



普通高等教育“十五”国家级规划教材

高等院校本科财务管理专业教材新系
21世纪新概念教材

资产评估

ZICHAN PINGGU

姜楠 编著

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

普通高等教育“十五”国家级规划教材
高等院校本科财务管理专业教材新系
21 世纪新概念教材

资 产 评 估

姜 楠 编著

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

大 连

SA008/11

© 姜楠 2004

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估 / 姜楠编著. — 大连 : 东北财经大学出版社, 2004.3
(普通高等教育“十五”国家级规划教材·高等院校本科财务管理专业教材新系)

ISBN 7-81084-387-7

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 (2004) 第 010461 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)

总编室: (0411) 4710523

营销部: (0411) 4710711

网址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@vip.sina.com

东北财经大学印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 186mm × 230mm 字数: 420 千字 印张: 19 1/4

印数: 1—5 000 册

2004 年 3 月第 1 版

2004 年 3 月第 1 次印刷

责任编辑: 李智慧 李 彬 责任校对: 刘铁兰 毛 杰

尹秀英 那 欣

封面设计: 张智波

版式设计: 孙 萍

定价: 28.00 元

“高等院校本科财务管理专业教材新系”

编写指导委员会

指导委员会

主任委员

余绪缨 陈彪如 谷 祺 郭复初

委 员 (按姓氏笔画排列)

于长春 于玉林 马君潞 于增彪 王立彦 王庆成 王光远 孙 铮 艾洪德
冯淑萍 李 爽 汤云为 汤谷良 朱小平 刘永泽 刘明辉 刘贵生 陈国辉
张为国 张文贤 张先治 张杰明 陆正飞 闵庆全 杨宗昌 林继肯 罗 飞
欧阳清 秦荣生 郭道扬 夏德仁 常 勋 黄菊波 蔡 春 魏明海

编写委员会

主任委员

陆正飞 刘明辉

委 员 (按姓氏笔画排列)

方红星 马君潞 王化成 王立国 毛付根 王振山 张 鸣 张先治 许景行
吴大军 杨雄胜 宋献中 荆 新 夏德仁

总序

(一)

企业需要有人“当家”，而“当家”人则须善于“理财”。这本该是最为普通的道理，却在我国企业过去的实践中往往被忽视。或许，只能说环境使然。

记得日本学者小宫隆太郎于1986年在北京所作的一场演说中曾经断言：中国没有真正的企业。一时间，我国学术界、企业界乃至有关政府部门都无不为之震惊：莫非“外来的和尚”不了解中国有着千千万万的企业？但冷静细想，此言确有其理。

在日语中，“企业”意指筹划事业的组织，我看在汉语中也应该是这样。然而，20世纪80年代（以下年代如未做说明，皆指20世纪）中期及之前的中国企业，其筹划事业的功能基本外在于企业本身而归于有关政府部门——企业的“婆婆”们。在这样的环境条件下，中国企业——在小宫隆太郎看来只是“工厂”、“商店”而已——的基本角色，就是充当国家经济计划实施过程中各具体环节的计划执行主体。就财务管理而言，其内容基本局限于企业“内部”日常的资金、成本及利润管理。

80年代的中国企业改革是以“放权让利”为突破口的。但事实上，应该“放”给企业的各种自主权并未同步回归企业。从企业改革的实际进程看，政府认为最有必要控制因而“放”得最慢的权力，除人事权之外恐怕就要数财权了。这典型地表现为政府对企业项目投资决策的严格控制和干预，以及企业利润分配决策上的政府（或曰国家）利益导向，而非企业发展导向。加之改革开放初期中国金融市场尤其是资本市场很不健全，企业资金主要依赖于财政和银行，且资金供给制并未得到根本性的扭转，因此，企业财务管理的内容单一、方法简单、观念陈旧等问题依然存在。随着90年代企业改革由简单的“放权让利”转向机制改造，以及与此同时的金融市场的逐步健全，特别是证券市场的恢复和初步发展，中国企业财务管理的内容才得以逐渐丰富，财务管理的观念和方法也相应地不断更新。

如果说中国企业在改革开放前只需要传统意义上的算账,在改革开放初期需要灵活多变的“内部”算账和“内部”财务管理,那么在跨世纪的今天,中国企业尤其是上市公司,所要求的便是广义的“理财”:既要做好企业“内部”的核算与控制工作,又要面向产品市场和金融市场,做好包括投资决策和筹资决策在内的“外部”理财工作。这就必然要求财务管理专业人才的知识结构和能力特征与之相适应。正是着眼于这一趋势,教育部1998年颁布的《普通高等学校本科专业介绍》在大幅度削减专业数量的情况下,新设了“财务管理”专业。尽管在此之前已有部分高校试办了“理财学”或“财务学”专业,但毕竟只是初步的尝试,况且新设的“财务管理”专业与旧有的“理财学”或“财务学”专业在内涵上也不尽一致。因此,如何建设财务管理专业,就成了我国财务管理学界亟待解决的问题。而其中,形成并建设好一套或数套适于中国培养未来首席财务官(CFO)所需的教材系列尤为紧迫。

(二)

传统意义上的财务管理作为一种实践活动,无疑有着与人类生产活动同样悠久的历史,但现代意义上的财务管理无论就实践还是就理论发展而言,都只是近百年的事情。旧中国民族资本主义经济发育的不完全,以及新中国长达30年的计划经济制度,使得我国近、现代财务管理的实践与理论发展在总体上显著地落后于发达国家。为此,欲知近、现代财务管理的内容构架及其发展过程和趋势,我们就不得不首先从西方谈起。

早在15世纪,商业发达的地中海沿岸城市就出现了有社会公众入股的城市商业组织。商业股份经济的初步发展,要求企业做好资金筹集、股息分派和股本管理等财务管理工作。尽管当初尚未在企业中正式形成财务管理部门或机构,但上述财务管理活动的重要性确已在企业管理中得以凸现。到了20世纪初,由于股份公司的迅速发展,许多公司都面临着如何为扩大企业生产经营规模和加速企业发展筹措所需资金的问题。这种状况一直延续到20年代末。

30年代的大危机使得破产倒闭的企业空前增多,于是,企业财务管理的重点迅速转移到破产与重组,以及公司偿债能力的管理上。这一时期财务管理的重心是企业与外部市场之间的财务关系处理。

50年代后期,企业财务管理的焦点开始从外部转向内部,企业财务管理决策成为公司管理的重心。人们将计算机技术应用于财务分析和财务规划,以及现金、应收账款、存货、固定资产等的日常管理,各种计量模型也得到了日益广泛的应用。导致这一变化的主要推动力量,是第二次世界大战以后激烈的市场竞争对企业内部管理带来的巨大压力。

到了60年代中后期和70年代,财务管理的重心又重新从内部向外部转移,资本结构和投资组合的优化,成为这一时期财务管理的核心问题。而80年代以来通货膨胀及利率的多变,金融市场的迅速发展,计算机的广泛应用,市场竞争的白热化,企业的集团化与国际化等,都无不推动财务管理的进一步发展和变化。财务管理的许多专门领域,诸如通

货膨胀财务管理、企业集团财务管理、国际企业财务管理、企业并购财务管理等，都主要是在这一时期发展起来的。

(三)

理论的发展总是以实践的发展为先导的，财务管理理论也不例外。19世纪末和20世纪初，财务管理研究的重点是筹资财务问题。美国财务学者格林（Green）所著并于1897年出版的《公司财务》一书，被公认为筹资财务理论的最早代表作。其后一段时期出版的一些财务著作，如1910年米德（Meade）的《公司财务》、1938年戴维（Dewing）的《公司财务政策》及李恩（Lyon）的《公司及其财务问题》等，也都主要研究企业如何有效地筹集资本。苏尔蒙（Solomon）将这些财务研究称为“传统财务研究”，并认为它们为真正意义上的现代财务理论的产生奠定了基础。真正意义上的现代筹资财务理论则是以资本结构理论为核心的，它旨在解释资本结构是否及如何影响企业价值和股东财富。其中，50年代之前的资本结构理论被称为“早期资本结构理论”，而50年代之后形成的以MM理论和权衡理论为代表的资本结构理论则被称为“现代资本结构理论”。

内部财务理论研究的是企业内部资本周转的效率与安全问题。它产生于30年代，发展于50年代之后。内部财务理论包括的主要内容有：目标财务管理、责任中心与业绩评价、营运资金管理以及日常财务控制等。由于内部财务管理内容的边缘性特征，它的内容除了出现在财务管理著作和教材中之外，也反映在现代管理会计的有关著作和教材之中。

投资财务理论的研究是随着投资的职业化而逐步展开的。1952年，美国著名财务学家哈里·马可维兹在《财务杂志》上发表的《资产组合的选择》一文，奠定了投资财务理论发展的基石。该文连同其后陆续产生的资本资产定价理论、有效资本市场假设理论以及套利定价理论等，共同构成了当代投资财务理论的基本框架。

除上述三大领域之外，现代财务管理理论还包括一些专门领域，诸如国际企业财务管理理论、通货膨胀财务管理理论、企业并购财务管理理论以及企业破产清算财务管理理论等。

(四)

尽管现代西方财务管理理论的丰富内容为我们提供了有益借鉴，尽管中国企业财务管理实践的迅速发展为我们带来了许多可资研究的课题，但是，如何建设一套适于培养未来首席财务官（CFO）的财务管理系列教材，仍是一件十分困难和颇具挑战性的事情。困难之一是：西方财务管理理论的内容虽然相当丰富，但这些内容究竟该“属于”什么学科并不甚明确。在西方发达国家，财务与金融往往并不严格区分，而在我国则不然。因此，如何使“财务管理”专业有别于“金融”专业，就需要很好地把握。困难之二是：我国财务管理学科长期以来一直依附于会计学科，而且在会计学科的定位上，为企业培养财务管理专业人才是其重要方面之一。但是，在我国长期的会计学教学实践中，“财务管理”基本

只是局限于一二门课程,而未能形成比较完整的学科体系。所以,当前建设适于中国培养财务管理专业人才的财务管理系列教材,如果算不上拓荒,至少也是一种富于挑战的尝试。

我们组织编写的“高等院校本科财务管理专业教材新系”(以下简称“新系”),正是在上述背景下进行的一种尝试。为了使“新系”既科学、先进,又合理、可行,我们在编写过程中努力使其达到如下要求:

1. 博采众长。过去我国在引进和建设财务管理及相关课程时,存在两种极端倾向,即:或者过分强调国际理论发展潮流,原原本本地“拿来”;或者过分强调中国国情,极力维护旧有的“中国化”体系。从总体上看,由于发达国家发展市场经济的历史较长,市场经济体制业已比较成熟,因而其财务管理理论及相应的学科建设确实比我国领先一步,所以学习和借鉴发达国家财务管理理论成果十分必要。但是,借鉴国外经验不应排斥总结我国企业财务管理成功经验。事实上,经历了二十多年的改革,我国企业的机制改造业已取得了可喜的进展,财务管理实践中也形成和积累了不少很有特色的成功经验,值得总结提炼。在“新系”的编写过程中,我们广泛参考和吸取了国内外相关教材的优点,尽量做到既符合国际理论发展潮流,又切实反映中国企业财务管理实际情况。

2. 大胆创新。虽然我国部分高校曾试办了“理财学”或“财务学”专业,但过去的“理财学”或“财务学”与现在所要建设的“财务管理”专业有着很大的差异。简单来讲:前者是计划经济向市场经济过渡之初的产物,依然带有比较浓重的计划经济时代的特征;后者则是适应市场经济进一步发展的需要,既符合国际潮流,又结合中国企业实际的结果。为此,“财务管理”专业及其教材建设在我国可以说是一次脱胎换骨的革新。本“新系”无论在内容还是在形式上,都有所创新:在内容方面,彻底扬弃了计划经济时代的旧内容,更新了反映计划经济向市场经济过渡时期财务管理实践但已与当前及未来发展不相适应的理论观念;在形式方面,各门课程在结构、栏目、体例及写作风格上均有所突破,且各教材均由“主教材”和“教师手册”两者组成,大大方便了教学。

3. “通”“专”相宜。“通”与“专”是现代高等教育中的一对矛盾。一方面,由于社会分工越来越细,就需要为各“行”培养专门人才;另一方面,现代社会相关“行”之间的协作又十分必要,这就要求高等教育所培养的人才的知识结构不能过分单一。就工商管理而言,财务管理作为其中的一项职能管理,作为一个相对独立的专业,其课程体系和教学安排既要体现本专业的特殊性,也不能完全割断与其他相关学科之间的必要的联系。财务管理专业尤其应该与会计学、金融学、企业管理学等相近专业保持一定的共性。本“新系”在一定程度上体现了这一原则要求。

4. 作者一流。众多资深财务管理、金融学及会计学教授、博士联袂组成编委会,十余所著名高校财务管理及相关专业的知名专家、教授领衔编撰。他们都具有各该领域突出的研究专长和丰富的教学及教材编写经验。他们中的大多数曾在欧美高校进修学习、合作研究或访问交流,因而对各该学科的最新进展比较熟悉。他们长期关注中国企业财务管理

实践，善于总结提炼。此外，“新系”中各门课程教材，其基本体系、结构和内容都经过编写指导委员会和各教材领衔作者的集体讨论、互提意见和建议，集思广益。尽管我们尽了最大努力，使现在所奉献给读者的这套“新系”体现了上述特点，但作为初步尝试，难免会存在不足乃至缺陷。因此，这套“新系”的推出应该是开始而非结束。我们希望能够尽快得到来自各方面尤其是读者方面的反馈意见，以为我们在不久的将来再版修订提供有益的参考。我们也希望并有信心通过不断修订，使“新系”紧随时代步伐，及时反映学科的最新进展，为培养中国未来的首席财务官（CFO）持续贡献。

世上既然能有长青之树，为什么不能有长青之书?! 我们期待，我们努力……

陆正飞

于北京大学光华管理学院

前 言

资产评估作为一门新兴的社会活动和行业,已走过了十几个年头。十几年间资产评估实践有了长足的进步,取得了令人瞩目的成就。特别是在维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的过程中发挥了不可替代的作用。随着我国社会主义市场经济体制改革的深入,以及我国加入 WTO 后面临的新机遇和新挑战,企业间的资产流动和产权重组、企业的投资和融资等都将以多样的形式和方式进行,资产评估实践将面临许多新的课题。客观地讲,目前的资产评估实践还存在着许多问题,这些问题的存在与我国资产评估实践缺乏必要理论指导和指引是紧密相关的,这也从另一个侧面反映出我国资产评估理论研究相对落后和资产评估从业人员理论基础相对薄弱的现实。这个现实正是我国资产评估从业人员缺少系统的资产评估理论及相关专业知识学习的客观反映。为了适应资产评估行业发展的需要,强化资产评估学科建设和理论建设,满足“十五”期间资产评估教学和培养大批合格资产评估后备人才的需要,东北财经大学出版社出版了由教育部组织、审核的面向全国高校财务管理专业及相关专业本科生的“十五”国家级规划教材——《资产评估》一书。

《资产评估》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,结合当前资产评估实践中主要的评估对象的特点,较为详细地介绍资产评估原理和技术在这些资产评估中的具体应用。希望学生能在具有一个较为坚实的资产评估理论与方法技术的基础之上,了解和掌握这些资产评估理论与方法技术在资产评估实践中的应用技巧,为今后深入研究资产评估理论或亲身参加资产评估社会实践打下良好的基础。

本书是作者十几年资产评估理论研究、教学和评估实践经验、心得和体会的总结,同时也借鉴了国内外资产评估教材、准则中的一些有益见解、观点和经验。作者努力使本书能够体现出资产评估理论扎实系统,评估技术应用通俗易懂的特点,以便于高校教师讲授和高校本科生自学。

本书基本上是按照资产评估基础理论与方法和资产评估理论与方法在各类资产评估中的应用的体系安排的。全书共分 12 章, 1~4 章主要介绍资产评估基本理论和方法, 5~12 章主要介绍资产评估操作程序和资产评估理论方法在各类主要资产评估中的应用。

本书作为全国惟一一本入选全国高校“十五”规划资产评估课程的教材, 不仅是一本高等学校财务管理专业本科生的资产评估专业教材, 而且可以作为相关专业本科生、研究生, 以及资产评估实际工作者学习资产评估的重要参考教材。

本书在编著过程中参考和借鉴了一些相关资料, 特向这些作者表示感谢。本书作者要特别感谢教育部“十五”规划教材评审委员会对作者的信任和鼓励, 作者已经将这些鼓励转为精益求精编著此书的精神动力, 希望能以一本较好的教科书作为回报。

作者虽已尽心尽力, 但由于视野和水平的局限, 疏漏和不足之处在所难免, 恳请读者批评指正。

姜楠

2003 年 12 月于大连

目录

MULU

第1编 资产评估基础理论

第1章 总 论	3
学习目标	3
1.1 我国资产评估实践及其发展	4
1.2 资产评估及其特点	6
1.3 资产评估主体及其行为规范	12
1.4 资产评估经济技术原则及执业技术规范	18
本章小结	19
关键概念	20
思考题	20
练习题	20
自测题	20
补充阅读材料	20
第2章 资产评估基础理论	21
学习目标	21
2.1 资产评估目的	22
2.2 资产评估前提假设	24
2.3 资产评估价值类型	29
2.4 资产评估价值基础	32
本章小结	34
关键概念	34
思考题	34
练习题	35

自测题	35
补充阅读材料	35
第3章 资产评估途径与方法	36
学习目标	36
3.1 市场途径	37
3.2 收益途径	45
3.3 成本途径	50
3.4 评估途径及其方法的选择	58
本章小结	59
关键概念	59
思考题	59
练习题	59
自测题	60
补充阅读材料	60
第4章 资产评估程序	61
学习目标	61
4.1 资产评估程序概述	62
4.2 资产评估程序的主要环节和基本要求	63
4.3 资产评估程序执行中的微观调整和管理	70
本章小结	70
关键概念	71
思考题	71
练习题	71
自测题	71
补充阅读材料	71

第2编 资产评估实务

第5章 房地产评估	75
学习目标	75
5.1 房地产评估概述	76
5.2 市场途径及其方法在房地产评估中的应用	84
5.3 收益途径及其方法在房地产评估中的应用	93
5.4 剩余法在房地产评估中的应用	100
5.5 成本途径及其方法在房地产评估中的应用	104
本章小结	108

关键概念	108
思考题	108
练习题	108
自测题	109
补充阅读材料	109
第 6 章 机器设备评估	110
学习目标	110
6.1 机器设备评估及其特点	111
6.2 机器设备评估的基本步骤	113
6.3 成本途径及其方法在机器设备评估中的应用	115
6.4 机器设备评估的其他途径和方法	132
本章小结	135
关键概念	136
思考题	136
练习题	136
自测题	136
补充阅读材料	136
第 7 章 长期投资及其他资产评估	137
学习目标	137
7.1 长期投资评估概述	138
7.2 债权(券)的评估	139
7.3 股权投资的评估	142
7.4 长期待摊费用评估	148
本章小结	149
关键概念	149
思考题	149
练习题	149
自测题	150
补充阅读材料	150
第 8 章 流动资产评估	151
学习目标	151
8.1 流动资产评估及其特点	152
8.2 流动资产评估步骤	154
8.3 实物类流动资产评估	155
8.4 债权类及货币类流动资产评估	161

本章小结	165
关键概念	166
思考题	166
练习题	166
自测题	166
补充阅读材料	166
第9章 无形资产评估	167
学习目标	167
9.1 无形资产评估概述	168
9.2 无形资产评估对象的把握	170
9.3 无形资产评估应考虑的因素	172
9.4 无形资产评估途径与方法	174
9.5 技术类无形资产评估	184
9.6 商标权的评估	187
本章小结	189
关键概念	189
思考题	189
练习题	189
自测题	189
补充阅读材料	189
第10章 企业价值评估	190
学习目标	190
10.1 企业价值评估及其特点	191
10.2 企业价值评估的基本程序	193
10.3 企业价值评估的范围界定	195
10.4 收益途径及其方法在企业价值评估中的应用	198
10.5 企业价值评估中的其他途径和方法	212
10.6 关于负债的审核与认定	214
10.7 企业价值评估中的财务分析和经济分析	215
本章小结	221
关键概念	221
思考题	221
练习题	221
自测题	221
补充阅读材料	222

第 11 章 资产评估报告	223
学习目标	223
11.1 资产评估报告概述	224
11.2 资产评估报告的基本制度	229
11.3 资产评估报告书的编制及其要求	234
11.4 资产评估报告书的使用	243
本章小结	246
关键概念	246
思考题	246
练习题	246
自测题	246
补充阅读材料	246
第 12 章 资产评估执业风险控制与管理	247
学习目标	247
12.1 资产评估执业风险及其防范的意义	248
12.2 资产评估执业风险的表现与基本成因分析	249
12.3 关于资产评估执业风险基本成因的具体分析	254
12.4 关于资产评估执业风险的规避与防范	257
12.5 资产评估执业风险防范的组织管理与管理系统	261
本章小结	263
关键概念	263
思考题	263
练习题	263
自测题	263
补充阅读材料	263
附录 I 自测题参考答案	264
附录 II 复利系数公式和复利系数表	265
主要参考文献	288

第 1 编

资产评估基础理论

本编分为四章：资产评估总论、资产评估基础理论、资产评估途径与方法和资产评估程序。