

论使用收益现值法评估的精度和误差问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/230/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AE\\_BA\\_E4\\_BD\\_BF\\_E7\\_94\\_A8\\_E6\\_c114\\_230617.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E8_AE_BA_E4_BD_BF_E7_94_A8_E6_c114_230617.htm) 内容提要：中国证监会2004年的第一号文件就使用收益现值法做出了精度方面的刚性规定。本文以系统论的思维方式使用一般的误差理论用收益现值法为对象分析了评估的精度与误差问题。本文重点分析评估的系统误差；指出评估理论的不完善，并提出解决的方案；最后指出了收益现值法的几种可能的命运；给出了衡量评估工作的综合评价体系。

一、问题的来由和分析

中国证监会2004年的第一号文件《关于进一步提高上市公司财务信息披露质量的通知》对收益现值法使用预测收益数据和评估结果提出了严格的刚性规定：与实现的利润相比低于0~10%内是不需要进行解释工作的；10%~20%应当做出解释和道歉；超过20%时需要被审查。国务院国有资产监督管理委员会、部令2004年第03号《国有产权转让管理暂行办法》规定当交易价格低于评估结果的90%时，应当暂停交易。或者换一种表达方式：当交易值与评估价值之间差异超过10%应当暂停交易。资产评估理论对于评估精度也规定评估的精度应当达到10%，房地产评估教科书有15%的规定。这些都是针对评估的精度或者误差，尤其是关于收益方法。但是：评估理论上对评估的精度或者误差问题无明确的分析，教科书也没有给出科学的解释，很少人对此进行研究，今天这个问题已经牵涉到评估师的法律 responsibility。本文的中心是：围绕评估误差的产生从系统误差角度分析,以期望实现90%的精度要求。让大家衡量是否可以达到这个精度，怎样达到这个精度。对

此问题的分析我们采用了收益现值法为典型对象，接着我们从社会的角度来看待和讨论评估的性质，以得到对于评估的综合评价标准。

## 二、一般的背景和分析工具

### （一）评估的内部工作的系统分析

对于使用收益现值法评估，我们首先整理从理论模式到解决实际问题的逻辑步骤：1.建立基础理论；2.设定资本化率或收益率为已知；3.建立数学模式库；4.判断收益流和求取资本化率；5.选择数学模式进行计算得到结果。

前面的步骤是现有的三个理论步骤，后面的步骤是我们进行操作时的步骤。这个整体安排对于目前解决实际评估问题是必须的，在历时性的操作层面上也是必须的。

### （二）评估工作外部环境的系统分析

评估工作的外部环境系统就是总的社会系统：包括法制、经济、技术、市场等，基于本文的任务只是分析评估工作，所以给出具有时间先后性的完整的交易评估的背景程序：1.国家、市场提出资产交易和评估的要求；2.资产评估行业接受评估业务进行评估；3.市场或者交易相关方依据评估结果或报告进行交易；4.实现和完成交易。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)