

资产评估公司内部控制策略研究

王海旭 吉羽 何连峰

西京学院

DOI:10.32629/ej.v8i11.3063

[摘要] 在后疫情时代与我国经济结构转型背景下,市场对房地产热情降温,而资产评估在产权交易、企业重组、财务报告等领域的鉴证与咨询业务,与房地产关联紧密。完善的内部控制对资产评估公司良好发展至关重要。本文分析资产评估公司内部控制环境现存问题,进而提出优化策略,借助现代信息技术提升风险评估与应对能力,为公司构建科学高效的内控体系提供参考,助力其提升治理水平、保障评估质量、增强竞争力,推动行业可持续发展。

[关键词] 资产评估; 内部控制; 风险评估

中图分类号: F406.4 **文献标识码:** A

Research on internal control strategy of asset appraisal company

Haixu Wang Yu Ji Lianfeng He

Xijing University, Xi'an, Shaanxi

[Abstract] Against the backdrop of China's economic restructuring and the post-pandemic era, market enthusiasm for real estate has cooled down. However, the authentication and consulting services of asset appraisal – applied in property rights transactions, corporate restructuring, financial reporting and other fields – are closely linked to real estate. A sound internal control system is crucial for the sound development of asset appraisal companies. This paper analyzes the existing problems in the internal control environment of asset appraisal companies, and then puts forward optimization strategies, such as improving risk assessment and response capabilities with modern information technology. It provides reference for companies to build a scientific and efficient internal control system, helping them enhance governance standards, ensure appraisal quality, strengthen competitiveness, and promote the sustainable development of the industry.

[Key words] Asset Appraisal; Internal Control; Risk Assessment

引言

在后疫情时代与经济结构转型叠加背景下,房地产市场热度回落,而资产评估业务因与产权交易、企业重组等领域深度绑定,其执业合规性与业务质量面临更高要求。完善的内部控制是资产评估公司应对风险、提升治理水平的核心支撑。当前,部分资产评估公司在内部控制中存在环境不完善、风险评估能力弱、控制活动执行不到位等问题。本文以COSO内部控制整合框架为基础,结合资产评估行业特性,分析公司内控现存问题,从优化环境、强化风险评估等维度提出策略,为构建科学高效的内控体系提供参考。

1 资产评估公司内部控制概述

1.1 内部控制的概念与理论基础

内部控制是由企业董事会、管理层以及全体员工共同推动构建的控制体系,其核心在于借助一系列活动、程序以及机制来达成经营目标,保障资产的安全、保证财务信息的真实可靠、提

高企业运营效率并帮助企业战略的有效落地,内部控制有坚实的理论基础:委托代理理论指出了所有者与经营者之间存在的利益矛盾,而内部控制可对管理层进行监督与制衡,对其行为加以约束,降低代理成本,使企业决策更加符合股东的利益诉求,风险管理理论也是内部控制的关键理论支撑,内部控制可对风险进行识别、评估以及应对,构建起一套预警防控网络,帮助企业规避风险并减少损失。

1.2 资产评估公司内部控制的特点与重要性

资产评估公司的内部控制,虽和普通企业有共通之处,却藏着更突出的行业痛点。一来,专业属性反倒成了风险缺口。评估业务要靠大量主观判断、复杂模型和参数选择推进,但现有内控很难真正管住技术标准落地、假设合理性和方法恰当性,相当于专业环节成了监管薄弱区。二来,风险导向常是“纸上谈兵”。执业、法律、声誉三类风险缠在一起,可内控体系没有贯穿从接业务到出报告的全流程,风险防控落不到实处。内部控制是资产

评估企业治理核心要素, 对管理意义重大。其可规范流程, 提升资产评估报告的效率与质量, 同时避免急功近利, 为达到客户满意的结果而违规出具不当报告。

1.3 资产评估公司内部控制的主要内容与框架

资产评估公司的内部控制以COSO内部控制整合框架作为核心依靠, 由控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督这五个相互关联的要素构成一个闭环体系, 以此共同保障执业的合规性以及业务质量, 控制环境作为基础部分, 需要构建诚信的执业文化, 明确治理层的权责, 制定符合行业规范的人力政策, 并且确立独立性与客观性的执业理念, 为内控的运行筑牢基础。风险评估聚焦于行业特有的风险, 这些风险包含专业判断、执业合规以及声誉风险, 借助风险识别清单以及量化模型来分析风险的概率以及影响, 形成应对策略, 控制活动贯穿于业务的整个流程, 其中有业务承接时对客户审核, 评估实施过程中的管控, 报告编制完成后的多级复核以及档案的规范化管理。信息沟通需要打通内部跨部门的信息共享通道, 规范与外部主体的信息交互, 以此保证信息真实且及时。

2 资产评估公司内部控制存在的问题

2.1 内部控制环境不完善

部分资产评估公司在“软环境”建设方面存在较为突出的短板, 其一管理层对于内部控制缺乏战略性认识, 大多时候把它当作应对监管所需的合规成本, 而非可提升核心竞争力的管理手段, 这致使在资源投入以及制度建设方面动力欠缺。其二企业文化建设较为薄弱, 没能把“独立、客观、公正”的执业精神转化为全体员工共同秉持的价值观与行为准则, 对职业道德教育投入不够, 导致员工在面对利益冲突时风险意识较为淡薄。其三组织架构方面, 部分公司存在部门职责边界不够清晰、层级过多或者汇报关系混乱等状况。例如, 每一份评估报告都要求首席评估师签字, 但普通员工所做的报告由项目经理批阅, 最终使首席评估师签字流于形式, 表面上看似有多层内部控制, 实际上却如同仅有一层。

2.2 风险评估与应对能力薄弱

面对经济环境快速变化、交易行为日趋复杂以及法规准则持续更新, 不少资产评估公司的风险评估体系已显滞后。当前, 风险识别多依赖经验判断, 缺乏系统性信息收集与预警手段, 对数据安全、新兴行业估值等新型风险反应不足。在方法上, 仍以定性描述为主, 量化工具与模型支持不足, 难以准确衡量风险发生概率及影响程度, 导致应对措施针对性不强。此外, 现有风险预案往往缺乏动态调整与跟踪评价机制, 难以适应形势变化。例如, 近年来经济下行导致部分房地产价值大幅波动, 但相关评估报告在时效性与价值判断上仍存在明显滞后。

2.3 控制活动执行不到位

在对业务以及内部管理进行评估的过程中, 控制活动执行不够严格这一问题显得尤为突出。国家金融监督管理总局所提供的数据显示, 截止到2025年第一季度, 商业银行的不良贷款余额已然达到了3.43万亿元, 相较于2024年年末增加了1574亿元,

不良贷款率提升到了1.51%。其中房地产作为主要的抵押物, 如果其评估价值存在虚高的状况, 那么将会直接促使不良贷款风险有所上升, 展开来说, 在业务承接阶段没能充分地去开展客户背景调查以及风险评估, 存在承接高风险或者超出专业能力项目的情形, 在评估实施过程中, 现场调查不全面、方法选择不合适、参数依据不充足以及底稿记录缺失等问题频繁出现。在内部管理方面, 财务审批以及资产管理制度执行不够严格, 费用报销不够规范, 这对资源的有效配置以及财务信息的可靠性产生了影响。

2.4 信息沟通存在阻塞

信息壁垒对资产评估公司的内部控制效能产生了严重的制约作用, 在内部沟通环节, 业务部门、质控部门、财务部门以及管理层之间, 缺少一套统一且高效的信息共享机制, 形成了“信息孤岛”现象, 如此一来, 项目的关键信息、风险提示以及质检结果, 都难以实现及时流转, 最终对决策质量以及响应速度造成了影响。外部沟通同样存在不足之处: 与客户沟通不够充分, 容易致使对评估对象以及评估目的产生理解偏差, 与监管部门以及行业协会的沟通较为被动且滞后, 难以及时掌握政策导向, 这加剧了合规风险。

2.5 内部监督难以起效

有效的内部监督乃是内部控制闭环管理之中极为关键的一个环节, 然而众多资产评估公司于这一环节存有较大的缺陷, 其一内部审计部门所有的独立性以及权威性有所欠缺, 部分公司的内审部门归属于管理层或者与其他部门处于平行状态, 如此一来便难以独立自主、客观公正地开展监督工作, 使得审计范围以及深度受到了限制。其二监督活动的系统性以及持续性欠佳, 监督大多着重于事后检查, 却缺少事中以及事前的预防性控制, 监督活动大多时候呈现出运动式的特点, 未能构建起常态化、制度化的监督机制, 其三针对所发现问题的整改以及问责力度不足, 对于内审或者外部检查所发现的内控缺陷, 整改措施时常难以落实到位, 责任追究机制并不健全, 以至于同类问题反复出现, 严重削弱了内控体系的威慑力以及有效性。

3 完善资产评估公司内部控制的策略

3.1 优化内部控制环境

优化内部控制环境时, 首要任务是强化管理层对于内控的意识及责任, 公司董事会与最高管理层需从战略层面清晰认识内控价值, 将其纳入长期发展规划, 明确自身对内控体系建设及有效运行的最终责任, 同时结合数字化转型需求, 把内控目标实现情况与管理层绩效考核紧密关联, 推动管理层主动布局内控数字化建设。在明确管理层责任后, 培育健康的内部控制文化也至关重要, 借助数字化平台开展定期职业道德培训、案例警示教育, 线上评选合规标兵, 让风险意识与合规理念通过数字化传播渗透到员工日常行为中, 且领导层要以身作则, 带头践行数字化内控要求, 发挥垂范作用。另外, 优化组织架构及职责分工时, 需结合数字化转型对协同效率的需求, 梳理并优化现有架构, 明确各部门、各岗位的职责权限, 保证不相容职务相互分离; 同时

精简管理层级, 构建扁平化、高效率的组织结构, 依托数字化工具打破信息壁垒, 保障信息畅通与决策执行力, 还可考虑设立直接对董事会负责的内控或风控委员会, 牵头推进内控数字化系统搭建与落地, 全面提升内控效能。

3.2 加强风险评估与应对能力

强化风险评估以及应对能力, 首要任务是搭建动态的风险识别以及预警系统, 可积极借助大数据、人工智能等现代信息技术手段, 创建风险信息数据库以及预警模型, 依靠对宏观经济数据、行业动态情况、监管政策内容、客户信用状况等方面展开实时监测以及分析, 自动识别潜在风险点, 达成风险管理的关口向前推移。在搭建好动态风险识别与预警系统之后, 还需要推进风险评估的定量化以及精细化进程, 需要在进行定性分析的基础条件下, 大力发展并引入定量风险评估技术, 例如风险矩阵、敏感性分析、蒙特卡洛模拟等, 同时针对不同类型的评估业务, 研发相应的风险评估模板以及检查清单, 借此提升风险评估的客观性以及精确度。

3.3 强化控制活动执行

完善风险评估与应对体系之际, 推进评估业务流程标准化与规范化同样关键, 要制定覆盖业务承接、计划编制、现场调查、评定估算、报告撰写审核以及档案归集等整个过程的详细操作规程与质量控制标准, 借助信息化手段将关键控制点嵌入业务流程系统, 达成程序化、刚性控制, 保证流程各环节有序且合规。为提升管理效能, 引入智能化工具提升控制效率与效果是关键方向, 可开发或引进智能评估辅助系统、工作底稿电子化管理系统等, 运用AI技术进行数据验证、模型校核以及初步逻辑判断, 减少人为操作失误, 应用反欺诈模型识别异常评估行为与潜在舞弊风险, 为业务控制提供技术保障。强化关键节点控制力度也不可或缺, 要严格执行业务承接阶段风险评估与利益冲突审查, 强化评估报告多级复核制度, 明确各级复核人员责任与标准, 在财务管理领域推行全面预算管理 with 电子化审批, 切实保障资金安全与合规使用。

3.4 改善信息沟通机制

在对评估业务控制给予优化的前提下, 构建一体化的综合信息管理平台也有意义, 要将公司的项目管理、财务管理、人力资源以及知识管理等系统进行整合, 消除部门之间的信息壁垒, 保证评估项目信息、客户资料、政策法规以及风险数据等内容, 在授权范围内达成实时共享与无缝对接, 使得各部门获取信息更为高效, 协同更为顺畅。为保证信息传递的及时性与准确性,

建立健全内部报告与沟通机制也是必不可少的, 要对内部报告的格式、内容以及流转路径加以规范, 保证重大风险、异常情况、质量事故等关键信息, 可及时且准确地传递至相关管理层级与部门, 同时建立定期的跨部门协调会议制度, 借助常态化沟通解决协作过程中的问题, 提高内部管理效率。

4 结语

健全且有效的内部控制乃是资产评估公司可稳健前行、长久发展的基石, 是其应对复杂多变的市场环境、提高执业质量、获取社会公信力的关键要点, 当下我国资产评估公司在内控环境的营造、风险管理的精细化程度、控制活动的执行力度、信息沟通的顺畅程度以及内部监督的实际效果等方面, 依旧面临着众多挑战。未来资产评估公司需要秉持系统思维以及战略眼光, 把优化内控环境当作前提条件, 将加强风险管控作为导向指引, 以强化业务流程控制作为核心内容, 把改善信息沟通作为连接纽带, 以严格内部监督作为保障支撑, 持续构建并不断完善契合自身特点的、可动态优化的内部控制体系, 只有这样, 才可以在激烈的市场竞争中站稳脚跟, 并且为服务我国经济的高质量发展贡献出更大的价值。

[参考文献]

- [1] 韩雨欣. W资产评估公司的合规风险管理研究[D]. 上海外国语大学, 2024.
- [2] 张修权. 完善资产评估行业管理更大发挥行业专业价值[N]. 中国会计报, 2025-03-14(005).
- [3] 林晓芸. 内部控制机制在国企固定资产管理中的应用研究[J]. 上海企业, 2025, (03): 171-173.
- [4] 张丽男. 资产评估机构董事长特征与劳动力投资研究[D]. 中央财经大学, 2021.
- [5] 李婷. “资源+项目”模式下企业内部控制创新管理探究[J]. 财会通讯, 2025, (12): 126-130.
- [6] 陈娜, 杨水利, 李雷. 数字化转型对国有资产保值增值的影响研究——基于内外部协同治理视角[J]. 经济体制改革, 2023, (02): 193-200.
- [7] 池国华, 朱俊卿. 银行内部控制、数字化转型与信贷风险防控效能[J]. 中南财经政法大学学报, 2025, (02): 67-81.

作者简介:

王海旭(2000--), 男, 汉族, 山西省万荣县人, 在读研究生, 研究方向: 内部控制审计。