



普通高等教育“十三五”规划教材

企业价值 评估及管理

孙付华 刘博 张莹 沈菊琴 编著



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

普通高等教育“十三五”规划教材

企业价值 评估及管理

孙付华 刘博 张莹 沈菊琴 编著



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

· 北京 ·

内 容 提 要

本教材围绕企业价值管理,从资产评估的基本概念、价值观点入手,使学生掌握资产评估的基本理论与方法及企业价值评估的基本原理,对企业价值评估的市场法、收益法、成本法三大类方法的基本概念和原理、价值的组成、价值实现的途径和方式、影响因素、评估方法、绩效管理等进行系统全面介绍。目的是使读者了解和掌握企业价值评估的原理和方法、企业价值增值和考核的途径和方法,使学生在未来工作中明确工作目标和要求,更好地运用学到的知识为企业创造更大的价值。

本教材的特色在于不仅注重企业价值评估工作,同时关注企业价值的管理工作,企业价值评估方法通俗易懂,侧重实务,具有较强的可操作性。本教材适用于会计学、财务管理、资产评估及证券投资等相关专业教学,也可用于企业、资产评估机构、资产管理公司、证券公司、基金公司、商业银行等机构相关人员的培训。

图书在版编目(CIP)数据

企业价值评估及管理 / 孙付华等编著. — 北京 :
中国水利水电出版社, 2017.1
普通高等教育“十三五”规划教材
ISBN 978-7-5170-5556-3

I. ①企… II. ①孙… III. ①企业—价值论—高等学校—教材 IV. ①F270

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第137591号

书 名	普通高等教育“十三五”规划教材 企业价值评估及管理 QIYE JIAZHI PINGGU JI GUANLI
作 者	孙付华 刘博 张莹 沈菊琴 编著
出版发行	中国水利水电出版社 (北京市海淀区玉渊潭南路1号D座 100038) 网址: www.waterpub.com.cn E-mail: sales@waterpub.com.cn 电话: (010) 68367658 (营销中心)
经 售	北京科水图书销售中心(零售) 电话: (010) 88383994、63202643、68545874 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	中国水利水电出版社微机排版中心
印 刷	北京瑞斯通印务发展有限公司
规 格	184mm×260mm 16开本 9印张 213千字
版 次	2017年1月第1版 2017年1月第1次印刷
印 数	0001—3000册
定 价	22.00元

凡购买我社图书,如有缺页、倒页、脱页的,本社营销中心负责调换

版权所有·侵权必究

前言

随着全球经济的发展,企业价值评估工作作为资产评估的重要分支之一,在经济发展中扮演着越来越重要的角色,已成为全球资本运营不可或缺的服务工具,越来越被政府、企业及其他利益相关者所关注。2004年,中国资产评估协会发布了《企业价值评估指引意见(试行)》(中评协〔2004〕134号),正式将“企业价值”和“企业价值评估”引入我国资产评估行业,从基本要求、评估要求、评估方法和评估披露等方面对注册资产评估师执行企业价值评估业务提出了要求。这标志着我国资产评估准则体系建设工作又迈出重要一步,是我国资产评估工作与国际价值评估行业的全面接轨。

企业管理的核心是价值管理,而企业价值的评估及如何使企业价值增长是企业管理人员工作的核心,也是企业管理的必备知识。因此,为了建立符合我国实际情况的企业价值评估理论与方法体系,适应当前我国企业价值评估的特色,促进我国企业价值的提升,不仅要关注企业价值评估工作,也应高度重视企业价值管理工作。基于此,笔者编写《企业价值评估及管理》一书,旨在通过对企业价值评估原理与方法的论述,理解企业价值管理工作要点,促进企业价值的提升。

《企业价值评估及管理》围绕企业价值管理为目标,从资产评估的基本概念、价值观点入手,使学生掌握资产评估的基本理论和方法及企业价值评估的基本原理,对企业价值管理的基本概念和原理、价值的组成、影响因素、评估技巧及方法、价值实现的途径和方式、绩效管理等进行系统全面介绍。目的是通过理论和实践,使读者了解和掌握企业价值评估的原理和方法、企业价值增值和考核的途径和方法,使学生在未来工作中明确工作目标和要求,更好地运用学到的知识为企业创造更大的价值服务。

本教材共九章内容,分为企业价值评估基础、企业价值评估方法和企业价值的管理三大部分。

第一部分包括第一章资产评估概述和第二章企业价值概述,阐述资产评

估的基本概念、十大要素、发展过程、功能和作用、特点、价值类型、价值与价格的概念、假设和原则、评估与会计、审计的关系，分析了企业价值的内涵和企业价值评估的目的及特征。

第二部分包括第三章企业价值评估的市场法、第四章企业价值评估的收益法和第五章企业价值评估的成本法，重点阐述三大类方法的概念、方法评估原理、基本程序、方法选择的前提条件，以及具体方法中细类方法的应用及优缺点。

第三部分包括第六章企业价值评估报告、第七章企业价值的基础、第八章企业绩效管理、第九章企业通过并购创造价值。主要阐述企业价值评估报告的基本概念及制度、企业价值评估报告的制作流程及要点、企业价值评估报告的使用，在此基础上分析企业价值的形成基础、企业价值创造的基本原理、企业绩效管理、企业通过并购创造价值的基本知识及技巧。

本书由孙付华统稿，沈菊琴审稿，具体分工如下：第一章、第二章由孙付华编写；第三章由孙付华、张莹共同编写；第四章由孙付华、刘博共同编写；第五章由孙付华、张莹共同编写；第六章由孙付华、刘博共同编写；第七章、第八章由张莹编写；第九章由刘博、沈菊琴共同编写。

本书在编写过程中参考了国内外企业价值评估方面的相关资料，在此对资料编写者表示衷心感谢！

书中难免存在不足之处，敬请同行和读者批评指正。

编者

2017年6月

目 录

前言

第一章 资产评估概述	1
第一节 资产评估及其特点	1
第二节 资产评估的假设与原则	6
第三节 价值类型和评估目的	9
第四节 资产评估与会计和审计的关系	17
练习题	20
第二章 企业价值概述	22
第一节 企业价值的内涵	22
第二节 企业价值评估的内涵、目的和特征	24
第三节 企业价值评估的范围和信息资料收集与风险估计	27
练习题	28
第三章 企业价值评估的市场法	30
第一节 市场法的基本原理	30
第二节 市场法在企业价值评估中的应用	39
练习题	42
第四章 企业价值评估的收益法	44
第一节 收益法的基本原理	44
第二节 收益法在企业价值评估中的应用	49
练习题	69
第五章 企业价值评估的成本法	74
第一节 成本法的基本原理	74
第二节 成本法在企业价值评估中的应用	82
练习题	84
第六章 企业价值评估报告	87
第一节 企业价值评估报告的基本概念及基本制度	87
第二节 企业价值评估报告的制作	90

第三节	企业价值评估报告的使用	93
练习题		94
第七章	企业价值的基础	96
第一节	公司经营目标	96
第二节	企业价值创造的基本原理	97
练习题		110
第八章	企业绩效管理	112
第一节	企业绩效管理的基本内容	112
第二节	绩效评估	122
练习题		124
第九章	企业通过并购创造价值	126
第一节	通过并购创造价值的基本知识	126
第二节	通过并购创造价值的技巧	131
练习题		135
参考文献		136

第一章 资产评估概述

第一节 资产评估及其特点

一、资产评估定义

资产评估是市场经济的产物，其业务涉及企业间的产权转让、资产重组、破产清算、资产抵押以及财产保险、财产纳税等经济行为。根据 2016 年《资产评估准则——基本准则（征求意见稿）》（财办资〔2016〕45 号文）资产评估指资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员根据委托对单项资产、资产组合、企业价值、资产损失或者其他经济权益在评估基准日为特定目的进行价值评定、估算并出具资产评估报告的专业服务行为。根据 2016 年《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号），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。法定资产评估业务（以下简称法定评估业务）是指涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的业务。经过 100 多年的发展，资产评估已成为在现代市场经济中发挥基础性作用的专业服务行业之一。该行业的从业人员，应准确把握资产评估的定义和与之相关的若干概念和术语。

（一）资产评估

资产评估经历了上百年的发展，评估范围在不断扩展，现在资产评估不仅已经成为一个独立的行业，同时也成为一个约定俗成的概念和专业术语。基于目前学术界和执业界的普遍共识，资产评估可以表述为：资产评估是专业机构和人员按照国家法律、法规和资产评估准则，根据特定目的，遵循评估原则，依照相关程序，选择适当的价值类型，运用科学方法，对资产价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

资产评估作为一种评价过程，要经历若干评估步骤和程序。同时也会涉及以下基本的评估要素：①评估主体，即从事资产评估的机构和人员，他们是资产评估工作的主导者；②评估客体，即被评估的资产，它是资产评估的具体对象，也称为评估对象；③评估依据，也就是资产评估工作所遵循的法律、法规、经济行为文件、重大合同协议以及取费标准和其他参考依据；④评估目的，即资产业务引发的经济行为对资产评估结果的要求，或资产评估结果的具体用途，它直接或间接地决定和制约着资产评估的条件，以及价值类型的选择；⑤评估原则，即资产评估的行为规范，是调节评估当事人各方关系、处理评估业务的行为准则；⑥评估程序，即资产评估工作从开始准备到最后结束的工作顺序，评估程序通常包括明确评估业务基本事项、签订评估委托合同、编制评估计划、现场调查、收集整理评估资料、评定估算和编制评估报告、审核和提交评估报告、立卷归档；⑦评估价值类型，即对评估价值质的规定，它对资产评估参数的选择具有约束性；⑧评估方法，即资

产评估所运用的特定技术，是分析和判断资产评估价值的手段和途径；⑨资产评估假设，即资产评估得以进行的前提条件假设等；⑩资产评估基准日，即资产评估的时间基准。以上基本要素构成了资产评估活动的有机整体。

（二）资产

资产是一个具有多角度、多层面的概念，既有经济学中的资产概念，也有其他学科的资产概念，如会计学中的资产概念等。这些关于资产的概念是评估人员理解资产评估中的资产或评估对象的基础。

经济学中的资产是泛指特定经济主体拥有或控制的，能够给特定经济主体带来经济利益的经济资源。也有将其表述为特定经济主体拥有或控制的，具有内在经济价值的实物和无形的权利。

会计学中的资产是指过去的交易或事项形成并由企业拥有或控制的资源，该资源预期会给企业带来经济利益。会计学中的资产主要指的是企业中的资产，这是资产评估对象中的重要组成部分。但是，资产评估对象中的资产并不完全局限于企业中的资产，凡是引起资产评估行为的经济事项所涉及的资产都是资产评估对象。而且，凡是引起资产评估行为的经济事项所涉及的对象也可能或可以成为评估对象。当然，资产是资产评估对象中最重要的重要组成部分。

资产评估中的资产或作为资产评估对象的资产，其内涵更接近于经济学中的资产，即特定权利主体拥有或控制的，能够给特定权利主体带来未来经济利益的经济资源。而其外延则包括了具有内在经济价值以及市场交换价值的所有实物和无形的权利。

作为资产评估对象的资产具有以下基本特征：

（1）资产必须是经济主体拥有或者控制的。依法取得财产权利是经济主体拥有并支配资产的前提条件。由于市场经济的深化，财产所有权、基本权能形成不同的排列与组合不仅成为必要，而且成为可能。如果将这些排列与组合称为产权，那么，在资产评估中应了解被评估资产的产权构成。例如，对于一些以特殊方式形成的资产，经济主体虽然对其不拥有完全的所有权，但依据合法程序能够实际控制的，如融资租入固定资产、土地使用权等，按照实质重于形式原则的要求，也应当将其作为经济主体资产予以确认。

（2）资产是能够给经济主体带来经济利益的资源，即可望给经济主体带来现金流入的资源。也就是说，资产具有能够带来未来利益的潜在能力。如果被恰当使用，资产的获利潜力就能够实现，进而使资产具有使用价值和交换价值。具有使用价值和交换价值，并能给经济主体带来未来效益的经济资源，才能作为资产确认。

（3）资产必须能以货币计量。也就是说资产价值能够运用货币进行计量，否则就不能作为资产予以确认。

作为资产评估客体的资产，其存在形式是多种多样的，为了科学地进行资产评估，可对资产进行适当的分类。

（1）按资产存在形态，可以分为有形资产和无形资产。有形资产是指那些具有实物形态的资产，包括机器设备、房屋建筑物、流动资产等。由于不同类别的有形资产具有不同的功能和特性，所以在评估时应分别进行。无形资产，是指特定主体所拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。这类资产主要包括土地使用

权、专利权、商标权、非专利技术、商誉等。

(2) 按资产的构成和是否具有综合获利能力,可以分为单项资产和整体资产。单项资产是指单台、单件的资产;整体资产是指由一组单项资产组成的具有整体获利能力的资产综合体。

(3) 按资产能否独立存在,可以分为可确指的资产和不可确指的资产。可确指的资产,是指能独立存在的资产,前面所列示的有形资产和无形资产,除商誉以外都是可确指的资产;不可确指的资产,是指不能脱离企业有形资产而单独存在的资产,如商誉。商誉,是指企业基于地理位置优越、信誉卓著、生产经营出色、劳动效率高、历史悠久、经验丰富、技术先进等原因所获得的投资收益率高于一般正常投资收益率所形成的超额收益资本化的结果。

(4) 按资产与生产经营过程的关系,可以分为经营性资产和非经营性资产。经营性资产,是指处于生产经营过程中的资产,如企业中的机器设备、厂房、交通工具等。经营性资产又可按是否对盈利产生贡献分为有效资产和无效资产。非经营性资产是指处于生产经营过程以外的资产。

(5) 按资产的流动性,可以分为流动资产、长期投资、固定资产和无形资产等。

(三) 价格和价值

这里所说的价格是指在特定的交易行为中,特定的买方或卖方对商品或服务的交换价值的认可,以及提供或支付的货币数额。价格是一个历史数据或事实,是特定的交易行为中特定买方和卖方对商品或服务实际支付或收到的货币数额。

这里所说的价值是一个交换价值范畴,它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实,它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

资产评估的目标是判断评估对象的价值,而不是判断评估对象的实际成交价格。

二、资产评估的种类和特点

(一) 资产评估的种类

资产种类的多样化和资产业务的多样性,以及资产评估委托方及其相关当事人对资产评估内容及其报告需求的多样性,使资产评估也相应出现了多种类型。在世界范围内,从资产评估服务的对象、评估的内容和评估者承担的责任等方面来看,目前国际上的资产评估主要分为3类,即评估、评估复核和评估咨询。这种分类方法中的评估类似于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,对评估对象的价值进行评估,评估人员及其机构要对其评估结果的真实性和合理性负责。评估复核,是指评估机构(评估师)对其他评估机构(评估师)出具的评估报告进行的评判分析和再评估。它服务于特定的当事人,对某个评估报告的真实性和合理性作出判断和评价,并对自己所提出的意见负责。评估咨询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。评估咨询要求的主要是评估主体的信誉、专业水准和职业道德,评估咨询主体也要对其出具的咨询意见承担相应的责任。

从资产评估所面临的条件、资产评估执业过程中遵循资产评估准则的程度、对评估报告披露的程度以及使用者的要求的角度,资产评估又可分为完全资产评估和限制性资产评估。完全资产评估一般是指严格遵守资产评估准则,按照资产评估准则的各项条款的要求,在执业过程中没有违背资产评估准则的规定所进行的资产评估。限制性资产评估一般是指评估机构及其人员受特定客户委托,旨在满足特定客户特殊需求的评估。在通常情况下,为满足特定客户特殊需求的评估并不一定能够完全按照资产评估准则的要求进行执业,评估过程和评估结果或许存在着一定瑕疵。完全资产评估和限制性资产评估对评估结果的披露程度和要求是不同的,限制性资产评估需要作更为详尽的说明和披露,并限制评估报告的使用者,限制性资产评估报告的使用者只能是委托方。

从资产评估对象的构成和获利能力的角度,资产评估还可具体划分为单项资产评估和整体资产评估。对以单项可确指的资产为对象的评估称其为单项资产评估,例如机器设备评估、土地使用权评估、建筑物评估、可确指无形资产评估等。对若干单项资产组成的资产综合体所具有的整体生产能力或获利能力的评估称为整体资产评估。最为典型的整体资产评估就是企业价值评估。单项资产评估和整体资产评估在评估的复杂程度和需考虑的相关因素等方面是有较大差别的,整体资产评估更为复杂,需考虑的因素更为全面。

(二) 资产评估的特点

理解和把握资产评估的特点,有利于进一步认识资产评估的实质,对于做好资产评估工作,提高资产评估质量具有重要意义。一般来说,资产评估具有以下特点:

(1) 市场性。资产评估是适应市场经济要求的专业中介服务活动,其基本目标就是根据资产业务的不同性质,通过模拟市场条件对资产价值作出经得起市场检验的评定估算和报告。

(2) 公正性。是指资产评估行为服务于资产业务的需要,而不是服务于资产业务当事人的任何一方的需要。公正性的表现有两点:①资产评估按公允、法定的准则和规程进行,公允的行为规范和业务规范是公正性的技术基础;②评估人员是与资产业务没有利害关系的第三者,这是公正性的组织基础。

(3) 专业性。资产评估是一种专业人员的活动,从事资产评估业务的机构应由一定数量和不同类型的专家及专业人士组成。一方面这些资产评估机构形成专业化分工,使评估活动专业化;另一方面,评估机构及其评估人员对资产价值的估计判断也都建立在专业技术知识和经验的基础之上。

(4) 咨询性。是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估师只对结论本身合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。事实上,资产评估为资产交易提供的估价往往由当事人作为要价和出价的参考,最终的成交价取决于当事人的决策动机、谈判地位和谈判技巧等综合因素。

三、资产评估的功能和作用

(一) 资产评估的功能

评价和评值是资产评估具有的最基本的内在功效和能力。资产评估源于人们希望了解和掌握在一定条件下资产的价值的需求。随着人们对在各种条件下了解资产价值的需求不

断增加,资产评估也不断发展,其评价和评值的功能也得到不断完善。当然,在不同的历史条件下,人们在充分利用资产评估的评价及评值功能的基础上,也曾赋予资产评估一些辅助性和过渡性功能,例如,管理的功能等。

(二) 资产评估的基本作用

在不同的历史时期和不同的社会经济条件下,资产评估可能发挥着不同的作用。结合我国当前的社会经济条件,资产评估主要发挥着以下基本作用。

(1) 咨询的作用。资产评估的咨询作用,是指资产评估结论是为资产业务提供专业化估价意见,该意见本身并无强制执行的效力,它只是给相关当事人提供的有关资产交换价值方面的专业判断或专家意见,资产评估不能也不应该取代资产交易当事人的交易决策。

(2) 管理的作用。资产评估的管理作用,是指在以公有制为基础的社会主义市场经济初级阶段中,国家或政府在利用资产评估过程中所发挥出的特殊作用。在社会主义市场经济初级阶段的某一历史时期,作为国有资产所有者代表的国家,不仅把资产评估视为提供专业服务的中介行业,而且将其作为维护国有资产、促使国有资产保值增值的工具和手段。在资产评估开展初期,国家通过制定申请立项、资产清查、评定估算和验证确认的国有资产评估管理程序,就使资产评估具有了管理的作用。但是,资产评估的管理作用并不是资产评估与生俱有的,它只是国有资产评估在特定历史时期的特定作用。它会随着国家在国有资产评估管理体制方面的变化而加强或弱化。2001年12月31日,国务院办公厅转发了财政部《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)。该通知指出:①取消政府部门对国有资产评估项目的立项确认审批制度,实行核准制和备案制;②加强资产评估活动的监管力度;③完善制度建设,规范评估秩序。随着国有资产评估项目的立项确认审批制度的取消和核准制及备案制的确立,资产评估的管理作用也随之发生了改变。

(3) 鉴证的作用。鉴证由鉴别和举证两个部分组成,鉴别是专家依据专业原则对经济活动及其结果作出的独立判断,而举证则是为该判断提供理论和事实支撑,使之做到言之有理,持之有据。这类行为一般具有独立、客观和专业的特征。基于市场经济需求的多样性,经济鉴证类专业服务行业又可因服务性质、背景知识和执业准则的不同形成行业亚分类。以注册会计师和注册资产评估师行业为例,在服务性质方面,前者对财务报告进行事实判断,后者对标的资产进行价值判断;在背景知识方面,前者以会计理论和核算技术为基础,后者以经济分析理论和专项资产价值识别技术为基础;在执业准则方面,前者分别接受国际和国内会计准则和审计准则的约束,后者分别接受国际和国内资产评估准则的约束。我们不能简单否定资产评估行业的鉴证作用原因是:①资产评估确要从事以专业鉴别和举证为主要内容的工作;②资产评估行业的发展状况和水平在很大的程度上与资产评估在资产价值鉴证方面所具备的整体能力相关;③尽管资产评估这种鉴证活动一般不具有法律效力,但仍然是资产业务当事人各方进行决策的重要依据,所以资产评估师也必须对自己的行为承担相应的专业责任、民事责任和刑事责任。但需要强调指出的是资产评估从事的是价值鉴证,而不是权属鉴证。

第二节 资产评估的假设与原则

一、资产评估的假设

由于认识客体的无限变化和认识主体有限能力的矛盾，人们不得不依据已掌握的数据资料对某一事物的某些特征或全部事实作出合乎逻辑的推断。这种依据有限事实，通过一系列推理，对于所研究的事物作出合乎逻辑的假定说明就叫假设。假设必须依据充分的事实，运用已有的科学知识，通过推理（包括演绎、归纳和类比）而形成。当然，无论如何严密的假设都带有推测，甚至是主观猜想的成分。但是，只要假设是合乎逻辑、合乎情理的，它对科学研究都是有重大意义的。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之上的。资产评估中的假设包括了市场条件假设、评估对象使用状况假设、评估对象作用空间假设、宏观环境假设等，其中交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设是资产评估中最重要的基本假设。

（一）交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是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。众所周知，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“市场交易”当中，模拟市场进行评估就成为可能。

交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件；另一方面它明确限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中。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，是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、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。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以市场客观存在的现实，即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市场是一个充分竞争的市场，资产在公开市场上实现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，它可以是地区性市场，也可以是国内市场，还可以是国际市场。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，而不是由个别交易决定。

公开市场假设是资产评估中的一个重要假设，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的条件，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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又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 3 种具体情况：①在用续用；②转用续用；③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。转用续用指的是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。移地续用指的是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，因此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制的。在许多场合下评估结果并没有充分考虑资产用途替换，它只对特定的买者和卖者是公平合理的。

持续使用假设也是资产评估中的一个非常重要的假设，尤其是在我国，经济体制处于转轨时期，市场发育尚未完善，资产评估活动大多与老企业的存量资产产权变动有关。因此，被评估对象经常处于或被推定在持续使用的假设前提之下。充分认识和掌握持续使用假设的内涵和实质，对于我国的资产评估来说有着重要意义。

（四）清算假设

清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，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。清算假设首先是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、资产评估的原则

（一）资产评估工作原则

资产评估工作的性质决定了资产评估机构及其资产评估师在执业过程中应坚持独立、客观公正和专业服务等工作原则。

（1）独立性原则。资产评估中的独立性原则包含有两层含义：①评估机构本身应该是一个独立的、不依附于他人的社会公正性中介组织（法人），在利益及利害关系上与资产

业务各当事人没有任何联系；②评估机构及其评估人员在执业过程中应始终坚持独立的第三者地位，评估工作不受委托人、外界的意图及压力的影响，进行独立公正的评估。

(2) 客观公正性原则。客观公正性原则要求资产评估工作实事求是，尊重客观实际。资产评估机构及其评估人员在评估工作中必须以实际材料为基础，以确凿的事实和事物发展的内在规律为依据，以求实的态度为指针，实事求是地得出评估结果，而不可以自己的好恶或其他个人的情感进行评估。资产评估结果是评估人员认真调查研究，通过合乎逻辑的分析、推理得出的、具有客观公正性的评估结论。此外，为了保证评估的公正、客观性，按照国际惯例，资产评估机构收取的劳务费用应该只与工作量相关，不与被评估资产的价值挂钩。

(3) 科学性原则。科学性原则要求资产评估机构和评估人员必须遵循科学的评估标准，以科学的态度制定评估方案，并采用科学的评估方法进行资产评估。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有机结合起来，使评估工作做到科学合理、真实可信。

(二) 资产评估经济技术原则

资产评估的经济技术原则是指在资产评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。它们为评估人员在执业过程中的专业判断提供技术依据和保证。这些技术原则主要如下。

(1) 预期收益原则。预期收益原则是以技术原则的形式概括出资产及其资产价值最基本的决定因素。资产之所以有价值是因为它能够为其所有者或控制者带来未来经济利益，资产价值的高低主要取决于它能够为其所有者或控制者带来的预期收益量的多少。预期收益原则是评估人员判断资产价值的一个最基本的依据。

(2) 贡献原则。从一定意义上讲，贡献原则是预期收益原则在某种情况下的具体应用原则。贡献原则主要适用于构成某整体资产的各项要素资产的评估，它要求要素资产价值的高低要由该要素资产对整体资产的贡献来决定，或者是由当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失来决定。

(3) 供求原则。供求原则是经济学中关于供求关系影响商品价格原理的概括。假定在其他条件不变的前提下，商品的价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。尽管商品价格随供求关系变化并不呈固定比例变化，但变化的方向都具有规律性。供求规律对商品价格所形成的作用力同样适用于资产价值的评估，评估人员在判断资产价值时也应充分考虑和依据供求原则。

(4) 替代原则。作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值。如果具有相同使用价值和质量的物品具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。当然，作为卖者，如果可以将商品卖到更高的价格水平上，他会在较高的价位上出售商品。在资产评估中确实存在着评估数据、评估方法等的合理替代问题，正确运用替代原则是公正进行资产评估的重要保证。

(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改变。为了使资产评估得以操作，同时又能保证资产评估结果可以被市场检验，在进行资产评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是评估基准日，或称估价日期。它为资产评估提供了一个时间基准。资产评估的评估时点原则要求资产评估必须有评估基准

日，而且评估值就是评估基准日的资产价值。

第三节 价值类型和评估目的

一、资产评估的价值类型

资产评估中的价值类型，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的角度反映资产评估价值的属性和特征。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是不同的，在数量上往往也存在着较大差异。资产评估的价值类型的形成，不仅与引起资产评估的特定经济行为，即资产评估特定目的有关，而且与被评估对象的功能、状态、评估时的市场条件等因素有着密切的关系。根据资产评估特定目的、被评估资产的功能状态以及评估时的各种条件，合理地选择和确定资产评估的价值类型，是每一位资产评估人员必须做好的工作。

由于所处的角度不同，以及对资产评估价值类型理解方面的差异，人们对资产评估的价值类型主要有以下几种分类。

(1) 以资产评估的估价标准形式表述的价值类型，具体包括重置成本、收益现值、现行市价（或变现价值）和清算价格 4 种。

(2) 从资产评估假设的角度表述资产评估的价值类型，具体包括继续使用价值、公开市场价值和清算价值等 3 种。

(3) 从资产业务的性质，即资产评估的特定目的划分资产评估的价值类型，具体包括抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值、补偿价值等。

(4) 以资产评估时所依据的市场条件、被评估资产的使用状态以及评估结论的适用范围划分资产评估结果的价值类型，具体包括市场价值和市场价值以外的价值两大类。

上述 4 种分类各有其自身的特点：

第一种划分标准基本上是承袭了现代会计理论中关于资产计价标准的划分方法和标准，将资产评估与会计的资产计价紧密地联系在一起。

第二种划分方法有利于人们了解资产评估结果的假设前提条件，同时也强化了评估人员对评估假设前提条件的运用。

第三种划分方法强调资产业务的重要性，认为有什么样的资产业务就应有什么样的资产价值类型。

第四种划分方法不仅注重了资产评估结果的适用范围与评估所依据的市场条件及资产使用状态的匹配，而且通过资产的市场价值概念的提出，树立了一个资产公允价值的坐标。资产的市场价值是资产公允价值的基本表现形式，市场价值以外的价值则是资产公允价值的特殊表现形式。

对资产价值进行合理分类主要有两个层面的目的：①为评估人员科学合理地进行资产评估提供指引；②使资产评估报告的使用者能正确理解和恰当使用资产评估结果。从这个意义上讲，将资产评估价值划分为市场价值和市场价值以外的价值更有利于实现划分资产评估价值类型的目的。

（一）关于资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值

从目前可收集的资料来看，关于资产评估中的市场价值与市场价值以外的价值的概念的完整定义可以从《国际评估准则》（International Valuation Standards）、《国际评估准则1》和《国际评估准则2》中找到。在《国际评估准则》中，市场价值定义如下：“自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后，所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额，当事人双方应当各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。”根据《国际评估准则1》关于对市场价值的其他补充说明，我们把资产评估中的市场价值定义整理如下：从价值属性的角度定义，企业价值评估中的市场价值是指企业在评估基准日公开市场上正常使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。或者说评估资产价值所依据的所有信息资料都来源于公开市场的资产评估结果是市场价值。关于市场价值所依据的公开市场可能存在着区域、级次等的区分，也就是说资产评估中的市场价值可能存在着不同区域范围的市场价值和不同级次的市场价值等。

企业价值评估中市场价值以外的价值也称非市场价值、其他价值，《国际评估准则》并没有直接定义市场价值以外的价值，而是指出凡不符合市场价值定义条件的资产价值类型都属于市场价值以外的价值。市场价值以外的价值不是一种具体的企业价值评估存在形式，它是一系列不符合资产市场价值定义条件的价值形式的总称或组合。企业价值评估中的非市场价值也是企业公允价值具体表现形式的一类概括，企业价值评估中的非市场价值主要有投资价值、持续经营价值、保险价值、清算价值等。

在企业价值评估实践中，市场价值与市场价值以外的价值（非市场价值）的划分标准有以下几个方面：

（1）资产评估时所依据的市场条件，是公开市场条件还是非公开市场条件。

（2）资产评估时所依据的被评估资产的使用状态，是正常使用（最佳使用）还是非正常使用。

（3）资产评估时所使用的信息资料及其相关参数的来源，是公开市场的信息数据还是非公开市场的信息数据。

关于市场价值以外的价值，《国际评估准则》认为其产生的价值基础主要分为3类：

第一类反映特定主体从资产所有权中获得的收益。资产对于特定主体来说具有特定价值。尽管在某些情况下，其等同于资产销售时实现的价值，它从本质上反映了持有该资产所获得的收益。因此，没有必要假定交易。投资价值即属于这一类。某项资产对于特定主体的特定价值与其市场价值的不同促使买方和卖方进入市场交易。

第二类指的是特定双方达成的交换某项资产合理的协议价格。尽管交易各方没有关联、公平协商，资产没有必要在更大范围的市场上交易，所达成的价格可能反映涉及的交易方面而非整个市场范围内的特定好处（或坏处）。这一类包括公允价值、特殊价值和合并价值。

第三类指法律法规或合同协议中规定的价值。

在企业价值评估实务中使用频率较高的市场价值以外的价值类型主要如下。

（1）投资价值。投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。资产的投资价值与投资性资产价值是两个不同的概念。投资性资产价