

# 厦门市财政局文件

厦财监〔2024〕6号

## 厦门市财政局关于 2024 年度资产评估机构 双随机抽查情况的通报

各资产评估机构:

根据《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国资产评估法》等文件,按照“双随机、一公开”工作机制要求,厦门市财政局联合厦门市资产评估协会组织开展 2024 年度资产评估机构执业质量检查,随机抽查 3 家被检查单位:福建兴益资产房地产土地估价有限公司厦门分公司(以下简称:兴益评估厦门分公司)、厦门中恒资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称:中恒评估)、厦门审威资产房地产评估有限公司(以下简称:审威评估),均已在厦门市财政局门户网站进行公示,接受社会监督。现将对

上述 3 家评估机构检查发现的问题通报如下：

## **一、兴益评估厦门分公司**

截至检查日，兴益评估厦门分公司尚未开展业务，未出具资产评估报告，故未发现项目质量、专业胜任能力、风险防范机制及质量控制体系方面的问题。

## **二、中恒评估**

### **(一) 业务项目质量方面**

本次质量检查总共抽查 4 份资产评估报告，发现存在如下问题：

#### **1. 报告规范性方面,披露存在缺陷**

中恒评报字(2023)第 005 号,评估准则依据缺少《资产评估执业准则——资产评估方法》;中恒评报字(2023)第 006 号,未披露评估假设为原地持续使用;中恒评报字(2023)第 008 号,未说明土地使用权评估所应用基准地价内涵,以及待估土地使用权价值内涵;中恒评报字(2023)第 008 号,未对企业的主要资产—固定资产(建筑物)和土地使用权资产作必要的清查说明(如:物理状况、经济状况、利用情况等)。

#### **2. 评估方法适用方面,分析过于简单**

中恒评报字(2023)第 008 号评估方法适用性分析,对未采用收益法评估之原因说明过于简单,缺少现场访谈及经营财务资料分析且缺乏必要解释说明。

#### **3. 评估程序执行方面,缺少经济行为文件**

中恒评报字(2023)第 019 号缺少经济行为文件,无法明确

经济行为的审批情况。

## **(二) 财务会计核算方面**

1. **填制凭证与记账人为同一人。**中恒评估 2023 年度记账凭证中制单人、记账人记录均为同一人。

2. **原始凭证未见报销流程。**中恒评估 2023 年度记账凭证所附原始凭证均没有经办人、审核人及最终审批人。

## **(三) 风险防范机制方面**

经检查，中恒评估从留存收益中提取职业风险金，会计分录为“借：利润分配-职业风险金，贷：盈余公积-职业风险金”，**计提职业风险基金使用会计科目不正确。**

## **(四) 质量控制体系方面**

受中恒评估目前的人力资源状况限制，部分高层人员兼任业务一线评估师，导致最终报告审核人的审核效力有所弱化。目前部分报告中存在的质量问题也反映了该缺陷。

## **三、审威评估**

本次质量检查总共抽查 6 份报告，发现存在如下问题：

### **(一) 业务项目质量方面**

#### **1. 报告规范性方面，披露存在缺陷**

厦审威评报字[2023]第 0061 号，未根据评估目的和业务性质的特性完整披露评估假设，未说明已安装设备评估值扣除拆卸费用、功能性和经济性贬值等因素的分析考虑情况，评定估算过程披露不完整；厦审威评报字[2023]第 0015 号，现场勘察时存在因客观原因使评估程序受限的情况，但报告对采取的弥补措施

和对评估结论的影响披露不够充分，且对替代程序和过程分析说明不够完整；厦审威评报字[2023]第 0011 号，评估报告附件不完整，缺少经济行为文件。

## **2. 业务承接方面**

**(1) 明确业务基本事项方面。**厦审威评报字[2023]第 0026 号，评估业务基本事项中缺少评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

**(2) 评估委托合同方面。**厦审威评报字[2023]第 0011 号，资产评估合同缺少委托人签字及签字盖章的地点；评估对象表述不准确。

此外，审威评估的 2023 年资产评估委托合同中，合同编号（2023）第 0331 号、（2023）第 0326 号等 8 份资产评估委托合同无合同签订地点。

## **3. 评估程序执行方面，评估资料收集不规范**

厦审威评报字[2023]第 0022 号、厦审威评报字[2023]第 0026 号，未见涉及对企业经营计划、发展规划类资料的收集且未说明理由。

### **(二) 机构内部治理方面**

**未按规定为部分资产评估师缴交社会保险。**审威评估的 3 名资产评估师与该机构签订劳动合同，但未在该机构缴纳社会保险。

### **(三) 质量控制体系方面**

本次检查未发现审威评估存在重大质量控制体系方面的问

题，但在抽查的评估报告中出现披露不完整的情况，说明该机构质量控制体系在实际执行中存在内部审核不规范的问题。

针对此次检查发现的问题，市财政局已出具检查报告，责令被检查单位进行整改。



(此件主动公开)

厦门市财政局办公室

2024年3月27日印发