业资产评估报告(小米公司资产评估报告)

企业资产评估报告 1

第一章 总则

第一条 为规范注册资产评估师编制和出具企业国有资产评估报告行为，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则——评估报告》，制定本指南。

第二条 注册资产评估师根据企业国有资产评估管理的有关规定执行资产评估业务，编制和出具企业国有资产评估报告，应当遵守本指南。

金融企业和行政事业单位国有资产评估报告另行规范。

第三条 本指南所指企业国有资产评估报告（以下简称评估报告），由标题、文号、声明、摘要、正文、附件、评估明细表和评估说明构成。

第四条 注册资产评估师应当清晰、准确陈述评估报告内容，不得使用误导性的表述。

第五条 评估报告提供的信息，应当使企业国有资产监督管理机构和相关机构能够全面了解评估情况，使评估报告使用者能够合理理解评估结论。

第六条 评估报告内容应当完整，符合本指南的要求。

第二章 标题、文号、声明和摘要

第七条 评估报告标题应当简明清晰，一般采用“企业名称+经济行为关键词+评估对象+评估报告”的形式。

评估报告文号包括评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。

第八条 注册资产评估师应当声明遵循法律法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估报告声明应当提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项和使用限制等内容。

评估报告声明应当置于评估报告摘要之前。

第九条 注册资产评估师应当在评估报告正文的基础上编制评估报告摘要。

评估报告摘要应当简明扼要地反映经济行为、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估方法、评估结论及其使用有效期、对评估结论产生影响的特别事项等关键内容。评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用者阅读全文：“以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。”评估报告摘要应当置于评估报告正文之前。

第三章 正文

第十条 评估报告正文应当包括：

（一）绪言；

（二）委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况；

（三）评估目的；

（四）评估对象和评估范围；

（五）价值类型及其定义；

（六）评估基准日；

（七）评估依据；

（八）评估方法；

（九）评估程序实施过程和情况；

（十）评估假设；

（十一）评估结论；

（十二）特别事项说明；

（十三）评估报告使用限制说明；

（十四）评估报告日；

（十五）签字盖章。

第十一条 绪言一般采用包含下列内容的表述格式：

“×××（委托方全称）：

×××（评估机构全称）接受贵单位（公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用×××评估方法（评估方法名称），按照必要的评估程序，对×××（委托方全称）拟实施×××行为（事宜）涉及的×××（资产——单项资产或者资产组合、企业、股东全部

权益、股东部分权益）在××××年××月××日的××价值（价值类型）进行了评估。现将资产评估情况报告如下。”

第十二条 评估报告正文应当介绍委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况。

（一）委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。

（二）企业价值评估中，被评估单位（或者产权持有单位）概况一般包括：

1、名称、法定住所及经营场所、法定代表人、主要经营范围、注册资本、公司股东及持股比例、股权变更情况及必要的公司产权和经营管理结构、历史情况等；

2、近三年资产、财务、经营状况；

3、委托方和被评估单位（或者产权持有单位）之间的关系（如产权关系、交易关系）。

（三）单项资产或者资产组合评估，被评估单位（或者产权持有单位）概况一般包括名称、法定住所及经营场所、法定代表人、注册资本及主要经营范围等。

（四）委托方与被评估单位（或者产权持有单位）为同一企业，按对被评估单位的要求编写。

（五）存在交叉持股的，应当列示交叉持股图并简述交

又持股关系及是否属于同一控制的情形。

（六）存在关联交易的，应当说明关联方、交易方式等基本情况。

第十三条 评估报告应当说明本次资产评估的目的及其所对应的经济行为，并说明该经济行为获得批准的相关情况或者其他经济行为依据。

第十四条 评估报告应当对评估对象进行具体描述，以文字、表格的方式说明评估范围。

企业价值评估中，应当说明下列内容：

（一）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是否一致，不一致的应当说明原因，并说明是否经过审计；

（二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合（如房地产开发企业中存货、工业企业的生产线及厂房等）的法律权属状况、经济状况和物理状况；

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

（四）企业申报的表外资产的类型、数量；

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

单项资产或者资产组合评估，应当说明委托评估资产的数量（如土地面积、建筑物面积、设备数量、无形资产数量

等)、法律权属状况、经济状况和物理状况等。

企业资产评估报告 2

XX评估有限责任公司接受 QS股份有限公司的委托(注：大家可以虚拟委托人)，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托方委估的房地产市场价值进行评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产在 20xx 年 7 月 1 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

名称：QS股份有限公司

住所：XX区 XX大道 1154 号

法定代表人：XXX

注册资本：4500 万

经营范围：饮食供应，国内商业，旅馆，舞厅，浴室服务，美容美发，商务服务，礼仪服务，模拟游戏机。

二、评估目的

为对外投资提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

本次纳入评估范围的资产为 QS股份有限公司拥有的 21 幢房产和 2 块土地使用权。除储运部 16 幢仓库位于 XX区 XX

新村外，委估的房产和地产均位于 XX区 XX大道与 XX路相交处，现用于商业经营。委估资产的所有权证分别为　国用(20xx) 字第 157 号、第 158 号、　　房字第 20xx05765 号、第 20xx05766 号、第 20xx05855 号、第 99001XX号　。

四、评估基准日

本评估项目基准日是 20xx 年 7 月 1 日;本评估报告所采用的一切取价标准均为评估基准日有效资产价格标准，与评估目的的实现日接近。

五、评估原则

遵循客观性、独立性、公正性、科学性、合理性的评估原则。在对全部资产进行现场勘察的基础上，合理确定资产的技术状态和参数，力求准确估算委估资产的现时公允价值。

六、评估依据

1、《土地管理法》和《房地产管理法》；

2、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》和《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、中国资产评估协会 中评协(1996)XX 号 文颁发《资产评估操作规范意见(试行)》；

4、《资产评估报告基本内容与格式暂行规定》和财企[20xx]20 号《资产评估准则—基本准则》及《资产评估职业道德准则—基本准则》；

5、W市政府制定的基准地价资料;

6、W政[20xx]39 号《市人民政府关于公布 W市区土地出让金、租金标准的通知》；

7、委托方提供的产权证明： 国用(20xx) 字第 157 号、第 158 号、 ， 房字第 20xx05765 号、第 20xx05766 号、第 20xx05855 号、第 99001XX号

8、资产评估业务约定书和资产占有方法人营业执照；

9、工程造价信息及房价信息；

10、评估人员现场勘查记录等。

七、评估方法

根据本次资产评估目的和委估资产类型，采用不同的评估方法，对 QS 公司商业经营用的房屋建筑物采用市场比较法，对储运部仓库采用重置成本法，对土地使用权采用重置成本法和基准地价修正系数法。

八、评估过程

本次评估于 20xx 年 7 月 15 日至 20xx 年 7 月 21 日，包括接受委托、现场调查、评定估算、评估汇总、提交报告等全过程。主要步骤为：

1、接受委托：我公司于 20xx 年 7 月 15 日接受 QS股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委托评估资产的构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的，与委托方、资产占有方共同商定评估基准日、制定评估工作计划并签订 资产评

估业务委托约定书 ，明确双方各自承担的责任、义务和评估业务基本事项。

2、现场调查：在资产占有方资产清查的基础上，评估人员根据其填制的资产评估申报明细资料，调查土地的坐落位置、所处的繁华程度等各项指标，填写现场勘察记录，检查、核实、验证其产权证明文件等资料。

3、评定估算：评估人员针对资产类型，依据评估现场勘察等情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产的评估值。

4、提交报告：根据评估人员对委估资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告初稿，并与委托方、资产占有方充分交换意见，进行必要修改，按照程序经本公司内部三级审核后，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、特别事项说明

1、本次评估结果，是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的特殊交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估结果，未考虑现在或将来委估资产发生或可能发生的抵押对评估值的影响，提请报告使用者关注。

十、评估报告评估基准日期后的重大事项

评估基准日后，在有效期内资产数量发生变化，应根据评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应聘请评估机构重新确定评估值。

十一、评估报告的法律效力

1、本报告所称 评估价值 是指所评估资产在现有不变并继续经营或转换用途继续使用，以及在评估基准日的状况和外部经济环境前提下，即资产在市场上可以公开买卖的假设条件下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估价意见。

2、本报告的附件是构成报告的重要组成部分，与报告书正文具有同等的法律效力。

3、本评估结论按现行规定有效期为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以此评估结果作为底价或作价依据，超过一年，需重新进行评估。

4、本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财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，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

5、本次评估是在独立、公开、科学、客观的原则下作出的，我公司参加评估人员与委托方无任何利害关系，评估工作置于法律监督之下，评估人员恪守职业道德和规范。

6、报告所涉及的有关法律证明文件，由委托方提供，

7、本报告仅用于为委托方对外投资提供价值依据，不得用于其他用途，也不视为对被评估单位日后偿债能力作出的保证。委托人或其他第三者因使用评估报告不当所造成的后果与注册评估师及评估机构无关。

十二、评估结论

列入本次评估范围的资产经评估价值为人民币壹亿贰仟肆佰壹拾壹万伍仟伍佰伍拾柒元整(￥124,115,557 元)。其中：房屋建筑物评估值 73,774,378 元，土地使用权评估值 50,341,179 元。

十三、评估报告提出日期

本报告提出日期为 20xx 年 7 月 21 日

十四、附件

1、房屋建筑物评估明细表

2、土地使用权评估明细表

3、资产评估委托方承诺函(复印件)

4、委估土地使用权证(复印件　　国用(20xx) 字第 157 号、第 158 号

5、委估房屋所有权证(复印件　　房字第 20xx05765 号，第 20xx05766 号，第 20xx05855 号，第 99001XX号

6、资产占有方营业执照(复印件)

7、评估机构营业执照(复印件)

8、评估机构资格证(复印件)

企业资产评估报告 3

第一章 总则

第一条为规范注册资产评估师编制和出具金融企业国有资产评估报告行为，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据金融企业国有资产评估管理有关规定和《资产评估准则--评估报告》，制定本指南。

第二条注册资产评估师根据金融企业国有资产评估管理的有关规定执行评估业务，编制和出具金融企业国有资产评估报告，应当遵守本指南。

本指南所称金融企业，是指占有国有资产并取得金融业务许可证的企业、金融控股公司以及其他从事金融类业务的企业。

第三条本指南所指金融企业国有资产评估报告（以下简称评估报告），由标题、文号、声明、摘要、正文、附件、评估明细表和评估说明构成。

第四条注册资产评估师应当清晰、准确陈述评估报告内容，不得使用误导性的表述。

第五条评估报告提供的信息，应当使金融企业国有资产监督管理部门和相关机构能够全面了解评估情况，使评估报告使用者能够合理理解评估结论。

第六条评估报告内容应当完整，符合本指南的要求。

第二章 标题、文号、声明和摘要

第七条评估报告标题应当简明清晰，一般采用 企业名称+经济行为关键词+评估对象+评估报告 的形式。

评估报告文号包括评估机构特征字、种类特征字、年份、报告序号。

第八条注册资产评估师应当在评估报告上发表声明。声明包括注册资产评估师遵循法律法规、恪守资产评估准则、对评估结论合理性承担相应的法律责任，提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项和使用限制等内容。

注册资产评估师声明应当置于评估报告摘要之前。

第九条注册资产评估师应当在评估报告正文的基础上编制评估报告摘要。

评估报告摘要应当简明扼要地反映经济行为、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估方法、评估结论、对评估结论产生影响的特别事项、评估报告使用有效期等关键内容。

评估报告摘要应当采用下述文字提醒评估报告使用者阅读全文： 以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

评估报告摘要应当置于评估报告正文之前。

第三章 正文

第十条评估报告正文应当包括下列内容：

（一）绪言；

（二）委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况；

（三）评估目的；

（四）评估对象和评估范围；

（五）价值类型及其定义；

（六）评估基准日；

（七）评估依据；

（八）评估方法；

（九）评估程序实施过程和情况；

（十）评估假设；

（十一）评估结论；

（十二）特别事项说明；

（十三）评估报告使用限制说明；

（十四）评估报告日；

（十五）签字盖章。

第十一条绪言一般采用包含下列内容的表述格式：

“×××（委托方全称）：

×××（评估机构全称）接受贵单位（公司）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、评估原则，采用×××评估方法（评估方法名称），按照必要的评估程序，对×××

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/268015074007006032