

中国资产评估协会资产评估学科建设资助项目

资产评估质量评价 与控制研究

The property appraises
Quality rating and control research

尉京红 著



中国财政经济出版社

河北省社会科学重要学术著作出版资助项目

资产评估质量评价 与控制研究

江苏工业学院图书馆
藏书章



京 著
红

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估质量评价与控制研究/尉京红著. —北京: 中国财政经济出版社, 2008.11

ISBN 978 - 7 - 5095 - 0535 - 9

I. 资… II. 尉… III. 资产评估 - 研究 - 中国 IV. F123.7

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 027969 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

880 × 1230 毫米 32 开 9.625 印张 231 000 字

2008 年 11 月第 1 版 2008 年 11 月北京第 1 次印刷

印数: 1—4 000 定价: 20.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 0535 - 9/F · 0436

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

总 序



资产评估行业随着我国市场经济的不断完善而发展壮大，资产评估的服务领域已经覆盖了社会经济发展的各个层面。不仅在维护国有资产权益、推动国有资产有序流转、防止国有资产流失方面起着重要作用，而且在服务改革开放、促进资本市场发育、规范资本运作、配合财政、金融改革，推动创新型国家建设等方面也发挥了积极作用，成为我国社会主义市场经济不可或缺的中介服务行业。从 2001 年第一个无形资产评估准则的出台，2004 年发布了两个资产评估基本准则和企业价值评估指导意见（试行），到 2007 年又发布了 8 个资产评估准则，中国资产评估准则体系正在逐步完善，极大地推动了中国资产评估行业的发展，正以崭新的面貌服务于社会主义市场经济。

同时我们也清楚地看到，我国资产评估行业发展的历史较短，理论研究还较为薄弱，资产评估行业的发展需要理论的总结提升，也需要全面科学的理论支撑，这也是我一直倡导理论研究的基本出发点。自 1999 年起，在财政部领导的大力支持下，我们在全部分高等院校中设立了资产评估学科建设基地，旨在推动我国资产评估学科专业的发展和理论研究水平的提高。目前，全国已有十所高校被分批确定为资产评估学科建设院校，这些院校开展了多次专题

的科学研究和学术交流活动，发表了一批具有较高学术价值的论文和专著。

河北农业大学是 1999 年全国首批三家资产评估学科建设院校之一，他们发挥学校学科齐全的优势，建成了由多个不同学科专业方向教师构成的教研团队——河北农业大学资产评估研究所。他们在管理学一级博士学位授权点下设置了农村财务与资产评估二级博士学位授权点，在会计学硕士学位授权点下设置了资产评估研究方向，截至 2008 年 7 月，已经培养出该方向博士研究生 3 名，硕士研究生 47 名。几年间，在相关学术期刊发表了 100 余篇高水平的学术论文，2002 年第一本资产评估研究专著出版，至今已经连续出版了 6 部资产评估专著。这些研究成果均得到了资产评估行业和社会各界的高度评价。我与这个团队的带头人王淑珍教授在资产评估行业发展中相识、相知，成为挚友。今年，他们又有一批研究成果即将问世，王教授约我作序，我欣然应允。长期以来，我一直关注着我国资产评估理论研究的发展状况，对资产评估理论和现实中的问题也做过一些探讨，深知理论研究的艰辛。拜读了他们所写的几本书稿后，我感到由衷的高兴，喜于他们对资产评估事业的热爱和不断追求，他们不仅为我国培养了资产评估专门人才，而且在资产评估理论研究方面也结出了累累硕果，这是他们多年来孜孜不倦努力的结果。作为他们这套系列专著的第一个读者，欣喜之余也有许多收获和体会。

他们这套系列专著包括王淑珍教授主研的资产评估教育体系研究、尉京红教授主研的资产评估质量评价与控制研究、赵邦宏教授主研的资产评估准则研究、王建中教授主研的资产评估理论框架研究等。这些研究成果具有以下特点：一是源于基层评估机构、基层评估人员的调研分析。比如，资产评估质量评价与控制是以我国各级评估机构的内部管理广泛调研为基础的，具有很强的实用性。资产评估准则研究是以基层评估人员对准则的认知与期望为基础的，

注重了准则在我国不同区域、不同层次机构人员作用程度，反映了多方面的差异，为准则修订完善中的可操作性与科学性提供了参考；二是在理论上应用了学术前沿的新理论，提出的结论与对策具有重要的启示意义。比如，资产评估理论框架研究充分借鉴了经济学、管理学的基础理论，首次全面构建了评估理论框架，具有重要的理论研究价值。资产评估教育体系研究借鉴教育学、教育心理学理论，为构建具有中国特色的评估教育体系具有一定的参考意义，对我国评估执业能力框架的构建，学历教育、职业资格考试与执业人员后续教育均提出建设性意见；三是采用多种先进的分析研究方法。广泛应用博弈论、熵理论、制度经济学、规制经济学、计量经济学等分析方法，比如，在全面搜集近7年上市公司资产评估摘要数据的基础上，采用 spss 统计分析软件研究了资产评估偏差与准则实施之间的数量逻辑关系，从量化角度明确了准则实施的积极作用。在资产评估质量评价与控制的研究中，运用博弈论探寻资产评估质量不高的深层次根源，通过构建资产评估熵流模型，依据熵流值的大小对资产评估机构和资产评估项目的质量进行评价，提出了评价资产评估质量的一条新思路。

总之，这些成果选题源于评估实践，并紧紧围绕评估理论的前沿问题，研究工作做的扎实，体现了河北农业大学学者固有的勤奋、踏实作风和善于理论联系实际的学术风格，成果中反映的大量内容是我国资产评估行业的第一线声音，结合理论分析提出的对策建议无论对于研究者、决策者，还是实施者都具有重要的参考价值。开卷有益，读后令人耳目一新，这是我通读这些成果的感觉，我想对其他读者也一定会有受益匪浅的感觉。

刘洋 2008.8.18

前言



资产评估在我国是一个新兴行业，至今仅有不到 20 年的发展历史，但已经渗透到企业改制、证券市场、金融监管、房地产市场、珠宝市场、财产征税、司法鉴定等经济生活的各个领域，为促进企业资产流动、资产重组、中外合资与合作以及出租、抵押、保险等重大经济活动的顺利进行提供价值尺度，对促进资源合理配置，维护市场交易秩序等方面作出了积极贡献。

在评估业快速发展的同时，也出现了一些问题，特别是 2000 年前后一系列评估质量问题案件的频繁发生，使社会公众对评估结果的公允性产生了怀疑。2004 年财政部组织了全国资产评估行业大检查，结果令人震惊，有一半以上的评估机构存在这样或那样的问题，使得评估质量问题成为社会关注的焦点。通过调查，发现大部分评估人员对评估质量现状并不满意，而且存在许多模糊认识，急需找到提高评估质量的良策。资产评估机构内部质量控制较为薄弱，缺乏有效的评估质量保障机制；评估机构间的竞争更多地采用相互压价等不正当竞争手段，影响评估机构的长远发展；资产评估行业监管在制度和手段等方面还需不断完善等等。这些问题的产生，与我国资产评估行业发展历史较短，缺乏可依据的执业规范是分不开的，但归根到底是对资产评估质量评价与控制方面的理论研

究薄弱,缺乏有效的管理规范。因此,对资产评估质量评价与控制问题的研究不仅是一个重要的理论问题,更是目前急需解决的重要的现实问题。

本书首先对我国资产评估质量现状进行调查和分析,在此基础上,根据我国资产评估实践中存在的评估质量模糊认识等一系列问题,从明确资产评估质量基础理论问题入手,对不同评估利益相关者对资产评估质量的影响进行分析,以找出我国资产评估质量不高的深层次原因,进而对资产评估系统的熵流进行分析,建立资产评估系统的熵与资产评估质量的关系,并从资产评估的监管控制与评价和资产评估机构内部的质量控制两个层面建立资产评估质量评价与控制的模型和方法,最终提出提高我国资产评估质量的对策和建议。

本书共分10章,主要包括:

第1章绪论。主要涉及研究的背景、问题的提出、国内外研究现状、研究的范围、研究的思路与方法及创新点。

第2章我国资产评估质量现状调查。该部分通过对资产评估监管部门、资产评估机构和资产评估报告使用者三个角度进行跟踪调查,认为我国资产评估质量的总体状况呈逐年上升趋势,但实践中存在的问题仍然相当严重,主要表现在评估人员质量意识不高、质量标准模糊、执业不规范、内部控制制度薄弱等方面。加强对资产评估机构和人员的质量控制,提高资产评估质量水平是促进整个资产评估行业健康发展、保障社会资源合理分配和公平交易顺利实现的重要环节。

第3章资产评估质量基本理论问题。重点阐述了资产评估质量的基本概念、资产评估质量的基本构成要素和质量特征、资产评估质量的目标、资产评估质量标准、资产评估质量影响因素等基本理论问题。旨在通过明确这些基本理论问题,为以后各章的研究奠定基础。

第4章基于不同评估利益相关者的评估质量动因分析。重点从经济学的角度出发,通过对资产评估信息的供给者、需求者和监管者三者间的关系进行分析,运用博弈论、市场供求的基本理论以及成本效益分析方法对影响我国资产评估质量的深层次原因进行分析,旨在找出影响我国资产评估质量的根本原因,为寻求提高我国资产评估质量的对策奠定基础。

第5章资产评估系统的熵与评估过程有序度评价。重点运用信息经济学的理论,分析了资产评估系统的熵,构建了资产评估系统熵的计量模型,通过对资产评估机构熵值的计算,提出了科学评价资产评估机构运行有序程度的方法。

第6章资产评估质量监管模式与质量评价。重点从资产评估机构外部监管者的角度,探讨对资产评估机构的监管模式和质量评价问题,从资产评估项目质量评价和资产评估机构质量评价两个层面,重点研究了评估监管部门对资产评估质量的评价指标和评价方法。旨在为监管部门科学评价资产评估机构和评估信息需求者合理选择评估机构提供依据。

第7章资产评估机构的质量控制。重点从资产评估机构内部管理者角度,探讨资产评估机构内部质量控制系统的构建及对资产评估机构和资产评估项目质量控制的内容,旨在为资产评估机构加强自身内部建设,提高资产评估质量提供依据。

第8章提高我国资产评估质量的对策与建议。重点从宏观、中观和微观三个层面分别对政府监管、行业监管和评估机构内部质量控制应当采取的对策提出建议,为在资产评估系统内外建立一种全方位的质量控制机制,以实现我国资产评估质量总体水平的提高提供决策依据。

第9章应用案例。主要是运用资产评估系统熵值计算方法对82家资产评估机构的评估过程有序度进行评价,为科学评价评估机构提供一个新途径。

第10章总结与展望。对本书的主要结论进行了归纳和总结,为进一步研究指明方向。

本书的创新之处主要体现在以下几个方面:

1. 明确了资产评估质量的本质和特征,提出了资产评估质量基本构成要素和三维结构模型,构建了资产评估质量标准框架,澄清了我国资产评估理论和实践中关于资产评估质量的模糊认识,进一步丰富和完善了我国资产评估理论。

2. 以我国资产评估质量现状为基础,从经济学角度分析了资产评估相关利益者质量的动因,运用博弈论、供求理论的基本原理和成本效益分析方法,对我国资产评估质量不高的深层次原因进行了剖析。发现了评估机构在与客户的博弈中,处于弱势地位,在与监管部门的博弈中,二者间不同策略组合博弈后的结果决定了资产评估质量状况。需求者对高质量评估服务的内在需求不足,评估机构质量效益较低是评估质量不高的内在原因。

3. 运用信息经济学原理,提出了资产评估系统熵的概念,认为资产评估质量控制的过程就是降低资产评估系统熵的过程。资产评估系统的熵包括正熵和负熵,认为尽可能减少资产评估系统正熵的形成,并持续地向资产评估系统输入负熵,才能实现资产评估系统的有序运行,保证向社会提供符合资产评估质量标准的资产评估服务。资产评估机构熵值的大小是评价资产评估机构评估过程有序度的重要指标。

4. 运用全面质量管理和系统分析的思想,构建了全新资产评估质量概念下的资产评估质量评价指标体系,提出了资产评估项目质量评价的模糊综合评判方法以及资产评估机构质量评价的总体质量评分法,为监管部门全面、系统、科学地评价资产评估机构的执业质量提供了依据。

5. 运用系统控制的原理,构建了资产评估机构内部质量控制系统模型和资产评估质量竖向控制维、横向控制维和纵向控制维三

个质量控制子系统，提出了从评估机构、评估项目小组和注册评估师三个层面构建资产评估机构质量控制系统竖向维度子系统，从评估主体、评估客体和评估机构内部环境三个角度构建资产评估机构质量控制系统横向维度子系统，从评估项目的前期准备阶段、项目实施阶段、评估报告阶段三个阶段构建资产评估机构质量控制系统纵向维度子系统。

本书的主要内容为河北省科技厅指导性计划研究项目“资产评估质量控制研究”（课题号为 01457271）和“基于耗散结构的资产评估系统研究”（课题号为 054572155）两个课题的主要研究成果。课题的研究得到了中国资产评估协会资产评估学科建设基地的资金支持，也得到了河北农业大学资产评估研究所的大力支持；中国财政经济出版社的林治滨老师为本书的出版给予了许多帮助和指导，在此一并表示衷心的感谢！

资产评估质量评价与控制是一个较新的研究领域，还有许多问题尚待研究，本书仅对其中一些基本问题进行了初步的探讨，不当之处欢迎批评指正。

尉京红

2008 年 3 月

目 录

第1章 绪 论.....(1)

1.1 研究背景及问题的提出 (1)

1.2 研究的目的和意义 (8)

1.3 国内外相关研究综述 (13)

1.4 研究范围界定 (30)

1.5 研究思路与总体框架 (35)

1.6 研究方法 (37)

1.7 创新点 (39)

第2章 我国资产评估质量现状调查..... (41)

2.1 从资产评估行业检查结果看我国资产评估质量
..... (41)

2.2 从评估机构实地调查的数据看我国资产评估质
量 (49)

2.3 从对评估报告使用者的调查数据看我国资产评估
质量 (59)

第3章 资产评估质量基本理论问题	(62)
3.1 质量与资产评估质量的概念	(62)
3.2 资产评估质量构成要素及特征	(75)
3.3 资产评估质量的目标	(80)
3.4 资产评估质量的标准	(86)
3.5 资产评估质量的影响因素	(98)
本章小结	(104)
第4章 基于不同评估利益相关者的评估质量动因分析	(106)
4.1 资产评估主要利益相关者	(106)
4.2 基于资产评估三方利益相关者博弈的评估质量 动因分析	(110)
4.3 基于资产评估供给和需求关系的评估质量动因 分析	(127)
4.4 基于资产评估供给者的评估质量动因分析	(134)
本章小结	(144)
第5章 资产评估系统的熵与评估过程有序度评价	(146)
5.1 资产评估系统研究的理论基础	(146)
5.2 资产评估系统及其结构特性	(154)
5.3 资产评估系统的熵及熵流分析	(158)
5.4 资产评估系统的有序度评价	(164)
本章小结	(167)
第6章 资产评估质量监管模式与质量评价	(168)
6.1 资产评估质量监管模式	(168)

6.2 资产评估质量评价	(180)
本章小结	(213)
第7章 资产评估机构的质量控制	(215)
7.1 资产评估质量控制的含义及构成要素	(215)
7.2 资产评估机构质量控制系统及其构建	(218)
本章小结	(240)
第8章 提高我国资产评估质量的对策与建议	(242)
8.1 宏观层面的建设	(243)
8.2 中观层面的建设	(245)
8.3 微观层面的建设	(247)
本章小结	(251)
第9章 应用案例	(253)
9.1 资产评估机构评估过程有序度评价应用案例	(253)
9.2 资产评估机构质量评价应用案例	(264)
第10章 总结与展望	(279)
10.1 主要结论	(279)
10.2 需进一步研究的问题	(281)
参考文献	(282)
后 记	(290)

第1章

绪 论

1.1 研究背景及问题的提出

1.1.1 资产评估在我国社会经济生活中的作用

资产优化配置和合理流动是任何一种经济制度富有生机和活力的体现,也是实现资产效用最大化和社会财富增值的重要途径。当商品经济发展到一定阶段,市场机制引入到生产条件的配置和流通中,加之信用制度的发展,就产生了资产评估的客观需要。这种以提供资产估价专业服务为主要内容的社会中介活动是实现资产公平交易、降低资产交易成本的重要前提,是资产交易各方科学地做出交易决策的重要依据。随着市场经济的不断发展,资产评估日益成为社会经济健康发展的重要中介力量。

我国的资产评估行业诞生于20世纪80年代末,是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中产生和发展起来的。随着改革开放的深入,中外合资合作、国有企业改革、兼并破产等涉及产权变动的经济行为大量出现,为了在产权交易过程中确定合理的产权转让价格,保障交易双方权益不受损害,防止国有资产流失,资产评估活动应运而生。1989年原国家国有资产管理局颁发了《关于国有资产产权变化时必须进行资产评估的若干暂行规定》,从此拉开了我国资产评估的序幕。1991年11月,国务院以91号令发布了《国有

资产评估管理办法》，明确提出了当国有资产占有单位发生下列经济行为时，应当进行资产评估：资产拍卖、转让、企业兼并、出售、联营、股份经营、与外国公司、企业和其他经济组织或者个人开办中外合资经营企业或者中外合作经营企业、企业清算等。2001 年财政部《国有资产评估管理若干问题的规定》中对强制资产评估的事由又进行了修订，规定国有资产占有单位发生以下情形时须进行资产评估：（1）改组为有限公司或股份公司；（2）以非货币资产对外投资；（3）合并、分立、清算；（4）资产转让、置换、拍卖；（5）资产租赁给非国有单位；（6）确定涉讼资产价值等。1993 年 12 月通过的《中华人民共和国公司法》第 7 条规定：国有企业改建为公司，必须依照法律、行政法规规定的条件和要求，转换经营机制，有步骤地清产合资、界定产权，清理债权债务，评估资产，建立规范的内部管理机构。在第 24 条、第 82 条中规定：设立有限责任公司和股份有限公司，股东可以用货币出资，也可以用实物、工业产权、非专利技术、土地使用权作价出资。对作为出资的实物、工业产权、非专利技术或者土地使用权，必须进行评估作价，核实财产，不得高估或者低估作价。此外，根据上述法律和法规，有关部门又颁布了一系列相关的法规，对涉及资产交易行为中的资产评估问题做出了规定。特别是在资本市场上，按照我国目前的规定，企业在改制上市前，应对其全部资产进行评估，以评估后的净资产额作为原有股东的折股依据。股东用实物资产追加投资、公司进行配股融资时，也必须经评估后方可折成股份。可以说，资产评估已经成为我国国有产权交易市场上的法定程序。

随着人们对资产评估认识的不断深入，我国的资产评估业务已经扩展到非国有资产业务领域，各种类型的经济实体、单位、组织及个人，在产权变动、交易、抵押、担保等资产业务发生时，要聘请资产评估机构对其相关资产进行评估已经成为一种普遍现象。资产评估已经涉及到我们生产、生活的方方面面，成为现代社会经济

中不可缺少的重要内容。

以1993年中国资产评估协会的成立为标志,资产评估在我国已经成为一个独立的社会中介行业。随着我国资产评估行业的不断发展,特别是我国自1995年起实施的注册资产评估师制度,使得我国资产评估行业发展向前迈出了一大步。经过短短十几年的发展,我国的资产评估行业迅速成长壮大,目前已有资产评估机构3400多家,注册资产评估师2.8万多人,资产评估从业人员6万人左右,评估业务总收入约为60亿元,近3年资产评估机构评估资产总值达7.52万亿元^①。

目前,我国资产评估行业已经从最初主要为国有经济服务,扩展到为各种所有制经济成分服务,渗透到企业改制、证券市场、金融监管、房地产市场、珠宝市场、财产征税、司法鉴定等经济生活的各个领域,为促进企业资产流动、资产重组、中外合资与合作以及出租、抵押、保险等重大经济活动的顺利进行提供价值尺度,对促进资源合理配置,维护市场交易秩序等方面作出了积极贡献,从而成为我国市场经济体系中一个重要的组成部分^②。

党的十六大提出,要坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展的基本经济制度。要积极推行股份制,发展混合所有制经济,实行投资主体多元化。同时还进一步强调,要建立归属清晰、权责明确、流转顺畅的现代产权制度。产权流转顺畅意味着产权转让、产权交易的行为会大量出现,意味着更多的评估行为,意味着更大的评估市场。

1.1.2 我国资产评估执业质量面临的问题

资产评估作为一种公正性的咨询行业,从其产生的那一天起,

① 中国资产评估协会:《资产评估业务管理与实践》,经济科学出版社2005年版。

② 张卓元:“充分发挥资产评估在市场经济中的作用”,《中国资产评估》2004年第4期。