

厦门市财政局文件

厦财监〔2023〕22号

厦门市财政局关于2023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》《财政部关于组织地方财政部门开展2023年度会计和评估监督检查工作的通知》（财监〔2023〕5号）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2023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：厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司（以下简称：巨臣评估）、求果（厦门）房地产评估合伙企业（有限合伙）（以下简称：求果评估）、北京永大资产评估有限公司厦门分

公司（以下简称：永大厦门分所），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、巨臣评估

（一）业务项目质量方面

通过抽查巨臣评估 2022 年出具的 2 份资产评估报告：厦巨资评报字〔2022〕第 SF001 号、厦巨资评报字〔2022〕第 SF003 号，发现存在如下问题：

1. 在明确业务基本事项方面，缺少独立性分析评价。

业务基本事项调查未在受理评估业务发生前进行；调查人员没有签字和签署日期；无独立性分析评价记录；业务风险分析和评价记录缺少评价人或评估机构相关负责人签字及签署日期；评估计划无资产评估机构相关负责人签字或无签署日期。

2. 在进行评估现场调查方面，编制工作底稿不完整。

工作底稿中现场勘查记录不完整，与评估说明不相匹配。现场勘查记录对现状和使用调查的记录不清晰、不完整。

（二）机构内部治理方面

1. 内部管理制度情况。

经检查，巨臣评估业务档案管理制度不完善，未对资产评估报告的归档期限做出明确规定，也未对资产评估报告的归档质量提出具体要求。

2. 持续满足设立条件情况。

工资与社保缴交情况不符合持续满足设立条件：（1）工资发放情况。2022年备案在册估价师11名，2022年1-12月仅有4名评估师对公账户发放工资的记录，其余评估师以现金等形式发放，发放工资的评估师人数不足8人。（2）社会保险缴交情况。2022年1月至3月，仅有6名评估师缴纳社会保险记录；2022年4月至12月，仅有5名评估师缴交社会保险记录，年均缴交社会保险的人数不足8人。

（三）风险防范机制方面

经检查，巨臣评估2022年营业总收入为144.59万元，年终未按照规定提取职业风险金，也未购买任何职业责任保险。

（四）质量控制体系方面

经检查，巨臣评估未指定首席评估师。

（五）财务会计核算方面

1. 公司往来款长期挂账未处理。

经检查，截止2023年7月26日，其他应收款—陆某账面余额8,525,392.72元，其他应付款—陆某账面余额3,419,040.97元，其他应付款—其他—陆某账面余额5,234,873.28元，账龄均在三年以上，未及时进行账务清理。

2. 原始凭证与记账凭证不符。

经检查，巨臣评估2022年8月31日第6号凭证支付周某工资95,414.00元，与所附工资表应发周某工资16,275.12元不符，实际多发79,138.88元；转其他应收款（阙某）24,962.51元，

但未提供其代发工资的证明。

3. 会计信息失真。

巨臣评估 2022 年 12 月第 5 号凭证，报销职工教育经费共计 2,000.00 元，票据抬头为厦门深茂土地房地产评估有限公司，非巨臣评估的费用。

4. 无依据列支成本费用

经检查，巨臣评估 2022 年 9 月第 8 号凭证，发放工资共计 42,220.44 元用以抵扣其他应收款——阙某（非巨臣评估员工）的借款，未附相关原始凭证；2022 年 1 月第 10 号凭证，现金发放工资共计 17,271.48 元，未附相关原始凭证。

二、求果评估

（一）机构内部治理方面

1. 人事管理制度不完善。

求果评估人事管理制度缺少股东会（合伙人会议）制度。

2. 资产评估业务管理制度。

根据求果评估提供的《业务管理制度》，发现其缺少对重大项目、高风险业务、重大事项等的报告制度和审议决策制度、未建立风险管理和质量控制委员会或者专门机构以及缺少项目分类管理制度。

（二）风险防范机制方面

求果评估 2022 年未按照规定提取职业风险金，也未购买任何职业责任保险。

(三) 质量控制体系方面

1. 未明确质量控制主体责任，未建立责任落实和追究机制。

经检查，求果评估质量控制体系中未对控制主体承担的质量控制责任进行合理界定和细分，且未建立责任落实和追究机制。

2. 缺少首席评估师制度，且未指定首席评估师。

经检查，求果评估质量控制体系中缺少首席评估师制度，且未指定首席评估师。

(四) 财务会计核算方面

1. 开具评估发票的凭证附件不完整。

求果评估 2022 年利润表收入 40.37 万元，但求果评估未能提供与该评估收入相关的经济业务合同及评估档案资料。

2. 无依据列支成本费用。

经检查，求果评估 2022 年 3 月第 6 号凭证支付厦门市资产评估协会 6288.41 元、第 7 号凭证支付厦门智诚通科技开发有限公司 200 元、第 8 号凭证支付厦门市房地产中介协会 1600 元；12 月第 3 号凭证支付姚汉辉 28000 元、第 4 号凭证支付叶添乐 10000 元均未附相应合同、协议、发票等费用支出原始凭证。

3. 收入确认未附销售发票记账联

求果评估 2022 年第三季度的销售电子普通发票未留存于会计凭证中，金额总计 8.6 万元。

三、永大厦门分所

(一) 机构内部治理方面

经检查，永大厦门分所业务档案管理制度建立不完善，未明确业务档案中资产评估报告应当包括初步资产评估报告和正式资产评估报告。

(二) 财务会计核算方面

经检查，永大厦门分所 2022 年 10 月第 3 号凭证，魏某报销 420.66 元差旅费，发票抬头为：福建均恒房地产评估有限公司，非永大厦门分所的费用。

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)