

# 经济新常态下环境与社会对资产评估的影响

王文洁

四川财经职业学院

DOI:10.12238/ej.v7i3.1433

**[摘要]** 本论文旨在探讨资产评估过程中整合环境与社会因素的方法,并深入研究可持续性评估对资产价值的影响。随着全球对环境和社会责任的日益重视,资产评估在考虑非金融性因素时变得越来越重要。基于此,本文回顾了不同的环境与社会评估框架,并分析其在资产估值中的应用。通过对实际案例的分析,阐述了可持续性评估对资产价值的影响,以及其在投资决策中的重要性。

**[关键词]** 环境; 社会; 资产评估; 价值

**中图分类号:** F123.7 **文献标识码:** A

## The Impact of Environment and Society on Asset Evaluation under the New Economic Normal

Wenjie Wang

Sichuan Vocational College of Finance and Economics

**[Abstract]** This paper aims to explore the integration of environmental and social factors in the process of asset valuation and delve into the influence of sustainability assessment on asset value. With the increasing global emphasis on the environment and social responsibility, considering non-financial factors in asset valuation has become increasingly important. We will review various frameworks for environmental and social assessment and analyze their applications in asset valuation. Through the analysis of practical case studies, we will elucidate the impact of sustainability assessment on asset value and its significance in investment decision-making.

**[Key words]** environment; social; asset valuation; value

近年来,全球经济的发展面临了许多挑战和转变,进入了一个新的常态。这种经济新常态不仅影响了市场的波动和投资环境,还对资产评估产生了深远的影响。随着全球对环境保护和社会责任的日益关注,投资者和决策者越来越重视将非金融性因素纳入资产评估中。环境与社会因素在资产价值评估中扮演着重要的角色,因为它们不仅直接影响资产的长期价值,还反映了企业的可持续性和综合实力。<sup>[1]</sup>

### 1 环境与社会因素在资产评估中的重要性

#### 1.1 环境因素对资产评估的影响

(1) 气候变化是全球面临的重大挑战,其对资产评估造成了重要影响。气候变化导致的极端天气事件可能对不动产和基础设施等资产造成直接损失。例如,海平面上升风险对沿海地区的不动产具有重大影响。此外,气候变化也影响农业和能源行业等自然资源相关资产的价值。

(2) 环境法规是保护自然环境和生态系统的重要手段,对企业和资产所有者的经营和发展产生深远影响。环境法规趋严,企业承担更多责任成本,直接影响资产价值。环境合规成为投资者考虑因素之一,不合规可能导致处罚、停业等,影响资产

评估。因此考虑法规影响至关重要。

(3) 自然灾害是环境因素中不可忽视的一部分。自然灾害可能直接损害资产实物价值,导致财产损失。地震、台风等影响房地产、基础设施,同时间接影响当地经济活动,影响资产价值。所以在资产评估中,考虑自然灾害发生的概率和可能带来的影响,有助于更准确地评估资产的价值。

#### 1.2 社会因素对资产评估的影响

社会因素是指与社会生活、社会关系和社会发展相关的因素,在资产评估中也扮演着重要角色。社会因素对资产评估的影响主要表现在以下几个方面:

(1) 品牌声誉与社会认可:企业品牌声誉和社会认可度直接影响资产价值。良好声誉可提高客户忠诚度、市场份额和盈利,增加资产估值。相反,声誉受损可能导致客户流失和市场份额减少,降低资产价值。

(2) 企业社会责任与可持续性:企业的社会责任和可持续发展对资产评估产生直接影响,投资者应关注企业在环保、员工福利等方面的表现。符合可持续发展原则的企业可能获得更多投资者青睐,提高资产估值;反之,不负责任的企业可能遭遇投资

者回避和资产价值下降。

(3) 劳动力市场与员工满意度：劳动力市场和员工满意度影响资产评估。员工满意度高可降低流失率、提高生产力、增加盈利能力。市场供需失衡可能导致成本上升，影响盈利和资产价值。

(4) 社会文化与消费需求：社会文化对资产评估的影响在于消费需求的变化。它直接影响人们的价值观和消费行为，进而影响特定资产的需求和市场价格。若社会文化导致某类产品需求增加，相关资产价值可能上升；反之，可能下降。

(5) 社会政策与法规：社会政策和法规直接影响企业运营和资产价值。政策调整可能增加成本或限制市场准入，影响资产价值。企业需密切关注政策变化，及时调整以减少不确定性对资产评估的影响。

## 2 环境与社会因素评估的优劣势

在资产评估中，了解环境与社会因素评估的优劣势可以帮助评估人员综合考虑环境和社会因素，以更全面地了解资产的价值和潜在风险。<sup>[2]</sup>

### 2.1 社会责任评估

社会责任评估主要关注企业的社会责任履行情况和社会影响。在资产评估中，通过考察企业的社会责任举措，包括慈善捐赠、员工福利、社区支持等，来评估企业对社会的贡献和影响。优势如下：

突出企业社会责任的重要性，关注资产所在地的社会问题和需求，增加企业的社会认可度。重点关注企业与利益相关者的关系，包括员工、社区、消费者等，从而减少社会风险。

但也存在局限性：

评估结果主要依赖于企业自身提供的信息，可能存在信息不完整或夸大事实的情况。

评估结果较为主观，不同评估机构可能有不同的评估标准和权重。

### 2.2 环境影响评估

环境影响评估主要关注资产活动对自然环境的影响，包括对大气、水体、土壤、生态系统等的影响。通过环境影响评估，可以评估资产的环境可持续性和环保性能。优势如下：

强调环境问题的重要性，减少对环境的不良影响，增加资产的可持续性。为投资者提供了更全面的环境信息，有助于进行环境风险管理和投资决策。

环境影响评估也有一些局限性：

评估过程复杂，需要大量的环境数据和专业知识，且可能受到环境政策和法规的变化影响。

评估结果受到自然环境、气候变化等因素的不确定性影响。

### 2.3 可持续性指标体系

可持续性指标体系综合考虑了环境、社会和经济等多方面因素，通过一系列指标来衡量企业或资产的可持续性。<sup>[3]</sup>优势如下：

考虑了资产的全面表现，帮助投资者更全面地了解资产的价值和风险。并且是一个相对客观的评估方法，不仅考虑了企业

自身的表现，还可以对比不同企业或资产之间的差异。

然而，其也存在一些局限性：

不同行业和资产类型的可持续性指标可能有所不同，导致评估结果的可比性受到影响。

同时可持续性指标体系的建立需要大量的数据和指标体系，可能受到数据收集和整合的困难。

在实务中可根据情况选择或结合多种方法，全面考虑环境与社会因素。综合应用环境与社会因素的优劣势可提高资产评估准确性和可信度，为投资决策提供全面信息。

## 3 环境与社会因素在资产评估中的应用

以下内容深入探讨了环境与社会因素在资产评估中的应用，以实例为基础，包括房地产、股票和可再生能源项目。分析了它们对资产价值的影响，并探讨其在投资决策中的作用。

### 3.1 房地产资产评估中的环境与社会因素应用：

案例：一座位于海滨城市的豪华酒店资产。

环境因素的应用：

(1) 气候变化风险评估：对位于海滨城市的豪华酒店资产进行气候变化风险评估，考虑海平面上升、风暴潮和海岸侵蚀等因素对酒店的潜在影响。这有助于识别潜在的自然灾害风险，帮助投资者和开发商制定防灾措施，降低房地产资产的风险水平。

(2) 可持续性评估：评估豪华酒店资产的可持续性表现，包括能源效率、水资源管理、废物管理等。引入可持续性措施，如使用环保材料、推行节能措施、推广可再生能源等，不仅有助于减少环境负担，还能为酒店降低运营成本和提升品牌形象。

社会因素的应用：

(1) 社区支持评估：了解豪华酒店资产所在社区的发展状况和居民对酒店项目的看法。积极参与社区发展项目、支持当地文化活动等举措可以增加酒店在社区中的认可度和美誉度，有利于未来业务的顺利推进。

(2) 社会责任和品牌声誉评估：评估豪华酒店的社会责任表现，包括员工福利、员工培训、慈善捐赠等。优秀的社会责任表现有助于树立酒店的良好品牌声誉，增加客户忠诚度和市场份额。

(3) 员工满意度调查：评估酒店员工的满意度和福利待遇，员工满意度对服务质量和客户满意度有着重要影响。高度满意的员工更倾向于提供优质的服务，从而提升酒店的竞争力和市场份额。

综合运用环境与社会因素可全面评估海滨豪华酒店资产价值和风险，能够帮助投资者了解气候变化和社会需求对其发展的影响。积极应用可提升市场竞争力、增加投资回报率，推动房地产向可持续和社会责任方向发展。

### 3.2 股票投资中的环境与社会因素应用：

案例：对一家能源公司的股票进行评估。

环境因素的应用：

(1) 清洁能源采用评估：评估该能源公司是否积极采用清洁能源技术，如太阳能、风能等可再生能源，以及减少对化石燃料

的依赖。这直接关系到公司在可持续性方面的表现, 优先考虑清洁能源的使用有助于降低碳排放和环境污染, 符合当下社会对绿色能源的需求。

(2) 环境影响评估: 对该能源公司的生产活动进行环境影响评估, 特别是二氧化碳排放量和水资源使用情况。高水平的二氧化碳排放和不合理的水资源利用可能引发环境问题和社会抵制, 对公司声誉和股票价值产生负面影响。

社会因素的应用:

(1) 社会责任表现评估: 评估该能源公司在社会责任方面的表现, 包括慈善捐赠、参与社区项目、员工福利等。公司积极履行社会责任, 为社会做出贡献, 有助于树立良好的企业形象, 增加投资者信心和市场认可度。

(2) 员工满意度调查: 调查该能源公司员工的满意度和福利待遇, 员工满意度直接影响公司的生产效率和经营绩效。员工满意度较高的公司往往能够吸引和保留优秀人才, 从而提高公司的竞争力和股票投资价值。

应用环境与社会因素可更全面了解能源公司的价值和风险。注重清洁能源、环保、社会责任、员工满意度高的公司常受市场认可, 股票价值高。忽视环境和社会因素可能导致舆论压力和投资风险, 降低股票投资回报率。所以考虑环境与社会因素对投资决策至关重要。<sup>[4]</sup>

3.3 可再生能源项目评估中的环境与社会因素应用:

案例: 对一座太阳能发电项目进行评估。

环境因素的应用:

(1) 土地利用评估: 评估太阳能发电项目对土地の利用情况, 包括光伏板的安装面积和潜在的土地资源冲突。合理的土地利用规划有助于降低对土地生态系统的影响, 并确保项目的长期可持续性。

(2) 水资源使用评估: 对太阳能发电项目的水资源使用进行评估, 特别是在干旱地区。优化太阳能发电系统的冷却和清洗过程, 以减少对水资源的消耗, 有利于提高项目的可持续性。

(3) 环境风险分析: 分析项目可能面临的环境风险, 如极端天气事件和自然灾害。制定相应的风险管理措施, 以确保项目能够在不利环境条件下继续运营, 减轻潜在损失。

社会因素的应用:

(1) 社区利益评估: 评估太阳能发电项目对当地社区的利益影响。项目是否能够提供可靠的清洁能源供应, 改善当地居民的生活条件, 从而得到社区的支持和认可。

(2) 就业机会评估: 考虑项目对当地就业的潜在影响, 特别是在建设和运营阶段。提供就业机会有助于改善当地经济状况, 并增加项目的社会认可度。

(3) 社会发展贡献评估: 评估项目对当地经济和社会发展的积极贡献。太阳能发电项目可能带来的税收收入、基础设施改善和社会公益事业支持等, 将有助于项目在社会中树立良好的声誉。

在太阳能发电项目评估中充分考虑环境与社会因素的应用对投资者和社会都具有重要意义。太阳能项目评估需综合考虑环境与社会因素, 才能提高可持续性和盈利, 提升社会认可度和市场价值。

通过以上案例研究, 可以看到在不同领域的资产评估中, 环境与社会因素都发挥着重要作用。这些因素直接或间接地影响着资产的价值和可持续性。为使投资者和决策者做出更全面的投资决策, 相关评估应该充分整合环境与社会因素, 并将其纳入评估框架和决策过程中。这样的综合评估方法有助于提高投资决策的风险管理能力和长期回报。<sup>[5]</sup>

#### 4 结语

总而言之, 环境与社会因素在资产评估中扮演着重要角色, 对资产估值产生深远影响。在经济新常态下, 需要更加关注和应用这些因素, 以促进资产评估方法的全面完善, 为投资决策和企业发展提供更全面的信息支持。只有充分考虑环境与社会因素, 才能实现可持续发展的目标, 为未来的经济发展奠定坚实基础。

#### 【参考文献】

[1] 李保婵, 滕剑仑. 资产评估服务质量影响因素作用机制研究[J]. 中国资产评估, 2021, (5): 29-40.

[2] 赵峰. 市场需要建立符合当前经济的资产评估模式[J]. 商业观察, 2021, (13): 6-8.

[3] 文豪. 资产评估的学科属性界定与学科发展建议[J]. 中国资产评估, 2023, (06): 62-67+81.

[4] 张红金, 贺佳婕. 资产评估假设新探——明确区分资产评估学科假设与项目假设[J]. 中国资产评估, 2021, (10): 4-7.

[5] 侯宜君. 论资产评估方法的选择与资产评估结果合理性[J]. 现代营销(信息版), 2020, (7): 26-27.

#### 作者简介:

王文洁(1991--), 女, 汉族, 安徽人, 硕士研究生, 四川财经职业学院, 助教, 资产评估方向。