

厦门市财政局文件

厦财监〔2025〕12号

厦门市财政局关于 2025 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 2025 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：福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司厦门分公司（以下简称“华审评估厦门分公司”）、福建均恒房地产评估有限公司（以下简称“均恒评估”）、福建宁朗资产评估房地产估价有限公司厦门分公司（以下简称“宁朗评估厦门分公司”），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、华审评估厦门分公司

(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

(1) 委托合同与评估报告中的评估目的表述不一致。华审评报字〔2024〕XMB03 号,资产评估委托合同中评估目的表述与报告正文中评估目的表述前后不一致。

(2) 评估报告附件不完整。华审评报字〔2024〕XMA12 号,评估报告附件缺少评估明细表。

(3) 评估报告中未披露评估方法选用及其理由。华审评报字〔2024〕XMA12 号,评估报告中未披露评估方法选用及其理由。

2. 评估程序执行方面,评估假设不合理。华审评报字〔2024〕XMA02 号,评估假设“新收费标准发布后该下调文件不适用,收费标准均定期向上调整”,与政府辖区内收费标准下调的实际情况不相符,评估假设不合理。

3. 业务档案方面

(1) 业务档案不完整。①华审评报字〔2024〕XMA02 号,评估报告中提及的经济行为依据文件和权属依据及反映评估测算过程的工作底稿未归入纸质档案;②华审评报字〔2024〕XMA10 号,反映评估测算过程的工作底稿未归入纸质档案。

(2) 工作底稿编制不规范。①华审评报字〔2024〕XMA02 号,

工作底稿中缺少相关访谈记录；②华审评报字〔2024〕XMB03号，工作底稿中缺少专业能力分析和评价、独立性分析和评价、评估业务承接综合分析和评价的书面记录；③华审评报字〔2024〕XMA10号，工作底稿中缺少相关访谈记录、相关业务综合分析和评价的书面记录；④华审评报字〔2024〕XMA12号，工作底稿中缺少专业能力分析和评价、独立性分析和评价的书面记录。

（二）机构内部治理方面

1. 业务管理制度不完善。华审评估厦门分公司《业务管理制度》中，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；未建立业务质量检查评价制度和业务质量责任追究机制。

2. 质量控制制度执行不到位。华审评估厦门分公司执行总公司相关管理制度，分公司2024年出具的261份资产评估报告中，实际完成三级复核人员非总公司《首席评估师制度》中指定的首席评估师，与总公司《质量控制制度》“评估报告及相应的工作底稿实行三级复核：……（三）三级复核由**首席评估师**进行”的规定不一致。

（三）质量控制体系方面。华审评估厦门分公司虽已建立三级复核的内部质量控制体系，但在抽查的评估报告中出现对管理类工作底稿重视不够，专业胜任能力分析和评价、风险评价表、独立性评价表、复核意见表等管理类工作底稿的记录部分缺失、针对性不强，没有完整记录工作过程并充分发挥其作用；操作性工作底稿则存在过于简单，覆盖面不足的情况，说明该

机构质量控制体系仍不完善，实际执行中未完全落实到位。

二、均恒评估

（一）业务项目质量方面

本次质量检查总共抽查 2 份资产评估报告，发现存在如下问题：

1. 报告规范性方面

（1）评估报告载明的评估目的表述与委托文件不一致。均恒评报字〔2024〕第 01001 号，评估报告中评估目的的表述与人民法院出具的《委托书》记载的评估目的不一致。

（2）评估依据披露不完整。均恒评报字〔2024〕第 01001 号，评估依据中未披露最高人民法院关于司法评估相关规定及中评协相关指导意见，未说明资产评估采用的法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据。

（3）未披露弥补措施对评估结论的影响。均恒评报字〔2024〕第 006Q 号，评估专业人员因受客观情况限制，未能进行现场查勘，采取远程视频弥补措施，但报告中未披露该弥补措施对评估结论的影响。

（4）评定估算过程披露不完整。均恒评报字〔2024〕第 006Q 号，评估报告和底稿中均未说明不考虑功能性贬值和经济性贬值的理由。

2. 评估程序执行方面，计算参数引用错误。均恒评报字〔2024〕第 006Q 号，引用船舶报废船龄与《交通部 国家经贸委 财政部关于发布〈关于实施运输船舶强制报废制度的意见〉的通知》

规定的船舶报废船龄不一致（对最终评估结论造成影响 $\leq 1\%$ ）。

3. 业务承接方面

（1）资产评估委托合同不规范。福建均恒委字（2024）第007号，委托合同缺少均恒评估法定代表人签字、委托人地址（住所）、电话（联系方式）。

4. 业务档案方面

（1）归档的纸质评估结论与电子文档内容不匹配。均恒评报字〔2024〕第01001号，业务档案中归档的评估结论纸质文档与电子文档内容不匹配。

（2）业务档案中缺少初步资产评估报告。均恒评报字〔2024〕第007Q号，业务档案缺少初步资产评估报告。

（3）独立性声明书不规范。均恒评报字〔2024〕第0010号，业务档案中《项目组成员独立性声明书》显示项目组成员与下方实际签名的项目组成员不一致。

（二）机构内部治理方面，未按规定为评估师缴纳社保。2024年均恒评估未与3名评估师建立社会保险缴纳关系。

（三）质量控制体系方面。均恒评估已建立三级复核的内部质量控制体系，但在抽查的评估报告中出现对管理类工作底稿重视不够，专业胜任能力分析和评价、风险评价表、独立性评价表、复核意见表等管理类工作底稿的记录部分缺失、针对性不强，没有完整记录工作过程并充分发挥其作用；操作性工作底稿则存在过于简单，覆盖面不足的情况。说明该机构质量控制体系仍不完善，实际执行中未完全落实到位。

三、宁朗评估厦门分公司

（一）业务项目质量方面。截至检查日，宁朗评估厦门分公司未独立出具资产评估报告，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）机构内部治理方面，未严格执行公司三级复核制度。宁朗评估厦门分公司执行总公司相关管理制度。根据宁朗评估厦门分公司《2024年度资产评估报告明细表》，在2024年1-8月期间以总公司名义出具的6份资产评估报告中，实际完成三级复核人员总公司首席评估师任命文件中制定的首席评估师，与总公司《首席评估师及质量控制委员会制度》“三、质量控制流程 4. 报告编制与内部审核实行三级审核制度：项目组自审→项目经理初审→首席评估师终审……”的规定不一致。

针对此次检查发现的问题，市财政局已下达检查结论，责令被检查单位进行整改。



（此件主动公开）