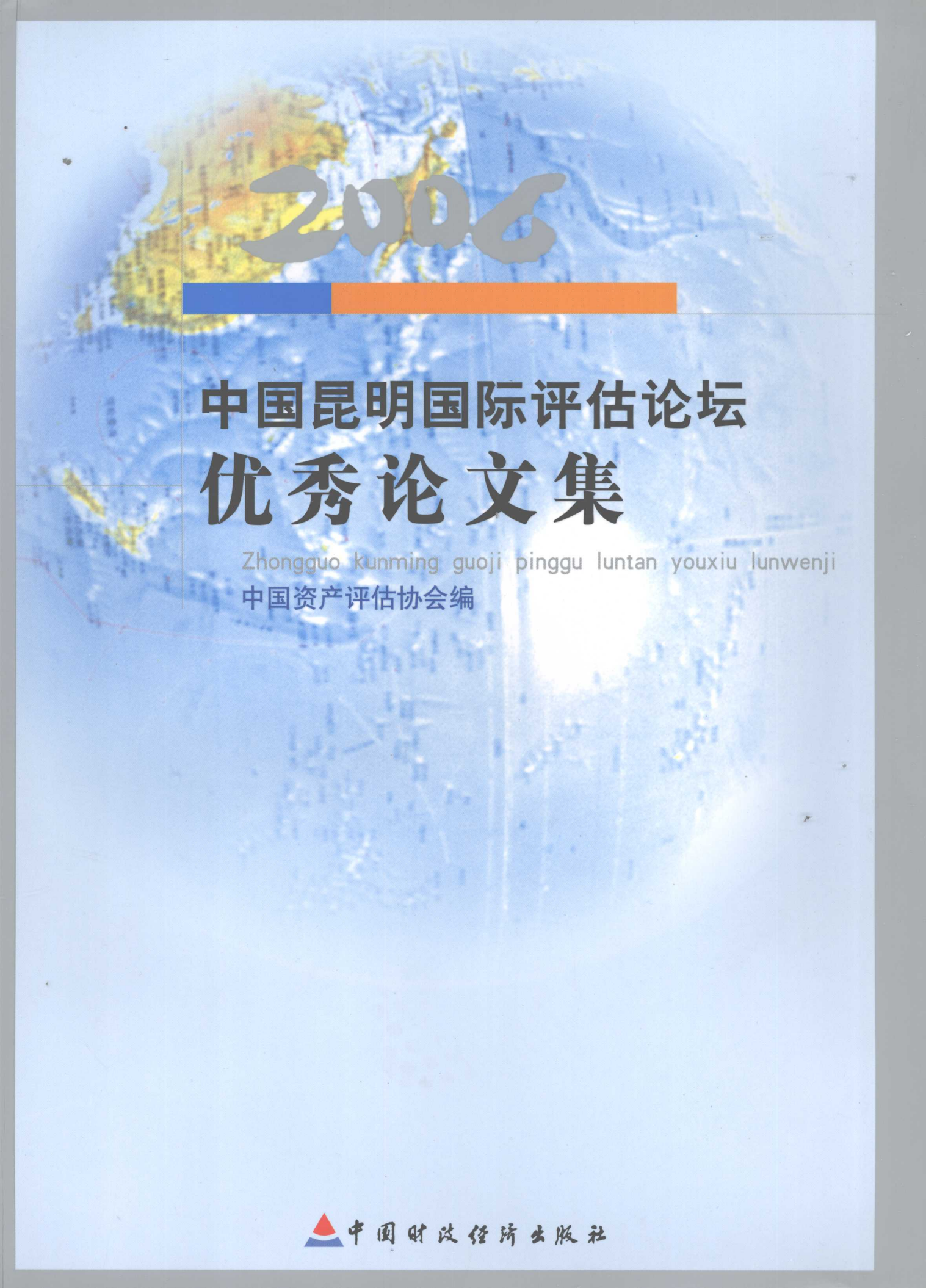




2006

中国昆明国际评估论坛 优秀论文集

Zhongguo kunming guoji pinggu luntan youxiu lunwenji
中国资产评估协会编

2006

中国昆明国际评估论坛 优秀论文集

Zhongguo Kunming Guoji Pinggu Luntan Youxiu Lunwenji
中国资产评估协会编



中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2006 中国昆明国际评估论坛优秀论文集/中国资产评估协会编. —北京: 中国财政经济出版社, 2007.11

ISBN 978 - 7 - 5095 - 0291 - 4

I. 2… II. 中… III. 资产评估 - 国际学术会议 - 文集 IV. F20 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 159383 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: 100036

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

889×1194 毫米 16 开 25.25 印张 570 000 字

2007 年 11 月第 1 版 2007 年 11 月北京第 1 次印刷

印数: 1—1 000 定价: 80.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 0291 - 4/F·0240

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

出版说明

为推动资产评估理论的研究,支持高校资产评估学科的教学科研工作,进一步巩固 2006 国际评估论坛取得的成果,使具有较高学术价值和实际应用价值的 2006 国际评估论坛获奖论文更好地发挥其对评估理论研究和实践的重要文献和参考作用,经中国资产评估协会同意,厦门大学评估研究中心将 2006 昆明国际评估论坛征文中的获奖论文正式出版为《2006 中国昆明国际评估论坛获奖论文集》。本论文集是根据中评协 2006 年昆明国际评估论坛征文的获奖论文编制而成的,共有 39 篇。其中涉及企业价值评估内容的有 15 篇、涉及税基评估内容的有 9 篇、涉及行业监管与队伍建设内容的有 6 篇、涉及评估立法内容的有 5 篇、涉及资产评估及金融风险防范内容的有 3 篇、涉及评估其他内容的有 1 篇。

本论文集不仅可作为高校评估专业学生的学习参考资料,也可供从事评估学科的教学科研工作者和评估行业的实务工作者参考。

编 者

2007 年 10 月

目 录

第一篇 评估立法

积极配合评估立法 促进行业和谐发展	刘公勤(3)
资产评估法律责任制度的重构	张美灵 王 鹏(10)
评估立法的指导思想和立法框架	李晏兵(18)
我国资产评估行业法律责任研究	张行宇 谢 玮(27)
资产评估的法律责任及风险控制	刘 勇(45)

第二篇 企业价值评估

企业价值评估的灰色预测及仿真模型	王 毅 陈智民 侯丽颖 栗小青 杨 云(55)
股权分置改革与缺乏流动性折扣研究	卫 滨 朱凌云(64)
法人股控股溢价实证研究	严绍兵(74)
加权平均资本成本技术探讨	王少豪(89)
我国上市公司控制权转让评估定价中控制权溢价的影响因素分析	胡开春 秦耀林(102)
公允价值广义狭义论——关于公允价值与市场价值的讨论	姜 楠 孙 燕(110)
中国上市公司非流通股缺乏市场流通性的价值折扣分析	
——为评估非上市公司提供参照	宋书娟(117)

企业价值评估的价值链分析及案例实践	吴 双(137)
企业价值评估参数实践与研究	唐春胜(148)
美国会计服务机构价值评估案例的几点启示	李秀春(164)
中美资产定价模型的实证比较研究	崔 劲(175)
EVA 在企业价值评估中的应用	王 炜(182)
上市公司担保形成的不良资产价值分析	陈泽民(191)
论子总体估计法在企业价值评估中的应用	王建辉(204)
上市公司市场价值与内在价值的比较	沈越火(212)

第三篇 资产评估与金融风险防范

基于银行贷款安全目的的抵押资产评估理论与方法创新：一个初步框架	崔 宏 程凤朝(225)
新巴塞尔协议与资产评估	李惟庄 刘 敏(237)
商业化收购金融不良资产评估思路探讨	胡 政 徐嘉泽(243)

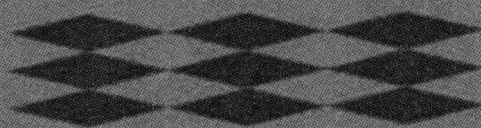
第四篇 税基评估

三论税基评估有关问题	纪益成(253)
境外不动产税税基评估理论与实践	朱 聪 郑 婕(263)
我国物业税税基评估制度的建立和完善：香港地区的经验与借鉴	陈 京(274)
批量资产评估理论和实践分析	沈越火(281)
物业税税基评估的若干问题研究	陈淑贤(295)
国外税基评估争议处理制度及其对我国的借鉴意义 ——兼谈其与纳税争议处理的区别	傅传锐 杨倩倩(303)
借鉴国外经验建立我国不动产税基评估体系	张平竺 张志来(312)
税基评估法律及相关制度研究——海关估价中举证责任分析	卢成辉(320)
运用时间序列分析对我国房地产价格的分析与估算	周 然 李 璟(329)

第五篇 行业监管与队伍建设

评估行业监管体制研究	张宪宁 李万军 赵翠云 周耀光(339)
------------------	----------------------

论资产评估机构制度创新——合伙企业法修订带来的机遇	崔太平(350)
对资产评估机构脱钩改制历程的回顾与思考	柯 复(356)
从评估报告看注册资产评估师职业道德	周潭榕(369)
资产评估机构文化建设探讨	步克明(375)
关于对资产评估行业职业责任保险及执业风险基金的思考	杨晓云(380)



第 一 篇

评 估 立 法



积极配合评估立法 促进行业和谐发展

刘公勤

(中通诚资产评估有限责任公司)

内容摘要

本文基于评估立法的程序性进展,着重指出了积极配合评估立法的有效方式,提出了充分尊重从业人员的立法意愿、充分分析行业团体的立法意愿、充分反映行业突出问题的观点;并从促进行业和谐发展的高度,阐述了评估立法的主要思想和立法框架的重要内容,对如何统一行业管理、规范行业业务范围以及明确法律责任进行了分析探讨。

我国评估行业十多年来发展迅速,服务领域涉及经济社会的各个层面,从国有企业改革重组到中外合资合作企业的设立,从公司改制上市到抵押担保、破产清算、房地产投资、保险理赔、财产诉讼等。实践证明,资产评估不仅在维护国有资产权益、保障国有资产安全方面起着重要作用,而且在服务改革开放、促进资本市场发育、维护市场经济秩序和防范金融风险等方面也发挥了积极作用,成为我国社会主义市场经济中不可或缺的中介服务行业。

与我国评估行业的蓬勃发展相比,评估法制建设明显滞后,对于这样一个重要的行业,迄今为止没有一部专门的法律。这不仅影响我国评估行业的地位,影响评估行业的发展,也影响国家对评估行业的管理。相关政府部门、企业界和评估行业,迫切要求尽快制定专门的《评估法》,通过立法解决评估行业存在的问题,规范评估行业的管理,促进评估行业发展,使评估行业能够更好地服务于市场经济发展的需要。

在有关行业主管部门和行业协会的共同推动下,人大财经委 2005 年底举办了评估立法的国际研讨会,目前正在开展《评估法》立法前的深入调研,并已将《评估法》正式列入

2007 年立法计划。

此次评估立法的目的在于通过法制建设促进评估行业的发展，以发展的眼光解决评估行业的矛盾和问题。

《评估法》在短期内进入实质性立法程序，既是国家权力意志对评估行业日益重视的体现，更是评估行业发展现状的必然结果。

在当前形势下，我们应充分配合评估立法工作，以促进行业的和谐发展。基于此，笔者认为应重点做好以下几方面的工作：

一、坚持客观反映行业的立法诉求与突出问题

立法的一个重要前提是调整范围一定要清楚。所谓调整范围是指：第一，约束什么主体；第二，在什么地域适用；第三，调整什么行为。明确立法的调整范围，客观反映行业立法意愿和突出问题是关键。

（一）要充分尊重从业人员的立法意愿

评估立法应充分体现从业人员的意愿。笔者所提出的从业人员意愿，是指从微观角度提出的个体意愿，而非来自某个行业团体的集体意愿。

据相关资料统计，各评估资格从业人员现状如下：

注册资产评估师，截至 2005 年 5 月底，共有执业注册资产评估师 22 199 人。

房地产估价师，共有 2.1 万人取得房地产估价师执业资格，其中注册执业人员 1.8 万多人。

土地估价师，注册人员 19 251 人，注册执业人员 3 031 多人。

矿业权评估师，现有 4 000 多名，从业人员约 1 500 多名。

旧机动车鉴定估价师，高级旧机动车鉴定估价师约有 500 名，中级旧机动车鉴定估价师有 4 000 多名。

保险公估人员，现有 3 237 人，平均持证率 44.70%。

综上所述评估行业具有评估从业资格人员达到 6 万人。评估立法应重视对评估从业人员的立法意愿调查，深入了解各评估资格的个体成员的立法意愿及形成原因，从而掌握第一手资料。这将有利于在面临重大立法意见分歧时，可以摆脱利益团体的干扰，结合整个行业的发展，做出相应判断，使立法充分体现民意。

评估立法的实质性推动是全体从业人员整体意志的体现。自 2003 年以来，评估从业人员即通过各种议政渠道呼吁评估立法，并得到积极回应，有力推进了《评估法》的立法程序。

此次评估立法直接关系到每位从业人员的切身利益，因此，应充分反映从业人员的个人意愿。

(二) 要充分分析行业团体的立法意愿

《国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发[2003]101号)认可的评估专业资格分别由财政部、建设部、国土资源部、保监会和商务部等五个政府部门作为行业主管部门,部分专业资格还成立了相应的行业协会作为行业自律性组织。

从历次评估立法的调研来看,各个行业团体对评估立法的态度和立场是不尽相同的。出于维护自身利益的需要,有的部门和协会以国外没有专门的《评估法》为由不主张立法,在评估立法进入程序后,又强调立法不应突破现有行业管理体系,应维持目前的行业分割状态;并要求评估立法明确不同专业评估的业务范围,各类评估都应该服务于相应的管理部门,目的在于借本次立法维持现状,使混乱的行业管理格局得到法律认可,以保护当前取得的既得利益。

在评估的立法进程中,这种利益团体的博弈还会继续。如何正确对待这种部门利益的角力,是立法机构必须重视的问题。如果立法机构满足部门既得利益牺牲评估行业的长远健康发展,那么立法是不成功的。

要加强对行业团体立法意愿的分析,尽量避免部门利益的博弈对立法思想的干扰。从目前看,没有干扰是不现实的。如何将不利于行业发展的干扰降到最低,是我们在当前的一段时间的努力方向。

(三) 要充分反映行业存在的突出问题

如果在立法过程中对行业问题认识不足,则立法结果可能与立法初衷相悖。因此深刻剖析行业现状与存在的问题,才能为立法机构提供解决问题的方向。通过多年的关注与调研,我们总结了行业当前存在的突出问题。

1. 多种评估资格并存、管理体制不顺。

目前被2003年国办发101号文件认可的六种评估资格由不同的行业部门垄断,评估对象被行政管辖权切割,评估业务的市场化受限于部门利益。

实践证明,这种多资格并存、多部门管理的现状导致评估专业资格分类不科学,不同的专业资格存在业务重叠交叉,不利于评估行业的健康发展;导致评估业务成为相关政府职能的延伸,不利于合理界定政府部门与中介行业的定位,影响政府职能的转变,导致市场交易成本增加。企业一个项目需要多家评估机构评估,需要多次支付评估费用,既影响了评估报告的准确性和合理性,也加重了企业的负担。

2. 评估规章缺乏统一,未能与时俱进。

在现行评估相关法律制度中,除了1991年国务院颁布的《国有资产评估管理办法》(国务院91号令)外,其他法律规定散布于《公司法》、《证券法》、《合伙法》等多部法律之中。有关行政管理部门还颁布了众多规范性文件,包括资产评估、土地估价、房产估价等。

据初步统计,我国的资产评估相关法规已有105项,虽然一定程度上对加强资产评估管理起到了积极作用,但这些法律彼此缺乏一致性,立法质量不高,法律权威性不强。

由于法出多门,不同部门的规章制度相互矛盾,彼此缺乏协调和沟通,甚至对同一问题做出相互矛盾的规定。这些法规之间的冲突令评估机构和评估人员无所适从。

随着我国经济的发展,评估领域从国企改制扩展到外企设立,从企业清算扩展到抵押担保、保险理赔,已超过现有评估法规的调整范围。由于评估法规的制定缺乏统一协调,相关管理部门无法及时根据社会经济的发展进行相应的修改和废止,给评估行业的发展带来相应的负面影响。

3. 评估法律责任规定缺失。

现有的评估法律责任规定不系统、不完善。由于缺乏全面系统的法律责任的规定,评估违法行为得不到及时有效地进行惩处。

有关法律对于评估师与评估机构的权利责任规定不对等。有关评估师、评估机构的义务性规定比较多,也比较具体,但是相应的权利性条款则比较少,也比较抽象。评估师和评估机构的合法权益难以得到及时有效地保护。

4. 执业环境渐趋恶化,不利于评估机构规范发展。

评估机构是社会中介机构,需要恪守独立、客观、公正的原则,但这些原则的贯彻需要有良好的法律环境。目前评估执业的法律环境不完善,影响了评估执业质量。

一些政府部门往往不顾评估规律,对评估结果、评估时间和评估收费随意干预,严重影响了评估机构的执业质量。

部分客户在评估机构执业时故意不配合评估机构的工作,少提供或者提供虚假的财务会计信息资料或其他证明文件,影响了评估报告的质量。

国内评估机构的显著特点是小机构太多,规模小、收入低、人员少的机构占了机构的绝大多数。这类机构更多关注的是自身生存问题,无暇顾及内部管理,风险意识淡漠,往往采取低价政策收揽评估业务,造成目前评估收费普遍偏低,影响了评估机构做大做强。

二、坚持促进行业和谐发展的立法思想

评估行业的和谐发展,应立足于两个方面:一是从行业全局的高度,理顺行业管理体制,为行业发展创造良好的内部和谐环境;二是从保护公民财产的角度,明确评估业务范围,为行业发展创造良好的外部和谐环境。

(一) 理顺行业体制,实现行业统一管理

现阶段评估立法思想上的分歧,主要集中在评估行业管理体制的调整和设立上。有的观点以立法要尊重历史现实,充分考虑评估的专业性和专项特点为由,要求立法维持行业管理现状。

应该意识到,行业管理体制问题,既是行业的共性问题更是迫切需要解决的根本性问题。如果维持当前各项评估资产各部门分管的体制,评估行业的矛盾不但没有解决,反而将以法制化的形式确定下来,势必形成评估资格继续分立、部分利益得以存续、行业法规及准

则无法科学整合,恶性竞争持续加剧,评估行业难以实现可持续的、健康的发展。

如果立法回避现实矛盾,不首先解决严重影响评估行业健康发展的根本性问题,必将对评估行业造成长期的、严重的危害。如果将行业管理体制的整合作为立法的遗留问题,会让整个社会和整个评估行业付出更大的代价。因为到那时,需要调整的既得利益会更多,需要考虑的各种因素会更复杂。

从国际评估行业的发展来看,行业的统一与整合是大势所趋。具有 100 多年历史的美国评估行业在发展初期,自发地成立了许多综合和专业性的民间自律性组织,并制定了各自的执业规范。但在上世纪 80 年代以来,美国评估行业已感到没有统一的行业管理体制,无法有效促进行业的健康发展,于是成立了评估促进委员会(Appraisal Foundation),并制定了统一的行业标准《专业评估执业统一准则》(USPAP)。英国三家协会——英国皇家特许测量师协会(RICS)、估价师与拍卖师协会(ISVA)和税收评估协会(IRRV)也在寻求合并和统一之路,并于 1995 年共同制定和发布了红皮书《皇家特许测量师协会评估与估价手册》。

中国评估行业应吸取西方发达国家评估行业的历史经验,通过立法实现行业管理的统一,以促进评估行业整体实力的提升,改善对外交流的散、乱形象。

目前行业诸多矛盾的最大根源即在于缺乏统一的行业管理。因此,不建立统一的行业管理体制,难以促进行业和谐发展。

(二) 明确评估业务范围,规范行业服务领域

我国资产评估管理体制是为确保国有资产利益,逐步建立起来的。这种历史进程,在一定程度上使公众认为,资产评估仅是国有资产保值增值的需要。因此评估法律规章多是从国有资产评估需要的角度制定的。而在非国有资产评估及公民私有财产保护方面存在法规缺失。

由于评估非国有资产无法可循,在非国有资产的评估纠纷中,律师一纸文书就可以令评估非国有资产的评估报告失效。

而在保护公民私有财产权方面,评估行业目前的作为与其行业规模并不相称。

十届全国人大二次会议通过的中华人民共和国宪法修正案,明确规定公民的合法私有财产不受侵犯,国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权,国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。

上述修正条款从宪法的高度对公民私有财产的保护进行了规定,体现了保护公民私有财产权的法律精神。随着公民私有财产权保护制度的完善,社会主义市场经济必然要求评估行业遵从宪法精神,在充分保护公民私有财产权不受非法侵害中有所作为。

评估立法应当高度重视宪法修正案完善公民财产权保护制度所带来的机遇,将保护全民财产与公民私有财产相结合,全面规划评估的业务范围,为法律制度的切实执行提供应有的服务,为评估行业的和谐发展提供良好的外部环境。

三、坚持积极务实的立法框架

对于立法框架，应坚持明确三个方面的内容。

(一) 明确行业管理的“两个统一”

要实现行业有序发展，首先要统一主管部门，统一行业协会。

1. 统一主管部门，就是确定一个政府部门作为评估行业的主管部门，实行统一管理。

现有的涉及评估资格管理的政府部门，可以根据新确定的主管部门的需要，提供行业管理的专业意见。

主管部门对评估行业的行政管理应侧重宏观性。其职责应包括：(1) 拟订行业法律法规，制定行业发展的规章制度；(2) 确定评估机构的行政许可；(3) 协调行业外部环境；(4) 监督、指导行业协会的工作等。

2. 统一行业协会，就是确定一个行业协会作为我国评估行业唯一的自律性组织。

现有的各类评估协会，均统合为新确定的行业协会下辖的专业委员会或分会，以保证行业自律管理权限的统一。

行业协会的管理应侧重于自律性。其职责应包括：(1) 统一确定评估师资格以及考试、注册、后续教育；(2) 对会员的违规行为进行惩戒；(3) 代表评估行业开展国际交流；(4) 维护会员的合法权益；(5) 协助立法机关、政府起草行业法律法规和规章制度；(6) 统一负责评估准则的制定等。

(二) 明确评估的业务范围

评估立法应规定，所有评估业务必须由经过主管部门批准的评估机构执行。

立法不仅要强化通过评估手段实现对国有资产的有效监管，还要强化对非国有经济产权变动的评估要求，特别是应强化对个人产权交易行为和涉及公民私有财产权保护的评估要求。

评估立法还应将国有资产投资与经营效益评估、企业偿债能力评估、税基评估、征地拆迁补偿评估、抵押质押担保评估、涉诉评估、财产投保评估、以财务报告为目的的评估、为公共资产管理和政府决策服务的咨询评估等新兴业务领域纳入法律调整的范围。

(三) 明确评估法律责任

由于现行法律中缺乏有关评估法律责任的规定，评估立法首先应完善法律责任。第二，要注意权利、义务和责任的对等和平衡。第三，要界定评估师、委托人、评估报告使用人的责任。第四，要建立执业责任鉴定机制。第五，应对资产评估纠纷的解决和资产评估损失的理赔做出相应的规定。

相信评估立法将以法制化进程改变评估行业部门分割的局面，确定新的行业管理体制，

规范评估法律责任,改善评估执业环境。评估行业正满怀信心,期待评估行业的“新法时代”早日到来。

参考文献

- [1] 中国资产评估协会:“中国资产评估行业(2006~2010)发展规划”,2005年。
- [2] 齐鲁体育网专稿:“四大评估证书,市场晴雨表”2004年。
- [3] 国土资源部土地利用管理司:“土地估价机构和人员执业信息公示系统”,2006年。
- [4] 张振凯:“矿业权评估管理机制的完善”,2004年。
- [5] 《钱江晚报》:“二手车评估师炙手可热”,2005年。
- [6] 中国保险监督管理委员会:“关于2005年四季度专业保险中介机构从业人员持证情况的通报”,2006年。
- [7] 中税网:“经济法规,资产评估法规统计”,2006年。

资产评估法律责任制度的重构

张美灵 王 鹏

(上海立信资产评估有限责任公司)

内容摘要

随着资产评估行业的发展,我国目前对于资产评估的法律规定日显滞后,难以满足现实需要。国内对于资产评估法律责任的研究缺乏系统性。本文分析了国内现有资产评估法律制度,结合新修订的《公司法》和《证券法》,运用法经济学和经济法学的相关理论,提出系统构建我国资产评估法律责任制度,形成法律、行政法规和行业准则三者结合的责任制度体系,督促激励资产评估师合理规避、防范职业风险,提高执业水平,以更好地促进我国资产评估行业的健康发展。

一、导论

资产评估是由专业评估机构、专业人员接受有关方面的委托,根据特定的评估目的要求,依据标准程序,判定资产业务性质,确定适当的资产价值类型,选择评估方法,完成资产评估操作的过程。资产评估是一项专业性极强的工作,评估人员在整个评估过程中都必须严格遵循独立性、客观性、科学性和专业性的原则,并最终对资产评估报告的真实性、合法性负责。评估人员的故意或过失行为,会造成评估结果的偏差,给委托单位带来经济利益损失。因此,必须明确资产评估的相关法律责任,从法律角度规范资产评估机构和评估人员的专业行为,这是发展我国资产评估行业的重要方面。

随着我国资产评估行业的发展,相对滞后且不完善的法律体系日益显出其重构的内在张