# 公司资产评估咨询报告范文优选34篇

来源：网络 作者：尘埃落定 更新时间：2025-03-24

*公司资产评估咨询报告范文 第一篇最新资产评估报告书模板关于收购大同煤矿集团同煤电力工程有限公司股权的关联交易公告本公司董事会及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容的真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。一、关联交...*

**公司资产评估咨询报告范文 第一篇**

最新资产评估报告书模板

关于收购大同煤矿集团同煤电力工程有限公司股权的关联交易公告

本公司董事会及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容的真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易概述

为履行公司控股股东大同煤矿集团有限责任公司(以下简称“同煤集团”)在重大资产重组过程中对证监会规范上市公司同业竞争和关联交易的承诺，公司拟以山西省xxx备案的净资产评估值为依据，收购同煤集团全资子公司大同煤矿集团电力能源有限公司(以下简称“同煤能源”)持有的大同煤矿集团同煤电力工程有限公司(以下简称“工程公司”)股权。

20XX年XX月20日，公司董事会第七届五次会议经全体非关联董事记名投票表决，以6票同意，0票反对，0票弃权，通过了《关于收购大同煤矿集团同煤电力工程有限公司股权的预案》。

同煤能源为公司控股股东同煤集团的全资子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，上述交易构成公司的关联交易事项，关联董事文生元先生、胡耀飞先生、张玉军先生、王志军先生、王团维先生回避表决。公司独立董事对本次关联交易事项发表了事前认可意见和独立意见。

本次股权收购事宜，已经20XX年4月25日召开的七届一次董事会审议通过。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本次关联交易金额未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需经有关部门批准。

二、关联方基本情况

名称：大同煤矿集团电力能源有限公司 住所：大同市新平旺同煤大厦 法定代表人：胡耀飞

注册资本：人民币壹亿伍仟柒佰壹拾贰万元整 实收资本：人民币壹亿伍仟柒佰壹拾贰万元整 公司类型：有限责任公司

经营范围：电厂废弃物的综合利用及经营;节能环保的电力新型材料、设备、技术的研究、开发和应用;开发建设新能源、从事与电力产业相关的多种经营服务项目;相关产业投融资业务。

财务状况：截至20XX年10月30日，同煤能源资产总计2,188,500,元，所有者权益合计142,667,元;20XX年1-10月实现营业收入58,900,元，利润总额-7,377,元。(以上数据未经审计)

三、关联交易标的基本情况

1、标的资产概况

本次股权收购标的为同煤能源持有的工程公司股权。工程公司住所为太原市高新技术开发区高新街40号，注册资本为8000万元人民币。经营范围：电力设备调试、运行、检修及维护;电力工程设计、安装、施工;电力设备调试;电力试验;电力工程监理;建筑安装工程施工;脱硫环保工程总承包、保温防腐工程施工;物资成套设备销售、租赁;科技环保项目开发;技术咨询服务等。

同煤能源持有的工程公司股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

工程公司不存在股东对其资金占用的情形，也不存在对其股东进行担保、委托理财的情形。

2、股权设臵情况

同煤能源持有工程公司股权，公司持有工程公司股权。

3、审计情况

公司委托具有证券期货从业资格的大信会计师事务所(特殊普通合伙)对工程公司20XX年度和20XX年1-4月财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。工程公司20XX年及截至20XX年4月30日的主要财务数据如下：单位：元

4、评估情况

公司委托具有证券期货从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司对工程公司全部股权权益进行了评估，具体情况如下：

(1)评估目的：本次评估系对工程公司于20XX年4月30日的全部股东权益进行评估，作为漳泽电力收购工程公司股权时了解其市场价值之参考

(2)评估对象：工程公司股东权益 (3)评估范围：工程公司的全部资产及负债 (4)评估价值类型：市场价值 (5)评估基准日：20XX年4月30日 (6)评估方法：资产基础法、收益法 收益法评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币万元

(7)评估结论：

收益法评估后的股东全部权益价值为8,万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为9,万元，两者相差万元，差异率为。

资产基础法评估是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路;收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产。两者的区别是收益法考虑了企业的商誉、管理团队、客户等无形资产的价值。因此两者出现差异是正常的。

工程公司业务服务单位主要为集团内部单位，全国范围内市场占有率较小，其生产经营受集团内部单位影响较大，对于企业未来年度发展的情况，企业领导层也未做出明确规划。在收益法评估中对未来经营预测与实际可能出现偏差，因此企业的盈利存在较大的不确定性。根据谨慎性原则，本次对工程公司评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经评估，工程公司股东权益价值为4,万元。

5、对公司的影响

本次股权收购完成后，工程公司将成为公司的全资子公司。

6、标的公司近三年评估、转让及增资情况

(1)20XX年9月，中国电力投资集团公司(以下简称“中电投集团”)与同煤集团签署了《国有股权转让合同》。按照上述合同约定，中电投集团将其持有的工程公司股权协议转让给同煤集团。20XX年XX月26日，工程公司办理了工商(股东)档案变更登记，中电投集团持有的股权变更为同煤集团持有。

本次股权转让，以20XX年6月30日为评估基准日，经北京天健兴业资产评估有限公司评估，并于20XX年XX月14日出具《资产评估报告书》(天兴评报字(20XX)第762-6号)。此次股权转让与公司本次收购工程公司股权资产评估结果对比如下:

上表所列示两次基准日净资产账面值及评估值差异为万元，差异率为，主要是工程公司持续经营且经营状况也较为稳定。

(2)20XX年6月9日，同煤集团召开党政联席会会议，决定将工程公司股权划转给全资子公司同煤能源。20XX年7月底，工程公司办理了工商(股东)档案变更登记，同煤集团持有的股权变更为同煤能源持有。根据《企业国有资产评估管理暂行办法》的相关规定，此次股权划转给同煤能源，工程公司无需进行资产评估。

(3)工程公司注册资本8000万元，近三年未发生变更。 四、交易的`定价政策及定价依据

本次关联交易以经山西省xxx备案的净资产评估值为依据，遵循公平、公正、公开的市场公允原则确定收购价格。

公司本次收购工程公司股权的价格为人民币4,万元。

五、关联交易协议的主要内容

转让方(甲方)：大同煤矿集团电力能源有公司 受让方(乙方)：XX电力股份有限公司

(一)标的股权

本次股权转让的标的股权为甲方持有的大同煤矿集团同煤电力工程有限公司股权。

(二)转让方式、转让价格及确定依据 1、本次股权转让方式为协议转让。

2、本次股权转让的价格以山西省国有资产监督管理委员会备案的上述拟转让标的的评估报告确定的评估值为准。

(三)标的股权的交割事项

1、甲方应在本合同开始实施之日起10日内将标的企业相关的权属及资质证书、印章及公司全部档案资料、财产相关凭证等全部纸质版、电子版或以其他形式为载体的资料移交给乙方并对乙方进行交接解释及说明。

2、甲方对其移交的上述资料的完整性、真实性以及所提供资料与对应的标的股权一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

3、甲乙双方应协商配合本次股权转让涉及的山西省国有资产监督管理委员会相关的国有产权审批手续，确保全部国资审批及确认手续合法有效;此外，甲方应协助乙方办理本次股权转让所涉及的国有产权变更登记及工商变更登记等手续。

4、标的股权自工商变更登记办理完毕后转移至乙方。 (四)转让涉及的有关税费的负担

在本合同项下标的股权交易过程中，转让方和受让方依法各自承担其应承担的各项税费。

(五)合同的生效及实施

本合同由甲、乙双方盖章或其各自的法定代表人或授权代表人签字后成立，自下列条件成就时生效并实施：

1、本次股权转让标的股权事项获得山西省人民政府国有资产监督管理委员会批准。

2、本次股权转让标的股权事项获得乙方董事会和股东大会审议批准。

3、本次股权转让标的股权事项获得甲方股东会审议批准。

六、涉及关联交易的其他说明

本次股权收购，不涉及职工安臵。工程公司与现有职工的劳动关系不因股权转让行为发生变化，双方仍在劳动法和劳动合同约束下履行权利和义务。

七、交易目的和对公司的影响

在公司的生产经营活动中，工程公司为公司提供设备的

检修服务。本次股权转让完成后，工程公司将成为公司的全资子公司，有利于减少和规范公司的关联交易，有利于提高工程公司的企业运行效率。

八、20XX年年初至披露日公司与该关联方发生关联交易的情况

20XX年年初至披露日公司与该关联方未发生关联交易。

九、独立董事事前认可及独立董事意见

根据《xxx公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《主板上市公司规范运作指引》以及《XX电力股份有限公司章程》等有关规定，作为XX电力股份有限公司的独立董事，基于独立判断，认真审阅了公司董事会提交的相关文件，对《关于收购大同煤矿集团同煤电力工程有限公司股权的预案》发表了如下独立董事事前认可意见和独立董事意见：

1、独立董事事前认可意见：

独立董事同意将该预案提交公司董事会审议，如获通过尚需提交公司股东大会审议。

2、独立董事意见：

独立董事认为，公司本次收购大同煤矿集团同煤电力工程有限公司股权，

是大同煤矿集团有限责任公司履行

在公司重大资产重组中关于规范关联交易的承诺的行为，本次收购完成后，工程公司将成为公司的全资子公司，本次收购有利于减少和规范公司的关联交易，有利于提高工程公司的企业运行效率。20XX年XX月20日，公司第七届五次董事会对本次关联交易进行审议并获得通过，关联董事文生元、胡耀飞、张玉军、王志军、王团维回避表决。上述交易事项决策程序合法，符合本公司的根本利益，不存在损害公司和全体股东，特别是中小股东利益的情形，符合有关法律、法规和公司章程的规定，同意将该事项提交公司股东大会进行审议。

十、备查文件

1、公司第七届一次、五次董事会决议;

2、公司第七届二次监事会决议;

3、XX电力股份有限公司独立董事关于公司第七届五次董事会相关事项的事前认可意见;

4、XX电力股份有限公司独立董事关于公司第七届五次董事会相关事项的独立董事意见

5、北京中企华资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告书》(中企华评报字(20XX)第3373号);

6、大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(大信审字【20XX】第2-00774号);

7、《国有股权转让合同》。

XXX电力股份有限公司董事会

二零XX年十一月二十二日

**公司资产评估咨询报告范文 第二篇**

(一)本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价格，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(二)本次评估是在独立、客观、公正的原则下由本人作出的，本人与委托方或其他当事人无任何利害关系，本人在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三)由委托方和产权持有者提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础;针对本项目，本人进行了必要的、独立的核实工作，委托方和产权持有者应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四)本人执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，本人已对产权持有者提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认。

(五)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而本人执行评估程序一般不能获知的情况下，本人不承担相关责任。

(六)评估结论是本人给出的，受本人的执业水平和能力的影响。

(七)报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表本人不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(八)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(九)本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

上述事项，提请报告使用者予以关注。

**公司资产评估咨询报告范文 第三篇**

一、关于本次资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

二、关于进行资产评估有关事项的说明

(一)委托方与资产占有方概况(详见评估报告正文第二项)

(二)关于评估目的的说明(详见评估报告正文第三项)

(三)关于评估范围的说明(详见评估报告正文第四项)

(四)关于评估基准日的说明(详见评估报告正文第六项)

(五)资产调查事项的说明(略)

(六)可能影响评估工作的重大事项说明

纳入本次资产评估范围的评估对象权属清楚、界限明确、无纠纷，没有抵押、质押及担保等影响评估结果的重大事项。

三、资源资产调查、核实情况说明

(一)资源资产调查组织与准备

1、技术方案设计

针对经济林木的分布特点、本次评估目的及委托方、资产占有方意见，由我公司注册资产评估师及聘请林业调查专家、农艺专家组成的评估项目组，依据委托方提供的资产清单及其他资料，经过认真研究分析后，确定本次资源调查技术方案。

2、调查技术标准

(1)、《森林资源规划设计调查主要技术规定》(林资发[]61号);

(2)、《××省森林资源规划设计调查操作细则》(×林政[]254号)。

3、技术精度

本次资源调查采用全面调查法，调查级别为三类调查，各调查因子调查精度不低于95%。

4、调查工具

Q3手持式GIS采集器(中海达测绘，亚米级精度)、测绳、皮尺、卡尺、布鲁莱斯测高器等;

5、使用图件

委托方提供委估地块《地形图》(1:10000)与《××市××镇林相图》。

(二)资源资产调查过程

我公司评估项目组在委托方(××集团公司)、资产占有方(×农庄)、××市林业局人员的协助下，于200×年3月10日～18日期间，对委估资产进行了全面调查。每一分项林木调查结果，在调查完成当天，经过我公司评估人员整理后，由委托方和资产占有方代表进行了签字确认。

(三)主要调查方法

1、面积调查方法

用委托方提供的《地形图》(1:10000)为工作手图，进行实地调查，根据不同的地类、权属、行政界线、优势树种等进行现地勾绘(测量)小班界线，并采用Q3手持式GIS采集器绕测、定位落图。根据外业调查数据，用AutoCAD、MapInfo等系统软件求算各小班面积。面积以hm2为单位，取小数点后4位。

2、经济林苗木株数、地径、苗高调查方法

取林木生长状况有代表性的地块，在该地段设置面积为26m×26m的标准样地(对坡度超过5°的样地，进行了罗盘改平修正)，进行每木检尺，实测样地面积不少于该林种林木小班面积的60%。

由于林种经营特点，部分经济林种无胸径，故检尺时分林种测量地径、株高。

3、其他调查方法(略)

四、资产调查结论

经现场实地调查，本次评估范围占地总面积2,100亩，该地上种植的经济林及苗木共计398,767株。

(详见评估说明第八项)

五、评估技术说明

(一)评估过程

本次评估的目的是工程项目征占用地对资产占有方进行价值补偿，故我们的评估方案是根据工程占地拆迁补偿及有关规定制定的。

(1)查验委估资产权属文件。

(2)请资产占有方提供资产清单，本公司评估人员和农艺专家对委估资产进行全面调查。

(3)收集评估所需资料，由于委估资产品种多数量大，且有些品种为国外优良品种，在审核报关资料的同时，还外聘了果树、植物专家，对委估资产进行鉴定;与此同时收集果品及苗木各项经济指标，进行市场询价。

另外，评估人员通过相关渠道，对当地工程拆迁征占地执行的地方性法规、规定进行了收集与整理，对各项法规的执行范围、有效性等与发文部门进行了核实与确认。

(4)确定计算方法，根据委估资产特点确定采用不同方法进行评估计算。

(二)评估方法

本次评估方法是根据××市人民政府××号令关于《××市森林资源保护管理条例》对工程占地补偿办法，结合2,100亩地块上各经济林种类、生长发育现状，近年来产果情况，通过市场调查，选择适当的价格标准和评估方法进行的。

1、对处于盛果期经济林按如下方法计算评估结果，计算公式为：

P = å Ci ×L

P—评估值

Ci—各类果树实际占地面积×平均产量Kg/亩×调整系数×价格

L—补偿倍数，政府令规定鲜果按5～6倍赔偿

调整系数主要包括等级调整系数和株数调整系数，调整标准如下：

(1)、等级调整系数

针对本次评估基准日经济林林分特点，按不同树种制定的。

例如××品种果树分为四级：

1级：长度15cm以上(含15cm)的枝条30根以上(含30根),地面以上10 cm处的主干直径6 cm以上(含6 cm);

2级：长度15cm以上枝条10-29根;

3级：长度15cm以上的枝条5-9根;

4级：长度15cm以上的枝条4根以下(含4根)。

(2)、株数调整系数

为针对本次评估基准日该经济林每亩现有存活株树、疏密程度与同种经济林标准株数进行比较调整。

2、处于产前期的苗木

苗木计算公式如下：

P = å 各苗木、树木按品种、规格×单价×株数

(三)取价方法

1、果品取价源自国内果品批发市场现场收购价(××市果品批发市场价格扣除运费)、委估资产周边经济林路边收购价，并参考资产占有方近三年果品销售价格，最后确定评估单价。

2、苗木取价方法，同规格苗木有市价的原则按市价评估，没有市价的`按苗木购置价值加标准成本投入确定。

(四) 产量确认方法

评估使用的每亩平均产量是参照委估资产周边相同或相类似经济林平均产量，由我公司评估专家及外聘农艺专家现场勘查，再结合我公司掌握的该地区标准经济林产量数据，对各种果品每亩平均产量进行估算得出的。

六、评估结论及其分析

(一)评估结果(见评估明细表)

(二)评估基准日后的调整事项

1、在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整;

2、在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值 。

(三)评估结论的效力、评估报告使用与限制说明、有效期(略)

知识拓展：

**公司资产评估咨询报告范文 第四篇**

资产评估报告书声明

1、本公司注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，遵循国家有关法律、法规和资产评估准则的规定，履行了相关的评估程序，提出本资产评估报告书，并承担相应的法律责任。

2、本公司评估人员与委托方及资产占有方之间无任何特殊利害关系。

3、本评估报告书及其评估结论是在委托方及被评估企业所提供的资料的基础上得出的;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论，是委托方、被评估企业及相关当事方的责任;若因委托方及被评估企业提供的资料失实导致评估结果失真而引起的责任，不属于本评估机构及注册资产评估师的责任范围。

4、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属或负担性限制)，本公司按准则要求只进行一般性的核实。除在评估报告中已揭示事项以外，假定评估过程中所评估的权属为良好并可以在市场上进行交易;同时不涉及任何留置权，没有受侵犯或其他负担性限制。

6、评估报告使用者需重点关注本报告特别事项说明和使用限制对评估结论构成的影响。

张家界易程天下环保客运有限公司

股 东 全 部 权 益 价 值

资产评估报告书摘要

湘资源评字第072号

湖南湘资源资产评估有限公司接受张家界市经济发展投资集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对张家界旅游开发股份有限公司拟定向增发而涉及张家界易程天下环保客运有限公司股东全部权益于20\_ 年8 月31 日在持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。

本公司评估人员按照法定的评估程序对委托评估的企业进行了调查分析与询证，采用收益法对公司股东全部权益价值进行了评估。对委估企业股东全部权益在20\_ 年8 月31 日所表现的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

张家界易程天下环保客运有限公司截至评估基准日20\_ 年8 月31 日，经审计的总资产账面值为23, 万元，总负债账面值为10, 万元，股东全部权益(净资产)账面值为13, 万元，股东全部权益价值按收益法评估的评估值为64, 万元, 评估增值50, 万元，增值率。

根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为1 年，自评估基准日20\_ 年8月31 日起，至 年8 月30 日止。

以上内容摘自资产评估报告书，如欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、正确评价资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

张家界易程天下环保客运有限公司

股 东 全 部 权 益 价 值

资 产 评 估 报 告 书

湘资源评字【20\_】第072号

一、绪言

张家界市经济发展投资集团有限公司：

湖南湘资源资产评估有限公司接受张家界市经济发展投资集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对张家界旅游开发股份有限公司拟定向增发而涉及张家界易程天下环保客运有限公司股东全部权益于20\_ 年8 月31 日在持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方简介

名称：张家界市经济发展投资集团有限公司

住所：张家界市大庸桥月亮湾花园

法定代表人姓名：李智勇

注册资本：人民币壹亿元

公司类型：国有独资有限责任公司

经营范围：法律、法规允许的经济投资活动及旅游服务;政策允许的信息产业、高科技产业及国内贸易开发、经营以及城市基础设施建设开发;住宿、餐饮、休闲娱乐服务(限分支机构凭前置许可经营);日用百货、旅游纪念品、政策允许的农副产品销售;景区维护。

2、资产占有方简介

企业名称：张家界易程天下环保客运有限公司

注册地址：张家界市武陵源区军地坪

注册资本：人民币伍仟万元

法人代表：李智勇

经济性质： 有限责任公司

张家界易程天下环保客运有限公司(以下简称环保客运公司)原名张家界景区环保旅游客运有限公司，成立于 年11 月20 日，是经张家界市发展计划委员会以张计投[20\_]175 号文批准，由张家界市经济发展投资集团有限公司、张家界市武陵源旅游产业发展有限公司、张家界国家森林公园管理处三家单位共同投资组建的有限责任公司，企业法人营业执照注册号：4308001000405 ，法定代表人李智勇，注册资本人民币500 万元，其中：张家界市经济发展投资集团有限公司出资275万元，占55%，张家界市武陵源旅游产业发展有限公司出资175 万元，占35%，张家界国家森林公园管理处出资50 万元，占10%。20\_ 年5 月30 日，公司增资人民币800 万元，注册资本变更为人民币1300 万元，股权比例不变。5 月24 日经一届二次股东会会议决议，变更三方股东出资比例，变更后的出资比例为张家界市经济发展投资集团有限公司51%、张家界市武陵源旅游产业发展有限公司30%、张家界国家森林公园管理处19%。20\_ 年5 月9 日公司增资3700万元，注册资本5000 万元，增资后股权比例不变。 年6 月6 日公司名称变更为“张家界易程天下环保客运有限公司”，企业法人营业执照注册号变更为：430800000002826。公司主要经营：省际班车客运、市际班车客运、县际班车客运、县内班车客运、省际包车客运、市际包车客运、县际包车客运、县内包车客运(有效期至20\_ 年03 月20 日);法律允许的旅游产业、环保产业、信息产业和高科技产业开发，政策允许经营的国内贸易业务。

环保客运公司下设高速客运事业部，另有控股子公司如下：张家界易程天下信息技术有限公司、张家界市中国旅行社有限责任公司、张家界景区旅游文化传播有限公司、张家界易程高速客运有限公司,此外通过张家界易程天下信息技术有限公司下有控股子公司湖南易程天下国际旅行社有限公司。

**公司资产评估咨询报告范文 第五篇**

一、委托方及资产占有方概况

委托方：九芝堂医药贸易有限公司(以下简称九芝堂医贸)

九芝堂医贸是九芝堂股份有限公司直接控股的大型子公司。

创立于12月3日，注册资本5000万，主要销售集团总部生产的生物制品和中成药，是一家朝气蓬勃的现代医药贸易企业。月29日获得药品经营许可证。1月通过了GSP认证。公司严格按照《药品管理法》、《药品经营许可证管理办法》及GSP认证要求进行产品质量管理，保证质量管理体系在运行过程中有章可循、有凭可查，并通过计算机管理系统对药品进、销、存进行全面监控，完全符合药品批发企业GSP要求。

评估报告书

湖南闪亮评估有限公司接受九芝堂医药贸易有限公司的委托，对九芝堂医药贸易有限公司所拥有的“九芝堂”牌注册商标进行了评估，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，本公司的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核实、市场调查与询证，对委估资产在12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

(一)委托方

名称：九芝堂股份有限公司

所在地：湖南长沙

法定代表人：

企业类型：

公司简介：

九芝堂股份有限公司是国家重点中药企业，国内A股上市公司，湖南省重点高新技术企业，湖南省百强企业，湖南省质量管理奖企业，长沙市工业十大标志性工程龙头企业，国家博士后科研工作站企业。

九芝堂前身“劳九芝堂药铺”创建于1650年。年2月，“九芝堂”商标被国家工商行政管理总局商标局认定为中国驰名商标;9月，“九芝堂”被国家商务部认定为“中华老字号”;6月，九芝堂传统中药文化被列入国家级非物质文化遗产保护目录。

截至底，公司已发展成为拥有总资产亿元，净资产亿元，下辖7家直接控股子公司、3家间接控股子公司，1家分公司，年销售过12亿元，利税过3亿元的工商一体化的现代大型医药企业。

公司主要从事补血系列、补益系列、肝炎系列等中药以及调节人体免疫力的生物制剂的生产与销售，正在形成销售过亿产品、过千万产品、迅速成长产品构成的一个产品阶梯，为可持续发展奠定了产品基础。主导产品驴胶补血颗粒年销售收入超过3亿元，位于全国天然补血类产品销售前三名;以六味地黄丸为代表的浓缩丸系列销售收入突破2亿元，位于全国同种产品销售前三名;斯奇康注射液销售收入1亿元。公司的中成药片剂、浓缩丸系列产品等出口欧美、日本、东南亚等地区，其中十多种浓缩丸、片剂出口日本已将近。九芝堂的产品不仅是济世良药，也是一种文化载体，九芝堂人不仅是客商，也成为了文化使节。 公司综合经济实力在湖南省医药行业中排名第一，已成为湖南省“十一五”重点发展的现代中药及生物医药优势产业集群的核心企业。208月，在“首届中华老字号品牌价值百强榜”上，九芝堂以亿的品牌价值排在第13位。4月，九芝堂被《医药经济报》评为“中国制药工业企业百强”。20\_月，公司通过湖南省科学技术厅的再认定，蝉联“高新技术企业”称号。 “九州共济、芝兰同芳”，面对激烈的市场竞争，九芝堂谋求和谐合作，共同发展。九芝堂将秉承三百多年优良的制药传统，把自主创新作为推动公司可持续发展的主导力量，立足民生、民情，发展现代中药产业，适度介入生物制品，开发消费者最为需要的产品，改善人类健康生活，致力于成为百亿市值企业。

二、评估目的

评估“九芝堂”牌商标的现时市场价值，为商标权转让提供交易价格参考意见。

三、评估范围

本次评估对象为九芝堂股份有限公司拥有的“九芝堂”牌注册商标，一个图文商标，注册号：1092923 进行评估。

四、评估基准日

本次资产评估的基准日期为20\_月01日。

这一基准日的确定是为了既满足双方交易的需要，也为了在评估参数选取中与企业和行业有关经济指标相衔接，便于测算。

五、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响;

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场核实，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据;

(三)遵循科学性原则。

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日12月31日的现行公允价值;

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据;

(六)遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较低的价格为基准。

六、评估依据

评估人员在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一)评估法律法规依据

1.xxx2号《xxx办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》;

2.国家国有资产管理局国资办发(1992)36号《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[〗03号《资产评估操作规范意见》(试行);

4.财政部财评字[〗91号文关于印发《资产评估报告内容与格式的暂行规定》。

(二)评估工作行为依据

山推工程机械股份有限公司三届董事会十三次会议决议

(三)评估工作重大合同协议、产权证明文件

1.“九芝堂”商标使用许可合同;

2.“九芝堂”商标注册证

3.九芝堂股份有限公司章程

(四)评估取价标准依据

1.经审计后企业97-年会计报表和财务数据;

2.企业97-20\_年运营数据和指标;

3.中国工程机械工业协会统计的97-20\_年推土机的数据和指标;

4.国家经贸委公布的相关数据和参数;

5.证券市场公布的相关数据和参数;

6.其他相关资料。

七、评估方法

(一)收益法

商标作为企业获利能力体现的标志性无形资产，其价值量的大小并不完全由于其使用过程中资金投入多少决定，而主要取决于其使用后可带来超额利润的高低，在国内外资产评估中广泛使用收益法或称收益现值法进行评估。本次评估中未收集到同类商标交易案例进行市场比较、决定以收益法进行评估。

收益法评估是依据商标在可予见的使用范围内使用后，予测出在若干年内每年可带来的超额利润，选取适当的折现率或本金化率进行折现后相加，其值即为评估值。

具体计算公式是：V=(a/r)[1-1/(1+r)n]

式中：V：房地产价格

a：土地纯收益

r：收益还原利率

(二)市场法

八、评估过程

湖南闪亮评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

1、与九芝堂医药签订《资产评估业务约定书》;

2、听取有关人员介绍委估资产的基本情况;

3、制定评估计划，组织评估人员，开展评估工作;

4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象;

5、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法;

6、进行市场调查，搜集行业及市场相关资料;

7、对九芝堂集团及其所属企业的产品及市场占有等情况进行分析;

8、对相关各项数据进行测算;

9、核定修正评估值，编制填写有关评估表格;

10、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书;

11、对评估结论进行分析，复核、签发资产评估报告书;

12、整理装订评估档案。

九、评估结论

十、特别事项说明

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托

方和资产占有方的责任。

2、本报告中，我们对委托方和资产占有方提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和资产占有方负责。

3、需说明的事项：

(1)本次评估的商标中，大部分主要商标的注册人仍为三九集团的前身----深圳南方制药厂，提请报告使用者关注。

(2)考虑到此次评估的三九集团名下的商标主要在医药方面使用，针对评估采用的方法，确定本次评估搜集及预测的相关数据是以医药产品为基础进行的。

(3)委估商标中有部分商标已许可相关单位使用，协议约定无偿使用或协商解决。

(4)目前有133 个商标由于种种原因已被冻结。

4、根据三九医药及三九集团出具的《关于进行资产评估有关事项的说明》，除上述情况外，委估资产不存在抵押、担保、质押、其他或有资产及或有负债等影响评估结果的事宜。

5、上述评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立;评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

十一、评估基准日期后重大事项

从评估基准日起一年内的有效期内，若资产数量发生较大变化，应根据原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，并对资产评估结果发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价。

1、自评估基准日至评估报告提出日，依据三九集团提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员没有发现三九集团有重大期后事项发生。

2、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

3、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值;

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

十二、评估报告法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

(二)本报告书评估结论有效期限自评估基准日20\_年12月01日至11月30日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结果作为有关经济行为的作价依据(还需结合评估基准日后的重大事项)。超过一年，需重新进行评估。

(三)本评估报告经评估机构及注册评估师签字盖章后，具有法律效力。

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，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公开。

十三、评估报告提出日期

**公司资产评估咨询报告范文 第六篇**

xxx公司所属房产抵押贷款估价项目

二、委托方

名称：xxx公司

地址：xxx

三、估价方

名称：xxx房地产评估咨询有限公司

地址：xxx

证书号：xxx资质等级：xxx

法定代表人：xxx

四、估价对象概况

估价对象位于xxx，其合法产权人为xxx公司，建筑面积共平方米。

其中主楼一幢，1-5层，混合结构，建筑面积为，平均层高米，建成于20\_年，于20\_年底重新改造装修，外观九五成新，房屋所有权证号码为xxx。

副楼一幢，1-3层，混合结构，建筑面积为，平均层高米，建成于20\_年，外观九成新，房屋所有权证号码为xxx。

五、估价目的

为确定房产抵押贷款额度提供参考依据而评估房产抵押价值。

六、估价时点

20××年8月15日

七、价值定义

采用公开市场价值标准

八、估价原则

本次评估在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，还应依据如下原则：

1.合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

2.使用原则，以估价对象使用为前提。

3.替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4.估价时点原则，要求估价结果应是估价时点的客观合理价格。

九、估价依据

1.委托方提供的资料。

(1)委托书。

(2)委托方企业营业执照复印件。

(3)房屋所有权证复印件。

2.国家标准GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

3.国家和地方的有关法律、法规和有关规定。

4.估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料。

十、估价方法

估价对象为商业房产，同一供求圈内的整体成交案例极少，无法适用市场比较法;同时由于其具有明显的收益性，因此适宜选用收益法进行评估。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，确定该估价对象在评估基准日的抵押价值为人民币贰仟贰佰陆拾伍万叁仟肆佰元整(￥万元)。

十二、变现能力分析

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押物转换为现金的可能性。

估价对象的通用性一般，具有可分割使用性，整体价值大，变现所需时间长，在估价时点拍卖或者变卖时，最可能实现的价格范围为：估价结果±10%，变现时涉及以下税费：

①中介服务费：5%--6%

②契税：4%

③营业税、城市维护建设税及教育费附加：

④所得税：20%

⑤过户手续费：2%左右

⑥印花税：‰

⑦其它费用

十三、估价人员

xxx中国注册房地产估价师

注册号：xxx

xxx中国注册房地产估价师

注册号：xxx

十四、估价作业时间

20\_年8月12日—xxx

十五、估价报告有效期限

本估价报告有效期为自报告出具之日起壹年，即从20××年8月18日至20\_年8月17日止。

**公司资产评估咨询报告范文 第七篇**

资产评估报告书格式

资产评估即资产价值形态的评估。是指专门的机构或专门评估人员，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，以货币作为计算权益的统一尺度，对在一定时点上的资产进行评定估算的行为。

一、概述

(一)进行资产评估必须按本规定撰写资产评估报告书，并作为资产评估机构提交委托方和提请财产评估主管机关确认批复的基本内容与格式。

(二)评估报告书包含的基本内容和格式：

1.评估报告书封面及目录;

2.评估报告书摘要;

3.评估报告书正文;

4.备查文件;

5.评估报告书装订。

二、评估报告书封面及目录

(一)评估报告封面须载明下列内容：

1.评估项目名称;

2.资产评估机构出具评估报告的编号(该编号需注明年度及报告书序号);

3.资产评估机构全称;

4.评估报告提交日期;

5.评估报告封面可载明评估机构的业务商标(即图形标志)。

(二)评估报告的目录在评估报告书的封面后排印，包括每一章节的标题及相应的页码。

(三)评估报告须按评估报告书、评估说明、评估明细表分册装订(注明评估报告共包括几册)，各分册扉页上分别打印该册目录。

三、评估报告书摘要

(一)评估机构应以较少的篇幅，将评估报告书中的关键内容摘要并刊印在评估报告书正文之前，以便使各有关方了解该评估报告书提供的主要信息，方便企业在注册等情况下的使用;

(二)“摘要”与资产评估报告书正文具有同等法律效力，并按评估报告的统一格式要求由注册资产评估师、评估机构法定代表人及评估机构等签字盖章并署明提交日期;

(三)“摘要”必须与评估报告书揭示的结果一致，不得有误导性内容，并应当采用下述文字提醒使用者阅读：“以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书”。

四、资产评估报告书正文

(一)评估报告书正文应按照以下基本内容和格式撰写：

1.首部;

2.绪言;

3.委托方与资产占有方简介;

4.评估目的;

5.评估范围与对象;

6.评估基准日;

7.评估原则;

8.评估依据;

9.评估方法;

10.评估过程;

11.评估结论;

12.特别事项说明;

13.评估基准日期后重大事项;

14.评估报告法律效力;

15.评估报告提出日期;

16.尾部。

(二)首部

1.标题。标题应简练清晰，含有“××××(评估项目名称)资产评估报告书”字样，位置居中偏上;

2.报告书序号。报告书序号应符合公文的要求，包括评估机构特征字、公文种类特征字(例如：评报、评咨、评函，评估报告书正式报告应用“评报”，评估报告书预报告应用“评预报”)、年份、文件序号，例如：××评报字()第18号，位置本行居中。

(三)绪言

应写明该评估报告委托方全称、受委托评估事项及评估工作整体情况，一般应采用包含下列内容的表达格式：

“××(评估机构)接受××××的委托，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，对为××××(评估目的)而涉及的全部资产和负债进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查

勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在××××年××月××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：“

(四)委托方与资产占有方简介

1.应较为详细地分别介绍委托方、资产占有方(两者合一的可作为资产占有方介绍)的情况，主要包括：

(1)名称、注册地址及主要经营场所地址、法定代表人、历史情况简介;

(2)企业资产、财务、经营状况，行业、地域的特点与地位，以及相关的国家产业>策。

2.须写明委托方和资产占有方之间的隶属关系或经济关系，如无隶属或经济关系，则写明发生评估的原因;

3.如资产占有方为多家企业，须逐一介绍。

(五)评估目的

1.应写明本次资产评估是为了满足委托方的何种需要，及其所对应的经济行为类型;

2.须简要、准确说明该经济行为的发生是否经过批准，如已获批准，则应写明已获得的相关经济行为批准文件，含批>名称、批准单位名称、确立日期及文号。

(六)评估范围和对象

1.须简要写明纳入评估范围的资产在评估前的账面金额及资产类型;

2.如纳入评估的资产为多家占有，应说明各自的份额及对应的主要资产类型;

3.须写明纳入评估范围的资产是否与委托评估及立项时确定的资产范围一致，如不一致则应说明原因。

(七)评估基准日

1.写明评估基准日的具体日期，式样为：本项目资产评估基准日是××××年××月××日;

2.写明确定评估基准日的理由或成立的条件;

3.须对确定评估基准日对评估结果影响程度作出明确揭示;

4.申明评估中所采用的价格是否是评估基准日的标准，如不是则说明原因;

5.评估基准日的确定应由评估机构根据经济行为的性质商委托方确立，并尽可能与评估目的实现日接近。

(八)评估原则

1.写明评估工作过程中遵循的各类原则;

2.写明本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则;

3.对于所遵循的特殊原则，应作适当阐述。

(九)评估依据

1.评估依据一般可划分为行为依据、法规依据、产权依据和取价依据等;

2.行为依据应包括进行资产评估的项目委托方的申请、股份企业董事会决议及资产评估立项批复等;

3.法规依据应包括资产评估的`有关条法、文件及涉及资产评估的有关法律、法规等;

4.产权依据应包括评估资产的产权登记证书、土地使用权证、房屋产权证等;

5.取价依据应包括资产评估中直接或间接使用的、企业提供的财务会计经营方面的资料和评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的有关询价资料和参数资料等;

6.对评估项目中所采用的特殊依据应在本节内容中披露。

(十)评估方法

1.简要说明评估人员在评估过程中所选择并使用的评估方法;

2.简要说明选择评估方法的依据或原因;

3.如对某项资产评估采用一种以上的评估方法，应适当说明原因并说明该资产评估价值确定方法;

4.对于所选择的特殊评估方法，应适当介绍其原理与适用范围。

(十一)评估过程

1.评估过程应反映评估机构自接受评估项目委托起至提交评估报告的工作过程，包括接受委托、资产清查、评定结算、评估汇总、提交报告等过程;

2.接受委托中应明确反映接受项目委托、确定评估目的和评估对象及范围、选定评估基准日、拟定评估方案的过程;

3.资产清查中应反映指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料的过程;

4.评定估算中应反映现场检测与鉴定、选择评估方法、收集市场信息、具体计算的过程，在该部分应针对评估方法反映评估过程的特点;

5.评估汇总中应反映评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内容复核的过程。

**公司资产评估咨询报告范文 第八篇**

对委托评估资产在评估基准日的市场价值作出公允反映,为XX女士拟为子女出国留学提供资产价值证明。

二、评估范围与对象：

根据委托方的指定及提供的资产评估明细表，本次委托评估对象为XX女士一套住宅(详见评估明细表)，建筑面积XX平方米。

三、评估基准日：

20xx年11月20日。

四、评估原则：

遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则,以及遵循贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则。

五、评估方法：

对本次委托评估的住宅采用市场比较法进行评估。

六、评估结论：

本次委托评估的一套住宅(详见评估明细表),建筑面积XX平方米。,经评定估算，评估值为XX万元。大写：XX

七、报告提出日期：

20xx年11月18日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

八、评估结论：

本次委托评估的一套住宅(详见评估明细表),建筑面积XX平方米。经评定估算，评估值为XX万元。大写：伍拾贰万捌仟肆佰元。

评估结论详细情况见评估明细表;评估结论系根据以上评估工作得出的。

九、评估报告评估基准日期后事项说明：

1、评估基准日后，有效期内当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后，有效期内当资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十、特别事项说明：

1、委托评估一套住宅的评估价值中含房屋所应分摊的土地价值。

2、委托评估的一套住宅为房改房。

十一、评估报告法律效力：

1、本评估报告的有效期为壹年，限从20xx年11月20日到20xx年11月19日止，评估目的在有效期内实现时，以评估结果为价格参考依据，超过有效期的需要重新进行资产评估。

2、评估结论只在上述原则、依据、前提条件下成立，没有考虑将来可能发生的抵押、担保事宜，以及特殊交易方追加付出的价格等对评估值的影响，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值的影响，当前述条件及持续经营原则等其它情况发生变化时，本评估结论失效;

3、本评估报告依据法律、法规的有关规定发生法律效力，为前述评估目的而作，对其他评估目的，本评估结论失效;

4、本报告书及附件未经委托方书面同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上;

5、本次评估的主要依据是委托方、资产占有方提供的权属证明文件等资料和委托评估资产现状，委托方、资产占有方应如实提供，并对其真实、合法、有效性承担法律责任，在上述资料准确、真实有效的前提下，我所对本报告书的客观、公正负责。

十二、评估依据：

1、xxx[1991]第91号令《国有资产评估管理办法》。

2、国家国有资产管理局，国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;国资办发[1996]23号《资产评估操作规范意见(试行)》。

3、财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》。

4、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德—基本准则》。

5、《xxx城市房地产管理法》。

6、xxx国家标准GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

**公司资产评估咨询报告范文 第九篇**

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“W国用(20\_)字第157号、第158号、”“W房字第20\_05765号、第20\_05766号、第20\_05855号、第9900103号”。

四、评估基准日

本评估项目基准日是20\_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、xxx1991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)03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[20\_]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[20\_]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：“W国用(20\_)字第157号、第158号、”，“W房字第20\_05765号、第20\_05766号、第20\_05855号、第9900103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xxxx年7月15日至xxxx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xxxx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，其真实性由委托方负责。

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xxxx年7月21日

**公司资产评估咨询报告范文 第十篇**

资产评估报告

一、委托方简介

企业名称：北流市佳辉新能源开发有限公司(以下简称“凤阳佳辉新能源”)

住所：北流市招商局

法定代表人：陈宏

注册资本：壹仟万元整

实收资本：壹仟万元整

企业类型：有限责任公司

营业执照注册号：470264000005730

发照机关：北流市工商行政管理局

成立日期：20\_年5月26日

经营范围：新能源的开发与管理，生物质能源林基地投资和建设，有机农业基地建设。

截至评估基准日20\_年11月30日，北流市佳辉新能源开发有限公司各股东出资金额及所占股本比例情况如下所示：

北流市佳辉新能源开发有限公司股东表

二、评估目的

根据需要，本次评估目的是量化北流市佳辉新能源开发有限公司全部资产和负债于评估基准日20\_年11月30 日的市场价值，为企业自我资产清理提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本项目评估对象为20\_年11月30 日北流市佳辉新能源开发有限公司拥有的全部资产和负债，具体包括公司的流动资产和负债等。

(二)评估范围

根据《资产评估业务约定书》和北流市佳辉新能源开发有限公司填报的资产清查评估明细表。本次评估的范围为北流市佳辉新能源开发有限公司于20\_年11月30 日的全部资产和负债。

截止20\_年11月30日，纳入本次资产清查评估明细表的委估资产和负债具体情况如下： (2)非流动资产合计8,970,元，其中：无形资产8,970,元;

(3)资产总计17,193,元;

(4)流动负债合计7,565,元，其中：其他应付款7,565,元;

(5)负债合计7,565,元;

(6)所有者权益合计9,628,元。

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的和评估对象，委估资产采用的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的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中某项资产应当进行交易价值的估计数额。

五、评估基准日

本项目的评估基准日为20\_年11月30日。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方商定，以 20\_年11月30 日作为本次评估基准日。评估中所有取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估报告的使用者

本评估报告的使用者为：委托方及与本次经济行为有关的主管部门。

七、评估原则

根据国家资产评估的有关规定，本次资产评估中主要遵循以下国家及行业规定的公认原则：

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响;

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场调查，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据;

(三)遵循科学性原则。评估人员根据各类资产的特点确定了科学的评估方法，使资产评估结果科学合理;

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日的现行市场价值;

(五)遵循资产持续使用的原则。即被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用或者在有所改变的基础上使用，确定相应的评估方法、参数和依据;

(六)遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较低的价格为基准，不充分考虑由于特殊交易性为、交易背景对交易价格的影响;

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立;

(八)维护产权持有者及投资者合法权益的原则。

八、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一)法律法规依据

1、参照xxx[1991]91号令《国有资产评估管理办法》; 3、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号文《资产评估操作规范意见(试行)》;

4、财政部颁发的财评字[1999]91号“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”;

5、《xxx证券法》;(20\_年8月28 日第十届全国xxx常务委员会第十一次会议修订); 7、其他相关法律、法规、通知文件等。

(二)准则依据 2、中国注册会计师协会会协[20\_]18 号《中国注册会计师协会关于印发的通知》;

3、财政部令第 33 号《企业会计准则――基本准则》、财会[20\_]3 号《财政部关于印发等 38 项具体准则的通知》及财政部制定的《企业会计准则――应用指南》; 5、《xxx土地管理法》; 7、省实施《xxx土地管理法》办法。

(三)经济行为依据

委托方与本人签订的《资产评估业务约定书》。

(四)产权证明依据

1、北流市佳辉新能源开发有限公司的营业执照、税务登记证复印件;

2、北流市佳辉新能源开发有限公司申报的资产清查评估明细表;

3、北流市佳辉新能源开发有限公司提供的有关协议、合同、土地使用权证、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料;

4、北流市佳辉新能源开发有限公司出具的《委托方承诺函》;

5、其它有关产权证明文件。

(五)取价依据

1、本人实地勘查、调查所获得的资料;

2、北流市佳辉新能源开发有限公司提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料;

3、本评估机构掌握的其他价格资料;

4、关于发布省征地年产值标准的通知(省政办发(20\_)47号);

5、市人民政府关于印发《市征地拆迁补偿安置办法》的通知(市政发〔20\_〕20号)。

(六)参考资料及其它

1、李环会计师事务所有限责任公司出具的北流市佳辉新能源开发有限公司的审计报告;

2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料;

3、其他资料。

九、评估方法

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对北流市佳辉新能源开发有限公司委估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的和委估资产的具体情况，由于北流市佳辉新能源开发有限公司盈利状况较差，不具备采用收益法的条件，此次主要采用了资产基础法(成本法)的评估方法进行评估。

**公司资产评估咨询报告范文 第十一篇**

六、评估原则

根据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则， 还遵循如下的实操性原则： 1、合法原则 估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建 筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。估价对象已经 取得《房屋所有权证》

，具备合法性。 2、最高最佳使用原则 在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。 房地产 价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适度均衡时，房地产的效用便 能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。估价对象现状用途为住宅，以估价对象 所在的位置分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。 3、替代性原则 根据经济学原理， 在同一个市场内相同的商品价格基本上趋于一致。这一原 则统一适用于房地产市场， 本次评估中运用市场比较法进行价格测算时，即是依 据该原则。 通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实 例， 以近期内成交的价格为客观依据， 确定估价对象在估价时点的价格取值依据。 4、估价时点原则 由于房地产市场价格是不断变化的，因此在不同的估价时点，同一项房地产 一般有不同的价格水平。 本次评估对房地产的市场情况及其自身情况界定，均以 其在估价时点上的状况为准。

七、评估依据

(一)经济行为依据 1、委托方与受托方(经济与管理学院 102071 班第六组)签订的《资产评估 业务委托协议》 。 (二)法律依据 1、 《资产评估操作规范意见》 (试行) (中国资产评估中评协[]03 号) ; 2、 《企业整体价值评估指导意见试行》及《资产评估准则》 (中国资产评估协会 中评协134 号) ; 3、 《关于印发 的通知》 (财评字 []91 号) ; 4、 《关于转发(试行)的通知》 (原国家国有资产管理 局国资办发[1996]23 号) ; 5、 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》 (财政部财产评估司财评字[1999] 第 91 号文) ; 6、 《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》 ; 7、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》 (会协[20\_]18 号) ; 8、 《资产评估准则—房地产》 ; 9、 《xxx土地管理法》 ; 10、 《xxx城市房地产管理法

11、 《房地产估价规范》 ; 12、 《城镇土地估价规程》 ;

13、《xxx城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》; 14、 xxx国家质量监督检验检疫总局20\_ 年11 月12 日发布的 《城镇土地 估价规程》GB/ T18508-20\_;

15、有关部门制定的法律、法规、标准。 (三)产权依据 1、个人住房借款合同; 2、房权证; 3、其他产权证明文件等。 (四)

价格依据 1、商品住宅成本公示表; 2、抚州市物价指数变动表; 3、抚州市房地产市场开发平均利润率表; 4、抚州市内部装修价格表。

八、评估方法

(一)评估方法的选择 在市场上可以找到与被评估房产类似的交易案例，因此采用市场售价类比 法。 根据抚州市青云峰路 14 号凤凰城的房产情况和现行房地产评估制度的规定， 结合本次房地产评估的范围、 评估目的和所收集到的资料，本次评估采用市场售 价类比法和重置成本法进行评估， 最后经过综合分析确定被评估房地产的评估价 值。 (二)市场法简介 市场售价类比法又称市场价格比较法， 是指利用市场上同类资产或类似资产 的近期交易价格， 通过比较与被评估资产的异同程度，以判断被评估资产价值的 各种评估技术方法的总称。

这种方法是以相似参照物的市场销售价格分析为基 础，即根据市场参照物的市场价格，通过比较它们在效用、能力、质量、新旧程 度等方面的差异，按一定方法做出调整，从而确定评估对象的价值。相似比较法 可用整体参照物相比较进行评估，也可以分项归类相比较进行评估。这里的关键 是选择参照物，参照物可能一个，也可能若干个。 计算公式为： 被评估房地产的评估价值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日 期修正系数×房地产状况修正系数×容积率修正系数×土地使用年期修正系数 交易情况修正后的正常价格=可比实例交易价格×正常交易情况指数(100) ÷可比实例交易情况指数 评估基准日价格=可比实例交易价格×评估基准日价格指数÷可比实例交易 价格指数 房地产修正后的价格=可比实例交易价格×被评估房地产状况指数÷可比实 例房地产状况指数 容积率修正后价格=可比实例交易价格×被评估宗地容积率修正系数÷可比 实例容积率修正系数 使用年期修正后的土地价格=可比实例交易价格×土地使用年期修正系数

(三)重置成本法简介 1、重置成本法基本思路 重置成本法是以建造估价对象建筑物或类似建筑物所需的各项必需费用之 和为基础，再加上正常的利息、利润和相关税费，得出估价对象的重置价值并考 虑成新，以此估算估价对象房地产价值。新建房地产没有折旧，其价值评估可以 直接利用取得土地的价款、房地产的开发成本、开发费用、其他相关费用、税金 和利润来计算。用公式表示为：新建房地产的评估价值 =取得土地使用权价格+ 开发成本+开发费用+税金+利润 2、成本法的基本前提 第一，被评估资产适用持续使用假设。

第二，应当具备可利用的历史资料，且形成资产价值的耗费是必须的。 第三，被评估资产可以复制或再生。

九、评估过程

本次资产评估工作于 年 12 月 18 日接受委托并开始一些前期准备工作， 20\_ 年 12 月 24 日完成对评估对象及现场的了解询问工作，20\_ 年 12 月 27 日 完成对评估报告的初步演算过程，经过认真修改，细致核对，于 年 01 月 02 日完成评估报告的所有工作，20\_ 年 01 月 03 日出具正式评估报告并提交委 托方。整个评估工作分为以下四个步骤： (一)接受委托阶 本阶段的主要工作是： 经受托方与委托方洽谈后，接受委托方的资产评估项 目委托。在充分沟通的前提下，确定评估目的、评估范围和对象、选定评估基准 日等各项目，受托方据以制定资产评估工作计划。 (二)实地了解询问阶段 评估小组根据资产评估的有关原则和规定， 向资产占有方询问了委估资产的 一些基本资料， 然后对资产进行拍照取样，并对收集的资料以及资产产权进行核 实，具体步骤如下： 1、根据评估小组进行资产评估工作的需要，向资产占有方提供资产评估的 一些证件，委托协议等资料; 2、收集资产评估所需文件资料; 3、听取资产占有方有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍; 4、对资产占有方提供的有关企业财务记录数据和凭证进行核对，并对资产 状况进行查看、记录，与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营管理状况。 (三)评定估算及综合处理阶段 评估小组从以下四步对从调查现场收集的资料进行分析和汇总： 1、对委估资产进行分析、计算和评估，拟定各分项评估说明资料; 2、根据评估小组对委估资产的初步评估结果进行评估结果汇总、评估结论 分析工作; 3、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对 资产评估结果进行调整、修改和完善; 4、根据评估工作情况，撰写正式资产评估报告书(共四部分内容) ，并进行 三级审核; (四) 提交报告书阶段

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用 资产评估法定的程序和公允的方法，我们小组对抚州市青云峰路 14 号凤凰城 2 栋 911 号房产采用以市场售价类比法为主，以重置成本法为辅进行资产评估。通 过评估工作， 我们得出以下结论:在评估基准日 20\_ 年 12 月 30 日，在价值定义 设定条件下的估价结果如下： 采用市场售价类比法确定

的房产价值为元，采用成本法确定的房 产价值为元， 两者相差元， 差异率， 评估结果基本接近。 相差原因是大家预期房价还会上涨，因此市场法比成本法要高出一点。因市场售 价类比法最接近资产的真实市场价值，经综合分析，本次评估以市场售价类比法 确定的评估值为准。 在评估基准日12月30日持续经营的前提下， 评估江西省抚州市凤凰城 一期2栋911号市场价值元。

十一、评估结论成立的条件

1、本评估结论是根据本报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出的， 并在其存在的条件下成立; 2、本评估结论在交易假设、公开市场假设和持续使用假设的条件下成立， 被评估资产处于继续使用状态条件下; 3、本评估结论仅为本评估目的服务; 4、本评估结论系对评估基准日资产持续经营价值地客观反映，其价值仅适 用于评估基准日 20\_ 年 12 月 30 日; 5、本评估结论是本小组出具的，受本小组评估人员的知识水平和判断能力 的影响，可能存在一定程度的不确定性; 6、本评估结论没有考虑委托评估资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以 及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响， 也来考虑国家宏观经 济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

十二、特别事项说明

1、本次评估结果是依据本项目经济行为和评估目的，采用市场售价类比法 和重置成本法，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式 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、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被 评估单位对其真实性、

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！