资产评估



类目：经济管理类
书名：资产评估
主编：赵玉萍 孙 娟 李 明
出版社：中国商业出版社
开本：大 16 开
书号：978-7-5208-3713-2
使用层次：通用
出版时间：2025 年 12 月
定价：48.00 元
印刷方式：双色
是否有资源：有

责任编辑：滕　耘
封面设计：旗语书装

经济管理类创新融合精品教材
“互联网+”教育改革新理念教材

资产评估

赵玉萍　孙　娟　李　明◎主编

中国商业出版社

资产评估

赵玉萍　孙　娟　李　明◎主编

ISBN 978-7-5208-3713-2
定价：48.00 元

中国商业出版社

经济管理类创新融合精品教材
“互联网+”教育改革新理念教材

资产评估

赵玉萍　孙　娟　李　明　主　编
汪　燕　张继军　吉　珠　副主编
倪明海

中国商业出版社

图书在版编目（CIP）数据

资产评估 / 赵玉萍，孙娟，李明主编. -- 北京 : 中国商业出版社，2025. 12. -- ISBN 978-7-5208-3713-2

Ⅰ. F20

中国国家版本馆 CIP 数据核字第 20258A33Z7 号

责任编辑：滕　耘

中国商业出版社出版发行

（www.zgsycb.com　100053　北京广安门内报国寺1号）

总编室：010-63180647　　编辑室：010-83118925

发行部：010-83120835/8286

新华书店经销

唐山唐文印刷有限公司印刷

*

880毫米×1230毫米　　16开　　12印张　　316千字

2025年12月第1版　2025年12月第1次印刷

定价：48.00元

* * * *

（如有印装质量问题可更换）

前言

PREFACE

在经济高质量发展的进程中，资产评估作为维护产权秩序、优化资源配置的关键中介服务，其行业规范化建设与专业化发展至关重要。构建法治体系健全、监管体制完善、队伍机制合理、执业行为规范、操作技术科学的资产评估行业体系，是保障行业坚守独立、客观、公正核心原则，精准匹配社会主义市场经济体制发展需求的内在要求。

资产评估存在于商品经济和社会再生产的各个领域。无论是资产拍卖或转让、企业并购、企业出售、企业联营、股份经营、中外合资或合作、企业清算，还是资产抵押及其担保、企业租赁、财产保险等，都需要进行资产评估。了解资产评估的理论和方法对于认识与掌握以市场形成价格为主的价格机制，具有十分重要的现实意义。

本书在着重阐述资产评估基础理论的同时，对资产评估的基本方法进行了系统介绍，并且注重理论联系实际，实务性较强。全书共九章，涵盖资产评估理论、方法及实务。资产评估理论和方法部分主要涉及资产评估的一般理论和成本法、收益法、市场法等内容。资产评估实务部分主要涉及机器设备评估、房地产评估、无形资产评估、长期投资性资产评估、流动资产评估、企业价值评估、资产评估报告等内容。

本书既可作为实际从事资产评估管理和业务操作人员的参考书，也可作为高等院校财务管理、资产评估、企业管理、投资经济等相关专业师生的教学用书。

资产评估实践在不断发展，资产评估理论在不断完善，人们对于资产评估规律的认识也在不断深化。尽管作者已经精益求精地编写此书，但是，由于视野和水平的局限，疏漏和不足在所难免，恳请读者批评指正。

编　者

2025 年 10 月

目录

CONTENTS

第一章 导论

第一节 资产与财产的含义及区别 / 2
第二节 资产评估及其基本要素 / 3
第三节 资产评估的假设与原则 / 9
第四节 资产评估的产生和发展 / 12
第五节 资产评估与会计、审计的比较 / 15
练习题 / 18

第二章 资产评估的基本方法

第一节 成本法 / 20
第二节 收益法 / 26
第三节 市场法 / 35
第四节 资产评估方法的选择 / 40
练习题 / 42

第三章 机器设备评估

第一节 机器设备评估概述 / 44
第二节 机器设备评估的成本法 / 48
第三节 机器设备评估的市场法 / 57
练习题 / 60

第四章 房地产评估

第一节 房地产评估概述 / 63
第二节 市场法在房地产评估中的应用 / 71
第三节 收益法在房地产评估中的应用 / 75
第四节 成本法在房地产评估中的应用 / 79
第五节 假设开发法在房地产评估中的应用 / 85
第六节 基准地价系数修正法在房地产评估中的应用 / 88
第七节 路线价估价法在房地产评估中的应用 / 90
练习题 / 93

第五章 无形资产评估

第一节 无形资产评估概述 / 95
第二节 可确指无形资产评估 / 97
第三节 商誉评估 / 106
练习题 / 108

第六章 长期投资性资产评估

第一节 长期投资性资产评估概述 / 110
第二节 长期投资性资产的评估方法 / 113
第三节 其他长期性资产评估 / 120
练习题 / 122

第七章 流动资产评估

第一节 流动资产评估概述 / 124
第二节 实物类流动资产的评估 / 128
第三节 债权类流动资产的评估 / 136
第四节 货币类流动资产及其他流动资产的评估 / 139
练习题 / 141

第八章 企业价值评估

第一节 企业价值评估概述 / 143

第二节 企业价值评估的收益法 / 146
第三节 企业价值评估的其他方法 / 156
练习题 / 159

第九章 资产评估报告

第一节 资产评估报告概述 / 162
第二节 资产评估报告的编制 / 165
第三节 资产评估报告的使用 / 167
第四节 资产评估报告实例 / 169
练习题 / 174

参考文献 / 175

附 录 复利系数公式和复利系数表 / 176

第一章

导 论

学习目标

1. 了解资产、财产的区别以及资产评估的含义、资产评估的种类和特点、资产评估的基本要素等；

2. 了解资产评估产生和发展的过程；

3. 了解资产评估与会计和审计的联系及区别。

第一节 资产与财产的含义及区别

一、资产

在会计业务的所有要素中，资产是最重要的一项，是人们长期讨论的一个基本会计概念。我国《企业会计准则——基本准则》对资产的定义：“资产是指企业过去的交易或事项形成的、由企业拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。”它可以是有形的(具有实物形态)，也可以是无形的；可以是企业经营使用并归企业所有的“自有资产”，也可以是非企业所有但归企业实际控制的“租入资产”。资产具有以下几个特征。

(一)预期会给企业带来经济利益

资产具有直接或间接导致资金或现金等价物流入企业的潜力。这种潜力可以来自企业日常的生产经营活动，也可以是非日常活动；带来的经济利益可以是现金或者现金等价物，也可以是可以转化为现金或者现金等价物的形式，还可以是减少现金或现金等价物流出的形式。如果某一项目预期不能给企业带来经济利益，就不能将其确认为企业的资产，前期已经确认为资产的项目，如果不能再为企业带来经济利益，也不能再将其确认为企业的资产。

(二)应为企业拥有或控制的资源

资产作为一项资源，应为企业拥有或者控制，具体是指企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被企业控制。

(三)由过去的交易或事项所形成的

资产应当由企业过去的交易或者事项所形成，过去的交易或者事项包括购买、生产、建造行为和其他交易或者事项。只有过去的交易或者事项才能产生资产，企业预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。例如，企业有购买某项存货的意愿或者计划，但是购买行为尚未发生，就不符合资产的定义，不能因此而确认为存货资产。

二、财产

在资产评估这一经济活动中，作为资产评估客体的资产比会计学上所称的资产，具有更广泛的含义，有时用“财产”这一概念更为确切。“财产”一词是法律概念，是指金钱、财物及民事权利、义务的总和。它可以分为有形财产和无形财产，前者是指金钱、财物和基于物权、债权可供直接利用的标的物；后者则是指著作权、发明权、商标权等。也可以分为积极财产和消极财产，前者是指金钱、财物和各种权益；后者是指一般债务。财产有以下几个特征。

(1)财产所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。

(2)任何人未经财产所有人的许可不得使用该财产，否则就是非法侵犯财产权。

(3)财产所有人可以是自然人，也可以是注册公司这样的法人。

三、资产和财产的区别

由于净资产是企业财产或财富的积累并最终归出资者所有，所以，财产在一定意义上就具有企

业和出资者双重所有的性质。相比之下，资产则只归企业所有。由于净资产是企业总资本中属于出资者权益的部分并且归出资者所有，所以财产属于自有资本的范畴，与此同时，与净资产相对应的资产就成为财产的转化形态或运用形态。企业的财产虽属于自有资本的范畴，但它并不是由出资者的投资所形成的，而是企业总资本运营收益或总资产运营收益的积累，所以财产既是资本的产物，又是资产的产物。从企业的借贷关系看，有资产就有负债，即资产是与负债相对应的，相比之下，财产则不与负债相对应。由于资产与负债相对应，所以资产就随负债的增加而增加，随负债的减少而减少。相比之下，由于财产不与负债相对应，所以财产就不随负债的变化而变化。由此可见，财产的范围广，资产的范围窄；财产并不都是资产，资产一定是财产。

第二节　资产评估及其基本要素

一、资产评估的概念

资产评估，是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

评估机构应当依法采用合伙或者公司形式，聘用评估专业人员开展评估业务。

合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师，其合伙人 2/3 以上应当是具有 3 年以上从业经历且最近 3 年内未受停止从业处罚的评估师。

公司形式的评估机构，应当有 8 名以上评估师和两名以上股东，其中 2/3 以上股东应当是具有 3 年以上从业经历且最近 3 年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有 3 年以上从业经历且最近 3 年内未受停止从业处罚的评估师。

设立评估机构，应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起 30 日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。

评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别。有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试。具有高等院校专科以上学历的公民，可以参加评估师资格全国统一考试。

资产评估业务分为法定评估业务和非法定评估业务两种。

二、资产评估的基本要素

(一)评估主体

资产评估的主体是指由谁评估。目前，我国资产评估的主体主要是指具有资产评估资格的中介机构(法人)和个人(自然人)。由于资产评估工作政策性强，涉及多方面的知识，其结果直接影响资产所有者和经营者的合法权益，所以，资产评估工作应由具备实际能力，配备相关专业人员并能对评估结果承担法律责任的社会中介组织来承担。资产评估机构的主要组织形式是合伙制或有限责任公司，是一个由资产评估师为主体出资设立的、无行政主管部门的独立法人单位。

(二)评估客体

资产评估的客体是指评估什么，即评估的对象和范围。被评估的资产，包括企业所拥有的或长期控制的各种财产、债权及其他权利。由于资产评估是应资产业务需要而进行的，因此，只有纳入资产业务范围的资产才是评估的客体。资产评估客体包括有形资产和无形资产，既包括各种单项资产、部分资产，也包括整体资产。

(三)评估目的

资产评估目的是指为什么要评估，即资产评估所服务的经济行为的具体类型。资产评估目的解释的是为什么要进行资产评估，这是资产评估工作进入实质性阶段后首先要考虑的重要因素。资产评估目的分为两类，一类是一般目的或基本目的，另一类是特定目的。资产评估的一般目的或基本目的是由资产评估的性质及其基本功能决定的。资产评估作为一种专业人员对特定时点及特定条件约束下资产价值的估计和判断的社会中介活动，其所要实现的一般目的只能是资产在评估时点的公允价值。资产评估中的公允价值是一种相对合理的评估价值，它是一种相对于当事人各方地位、资产状况及资产所面临市场条件的合理评估价值，是评估人员根据被评估资产自身的条件及其所面临的市场条件，对被评估资产客观交换价值的合理估计值。资产评估作为一种资产价值判断活动，总是为满足特定资产业务的需要而进行的，这里的资产业务是指引起资产评估的经济行为。通常把资产业务对评估结果用途的具体要求称为资产评估的特定目的。

在我国，资产评估所服务的主要经济行为类型有如下几种。

(1)资产转让。资产转让是指资产占有单位有偿转让资产给另一单位的经济行为。

(2)企业兼并。企业兼并是指一个企业以承担债务、购买、股份化和控股等形式有偿接受其他企业的产权，使被兼并方丧失法人资格或改变法人实体的经济行为。

(3)企业出售。企业出售是指独立核算企业或企业内部的分厂、车间及其他整体性资产所有权的出售行为。

(4)企业联营。企业联营是指国内企业、单位之间以彼此的资产投入组成各种形式的联合经营实体的经济行为。

(5)股份经营。股份经营是指不同的资产占有者之间将彼此资产投入组成股份制或股份合作制经营实体的经济行为。

(6)中外合资、合作。中外合资是指国内企业投资者与外商共同投资设立股权式合营企业的行为；中外合作是指国内企业投资者与外商通过契约约定权利义务，设立合作经营企业的行为。

(7)企业清算。企业清算是指依据《中华人民共和国企业破产法》的规定，宣告企业破产，并进行清算；或依照国家有关规定对改组、合并、撤销法人资格的企业资产进行的清算；或企业按照合同、契约、协议规定终止经济活动的结业清算。

(8)资产租赁。资产租赁是指资产占有单位在一定期限内，以收取租金的方式，将企业全部或部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。

(9)资产抵押。资产抵押是指资产所有者以其拥有的资产作为物质保证进行抵押而获得贷款的经济法律行为。

(四)资产评估的价值类型

资产评估的价值类型是资产评估的质的规定性，是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同的价值类型从不同角度反映资产的评估价值及特征。不同属性的价值类型所代表的资产评估价

值不仅在性质上不同，在数量上也有差异。资产评估的价值类型的形成，不仅与资产评估的特定目的有关，还与评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有关。

按资产评估时所依据的市场条件分类，《资产评估价值类型指导意见》将其分为市场价值和市场价值以外的价值。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估算数额。

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用的方式和贡献程度的价值估计数额。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和市场价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

资产评估专业人员执行资产评估业务，选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

当资产评估专业人员所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制与要求时，资产评估专业人员通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。资产评估专业人员在确定市场价值时，应当知晓同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

资产评估专业人员执行资产评估业务，当评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者，并在评估业务执行过程中充分考虑并使用了仅适用于特定投资者或者某一类投资者的特定评估资料和经济技术参数时，资产评估专业人员通常应当选择投资价值作为评估结论的价值类型。

资产评估专业人员执行资产评估业务，当评估对象是企业或者整体资产中的要素资产，并在评估业务执行过程中只考虑该要素资产正在使用的方式和贡献程度，没有考虑该资产作为独立资产所具有的效用及在公开市场上交易等对评估结论的影响时，资产评估专业人员通常应当选择在用价值作为评估结论的价值类型。

资产评估专业人员执行资产评估业务，评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时，资产评估专业人员通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。

资产评估专业人员执行资产评估业务，当评估对象无法或者不宜整体使用时，资产评估专业人员通常应当考虑评估对象的拆零变现，并选择残余价值作为评估结论的价值类型。

资产评估专业人员执行以抵(质)押为目的的资产评估业务，应当根据民法典等相关法律、法规及金融监管机构的规定选择评估结论的价值类型；相关法律、法规及金融监管机构没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为抵(质)押物评估结论的价值类型。

资产评估专业人员执行以税收为目的的资产评估业务，应当根据税法等相关法律、法规的规定选择评估结论的价值类型；相关法律、法规没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为课税对象评估结论的价值类型。

资产评估专业人员执行以保险为目的的资产评估业务，应当根据保险法等相关法律法规和契约的规定选择评估结论的价值类型；相关法律法规和契约没有规定的，可以根据实际情况选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为保险标的物评估结论的价值类型。

资产评估专业人员执行以财务报告为目的的资产评估业务，应当根据会计准则等相关规范关于会计计量的基本概念和要求，恰当选择市场价值或者市场价值以外的价值类型作为评估结论的价值类型。

(五)资产评估的程序和操作流程

资产评估程序是指资产评估专业人员执行资产评估业务时所履行的系统性工作步骤。资产评估程序可以从狭义和广义两个角度理解：狭义的资产评估程序开始于资产评估机构和人员接受委托，终止于向委托人提交资产评估报告；广义的资产评估程序开始于承接业务前的明确资产评估业务基本事项环节，终止于资产评估报告提交后的资产评估文件归档管理环节。

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》《资产评估基本准则》的规定，我国资产评估的基本程序有以下 8 项。

(1)明确业务基本事项。

(2)订立业务委托合同。

(3)编制资产评估计划。

(4)进行评估现场调查。

(5)收集整理评估资料。

(6)评定估算形成结论。

(7)编制出具评估报告。

(8)整理归集评估档案。

资产评估机构及其资产评估专业人员应当根据资产评估业务的具体情况以及重要性原则确定所履行各基本程序的繁简程度。

资产评估机构及其资产评估专业人员不得随意减少资产评估程序。

我国国有资产评估程序，随着资产评估理论和实践的不断发展，大体有两个发展阶段。

一是法定程序阶段(1991 年 11 月 16 日至 2001 年 12 月 31 日)。根据《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令)第十二条规定，国有资产评估的程序为“(一)申请立项；(二)资产清查；(三)评定估算；(四)验证确认”四个法定程序。

二是核准制和备案制阶段(2002 年 1 月 1 日至今)。根据《国务院办公厅转发财政部〈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》(国办发〔2001〕102 号)，自 2002 年 1 月 1 日起，国家取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度，改为“核准制”和“备案制”。有关经济行为的资产评估活动由国有资产占有单位按照现行法律法规的规定，聘请具有相应资质的中介机构独立进行。评估报告的法律责任由签字的评估师及所在评估机构共同承担。

经各级政府批准的涉及国有资产产权变动、对外投资等经济行为的重大经济项目，其国有资产评估实行核准制。凡由国务院批准实施的重大经济项目，其评估报告由国务院国有资产监督管理部门进行核准。凡由省级(含计划单列市)人民政府批准实施的重大经济项目，其评估报告由省级财政部门或国有资产监督管理部门进行核准。国有资产占有单位在委托评估机构之前，应及时向国有资产监督管理部门报告有关项目的工作进展情况。国有资产监督管理部门认为必要时，可对有关项目进行跟踪、指导和检查。国有资产占有单位在收到评估机构出具的评估报告后，应当上报其集团公



司或有关部门进行初审，经集团公司或有关部门初审同意后，国有资产占有单位应在评估报告有效期届满前两个月向国有资产监督管理部门提出核准申请。国有资产占有单位提出资产评估项目核准申请时，应报送下列文件：①集团公司或有关部门审查同意转报国有资产监督管理部门予以核准的文件；②资产评估项目核准申请表；③与评估目的相对应的经济行为的批准文件或有效材料；④资产重组方案或改制方案、发起人协议等其他材料；⑤资产评估机构提交的资产评估报告，包括评估报告书、评估说明书和评估明细表可以电子版报告书；⑥资产评估各当事方的承诺函。国有资产监督管理部门收到核准申请后，对符合要求的应在 20 个工作日内完成对评估报告的审核，下达核准文件。对不符合要求的则予以退回。国有资产监督管理部门主要审核如下内容：①进行资产评估的经济行为是否合法并经批准；②资产评估机构是否具备评估资质；③主要评估人员是否具备执行资格；④评估基准日的选择是否适当，评估报告的有效期是否明示；⑤评估所依据的法律法规和政策是否适当；⑥评估委托方是否就所提供的资产权属证明文件、财务会计资料及生产经营管理资料的真实性、合法性作出承诺；⑦评估过程、步骤是否符合规定要求；⑧其他。

除须报经核准的资产评估项目外的国有资产评估项目实行备案制。国有资产占有单位按有关规定进行资产评估后，在相应经济行为发生前应将评估项目的有关情况专题向国有资产监督管理部门、集团公司、有关部门报告。国有资产监督管理部门、集团公司、有关部门应予受理。中央管理的企业集团公司及其子公司、国务院有关部门直属企事业单位的资产评估项目备案工作由国务院国有资产监督管理部门负责。子公司或直属企事业单位以下企业的资产评估项目备案工作由集团公司或有关部门负责。地方管理的国有资产占有单位的资产评估项目备案工作，分别由地方国有资产监督管理部门和集团公司或有关部门负责。涉及多个产权主体的评估项目，按国有股权最大股东的资产财务隶属关系办理备案手续，持股比例相等的，经协商可委托其中一方办理备案手续。占有单位收到评估机构出具的评估报告后，对评估报告无异议的，应将备案材料逐级报送国有资产监督管理部门、集团公司、有关部门。应报送的文件材料为：①占有单位填报的“国有资产评估项目备案表”；②资产评估报告，评估报告书、评估说明和评估明细表可以电子版方式报送；③其他材料。国有资产监督管理部门、集团公司、有关部门收到占有单位报送的备案材料后，对材料齐全的，应在 10 个工作日内办理备案手续；对材料不齐全的，待占有单位或评估机构补充完善有关材料后予以办理。各级国有资产监督管理部门、中央管理企业集团公司、国务院有关部门对备案项目必须严格逐项登记，建立评估项目备案档案管理制度。中央管理的企业集团公司或有关部门应于每季度终了 15 个工作日内将备案项目情况统计汇总后上报国务院国有资产监督管理部门。省级（含计划单列市）国有资产监督管理部门应于年度终了 30 个工作日内将本省备案项目情况统计汇总后上报国务院国有资产监督管理部门。国务院国有资产监督管理部门下达的资产评估项目核准文件和经国务院国有资产监督管理部门或集团公司、有关部门备案的资产评估项目备案表是占有单位办理产权登记、股权设置等相关手续的必备文件。占有单位发生依法进行资产评估的经济行为时，应当以资产评估结果作为作价参考依据。实际交易价格与评估结果相差 10％以上的，占有单位应向同级国务院国有资产监督管理部门、集团公司或有关部门作出书面说明。

（六）资产评估的方法

评估方法是指估计和判断市场价值和市场价值以外的价值类型评估结论的技术手段，某一种价

值类型下的评估结论可以通过一种或者多种评估方法实现。资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当运用评估方法。资产评估的基本方法包括成本法、市场法和收益法。这几种方法分别用资产的重置成本、现行市价和收益现值等不同评估要素来确定资产的评估价值。它们适用于不同条件和目的下的资产评估。资产评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，形成合理评估结论。

三、资产评估的种类和特点

(一)资产评估的种类

1. 从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任的角度分为三类

(1)评估。类似我国目前广泛进行的为产权变动和交易服务的资产评估，它一般服务于产权变动主体。

(2)评估复核。这是指评估机构对其他评估机构出具的评估报告进行的评判分析和再评估。

(3)评估咨询。这是一个较为宽泛的术语。它既可以是评估人员对特定资产的价值提出咨询意见，也可以是评估人员对评估标的物的利用价值、利用方式、利用效果的分析和研究，以及与此相关的市场分析、可行性研究等。

2. 从评估面临条件、评估执业过程中遵循资产评估准则的程度及其对评估报告披露的要求的角度分为两类

(1)完全资产评估。资产评估机构应严格遵守资产评估准则的规定进行的资产评估。

(2)限制性资产评估。没有完全按照资产评估准则的规定进行的资产评估，需要做更为详尽的说明和披露。例如，在法律审判中，严格依据法律文本的判决就相当于完全资产评估。法律中没有明确条文的，只能依据法律精神、相关条文进行判决，此时的判决应更多说明判决的依据，而不是某某条款。所以限制性资产评估要求对评估报告进行更详尽的说明，评估结果的使用者只能是委托方。

3. 从资产评估对象的构成和获利能力的角度分为两类

(1)单项资产评估，即对单项可确指资产的评估。

(2)整体资产评估，即对若干单项资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估，如企业价值评估。

(二)资产评估的特点

1. 市场性

资产评估是市场经济发展到一定阶段的产物，没有资产产权变动和资产交易的普遍进行，就不会有资产评估的存在。资产评估一般要估算的是资产的市场价值，因而资产评估专业人员必须凭借自己对资产性质、功能等的认识，以及市场经验，模拟市场对特定条件下的资产价值进行估计和判断，评估结果是否客观需要接受市场价格的检验。资产评估结论能否经得起市场检验是判断资产评估活动是否合理、规范，以及评估人员是否合格的根本标准。

2. 系统性

对被评估资产的价值作出科学的估算和判断是一项系统工程，必须用系统论的观点加以分析和开展工作。首先，必须将被评估资产置于整个企业或整个行业中，必要时还要置于整个国家的范围进行分析和评价。因为，同样的资产在不同的企业、不同的行业、不同的国家可能发挥不同的作用，

因而也就具有不同的价值。其次，必须对被评估资产相互之间的匹配问题进行系统考虑，主要是不同的有形资产、无形资产以及相互之间的匹配。因为同样的有形资产与不同的其他有形资产匹配或与不同的无形资产匹配，可能发挥不同的作用，因而价值也可能会不同。最后，评估人员在评估工作过程中，必须系统地收集、整理和分析被评估资产的相关资料，将影响资产价值的各种相关因素进行系统综合地考虑，在此基础上对评估结论作出系统的判断。

3. 技术性

资产评估人员在对被评估资产价值作出专业判断的过程中，需要依据大量的数据资料，经过复杂细致的技术性处理和必要的计算，不具备相应的专业知识就难以完成评估工作。如在对厂房或有关建筑物进行评估时，需要对其进行测量，了解建筑构造、工程造价、使用磨损程度等情况，缺乏建筑专业基础知识则难以进行；又如在对机器设备进行评估时，需要对被评估设备的有关技术性能、磨损程度、预计经济寿命等情况作出判断。因此，资产评估的技术性要求评估人员应当由具备一定专业知识(如建筑、土地、机电设备、经济、财务等)的专业技术人员组成。

4. 咨询性

资产评估结论是评估人员在评估时点根据所能收集到的数据资料，模拟市场对资产价值所作出的主观推论和判断。无论评估人员的评估依据有多么充分，评估结论仍然是评估人员的一种主观判断，而不是客观事实。因此，资产评估不是一种给资产定价的社会经济活动，它只是一种经济咨询或专家咨询活动。评估结果本身并没有强制执行的效力，评估人员只对评估结论的客观性负责，而不对资产交易价格的确定负责。评估结果只是为资产业务提供一个参考价值，最终的成交价格取决于交易双方在交易过程中的讨价还价能力。

第三节　资产评估的假设与原则

一、资产评估的假设

资产评估与其他学科一样，其理论体系和方法体系的确立也是建立在一系列假设基础上的。资产评估假设是指对资产评估过程中某些未被确切认识的事物，根据客观的正常情况或发展趋势所作的合乎情理的推断，它是资产评估结论成立的前提条件。资产评估师执行资产评估业务，应当科学合理地使用评估假设，并在评估报告中披露评估假设及其对评估结论的影响。交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设是资产评估中的基本假设。

(一)交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一项最基本的前提假设。它假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。资产评估其实是在资产实施交易之前进行的一项专业服务活动，而资产评估的最终结果又属于资产的交换价值范畴。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断的作用，同时又能够使资产评估得以进行，利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中，模拟市场进行评估就是十分必要的。

交易假设一方面为资产评估得以进行创造了条件；另一方面它明确了资产评估的外部环境，即

资产是被置于市场交易中的，资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

(二)公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制的条件下进行的。事实上，现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。当然，公开市场假设也是基于市场客观存在的现实，即以资产在市场上可以公开买卖这样一种客观事实为基础的。

由于公开市场假设假定的市场是一个充分竞争的市场，资产在公开市场上的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。当然，在资产评估中，市场是有范围的，它可以是区域市场，可以是全国市场，也可以是国际市场。关于资产在公开市场上实现的交换价值所隐含的对资产效用有效发挥的社会认同也是有范围的，它可以是区域性的、全国性的或国际性的。

公开市场假设旨在说明一种充分竞争的市场条件，在这种条件下，资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不由个别交易决定。

公开市场假设是资产评估的一个重要假设，其他假设都以公开市场假设为基本参照。公开市场假设也是资产评估中使用频率较高的一种假设，凡是能在公开市场上交易、用途较为广泛或通用性较强的资产，都可以考虑按公开市场假设前提进行评估。

(三)持续使用假设

持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设说明了被评估资产面临的市场条件，同时着重说明了资产的存续状态。按照通行的说法，持续使用假设又细分为三种具体情况：一是在用续用，二是转用续用，三是移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；转用续用是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去；移地续用是指被评估资产将在产权变动发生后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

由于持续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的一种假定说明，在持续使用假设前提下的资产评估及其结果的适用范围常常是有限的。在许多场合下，评估结果并没有充分考虑资产用途的替换，它只对特定的买者和卖者是公平的。

持续使用假设也是资产评估中的一个非常重要的假设，由于资产评估活动与企业的存量资产产权变动有关，因此，被评估资产经常处于持续使用的假设前提下。充分认识和掌握该假设的内涵，对于做好资产评估有着重要意义。特别是资产评估的持续使用假设有多种情况，这些情况可能都可以用持续使用假设来概括。但是不同情况下的持续使用假设对评估参数以及评估结果的影响是不同的。

(四)清算假设

清算假设是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。该假设首先基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下，被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。因此，在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然，清算假设本身的使用也是较为特殊的。

二、资产评估原则

资产评估原则是调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务相关权益各方在资产评估中的相互关系，规范评估行为和业务的准则。它分为工作原则和经济技术原则两类。

(一)工作原则

资产评估的工作原则是指评估机构和评估人员在执业过程中应遵循的基本原则，主要包括独立性原则、客观公正性原则和科学性原则。

1. 独立性原则

独立性原则是指评估机构应始终坚持第三方立场，不为资产业务当事人的利益所影响。评估机构应是独立的社会公正性机构，不能为资产业务中任何一方所拥有，也不能隶属于任何一方。遵循这一原则可以从组织上保证评估工作不受有关利益方的干扰和委托者意图的影响。

2. 客观公正性原则

客观公正性原则要求评估结果应以充分的事实为依据。这就要求评估机构在评估过程中以公正、客观的态度收集有关数据与资料，并要求评估过程中的预测、推算等主观判断建立在市场与现实的基础之上。此外，为了保证评估的公正性、客观性，按照国际惯例，资产评估机构收取的劳务费用应只与工作量相关，不与被评估资产的价值挂钩。

3. 科学性原则

科学性原则是指在资产评估过程中，必须根据特定目的，选择适用的价值类型和科学的方法，制订科学的评估方案，使资产评估结果准确、合理。在整个评估工作中必须把主观评价与客观测算、静态分析与动态分析、定性分析与定量分析相结合，使评估工作做到科学合理、真实可信。

(二)经济技术原则

虽然在资产评估的工作原则中，一再强调评估人员在对资产未来收益的预测和对市场信息资料的筛选过程中应采取客观、公正的态度，但是由于资产评估本身既有精确计算科学的一面，也有鉴定艺术的一面，而评估的鉴定艺术又是评估人员通过经验、创造性而又不失逻辑性的方案来体现的，因此资产评估结果或多或少存在一定的主观性。即使是两个资质相同的评估师对同一项资产进行评估，其评估值也不可能完全相等。这就要求评估人员在具体操作过程中遵循资产的定价原则，或者说资产评估的经济技术原则，以保证评估结果相对公正、合理。

资产评估的经济技术原则是指在资产评估过程中进行具体技术处理时应遵循的原则。它是在总

结资产评估经验、借鉴国际惯例以及市场能够接受的评估准则的基础上形成的，主要包括预期收益原则、供求原则、替代原则、贡献原则和评估时点原则。

1. 预期收益原则

预期收益原则是指在资产评估中，资产的价值可以不按照其过去形成的成本或购买价格决定，但是必须充分考虑它在未来可能为其控制者带来的经济效益。资产的市场价格主要取决于其未来的有用性或获利能力，未来效用越大，评估值越大；反之，一项资产尽管在取得时花了很大的成本，但目前却无多大效用，则评估值不会高。预期原则要求评估人员在进行评估时，必须合理预测资产未来的获利能力和取得获利能力的有效期限。

2. 供求原则

供求原则在经济学中是指在其他条件不变的前提下，供求关系对商品价格影响的规律。供求规律同样适用于资产的定价，要求评估人员在给资产定价时应充分考虑评估时点市场上被评估资产的供求状况。

3. 替代原则

替代原则是商品交换的普遍规律，即价格最低的同质商品对其他同质商品具有替代性。据此原则，资产评估的替代原则是指在评估中面对几种相同或相似资产的不同价格时，应取较低者为评估值，或者说评估值不应高于替代物的价格。这一原则要求评估人员从购买者的角度进行资产评估，因为资产评估值应是资产潜在购买者愿意支付的价格。

4. 贡献原则

贡献原则是指单项资产或资产的某构成部分的价值，取决于它对其他相关资产或资产整体价值的贡献，而不是孤立地根据其自身的价值来确定评估值；也可以根据当缺少它时，对相关资产或资产整体价值下降的影响程度来确定其评估值。资产评估的各项定价原则是相互联系、互为补充的有机整体，不能片面地强调某一方面而忽视另一方面。

5. 评估时点原则

市场是变化的，资产的价值会随着市场条件的变化而不断变化。为了使资产评估得以操作，同时保证资产评估结果可以被市场检验，在资产评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，即评估基准日。

第四节 资产评估的产生和发展

资产评估是商品经济发展到一定阶段的必然产物。随着人类社会商品交易的产生和发展，生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，这就产生了资产评估的需要。特别是随着市场经济制度的产生，资产交易不断得到发展和扩大，为保证交易的科学性和合理性，对资产评估的需要和要求也随之大大增多与提高。总体来看，资产评估大体经历了三个发展阶段，即原始评估阶段、经验评估阶段和科学评估阶段。

一、资产评估的产生

在原始社会后期，生产的进一步发展引起剩余财产的出现，这是私有制产生的物质基础。随着私有制的发展，出现了商品生产和商品交易，而生产商品的资产交易也随之产生并得到发展，于是产生了资产评估的客观需要。在房屋、土地、牲畜及珠宝等贵重财产的交易过程中，由于这些财产的价值具有不确定性的特点，交易双方往往对价格难以达成一致的意见，这时，可以找一个略有经验而且双方都信得过的第三者来对财产的价值进行评判，从而达成一个公平价格，使买卖成交。这个第三者在协调过程中需要用各种理由和方法给出一个双方都能接受的价格，他实际上扮演了现在评估师的角色。

二、资产评估的发展

(一)原始评估阶段

原始评估阶段的资产评估具有以下几个鲜明的特点。①直观性。这一阶段的评估仅仅依靠评估人员的直观感觉和主观偏好进行，没有借助于其他测评设备。②非专业性。评估时往往是由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估，评估人员并不具备专业评估手段和技能，或没有受过专门训练，甚至由那些并不懂多少评估知识但却在一定范围内德高望重的人员来进行评估。③无偿性。资产交易双方无须支付评估人员报酬，评估人员也无须对评估结果负法律责任。

(二)经验评估阶段

随着商品、资产交易频率的提高，资产评估业务也逐步向专业化和经常化方向发展，从而也就产生了一批具有一定评估经验的评估人员。这些评估人员由于积累了较丰富的评估经验，因而专业水平更高，接受的委托评估业务也较频繁，他们实行有偿服务，逐步向职业化方向发展。与原始评估阶段相比，经验评估阶段的评估结果更为可靠，但还未能实现评估工作的规范化和评估方法的科学化。从时间上看，前资本主义阶段的资产评估基本上处于经验评估阶段。

经验评估阶段的资产评估具有以下几个基本特点。①经验性。与原始评估阶段不同，经验评估阶段的评估人员主要是凭借积累的丰富经验执业。但由于这些经验尚未提升到理论阶段，因而未形成系统化的评估理论与方法。②有偿性。与原始评估阶段不同，经验评估阶段的评估人员对进行的评估业务实行有偿服务。③与原始评估阶段不同，经验评估阶段的评估人员对评估结果，特别是对因欺诈行为和其他违法行为而产生的后果负有法律上的责任。

(三)科学评估阶段

蒸汽机的轰鸣声宣告了产业革命的到来。产业革命促使资本主义经济飞速发展，生产要素市场日臻发达。这样，社会对资产评估的需要越来越迫切，要求也越来越高，从而推动资产评估逐渐发展成为一种职业。在现代资产评估行业中，评估机构通过为资产交易双方提供评估服务，积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验，形成了符合现代企业特点的管理模式，产生了一大批具有丰富评估经验的评估人员。具备了这些方面的条件，公司化的资产评估机构就产生了。这类评估机构依靠其强大的评估实力和现代化的管理方式为资产业务双方提供优质的评估服务，并通过这些业务使自身得到发展。通常，资产评估机构集中了许多具有相当专业化水平的评估人员，这些人员

既可以是评估机构的员工，也可以是评估机构的兼职人员。在科学评估阶段，资产评估业务的范围是极其广泛的，包括有形资产和无形资产评估，甚至可以细分为机械设备评估、自然资源评估、房地产评估等。

在科学评估阶段，资产评估的理论研究也得到了很大发展。新古典经济学派的阿尔弗雷德·马歇尔率先将价值理论引入估价工作中，并对销售对比、成本、收益现值法这三种主要的评估技术进行研究。其后，美国颇有影响的经济学家伊尔文·弗雪对马歇尔提出的三种评估技术做了进一步的探讨，并着重研究了收益的价值理论，发展并完善了收益法。这些理论准备促使资产评估方法走向科学化，提高了资产评估的准确性和科学性。

在专业的评估机构和评估人员出现的同时，资产评估工作也开始规范化。各国资产评估管理机构或行业自律协会开始制定统一的评估准则，对评估师的职业道德规范和评估工作程序作出明确、具体的规定。由于准则明确具体，使评估有章可循，所以一般的项目即使由几家不同公司评估，各自得出的评估值一般也不会有太大的差异。对于评估师的资格认定也有严格的规定，评估师须通过严格的资格考试才能执行业务。此外，资产评估的结果通常都要经过法律部门的公证，评估机构和评估人员对体现评估结果的资产评估报告要负法律责任甚至负连带法律责任。

总之，科学阶段的资产评估已成为市场经济体系中一个不可或缺的社会中介行业，为维持市场经济秩序发挥着重大的作用。科学阶段的资产评估具有以下特点。①评估机构的公司化。与经验评估阶段不同，科学评估阶段的资产评估是由具有资产评估资格的中介公司(法人)进行的。②评估人员的专业化。与经验评估阶段不同，科学评估阶段的资产评估人员必须具有资产评估资格以及专业的理论和业务知识。③评估业务的多元化。与经验评估阶段不同，科学评估阶段的资产评估业务既可以是整体资产评估，也可以是单项资产评估。④评估方法的科学化。与经验评估阶段不同，科学评估阶段的资产评估具有科学的理论和方法，一般采用成本法、市场法、收益法。⑤评估结果的法律化。这一阶段评估机构和评估人员对资产评估报告的结果负相应的法律责任。

三、我国资产评估行业的产生及发展

资产评估在我国的发展大体经历了四个阶段。

(一)产生与初步奠基阶段(1989 年至 1992 年)

20 世纪 80 年代末和 90 年代初期，由于经济改革与发展的需要，资产评估应运而生。我国资产评估行业进入初创期。1989 年，经中华人民共和国人事部批准，成立了资产评估中心，行使全国资产评估的监督管理职能。1991 年 11 月，国务院发布了《国有资产评估管理办法》，确立了我国资产评估工作的基本依据。

(二)行业自律与粗具规模阶段(1993 年至 1995 年)

这一阶段，以 1993 年 12 月中国资产评估协会成立为标志，实现了资产评估在政府监督指导下的行业自律性管理体制。随后，1995 年 3 月，中国资产评估协会代表中国资产评估行业加入国际评估准则委员会，标志着我国评估管理组织与国际评估组织接轨。1995 年 5 月，国家发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执业资格考试实施办法》，建立了我国的注册资产评估师制度。

(三)逐步科学化和规范化阶段(1996 年至 2000 年)

这一阶段，以 1996 年 5 月我国发布实施的《资产评估操作规范意见(试行)》为标志，我国资产评估行业走向科学化、规范化操作的新阶段。1999 年，资产评估机构脱钩改制，标志着我国资产评估机构真正成为没有行业主管部门，独立承担民事、商事责任的中介机构。

(四)中国资产评估准则体系构建及完善阶段(2001 年至今)

这一阶段陆续出台了相关资产评估准则，2001 年，《资产评估准则——无形资产》颁布并实施，2004 年，《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》颁布并实施。截至 2015 年，基本构建了中国资产评估准则体系，初步建立了具有中国特色的、适应社会主义市场经济，并与国际接轨的行业自律管理框架体系和执业规范，评估服务范围扩展到为所有经济主体的产权变动、抵押担保、投资决策等多种经济行为服务。评估行业的法治建设从单一的政府法规发展到政府法规和行业法规相结合的法规体系。

2014 年 7 月 22 日，《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》取消了注册资产评估师执业资格许可和认定，调整为水平评价类职业资格。调整为水平评价类的职业资格不再实行执业准入制，不得将取得职业资格证书与从事相关职业强制挂钩；对取得职业资格证书的人员不再实行注册管理；取得资格人员按照专业技术人员管理规定参加继续教育，不再将职业资格管理与特定继续教育和培训硬性挂钩。

《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行。

第五节　资产评估与会计、审计的比较

一、资产评估与会计的联系和区别

(一)资产评估与会计的联系

1. 会计工作对资产评估结果的利用

按照《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的要求，国有资产公司和国有资本控股公司合并、分立、改制，转让重大财产，以非货币财产对外投资，清算或者有法律、行政法规以及企业章程规定应当进行资产评估的其他情形的，应当按照规定对有关资产进行评估。从这些方面看，在特定的条件下，会计计价有很多要利用资产评估结论的地方。

2. 资产评估对会计资料的参考

在企业价值评估中，需要广泛地利用企业财务报表、有关财务指标以及财务预测数据等，才可以对企业自身价值作出正确的估测，对企业所处市场的潜在价值以及发展趋势作出合理的判断和预测，从而有效地完成资产评估。《企业会计准则》规定，在投资性房地产、长期股权投资、交易性金融

资产、债务重组、非货币性资产交换、非同一控制下企业合并、资产减值等具体准则中允许采取有限度地运用公允价值作为会计计价属性。在这些经济活动中更使得其形成了相互依存、相互合作、相互支持和共同发展的关系。无论是特定条件下会计计价需要利用资产评估结果，还是企业价值评估需要参考会计数据资料，都说明资产评估与会计有着一定的联系，而且这种联系会随着投资者对企业披露资产现值的要求的不断提高而更加广泛。

3. 资产评估对会计计价方法的应用

资产评估中大量运用会计计价方法，包括历史成本法、重置成本法、未来现金流入现值法、现行售价法、可变现净值法等多种方法。其中，历史成本法是传统计价法，其他方法简称现代计价法。历史成本法具有客观性和可验证性，长期以来，各国的会计准则中绝大多数非货币性资产都规定用历史成本计价。但在通货膨胀严重动摇币值不变的假定下，历史成本法暴露出越来越多的弊病，现代计价法虽然在理论上能更好地反映企业真实财务状况和经营成果，但出于种种原因，目前现代计价法在会计实务中的使用还较谨慎。但在资产产权发生交易、变动时，却有使用现代计价法进行资产评估的必要性和可行性。必要性在于资产评估时，必须以资产公允的现时价值作为产权变动的交易价格或底价，而账面历史成本显然不能满足要求，必须采用现代计价法更为精确、真实地评估出资产现值；可行性在于资产评估中只是对部分产权变动的资产或少数企业的全部资产采用现代计价法，实施难度和操作成本比在会计实务中全面推广要小得多。

(二)资产评估与会计的区别

1. 基本职能及基本目标不同

会计是以货币为主要计量单位，对一定会计主体的经济活动进行全面、综合、连续、系统的核算与监督，并向有关各方提供会计信息的一种经济管理活动。资产评估是为达到特定的评估目的，遵循适用的评估原则，选择适当的价值类型，按照法定的评估程序，运用科学的评估方法，对特定资产的价值进行估算的过程。可见，核算和监督是会计的基本职能，而资产评估的基本职能则是评估和咨询，目的是为资产交易、产权变动及相关经济活动提供价值参考。

会计工作的基本目标是为企业管理、会计核算和会计信息披露服务，而资产评估的基本目的是为资产交易和产权变动服务。

2. 要素及假设不同

会计要素按照其性质分为侧重反映企业财务状况的资产、负债、所有者权益和侧重反映企业经营成果的收入、费用和利润六大要素。会计主体、持续经营、会计分期和货币计量是作为企业会计确认、计量和报告前提的四个会计假设。资产评估则是由评估主体、评估对象、评估依据、评估目的、评估原则、价值类型、评估程序、评估方法八个要素构成的。资产评估的假设是继续使用假设、公开市场假设和清算假设。

3. 对资产的确认和计价不同

会计对资产确认和计价大部分仍以历史成本为依据，会计中的计价方法大量采用核算方法。资产评估中的资产确认和计价主要是以资产效用和市场价值为依据。资产评估中的资产价值评估除了可以利用核算方法之外，还广泛地运用预期收益折现、市场售价类比等多种技术方法。

二、资产评估与审计的联系和区别

(一)资产评估与审计的联系

资产评估与审计都属于国民经济核算范畴，都与货币计价有关。在企业改制(有限公司、股份公司)等产权或者产权主体变动的评估中，必须以审计后的会计资料作为评估前的价值依据。改制后重新验资注册需以评估结果作为验资依据。

资产评估(外部评估)与审计同属于中介服务，职业道德规范类似，如独立、客观、公正均要求从业人员具备胜任能力。

1. 资产评估和审计方法的相互借鉴

利用资产评估机构在进行评估作价时，经常会采用与审计相同或相似的方法，如监盘、函证、抽样、测试等；在资产清查阶段采用的工作方法，包括对委托方申报的评估对象进行核实和界定，有相当部分工作采用了审计的方法，具有“事实判断”的性质。根据我国现行资产评估法规的要求，流动资产及企业负债也被纳入企业价值评估范围之内，而流动资产和负债的评估有相当部分是借鉴审计的方法进行。审计机构在审计时，需要采用公允价值测试资产价值，并据以计提资产减值准备或确定公允价值变动损益等，这与评估基本相同。所以评估与审计具有不解之缘。

2. 资产评估和审计数据的相互利用

资产评估机构在采用资产基础法评估企业的整体价值时，经审计后的企业财务报表及相关数据可以作为企业价值评估的基础数据。经审计负责查验核实后的各资产项目具体数额，具有合理性、真实性和权威性，资产评估利用审计结果具有公允性。审计人员也时常运用评估结果。如固定资产、存货等实物资产，商标权、专利权等无形资产，股票投资等权益性资产，其实际价值在审计时是根据评估价值确定的。所以资产评估报告经常使用审计结果，审计报告经常利用资产评估的结果。资产评估应以审计的“终点”为评估的“起点”，即在已得出的“审定数”基础上进行评估；审计以评估的“终点”作为审计的“起点”，即在已得出的评估价值的基础上进行审计。

3. 审计运用评估技术

由于会计资产计价是审计审核的一个重要方面，而会计资产计价与资产评估有着紧密的联系，审计审核会计资产计价也要大量运用资产评估技术和方法，审计运用评估技术进行工作使得审计与资产评估的关系更加密切。

(二)资产评估与审计的区别

资产评估与审计虽同为专业服务性质的活动，但两者既相互区别，又相互联系。它们的区别和资产评估与会计的区别大致相同，在依据、总体目标和行为主体等各方面都有不同之处。

1. 特征不同

审计是在现代企业两权分离背景下产生的，旨在对企业财务报表所反映的企业财务状况和经营成果的真实性和公允性作出事实判断，具有明显的公正性特征。资产评估是在市场经济充分发展，适应资产交易、产权变动的需要，旨在为委托人与有关当事人的被评估资产作出价值判断，具有明显的咨询性特征。

2. 执业原则不同

审计人员在执业过程中，要自始至终地贯彻公正、防护和建设三大专业原则。资产评估人员在执业过程中则必须遵循供求、替代、贡献、预期等基本经济原则。

3. 学科基础不同

审计工作是以会计学、税法及其他经济法规等知识为专业知识基础。资产评估的专业知识基础，除了由经济学、法律、会计学等知识组成，工程技术方面的知识也是其重要的组成部分。

4. 精确度不同

会计与审计具有完整的会计恒等式，理论体系完整，可精确到货币计量的分，评估是对未定的和未知评估对象的价值进行评定和估算。资产评估技术是带有明显预测性的，其科学的评估结果应只能落在合理范围的区间内，不能也不必要精确到分。

5. 性质不同

资产评估是指由专门的机构或专业评估人员，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。所以评估就是评价估量，是一种动态性、市场化活动，聚焦在评价的科学性、客观公允性等方面。审计是由专职机构和人员，对被审计单位的财政、财务收支及其他经济活动的真实性、合法性和效益性进行审查和评价的独立性经济监督活动。所以审计是一种具有独立性的经济监督活动，聚焦于评价合法性、合规性、有效性等方面。

练 习 题

一、名词解释

资产评估　资产评估的市场性　资产评估的公正性　资产评估的特定目的

二、问答题

1. 资产评估的特定目的在资产评估中有什么作用？
2. 资产评估有哪几种基本前提假设？它们在资产评估中有什么作用？
3. 资产评估包括哪些基本要素？

第二章

资产评估的基本方法

学习目标

1. 了解成本法、收益法、市场法的含义、适用条件和适用范围；

2. 掌握不同方法的基本思路和相关应用；

3. 通过比较不同方法的差异，能根据具体资产业务合理选择评估方法。

第一节 成本法

一、成本法的基本原理

(一)成本法的理论基础

成本法的理论基础是生产费用价值论。该观点认为，资产的价值取决于其购建时的成本耗费。一项资产的原始成本越高，其原始价值就越大。

(二)成本法的评估思路

成本法的评估思路是：先计算被评估资产的现时重置成本，即按现时市场条件重新购建与被评估资产功能相同的处于全新状态下的资产所需要的成本耗费，然后再减去各项损耗。由于资产的价值是一个变量，影响资产价值量变化的因素，除了市场价格以外还有因使用磨损和自然力作用而产生的实体性损耗或有形损耗，因技术进步而产生的功能性损耗，因资产外部环境因素变化而产生的经济性损耗。

“损耗”一词在经济分析上经常被使用，但在不同条件和规则惯例下的运用很容易产生混乱，比如会计方面所述的损耗是依照会计惯例和准则来反映的折旧，是根据历史成本对资产的原始价值的许可损耗折扣；而资产评估中所讨论的损耗是一种市场概念，既需要反映物理损耗，又需要反映由于功能和经济因素所造成的贬值。所以，在资产评估时，不能用会计账面上的数据作为评估的依据，需要进行重新判断和估算。

(三)运用成本法应注意的问题

与收益法和市场法相比，成本法的运用并不存在严格的前提条件，但是在成本法的运用过程中应注意以下两方面问题。

1. 应注意历史资料的真实性、准确性

成本法的运用是建立在历史资料基础之上的，如复原重置成本的计算、成新率的计算等。因此，在通过历史资料获取信息时，需注意历史资料的真实性、准确性。

2. 形成资产价值的成本耗费是必要的

成本法是从成本耗费的角度评估资产的价值，但这些成本耗费应是必要的，或者说应体现社会或行业平均水平，而不是某项资产的个别成本耗费。

二、成本法的基本计算公式及其各项指标的计算

根据成本法的评估思路，其基本计算公式可以表述为：

被评估资产评估值＝重置成本－有形损耗－功能性损耗－经济性损耗

(一)重置成本及其计量

资产的重置成本简单地说就是资产的现行再取得成本。重置成本一般可以分为复原重置成本与更新重置成本。

复原重置成本是指采用与被评估资产相同的材料、建筑或制造标准、设计、规格和技术等，以

现行价格购建与被评估资产相同的全新资产所发生的费用。

更新重置成本是指采用新型材料，并根据现代建筑或制造标准、新型设计、规格和技术等，以现行价格购建与被评估资产具有相同功能的全新资产所发生的成本。

更新重置成本与复原重置成本的相同点在于均采用资产的现行价格，不同点在于采用的材料、标准、设计等方面存在差异。应该注意的是，即便是更新重置成本也没有完全改变被评估资产的原有功能。

在计算重置成本时，如果同时拥有计算更新重置成本和复原重置成本的资料，应选择计算更新重置成本。其理由有二：一是更新重置成本比复原重置成本便宜，因为新技术提高了劳动生产率，使采用新技术生产的相同功能的资产所需的必要劳动时间减少，根据资产评估的替代原则，应选择更新重置成本；二是采用新型设计、材料、工艺制造的资产在多数情况下，从使用性能及成本耗费方面会优于旧资产。由此可见，更新重置成本与复原重置成本的差异体现在两个方面：超额投资成本与超额运营成本。

值得注意的是，在资产评估中一般不刻意计算超额投资成本，往往只计算超额运营成本。因为在计算重置成本时，如果采用核算法或功能系数法，所选用的价格均为现行价格。该价格既反映了在现行物价水平下被评估资产的价格，也反映了在现有技术条件下生产该类资产的社会必要劳动时间。这说明在重置成本的计算中已将超额投资成本剔除。只有在采用物价指数法计算的重置成本中，没有考虑因劳动生产率提高而产生的超额投资成本问题时才需要考虑。

重置成本的计量方法有多种，需根据具体评估对象和可以获得的资料进行选择。

1. 重置核算法

这是按资产的成本构成，以现行市价为标准，计算被评估资产重置成本的一种方法。其计算公式为：

$$\text{重置成本}=\text{直接成本}+\text{间接成本}$$

式中，直接成本是购建全新资产时所花费的直接计入购建成本中的那部分成本，如购买、安装和人工等支出；间接成本是购建过程中不能直接计入的成本，但又与资产形成有关的一些支出，如企业管理费。对间接成本往往采取一定的标准和方法进行分配，以便使资产的成本真实可靠。通常对间接成本的分配方法有以下几种。

(1)人工成本比例法。其计算公式为：

$$\text{间接成本}=\text{人工成本总额}\times\text{分配率}$$

(2)单位价格法。其计算公式为：

$$\text{间接成本}=\text{工时数(每人每小时的劳动量)}\times\text{单位价格}$$

(3)间接成本百分率法。其计算公式为：

$$\text{间接成本}=\text{直接成本}\times\text{间接成本占直接成本的比例}$$

有时候间接成本金额较小，则可以忽略不计。

【例 2-1】 某企业 5 年前购置一台设备，原购买价为 200 000 元，运杂费 1 500 元，直接安装费 1 200 元(其中，原材料费 700 元，人员工资 500 元)。据统计分析，这台设备的间接成本为每元人工成本的 0.85 倍。评估时，经市场调查，该设备的现行买价为 230 000 元，运杂费为 2 400 元，直接安装费 1 800 元(其中，原材料费 1 000 元，人员工资 800 元)，间接成本平均为直接成本的 0.9%。请计算这台设备的重置成本。

重置成本＝230 000＋2 400＋1 800＋(230 000＋2 400＋1 800)×0.9%
＝236 307.8(元)

采用重置核算法的前提是能够获得处于全新状态的被评估资产的现行市价。

重置核算法既适用于计量复原重置成本，也适用于计量更新重置成本。

2. 功能系数法

一般情况下，如果无法获得处于全新状态的被评估资产的现行市价，就只能寻找与被评估资产相类似的处于全新状态的资产的现行市价作为参照物，然后通过调整参照物与被评估资产之间的功能差异来获得被评估资产的重置成本。

由于资产的成本(价值)与功能之间的函数关系有两种表现，因此功能系数法有以下两种计量方法。

(1)若资产的功能与成本呈线性关系，即功能与成本同比例增大，就可以采用生产能力比例法(又称功能价值法)。其计算公式为：

$$被评估资产重置成本＝参照物成交价\times\frac{被评估资产生产能力}{参照物生产能力}$$

(2)若资产的功能与成本呈指数关系，即虽然功能与成本呈正相关关系，但不是同比例增大，随着功能的增大，成本的上升幅度会趋缓，表现出规模经济效应。这种情况可采用规模经济效益指数法。其计算公式为：

$$被评估资产重置成本＝参照物重置成本\times\left(\frac{被评估资产年产量}{参照物年产量}\right)^{x}$$

式中，x 为规模经济效益指数。它通常按行业设定，如房地产行业一般为 0.9。x 指数的设定需在同类资产中选择有代表性的样本进行分析。其计算公式推导如下：

$$P_i=(F_i\div F_j)^x\times P_j$$

对上式两边取对数，则：

$$\ln(P_i\div P_j)=x\times\ln(F_i\div F_j)$$

$$x=\frac{\ln(P_i\div P_j)}{\ln(F_i\div F_j)}$$

式中，P 为资产的成本，F 为资产的功能，i 和 j 是功能相同、生产能力不同的资产的下标。

【例 2-2】 被评估资产生产能力为 600 000 件/年，参照物重置成本为 5 000 元，生产能力为 300 000 件/年，设 x 取值 0.7。求被评估资产的重置成本。

被估资产重置成本＝5 000×(600 000÷300 000)$^{0.7}$＝8 122(元)

由于功能系数法中所选择的参照物一般为新技术条件下所生产的资产，因此，通过调整被评估资产与参照物之间的功能差异获得的重置成本，一般是考虑了功能性损耗的更新重置成本，从而在计算评估值时就无须再扣减功能性损耗。

3. 物价指数法

如果既无法获得处于全新状态的被评估资产的现行市价，也无法获得与被评估资产相类似的参照物的现行市价，就只能根据资产的历史成本按物价指数进行调整来获取被评估资产的重置成本。

其计算公式为：

$$\text{被评估资产重置成本}=\text{资产的历史成本}\times\frac{\text{资产评估时物价指数}}{\text{资产购建时物价指数}}$$

$$\text{被评估资产重置成本}=\text{资产的历史成本}\times(1+a_1\%)(1+a_2\%)\cdots(1-a_n\%)$$

式中，a_n 为第 n 年环比价格变动指数，$n=1$，2，3…

公式中，资产的历史成本要求真实、准确并符合社会平均的合理成本，所采用的物价指数应是资产的类别或个别物价指数。

【例 2-3】 某项资产购建于 2015 年，账面原值为 10 万元，2025 年进行评估，已知 2015 年和 2025 年的该类资产定基物价指数分别为 100%和 160%。求该项资产的重置成本。

$$\text{被评估资产重置成本}=100\ 000\times\frac{160\%}{100\%}=160\ 000(\text{元})$$

【例 2-4】 某项资产购建于 2015 年，账面原值为 20 万元，2025 年进行评估，已知 2015—2025 年该项资产价格每年上涨 10%。求该项资产的重置成本。

$$\text{被估资产重置成本}=200\ 000\times(1+10\%)^{10}=200\ 000\times2.6=520\ 000(\text{元})$$

由于物价指数法仅考虑了价格变动对资产重置成本的影响，因此，采用此方法计算的重置成本为复原重置成本，在计算评估值时，一般需要考虑因技术进步对被评估资产价值的影响。

4. 统计分析法

当被评估资产单位价值较低、数量较多时，为了降低成本、节约时间，可以采用统计分析法评估某类资产的重置成本。该方法是运用统计学中的点面推算法来计量某类资产的重置成本。其计算步骤如下。

(1)将被评估资产按一定的标准分类。

(2)在各类资产中抽样选择代表性资产，在上述三种方法中选择适合的方法计算其重置成本。需注意权衡样本量与评估成本。一般而言，样本量越大，评估值越准确，但工作量也会相应增大。

(3)依据代表性资产的重置成本与其账面历史成本计算出分类资产的调整系数 K。其计算公式为：

$$K=\frac{\sum\text{某类抽样资产重置成本}}{\sum\text{某类抽样资产历史成本}}$$

(4)根据系数 K 计算被评估资产的重置成本。其计算公式为：

$$\text{某类资产重置成本}=\text{某类资产原始成本}\times K$$

【例 2-5】 在对某企业进行整体评估时，将其所拥有的机器设备分类为专用设备、通用设备、运输设备、仪器仪表。其中，通用设备的评估过程如下：经抽样选择具有代表性的通用设备 5 台，估算其重置成本之和为 30 万元，而该 5 台具有代表性的通用设备历史成本之和为 20 万元，通用设备账面历史成本之和为 500 万元。则：

$$\text{通用设备重置成本}=500\times30\div20=750(\text{万元})$$

(二)有形损耗及其计量

资产有形损耗是指由于使用及自然力的作用而使资产实体发生的损耗。比如轮船在航行中不断受海水的侵蚀，就会产生有形损耗，计量时主要是根据已使用年限进行分摊。但是，从评估角度看，仅仅知道有形损耗的定义是不够的。还必须进行量化，只有这样才能评估资产的价值。这里的量化从某种程度上讲也是一种市场判断，而不是对某种既定制度的反映。

由于资产评估所定义的有形损耗特指资产的实际状况，因此在评估中评估人员如何判断有形损耗，对资产的评估值影响极大。

1. 观察法

这是指具有专业知识和丰富经验的工程技术人员，通过对资产实体各主要部位的观察以及仪器测量等方式进行技术鉴定，从而判断被估资产的成新率。其计算公式为：

被评估资产的有形损耗＝重置成本×(1－成新率)

2. 使用年限法

这是根据评估对象的有关指标数据，利用计算折旧的方法，从而求出有形损耗的一种方法。但是此方法的主要数据也是源于客观实际。其计算公式为：

$$\text{被评估资产的有形损耗}=\frac{\text{重置成本}-\text{残值}}{\text{总使用年限}}\times\text{实际已使用年限}$$

对于上式中的各因素，从评估角度看，理论上和实务工作上都存在市场判断的余地。

(1)残值是从评估角度上所认识的资产清理报废时净回收的金额。所以在评估中，通常只考虑数额较大的残值，如果残值较小可以忽略不计。

(2)实际已使用年限是一项资产在评估时确认的已使用的年数，与资产在使用中的负荷程度以及日常保养有关。其计算公式为：

实际已使用年限＝名义已使用年限×资产利用率

式中，名义已使用年限一般指会计记录记载的资产已提取折旧的年限，资产利用率是指截至评估基准日资产累计实际利用时间与累计法定利用时间的比率。

【例 2-6】 某资产于 2015 年 1 月购建，2025 年 1 月进行评估。根据该资产的技术指标，正常使用情况下，每天应工作 8 小时，但实际每天工作 7.6 小时。计算该资产的实际已使用年限。每年按 360 天计算。

资产利用率＝10×360×7.6÷(10×360×8)×100%＝95%

实际已使用年限＝10×95%＝9.5(年)

在实际评估中，由于数据资料不完整，资产利用率指标往往不易明确。评估时应综合分析资产的开工情况、大修间隔期、原材料供应情况、电力供应情况、是否属于季节性生产等因素来确定资产利用率。

(3)总使用年限是已使用年限与尚可使用年限之和，其中尚可使用年限是根据资产的有形损耗因素，预计资产的继续使用年限。

使用年限法的原理在评估实践中可以得到进一步的运用。例如，可以根据被评估资产的设计总工作量和已完成的工作量、被评估对象的设计行驶里程和已行驶里程等指标，利用使用年限法的原理测算资产的实体性贬值。

3. 修复费用法

修复费用法是通过估算将被评估资产恢复到原有全新功能所需投入的费用来直接确定资产的实体性损耗的一种方法。所谓修复费用，包括资产主要零部件的更换或者修复、改造、停工损失等费用支出。如果资产可以通过修复恢复到全新状态，则可以认为资产的实体性损耗等于其修复费用。该方法可用于尚可使用年限无法确定，或者使用年限无法确定的情况，也可用于资产的局部需要更换或修复的情况。

(三)功能性损耗及其计量

资产的功能性损耗是无形损耗的一种，是指由于技术进步导致被评估资产与目前广泛使用的同类技术先进的资产相比，因功能陈旧而引起的贬值。功能性损耗可以体现在两方面：一是从运营成本方面看，在产出量相等的情况下，被评估资产的运营成本要高于同类技术先进的资产；二是从产出能力方面看，在运营成本相类似的情况下，被评估资产的产出能力要低于技术先进的资产。

资产的超额运营成本主要体现在：材料消耗、能源消耗、工时消耗的增加，废品率上升，等级下降等方面。其具体计算步骤如下。

(1)将被评估资产的年运营成本与同类已普遍使用的技术先进的资产的年运营成本相比，计算两者差额得到被评估资产的年超额运营成本额。

(2)从年超额运营成本中扣除所得税因素，计算年净超额运营成本。

(3)根据被估资产的剩余寿命和折现率(一般取行业平均收益率)将年净超额运营成本折现，得到被估资产的功能性贬值额。

上述计算步骤可用公式表示为：

$$\text{被估资产功能性贬值额}=\text{年超额运营成本}\times(1-\text{所得税税率})\times(P/A,r,n)$$

式中，$(P/A,r,n)$为年金现值系数。

【例 2-7】 某被评估资产与目前普遍使用的技术先进的资产相比，在完成同样生产任务的情况下，能耗超支 3 万元，工耗超支 1 万元。经评估人员鉴定，该资产尚可使用 3 年，同行业的资产平均收益率为 10%，企业所得税税率为 25%，则资产的功能性贬值为：

$$(30\ 000+10\ 000)\times(1-25\%)\times(P/A,10\%,3)=30\ 000\times 2.486\ 9=74\ 607(\text{元})$$

资产无形损耗的另一种表现形式是超额投资成本，是指因劳动生产率提高后，生产相同资产所需的社会必要劳动时间减少，从而使原有资产的生产成本相对较高，形成超额投资成本，其也被视为功能性贬值。但是实务中通常并不需要单独计算超额投资成本。

(四)经济性损耗及其计量

经济性损耗是指因资产的外部环境变化所导致的资产贬值，而非资产本身的问题。引起外部环境变化的原因主要有：宏观经济衰退导致社会总需求不足，进而影响对资产或资产所生产的商品的需求；国家调整产业政策对资产所在行业的冲击；国家环保政策对资产或资产所生产的产品的限制；经济地理位置变化和污染问题对不动产价值的影响等。

经济性损耗一般表现为两种形式：一是资产利用率的下降，如设备利用率下降，房屋出租率下降；二是资产年收益额的损失。因此，经济性损耗的计量也存在两个途径。

(1)因资产利用率下降所导致的经济性损耗的计量。首先计算经济性贬值率，然后再计算经济性贬值额。具体计算公式为：

$$\text{经济性贬值率}=\left[1-\left(\frac{\text{设备预计可被利用的生产能力}}{\text{设备原设计生产能力}}\right)^{x}\right]\times 100\%$$

$$\text{经济性贬值额}=\text{重置成本}\times\text{经济性贬值率}$$

式中，x 为规模经济效益指数。

(2)因收益额减少而导致的经济性损耗的计量公式为：

$$\text{经济性贬值额}=\text{年收益损失额}\times(1-\text{所得税税率})\times(P/A，r，n)$$

需要注意的是，并非每项被评估资产都需要计算经济性贬值。一般来讲，只有能够单独计算收益的资产，如一个企业、一个车间、一条生产线、一栋楼房等，才需要考虑在评估基准日以后、资产的寿命期内是否存在利用率降低或收益额减少的问题。之所以仅考虑评估基准日之后是否存在经济性贬值问题，是基于两点考虑：一是资产评估的预期性特点，二是评估基准日之前资产利用率问题是通过计算实际已使用年限来体现的。

三、对重置成本法的评价

重置成本法是从资产购建的成本耗费角度评估资产的价值。该方法的运用一般来讲没有严格的前提条件，无法计算收益的资产以及找不到参照物的专用资产的评估均可使用该方法。因此，重置成本法既可用于评估资产的市场价值，也可用于评估资产的非市场价值，包括有限市场资产、专用资产以及以非产权变动为目的的评估。在发达市场经济国家，重置成本法主要用于评估资产的非市场价值；在我国，重置成本法长期以来被作为主要评估方法广泛使用。

这里需要注意的是，并非所有评估对象都适合采用重置成本法。因为重置成本法注重从成本耗费的角度评估资产价值，而某些资产的价值主要是由效用决定的，而非成本耗费。例如，企业整体资产、无形资产以及资源性资产。

第二节 收益法

一、收益法的基本原理

(一)收益法的理论基础

收益法的理论基础是效用价值论。该观点认为，资产的价值是由其效用决定的，而资产的效用则体现在资产为其拥有者带来的收益上。在风险报酬率既定的情况下，一项资产的未来收益越高，该资产的价值就越大，而不是由创建的成本耗费所决定。

(二)收益法的评估思路

收益法亦称收益折现法，它是通过估测被评估资产的未来预期收益，并将其按一定的折现率或资本化率折成现值，来确定该项资产的评估值。换言之，一项资产目前的价值即人们为拥有该项资产预期收益的权利，依据目前的市场利率以及该收益的风险状况，目前应支付的价格。这是一种现值货币与将来不断取得货币收入的权利之间的交换。

(三)收益法运用的前提条件

1. 资产的预期收益可以预测并可用货币计量

收益法是从产生收益的能力的角度来评估一项资产，因此它只适用于能直接产生收益，或者说有现金流的资产。对于那些虽然有持续效用却不能产生现金流的资产，如公益性资产，以及不能单独计算收益的资产，如单台(件)设备，就不能由此方法得到正确评估。

2. 资产所有者所承担的风险可以预测并能用货币计量

即被评估资产的风险报酬率能够计算。因为资产的价值不仅取决于预期收益，还取决于其风险报酬率的高低。如果一项资产的预期收益很高，但它的风险也很大，投资者就会要求较高的风险补偿，那么该资产的现值就不一定高。反之，如果一项资产的预期收益并不高，但其收益稳定，风险极小，投资者对风险补偿的要求就不会高，那么该资产的现值也就不一定低。

3. 资产的预期获利期限可以预测

被评估资产预期获利期限的长短直接影响该资产的现值。

二、收益法的计算公式

收益法的基本计算公式可以根据资产未来收益是有限期还是无限期进行分类，也可以根据每期收益是等额还是不等额进行分类。

(一)资产未来收益有限期的情况

1. 每期收益不等额

在资产未来预期收益具有特定期限的情况下，通过预测有限期内各期的收益额，以适当的折现率折现，各年预期收益折现值之和，即为评估值。其计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中，P 为评估值，R_i 为未来第 i 个收益期的预期收益，n 为收益期数(一般以年为单位)，r 为折现率。

2. 每期收益等额

如果在未来有限期内，每年收益等额，资本化率固定且大于零，则其计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{A}{(1+r)^i}=A\times\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^i}$$

式中，$\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^i}$ 为年金现值系数计算公式。其又可用两种方式表示：

(1) $\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^i}=\frac{1-\frac{1}{(1+r)^n}}{r}$

(2) $\sum_{i=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^i}=(P/A,\ r,\ n)$

(1)式为手工计算公式，(2)式为查年金现值系数表的表示方式。

如果在未来有限期内，每年收益等额，资本化率等于零，则其计算公式为：

$$P=A\times n$$

(二)资产未来收益无限期的情况

在未来收益无限期的情况下，可以根据未来收益是否稳定分为两种计算方法。

1. 稳定化收益法

稳定化收益法又称年金化法，该方法的计算公式为：

$$P=A\times\frac{1-\frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

当 $n\to\infty$ 时，$\frac{1}{(1+r)^n}\to 0$，则：

$$P=\frac{A}{r}$$

式中，A 为等额年金(稳定化收益)，r 为资本化率(又称本金化率)。

稳定化收益并不是指资产预期收益完全相等，而是指资产未来收益波动较小。因此，采用稳定化收益法首先就需要估算稳定化收益 A。通常可采用两种方法估算 A。

方法一：通过预测资产未来若干年收益倒求 A。其计算公式为：

$$A=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}\div(P/A,R,n)$$

方法二：计算过去 5 年收益的加权平均数，越接近评估基准日的年份的收益被赋予越大的权重，因其对预期收益的影响相对较大。

【例 2-8】 某资产在评估前 5 年的收益与加权平均计算结果如表 2-1 所示。

表 2-1 历史收入的加权平均计算

年份	历史收入(万元)	权重	加权收入(万元)
2014	500	1	500
2015	580	2	1 160
2016	620	3	1 860
2017	620	4	2 480
2018	692	5	3 460
总计		15	9 460
加权平均数	9 460÷15		631

假设该资产恰当的资本化率为 11%，则该资产的价值为：

稳定化收益÷资本化率=631÷11%=5 736(万元)

采用历史收入加权平均计算稳定化收益比预测未来收益倒求年金的计算方法更具客观性。但是历史收入并不一定能说明被评估资产的未来收益状况，因此该方法仅适用于未来收益变化不大的资产。

2. 分段法

当预期未来收益不稳定时，就需将未来预期收益逐年折现加总。但由于资产收益是持续的，不可能预测资产未来无限期的收益并逐一折现。这时只能将资产未来收益分为前期与后期，首先预测前期(未来若干年)的各年预期收益额，并逐一折现；再假设后期各年预期收益为等额年金，将其进行资本化处理；最后将前期与后期收益现值相加。其计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{A}{r'}\times\frac{1}{(1+r)^n}$$

式中，R_i 为前期各年的预期收益额，n 为前期年限，r 为折现率，r'为资本化率，A 为后期固定的预期收益额。

上述计算事实上就是分段计算，是多次折现的过程，如图 2-1 所示。

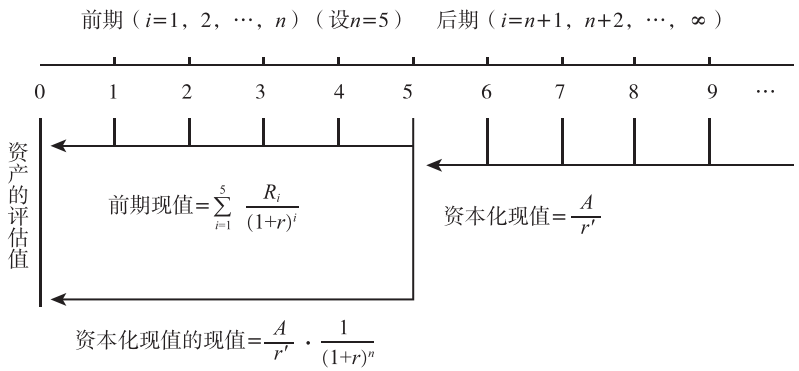

图 2-1　分段法图解

从图 2-1 中可以理解为什么对后期收益进行资本化处理后仍需再次折现。

在分段法中，由于后期计算被简化，存在一定程度的不精确性，因此需慎重选择前期的期限。一般来讲，应遵循两个原则：一是前期期限应延至企业生产经营进入稳定状态；二是尽可能延长前期期限，以便减少采用简化方法所引起的误差。但是，由于未来收益的预测不可避免地存在着误差，因此，前期预测期不可能太长，一般为 3～5 年，最长也不超过 10 年。

3. 纯收益按等比级数变化

(1)纯收益按等比级数递增，设预期收益增长率为 g，基期收益为 R_0。那么下一年的预期收益 $R_1=R_0(1+g)$，再下一年 $R_2=R_1(1+g)=R_0(1+g)^2$，以此类推，可获一般表达式：

$$R_t=R_{t-1}(1+g)=R_0(1+g)^t$$

根据折现原理，如果收益可以预计，那么对这些预期收益进行折现，现值的计算公式为：

$$\text{现值}=\sum_{i=1}^{\infty}\frac{R_0(1+g)^i}{(1+r)^i}=R_0\sum_{i=1}^{\infty}\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^i$$

根据极限原理，$\sum_{i=1}^{\infty}\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^i=\frac{1+g}{r-g}$，因此：

$$\text{被评估资产的价值}=R_0\times\frac{1+g}{r-g}\quad(r>g)$$

进一步考虑收益不稳定情况，如果资产在永续条件下前期的预期收益不可能以固定比例增长，而存在波动情况，只是在后期才有可能以固定比例增长，那么同样必须分段，对前期预期收益按逐年折现方式进行处理，对后期预期收益先以上述方式处理，再进行折现，即

$$被评估资产的价值=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+R_n\times\frac{1+g}{r-g}\times\frac{1}{(1+r)^n}$$

对上述公式的解释，同前文中所进行的图解分析。

(2)纯收益按等比级数递减，收益年期无限条件下，计算公式为：

$$P=R_0\times\frac{1-g}{r+g}\quad(r>g)$$

三、收益法中各项指标的确定

尽管收益法的计算公式相对完善，但是要使评估结果准确、易于为交易双方接受，关键是公式中各项指标是否具有客观性。收益法中主要有三个指标：预期收益额、折现率与资本化率、收益期限。

(一)预期收益额

1. 预期收益的类型

一般来讲，资产预期收益有三种可选择的类型：税后利润、净现金流量、利润总额。

税后利润与净现金流量都属于税后净收益，都是资产持有者的收益，在收益法中被普遍采用。两者的差异在于确定的原则不同。前者是按权责发生制确定的，后者是根据收付实现制确定的。如果不考虑应收款和应付款，两者之间的关系可以简单表述为：净现金流量＝净利润＋折旧－追加投资。从资产评估的角度出发，净现金流量更适宜作为预期收益，其与净利润相比有两点优势。

一是净现金流量能够更准确地反映资产的预期收益。将折旧视为预期收益的一部分有其合理性。折旧是损耗，但这种损耗是为取得收益而发生的贬值，是资产价值的时间表现形式。由于资产特别是固定资产在一个限定时间内并不能消耗完，它对企业生产经营的贡献因其年复一年的存在而存在，这种贡献从价值角度讲就是折旧，所以，折旧的存在事实上是资产价值的一种表现形式。从另一个角度看，折旧在整个资产使用期限内并未真正发生支出，也没有一个企业因折旧的存在而准备大量资金用于支付，但是折旧所形成的价值却被企业以收入的形式获得。这一点在会计上已被人们认可。

二是净现金流量体现了资金的时间价值。净现金流量是动态指标，它不仅是数量的描述，而且与发生的时间形成密不可分的整体。但利润没有考虑现金流入、流出的时间差异，它并不一定表明在未来某个时点资产持有者可支配的现金流量，而收益法正是通过将资产未来某个时点的收益折为现值来估算资产的价值。因此，用净现金流量表示收益更准确，更能体现资金的时间价值。

利润总额由于包含了不属于资产持有者的税收，因而一般不宜作为预期收益。但是，当税收优惠政策过多，资产的净收益难以公平、准确地反映资产的收益水平时，为了使各项投资收益之间具有可比性，也可采用利润总额作为预期收益。

2. 预期收益的测算

在现实经济中，无论是投资者还是理论分析人员都无法准确知道预期收益是多少，除非是无风险资产。从统计学角度来看，预期收益是随机变量，随机变量能够被统计学中的矩所描述，其中一矩是期望值，另一矩是标准差。所谓期望值，亦称平均数，设随机变量 ξ 取可数个值 x_i，其相应的概率为 P_i，则称 $\sum x_iP_i$(无穷多项时要求级数绝对收敛)为 ξ 的数学期望，记作 $E\xi$，即

$$E\xi=\sum x_iP_i$$

而标准差则是用来衡量所平均的各数值的差异程度，同时也反映了算术平均数具有多大的代表

性，记作 σ，即

$$\sigma=\sqrt{\frac{\sum(x_i-\overline{x})^2}{n}} \text{ 或 } \sigma=\sqrt{\sum(x_i-E\xi)^2\times P_i}$$

式中，$\overline{x}$ 为算术平均数。

依照资产管理系统，通常需要根据期望值和标准差，投资者才能作出决策。同样，评估人员也通常需要根据期望值和标准差，才能选择评估所用的预期收益值。换言之，评估人员应首先估计资产的期望值和标准差，然后再根据这两个参数来进行最合理的选择。因此，从这一点上讲，期望值可被看作对潜在收益的测定，标准差可被看作对风险的测定。

依据上述分析，可以认为对预期收益的计量事实上是基于对过去历史数据的分析，同时考虑资产在未来可能发生的有利和不利因素，来确定预期收益。但是当一项资产被允许有多种用途时，如一宗房地产，就应按最佳用途确定其未来收益。

预测收益的方法有很多，但主要有两种：时间序列法和因素分析法。

时间序列法是建立以往收益的时间序列方程，然后假定该时间序列将会持续。图 2-2 显示了时间序列，由其可以得出用于预测未来收益的直线方程。该方程是根据历史数据，用回归分析的统计方法获得的。如果在评估之前，资产的收益随着时间的推移呈现出平稳增长趋势，同时预计在评估之后仍将保持这一增长趋势，则适合采用时间序列法预测未来收益。见表 2-2、表 2-3。

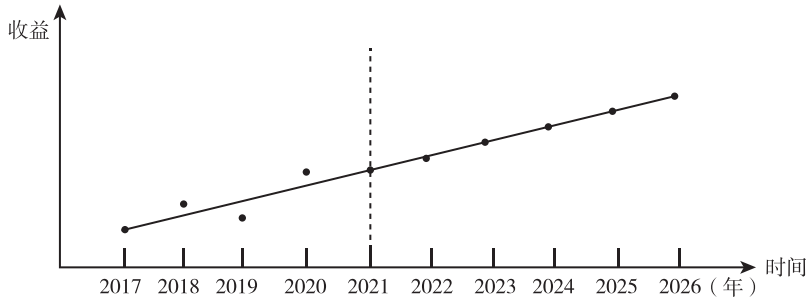

图 2-2　使用时间序列法预测某企业的净收益

表 2-2　评估前每年收益

年份	净收益(万元)
2017	1 000
2018	1 210
2019	1 150
2020	1 300
2021	1 340

表 2-3　预测年收益

年份	净收益(万元)
2022	1 449
2023	1 532
2024	1 615
2025	1 698
2026	1 781

因素分析法是一种间接预测收益的方法，它首先确定影响一项资产的收入和支出的具体因素；其次建立收益与这些因素的数量关系，如销售收入增长1%对收益水平的影响，同时对这些因素未来可能的变动进行预测；最后估算出基于这些因素的未来收益水平。这种间接预测收益的方法比较难操作，因为它要求对收入和支出背后的原因做深入分析，但它的适用面比较广，预测结果也具有一定的客观性，因而在收益预测中被广泛采用。

(二)折现率与资本化率

在收益法的运用中，影响评估值的第二个关键因素就是折现率和资本化率。它们的微小变动会对评估值产生巨大影响。

折现率与资本化率在本质上并无多大区别，都是将未来的预期收益折算成现值的比率，只是适用场合不同。折现率是将未来有限期的预期收益(收入流)折算成现值的比率，资本化率是将未来永续性预期收益(年金)转化为现值(本金)的比率。

但折现率与资本化率的内涵还是略有区别的。折现率可被视为投资中对收益流要求的回报率，需考虑投资的机会成本和收益的不确定性(或者说风险)。因此，折现率一般由无风险报酬率与风险报酬率组成。前者通常由政府债券的利率决定，后者取决于特定资产的风险状况。资本化率也反映无风险报酬率和风险报酬率，但是它还反映资产收益的长期增长前景。折现率和资本化率的联系与区别以数学公式可表示为：

$$\text{折现率}=\text{无风险报酬率}+\text{风险报酬率}$$

$$\text{资本化率}=\text{折现率}-\text{未来年收入的增长率}$$

当其他条件相同时，收入增长越快的资产价值就越高，因此需要将增长率从折现率中扣除。只有当资产的年收入增长率为零时，折现率才与资本化率相等。

那么，增长率是否有可能超过折现率呢？在实务中，出于两方面的原因，并不会出现这一现象。一是任何企业都不可能永远保持高速增长；二是高增长意味着高风险，即需要提高风险报酬率。

在收益法运用中，关键是折现率的确定，资本化率是以折现率为基础的。确定恰当折现率的基本方法有加和法、资本成本加权法和市场法。

1. 加和法

加和法的原理是认为折现率包含的无风险报酬率与风险报酬率两部分均可分别求取，然后相加得出折现率。

无风险报酬率的确定比较容易。政府债券收益率常被用作衡量无风险收益率的替代值。政府短期债券(如3个月期限的国库券)常被认为是风险较小的投资对象，但是对资产评估而言，最好用较长期的政府债券利率(1年或1年以上)作为基本收益率。尽管长期债券在平价变现方面有一定风险，但由于评估通常涉及基于长期收益趋势的资产，因此，选择长期债券利率作为无风险报酬率更具可比性和相关替代性。

折现率中的风险报酬率部分必须反映两种风险：一是与特定的被评估资产或企业相联系的风险，二是市场风险。表2-4以企业为例，列出了风险报酬率确定过程中需考虑的因素。