



## 冲刺阶段专业内容《资产评估实务(二)》

## 高频考点

## 第一部分第一章 无形资产评估概述

## 高频考点一：无形资产的特征

## (一) 无形资产的形式特征

- (1) 非实体性(最显著的基本特征)
- (2) 排他性(垄断性或独占性)
- (3) 效益性
- (4) 成本的不完整性

## (5) 成本与价值的弱对应性

## (二) 无形资产的功能特征

- (1) 依附性
- (2) 共益性
- (3) 积累性
- (4) 替代性

## 第一部分第二章 无形资产评估程序

## 高频考点二：无形资产评估的注意事项

## (一) 收益法

①合理分析获利能力与预期收益,分析与之有关的预期变动、受益期限,以及与收益有关的资金规模、配套资产、现金流量、风险因素和货币时间价值。

②注意被评估无形资产收益额的计算口径与折现率口径保持一致,不要将其他资产带来的收益误算到被评估无形资产收益中;

③要充分考虑法律法规、宏观经济环境、技术进步、行业发展变化、企业经营管理、产品更新和替代等因素对无形资产收益期、收益额和折现率的影响,当与实际情况明显不符时,要分析产生差异的原因。

## (二) 市场法

采用市场法评估无形资产,特别要注意被评估无形资产必须确实适合运用市场法的前提,确定具有合理比较基础的类似无形资产交易参照对象,收集类似无形资



产交易的市场信息和被评估无形资产以往的交易信息。

### (三) 成本法

要注意根据现行条件下重新形成或取得该项无形资产所需的全部费用(含资金成本和合理利润)确定评估值,还要扣除实际存在的功能性贬值和经济性贬值。

## 第一部分第三章 收益法在无形资产评估中的应用

### 高频考点三: 收益法的评估节省许可费法

#### 1. 节省许可费法的评估思路

评估思路: 测算由于拥有该项资产而节省的向第三方定期支付许可使用费的金额,并对该无形资产经济寿命期内每年节省的许可费支出,通过适当的折现率折现到评估基准日,以此作为该项无形资产的价值。在某些情况下,许可使用费包括一笔期初入门费和建立在每年经营业绩基础上的分成费。

#### 2. 节省许可费法的计算公式

$$\text{无形资产评估值} = Y + \sum_{t=1}^n \frac{KR_t}{(1+r)^t}$$

其中:

Y——入门费/最低收费额;

K——无形资产分成率,即许可费率;

$R_t$ ——第  $t$  年分成基数;

$t$ ——许可期限;

$r$ ——折现率。

**【说明】**节省许可费法的上述公式隐含着这样一个假设:建立在每年经营业绩基础上的分成费是在各年年末产生的,即进行年末折现。在具体评估实务中,如果假设被评估无形资产建立在每年经营业绩基础上的分成费并非在每年年末产生,则应当对上述具体模型中的折现年期进行调整。

### 高频考点四: 折现率的确定

#### 1. 风险累加法

无形资产折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

#### 2. 回报率拆分法





回报率拆分法的公式可表示为:

$$R_i = \frac{\text{全部资产市场价值}}{\text{无形资产市场价值}} (WACC - R_c - \frac{\text{营运资金市场价值}}{\text{全部资产市场价值}} - R_f - \frac{\text{固定资产市场价值}}{\text{全部资产市场价值}})$$

其中:

WACC——整个企业平均投资回报率;

$R_c$ ——营运资金的投资回报率;

$R_f$ ——固定资产的投资回报率;

$R_i$ ——无形资产的投资回报率。

### 【注意事项】

- (1) 无形资产评估中的折现率一般高于有形资产评估中的折现率
- (2) 无形资产评估中的折现率有别于企业价值评估中的折现率
- (3) 折现率口径应与收益额口径保持一致。

## 第一部分第四章 市场法和成本法在无形资产评估中的应用

### 高频考点五: 总计计量方式与从价计量方式

#### 1. 无形资产的总价计量方式

- ① 一项无形资产, 往往不能单独发挥作用, 一定需要与其他有形资产组成一个业务资产组共同发挥作用;
- ② 该资产组发挥作用的能力通常由资产组中的有形资产决定;
- ③ 无形资产的价值, 需要与这个业务资产组所产生的总收益一起计量。

#### 2. 无形资产的从价计量方式

所谓从价计量方式就是按照无形资产所组成的业务资产组可以获得的“单位收益”计量无形资产的价值。

包括以收入分成率为核心参数的从价计量方式和以利润分成率为核心参数的从价计量方式。

在实务中还会见到一种总价与从价相结合的计量方式, 也就是我们通常所说的“入门费+分成”的计量方式。这种计价方式实际是采用总价计算方式测算一个入门费, 然后再外加一个从价计量方式的分成。

### 高频考点六: 无形资产成本的特征



### (1) 不完整性

企业自行研发的无形资产通常没有完整的成本记录。大量的前期费用，如培训、基础开发或相关试验等往往不计入该无形资产的成本。

### (2) 弱对应性

技术型无形资产成果的出现带有较大的随机性、偶然性和关联性。开发无形资产的费用测算比较困难。

### (3) 虚拟性（象征性）。

①无形资产的成本具有不完整性、弱对应性的特征，因而无形资产的成本往往是相对的；

②某些无形资产的内涵已经远远超出了其外在形式的含义。如商标，其成本核算的是商标设计费、登记注册费、广告费等。而商标的价值内涵是标示商品的质量信誉，商标的价值是很难用这三种成本度量的，所以商标核算的成本只具有象征性。

## 第一部分第五章 专利资产评估

### 高频考点七：专利资产相关知识

#### 1. 专利的分类以及法律保护期限

专利可分为发明专利、实用新型专利和外观设计专利。发明专利权的法律保护期限为 20 年，实用新型专利权的期限为 10 年，外观设计专利权的期限为 15 年，均自申请日起计算。

#### 2. 专利资产的特征

(1) 法律特征：时效性、地域性、约束性；

(2) 技术特征：公开性、不完整性、不成熟性。

(3) 经济特征：专利资产具有垄断收益、专利资产的收益不稳定性、专利资产的研发成本不易界定、专利资产之间的可比性弱。

### 高频考点八：专利资产价值影响因素

(1) 专利权的法律状态；

(2) 专利权利要求内容与保护；



### (3) 专利的创新性及实用性

创新性不高的专利价值不高。实用性表现为两个方面，其一是可靠，其二是实施成本尽可能低。同类技术，可靠性高的技术价值一定会高于可靠性低的技术，实施成本低的技术价值一定会高于实施成本高的技术。

### (4) 专利产品的发展前景：

具有良好市场前景的专利产品其价值一定要高于不具有市场前景的专利

### (5) 专利的应用领域与保护力度。

专利的应用领域与保护力度越大，专利的价值越高。

## 第一部分第六章 商标资产评估

### 高频考点九：商标资产价值影响因素

#### 1. 宏观经济状况

商标资产的价值与宏观经济形势密切相关，在评估基准日宏观经济景气高涨时，评估值相对较高，低迷时评估值较低。

#### 2. 商标的市场影响力

#### 3. 商标声誉的维护

(1) 商标资产的价值与商标声誉的维护有关。商标资产维护时间越长，价值越大。

(2) 商标的广告宣传是扩大商标知名度、影响力及维护商标的重要因素。广告投入的数量及广告宣传的密度与媒介的层次会影响商标的知名度和市场影响力。

(3) 商标的广告宣传费用是商标成本的重要组成部分，但商标资产的价值并不等于商标的广告宣传费用。

#### 4. 商标权所依托的商品

商标权本身不能直接产生收益，其价值大都是依托相关的产品或服务来实现的。

#### 5. 商标权的法律状态

#### 6. 商标的使用方式

#### 7. 类似商标的交易情况

## 第一部分第七章 著作权资产评估



## 高频考点十：著作权资产的特征

### (1) 形式特征

一般不能单独发挥作用，需要与其他资产共同发挥作用。

### (2) 法律特征

#### ① 著作权资产的时效性

如果是个人作品，著作权财产权以及应当由著作权人享有的其他权利保护期为 50 年，截止于作者死亡后第 50 年的 12 月 31 日；如果是合作作品，截止于最后死亡的作者死亡后第 50 年的 12 月 31 日。

如果是法人或者非法人组织的作品，著作权（署名权除外）由法人或者非法人组织享有的职务作品，其发表权的保护期为 50 年，截止于该作品创作完成后第 50 年的 12 月 31 日；所有的著作权财产权以及应当由著作权人享有的其他权利的保护期为 50 年，截止于作品首次发表后第 50 年的 12 月 31 日，但作品自创作完成后 50 年内未发表的，法律将不再保护。

视听作品，其发表权的保护期为 50 年，截止于作品创作完成后第 50 年的 12 月 31 日；所有的著作权财产权以及应当由著作权人享有的其他权利的保护期为 50 年，截止于作品首次发表后第 50 年的 12 月 31 日，但作品自创作完成后 50 年内未发表的，法律将不再保护。

#### ② 著作权资产的地域性

著作权只在授予权利的国家的管辖范围内受到该国相关法律的保护，对其他国家没有域外效力。一般来说，著作权的地域性限制越小，著作权评估值也就越大，反之越小。

成为世界贸易组织的成员之后，如果在一个国家享有著作权，则可以在世界上绝大多数国家得到相应的保护。

## 高频考点十一：著作权资产价值影响因素

### 1. 宏观经济状况

- (1) 著作权资产使用区域的社会环境
- (2) 著作权资产使用区域的经济环境

### 2. 市场需求状况

### 3. 著作权所依托的作品



#### 4. 著作权资产的运营模式

著作权财产权有两种主要的收益方式：销售型（直接收益型）和使用型（间接收益型）。

前一种主要是通过销售其作品从而获得直接收益，例如图书作品即通过销售直接获得其收益。后一种是指通过使用该作品的方式间接实现其收益，例如一组机器的设计图纸，它的价值实现方式不在于直接转让，而是体现在根据该图纸制造出来的机器设备的价值收益中。

#### 5. 著作权的法律状态

我国《著作权法》对作品的保护采用自动保护原则，即作品一旦产生，作者便享有著作权，不论登记与否都受法律保护。作品登记证书可以作为该著作权资产稳定性、可靠性的依据。

## 第二部分第一章 企业价值评估概述

### 高频考点十二：企业价值评估的范围

#### 1. 评估范围的界定

不论是进行整体企业权益价值评估、股东全部权益价值评估，还是股东部分权益价值评估，一般要求对企业进行整体性评估。

#### 2. 企业各项资产、负债的识别

对企业各项资产、负债进行识别，包括表内和表外。

#### 3. 企业资产配置和使用情况的分析

（1）根据资产和负债的经营属性进行区分

区分经营性资产和非经营性资产。

对企业盈利能力有影响的——经营性资产；

对企业盈利能力不产生影响的——非经营性资产。（模拟抽离法）

区分经营性负债和非经营性负债。（看是否有利息）

（2）根据资产的配置属性进行区分

企业的资产区分为必备资产和溢余资产。

经营性资产——必备经营性资产





### ——溢余经营性资产

非经营性资产不再区分。

### 高频考点十三：企业价值评估中的主要价值类型

主要价值类型分别为市场价值、投资价值和清算价值。

#### 1. 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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 2. 投资价值

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。

考虑到预期增量收益是投资价值的重要组成部分，且预期增量收益存在不同形式等因素，投资价值可理解为某项资产在明确的投资者基于特定目的、充分考虑可能实现的增量收益和投资回报水平的情况下，在评估基准日的价值估计数额。

#### 3. 清算价值

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。

## 第二部分第二章 企业价值评估信息的收集和分析

### 高频考点十四：企业的经济环境

企业的经济环境主要由社会经济结构、经济发展水平、宏观经济政策、经济运行状况等方面构成。

#### (一) 社会经济结构

1. 产业结构（最重要）
2. 分配结构
3. 交换结构
4. 消费结构
5. 技术结构

#### (二) 经济发展水平

经济发展水平是指一个国家经济发展的规模、速度和所达到的水平。反映一个国





家经济发展水平的常用指标有国内生产总值、国民收入、人均国民收入和经济增长速度。在相对指标中，最常用的是“人均 GDP”指标；经济发展速度方面，最常用的指标是“GDP 年增长率”。

### (三) 宏观经济政策

#### 1. 宏观经济政策的目标

- (1) 充分就业。
- (2) 价格稳定。
- (3) 经济增长。
- (4) 国际收支平衡。
- (5) 目标间平衡。

#### 2. 宏观经济政策工具

##### (1) 需求管理政策。

需求管理是通过对总需求的调节，实现总需求等于总供给，达到既无失业又无通货膨胀的目标。

##### (2) 供给管理政策。

供给管理是通过对总供给的调节，来达到一定的政策目标。

##### (3) 国际经济政策

#### (四) 经济运行状况

1. 先行指标：判断经济运行中是否存在不安定因素以及程度如何，从而进行预警和监测。具体指标包括轻工业总产值、出口成交额、狭义货币 M1 等；
2. 同步指标：显示经济发展的总趋势，并确定或否定先行指标预示的经济发展趋势。具体指标包括工业总产值、海关进口额、广义货币 M2 等；
3. 主要国际经济先行指标：主要包括采购经理人指数、远期无交割汇率等；
4. 经济景气调查分析指标：景气调查通过对定性问题出现的频率进行计算分析比较，从而达到判断宏观经济景气和企业生产经营景气的目的。
5. 区域经济运行指标：观察区域经济金融运行走势有助于对宏观政策进行适当的动态微调。

### 高频考点十五：企业发展状况分析的 SWOT 分析



利用 SWOT 分析可以对企业未来增长情况做出合理的预测。

优势 S		
弱点 W	优势 S	弱点 W
机会 O	列出优势	列出弱点
威胁 T		
机会 O	SO 战略	WO 战略
列出机会	发挥优势, 利用机会	利用机会, 克服弱点
威胁 T	ST 战略	WT 战略
列出威胁	利用优势, 回避威胁	克服弱点, 回避威胁

【说明】SWOT 分析的目的在于产生可行的备选战略, 而不是选择或确定最佳战略。

## 第二部分第三章 收益法在企业价值评估中的应用

### 高频考点十六: 股权自由现金流量

1. 股权自由现金流量的概念: 指股东可自由支配的现金流量。

2. 股权自由现金流量的计算

(1) 股权自由现金流量

= 企业自由现金流量 - 债权自由现金流量

= (税后净营业利润 + 折旧及摊销) - (资本性支出 + 营运资金增加) - 税后利息费用 - 偿还付息债务本金 + 新借付息债务

(2) 股权自由现金流量

= 净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加 - 偿还付息债务本金 + 新借付息债务

(3) 股权自由现金流量

= 企业自由现金流量 - 债权现金流量

= 企业自由现金流量 - 税后利息费用 - 偿还债务本金 + 新借付息债务

### 高频考点十七: 企业自由现金流量

1. 企业自由现金流量的概念

企业自由现金流量也称为实体自由现金流量, 可理解为全部资本投资者共同支配



的现金流量。全部资本提供者包括普通股股东、优先股股东和付息债务的债权人。

## 2. 企业自由现金流量的计算

(1) 企业自由现金流量 = (税后净营业利润 + 折旧及摊销) - (资本性支出 + 营运资金增加)

(2) 企业自由现金流量 = 股权自由现金流量 + 债权自由现金流量

债权自由现金流量 = 税后利息费用 + 偿还债务本金 - 新借付息债务

企业自由现金流量 = 股权自由现金流量 + 税后利息支出 + 偿还债务本金 - 新借付息债务

## 高频考点十八：经济利润折现模型

### 1. 经济利润的计算

(1) 经济利润 = 税后净营业利润 - 投入资本的成本

投入资本的成本 = 债务资本成本 + 股权资本成本

= 利息费用 × (1 - 所得税税率) + 股权资本成本

(2) 经济利润 = 净利润 - 股权资本成本

(3) 投入资本回报率 = 税后净营业利润 ÷ 期初投入资本

经济利润 = 期初投入资本 × (投入资本回报率 - 加权平均资本成本率)

= 税后净营业利润 - 期初投入资本 × 加权平均资本成本率

### 2. 经济利润折现模型

企业整体价值 = 评估基准日投入资本 + 未来经济利润的现值, 折现率为加权平均资本成本。

## 第二部分第四章 市场法在企业价值评估中的应用

### 高频考点十九：市场法价值比率的选择和调整

(一) 价值比率的选择原则

1. 对于亏损企业, 选择资产基础价值比率比选择收益基础价值比率效果可能更好;

2. 对于可比对象与目标企业资本结构存在较大差异的, 一般应选择全投资口径的价值比率; 3. 对于一些高科技行业或有形资产较少但无形资产较多的企业, 收益基础价值比率可能比资产基础价值比率效果好;



4. 如果企业所属行业的各类成本和销售利润水平比较稳定,可以选择收入基础价值比率;

5. 如果可比对象与目标企业税收政策存在较大差异,可能选择税前的收益基础价值比率比选择税后的收益基础价值比率更好。

### (二) 价值比率的调整

#### 1. 价值比率调整的内容

(1) 财务绩效调整; (2) 规模及其他风险因素差异调整; (3) 成长性差异调整; (4) 其他风险因素调整。

2. 价值比率的调整方式: (1) 因素调整; (2) 矩阵法; (3) 回归法。

## 第二部分第五章 资产基础法在企业价值评估中的应用

### 高频考点二十: 资产基础法的基本原理

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,通过评估企业表内及表外可识别的各项资产、负债的价值,并以资产扣减负债后的净额确定评估对象价值的方法。

股东全部权益价值=表内外各项资产价值-表内外各项负债价值