

国家级教学团队
东北财经大学财务管理专业系列教材
省级精品课程教材

资产评估原理

Fundamentals of Valuation

(第三版)

姜楠 编著

 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press



国家级教学团队
东北财经大学财务管理专业系列教材
省级精品课程教材

资产评估原理

Fundamentals of Valuation

(第三版)

姜楠 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 姜楠 2015

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估原理 / 姜楠编著. —3 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2015.9

(东北财经大学财务管理专业系列教材)

ISBN 978-7-5654-2097-9

I. 资… II. 姜… III. 资产评估-高等学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 197436 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连永盛印业有限公司印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm 字数: 302 千字 印张: 15 1/2 插页: 1

2015 年 9 月第 3 版

2015 年 9 月第 5 次印刷

责任编辑: 高 铭 孔利利 曲以欢

责任校对: 贺 荔

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

定价: 29.00 元

东北财经大学财务管理专业系列教材编委会

主任

张先治 教授 博士 博士生导师

委员 (以姓氏笔画为序)

万寿义 教授 博士 博士生导师

方红星 教授 博士 博士生导师

牛彦秀 教授 硕士生导师

王景升 教授 博士 硕士生导师

刘永泽 教授 博士 博士生导师

刘明辉 教授 博士 博士生导师

刘淑莲 教授 博士 博士生导师

乔世震 教授 硕士生导师

池国华 教授 博士 博士生导师

吴大军 教授 博士 硕士生导师

陈友邦 教授 硕士生导师

陈国辉 教授 博士 博士生导师

姜楠 教授 硕士生导师

秦志敏 教授 博士 硕士生导师

总 序



随着知识经济和信息经济时代的到来，加之经济全球化趋势的日益凸显，社会对财务管理理论、财务管理实践和财务管理人才培养都提出了更高的要求。因此，高等学校必须为社会培养更多符合其特定要求的财务管理人才。自教育部于1998年设立“财务管理”本科专业以来，越来越多的普通高等学校设立了这一专业。在这种背景下，编写一系列理论融汇实际、符合中国国情的优秀的财务管理专业教材，对于培养财务管理人才的重要性是不言而喻的。为此，国家级教学团队——东北财经大学会计学院财务管理系于2005年组织骨干师资力量，由本团队资深教授担纲，编写并出版了本院第一套财务管理专业系列教材，包括《财务管理基础》、《企业财务管理》、《高级财务管理》、《投资管理》、《资产评估》等五部教材。

第一套财务管理专业系列教材一经推出，就得到了广大读者的厚爱，为许多高等院校所广泛选用，并针对本套教材的体系结构、知识组合和内容界定提出了许多富有建设性的意见。这也促进了我们进一步完善财务管理专业系列教材的信心与决心。2006年以来，国内外的环境发生了显著的变化，尤其是新《企业会计准则》、新《企业财务通则》以及《企业内部控制基本规范》的颁布，使得原有教材的部分内容需要修改与更新。美国金融危机的爆发，也促使社会公众认识到风险管理尤其是金融衍生投资风险管理的重要性，财务管理教材需要与时俱进，及时反映这一时代背景的深刻变化。另外，东北财经大学会计学院2005年被列为首批资产评估全国教学建设基地院校，并于2006年在财务管理专业下设置了“资产评估专门化”方向，因此，原有的财务管理专业系列教材已经无法满足本科教学的需要，针对“资产评估专门化”方向的人才培养特点，非常有必要增加一些专业教材。

基于此，我们对原有的财务管理专业系列教材进行了全面修订，并以新版的形式呈现在读者面前，分别是《财务管理基础》、《公司理财》、《高级财务管理》、《证券投资》、《资产评估》等五部教材；同时，新编了《财务学》、《资产评估原理》、《企业价值评估》、《房地产评估》等四部教材，并于2014年重新编写了《财

务管理基础》、《高级财务管理》两部教材。

与第一套财务管理专业系列教材相比，本套教材呈现出以下几个特点：

1. 体系更加完整。本套教材中，《财务管理基础》、《公司理财》、《资产评估》、《企业价值评估》为财务管理专业（含“资产评估专门化”方向）通用专业教材；《资产评估原理》、《房地产评估》是“资产评估专门化”方向所特有的专业教材；《高级财务管理》则作为除“资产评估专门化”方向的财务管理专业学生的选用教材；《财务学》是除财务管理专业之外的其他专业学生学习财务学相关知识的教材。这样的体系安排可满足不同方向、不同层次、不同专业学习财务管理相关知识的教学需要。

2. 内容更加全面。依据《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业内部控制基本规范》等一系列最新规范制度，结合国内外实务的最新动态，吸收读者反馈的合理建议，在保持原系列教材基本体系、特色与优点的基础上，我们在新系列教材中尽可能地反映了财务管理、资产评估理论和实务的最新进展。

3. 更加突出实务。鉴于目前我国高等院校的大部分财务管理专业本科毕业生均走向社会从事实务工作，因此，在教材中除了强调基本概念和基本原理以外，更重要的是培养学生的操作能力。本套教材更加强调整理论结合实际，更加强调基本方法的运用和基本技能的掌握，穿插了大量真实的案例，突出案例教学。

4. 体例更加合理。每一部教材不仅列出了本章学习目标、学习要点和主要概念，归纳和总结了主要知识点之间的相互联系，而且还配有大量的习题与案例，供教师教学和学生自学使用。

东北财经大学财务管理专业系列教材是国家级教学团队——东北财经大学会计学院财务管理系全体教师共同劳动的结晶，尤其凝聚了众多资深教授和专家多年的经验和心血。当然，由于我们的经验与人力有限，教材中难免存在不足乃至缺陷，恳请广大读者批评指正。

我们的工作尚处于一个开端处，本次再版修订推出的教材仅仅是一个新的起点，而不是终点。随着社会的进步、经济的发展和环境的变化，我们将不断修订，使东北财经大学财务管理专业系列教材不断地与时俱进，及时跟踪反映学科的最新进展。

第三版前言



随着我国经济进入新常态，国家“一带一路”及企业创新发展战略的实施，传统产业的整合、高新技术企业知识产权资本化的提速以及企业创新经营模式等对资产评估行业，特别是对资产评估高端人才培养提出了更高的要求，资产评估行业和资产评估学历教育面临着新的机遇与挑战。

自2012年国家将资产评估专业纳入《普通高等学校本科专业目录（2012年）》以及资产评估专业硕士教育纳入国家教育序列以来，资产评估学历教育随着我国社会主义市场经济的不断完善和深入正稳步发展起来。为了适应资产评估学历教育迅速发展的需要，强化资产评估学科建设和理论建设，满足资产评估教学和培养资产评估后备人才的需要，东北财经大学出版社出版了由东北财经大学资产评估研究中心组织编写的包括《资产评估原理》在内的面向全国高校资产评估专业、方向及相关专业本科生的系列教材。多年来，《资产评估原理》以其理论体系相对完整、资产评估要素阐述清晰、知识内容逻辑关系连贯而受到了广大院校及读者的支持和肯定，这也给了作者再版和完善该教材的动力。

第三版《资产评估原理》的修订仍然坚持理论联系实际写作原则，力求全面、系统地介绍和阐述资产评估基本原理、基本概念、基本原则、基本技术思路和基本技术方法，并在此基础上，结合近年来资产评估实践中的经验和理论研究成果，以及资产评估行业管理等方面的变化，对上一版教材中的部分章节进行了完善和充实，尤其对第1章、第3章和第13章等章节的内容做了必要改动，力求使读者能够更清晰、系统地了解资产评估目的、假设、价值目标等资产评估中最基本、最重要的概念、思想和理论。作者力图在《资产评估原理》中建立起资产评估的概念框架、理论框架和评估方法体系，力图把作者在资产评估理论研究、教学、评估实践中的经验、心得和体会总结到《资产评估原理》之中，同时也把国内外资产评估教材、评估准则中的一些有益见解、观点和经验融入《资产评估原理》当中。作者努力使第三版《资产评估原理》通俗易懂，以便于教师讲授、学生自学，

以及资产评估执业人员参考。

本书基本上保持了上一版的结构。全书按资产评估理论基础、资产评估技术思路与方法与资产评估管理国际比较的体系安排写作。全书共分 13 章，1~6 章主要介绍资产评估的基本理论，7~10 章主要介绍资产评估的技术思路与方法，11~13 章主要介绍资产评估的操作程序、评估报告，以及资产评估管理的国际比较。

本书既是资产评估本科专业的基础理论教材，也可以作为财务管理、会计等相关专业的资产评估教材，还可以作为研究生以及资产评估实际工作者学习资产评估基础理论的参考教材。

本书在编著过程中参考和借鉴了一些相关资料，也得到了有关教师、同学和家人的帮助，东北财经大学出版社及其编辑也对本书的写作给予了极大支持，本书作者特向他们表示感谢。

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著此书，希望能以一本较好的《资产评估原理》呈现给读者，但是，由于作者的视野和水平的局限，疏漏和不足之处在所难免，恳请读者批评指正。

姜楠

2015年7月于大连

目 录



第 1 章

导 论 /1

学习目标/1

- 1.1 资产评估及其发展/1
- 1.2 资产评估的种类、功能、特性和作用/10
- 1.3 资产评估与社会经济发展/13

本章小结/17

主要概念/17

基本训练/17

第 2 章

资产评估理论基础 /18

学习目标/18

- 2.1 资产评估价值论和价值观/18
- 2.2 资产评估价值的影响因素/24
- 2.3 评估价值的多样性及价值类型/28
- 2.4 资产评估适用的一般经济技术原则/31

本章小结/32

主要概念/32

基本训练/32

第3章

资产评估的主体 /33

学习目标/33

- 3.1 资产评估主体概述/33
- 3.2 资产评估主体管理/35
- 3.3 我国资产评估行业管理/40

本章小结/46

主要概念/46

基本训练/46

第4章

资产评估客体与对象 /47

学习目标/47

- 4.1 资产评估客体及其特点/47
- 4.2 资产评估对象及其界定/50
- 4.3 评估对象作用方式和利用效果的界定/54
- 4.4 主要评估对象的评估特点及注意事项/55

本章小结/62

主要概念/62

基本训练/62

第5章

资产评估目的与假设 /63

学习目标/63

- 5.1 资产评估目的/63
- 5.2 资产评估假设/70
- 5.3 资产评估假设与评估价值/78

本章小结/81

主要概念/81

基本训练/81

第6章

资产评估价值目标 /83

学习目标/83

- 6.1 资产评估价值目标及其分类/83
- 6.2 价值定义分类/90
- 6.3 资产评估价值基础/96
- 6.4 明确划分资产评估中的市场价值与市场价值以外价值的意义和作用/101
- 本章小结/105
- 主要概念/105
- 基本训练/105

第 7 章

资产评估的途径与方法 /106

- 学习目标/106
- 7.1 资产评估的途径/106
- 7.2 资产评估中常用的逻辑分析方法/109
- 7.3 资产评估可以借鉴和参考的资产定价方法/112
- 7.4 评估途径及方法的选择/118
- 本章小结/121
- 主要概念/121
- 基本训练/121

第 8 章

资产评估的市场途径 /122

- 学习目标/122
- 8.1 市场途径及程序/122
- 8.2 市场参照物/124
- 8.3 市场途径中的主要评估方法/126
- 8.4 市场途径应用举例及方法评价/131
- 本章小结/137
- 主要概念/137
- 基本训练/137

第 9 章

资产评估的收益途径 /139

- 学习目标/139
- 9.1 收益途径及程序/139

- 9.2 收益途径中的基本参数及确定/141
- 9.3 收益途径中常用的数学模型/145
- 9.4 收益途径应用举例及方法评价/148
- 本章小结/149
- 主要概念/150
- 基本训练/150

第 10 章

资产评估的成本途径 /152

- 学习目标/152
- 10.1 成本途径及程序/152
- 10.2 成本途径中的基本参数估测/154
- 10.3 成本途径应用举例及方法评价/162
- 本章小结/163
- 主要概念/164
- 基本训练/164

第 11 章

资产评估程序 /166

- 学习目标/166
- 11.1 资产评估程序及其作用/166
- 11.2 资产评估程序的具体步骤/171
- 11.3 执行资产评估程序的要求/179
- 本章小结/181
- 主要概念/181
- 基本训练/181

第 12 章

资产评估结果与报告 /182

- 学习目标/182
- 12.1 资产评估结果/182
- 12.2 资产评估结果报告制度/184
- 12.3 资产评估报告的编制/188
- 12.4 资产评估报告的使用指引/211

本章小结/213

主要概念/213

基本训练/213

第 13 章

资产评估管理制度国际比较 /214

学习目标/214

13.1 资产评估管理体制的比较/214

13.2 资产评估行业规范的比较/220

13.3 资产评估的法律规范比较/228

本章小结/232

主要概念/232

基本训练/232

主要参考文献 /234

第 1 章

导 论

学习目标

通过本章的学习，学生应掌握资产评估活动、资产评估学、资产评估基本要素、资产评估特性，以及资产评估与社会经济发展的关系等资产评估最基本的概念和理论问题。

1.1 资产评估及其发展

资产评估亦称评估、估价或估值。一般意义上的资产评估是指专业人士根据所掌握的相关数据资料，对评估对象价值进行定性、定量的分析、评价和说明的过程及活动。资产评估作为一个词组，是我国对评估、估价或估值的一种习惯性表达方式。目前，我国资产评估界对资产评估的定义如下：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。以现代人的眼光看，首先，资产评估是一种社会经济活动，其活动和服务范围涉及不同市场主体之间的资产转让、资产重组、资产抵押、财产保险、财产纳税等经济行为。其次，资产评估还是一门学科或科学。它涉及工程学、技术学、经济学和管理学等，是一门典型的边缘学科。也就是说，现代的资产评估活动是在资产评估理论的指引下进行的。

1.1.1 资产评估活动

资产评估活动已经有上百年的历史，而关于它的起源也有很多版本的说法，例如交易所引发的交易行为起源说、海上贸易保险起源说、房地产交易起源说等等。无论哪种说法，有一点是大家公认的，即资产评估是市场经济发展的必然产物，它

伴随着市场经济和市场交易行为的发展而产生。资产评估在市场经济和市场交易行为中起着润滑剂的作用，没有市场经济及资产交易，资产评估就失去了存在的意义。可以说，资产评估是随着市场经济和商品交换的发展而产生并得到发展的一种社会经济活动。作为现代人考察和研究资产评估的起源，其目的并不一定是非要弄清楚到底是哪一种社会活动引起了资产评估行为，而是要探究资产评估活动产生的社会经济背景及发展规律。

1) 资产评估活动产生的社会背景

从现象上看，资产评估活动的开展与交易所的交易行为、海上贸易保险行为以及房地产交易行为密切相关。从本质上讲，这些引起资产评估活动的经济行为反映了一个共同的事实——市场经济的发展以及市场经济发展对社会经济生活的改变是资产评估产生的社会经济基础。由市场经济发展引起的变化主要体现在以下几个方面：

(1) 市场经济的发展引起了交易对象的增加和交易空间的扩大

商品经济和商品交换早在资产评估出现之前就已经存在了。日常的或者普通的商品交换并不一定会引起资产评估的产生。只有当市场经济发展到了一定的程度（以市场不断细化为标志），交易对象增加，交易空间扩大，不同的细分市场的透明度差异出现，资产评估作为一种估值咨询活动才应运而生。随着经济的发展，珠宝首饰、不动产等成为交易的对象，而这些交易对象具有价值大、个体差异大、市场不透明、价值难以把握等特点，交易当事人往往需要利用估值专业人士的协助才能很好地完成交易。交易空间的扩大往往伴随着陆路运输和海上运输的发展，由于当时海上运输设备相对简陋以及运输条件的不确定性，海上运输风险巨大，因此海上运输保险业的兴起为保险理赔服务的资产评估活动的出现创造了条件。

(2) 交易各方信息的不对称

从理性的角度去看待交易对象的增加和交易空间的扩大以及细分市场不同的透明度，其实都反映了一个共同的问题——交易各方信息的不对称。伴随着市场经济的发展及交易对象的增加和交易空间的扩大，细分市场不断增加，交易各方信息不对称情况的加剧应该是产生资产评估的深层次原因之一。无论是过去还是现在，只要交易各方信息的不对称情况存在，而且此项交易还要继续进行，就存在资产评估的社会需求。

(3) 交易的公允性要求

交易的公允性始终都是相对的。随着市场经济的发展，交易对象、交易数量、交易金额和交易空间的扩大，交易各方对交易公允性的要求也在不断提高。交易当事人由于受知识、专业、经验和经历等的局限，很难把握每一次交易活动的公允结果，因而聘请相关专业人士来保证交易的顺利进行和交易的公允性就成为必要。资产评估师及资产评估所扮演的正是维护交易顺利进行和保证交易公允性的角色。

从资产评估活动产生的社会背景中可以透视出资产评估在社会经济生活中应该

扮演的角色以及应该发挥的作用。当然，资产评估在社会经济生活中应该扮演的角色和应该发挥的作用随着市场经济的发展而发展的，进而表现为资产评估不同发展阶段的不同特点。

2) 资产评估的不同发展阶段

资产评估是伴随着市场经济的发展而发展的，其发展脉络是非常清晰的。当然，资产评估作为一种相对独立的社会经济活动，在其整个发展过程中也呈现出较为清晰的阶段性特征。现代人在归纳总结资产评估发展历史的时候，往往依据不同的标准将其划分为不同的发展阶段。例如，以评估活动的规模来划分，资产评估的发展可分为个别评估活动阶段和评估行业发展阶段；以评估的对象来划分，资产评估的发展可分为单项评估对象阶段和综合评估对象阶段；以评估的规范化程度来划分，资产评估的发展可分为初级评估阶段、规范评估阶段等不同阶段。从现代人的角度看，依据评估的规范化程度将资产评估的发展划分为原始评估阶段、初级（经验）评估阶段和规范评估阶段可能对我们总结资产评估的内在规律更有借鉴意义。

(1) 原始评估阶段

在原始社会后期，生产的进一步发展导致剩余财产出现，从而为私有制的产生提供了必要的物质基础。随着私有制的诞生，社会上出现了商品生产和商品交易，这就要求交易双方在等价原则的基础上进行剩余财产的交易。在房屋、土地、牲畜和珠宝等贵重财产的交易过程中，交易双方出于各自利益的考虑，有时对交易价格难以达成一致意见，这就需要有一个值得交易双方信赖的、具有公信力和交易经验的第三方出面对这类财产的价值进行估计，从而形成一个交易各方能够接受的公平价格，促使买卖成交。因此，伴随着原始社会后期剩余财产交易的出现，产生了最初的资产评估活动，资产评估进入了原始评估阶段。

原始评估阶段的资产评估，其主要特点表现在以下几个方面：

①偶然性。这一阶段的资产交易还处于萌芽阶段，资产交易发生的偶然性决定了进行资产评估的偶然性。

②直观性。这主要表现在评估人员主要依赖其直观感觉和主观偏好进行估价，评估过程很少借助其他专业测评手段。这样的评估简洁明了，但评估的结果易受人因素为影响，客观、公正性不足。

③非专业性。非专业性是指评估人员不具备专业评估手段和技能，或没有受过专门训练，在评估时往往由资产交易双方或一方指定的人员来进行评估，甚至由那些并不懂多少评估知识，但在一定范围内德高望重的人员来进行评估。

④简单性。所谓简单性是指这一阶段的资产评估方法相对简单，评估过程完成迅速。

⑤无偿性。这一特性是指资产交易双方不必支付评估人员的报酬，评估人员也无须对评估结果负法律责任。

值得一提的是，原始评估阶段虽然产生于原始社会的后期，距今已相当久远，但这并不意味着在今天就没有其存在的空间。在经济发展水平相对落后、资产交易相对少见的广大农村，对偶然发生的资产交易，特别是对自制的生产资料进行评估时，依然沿用着最原始的评估方法。

（2）经验评估阶段

在前资本主义阶段，随着经济的进一步发展和资产交易频率的提高，社会对资产评估的需要与日俱增，资产评估业务向着专业化和经常化的方向逐步发展。伴随着资产评估业务专业化的进程，社会上出现了一批具有一定实务经验的评估人员。这些评估人员依托自身长期实践所积累的评估知识与经验，利用经验数据对资产价值进行评估。由于他们具有较为丰富的估值经验，对资产价值的判断更加可靠，因此资产交易双方委托专业人士估值的意愿逐步增强，从而推动了资产评估业的进一步发展。

这一阶段的资产评估主要有以下几个特点：

①经验性。日益增加的资产评估业务使得评估人员得以累积丰富的评估经验，而这些经验直接决定了评估结果的准确程度。但由于这一阶段仅限于经验的积累，并未将资产评估提升到理论的高度，因而并未形成系统化的评估理论与方法。

②有偿性。与原始阶段不同，经验评估阶段的评估人员对资产评估业务进行的是有偿服务。

③责任性。评估人员或评估机构对评估结果负有法律责任，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责任。

从严格意义上讲，在资产评估的经验评估阶段，评估人员和评估机构的操作和执业更多的是“各自为战”，在执业过程中更多的是依赖自身的经历、经验、专业和信誉。此时，虽然也有一些资产评估的行业组织出现，但在全社会尚未形成统一、严谨和公认的评估执业规范，资产评估经验还未上升到理论高度，资产评估还未形成学科体系。所以，此阶段的资产评估只能笼统地称为经验评估阶段。

（3）规范评估阶段

产业革命的到来使资本主义经济飞速发展，以资产交易为主的资产业务急剧扩大，资产业务中的社会化分工日益细密，作为中介组织的资产评估机构也逐渐产生和发展，从而推动资产评估逐渐成为一个专门的行业。行业化的运作使得资产评估业务开展日益规范，评估理论和方法日益成熟，资产评估的发展随之步入规范评估阶段。

在规范评估阶段，资产评估的特征主要体现在以下几个方面：

①资产评估机构公司化。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业务，积累了大量的资产评估资料和丰富的资产评估经验，管理模式日趋符合现代企业的特点，出现了一大批具有丰富评估经验的评估人员，于是，公司化的资产评估机构就应运而生了。