

民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目
(项目名称) 第一标段 (标段)

投标文件

采购编号：民财采招-2025-10

招标编号：商政采(2025)188号

供应商 河南建兴北方地产资产评估有限公司 (单位章)

法定代表人或其委托代理人 吕盟 (签字或盖章)

2025年 5 月 29 日

目 录

1、法定代表人资格证明和法定代表人授权委托书	1
2、投标函	3
3、开标一览表	4
4、商务和技术偏差表	5
5、项目服务方案	6
(一) 总体工作方案	6
1、服务方案	6
2、组织措施	12
3、项目可实施性分析	15
4、服务措施	18
5、信息反馈渠道及处理机制	19
6、服务成果达到服务标准	20
(二) 内控管理制度	22
1、组织机构设置	22
2、工作流程图	24
3、人事管理制度	27
4、财务管理制度	27
(三) 重点、难点分析	45
1、业务承接重点、难点分析	45
2、现场勘查重点、难点分析	46
3、资料收集与整理重点、难点分析	47
4、评估方法选择与运用重点、难点分析	49
5、价值测算重点、难点分析	51
6、报告撰写重点、难点分析	53
7、质量审核重点、难点分析	54
(四) 质量管理体系与措施	57
1、质量管理体系	57
2、质量管理措施	59
3、各部分服务工作质量保证措施	62
(五) 进度保证措施	73
1、业务承接进度保证措施	73
2、现场勘查进度保证措施	74
3、数据收集进度保证措施	76
4、价值测算进度保证措施	77
5、报告撰写进度保证措施	78
6、质量审核进度保证措施	80
(六) 偏差处理体系与风险防范措施	82
1、业务承接阶段	82
2、现场勘查阶段	83
3、数据收集阶段	84
4、价值测算阶段	85
5、评估报告撰写阶段	87

6、质量审核阶段	89
(七) 档案管理措施	92
(八) 保密措施	97
(九) 应急预案	104
1、资产评估现场常见突发情况类型	104
2、应急预案制定原则与流程	104
3、典型突发情况的具体应对措施	107
4、应急预案的后续管理	110
(十) 服务承诺	113
6、资格审查资料	122
(一) 供应商基本情况表	122
7、拟投入本项目主要人员情况汇总表	124
8、供应商反商业贿赂书	174
9、相关证明材料	175
1、 声明函	175
2、 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明	176
3、 其他相关材料	177
(1) 投标文件相关资料对应的市场主体库上传位置清单	177
(2) 服务要求承诺函	178
(3) 企业业绩	179
(4) 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	213
(5) 具有独立承担民事责任的能力	214
(6) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	215
(7) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	236
(8) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	237
(9) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	239
(10) 供应商须具备省级及以上财政主管部门颁发的资产评估机构备案证明材料	240
(11) 拟派项目负责人须具有在本单位注册（登记）的资产评估师资格证书	242
(12) 信誉要求	245
(13) 具有投资参股关系的关联企业，或具有直接管理和被管理关系的母子公司， 或同一母公司的子公司，或法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人不得同时 对同一项目投标。	250
(14) 本项目不接受联合体投标，不允许转包和分包	256
(15) 供应商不得存在下列情形之一的承诺	257
(16) 对征集文件有关采购范围、服务标准、适用框架协议的征集人或者服务对象范 围、框架协议的期限等实质性内容作出响应	258
(17) 公司实力能力	259
(18) 公司实力及能力证明	272
附件1 中小企业声明函（工程、服务）	280

1、法定代表人资格证明和法定代表人授权委托书

(一) 法定代表人资格证明

供应商名称： 河南中建兴业房地产资产评估有限公司

单位性质： 有限责任公司（自然人投资或控股）

地 址： 河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

成立时间： 2011 年 9 月 23 日

经营期限： 长期

姓 名： 吕盟 性别： 男 年龄： 39 职务： 总经

理（身份证号：41071119861015151X）系（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。



供应商： 河南中建兴业房地产资产评估有限公司 （单位章）

吕盟 法定代表人 吕盟 （签字或盖章）

2025年5月29日

(二) 授权委托书

本人吕盟（姓名）系河南中建兴业房地产资产评估有限公司（供应商名称）的法定代表人，现委托张银辉（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目、第一标段（项目名称、标段）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自投标截止之日起60日历天

代理人无转委托权。

附：被委托人身份证复印件。



供应商：河南中建兴业房地产资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或委托代理人：吕盟（签字或盖章）

委托代理人身份证号码：412725198610046912

2025 年 5 月 29 日

2、投标函

致：民权县国有资产事务中心（采购人名称）

我们收到了项目编号（采购编号、招标编号）为民财采招-2025-10、商政采〔2025〕188号的民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估服务框架协议项目（项目名称）第一标段（标段）招标文件，经详细研究，我们决定参加该项目的投标活动并按要求提交投标文件。我们郑重声明以下诸点并负法律责任：

（1）愿按照招标文件中规定的条款和要求，提供完成招标文件规定的全部工作，投标报价为（大写） 佰分之伍拾捌，人民币 58 %（费率），服务期：自框架协议签订之日起2年

（2）如果我们的投标文件被接受，我们将履行招标文件中规定的各项要求。

（3）我们同意本次招标投标有效期内不撤销、不修改投标文件内容。

（4）我们愿提供招标文件中要求的所有文件资料。

（5）我们已经详细审核了全部招标文件，如有需要澄清的问题，我们同意按招标文件规定的时间向采购人提出。逾期不提，我公司同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

（6）我们承诺，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务及任何附属机构均无关联，非采购人的附属机构。

（7）我方承诺将按规定将招标代理费支付给采购代理机构。

（8）我公司同意提供按照采购人可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解采购人不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

（9）我们愿按《中华人民共和国合同法》履行自己的全部责任。

（10）资产评估服务费用，参照省内外地市做法，结合我市实际，以国家相关指导收费（发改价格〔2009〕2914号）标准的58%计算，最低2000元，最高不超过20万元。（其他补充说明）。

地址：河南省郑州市金水区纬三路20号院怡乐商务A座16层1601室

电话：0371-5929868

供应商：河南中建六号地资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或委托代理人：印盟（签字或盖章）

3、开标一览表

供应商名称	河南中建兴业房地产资产评估有限公司
投标内容	为选取资产评估机构项目，服务内容包括但不限于资产评估、价值分析、风险评估等
投标报价 (费率)	大写：百分之伍拾捌
	小写： 58 %
服务期	从框架协议签订之日起2年
质量要求	符合国家相关法律、法规、规范及框架协议文件要求
投标有效期	自投标截止之日起60日历天
其他	资产评估服务费用，参照省内外地市做法，结合我市实际，以国家相关指导收费（发改价格（2009）2914号）标准的58%计算，最低2000元，最高不超过20万元。

供应商：河南中建兴业房地产资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

日期：2025年09月26日



4、商务和技术偏差表

序号	招标文件要求	投标文件响应内容	偏差说明
1	采购内容	已响应, 详见4页开标一览表中投标内容	无偏离
2	服务地点	已响应, 详见258页承诺函	无偏离
3	质量要求	已响应, 详见4页开标一览表中质量要求内容	无偏离
4	入围服务单位承诺: 响应单位应承诺严格按照国家及河南省政府有关法律法规及政策, 规范操作, 廉洁自律、杜绝违法违规事件; 一经发现, 征集人可取消入围供应商资格, 情节严重的, 可追究法律责任	已响应, 详见178页服务要求承诺函	无偏离
5	入围服务单位具有对征集人委托的国有资产进行评估、拍卖所需的固定专业技术人员。	已响应, 详见178页服务要求承诺函	无偏离
6	服从征集人的计划安排	已响应, 详见178页服务要求承诺函	无偏离
7	恪守职业道德, 在合同规定时限内完成各项工作, 确保项目质量	已响应, 详见178页服务要求承诺函	无偏离
8	自觉接受委托人的监督和服务质量考核	已响应, 详见178页服务要求承诺函	无偏离
9	不将多承担的工作委托其他第三方机构实施	已响应, 详见178页服务要求承诺函	无偏离
10	管理要求: 凡参与本项目的服务单位须按照征集文件要求, 在人员组织、规范操作、配合委托人及主管部门服务等方面严格履行职责。监督部门将在服务期间对服务单位是否规范操作进行监督检查, 如发现违规事件, 依据有关规定进行处理	已响应, 详见178页服务要求承诺函	无偏离

注: 说明:

- 1、“偏离情况”栏应当填写“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”。

供应商: 河南建兴资产评估咨询有限公司 (单位章)
 法定代表人/委托代理人: _____ (签字或盖章)

日期: 2025年5月29日

5、项目服务方案

（一）总体工作方案

1、服务方案

（1）项目背景与目标

本资产评估服务旨在为业主通过构建一套科学、高效的资产评估服务工作组织实施方案，提升资产评估的准确性和时效性，为相关企业和投资者提供可靠、专业的资产评估服务，以满足其具体评估目的的需求。

（2）主要管理流程

1) 项目准备阶段

a. 成立项目团队

选派具有丰富经验和专业资质的评估师组成项目团队。

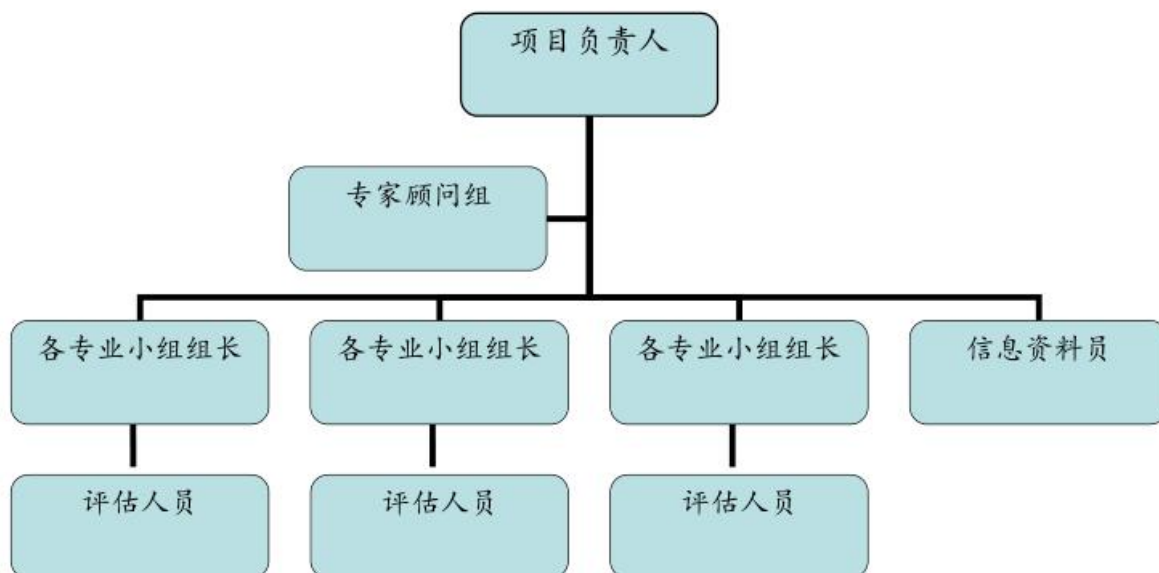
资产评估中，选派具有丰富经验和专业资质的评估师组成项目团队至关重要。经验丰富的评估师能够凭借过往的项目经历，迅速洞察评估对象的特点和潜在问题，准确把握评估重点。他们熟悉各类资产的评估方法和市场动态，能够在复杂的情况下做出合理的判断和决策。

具备专业资质则是评估师能够合法、规范开展评估工作的重要保障。专业资质通常意味着评估师经过了系统的学习和严格的考核，掌握了资产评估的理论知识、法律法规和职业道德准则。

这样的项目团队在面对不同类型的资产评估任务时，能够高效协作。在收集资料、实地勘查、数据分析、价值估算等各个环节，充分发挥各自的专长，确保评估结果的准确性、公正性和可靠性。

根据本次项目实际情况，我方拟选派优秀的骨干人员及外聘专家组成项目组，全力配合委托人作好评估工作；另外，为了更好地满足委托人对咨询服务的要求，在必要时我方启用资深

专家组成项目专家顾问组，与我单位专业人员一起均作为项目部的强大技术支持。考虑到不同资产类型的工作情况，服务团队中的人员将具有可调性。



b.明确团队成员的职责和分工

在资产评估项目中，明确团队成员的职责和分工是确保项目顺利进行的关键环节。

项目负责人

全面主持项目组工作，协调各岗位分工，完善内部组织建设，有计划地安排项目组的各项工作。

负责落实委托人下达的与项目有关的一切任务、计划、指标，并向委托人如实反映各种情况。

组织编制工作计划，编写相关报告，审核相关成果文件。

参加各类合同的起草、评估、谈判和签署，监督合同执行情况并主持处理有关的问题。

组织或参加重要的有关评估会议。

各专业组组长

贯彻执行项目负责人的各项安排，协调处理本专业组岗位分工。

编制本专业相关报告初稿，编制、审核本专业相关成果文件。

评估执业/从业人员

按照项目组长的部署和评估咨询工作方案的要求开展业务。

负责评估日常工作的具体实施。

负责各类咨询业务成果的编制。

信息资料管理员

负责信息的收集、传递、整理和归档工作。

收发管理工作中的往来文件，并做好收发文登记。

按要求管理公司的文件和资料。

按要求及时做好管理资料的收集、标识、分类、编目、组卷、归档等工作。

做好评估管理工作会议的记录、整理和分发工作。

专家顾问组

专家顾问组成员由公司专家顾问组派员组成，协助项目负责人处理评估咨询中的重大技术难题，解决评估人员之间的分歧。

c. 收集资料

向委托方收集与评估资产相关的各类资料，如财务报表、产权证明、合同协议等。

财务报表能够反映资产的财务状况和经营成果，包括资产的账面价值、收入、成本、利润等重要信息，有助于评估师了解资产的历史财务表现和盈利能力。

产权证明是确定资产归属和合法所有权的关键文件，如房产证、土地证、车辆行驶证等，保障评估的资产具有明确的产权归属。

合同协议，如租赁合同、销售合同、采购合同等，可以提供关于资产使用、交易、收益分配等方面的详细约定，对评估资产的未来收益和潜在风险具有重要的参考价值。

此外，还可能需要收集诸如资产的购置发票、保险单据、维修记录等资料，从多个角度全面了解资产的情况。



对收集的资料进行初步整理和分析。

首先，需要对资料进行分类和筛选，去除重复、无效或无关紧要的信息，将有价值的资料按照资产类型、评估目的等因素进行分类。

接着，审查资料的完整性和准确性。检查财务报表中的数据是否连贯、合理，产权证明是否齐全且真实有效，合同协议是否存在漏洞或歧义等。

然后，进行数据的初步汇总和计算。从财务报表中提取关键财务指标，计算资产的账面价值、折旧额等。

在分析阶段，要寻找资料中的趋势和规律。观察资产的收益变化趋势、成本波动情况等。

d. 制定评估计划

根据评估目的、资产特点和相关法规要求，制定详细的评估计划。

评估目的不同，评估计划的侧重点也会有所差异。

对于资产特点的考量，包括资产的物理性质、技术状况、使用年限、地理位置等。比如，对于房地产类资产，要考虑其地理位置、周边配套设施对价值的影响；对于机器设备类资产，需关注其技术先进性、维护保养情况等。

相关法规要求也是制定评估计划时必须遵循的准则。不同类型的资产可能受到特定法律法规的约束，评估方法的选择、评估参数的确定都要符合法规的规定。

在评估计划中，要明确评估的范围和对象，确定拟采用的评估方法及其理由。同时，合理安排评估工作的时间进度，明确各阶段的工作任务和责任人。还应制定应对可能出现的问题和风险的预案，以确保评估工作能够按时、高质量地完成。

评估计划包括评估方法的选择、评估程序的安排、时间进度等。

评估方法的选择上，需要综合考虑资产的类型、评估目的、市场条件等因素。常见的评估方法有市场法、收益法和成本法等。对于市场交易活跃、可比案例丰富的资产，市场法可能较为适用；对于具有稳定收益预期的资产，收益法可能更能准确反映其价值；而对于一些特殊资

产或者在市场数据缺乏的情况下，成本法则可能是合适的选择。

评估程序的安排则要详细规划每个步骤的具体工作内容和执行顺序。这可能包括资产清查、现场勘查、资料核实、数据分析、价值估算等环节。每个程序都应有明确的操作指南和质量控制要求，以保证评估工作的规范性和准确性。

时间进度的规划是为了确保评估工作能够按时完成。需要根据评估项目的复杂程度和工作量，合理分配各个阶段的时间。要预留一定的弹性时间，以应对可能出现的意外情况和需要进一步核实的问题。同时，明确各个时间节点的阶段性成果，以便对评估工作进行有效的监控和管理。

2) 现场调查阶段

a. 资产清查

对评估范围内的资产进行实地清查，核实资产的数量、状况和使用情况。

其工作内容通常包括：

实物清查：对固定资产如房屋、设备、车辆等进行实地盘点，确认资产的存在、数量、状况和使用情况。

账务核对：将资产的账面记录与实际情况进行核对，检查是否存在账实不符的情况。

产权核实：确认资产的产权归属是否清晰，有无产权纠纷或限制。

资产状况评估：检查资产的物理状况，如是否存在损坏、老化、闲置等情况。

填写资产清查表，记录资产的相关信息。

b. 市场调研

收集与评估资产相关的市场信息，包括价格行情、交易案例等。通过市场调研，评估师能够选取合适的评估方法。

对市场信息进行分析和整理，可以使资产评估结果更具客观性、公正性和合理性，为评估参数的确定提供依据。



3) 评定估算阶段

a. 选择评估方法

根据资产的特点和评估目的，选择合适的评估方法，如成本法、收益法、市场法等。

市场法是基于市场上类似资产的交易价格来确定被评估资产的价值。选择市场法时，需要有活跃的市场和充足的可比交易案例。如果被评估资产所在市场交易活跃，且能找到足够相似的资产交易数据，市场法通常能提供较为可靠的评估结果。

收益法是通过预测资产未来的收益，并将其折现到评估基准日来确定资产价值。适用于具有稳定收益预期的资产，如企业整体资产、经营性房地产等。但该方法对未来收益的预测准确性要求较高，同时对折现率的选取也较为敏感。

成本法是以资产的重置成本减去各项贬值来评估资产价值。常用于评估新开发的资产、专用资产或很少交易的资产。当资产的重置成本能够可靠计量，且贬值可以合理估算时，成本法能提供较为合理的价值估计。

b. 确定评估参数

运用市场调研和分析的结果，合理确定评估参数，如重置成本、收益年限、折现率等。

c. 进行评估计算

在按照选定的评估方法和确定的评估参数对资产进行评估计算时，需要严格遵循相应的计算规则和流程，对资产进行评估计算，以确保结果的准确性和可靠性。

对评估计算结果进行反复核对和验证是资产评估中必不可少的环节，这有助于确保评估结果的准确性和可靠性。

4) 报告编制阶段

a. 汇总评估结果

需要将针对不同资产类别或评估项目部分得出的具体评估数值进行整理和罗列，然



后，对这些评估数值进行综合分析，考虑它们之间的相互关系和影响，形成初步评估结论。

b. 撰写评估报告

按照相关法规和评估准则的要求，严格遵循一系列的规范和标准，撰写评估报告。以保证报告的合法性、公正性和专业性。

评估报告包括评估目的、评估对象及范围、价值类型、评估基准日、评估依据、评估方法、评估过程、评估结果等内容。

c. 内部审核

对评估报告进行内部审核，其目的是确保评估工作符合相关法规、准则和机构自身的质量标准，确保报告的内容完整、准确、逻辑清晰。

5) 报告提交阶段

a. 与委托方沟通

将评估报告初稿提交给委托方，听取委托方的意见和建议。根据委托方的反馈意见，对评估报告进行修改和完善。



b. 提交正式报告

向委托方提交正式的评估报告，并办理相关交接手续。

2、组织措施

(1) 项目团队组建

1) 多元化人员选拔

组建一支专业素养卓越、经验丰富且知识结构多元的项目团队。核心成员除资深注册资产评估师外，还纳入财务领域资深专家，他们擅长深度剖析复杂财务数据，精准洞察资产背后的财务逻辑。同时引入行业分析师，凭借其对各行业动态的敏锐感知，为资产价值评估提供契合行业趋势的专业见解。针对特定项目，如涉及新兴技术资产的评估，

邀请相关技术领域权威专家；若项目存在潜在法律风险，如产权纠纷等，则聘请专业法律顾问加入团队，全方位保障评估工作的专业性与合规性。

2) 严格人员资质把控

所有团队成员均需具备相应专业资质与丰富实践经验。注册资产评估师须持有有效的执业资格证书，且在过往项目中积累大量成功案例。财务专家应拥有高级会计师等专业职称，在财务审计、成本核算等方面造诣深厚。行业分析师需具备扎实的行业研究背景，熟悉各类行业研究模型与数据调研方法。技术专家应在其专业领域取得突出成就，如在相关技术领域拥有多项专利或发表具有影响力的学术成果。法律顾问需精通与资产评估相关的法律法规，具备丰富的司法实践经验，确保团队在评估过程中能准确应对各类法律问题。

(2) 职责分工

1) 核心职责明确

注册资产评估师作为项目技术总负责人，全面把控评估技术路线，确保评估方法的正确选用与有效实施，对最终评估结果的准确性与合理性承担主要责任。财务专家专注于财务数据的收集、整理与分析，协助评估师精准评估资产的财务状况，如深度解读企业财务报表，挖掘潜在财务风险与价值驱动因素。行业分析师负责收集行业信息，包括行业政策、市场竞争格局、行业发展趋势等，为评估师提供行业层面的数据支持与趋势分析，助力评估师准确判断资产在行业中的地位与价值潜力。

2) 协同职责细化

在实地勘查阶段，技术专家协助评估师对专业性较强的资产，如高端设备、复杂工艺流程等进行技术评估，准确判断资产的技术先进性、剩余使用寿命等关键技术指标。法律顾问负责审查资产产权相关资料，确保资产权属清晰，排查潜在法律风险，如产权纠纷、抵押担保情况等。在报告撰写与审核阶段，项目负责人统筹协调各成员工作，确

保报告内容完整、逻辑清晰；技术负责人从专业技术角度对报告进行全面审核，确保评估方法、参数选取、计算过程等符合行业标准与规范；质量控制部门依据公司内部严格的质量控制体系，对报告进行最终把关，重点审核报告是否遵循评估准则、数据是否准确无误、结论是否客观公正等，只有通过质量控制部门审核的报告，才能提交给委托方。

（3）培训与质量控制

1) 持续专业培训

定期组织内部培训活动，培训内容紧密跟踪行业最新动态与技术发展。邀请行业权威专家、监管机构官员等开展专题讲座，内容涵盖最新评估准则解读、新兴评估技术应用、行业热点问题分析等。针对特定项目需求，开展专项培训，如在涉及国际业务的资产评估项目前，组织团队成员学习国际评估准则、跨境资产交易相关法律法规等知识。鼓励团队成员参加外部专业培训课程与学术研讨会，拓宽知识视野，提升专业素养。同时建立内部培训考核机制，对培训效果进行评估，确保团队成员真正掌握所学知识，并能应用于实际工作中。

2) 全方位质量控制

建立贯穿评估工作全流程的质量控制体系。在资料收集阶段，制定详细的资料清单与审核标准，确保收集到的资料真实、完整、准确。在实地勘查阶段，要求勘查人员详细记录勘查过程与结果，形成标准化的勘查记录模板，并由项目负责人进行抽查审核。在评估运算阶段，建立数据交叉验证机制，对关键数据进行多次核对，确保计算结果的准确性。在报告撰写阶段，严格遵循报告撰写规范，对报告格式、内容结构、语言表达等提出严格要求。实行多级审核制度，从项目负责人初审、技术负责人复审到质量控制部门终审，每个环节都明确审核重点与责任，对审核中发现的问题及时反馈给相关人员进行修改完善，确保最终提交给委托方的评估报告质量过硬，经得起行业检验与市场考验。

3、项目可实施性分析

(1) 资源可行性

1) 人力资源

专业人才储备：公司内部拥有一支规模可观的资产评估专业队伍，现有注册资产评估师2名，他们均具备丰富的行业经验，平均从业年限超过10年，参与过各类复杂资产评估项目，涵盖企业整体价值评估、单项资产价值评估、无形资产评估等多个领域。团队成员凭借专业能力，精准评估目标企业资产价值，助力并购交易顺利完成，获得客户高度认可。

人才补充渠道：与多所知名高校的资产评估、财务管理等相关专业建立长期合作关系，每年定期接收优秀应届毕业生进行实习与培养，为团队注入新鲜血液。同时，与行业内专业人才服务机构保持密切联系，能够在项目紧急需要时，迅速从外部聘请到具有特定专业技能的专家，如在涉及生物制药行业的无形资产评估项目中，可及时引入行业资深技术专家，充实项目团队专业力量。

2) 技术资源

先进评估工具运用：公司配备了一系列先进的评估软件与工具，这些软件具备强大的数据处理与分析功能，能够高效完成复杂的评估计算任务。在处理大规模固定资产评估数据时，可通过预设的评估模型，快速计算资产的重置成本、贬值率等关键参数，大大提高评估工作效率。

技术更新机制：设立专门的技术研发与更新团队，持续关注行业技术发展动态，定期对现有评估技术方法与软件工具进行升级优化。确保公司始终掌握最新的评估技术。随着大数据与人工智能技术在资产评估领域的应用逐渐兴起，公司技术团队积极探索将其融入现有评估流程，开发了基于大数据分析的市场数据收集与分析系统，能够更精准地获取资产交易案例与市场信息，为评估工作提供更可靠的数据支持。

3) 信息资源

内部数据库建设：构建了庞大且完善的内部数据库，数据库按照资产类别、行业领域、交易时间等维度进行分类存储与管理，方便项目团队快速检索与调用。在进行某机械设备制造企业的资产评估时，团队通过内部数据库，迅速获取了近5年内同类型企业的资产交易案例，为确定评估对象的市场价值提供了重要参考依据。

外部信息合作网络：与多家权威信息服务机构建立深度合作关系，能够实时获取最新的宏观经济数据、行业政策法规、市场价格指数等信息。同时，积极参与行业协会组织的交流活动，与同行分享与交流信息资源，拓宽信息获取渠道。通过这些外部信息合作网络，确保公司在资产评估项目中能够及时掌握市场动态，为评估结果的准确性提供有力保障。



(2) 时间可行性

1) 合理项目进度规划

阶段划分与时间节点设定：根据资产评估项目的标准流程，将项目实施过程划分为前期准备、现场勘查、评估计算、报告撰写与审核、报告提交与沟通等五个主要阶段。为每个阶段设定明确且合理的时间节点，前期准备阶段计划在2个工作日内完成，包括组建项目团队、收集与整理评估所需资料等工作；现场勘查阶段预计用时1工作日，确保对评估对象进行全面、细致的实地考察；评估计算阶段安排2个工作日，运用选定的评估方法进行严谨的数据计算与分析；报告撰写与审核阶段预留2个工作日，保证报告内容的准确性与规范性；报告提交与沟通阶段在1个工作日内完成，及时向委托方交付报告并解答疑问。

弹性时间预留：考虑到项目实施过程中可能出现的各种突发情况，如资料获取延迟、现场勘查受阻、政策法规调整等，在项目进度计划中预留了充足的时间。这部分弹性时间将根据实际情况，灵活分配到各个阶段，以确保项目整体进度不受重大影响。

2) 高效团队协作保障

团队成员分工明确：项目团队成员职责分工清晰，注册资产评估师负责整体技术把控与质量审核，财务专家专注于财务数据分析，行业分析师负责收集与分析行业信息，各成员在各自职责范围内高效开展工作。同时，建立了完善的团队协作机制，定期召开项目沟通会议，团队成员汇报工作进展，及时解决工作中出现的问题，确保各阶段工作有序衔接，避免因沟通不畅或职责不清导致的时间延误。

标准化作业流程：制定了一套标准化的资产评估作业流程，对每个阶段的工作内容、操作规范、质量标准等进行明确规定。项目团队成员严格按照标准化流程开展工作，减少不必要的工作环节与重复劳动，提高工作效率。

(3) 经济可行性

1) 成本估算与控制

详细成本估算：在项目实施前，对项目成本进行全面且详细的估算。人员薪酬方面，根据项目团队成员的职级与工时，预计支付薪酬总额为10%；差旅费根据项目预计出差地点、次数与交通住宿标准，进行估算费用；资料收集费包括购买外部信息数据、复印打印等费用；软件使用费涉及评估软件的授权费用与维护费用。此外，还考虑了办公耗材、设备租赁等其他杂项费用，总计估算项目成本。

成本控制措施：建立严格的成本控制制度，对项目实施过程中的各项费用支出进行监控与管理。在人员调配方面，根据项目实际需求，合理安排团队成员工作时间，避免人员闲置与浪费；在差旅费管理上，严格执行公司的差旅标准，通过提前预订机票酒店、选择经济实惠的交通方式等措施，降低差旅成本；在资料收集与软件使用方面，优化资源获取渠道，充分利用公司内部已有的信息资源与软件工具，减少不必要的外部采购支出。通过这些成本控制措施，确保项目实际成本不超过预算。

2) 收益预测与分析

合理收费标准制定：根据项目的复杂程度、工作量大小、市场行情以及公司的定价策略，合理确定项目收费标准。对于单项资产价值评估项目，根据资产类型与评估难度，制定差异化的收费标准。

成本效益分析：通过对项目成本与收益的预测与分析，评估项目的经济可行性，同时也要考虑到项目实施可能带来的潜在收益，如提升公司品牌知名度、拓展客户资源等，进一步增强了项目的经济吸引力。通过持续的成本控制与合理的收益规划，确保公司在资产评估项目中实现良好的经济效益。

4、服务措施

在资产评估工作组织实施方案中，服务措施通常包含以下几个方面：

(1) 沟通与反馈机制

- 1) 建立定期的沟通会议，与委托方保持密切联系，及时汇报评估进展。
- 2) 设立专门的联络人员，确保委托方的问题和需求能够得到及时响应和处理。
- 3) 主动征求委托方的意见和建议，不断改进服务质量。

(2) 专业团队保障

- 1) 组建经验丰富、资质齐全的评估团队，明确各成员的职责和分工。
- 2) 为团队成员提供必要的培训和学习机会，使其保持专业知识的更新和提升。

(3) 数据安全与保密

- 1) 采取严格的数据管理措施，确保评估过程中涉及的委托方信息和数据的安全。
- 2) 与团队成员签订保密协议，明确保密责任和义务。

(4) 质量控制

- 1) 制定详细的质量控制流程和标准，对评估工作的各个环节进行严格审查。
- 2) 引入内部审核和外部专家评审机制，保证评估结果的准确性和公正性。

(5) 进度管理

- 1) 制定详细的项目进度计划，明确各个阶段的时间节点和工作任务。
- 2) 对项目进度进行实时监控，及时发现并解决可能影响进度的问题。

(6) 增值服务

- 1) 根据委托方需求，提供相关的行业分析和市场研究报告，为决策提供更多参考。
- 2) 协助委托方进行资产优化配置和风险管理方面的咨询。

(7) 客户满意度调查

- 1) 在项目完成后，开展客户满意度调查，了解委托方对服务的评价和期望。
- 2) 针对反馈的问题进行整改和完善，不断提高服务水平。

5、信息反馈渠道及处理机制

在资产评估工作中，信息反馈渠道及处理机制通常包括以下几个重要部分：

(1) 信息反馈渠道：

- 1) 设立专门的热线电话：为委托方和相关利益方提供一个直接联系评估团队的途径，方便其随时咨询和反馈问题。
- 2) 电子邮箱：指定专用的邮箱地址，接收各方的书面反馈和资料补充。
- 3) 在线平台：搭建项目专属的在线平台，如网站或应用程序，委托方可以在上面提交反馈、查看评估进展等。
- 4) 定期会议：组织定期的面对面或视频会议，与委托方进行沟通，收集他们的意见和问题。

(2) 处理机制：

- 1) 信息分类与登记：对收到的反馈信息进行分类和详细登记，包括反馈来源、时间、内容要点等。
- 2) 责任分配：根据反馈内容，明确处理的责任人员或团队，确保问题得到专业处理。
- 3) 处理时限：设定明确的处理时限，一般紧急问题应在短时间内解决，常规问题在规定

的工作日内给出答复或解决方案。

4) 调查与核实：对于复杂的反馈，进行深入的调查和核实，收集相关证据和资料。

5) 解决方案制定：根据调查结果，制定切实可行的解决方案，并与反馈方进行沟通和协商。

6) 跟踪与回访：对处理结果进行跟踪，确保问题得到彻底解决。同时，对反馈方进行回访，了解其对处理结果的满意度。

7) 记录与总结：将处理过程和结果完整记录，定期进行总结分析，以便不断改进工作流程和服务质量。

通过建立完善的信息反馈渠道及处理机制，可以增强资产评估工作的透明度和公信力，提高委托方的满意度，保障评估工作的顺利进行。

6、服务成果达到服务标准

(1) 严格遵守《资产评估职业道德准则——基本准则》要求，勤勉尽责，兢尽职守，遵章守纪，维护评估业务当事人合法权益和本机构声誉；

(2) 按照国家法律法规的有关规定，遵照客观、公正的原则开展评估业务、保守相关当事人的商业秘密；

(3) 严格按计划进度完成评估任务，出具评估报告，如果需要调整必须及时履行内部报告程序及时与委托方接洽调整事项；

(4) 在进行现场调查和资料收集中应与委托方充分沟通，充分了解委托方行业类别、规模、业务流程、经营状况、市场状况和财务状况、对外担保、未决诉讼等或可能影响评估结果的事项；注意关注相关法律、法规及经济考核指标、合同协议等，充分收集相关资料，包括重要合同、经济责任书、以前审计报告等；

(5) 评估中的相关问题应履行报告制度，一般情况下应由各评估项目负责人与委托方（或资产占有方、产权持有者）接洽或交换意见，对不可预见事项或重大事项处理应通过现场负责

人向分管层负责人汇报，不得在现场议及相关评估结果或评估意见；

(6) 独立完成评估任务，不得以任何形式将承接的评估业务再委托给其他机构；

(7) 按照委托方的要求，制定严格的执业质量保证措施，真实、准确、完整的反映和记录评估项目的情况，并对评估结论及评估报告的真实、准确性、合法性负责；

(8) 未经委托方批准，不得以任何形式向任何单位或个人披露委托方及承接评估项目的有关信息，更不得对外提供、泄露或公开评估业务的有关情况。



（二）内控管理制度

1、组织机构设置

资产评估工作的组织机构通常包括决策层、业务部门、支持部门等，以下是具体设置及职责说明：

（1）决策层

董事会：负责制定公司的发展战略、重大决策和政策方向，对公司的整体运营和发展方向进行把控，确保公司的发展符合市场需求和行业趋势。

总经理：全面负责公司的日常运营管理工作，组织实施董事会决议，制定公司的年度经营计划和预算方案，协调各部门之间的工作，确保公司各项业务的顺利开展。

（2）业务部门

1) 评估部

项目负责人：负责带领团队完成资产评估项目，对项目的整体进度、质量和成本进行把控。制定项目计划，分配工作任务，协调与委托方及其他相关方的沟通，确保项目顺利进行。

注册资产评估师：作为项目的核心专业人员，负责运用专业知识和技能，选择合适的评估方法，对房地产的价值进行评估。撰写评估报告，对评估结果的准确性和合理性负责，并根据审核意见对报告进行修改完善。

评估助理：协助注册资产评估师进行资料收集、实地查勘、数据整理和分析等工作。参与评估报告的撰写和修改，负责一些基础性的工作，如制作表格、绘制图表、校对文字等。

2) 市场调研部

市场分析师：关注市场动态，收集和整理各类房地产市场信息，包括宏观经济数据、政策法规变化、区域市场供求情况、房价走势等。运用专业的分析方法，对市场趋势进行分析和预测，为评估项目提供市场背景支持和参考依据。

调研专员：负责实地调研房地产市场，通过问卷调查、访谈、实地考察等方式，获取第一

手市场资料。对特定区域或类型的房地产项目进行深入调查，了解其实际使用情况、周边配套设施、市场交易案例等信息，为市场分析和评估工作提供详实的数据支持。

(3) 支持部门

1) 行政部

行政经理：负责制定和执行公司的行政管理制度，统筹公司的行政管理工作，包括办公设备采购与管理、车辆管理、会议组织、文件档案管理等。协调公司内部各部门之间的关系，为公司的正常运营提供后勤保障。

行政专员：具体执行行政部的各项工作任务，如接听电话、接待来访客户、收发文件、办公用品管理等。协助行政经理组织公司的各类活动，维护公司的办公环境和秩序。



2) 财务部

财务经理：制定公司的财务战略和预算计划，负责公司的财务管理和资金运作。监督公司的财务状况，进行财务分析和风险控制，为公司的决策层提供财务决策支持。

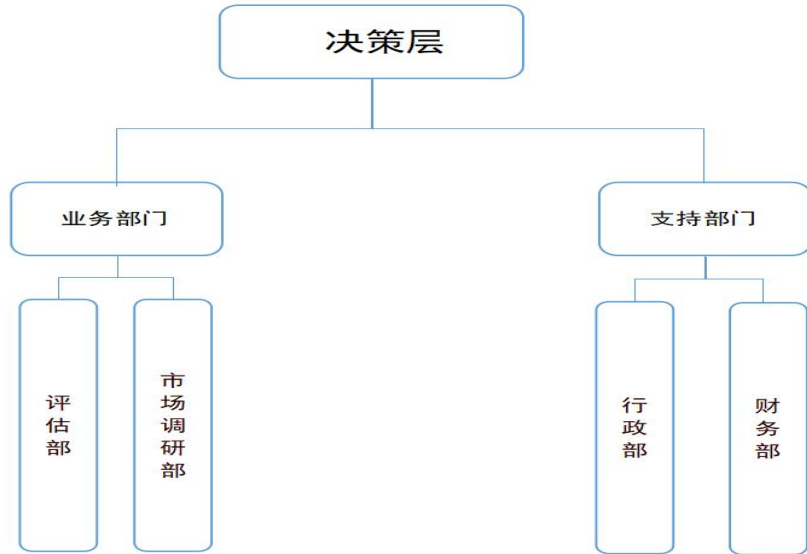
会计：负责公司的账务处理，编制财务报表，进行会计核算和税务申报等工作。审核公司的各项费用支出，确保财务数据的准确性和合规性。

出纳：负责公司现金和银行存款的收付业务，保管现金、支票和其他有价证券。及时登记现金和银行存款日记账，确保资金的安全和流转顺畅。

3) 法务部

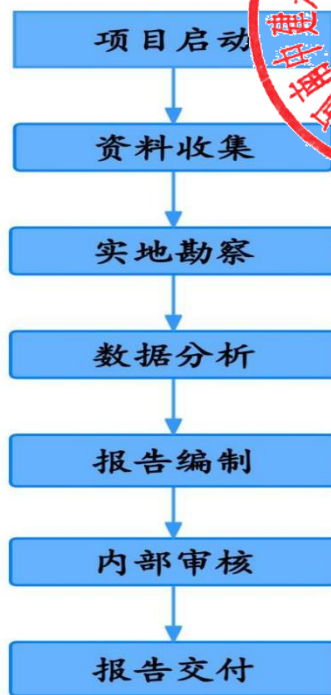
法务经理：负责处理公司的法律事务，制定和完善公司的法务管理制度和流程。审核公司的各类合同、协议等法律文件，防范法律风险。代表公司参与法律纠纷的处理，维护公司的合法权益。

法务专员：协助法务经理开展工作，进行法律资料的收集和整理，对公司的业务活动进行法律合规性审查。参与合同谈判和起草工作，提供法律意见和建议。



2、工作流程图

为更好的开展该项目资产评估工作，提高工作效率，保证工作进度，结合以往实际工作经验，我公司将按以下工作流程进行：



运作流程图

(1) 项目启动

业务洽谈与需求沟通：评估机构与委托方初次接触，深入交流评估目的、对象及范围。若委托方因企业并购需评估目标企业价值，评估机构需了解并购双方战略意图、交易架构设想等，

精准把握委托方需求。

项目可行性评估：评估机构组建专业团队，对项目实施可行性展开评估。考量自身专业能力是否匹配，如涉及新兴行业特殊资产，评估机构需判断有无相应经验与专业人才；同时评估时间、成本等资源是否充足，确保项目可顺利推进。

签订业务约定书：双方就评估服务内容、收费标准、报告交付时间、违约责任等关键事项达成一致后，签订业务约定书，以法律文件形式明确双方权利义务关系。

(2) 资料收集

内部资料收集：向委托方索要企业内部资料，涵盖财务报表、资产清单、产权证明、经营数据等。如在企业价值评估中，详细收集近三年资产负债表、利润表、现金流量表，以及各类资产购置发票、合同等，为后续评估提供基础数据。

外部资料收集：从外部多渠道获取资料，通过政府部门网站收集宏观经济数据、行业政策法规；利用行业协会平台获取行业统计数据、市场研究报告；借助专业数据库查询类似资产交易案例等信息，拓宽数据维度。

(3) 实地勘察

制定勘察计划：依据评估对象特性与范围，制定详尽勘察计划。明确勘察时间、人员安排、重点关注内容等。若评估对象为大型工业企业，需规划好对生产车间、仓库、办公区域等不同区域的勘察顺序与要点。

资产实地核查：评估人员实地查看资产状况，对不动产检查其地理位置、建筑结构、使用状况；对机器设备检查运行状态、维护记录、技术参数等。通过拍照、测量、访谈等方式收集一手资料，确保资产实际情况与资料记载相符。

(4) 数据分析

数据整理与清洗：运用数据处理软件，对收集到的内外部数据进行整理与清洗。去除重复、错误、无效数据，统一数据格式，提升数据质量。如对财务数据进行勾稽关系核对，修正错误

数据。

评估方法选择与参数确定：根据评估目的、对象特点及数据情况，选定合适评估方法，如收益法、市场法、成本法等。确定方法后，依据相关模型与行业数据，合理确定关键参数，如收益法中的折现率、市场法中的可比案例修正系数等。

价值测算：将整理后的数据代入选定评估方法与模型，进行价值测算。多次运算核对，确保测算结果准确性，如使用收益法预测未来现金流并折现，得出资产初步评估价值。

(5) 报告编制

拟定报告大纲：按照评估准则与报告规范，拟定报告大纲。明确报告包含评估目的、对象与范围、依据、方法、过程、结果、特别事项说明等核心板块，构建报告整体框架。

内容撰写与整合：依据大纲，各板块撰写人员分工协作。评估师负责专业内容撰写，如评估方法应用、结果分析；文案人员优化语言表达，确保报告逻辑连贯、语言通顺。完成初稿后，进行整体整合，检查内容一致性与完整性。



(6) 内部审核

制定审核标准与流程：评估机构制定严格审核标准，涵盖报告内容准确性、合规性、逻辑性等方面。明确审核流程，规定各环节审核要点、责任人员与时间节点。

多轮审核与反馈：审核人员依据标准对报告进行多轮审核，从不同角度检查问题，如专业技术层面、法规政策遵循、语言表述等。将审核意见及时反馈给撰写人员，撰写人员修改完善后再次提交审核，直至报告质量达标。

(7) 报告交付

报告装订与包装：审核通过后，按照规范格式对报告进行装订与包装，确保报告外观整洁、规范，体现评估机构专业性。

交付与沟通：在约定时间内，将报告交付委托方，并就报告主要内容、关键结论进行沟通解释，解答委托方疑问，确保委托方理解评估结果与报告内容。

3、人事管理制度

河南中建兴业房地产资产评估有限公司

豫中建兴业字[2022]14号

关于公司人事管理制度制定的通知 人事管理制度

第一节 总则

第一条 本制度依据本公司章程制定，凡本公司从业人员人事管理悉依本制度规定办理。

第二条 公司人事管理制度由行政人事部负责实施。在公司主管领导的指导下，行政人事部具体负责下列工作：

- 1、负责人力资源规划的制定；
- 2、负责人员招聘、培训、考核工作；
- 3、负责公司劳动用工制度、薪酬激励制度的制定与实施；
- 4、负责办理员工社会保险事宜；
- 5、负责人事档案的管理。

第三条 公司从业人员职级划分如下：

高级管理人员，包括总经理、副总经理、经理。

中级管理人员，包括各部门经理、主要技术人员。

普通管理人员，包括各部门业务主管、普通技术人员。

助理职员，包括各部门从事一般工作的员工。

普通员工包括：一般职员、技术工人等。

第四条 公司各部门各岗位的设立坚持“因事设岗原则”，努力做

到以最少的岗位获得最好的工作效率。

第五条 公司人员编制数额按公司经营运作的需要制定，并在每年年度开始前定编，经总经理和董事会核批后实施，坚决杜绝因人设岗，人浮于事的现象。

第二节 任用

第六条 从业人员的任用人数，应以所编制的“编制计划表”人数为限。其任用条件以“职务说明书”为依据，以便因人择人，使人与事合理配置。

第七条 各级人员的派任，均应依其专业经验予以派任。

第八条 各级人员任免程序如下：

（一）高级管理人员由董事会任免。

（二）中级管理人员由总经理提名，报董事会核准后任免。

（三）普通管理人员及助理人员由行政人事部考察后提名报总经理核准后任免。

（四）本公司各单位如因业务需要，必须增加人员，应先依新进人员任用事务处理流程规定提出申请，普通管理人员以下岗位经主管人事副总经理核准，中级以上岗位经总经理核准后，由人事部门办理考选事宜。

第九条 新进人员面试合格后，由人事部门办理试用手续，原则上试用3个月，期满考查合格者，方得正式聘用；表现突出者，可视情况缩短其试用期。

第十条 新进人员应先办理背景调查，并按学历及实际工作能力



任用。

第十一条 除公司正式职员外，本公司可按业务需要聘雇临时人员，其待遇、工作时间及工作条件按合同规定执行。

第十二条 有下列情由之一者，不得予以任用：

- (一) 剥夺公民权，尚未恢。复者；
- (二) 受破产宣告，尚未撤销者；
- (三) 通辑有案，尚未销案者；
- (四) 参与黄赌毒者（正式员工在合同期内有此行为，一经发现立即解聘）；
- (五) 曾犯刑事案件，经判刑确定者；
- (六) 原在其他公私机构服务，未办清离职手续者；
- (七) 经其他机构开除者；
- (八) 身体有缺陷或健康状况欠佳，难以担任工作者；
- (九) 未满十六周岁者；
- (十) 公司负责人，不合于公司法规定者。

第十三条 新进人员，试用期间应由人事部门切实考核。试用成绩欠佳，或品行不良，或发现其进入公司前有不法事实者，可随时停用。新进人员在报到后，试用开始前，应办妥下列手续：

- (一) 填妥本公司新进员工履历表；
- (二) 提交学历证件、身份证复印件；
- (三) 提交公司定点医院体格检查证明；
- (四) 提交前任职机构离职证明书（无证明书者应提供有关查询



电话及地址);

(五) 提供经济担保并与担保人签定担保合同书, 担保人应保证被担保人服务期间行为、财物及安全等并负连带赔偿责任;

(六) 近期半身正面免冠照片三张;

签订保密协议、试用协议或劳动合同书及岗位聘任协议。

第三节 服务守则

第十四条 本公司各级人员的职责, 除依职位说明书说明外, 如为该说明书未经刊载, 而经上级主管指派交办的工作, 应尽力完成, 不得拒绝接受。

第十五条 本公司从业人员均应遵守下列规定:

- (一) 严格遵守考勤制度, 对承办工作争取效率, 绝不积压。
- (二) 服从上级指挥, 如有不同意见, 应呈报相告或以书面陈述。一经上级主管决定, 应立即遵照执行。
- (三) 尽忠职守, 保守业务上的机密。
- (四) 爱护公司财物, 不浪费, 不化公为私。
- (五) 遵守公司一切规章及工作守则。
- (六) 维护公司信誉, 不作任何有损公司形象的行为。
- (七) 注重自身品德修养, 戒不良嗜好。
- (八) 不私自经营与公司业务相关行业或兼任公司以外的职业。
- (九) 待人接物要态度谦和, 以争取同仁及顾客的合作。
- (十) 严谨操守, 不得收受与公司业务有关人士或公司的馈赠、贿赂或向其挪借款项。



第十六条 本公司从业人员因过失或故意致公司遭受损失时，应负赔偿责任，其中属故意行为者，应另加处罚。

第十七条 本公司工作时间，每周为五天，星期六、星期天及法定假日原则上均休假，特殊情况可安排串休。

第十八条 员工每日工作 8 小时，具体作息时间依季节变化事先制定公告执行。

第十九条 部门经理以下人员上、下班须亲自签到打卡，不得委托他人代打，如有代签或代打情况发生，双方均以旷工论处。如因工作原因不能按时打卡，应事先征得主管批准，并打卡勤以登记。

第二十条 如因工作需要，公司每日工作时间依照国家有关规定，在保障员工身体健康的条件下，可延长工作时间，但每日不得超过三小时，每月不得超过三十六小时，所延长时数为加班。《劳动法》第四十二条 规定情形之一的，延长工作时间不受前项规定限制。

第四节 请假、休假

第二十一条 从业人员请假、休假按照公司另行制定的《请假、休假管理规定》执行。

第二十二条 请假逾期，以旷工论处。但因患重病非短期所能治愈，经医师证明属实者，可视其病况与在公司资历及服务业绩，报请总经理特准延长其病假，最多一个月。事假逾假系因特别或意外事故经提出有力证明者，可请总经理特准延长其事假，最多一周。

第二十三条 请假期内薪资，依薪资规定办理。

第二十四条 请假程序及批假权限：主管以下人员请假，均应填

具请假单，并提供有关证明，一并递交部门经理签批，并送行政人事部审批；部门经理请假，由总经理批后到行政人事部办理手续，假满后应及时按原批假程序销假，未及时销假者按旷工处理。集体外出活动应填制“集体外出活动申报审批表”，个人外出活动时应填制“个人外出活动审批表”。

第二十五条 法定假日另按国家规定执行，无偿献血 200cc 以上的职工可给假三天疗养，视为出勤。

第二十六条 其他规定：探亲、年假、事假年累计不得超过 45 天。

第五节 员工教育培训

第二十七条 员工教育培训分为职前教育和在职员工的业务培训，具体参照《员工培训教育管理制度》。

第六节 考核

第二十八条 公司每季度对员工就“德、勤、能、绩”进行全面考核。考核结果交行政人事部密存，作为年度考核、升迁及培训等的依据。

第二十九条 年度工作考核，每年一月上旬为年度考核期，各部门经理应对其下属员工依据平时工作考核成绩及勤惰情况评核。考核结果应于一月十日前交行政人事部汇总。

第三十条 考核方法采用百分制法，具体做法见《员工绩效考核办法》。

第三十一条 总理由董事会考核，其它高级管理人员由董事会或经授权的总经理考核，中级管理人员由总经理考核，普通管理人员

及助理人员由行政人事部及所在部门经理考核。

第七节 调迁

第三十二条 各部门基于业务上的需要，根据所属员工个性、学识、能力及志愿，调配适当工作，务使人尽其才，才尽其用。

第三十三条 员工接到调职通知并与原部门做好移交工作后，方可到任新岗位。

员工办理交接应填制交接清单，待有关部门签字后交行政人事部，方可办理有关调迁手续。



第八节 免职

第三十四条 从业人员有下列情况之一者，应予解聘：

- (一) 违反本公司规章，情节严重者；
- (二) 有违法犯罪行为，司法机关依法追究责任人者。

第三十五条 前条 第（二）款如经查明，无过失或判决无罪者，可申请复职，不得要求补发停职期间之薪资。

第三十六条 自解聘之日起，薪资停发，并应立即办理移交。

第三十七条 本公司因业务紧缩，或因不可抗力停工在一个月以上者，可随时裁遣人员，但解雇人员时，应事先预告，其预告期间规定如下：

- (一) 在公司服务三个月以上一年以下者，于十日前预先通告；
- (二) 在公司服务一年以上三年以下者，于二十日前预先通告；
- (三) 在公司服务三年以上者，于三十日前预先通告。

从业人员对于其所承受工作不能胜任时，本公司可随时解雇，并

照上述规定日期预先通告。

第三十八条 从业人员在接到前项预先通告后，如另谋工作可以于工作时间请假外出，但每周请假不得超过二个工作日，其请假日薪资照发。

第九节 辞职

第三十九条 从业人员如感工作不适或其他原因辞职，应于三十天前以书面形式提出辞职申请，由部门负责人及行政人事部经理签具意见后，呈报总经理核准；其为中级管理人员，由总经理具意见后呈转董事会核准；其为高级管理人员，由董事会批准。核准辞职后，再转回行政人事部，据以填制薪资通知单转财务部门办理停薪。

第四十条 行政人事部依据辞职申请书发给“离职审批表”，通知本人于奉准离职日当天下班前依离职通知单上应办事项，逐项办妥移交，办理完毕后，由相关部门及行政人事部审核无讹后，并章转财务部门核计当月薪资（除特准外，均于下次发薪日发给）。并可依其申请，发给离职证明书，但不发给任何补助或奖金，薪资发至批准离职之日。如离职未经核准，或移交不清，即擅自离职者，以解职处理。

第四十一条 职员不论依照上列任何条款暂时或永久离开本公司者，均应办妥移交，如因移交不清，导致公司损失者，将依法追究其赔偿责任。

第四十二条 行政人事部根据离职审批表于当日即行办理下列事项：

- (一) 登记人员变动记录簿。

(二) 注销控制内人员状况登记表。(花名册)

第四十三条 人事主管视情况应约谈离职人员，并将面谈结果填入离职人员档案，以作为人事流动率检查参考。

第十节 保险

第四十四条 凡与公司签订聘用合同的正式职员均可享受养老保险、失业保险、工伤保险、医疗保险及生育保险。

第四十五条 上述保险由公司统一办理手续，保险单据及相关手册由行政人事部统一保管。

第四十六条 正式职员在聘用期内享受上述保险。凡职员与公司解除合同，公司为其办理的各项保险随解除合

河南中建

2022年3月1日



河南中建兴业房地产资产评估有限公司

豫中建兴业字[2022]01号

关于公司财务制度制定的通知

财务管理制度

总则

第一条 为加强公司的财务工作，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，特制定本规定。

第二条 公司财务部门的职能是

(一)认真贯彻执行国家有关的财务管理制度。

(二)建立健全财务管理的各种规章制度，编制财务计划，加强经营核算管理，反映、分析财务计划的执行情况，检查监督财务纪律。

(三)积极为经营管理服务，促进公司取得较好的经济效益。

(四)厉行节约，合理使用资金。

(五)合理分配公司收入，及时完成需要上交的税收及管理费用。

(六)对有关机构及财政、税务、银行部门了解，检查财务工作，主动提供有关资料，如实反映情况。

(七)完成公司交给的其他工作。

第三条 公司财务部由总会计师、会计、出纳和审计工作人员组成。在没有专职总会计师之前，总会计师职责由会计兼任承担。

第四条 公司各部门和职员办理财会事务，必须遵守本规定。

财务工作岗位职责

第五条 总会计师负责组织本公司的下列工作：

(一) 编制和执行预算、财务收支计划、信贷计划，拟订资金筹措和使用方案，开辟财源，有效地使用资金；

(二) 进行成本费用预测、计划、控制、核算、分析和考核，督促本公司有关部门降低消耗、节约费用、提高经济效益；

(三) 建立健全经济核算制度，利用财务会计资料进行经济活动分析；

(四) 承办公司领导交办的其他工作。

第六条 会计的主要工作职责是：

(一) 按照国家会计制度的规定、记帐、复帐、报帐做到手续完备，数字准确，帐目清楚，按期报帐。

(二) 按照经济核算原则，定期检查，分析公司财务、成本和利润的执行情况，挖掘增收节支潜力，考核资金使用效果，及时向总经理提出合理化建议，当好公司参谋。

(三) 妥善保管会计凭证、会计帐簿、会计报表和其他会计资料。

(四) 完成总经理或主管副总经理交付的其他工作。

第七条 出纳的主要工作职责是：

(一) 认真执行现金管理制度。

(二) 严格执行库存现金限额，超过部分必须及时送存银行，不坐支现金，不认白条抵押现金。

(三) 建立健全现金出纳各种帐目，严格审核现金收付凭证。

(四) 严格支票管理制度，编制支票使用手续，使用支票须经总

经理签字后，方可生效。

(五) 积极配合银行做好对帐、报帐工作。

(六) 配合会计做好各种帐务处理。

(七) 完成总经理或主管副总经理交付的其他工作。

第八条 审计的主要工作职责是：

(一) 认真贯彻执行有关审计管理制度。

(二) 监督公司财务计划的执行、决算、预算外资金收支与财务收支有关的各项经济活动及其经济效益。

(三) 详细核对公司的各项与财务有关的数字、金额、期限、手续等是否准确无误。

(四) 审阅公司的计划资料、合同和其他有关经济资料，以便掌握情况，发现问题，积累证据。

(五) 纠正财务工作中的差错弊端，规范公司的经济行为。

(六) 针对公司财务工作中出现问题产生的原因提出改进建议和措施。

(七) 完成总经理或主管副总经理交付的其他工作。

财务工作管理

第九条 会计年度自一月一日起至十二月三十一日止。

第十条 会计凭证、会计帐簿、会计报表和其他会计资料必须真实、准确、完整，并符合会计制度的规定。

第十一条 财务工作人员办理会计事项必须填制或取得原始凭证，并根据审核的原始凭证编制记帐凭证。会计、出纳员记帐，都必

须在记帐凭证上签字。

第十二条 财务工作人员应当会同总经理办公室专人定期进行财务清查，保证帐簿记录与实物、款项相符。

第十三条 财务工作人员应根据帐簿记录编制会计报表上报总经理，并报送有关部门。会计报表每月由会计编制并上报一次。会计报表须会计签名或盖章。

第十四条 财务工作人员对本公司实行会计监督。财务工作人员对不真实、不合法的原始凭证，不予受理；对记载不准确、不完整的原始凭证，予以退回，要求更正、补充。

第十五条 财务工作人员发现帐簿记录与实物、款项不符时，应及时向总经理或主管副总经理书面报告，并请求查明原因，作出处理。财务工作人员对上述事项无权自行作出处理。

第十六条 财务工作应当建立内部稽核制度，并做好内部审计。

出纳人员不得兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权和债务帐目的登记工作。

第十七条 财务审计每季一次。审计人员根据审计事项实行审计，并做出审计报告，报送总经理。

第十八条 财务工作人员调动工作或者离职，必须与接管人员办清交接手续。

财务工作人员办理交接手续，由总经理办公室主任、主管副总经理监交。

支票管理



第十九条 支票由出纳员或总经理指定专人保管。支票使用时须有“支票领用单”，经总经理批准签字，然后将支票按批准金额封头，加盖印章、填写日期、用途、登记号码，领用人在支票领用簿上签字备查。

第二十条 支票付款后凭支票存根由经手人签字，会计核
对(购置物品由保管员签字)、总经理审核后填写支票领用单，完成后
交出纳人员。出纳员统一编制凭证号，按凭证登记银行帐簿，原支票
领用人在“支票领用单”及登记簿上注销。

第二十一条 财务人员月底清帐时凭“支票领用单”转应收款，发
工资时从领用工资内扣还，当月工资扣还不足，逐月延扣以后的工资，
领用人完善报帐手续后再作补发工资处理。

第二十二条 对于报销时短缺的金额，财务人员要及时催办，到
月底按第二十一条规定处理。

凡一周内收入款项累计超过 10000 元或现金收入超过 5000 元时，
会计或出纳人员应文字性报告总经理。凡与公司业务无关款项，不分
金额大小由承办人文字性报告总经理。

第二十三条 凡 1000 元以上的款项进入银行帐户两日内，会计或
出纳人员应文字性报告总经理。

第二十四条 公司财务人员支付(包括公私借用)每一笔款项，不
论金额大小均须总经理签字。总经理外出应由财务人员设法通知，同
意后可先付款后补签。

现金管理



第二十五条 公司可以在下列范围内使用现金：

- (一) 职工工资、津贴、奖金；
- (二) 个人劳务报酬；
- (三) 出差人员必须携带的差旅费；
- (四) 结算起点以下的零星支出；
- (五) 总经理批准的其他开支。



前款结算起点定为 100 元，结算规定的调整，由总经理确定。

第二十六条 除本规定第二十五条外，财务人员支付个人款项，超过使用现金限额的部分，应当以支票支付；确需全额支付现金的，经会计审核，总经理批准后支付现金。

第二十七条 公司固定资产、办公用品、劳保、福利及其他工作用品必须采取转帐结算方式，不得使用现金。

第二十八条 日常零星开支所需库存现金限额为 2000 元。超额部分应存入银行。

第二十九条 财务人员支付现金，可以从公司库存现金限额中支付或从银行存款中提取，不得从现金收入中直接支付(即坐支)。

因特殊情况确需坐支的，应事先报经总经理批准。

第三十条 财务人员从银行提取现金，应当填写《现金领用单》，并写明用途和金额，由总经理批准后提取。

第三十一条 公司职员因工作需要借用现金，需填写《借款单》，经会计审核；交总经理批准签字后方可借用。超过还款期限即转应收款，在当月工资中扣还。



第三十二条 符合本规定第二十五条的，凭发票、工资单、差旅费单及公司认可的有效报销或领款凭证，经手人签字，会计审核，总经理批准后由出纳支付现金。

第三十三条 发票及报销单经总经理批准后，由会计审核，经手人签字，金额数量无误，填制记帐凭证。

第三十四条 工资由财务人员依据总经理办公室及各部门每月提供的核发工资资料代理编制职员工资表，交主管会计审核，总经理签字，财务人员按时提款，当月发放工资，填制记帐凭证，进行帐务处理。

第三十五条 差旅费及各种补助单(包括领款单)，由部主任签字，会计审核时间、天数无误并报主管副总经理复核后，送总经理签字，填制凭证，交出纳员付款，办理会计核算手续。

第三十六条 无论何种汇款，财务人员都须审核《汇款通知单》，分别由经手人、部主任、总经理签字。会计审核有关凭证。

第三十七条 出纳人员应当建立健全现金帐目，逐笔记载现金支付。帐目应当日清月结，每日结算，帐款相符。

会计档案管理

第三十八条 凡是本公司的会计凭证、会计帐簿、会计报表、会计文件和其他有保存价值的资料，均应归档。

第三十九条 会计凭证应按月、按编号顺序每月装订成册，标明月份、季度、年起止、号数、单据张数，由会计及有关人员签名盖章(包括制单、审核、记帐、主管)，由总经理指定专人归档保存，归档

前应加以装订。

第四十条 会计报表应分月、季、年报、按时归档，由总经理指定专人保管，并分类填制目录。

第四十一条 会计档案不得携带外出，凡查阅、复制、摘录会计档案，须经总经理批准。

处罚办法

第四十二条 出现下列情况之一的，对财务人员予以警告并扣发本人月薪 1-3 倍：

(一) 超出规定范围、限额使用现金的或超出规定的库存现金金额留存现金的；

(二) 用不符合财务会计制度规定的凭证顶替银行存款或库存现金的；

(三) 未经批准，擅自挪用或借用他人资金(包括现金)或支付款项的；

(四) 利用帐户替其他单位和个人套取现金的；

(五) 未经批准坐支或未按批准的坐支范围和限额坐支现金的；

(六) 保留帐外款项或将公司款项以财务人员个人储蓄方式存入银行的；

(七) 违反本规定条款认定应予处罚的。

第四十三条 出现下列情况之一的，财务人员应予解聘。

(一) 违反财务制度，造成财务工作严重混乱的；

(二) 拒绝提供或提供虚假的会计凭证、帐表、文件资料的；



-
- (三) 伪造、变造、谎报、毁灭、隐匿会计凭证、会计帐簿的；
- (四) 利用职务便利，非法占有或虚报冒领骗取公司财物的；
- (五) 弄虚作假、营私舞弊、非法挪用公款，泄密及贪污挪用公司款项的；
- (六) 在工作范围内发生重大失误或玩忽职守致使公司利益遭受损失的；
- (七) 有其他渎职行为和严重错误，应当予以辞退的。

河南中建兴业房地产资产评估有限公司

2022年3月4日

（三）重点、难点分析

1、业务承接重点、难点分析

（1）业务承接重点、难点

1) 明确业务基本事项：要与委托方充分沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等基本事项，这是确保评估工作方向正确的基础。

2) 评估项目风险评估：全面评估项目可能面临的风险，如市场风险、法律风险、技术风险等。通过风险评估，能够提前制定应对策略，降低风险发生的可能性及其对评估结果的影响。

3) 专业团队组建：根据评估项目的特点和要求，组建专业齐全、经验丰富的评估团队。团队成员应具备相应的专业知识和技能，熟悉相关行业评估方法。

4) 委托方期望与评估规范的平衡：委托方可能对评估结果有特定的期望，而这些期望有时可能与评估规范和实际情况存在冲突。如何在满足委托方合理需求的同时，确保评估结果的客观、公正，是业务承接中的一个难点。

5) 信息不对称：在业务承接初期，评估机构对委托方及评估对象的了解往往有限，而委托方可能由于各种原因未能全面、准确地提供相关信息，这会影响评估工作的顺利开展和评估结果的准确性。

6) 复杂业务的专业判断：对于一些复杂的评估业务，如涉及多学科知识、新兴产业或特殊资产的评估，需要评估师具备较高的专业素养和丰富的经验，做出准确的专业判断。但由于这类业务的特殊性和缺乏先例，专业判断的难度较大。

（2）应对措施

1) 加强沟通与协商：与委托方保持密切沟通，深入了解其需求和期望，同时向委托方详细介绍评估规范和流程，争取其理解和配合。通过协商，在合理范围内寻求双方的共识，确保评估工作既能满足委托方的合理需求，又符合评估规范和职业道德要求。

2) 完善信息收集与核实机制：建立完善的信息收集渠道和核实方法，要求委托方提供详

细、准确的资料，并通过多种途径对所提供信息进行核实。

3) 提升专业能力与团队协作：评估机构应鼓励评估师不断学习和更新专业知识，参加培训和学术交流活动，提升对复杂业务的专业判断能力。对于复杂的评估项目，组建跨专业的团队，发挥不同专业人员的优势，通过团队协作解决专业难题。

2、现场勘查重点、难点分析

(1) 现场勘查重点、难点

1) 资产清查核实：全面清查评估对象，明确资产是否真实存在、是否完整无缺以及权属状态是否明晰。详实记录资产的数量、规格、型号和使用状况等关键信息，全力确保账实一致。以企业固定资产勘查为例，需逐一对设备编号、名称、购置时间等信息进行核对，仔细检查设备有无损坏或处于闲置状态等情况。

2) 资产状况评估：密切观察并精准评估资产的物理状态、技术水准和实际使用性能。针对机械设备，着重检查其运行是否平稳正常，有无明显磨损、故障迹象；针对房地产，详细查看房屋结构是否稳固、装修是否符合标准、设施设备是否完备等。此外，深入了解资产所处的使用环境以及日常维护保养情况，借此准确判断资产的实际价值。

3) 收集相关资料：广泛收集与评估资产相关的各类资料，包括但不限于购置发票、合同文件、产权证书、技术资料、运行记录等。这些资料是评估资产价值的重要基石，能为评估工作提供详实且关键的信息支撑。

4) 资产分布分散：若评估对象涵盖多个地点或存在大量分散的资产，现场勘查工作便会面临工作量大、耗时久的难题，极易出现资产遗漏或勘查不细致的情况。比如大型企业集团，可能在不同地区设有众多生产基地，每个基地均存有大量固定资产与存货，这就要求在勘查时科学合理地进行行程规划、安排人员，切实保障对所有资产都能进行精确清查。

5) 资产复杂多样：当评估项目涉及多种类型资产，如固定资产、无形资产、流动资产、长期投资等同时存在时，由于不同类型资产的勘查方法与侧重点各不相同，这就要求评估人员

具备深厚的专业知识储备和丰富的实践经验，能够精准把握各类资产的特性与评估要点。像无形资产的勘查，需要深入探究其技术含量、市场竞争力以及法律保护状态等，相比有形资产勘查，难度明显更高。

6) 产权属不清：部分资产可能存在产权纠纷、处于抵押查封状态，或是产权证书缺失、登记信息错误等问题，这些状况都会给资产清查核实及价值评估工作增添阻碍。

(2) 应对措施

1) 制定详细勘查计划：在开展勘查工作前，依据资产的分布格局和具体特性，精心制定详尽的勘查计划，合理规划勘查路线，科学进行人员分工，精确安排时间进度。针对分散资产，可采用分组勘查、重点抽查与全面清查相结合的方式，保障勘查工作高效、有序推进。同时，在勘查过程中，及时记录勘查详情，对发现的问题做好关注与说明，以便后续进一步核实处理。

2) 加强专业培训与协作：针对资产复杂多样的难题，评估机构应大力加强对评估人员的专业培训，提升其对不同类型资产的勘查及评估能力。在项目执行过程中，组建由工程师、会计师、律师等不同专业背景人员构成的勘查团队，充分发挥各自专业优势，协同完成勘查任务。

3) 深入调查产权状况：对于产权属不明晰的问题，评估人员需通过多种渠道深入开展调查核实工作。要求委托方提供详实的产权证明材料，并积极与相关部门沟通协调，查阅档案资料，全面了解资产的产权历史变迁及当前状态。对于存在产权纠纷的资产，及时与委托方及相关当事人沟通交流，掌握纠纷缘由与进展情况，必要时咨询法律专业人士，依据法律意见确定评估方法与处理方案。同时，在评估报告中对产权不清的资产予以特别说明，揭示可能存在的风险与不确定性。

3、资料收集与整理重点、难点分析

(1) 资料收集与整理重点、难点

1) 广泛涉猎资料类别：资料收集工作需覆盖多维度，资产基础信息、财务数据、市场情报及行业趋势都不可或缺。资产基础信息囊括购置合同、产权证明等，用于追溯资产起源，明

晰权属关系；财务数据，如资产折旧明细、成本核算档案，能有效洞察资产价值的动态变化；市场信息涵盖同类资产交易价格、市场供需态势，为资产定价提供直观的市场参照；行业趋势包含技术创新、政策调整等因素，深刻影响资产未来收益和价值走向。

2) 严格把控资料质量：对收集到的资料，必须严格审查其真实性。针对原始凭证，如发票、合同，需仔细核对其与实际业务是否契合；财务数据应参考权威审计报告，市场信息则要以官方统计机构或知名行业数据库为准。对于二手资料，必须进行交叉验证，多渠道比对，确保信息准确无误，为后续评估筑牢根基。

3) 紧密贴合评估目标：依据各异的评估目的，精准筛选匹配资料。在企业并购评估中，收集目标企业战略规划、市场占有率等资料，有助于全面评估其整体价值；而抵押评估聚焦资产变现能力，需收集同类资产市场变现案例、资产处置相关法规等，以满足特定评估需求。

4) 资料来源错综复杂：资料广泛散布于企业内部多部门，以及外部市场机构和监管部门。企业内部，财务、生产、研发等部门资料格式和存储方式各不相同；外部则需从政府官网、行业协会、交易平台等获取，部分平台数据获取流程繁琐，不同渠道的数据整合工作难度极大，耗费大量时间和精力。

5) 敏感信息获取受阻：涉及企业核心商业机密，如独特技术配方、客户名单，或受法律法规限制的资料，企业出于保密考量，往往不愿提供，导致获取难度颇高。以银行为例，对贷款企业的部分财务细节严格保密，资产评估师难以全面掌握，进而影响对资产风险和价值的精准评估。

6) 非结构化数据处理棘手：收集到的资料包含大量非结构化数据，如企业会议纪要、市场调研报告文本、网络舆情评论等。这类数据缺乏统一格式，信息提取和分类工作困难重重，传统数据处理手段难以奏效，需要投入额外精力进行梳理分析，提炼出对评估有价值的信息。

(2) 应对措施

1) 搭建多元收集网络：与企业各部门建立常态化沟通机制，明确资料需求和提交规范，

定期收集内部资料。同时，积极拓展外部渠道，与行业协会、专业数据供应商开展合作，购买权威数据服务；合理运用网络爬虫技术，合法合规收集公开市场信息，整合不同渠道资料，构建全面的资料数据库。

2) 筑牢保密与信任基石：与委托方签订严谨的保密协议，明确资料使用范围和保密责任，打消其对敏感信息泄露的顾虑。通过展示专业服务能力和过往成功案例，增强委托方信任，促使其主动配合提供关键敏感资料，保障评估工作的全面性。

3) 借助前沿数据技术：引入自然语言处理技术，对非结构化文本数据进行词性标注、语义分析，提取关键信息。运用数据挖掘算法，从海量非结构化数据中挖掘潜在模式和关联，辅助评估决策。结合人工审核，确保信息提取准确无误，提升非结构化数据处理的效率和质量。

4、评估方法选择与运用重点、难点分析

(1) 评估方法选择与运用重点、难点

1) 贴合资产特性与评估目的：不同类型资产具备独特属性，需适配相应评估方法。如房地产这类具有稳定收益且交易活跃的资产，收益法与市场法较为适宜；而对于专用设备等难以找到可比交易案例、收益又不易单独核算的资产，成本法可能更为合适。同时，评估目的决定了评估方法的导向。企业整体价值评估为并购服务时，收益法可通过预测未来现金流反映企业整体盈利能力；若为资产抵押目的，市场法以现行市场价格为参照，更能体现资产当下可变现价值。

2) 深入分析数据可用性：评估方法运用依赖大量数据支撑。市场法需要充足的同类资产市场交易数据，包括交易价格、交易时间、交易条件等，以准确选取可比案例并进行合理修正；收益法的实施，需精准预测资产未来收益流，这要求掌握历史收益数据、行业增长趋势、宏观经济环境等多方面信息；成本法涉及资产的重置成本、实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值等数据收集与测算。数据的质量与可获取性，直接关系到评估方法能否有效运用。

3) 合理确定评估参数：参数是评估方法中的关键变量，其取值合理与否对评估结果影响

重大。收益法中的折现率，反映了资产未来收益的风险程度，需综合考虑无风险报酬率、风险报酬率以及通货膨胀率等因素谨慎确定；市场法中对可比案例的交易情况、区域因素、个别因素等修正系数，要基于对市场的深入研究和对资产特性的准确把握来设定；成本法中各类贬值率的估算，需依据资产使用状况、技术进步程度、市场供求变化等多方面因素进行科学分析。

4) 方法适用性判断复杂：实际评估中，资产情况复杂多样，单一评估方法往往难以全面反映资产价值，可能需要多种方法综合运用。但不同方法适用条件存在差异，判断何种方法或方法组合最为合适并非易事。

5) 数据质量参差不齐：收集到的数据可能存在不完整、不准确、时效性差等问题。市场交易数据可能因市场不活跃、信息不对称而难以获取或存在偏差；资产未来收益预测所依赖的行业数据可能受突发事件、政策突变等因素影响而缺乏稳定性；历史成本数据可能因会计核算方法变更、资产改造升级等情况而难以准确反映资产当前真实成本，这些都增加了评估方法运用的难度。

6) 参数调整主观性强：评估参数确定过程中，部分因素难以精确量化，存在一定主观性。如收益法中风险报酬率的确定，不同评估师对风险的理解和判断不同，取值可能差异较大；市场法中对可比案例的修正，主观判断因素也较多，这可能导致不同评估师运用相同评估方法得出的评估结果大相径庭，影响评估结果的公信力。

(2) 应对措施

1) 综合考量多方因素选方法：评估前，全面剖析资产性质、评估目的、市场条件以及数据可得性等因素。组织专家团队进行研讨，针对复杂资产项目，模拟不同评估方法的实施过程，对比分析结果，选择最能准确反映资产价值的方法或方法组合。同时，持续关注行业发展动态和新的评估技术，及时引入适用于特殊资产的创新评估方法。

2) 强化数据管理与质量把控：建立严格的数据收集与审核机制，拓宽数据收集渠道，从多个权威数据源获取信息进行交叉验证。对于缺失或不准确的数据，通过合理的估算方法进行

补充和修正；对于时效性差的数据，结合最新市场情况进行调整。运用数据清洗技术，去除异常数据，提高数据质量，为评估方法运用提供可靠的数据基础。

3) 规范参数确定流程与标准：制定详细的评估参数确定指南，明确参数选取的原则、依据和计算方法。引入量化模型辅助参数确定，如在确定折现率时，运用资本资产定价模型等科学方法，并结合行业基准收益率等进行校准。建立参数审核制度，由经验丰富的资深评估师对参数取值进行复核，减少主观因素影响，确保参数确定的科学性与合理性。

5、价值测算重点、难点分析

(1) 价值测算重点、难点

1) 精准选定测算模型：不同评估方法对应特定的价值测算模型，需精准适配。在收益法里，常用的现金流量折现模型（DCF），要依据资产收益模式，审慎抉择股权自由现金流量模型或企业自由现金流量模型。市场法下，无论是可比公司法还是交易案例比较法，都有各自适用的模型框架，需依据可获取市场数据的特征来挑选。成本法中的重置成本计算模型，则需结合资产特性，判断采用复原重置成本模型还是更新重置成本模型。

2) 精确核算基础数据：价值测算高度依赖精确的基础数据。以收益法为例，对资产过往收益数据的核算务必精准，确保收入、成本、费用等数据真实无误且口径统一。未来收益预测所依据的销售量、销售价格、成本变动率等数据，要基于深入的行业调研、精准的市场趋势分析以及企业自身经营规划，进行详细且严谨的核算。市场法中，对可比资产交易价格、交易时间等基础数据的核算，同样要做到精细入微，不能出现任何偏差。

3) 科学设定调整系数：各类评估方法一般都需设定调整系数，用以反映资产与可比对象的差异，或考量市场环境、资产特性等因素对价值的影响。收益法中的折现率调整系数，需综合权衡市场利率波动、行业风险溢价等多重因素；市场法中针对可比案例的交易情况、区域因素、个别因素等调整系数，要通过严谨的市场剖析和资产比对，科学合理地进行设定，以此保障价值测算的准确性。

4) 未来收益预测不确定性显著：在收益法测算中，资产未来收益受诸多复杂因素左右。宏观经济形势的起伏、行业竞争格局的演变、企业自身经营策略的调整等，都可能致使未来收益预测出现偏差。

5) 市场数据获取与修正挑战重重：市场法测算倚重活跃市场中可比资产的交易数据。但在实际操作时，市场并非始终处于充分活跃状态，尤其是针对一些特殊资产，很难获取足够数量且匹配度高的可比交易案例。即便获取到部分数据，由于交易时间、交易条件等存在差异，对这些数据进行合理修正极为困难，稍有差错便会影响价值测算结果的可靠性。

6) 资产贬值因素量化复杂难解：成本法下资产贬值涵盖实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。实体性贬值的量化，需要精准掌握资产的使用年限、使用强度、维护保养状况等信息，且不同资产的损耗规律各不相同；功能性贬值涉及新技术对资产功能的替代效应，评估过程中需对技术进步程度、资产功能差异等进行量化分析；经济性贬值受宏观经济环境、产业政策等外部因素制约，其量化过程极为复杂，需要综合考量多方面因素，要做到准确量化难度极高。

(2) 应对措施

1) 多维度预测未来收益：组建由行业专家、财务分析师、市场研究员等构成的跨专业团队，从多个视角对资产未来收益展开预测。运用时间序列分析、回归分析、情景分析等多种预测方法相互印证，提升预测的准确性。同时，密切跟踪宏观经济、行业政策等动态变化，及时对预测模型参数进行调整，以有效应对未来收益的不确定性。

2) 拓展市场数据收集渠道并优化修正方法：拓宽市场数据收集渠道，除传统公开交易平台外，还可借助行业协会、专业数据服务商、产权交易所等获取更多潜在的可比交易信息。运用大数据分析技术，对收集到的数据进行筛选与整理，提高数据匹配度。在数据修正环节，构建科学的修正指标体系，采用统计分析方法确定修正系数，减少主观判断误差，提升市场法价值测算的准确性。

3) 细化资产贬值评估流程并借助专业工具：针对资产贬值因素量化难题，制定详尽的评

估流程。对于实体性贬值，运用专业检测设备对资产进行全面检测，结合资产使用档案确定损耗程度；功能性贬值评估时，邀请技术专家参与，运用功能价值类比法等专业方法进行量化；经济性贬值评估则参考宏观经济研究报告、行业景气指数等数据，借助经济计量模型进行测算。

6、报告撰写重点、难点分析

(1) 报告撰写重点、难点

1) 内容完整准确：报告需全面涵盖评估项目的基本信息，如评估目的、对象、范围、基准日等，这些信息是评估报告的基石，务必准确无误。详细阐述评估过程，包括所选用的评估方法、数据来源及分析过程，保证评估逻辑链条完整。对评估结果的呈现，不仅要给出最终数值，还需对其合理性进行必要解释，如收益法下对未来收益预测依据、折现率选取理由的说明，让读者清晰理解评估结果的来龙去脉。

2) 逻辑清晰连贯：报告整体结构应遵循合理的逻辑顺序。开篇点明评估项目背景与目的，引入评估对象基本情况介绍；接着详述评估方法选择依据，再逐步展开评估过程阐述；最后得出评估结果并进行总结。各部分之间过渡自然，前后呼应，如在评估方法阐述部分提及选择某方法是因数据可得性及资产特性，在后续评估过程中就要围绕该方法所需数据及资产特性如何应用进行展开，使报告成为一个逻辑紧密的整体。

3) 语言专业规范：使用专业的资产评估术语，避免模糊、歧义表述。在描述资产状况、评估技术时，要运用行业内通用词汇，如描述资产贬值时，准确使用实体性贬值、功能性贬值等术语。遵循相关报告撰写准则的格式要求，统一字体、字号、排版，规范图表制作，确保报告在形式上也展现出专业性。

4) 平衡专业深度与可读性：评估报告需具备专业深度以体现评估工作的科学性，但过于专业的表述可能让非专业读者难以理解。如何在保证专业内容准确传达的同时，通过通俗易懂的语言、案例或图表进行辅助说明，使不同层次的读者都能理解报告核心内容，是一大难点。

5) 应对复杂评估情况的报告呈现：当评估项目涉及多种资产类型、复杂的交易结构或特

殊的评估假设时，报告撰写难度大增。如企业集团整体资产评估，包含不同行业子公司，各有多种资产形态，报告既要分别清晰阐述各部分评估情况，又要整合呈现整体评估结果，梳理其间的关联与影响，确保复杂信息条理化，不造成阅读混乱。

6) 保证报告时效性：评估基准日与报告出具日之间可能存在时间差，期间市场环境、资产状况等可能发生变化。撰写报告时需密切关注这些动态，及时更新相关信息，确保报告反映的是最新、最符合实际的评估情况。

(2) 应对措施

1) 分层撰写与沟通解释：在报告正文以专业语言完整呈现评估内容，同时在报告前言或附录部分，以通俗易懂的语言概括核心观点、主要评估方法及结果。对于复杂专业内容，适时插入案例、图表进行解释说明，如在阐述收益法预测过程时，用图表展示历史收益趋势及未来预测走向。撰写完成后，与非专业客户进行沟通交流，根据反馈进一步优化表述，增强报告可读性。

2) 构建清晰结构与专题分析：面对复杂评估情况，构建清晰的报告结构。先对评估项目进行整体概述，明确各部分关系；再按资产类型、业务板块等进行分章阐述，每个章节遵循“基本情况 - 评估方法 - 评估过程 - 结果”的结构。对于特殊问题，如复杂交易结构影响，设置专题分析章节，深入剖析其对评估的影响路径与结果，使复杂内容条理分明。

3) 建立动态跟踪与更新机制：在评估项目启动时，建立市场信息、资产状况动态跟踪机制。安排专人关注评估基准日后相关信息变化，定期收集整理。在报告撰写阶段，对收集到的新信息进行分析评估，判断其对评估结果的影响程度。若影响重大，及时调整评估模型或参数，并在报告中详细说明变化原因及对结果的影响，确保报告时效性。

7、质量审核重点、难点分析

(1) 质量审核重点、难点

1) 评估依据的合规性与充分性核查：严谨审查评估所遵循的法律法规、政策文件以及行

业标准，确保其精准无误且处于现行有效状态。评估师务必使选用的规范与评估项目的性质及目的的高度契合。以国有资产评估为例，必须严格依照国有资产管理的相关法规执行。与此同时，对支撑评估结论的数据资料进行全面审视，涵盖市场交易实例、财务报表、资产勘查记录等。这些数据不仅要数量充足，更需来源可靠、真实精准，为评估结论筑牢坚实的数据根基。

2) 评估方法的合理性甄别：仔细审核评估方法的选定是否贴合评估对象的特性、评估目的以及市场环境。不同类型的资产，诸如房地产、机器设备、无形资产等，适配不同的评估方法。对于交易活跃的资产，市场法可能较为适用；而针对具备稳定收益流的资产，收益法或许更能精准反映其价值。此外，还要审查评估师对选用方法的原理、应用前提及局限性是否有清晰认知，在实际操作中是否严格遵循规范流程运用所述方法。

3) 评估过程的完整性与准确性把关：评估过程贯穿从接受委托、现场勘查、资料收集整理直至价值测算等多个关键环节。质量审核工作需确保每个环节完整且准确无误。在现场勘查环节，检查是否对所有资产进行了全面清查，勘查记录是否详尽；资料收集方面，核实是否遗漏关键信息，资料整理是否规范有序；价值测算过程中，重点审查计算模型的运用是否正确，参数取值是否合理，比如收益法中的折现率、市场法中的修正系数等。

4) 复杂业务的审核判定难题：当评估项目涉足新兴产业、特殊资产或复杂交易结构时，审核难度会急剧攀升。新兴产业因发展历程较短，缺乏成熟的评估标准与案例可供参照，以大数据资产、区块链相关资产的评估为例，很难判定评估方法和参数选取的合理性。复杂交易结构，像涉及多层嵌套的企业并购项目，各层级之间的资产关系、收益分配等盘根错节，给审核工作带来巨大挑战。

5) 审核标准的把握与统一困境：资产评估行业虽已构建起一系列准则和规范，但在实际操作过程中，部分标准存在一定弹性空间，不同审核人员对标准的理解和把握可能出现偏差。随着市场环境的动态变化和新业务的不断涌现，部分旧准则可能无法完全适配新情况，而新准则的制定与完善需要时间，这进一步加大了审核标准把握的难度。



6) 与评估团队的有效沟通协调障碍：质量审核人员与评估团队之间可能存在信息不对称以及立场差异。评估团队在项目执行过程中对具体情况更为熟悉，但可能因自身利益考量或思维惯性，对一些问题的认知不够客观。审核人员从独立的质量把控视角出发，可能会对评估过程和结论提出质疑。如何在坚守审核独立性的前提下，与评估团队展开有效沟通，促使他们理解审核意见并积极配合整改，避免双方产生对立情绪，进而影响审核成效，成为审核工作中的一大难题。

(2) 应对措施

1) 提升审核人员专业能力与构建专家支持体系：强化审核人员的专业培训，定期组织学习新兴产业知识、特殊资产评估技术以及复杂交易结构分析方法等，拓展审核人员的知识视野。同时，构建专家支持体系，当遭遇疑难复杂问题时，及时邀请行业资深专家、学者予以指导和咨询，借助外部专业力量提升审核判定的准确性。

2) 制定细化审核指南与深化行业交流：由行业协会或大型评估机构牵头，制定详尽的审核指南，对各类常见评估业务的审核要点、标准及操作流程进行明确界定，最大程度减少标准的模糊之处。深化审核人员之间的行业交流，定期组织研讨会，分享审核经验，针对实际案例探讨审核标准的具体应用，推动审核尺度的统一。此外，密切关注行业动态和准则更新，及时对审核指南进行调整，使其能够适应市场变化。

3) 搭建良好沟通机制与明晰整改流程：在评估项目启动之初，便搭建审核人员与评估团队的沟通机制，明确沟通渠道和方式。审核过程中，审核人员秉持客观、专业的态度提出问题，并详细阐释质疑的依据和缘由。同时，认真倾听评估团队的反馈意见，共同探寻解决方案。构建明晰的整改流程，明确规定评估团队在收到审核意见后的整改期限、整改要求以及反馈方式。审核人员对整改情况进行跟踪复查，确保问题得到有效解决，保障审核工作顺利开展。

（四）质量管理体系与措施

1、质量管理体系

1) 明确质量方针与目标

评估机构需制定清晰、明确的质量方针，确立“客观、公正、准确、高效”的服务理念，为全体员工的工作提供指引。围绕质量方针，设定具体、可量化的质量目标，如评估报告准确率达到95%以上，客户满意度不低于90%等，为质量管理工作提供明确的方向。

2) 组织架构与职责分工

①质量管理领导小组

公司组建由高层领导牵头，技术专家和法务人员共同参与的质量管理领导小组。高层领导凭借对行业趋势的敏锐洞察力，结合公司发展战略，制定与公司长远规划相契合的质量管理目标，引导质量管理工作有序开展。技术专家凭借扎实的专业知识和丰富的实践经验，严格审查评估报告的技术细节，确保报告在技术层面的科学性与准确性。法务人员密切关注国家相关法律法规的变化，对评估工作的各个环节进行法律风险评估，有效防范法律风险，保障评估活动的合法性。领导小组定期召开会议，对评估报告进行全面审查，针对报告中存在的重大质量问题，迅速组织讨论并制定解决方案。此外，领导小组还负责协调各部门之间的工作关系，打破部门壁垒，确保质量管理体系的高效运作。

②部门分工明确

评估业务部门：作为资产评估工作的具体实施部门，评估业务部门从项目启动之初，便积极参与到各项工作中。在现场勘查环节，工作人员运用专业工具和方法，对评估对象进行详细的实地考察，获取第一手资料。同时，通过线上线下多种渠道，广泛收集与评估对象相关的市场数据，包括同类房地产的交易价格、租金水平等。在此基础上，严格按照行业规范和标准，精心撰写评估报告初稿，为后续的审核和完善工作提供基础素材。

技术审核部门：技术审核部门承担着对评估报告进行专业审核的重要职责。在审核过程中，

工作人员从评估方法的选择、参数的设定到数据的准确性，进行全方位、多层次的审核。针对不同类型的评估项目，结合项目特点和市场情况，对评估方法的适用性进行分析和判断，确保评估方法科学合理。同时，对评估过程中使用的参数进行严格审查，确保参数的准确性和可靠性。此外，对报告中的数据进行反复核对，确保数据来源可靠、计算准确，提升评估报告的专业性和权威性。

质量监督部门：质量监督部门对资产评估工作的全过程进行实时监督。通过定期检查评估工作记录，包括现场勘查记录、数据收集记录、报告撰写过程记录等，确保各项工作流程严格按照公司规定的标准执行。积极主动地收集客户反馈信息，通过问卷调查、电话回访等方式，了解客户对评估服务的满意度和意见建议。针对监督过程中发现的违规行为，及时提出整改意见，并跟踪整改落实情况，推动评估工作向规范化、标准化方向发展。

2) 人员管理机制

①严格招聘与多元培训

招聘环节把关：在人才招聘过程中，公司优先录用具有资产评估专业资质，如注册房地产估价师资格，且拥有丰富行业实践经验的人才。通过严格的面试、笔试和背景调查等环节，全面考察应聘者的专业知识、业务能力和职业道德，确保选拔出高素质的人才，为打造优秀的评估团队奠定基础。

培训赋能成长：公司制定系统的培训计划，定期组织内部培训活动。邀请行业内的权威专家，对最新的评估理论、法规政策和技术方法进行深入解读和案例分析，帮助员工及时了解行业动态，更新知识体系。同时，积极引入先进的评估技术和创新方法，通过模拟演练、实际操作等方式，让员工熟练掌握新的技能。此外，鼓励员工参加外部培训课程、学术研讨会和行业交流活动，拓宽员工的视野，学习先进的管理经验和评估技术，为公司的发展注入新的活力。

②科学考核与有效激励

全面考核机制：公司建立科学合理的考核体系，从业务能力、工作质量、客户满意度等多

个维度对员工进行综合考核。在业务能力方面，考核员工的评估技能、数据分析能力、报告撰写能力等；在工作质量方面，考核评估报告的准确性、规范性、完整性等；在客户满意度方面，通过收集客户的反馈意见，对员工的服务态度、沟通能力等进行评价。

激励驱动发展：将考核结果与员工的薪酬待遇、晋升机会紧密挂钩。对考核成绩优异、工作表现突出的员工，给予丰厚的物质奖励，如绩效奖金、项目提成等，同时在晋升、培训等方面给予优先考虑。此外，通过颁发荣誉证书、进行公开表彰等方式，给予员工精神奖励，激发员工的工作积极性和创造力，营造积极向上的工作氛围。

3) 规范评估流程，保障报告质量

① 标准化作业流程构建

公司制定详细的评估作业流程手册，对受理、现场勘查、数据收集、评估测算、报告撰写、审核、交付等各个环节的工作要求、操作规范和时间节点作出明确规定。在项目受理环节，工作人员严格按照规定的程序，对客户的评价需求进行详细了解 and 记录，并对客户提供的资料进行初步审核。在现场勘查环节，工作人员按照勘查标准和要求，对评估对象进行全面、细致的实地考察，确保勘查结果准确无误。通过标准化的作业流程，有效减少人为因素对评估工作的影响，提高评估工作的一致性和准确性。

② 关键质量控制点设置

在资产评估流程的关键环节，如现场勘查的全面性、数据收集的可靠性、评估方法选择的合理性、报告撰写的规范性等，设置质量控制点。对每个质量控制点制定明确的质量标准和检查方法，在工作过程中进行严格检查和控制。只有在通过质量控制点的检查后，才能进入下一环节的工作，从源头上保障评估报告的质量。

2、质量管理措施

(1) 强化质量监督与审查

1) 构建动态内部审核机制

公司精心搭建月度、季度、年度分层递进的内部审核制度。月度审核聚焦于日常评估报告的随机抽样检查，以揪出并纠正评估过程中常见的操作性失误，如数据录入偏差、格式不规范等，确保评估工作在日常运行中的准确性。季度审核则是对特定时间段内的所有项目进行系统性梳理，深度剖析评估流程各环节中潜藏的系统性问题。年度审核更是集结各部门骨干力量，对全年评估工作展开全方位复盘，从项目承接、实地勘查、数据处理到报告生成，形成内容详尽、分析透彻的审核报告。每次审核完成后，迅速组织专项研讨会议，针对审核发现的问题，精准制定整改方案，明确责任主体与整改期限，严格监督整改落实，保证问题得到妥善解决，推动评估工作质量稳步提升。

2) 主动融入外部监管网络

公司积极主动与行业主管部门及协会建立紧密联系，定期参与由其组织的评估质量检查活动，将其视为提升自身质量管理水平的重要契机。对主管部门出台的政策要求，公司秉持高度的敏感性与执行力，及时调整内部质量管理策略，确保公司运营始终契合行业规范与政策导向。此外，公司与第三方专业评估机构达成长期合作协议，定期邀请其对公司的质量管理体系进行全面、深入的评估。基于第三方机构的专业视角与评估意见，公司制定具有针对性的改进计划，从制度完善、流程优化、人员培训等多维度发力，持续提升公司在行业内的质量管理水准，树立良好的企业形象。

(2) 深化数据管理与技术赋能

1) 打造数据驱动的管理模式

公司全力构建资产评估数据库，对市场交易数据、成本数据、政策法规信息等进行精细化分类存储，并依据市场动态实时更新数据，确保数据的时效性。借助大数据分析技术，深度挖掘数据间的潜在关联，为评估人员提供全面、精准的数据支撑，辅助其做出科学合理的评估决策。同时，搭建数据质量监控平台，运用先进的监测技术对数据的准确性、完整性及时效性进行 24 小时实时监测。一旦发现评估项目中出现异常数据，系统立即发出预警提示，为评估人

员及时调整评估策略提供有力依据，切实保障评估工作基于高质量数据展开。

2) 推动评估技术的创新应用

公司积极引入人工智能、机器学习等前沿技术，深度融入评估流程，助力流程优化与效率提升。在现场勘查环节，利用 AI 技术对评估对象进行智能识别与分析，辅助评估人员快速、精准地获取评估对象的关键信息，提高勘查效率与准确性。在评估方法与参数选择阶段，借助机器学习算法，依据海量历史数据与项目实际情况，自动筛选出最为适配的评估方法与参数，大幅降低人为判断误差，提升评估工作的科学性与效率。公司还定期组织内部技术交流活动，鼓励员工积极探索新技术在评估工作中的多元应用，营造创新氛围，持续增强公司的技术创新能力，保持在行业内的技术领先地位。

(3) 优化风险管理与应急处置

1) 建立风险预警与评估体系

公司专门成立风险管理小组，小组成员涵盖市场分析专家、法务人员、资深评估师等专业人才。小组定期对政策风险、市场风险、法律风险等进行全面系统的评估。通过构建科学合理的风险指标体系，运用定量与定性相结合的分析方法，对各类风险进行量化评估，精准判断风险等级，并据此制定相应的风险应对策略。当风险指标触及预先设定的预警阈值时，立即启动应急预案，采取有效措施降低风险损失。同时，公司建立风险案例库，对过往发生的风险事件进行深入复盘分析，总结经验教训，持续完善风险预警与评估体系，提升公司整体的风险防范能力。

2) 完善应急处置机制

针对自然灾害、政策重大调整等可能出现的突发情况，公司制定详尽的应急处置预案。预案明确规定了应急处置流程以及各部门在应急过程中的职责分工，确保在突发事件发生时，各部门能够迅速响应、协同配合。公司定期组织应急演练，模拟各类突发场景，检验应急预案的可行性与有效性，切实提高员工的应急处置能力。此外，公司积极与政府相关部门、行业协会

及其他企业建立应急联动机制，整合各方资源，形成应急合力，共同应对重大风险事件，最大程度降低风险事件对公司及行业的负面影响。

3、各部分服务工作质量保证措施

(1) 业务承接阶段

1) 深度沟通，精准把握需求

明确评估需求：与委托方进行细致沟通，不仅要了解评估目的、对象和范围，还要深入探究委托方开展评估的潜在动机。

收集项目背景资料：广泛收集与评估项目相关的背景信息，涵盖行业发展趋势、市场竞争态势、企业经营状况等。

2) 专业团队组建与管理

人员专业匹配：根据评估项目的性质和复杂程度，挑选具备相应专业知识和经验的评估人员。对于涉及多领域资产的评估项目，如既包含房地产又有高科技知识产权的企业整体评估，要组建由资产评估师、知识产权评估专家等构成的跨专业团队，确保团队专业能力覆盖项目需求。

团队培训与沟通：在项目承接后，对团队成员进行项目专项培训，使其熟悉项目背景、评估要求和重点难点。建立高效的团队沟通机制，定期召开项目沟通会议，及时解决团队协作过程中出现的问题，保障评估工作协同推进。

3) 规范流程，严谨签订合同

明确合同条款：在业务承接合同中，清晰界定评估服务范围、工作内容、收费标准、服务期限等关键条款。同时，明确双方的权利和义务，特别是委托方提供真实、完整资料的责任，以及评估机构保守商业秘密的义务。

风险分担约定：在合同中合理约定项目风险分担机制，对于因不可预见、不可避免的原因导致评估工作受阻或出现偏差的情况，明确双方应承担的责任，避免后续纠纷影响评估工作质

量。

(2) 现场勘查阶段

1) 精心制定勘察计划

全面规划勘察内容：依据评估目的、对象和范围，详细确定现场勘察的具体内容。若评估对象为企业固定资产，需明确对各类机器设备、办公设施等的勘察要点，包括设备型号、购置时间、运行状况、维护记录等信息的收集。对于资产评估，要规划对房屋建筑结构、装修情况、周边配套设​​施以及土地使用状况的勘察细节。

合理安排勘察流程与时间：根据资产分布特点，设计科学的勘察路线和流程，提高勘察效率。同时，结合项目整体时间要求，为每个勘察环节分配合理时间，确保按时完成勘察任务，且不影响勘察质量。制定详细的勘察时间表，明确各阶段任务的开始和结束时间，并预留一定弹性时间应对突发情况。

2) 强化勘察人员管理

专业技能与经验匹配：挑选具备丰富现场勘察经验和专业知识的人员组成勘察团队。对于复杂资产项目，如涉及专业技术设备的评估，安排具有相关工程技术背景且熟悉设备评估的人员参与。确保团队成员不仅能准确识别资产的物理状况，还能根据专业知识判断资产潜在问题及对价值的影响。

开展勘察前培训：在勘察工作开始前，组织团队成员进行专项培训。培训内容包括项目背景介绍、勘察重点难点解析、相关法律法规和评估准则要求、勘察记录规范等。通过培训，使勘察人员深入了解项目特点，掌握统一的勘察标准和方法，提高勘察工作的规范性和准确性。

3) 严格把控勘察过程

细致资产清查核实：勘察人员对评估对象进行逐一清查，确保资产的真实性和完整性。对于固定资产，对照资产清单进行现场核对，详细记录资产的实际状况与清单信息的差异。

准确评估资产状况：运用专业方法和工具，对资产的物理状态、技术性能、使用年限等进

行全面评估。对于机械设备，通过现场运行测试、检查关键部件磨损程度等方式，准确判断设备的运行状况和剩余使用寿命。对于房地产，使用专业测量工具测量房屋面积、检查建筑结构安全性，并评估装修的新旧程度和维护状况。同时，收集资产的相关技术资料，如设备的技术说明书、房产的建筑图纸等，为准确评估资产价值提供依据。

规范收集与整理资料：在勘察过程中，及时收集各类与评估资产相关的资料，包括资产购置发票、合同、产权证书、维修保养记录等。对收集到的资料进行分类整理，确保资料的完整性和准确性。对于重要资料，进行复印或扫描留存，并注明资料来源和收集时间。同时，做好现场勘察记录，详细记录资产的位置、名称、规格型号、数量、现状等信息，以及勘察过程中发现的问题和相关建议。勘察记录要做到内容详实、书写清晰，并由勘察人员签字确认。



4) 加强与委托方及相关方沟通

及时沟通问题与需求：在勘察过程中，保持与委托方的密切沟通，及时向委托方反馈勘察进展情况以及发现的问题。对于需要委托方协助解决的事项，如提供某些资产的详细信息或协调相关人员配合勘察工作，明确提出要求并跟踪落实情况。同时，与资产的实际使用人、管理人等相关方进行沟通，了解资产的日常使用状况、维护情况以及可能存在的潜在问题，获取更全面的信息。

确认勘察结果：在勘察工作基本完成后，与委托方共同对勘察结果进行初步确认。向委托方展示勘察记录和收集的资料，解释资产状况评估的依据和方法，听取委托方的意见和建议。对于委托方提出的异议，进行认真核实和解释，确保双方对勘察结果达成一致意见。若存在需要进一步补充勘察或核实的情况，及时安排相关工作，保障勘察结果的准确性和认可度。

(3) 资料收集和整理阶段

1) 明确资料收集范围与标准

界定全面收集范畴：根据评估对象和目的，清晰划定资料收集的边界。对于企业价值评估，涵盖企业财务报表、审计报告、经营战略规划、组织架构图等内部资料；同时，收集行业研究

报告、市场统计数据、竞争对手信息等外部资料。若为单项资产如专利评估，除专利证书、研发资料外，还需收集同类专利交易案例、行业技术发展趋势等相关资料。

制定严格资料标准：建立资料质量标准体系，要求所收集资料真实、准确、完整且具有时效性。对于财务数据，需与企业原始账目核对一致；市场数据应来源于权威机构，如政府部门统计网站、知名行业数据库等。明确规定资料的格式要求，如文档需统一字体、字号，图片需保证清晰度等，便于后续整理与分析。

2) 构建多元资料收集渠道

拓展内部资料收集路径：与委托方企业各部门建立高效沟通机制，明确资料提供责任人和时间节点。除常规财务、行政部门外，深入研发、生产、销售等部门收集一线资料。

丰富外部资料收集来源：积极利用网络资源，合法合规运用网络爬虫技术收集公开市场信息，如各大产权交易平台、行业资讯网站数据。加强与行业协会、专业数据供应商合作，购买专业数据服务，获取独家行业报告、市场交易数据库等。此外，参加行业研讨会、展会等活动，与同行交流获取一手信息，拓宽外部资料收集渠道。

3) 强化资料收集过程管控

执行资料收集计划：制定详细的资料收集计划，明确各阶段收集任务、责任人及完成时间。将计划分解为每日、每周工作任务，定期检查进度，确保按时完成资料收集工作。如在企业整体资产评估项目中，第一周完成财务报表收集，第二周完成行业研究资料收集等，通过严格的进度把控保证项目有序推进。

实施质量检查机制：在资料收集过程中，同步开展质量检查。对每份收集到的资料进行初步审核，检查资料完整性、数据准确性等。对于收集的财务报表，检查是否有缺页、数据勾稽关系是否正确；对于市场调研报告，审核数据来源是否可靠、分析逻辑是否合理。发现问题及时与资料提供方沟通整改，避免不合格资料流入下一环节。

4) 规范资料整理流程

建立分类整理体系：依据资料性质、用途等建立科学分类体系。将资料分为基础信息类（如资产产权证明、企业营业执照）、财务数据类、市场信息类、行业动态类等。为每类资料设定唯一编码，方便存储与检索。

运用专业工具整理：借助文档管理软件、数据处理软件等专业工具进行资料整理。利用 Excel 进行数据清洗、分析与统计，将杂乱财务数据转化为规范表格；使用专业文档管理系统对各类文档进行存储、标注和版本控制，确保资料整理高效、准确，便于后续评估工作调用。

5) 完善资料审核与验证

开展交叉审核：组织资料收集人员进行交叉审核，不同人员对对方收集整理资料进行二次审查。重点审核资料是否符合收集标准、分类是否准确、内容是否存在错漏等。通过交叉审核，从不同视角发现问题，提高资料质量。

多方验证关键资料：对于重要或存疑资料，进行多方验证。如企业提供的重大合同，可通过与合同相关方联系确认合同真实性与条款执行情况；对于市场交易案例数据，从多个交易平台或权威机构进行比对核实，确保关键资料真实可靠，为资产评估提供坚实数据支撑。

6) 建立资料存储与安全保障

安全存储资料：搭建安全的资料存储环境，采用本地服务器与云存储相结合方式备份资料。对敏感资料进行加密处理，设置访问权限，仅授权人员可查看、下载。

定期维护更新：定期对存储资料进行整理与维护，清理过期、无用资料，更新最新行业数据、法规政策等信息。确保资料始终处于可用状态，为资产评估提供及时、有效的信息支持，适应不断变化的市场环境和评估需求。

(4) 评估方法选择与运用阶段

1) 精准适配评估方法

深度剖析资产特性与评估目的：全面且深入地研究评估对象的资产特性，其中涵盖资产类型、使用状况、市场活跃度等关键要素。以房地产为例，这类资产具有明确的地理位置，收益

相对稳定且交易较为频繁，在此情形下，市场法和收益法通常是较为适宜的选择。而对于专用设备，因其专业性强，难以寻觅到可比的交易案例，并且收益难以单独核算，成本法可能成为更优之选。与此同时，需紧密围绕评估目的来筛选评估方法。若评估目的是企业并购，收益法通过对未来现金流的预测，能够更为精准地反映企业的整体盈利能力和潜在价值。

考量市场条件与数据可用性：充分评估市场环境对评估方法选择所产生的影响。在活跃市场中，市场法能够获取丰富的可比交易案例数据，从而较为准确地反映资产价值。然而，在市场不活跃或者缺乏可比交易的情况下，则需审慎使用市场法。此外，务必确保所选评估方法所需数据具备可获取性且质量可靠。收益法依赖于准确的未来收益预测数据以及合理的折现率确定依据；成本法需要详实的资产重置成本、各类贬值数据等。若数据难以获取或者质量欠佳，应当重新审视评估方法的适用性，必要时采用多种方法进行验证。

2) 强化数据质量管控

拓宽数据收集渠道：构建多元化的数据收集体系，从多个可靠来源获取数据。除了常规的企业内部财务报表、资产台账等资料外，积极拓展外部数据渠道。

严格数据审核与验证：建立严格的数据审核机制，对收集到的数据展开多轮审核。首先，检查数据的完整性，确保不存在关键信息缺失的情况；其次，核实数据的准确性，通过与原始凭证核对、多方数据比对等方式，验证数据的真实性。对于市场交易数据，要重点关注交易的真实性、交易条件的一致性。

3) 科学确定评估参数

规范参数选取流程：制定详尽的评估参数选取指南，明确各类评估方法中关键参数的选取原则、依据和计算方法。在收益法中，折现率的确定需要综合考量无风险报酬率、风险报酬率以及通货膨胀率等因素，可运用资本资产定价模型（CAPM）等量化模型进行计算，并结合行业基准收益率进行校准。市场法中，对可比案例的交易情况、区域因素、个别因素等修正系数的确定，要基于对市场的深入研究以及对资产特性的精准把握，通过统计分析方法或者经验判

断进行合理设定。

引入专业判断与复核机制：针对参数确定过程中存在一定主观性的因素，引入专业团队的集体判断。组建由资深评估师、行业专家、财务分析师等构成的参数确定小组，针对复杂项目的参数选取展开研讨。

4) 加强方法运用过程监督

建立操作规范与记录制度：为每种评估方法制定详细的操作规范，明确具体的操作步骤和要求。评估人员在运用评估方法时，必须严格依照规范执行，以确保操作的一致性和准确性。同时，建立完整的方法运用记录制度，详细记录评估过程中的数据来源、计算过程、参数取值依据、调整事项等信息。

定期开展方法运用检查：由评估机构内部的质量监督部门定期对评估项目中评估方法的使用情况进行检查。检查内容涵盖评估方法的选择是否合理、数据使用是否合规、参数确定是否科学、计算过程是否准确等。对于发现的问题，及时下达整改通知，要求评估项目团队限期整改。通过定期检查，能够及时发现并纠正评估方法运用过程中的偏差，保障评估工作质量。

5) 持续专业培训与知识更新

组织内部培训与交流：定期组织评估人员参加内部培训课程，邀请行业专家、资深评估师进行授课。培训内容包括最新的评估准则解读、不同评估方法的应用技巧、复杂项目的评估案例分析等。同时，开展内部经验交流活动，鼓励评估人员分享在评估方法选择与运用过程中的实践经验和心得体会，促进团队整体专业水平的提升。

跟踪行业动态与前沿技术：鼓励评估人员密切关注资产评估行业的最新发展动态，及时了解新的评估方法、技术和理念。积极参加行业研讨会、学术论坛等活动，与同行进行交流，掌握行业前沿信息。

(5) 价值测算阶段

1) 确保测算模型精准适配

贴合资产特性与评估方法：根据资产的具体属性以及选定的评估方法，审慎甄别并选用与之契合的价值测算模型。在收益法的应用场景中，若资产收益呈现出稳定且具备可预测性的特征，适宜采用传统的现金流量折现（DCF）模型；若资产收益呈现阶段性波动变化，此时多阶段 DCF 模型则更为适用。于市场法而言，当可比案例丰富且市场交易活跃时，直接比较法对应的测算模型可高效应用；若需针对可比案例进行大量修正工作，应选用能灵活调整差异的间接比较法模型。

模型适用性评估与调整：在确定测算模型前，必须对其适用性展开全方位评估。仔细剖析模型所基于的假设条件是否与评估项目的实际状况相契合。同时，密切关注行业动态，对于新涌现的测算模型或传统模型的改良版本，适时引入，以此提升价值测算的精准度。

2) 强化数据质量与运用管理

数据的深度清洗与验证：对用于价值测算的数据实施深度清洗操作，全面剔除重复、错误及异常数据。在处理财务数据时，严格审查数据的勾稽关系，对不符合逻辑的数据进行细致核实与修正；针对市场交易数据，筛除因特殊交易情形（如关联交易、紧急抛售等）致使价格异常的数据。通过与多个权威数据源进行交叉比对验证，确保数据的真实性与可靠性。

合理运用数据进行测算：依据测算模型的特定要求，合理规划并运用数据。在运用收益法测算未来现金流时，精准运用历史收益数据作为预测根基，并结合市场发展趋势、行业增长预期等信息进行适当调整。在市场法的操作过程中，严格遵循模型设定，对可比案例数据进行精准筛选、细致比较与合理修正。

3) 科学设定与校准测算参数

参数选取的科学依据：对于价值测算模型中的关键参数，要明确科学合理的选取依据。在收益法中，折现率的确定需综合考量无风险报酬率、风险报酬率以及通货膨胀率等诸多因素。无风险报酬率可参考国债收益率等权威数据；风险报酬率则需依据资产所属行业风险状况、企业自身经营风险水平等进行评估确定，可借助资本资产定价模型（CAPM）等量化工具辅助计

算。

参数的动态校准与敏感性分析：构建参数动态校准机制，根据市场环境的动态变化、新信息的获取情况等，及时对测算参数进行调整。

4) 构建价值测算过程复核机制

内部交叉复核：在评估团队内部，组织不同成员对价值测算过程进行交叉复核。复核人员重点审查测算模型的选择是否恰当、数据运用是否合理合规、参数取值是否准确无误以及计算过程是否严谨正确。

独立第三方审核：对于重大或复杂的评估项目，引入独立第三方进行审核。第三方审核机构或专家凭借其丰富的专业经验和独立客观的立场，对价值测算过程及结果进行全面审查。审核内容涵盖评估机构遵循的评估准则、测算方法的合规性、数据来源的可靠性以及测算过程的逻辑性等。第三方审核意见作为重要参考依据，促使评估机构进一步完善价值测算工作，提升评估质量。

5) 加强测算结果合理性验证

多方法对比验证：在条件允许的情况下，采用多种评估方法进行价值测算，并对不同方法得出的结果进行对比分析。

与市场案例及行业标准对比：将价值测算结果与市场上类似资产的交易案例价格进行比对，判断评估结果是否处于合理的市场区间。同时参考行业内公认的价值评估标准或指标，如市盈率、市净率等，对测算结果进行合理性验证。



(6) 报告撰写与审核阶段

1) 报告撰写阶段质量保障措施

明晰撰写规范细则：精心制定详尽的报告撰写规范，全方位覆盖报告格式、语言运用及内容架构等关键领域。在格式层面，统一规范字体样式、字号大小、行距设置与页边距尺寸，确保报告呈现出整齐划一、专业规范的外观。在语言表述上，要求严格使用精准、简洁且符合行

业惯例的资产评估专业术语，杜绝任何模糊不清、易引发歧义的表达。针对内容框架，明确界定其核心板块，通常应涵盖评估目的、评估对象与范围、评估基准日、评估依据、评估方法、评估过程、评估结果以及特别事项说明等。并且，为每个板块详细设定撰写要点与深度要求，为报告撰写提供清晰指引。

保障内容完备精准：报告撰写人员需对评估全过程的各类信息进行系统梳理，全力确保报告内容毫无遗漏且准确无误。对于评估目的的阐述，必须清晰明了，精准阐释委托方开展评估的核心意图与预期用途；评估对象与范围的界定要精准详实，逐一罗列纳入评估范畴的具体资产项目与权益内容；评估依据方面，需全面列举所遵循的法律法规条文、政策文件细则、行业标准规范以及数据资料的具体来源出处。在阐述评估方法及过程时，要深入细致地描述所选方法的理论原理、具体应用步骤以及数据处理流程，使评估逻辑链条完整且清晰可辨。对评估结果的表述不仅要精确给出最终数值，更要对其合理性展开必要的解释说明，增强结果的可信度。

强化逻辑连贯流畅：构建条理清晰、合理顺畅的报告逻辑结构，促使各部分内容之间过渡自然、相互呼应。开篇以评估项目的背景信息作为切入点，顺势引出评估目的；紧接着详细介绍评估对象的基本状况，为后续评估方法的选择以及评估过程的阐述奠定基础。在阐述评估方法时，说明选择该方法的依据务必紧密关联评估对象的特性与评估目的；评估过程的描述则需严格按照所选方法的操作流程逐步推进，与评估方法的阐述保持高度契合。在报告结尾部分，对评估结果进行全面总结，并呼应开篇提及的评估目的，清晰说明评估结果如何切实满足了委托方的实际需求。

落实内部撰写审核机制：在报告撰写进程中，建立行之有效的内部审核机制。每完成一个重要板块的撰写任务，即刻由经验丰富的资深评估师对其内容展开初步审核。审核重点聚焦于内容的准确性、完整性、逻辑连贯性以及语言表述的规范性。审核人员及时、详尽地提出修改意见，撰写人员依据这些意见迅速进行调整完善。待报告初稿全部完成后，组织团队成员开展集体审核，从不同专业视角对报告进行全方位审查，切实保障报告质量。

2) 报告审核阶段质量保障措施

制定严苛审核标准体系：构建一套严谨、细致入微的报告审核标准体系，明确界定审核的关键要点与合格判定准则。该审核标准全面涵盖报告内容的各个维度，诸如评估依据是否充分且合规，评估方法的选择是否恰如其分，评估过程是否完整准确，评估结果是否合理且与所采用的方法及数据高度契合，特别事项说明是否全面、清晰等。针对每个要点，均制定具体的审核细则与量化评分标准，使审核工作具备明确的操作规范与评判依据。

实施多元审核流程：推行多维度、多元化的报告审核流程。首先开展形式审核，仔细检查报告格式是否严格遵循规范要求，图表制作是否清晰精确，页码编排是否准确无误等。随后深入进行内容审核，审核人员对报告中的专业内容展开深度审查，包括评估方法的运用是否严格符合行业准则，数据来源是否可靠可信，参数确定是否科学合理等。同时，高度重视逻辑审核，审查报告整体逻辑结构是否严谨缜密，各部分之间的衔接是否顺畅自然，论证过程是否充分有力。对于复杂程度较高或具有重大影响力的评估项目，可邀请外部专家参与审核，借助其丰富的专业经验与独立客观的视角，进一步提升审核质量。

明确审核责任与高效反馈机制：清晰明确审核人员的职责分工，每位审核人员对其负责审核的部分承担相应责任。审核过程中，审核人员详细记录审核意见，包括问题的具体描述、所在位置以及针对性的修改建议。建立及时、高效的反馈机制，审核人员将审核意见迅速反馈给报告撰写团队，撰写团队针对这些意见深入分析，制定切实可行的整改方案。整改完成后，再次提交审核人员进行复查，确保问题得到妥善解决，形成完整的审核闭环，持续推动报告质量稳步提升。

定期开展审核总结与专项培训：定期对报告审核工作进行全面总结，深入剖析审核过程中发现的共性问题与典型案例。针对这些问题，组织评估人员开展专项培训，通过实际案例讲解、经验分享交流等方式，切实提升评估人员的专业水平与报告撰写能力。同时，依据审核总结情况，对报告撰写规范与审核标准进行优化完善，使其更加贴合实际工作需求，持续助力报告撰写与审核质量的提升。

（五）进度保证措施

1、业务承接进度保证措施

（1）扎实开展前期调研与规划

全方位精准收集项目信息：在接触评估项目之初，迅速组建专业的前期调研团队，主动与委托方展开深入交流。通过面对面访谈、问卷调查等多种方式，全面收集项目相关信息，涵盖评估目的、对象、范围、时间要求及特殊需求等。

精心制定详尽承接计划：依据前期收集的信息，制定细致入微的业务承接计划。将承接流程划分为项目洽谈、尽职调查、方案制定、合同签订等多个关键阶段，并为每个阶段设定明确的时间节点和具体工作任务。

（2）构建高效沟通协调机制

强化内部沟通协作效能：在评估机构内部搭建高效的沟通平台，借助项目管理软件实时更新项目进展，确保各部门、各岗位人员对业务承接进度一目了然。定期召开内部项目沟通会议，由项目负责人汇报承接工作进展、遇到的问题及解决方案。

紧密保持与委托方沟通互动：安排专人~~与委托方保持密切联系~~，及时反馈项目承接进展，主动询问委托方需求是否发生变化。在项目洽谈阶段，定期向委托方汇报初步评估思路及可能面临的问题，充分征求委托方意见；在尽职调查阶段，及时告知委托方调查进度和发现的关键信息，并根据委托方反馈灵活调整调查方向。若遇到需要委托方配合提供资料或协调相关事宜的情况，明确告知委托方其重要性及时间要求，确保委托方积极配合，保障承接进度不受影响。

（3）推进流程优化与资源合理配置

精简流程并实现标准化运作：对业务承接流程进行全面梳理，剔除繁琐冗余环节，制定标准化操作流程。

依据项目需求合理调配资源：根据项目规模、复杂程度和时间要求，合理调配人力、物力和财力资源。对于紧急且重要的项目，优先安排经验丰富的资深评估师组成项目团队，并配备充足的辅助人员；为项目提供必要的办公设备、数据查询权限等物力支持；在财力方面，确保项目预算合理分配，满足项目洽谈、尽职调查等各阶段的费用需求，避免因资源不足而影响承

接进度。

(4) 完善风险预警与应对机制

建立全方位风险监测体系：设立专门的风险监测岗位，对业务承接过程中的各类风险进行实时监测。密切关注市场环境变化、政策法规调整对项目的潜在影响。同时，监测委托方信用状况、经营稳定性等风险因素，若发现委托方近期财务状况恶化、涉及重大法律纠纷等异常情况，及时发出预警信号。

制定详细风险应对预案：针对可能出现的风险，制定详尽的应对预案。若因市场环境变化导致评估方法需要调整，提前规划好替代方案和时间安排。若委托方信用风险增加，及时与委托方沟通，协商增加担保措施或调整合作方式。

(5) 落实定期进度监控与灵活调整机制

精准跟踪与评估进度：每天由项目负责人对业务承接进度进行跟踪记录，并与既定计划进行对比分析，每周进行一次全面的进度评估。通过绘制甘特图等直观方式展示项目进度，清晰呈现各阶段任务实际完成时间与计划时间的差异，明确进度超前或滞后的环节。

灵活调整承接计划：根据进度评估结果，对承接计划进行灵活调整。对于进度滞后的任务，分析原因后采取针对性措施，如增加人力投入、优化工作流程等。若因委托方原因导致进度延误，及时与委托方沟通协商，重新确定合理的时间节点，并相应调整后续工作安排。

2、现场勘查进度保证措施

(1) 拟定详尽合理的勘查规划

全面统筹勘查内容与流程：紧密围绕评估对象的特性、涵盖范围及评估目标，精细梳理现场勘查的具体事项。若评估对象为大型工业企业，勘查内容务必囊括各类生产设备、厂房建筑以及库存物资等。依据资产所处区域、重要程度等要素，科学合理地规划勘查流程，优先对关键资产或易受环境因素干扰的资产展开勘查，规避因流程不当引发的进度延误。

精准设定时间节点：将现场勘查工作细化为多个子任务，为每个子任务设定清晰且合理的时间节点。诸如对设备的外观检查、运行测试、资料收集等环节，分别明确完成时间

(2) 合理调配勘查资源

组建专业适配的勘查团队：根据评估项目的复杂程度以及资产特性，选拔具备相应专业知识与丰富经验的人员组建勘查团队。对于涉及多种资产类型的项目，如既有房地产又有高科技设备的企业评估，安排资产评估师、机械工程师等专业人员协同参与。合理分配团队成员任务，明确各自职责，有效提升勘查效率。

配备充足的勘查设备与工具：提前筹备各类必需的勘查设备与工具，如测量仪器、检测设备、记录工具等，并确保设备性能优良、工具准备无缺。在勘查大型房地产项目时，配备高精度的全站仪、测距仪等测量设备，以及用于记录房屋结构、装修情况的数码相机、笔记本电脑等。对于一些特殊资产的勘查，如高压设备、特种设备等，准备专门的检测工具与防护设备，为勘查工作的顺利开展提供保障，避免因设备工具短缺或故障影响勘查进度。

（3）构建高效的沟通协调机制

强化内部沟通协作：借助即时通讯工具、项目管理软件等搭建团队内部沟通平台，实时交流勘查进展、遇到的问题及解决方案。每日召开简短的团队内部会议，由各小组负责人汇报当天工作完成情况以及次日工作计划，共同研讨解决勘查过程中出现的疑难问题。

加强与委托方及相关方沟通：指定专人与委托方保持紧密联系，及时反馈勘查进度，提前告知委托方勘查过程中需要配合的事项，如安排相关人员协助、提供特定资料等。与资产的实际使用人、管理人等相关方建立良好沟通渠道，了解资产的日常使用状况、维护记录等信息，以便快速、准确地完成勘查工作。

（4）强化勘查过程管控

严格执行勘查计划：要求勘查团队成员严格依照既定的勘查计划和时间节点开展工作，不得随意更改勘查顺序或拖延任务。项目负责人定期检查各成员的工作进度，对未按时完成的情况及时进行督促与指导。

及时应对突发问题：建立突发问题快速响应机制，对于勘查过程中出现的设备故障、恶劣天气、意外事件等突发情况，迅速启动应急预案。如遇到设备故障，立即组织技术人员进行抢修，同时调整勘查计划，优先开展其他不受影响的勘查任务；若因恶劣天气无法进行室外勘查，及时安排室内资产勘查工作，最大程度降低突发问题对勘查进度的影响。

3、数据收集进度保证措施

(1) 制定详细且可行的数据收集计划

明确数据需求与范围：在项目启动初期，评估团队与委托方充分沟通，依据评估目的、对象和范围，精准界定所需收集的数据类型和涵盖范围。若进行企业价值评估，需明确收集企业财务报表、经营数据、市场份额、行业竞争态势等数据。

规划数据收集流程与时间安排：将数据收集工作拆解为多个具体步骤，按照数据获取的难易程度和重要性，合理规划收集流程。

(2) 拓展多元数据收集渠道

充分利用内部资源：与委托方企业各部门建立紧密合作关系，明确各部门在数据提供中的职责和时间要求。除财务部门外，积极从生产、销售、研发等部门获取一手数据。如从生产部门获取产品生产数量、原材料消耗数据；从销售部门获取销售合同、客户信息、市场反馈数据；从研发部门获取技术创新成果、研发投入数据等。拓展外部数据收集渠道，提高数据获取效率。

开拓外部数据来源：积极拓展外部数据收集途径。一方面，利用网络搜索工具，在政府部门网站、行业协会网站、专业财经数据库等平台收集公开数据。如从国家统计局网站获取宏观经济数据，从行业协会网站获取行业统计数据。另一方面，与专业数据供应商、咨询机构建立合作，购买专业数据服务，获取独家市场调研报告、行业深度分析数据等。

(3) 建立高效的沟通协作机制

内部团队沟通：在评估团队内部，利用项目管理软件、即时通讯工具等搭建实时沟通平台，数据收集人员每日汇报工作进展、遇到的问题及解决方案。定期召开内部数据收集工作会议，共同商讨解决数据收集过程中的疑难问题，如数据缺失、数据来源不可靠等。

与委托方及外部机构沟通：安排专人与委托方保持密切联系，及时反馈数据收集进度，主动沟通数据需求变化。对于委托方提供数据过程中出现的困难和疑问，给予及时指导和帮助。同时，与外部数据提供机构建立良好沟通渠道，明确数据交付时间、质量要求等。

(4) 强化数据收集过程管理

严格执行收集计划：数据收集人员严格按照既定的数据收集计划和时间节点开展工作，不

得随意更改收集流程或拖延任务。项目负责人定期检查数据收集进度，对未按时完成的情况及时督促和指导。

及时解决数据收集问题：建立数据收集问题快速响应机制，对于数据收集过程中出现的数据获取困难、数据质量不达标等问题，迅速采取应对措施。若遇到企业内部部门不配合提供数据，及时协调委托方高层领导沟通解决；若获取的数据存在缺失或错误，及时与数据提供方沟通核实，重新获取或修正数据，避免问题积累影响数据收集进度。

4、价值测算进度保证措施

(1) 提前规划价值测算流程

确定适配测算模型：在项目启动初期，评估团队依据评估对象特性、评估目的及市场条件，迅速选定合适的价值测算模型。

制定详细测算计划：将价值测算工作分解为多个关键步骤，如数据收集与整理、参数确定、模型运算、结果验证等，并为每个步骤设定明确的评估节点。

(2) 高效开展数据准备工作

快速收集与整理数据：建立多渠道数据收集体系，内部从委托方获取财务报表、资产清单等核心数据，外部通过行业数据库、政府统计网站、专业咨询机构等收集市场数据、行业数据。运用数据处理软件，如 Excel、Python 等，对收集到的数据进行快速清洗、筛选与整理，去除重复、错误及无关数据，将数据转化为适合模型运算的格式。

及时解决数据问题：在数据准备过程中，一旦发现数据缺失、不准确或来源不可靠等问题，立即启动问题解决机制。对于内部数据问题，与委托方相关部门紧急沟通，要求尽快补充或修正数据；对于外部数据问题，重新评估数据来源，尝试从其他可靠渠道获取替代数据。

(3) 优化人员协作与技术支持

组建专业测算团队：挑选具备丰富价值测算经验、熟悉各类评估模型的专业人员组成价值测算团队，明确各自职责分工。团队协同作业，提升价值测算效率。

提供技术培训与工具支持：定期组织团队成员参加最新评估技术与模型应用培训，提升专业技能。同时，为团队配备先进的计算工具与软件，如专业资产评估软件、统计分析软件等。

(4) 强化测算过程监控

每日进度跟踪：项目负责人每日对价值测算进度进行跟踪，检查各步骤是否按计划完成。要求团队成员通过项目管理软件实时更新工作进展，详细记录已完成任务、当前任务及遇到的问题。

定期进度评估：每周对价值测算工作进行全面进度评估，对比实际进度与计划进度，分析进度偏差原因。若发现某步骤进度滞后，如参数确定环节因市场数据波动导致分析难度增加而延误，立即组织团队成员商讨解决方案，及时纠正进度偏差，确保价值测算工作整体进度不受影响。

5、报告撰写进度保障措施

(1) 制定详尽且合理的报告撰写计划

快速搭建报告大纲：在评估工作接近尾声，确定主要评估结果后，立即组织报告撰写团队，依据评估项目类型、目的以及相关准则要求，迅速搭建报告大纲。明确报告包含的核心板块，如评估目的、评估对象与范围、评估依据、评估方法、评估过程、评估结果、特别事项说明等，并细化每个板块的主要内容要点。

精准安排时间节点：将报告撰写工作拆分为多个具体任务，按照任务的难易程度和逻辑顺序，为每个任务分配合理时间。

(2) 组建专业高效的撰写团队

合理选拔团队成员：挑选具备丰富资产评估报告撰写经验、熟悉各类评估业务的人员组成撰写团队。团队成员应涵盖资深评估师、文字功底扎实的专业文案人员以及熟悉行业特点的分析师等。资深评估师凭借专业知识把控报告内容的准确性和专业性，确保评估方法阐述、结果分析等符合行业规范；专业文案人员负责优化语言表达，使报告表述清晰、流畅、规范；行业分析师则针对特定行业评估项目，提供深入的行业见解和数据支持，丰富报告内容。

明确成员职责分工：清晰界定团队成员在报告撰写中的职责。资深评估师担任项目负责人，统筹报告撰写工作，对报告整体质量负责，重点审核专业内容；文案人员负责各板块文字撰写与润色，保障语言通顺、逻辑连贯；分析师协助收集行业数据、案例，为行业分析、市场环境

阐述等部分提供素材，并参与相关内容撰写。

（3）建立高效的沟通与协作机制

内部沟通协作：借助即时通讯工具、项目管理软件搭建团队内部沟通平台，实时交流报告撰写进展、遇到的问题及解决方案。每日召开简短的团队内部会议，由各成员汇报当天工作完成情况和次日工作计划，共同讨论解决撰写过程中出现的疑难问题，如数据解读不一致、内容逻辑不顺畅等。

与评估团队及委托方沟通：安排专人与前期负责评估工作的团队保持密切联系，及时获取最新评估数据、调整信息等，确保报告内容与评估实际情况一致。同时，与委托方建立畅通沟通渠道，定期反馈报告撰写进度，主动询问委托方是否有新的需求或意见。

（4）优化报告撰写流程

采用模板化与标准化撰写：建立资产评估报告模板库，针对不同类型的评估项目，如企业价值评估、房地产评估、无形资产评估等，制定相应的报告模板。模板涵盖报告的基本结构、常用表述、图表格式等内容，撰写人员可根据项目实际情况进行个性化填充与修改。同时，制定报告撰写规范，统一语言风格、术语使用、数据引用格式等，减少撰写过程中的不确定性，提高撰写效率。

并行推进相关任务：在报告撰写过程中，对于相互独立又可同步开展的任务，安排不同人员同时进行。

（5）灵活应对突发情况

制定应急预案：针对可能影响报告撰写进度的突发情况，如关键撰写人员生病、数据临时大幅调整、政策法规突然变动等，制定详细应急预案。若关键人员生病，提前安排候补人员，确保工作交接顺畅，迅速接手撰写任务；若数据临时调整，立即组织评估团队与撰写团队共同核实数据，重新计算相关结果，并及时调整报告内容；面对政策法规变动，迅速组织团队评估对报告的影响，修改涉及政策法规依据的部分，保障报告撰写工作持续推进。

动态调整撰写计划：根据突发情况的实际影响，灵活调整报告撰写计划。若因不可抗力导致部分资料获取延迟，相应延长资料收集时间，并合理压缩后续审核、排版等环节时间，确保

整体项目周期尽量不受影响。如因自然灾害导致外部咨询机构提供资料延迟，在资料到位后，增加撰写人员投入，加班完成相关内容撰写，同时优化审核流程，提高审核效率，弥补时间损失，保障报告按时完成。

6、质量审核进度保障措施

(1) 组建专业审核团队

基于资产评估项目的多样性与复杂性，精心遴选具备丰富行业经验、深厚专业知识以及卓越文字处理能力的专业人士，组建一支精锐的审核团队。团队中，资深资产评估师凭借其评估技术的精准理解与丰富实践经验，负责审核报告中评估方法的适用性、参数选取的合理性等关键技术内容；熟悉政策法规的专业人员，专注确保报告严格契合现行相关政策法规要求，避免潜在风险；擅长文字校对的人员，则对报告的语言表述、格式规范等进行细致入微的审核，保障报告呈现的专业性与规范性。通过清晰界定各成员的审核职责与分工，有效规避审核内容的重复或遗漏，全面提升审核工作效率。

(2) 制定标准化审核流程

构建一套严谨、规范的审核流程，明确划分审核阶段、具体步骤、各阶段时间节点以及预期交付成果。审核流程分为初步审核、交叉审核、重点审核与终审四个关键阶段。初步审核由报告撰写人员自行开展，旨在确保报告内容准确无误、逻辑条理清晰；交叉审核环节，团队成员相互审阅报告，从多元视角挖掘潜在问题；重点审核阶段，项目负责人针对报告的核心内容与关键数据进行深入审查；终审则由专业审核人员对报告进行全方位、深层次的细致审核。为每个审核阶段合理设定时间限制，保障审核工作有条不紊地推进。

(3) 准备审核工具与资料

在审核工作启动前，充分筹备所需的工具与资料。全面收集并系统整理资产评估领域相关的政策法规文件、行业标准规范、前沿技术资料等，搭建便捷的审核资料库，便于审核人员随时查阅参考。为审核人员配备专业的审核软件，如功能强大的文档批注工具、精准的数据校验软件等，借助科技手段提升审核工作的效率与准确性。

(4) 严格按计划推进审核

审核团队成员严格依照既定的审核计划开展工作，每日定时向项目负责人汇报审核进展情况。项目负责人定期检查审核计划的执行状况，对未能按时完成审核任务的成员及时进行督促与指导。若因特殊情况导致审核进度滞后，迅速深入分析原因，灵活调整审核计划，并采取切实有效的补救措施，如增派审核人员、适当延长审核时间等，全力确保审核工作按时完成。

（5）运用高效审核方法

积极鼓励审核人员运用高效的审核方法，大幅提升审核效率。针对常见的常规性问题，制定详细的审核清单，审核人员对照清单快速进行审核，避免重复性劳动。充分利用先进的数据分析工具，对报告中的数据进行批量校验，及时精准发现数据异常情况。对于复杂疑难问题，组织审核人员开展集中研讨，群策群力共同探寻解决方案，避免因个人判断失误而延长审核时间。

（6）建立审核问题反馈机制

在审核过程中，审核人员一旦发现问题，即刻通过线上审核系统或面对面沟通等方式，及时反馈给报告撰写人员。明确规定问题反馈的内容与格式，要求审核人员详细描述问题的具体表现、所在位置，并提供切实可行的修改建议。报告撰写人员在收到问题反馈后，需在规定时间内完成整改，并将整改情况及时反馈给审核人员，形成审核问题处理的完整闭环管理。

（7）加强团队内部沟通

建立常态化的审核团队沟通机制，每周定期召开审核工作例会。在例会上，团队成员全面汇报审核工作进展，分享宝贵的审核经验，共同讨论审核过程中遇到的问题及解决方案。通过充分沟通，及时掌握审核工作的整体动态，有效协调解决审核过程中出现的矛盾与冲突，确保审核工作顺利推进。

（六）偏差处理体系与风险防范措施

1、业务承接阶段

（1）业务承接阶段的风险

委托方信用风险：委托方可能存在提供虚假资料、隐瞒重要信息或不配合评估工作的情况，影响评估结果的准确性。同时，委托方也可能在评估业务完成后，以各种理由拒付或拖欠评估费用。

评估目的不明确或不合理风险：如果评估目的不明确，可能导致评估人员无法确定合适的评估方法和参数，使评估工作失去方向。而不合理的评估目的，如委托方试图通过评估来达到不合法或不合理的利益诉求，会使评估机构面临法律和声誉风险。

项目复杂程度估计不足风险：资产项目可能存在各种复杂情况。若在业务承接时对这些复杂因素估计不足，可能导致评估工作难度加大、时间延长，增加评估成本和风险。

（2）业务承接阶段的风险防范措施

加强对委托方的调查和了解：评估机构应在业务承接前，对委托方的基本情况进行全面调查，包括委托方的信誉、财务状况、经营业绩等。可以通过查阅公开资料、与相关部门沟通、向其他合作机构了解等方式，获取委托方的信用信息。要求委托方提供真实、完整的资料，并签订承诺书，明确委托方提供虚假资料应承担的法律责任。在评估过程中，对委托方提供的资料进行仔细核实，发现问题及时与委托方沟通并让其补充或更正。

明确评估目的和范围：在业务承接阶段，与委托方进行充分沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围。确保评估目的符合法律法规和行业规范，对于不合理的评估目的，应拒绝承接业务。在评估委托合同中，详细约定评估目的、范围、双方的权利和义务等条款，避免因合同条款不明确而产生纠纷。同时，在评估报告中，也应明确阐述评估目的和范围，使报告使用者能够清楚了解评估的背景和适用条件。

充分评估项目复杂程度：在承接业务前，评估人员应尽可能收集项目相关信息，包括项目的地理位置、产权状况、建筑结构、周边配套设施等。对于复杂项目，可以组织专业人员进行现场勘查和初步分析，评估项目的难度和风险。根据项目的复杂程度，合理安排评估人员和时

间，制定详细的评估计划。对于可能出现的风险和问题，提前制定应对措施，确保评估工作顺利进行。

此外，在业务承接过程中，评估机构还应建立健全内部审核制度，对业务承接的各个环节进行严格审核，确保评估机构承接的业务符合法律法规和行业规范要求，降低风险。

2、现场勘查阶段

(1) 现场勘查阶段的风险

安全风险：勘查过程中可能会遭遇各种安全隐患，如建筑物年久失修、存在漏电漏水情况、楼梯地板不牢固、现场有未清理的建筑废料或危险物品等，可能导致评估人员受伤。

信息获取不全面或不准确风险：由于各种原因，评估人员可能无法获取到完整准确的机械设备的型号、厂家等信息，这些都会影响评估结果的准确性。

勘查记录不规范风险：如果勘查记录不详细、不准确或不规范，可能导致后续评估工作缺乏可靠的依据。

与相关方沟通协调不畅风险：现场勘查通常需要与委托方、产权人、使用人以及其他相关方进行沟通协调。如果沟通不畅，可能会出现相关方不配合勘查工作，或者对勘查工作存在误解和偏见，从而影响勘查的顺利进行。

(2) 现场勘查阶段的风险防范措施

强化安全意识，采取安全防护措施：评估人员进行现场勘查前，应对可能存在的安全风险进行充分评估，制定相应的安全预案。配备必要的安全防护装备，如安全帽、安全鞋、手套等，并确保评估人员正确使用。在进入存在安全隐患的区域时，应严格遵守安全操作规程，如先检查楼梯、地板的承重能力，避免在漏电漏水区域停留等。

采用多种方法全面准确获取信息：除了肉眼观察外，还要与周边居民、物业管理人员、相关政府部门等进行充分沟通，了解资产的历史使用情况、周边环境的规划变化等信息。同时，仔细查阅产权档案、规划文件等资料，确保信息的完整性和准确性。

规范勘查记录：制定统一的勘查记录模板和规范，要求评估人员按照规定的格式和内容进行记录。记录应包括勘查时间、地点、人员、基本情况、现场勘查情况、存在的问题等详细信

息。对于重要的数据和信息，应进行多次核对，确保记录准确无误。同时，现场照片应清晰、完整，并进行详细标注，与勘查记录内容相对应，以便后续查阅和使用。

加强与相关方的沟通协调：在勘查前，提前与委托方、产权人、使用人等相关方进行沟通，说明勘查的目的、内容和流程，争取他们的理解和配合。尊重相关方的意见和要求，对于他们提出的问题和疑虑，耐心进行解答。在勘查过程中，保持礼貌和专业的态度，避免与相关方发生冲突或矛盾。如果遇到不配合的情况，应及时与委托方沟通协调，共同解决问题

3、数据收集阶段

(1) 数据收集阶段的风险

来源单一风险：若仅依赖少数几个数据来源，如仅从企业内部获取财务数据，而忽略了外部市场数据、行业数据等，可能导致数据片面，无法全面反映资产价值。

来源不可靠风险：部分数据来源的可靠性存疑，如一些小型网站发布的行业数据可能未经严格核实，存在错误或夸大成分。若评估人员未对数据来源进行甄别，直接采用这些不可靠数据，会使评估结果偏离实际价值。

数据不完整风险：在收集过程中，可能因各种原因导致数据缺失。如企业财务报表中部分年份数据丢失，或在市场调研中未能获取某些关键区域的市场数据。数据不完整会影响评估模型的准确性，在使用收益法评估资产价值时，若未来收益预测数据缺失关键年份信息，将难以准确预测未来现金流，从而影响评估结果。

数据不准确风险：数据可能存在错误或偏差，如企业财务人员录入错误、数据统计口径不一致等。在统计企业存货数量时，由于人为疏忽导致数量记录错误；不同地区的市场数据在统计时采用了不同的标准，使得数据之间缺乏可比性。不准确的数据会误导评估人员，导致错误的评估结论。

(2) 数据收集阶段的风险防范措施

拓展多元化数据来源：构建全方位的数据收集体系，除企业内部数据外，积极收集外部数据。从政府部门网站获取宏观经济数据、行业政策法规等；从行业协会网站获取行业统计数据、市场分析报告；从专业财经数据库购买权威的市场交易数据、企业财务数据等。同时，利用网

络搜索工具、社交媒体等渠道收集市场动态信息，确保数据来源广泛、全面。

严格审核数据来源可靠性：建立数据来源审核机制，对拟采用的数据来源进行严格审查。查看数据发布机构的资质、信誉和权威性，优先选择政府部门、知名行业协会、专业数据供应商等发布的数据。对于网络上的信息，要通过多个渠道进行核实，如对比不同网站发布的同一数据，查看数据是否一致。对于来源不明或可疑的数据，坚决不予采用。

完善数据收集清单与流程：在项目开始前，制定详细的数据收集清单，明确所需数据的类型、范围、格式和时间要求等。建立规范的数据收集流程，确保数据收集工作有序进行。

实施数据质量校验：对收集到的数据进行多轮校验，确保数据质量。采用数据比对、逻辑校验等方法，检查数据的准确性和一致性。

4、价值测算阶段

(1) 价值测算阶段的风险

参数主观性风险：许多测算模型中的关键参数，如收益法中的折现率、市场法中的修正系数等，需要评估人员主观判断确定。不同评估人员的专业经验、风险偏好不同，可能导致参数取值差异较大。在确定折现率时，对风险报酬率的估计过于乐观或保守，都会使测算出的资产价值不准确。

参数数据支撑不足风险：参数的确定应基于充分的数据支持。若评估人员在收集数据时不全面或不准确，会导致参数缺乏可靠依据。在确定房地产评估中的资本化率时，仅参考少数几个不具代表性的市场交易案例数据，以此确定的资本化率无法真实反映市场水平，影响房地产价值测算结果。

数据滞后风险：价值测算依赖大量历史数据和市场数据，若数据更新不及时，就无法反映资产当前的真实状况和市场最新动态。在科技行业，产品技术更新换代快，若使用滞后的市场份额数据来评估企业价值，会低估企业因技术创新带来的价值增长。

数据异常值影响风险：收集的数据中可能存在异常值，如企业财务报表中的某一年度因特殊原因出现的极端利润数据。若评估人员未对数据进行清洗和甄别，直接将异常值纳入测算，会对结果产生较大干扰，使价值测算结果偏离正常范围。

专业知识欠缺风险：价值测算涉及复杂的财务、经济、数理统计等多领域知识。评估人员若专业知识储备不足，对测算模型的原理、适用范围理解不透彻，在实际操作中就容易出错。

经验不足风险：对于一些特殊资产或复杂的评估项目，缺乏实践经验的评估人员可能难以应对。在评估新兴产业的无形资产时，由于这类资产的价值影响因素复杂且缺乏成熟的评估案例参考，经验不足的评估人员可能无法准确把握价值测算要点，得出不合理的评估结果。

(2) 价值测算阶段的风险防范措施

建立参数确定标准与方法：制定统一的参数确定标准和方法体系，减少参数取值的主观性。对于折现率的确定，规定采用资本资产定价模型(CAPM)等成熟的量化方法，并结合行业风险特征和企业特定风险进行调整。同时，建立参数数据库，收集整理不同行业、不同类型资产的参数取值范围和参考数据，为评估人员提供数据支持和参考依据。

加强参数数据收集与分析：拓宽参数数据收集渠道，除了常规的企业内部数据和市场公开数据，还可借助专业数据供应商、行业研究机构等获取更全面、准确的数据。对收集到的数据进行深度分析，运用统计分析方法识别异常值并进行处理。在确定房地产资本化率时，收集大量近期、同区域、同类型房地产的交易数据，运用统计软件进行分析，确保参数确定有充分、可靠的数据支撑。

建立数据更新机制：评估机构应建立数据定期更新制度，安排专人负责跟踪市场动态和行业发展，及时收集最新数据。利用大数据技术和自动化数据采集工具，提高数据更新效率。对于科技行业的评估项目，实时关注行业技术创新、市场竞争格局变化等信息，定期更新相关数据，确保价值测算基于最新的市场情况。

完善数据清洗与甄别流程：制定严格的数据清洗和甄别流程，运用数据处理软件对收集到的数据进行预处理，去除重复、错误和异常数据。建立数据质量审核机制，由经验丰富的评估人员对数据质量进行审核，确保进入价值测算环节的数据真实、准确、有效。在审核企业财务数据时，仔细检查数据的勾稽关系，对异常波动的数据进行深入调查和核实。

强化专业培训与学习：评估机构定期组织内部培训课程，邀请行业专家、高校学者等进行授课，内容涵盖最新的评估理论、方法和实践案例。鼓励评估人员参加外部培训、研讨会和学术交流活动，拓宽知识面和视野。同时，建立在线学习平台，提供丰富的学习资源，方便评估

人员随时学习和提升专业能力。

实施导师制度与经验分享：对于新入职或经验不足的评估人员，实施导师制度，由资深评估师进行一对一指导。定期组织经验分享会，让经验丰富的评估人员分享在复杂项目、特殊资产价值测算中的实践经验和技巧，促进团队整体专业水平的提升。在遇到新兴产业无形资产评估等复杂项目时，组织团队内部讨论，共同探讨解决方案，积累实践经验。

5、评估报告撰写阶段

(1) 评估报告撰写阶段的风险

数据引用错误风险：报告撰写过程中需引用大量评估过程中的数据，若对数据记录、转录不准确，或使用了未经核实的错误数据，会导致报告结论出现偏差。在引用企业财务数据计算资产价值时，将某一关键财务指标数据抄录错误，使得最终评估价值失准。

评估方法与过程阐述不清风险：未能清晰、准确地阐述所采用的评估方法及其原理，以及详细的评估过程，读者难以理解评估结论的推导逻辑。在描述收益法评估过程时，未详细说明未来现金流预测的依据和方法，折现率确定的过程和考虑因素，导致报告使用者对评估结果存疑。

未遵循评估准则风险：资产评估行业有严格的准则规范，若报告撰写未遵循相关准则要求，如报告格式、内容要素、披露要求等，可能使报告不被认可。在撰写国有资产评估报告时，未按照国有资产管理部门规定的报告模板和披露要求进行编写，导致报告无法通过审核。

法律法规更新滞后风险：相关法律法规和政策处于动态更新中，若评估人员未及时掌握最新法规政策变化，在报告中引用过时的法规作为依据，会使报告存在合规隐患。在涉及房地产评估时，未依据最新出台的房地产税收政策调整评估思路和报告内容。

表述模糊歧义风险：报告语言若不严谨、规范，存在模糊不清或容易产生歧义的表述，会影响报告的专业性和准确性。在描述资产权属时，使用模糊词汇，未明确界定资产的所有权归属，可能引发后续纠纷。

逻辑混乱风险：报告各部分内容之间缺乏合理逻辑关系，结构松散，前后矛盾，会使报告可读性差，降低评估结论的可信度。在阐述评估假设与评估结果时，假设条件与最终结论之间

缺乏紧密逻辑推导，让人难以信服。

（2）评估报告撰写阶段的风险防范措施

建立数据审核与复查机制：在报告撰写前，对评估过程中的所有数据进行多轮审核，确保数据准确无误。建立数据交叉核对制度，由不同人员对关键数据进行复查。在录入企业财务数据后，安排专人对照原始财务报表进行二次核对，保证数据引用准确。在报告撰写完成后，再次对数据的使用和计算过程进行全面审查，杜绝数据错误。

规范评估方法与过程描述：制定详细的评估方法与过程描述规范，要求撰写人员严格按照规范进行撰写。在描述评估方法时，不仅要说明所选用的方法名称，还要阐述其适用条件、基本原理以及在本项目中的具体应用步骤。对于评估过程，要详细记录数据收集、分析、处理的全过程，以及关键参数确定的依据和方法。在使用市场法评估房地产时，详细说明可比案例的选取标准、数量，对可比案例在交易时间、区域因素、个别因素等方面的修正过程和依据，使评估过程清晰透明。

加强评估准则学习与培训：评估机构定期组织员工学习最新的评估准则，邀请行业专家进行解读和案例分析。建立评估准则执行监督机制，确保报告撰写严格遵循准则要求。在每次项目启动前，组织项目团队重温与该项目相关的评估准则要点，在报告撰写过程中，安排质量控制人员对照准则进行实时监督，发现问题及时纠正。

及时跟踪法律法规更新：安排专人负责收集、整理和研究与资产评估相关的法律法规和政策动态，及时向评估人员传达最新信息。建立法律法规数据库，方便员工随时查阅。在撰写报告前，审核人员仔细核对报告所依据的法律法规是否为最新版本，若有更新，及时调整报告内容和评估思路。在房地产评估项目中，密切关注房地产调控政策、税收政策等的变化，根据新政策调整评估方法和报告披露内容。

规范报告语言表述：制定报告语言规范手册，明确规定报告中应使用的专业术语、语法规则和表述方式，避免使用模糊、口语化或容易产生歧义的词汇。对报告初稿进行语言审核，重点检查语言是否规范、准确、简洁。在描述资产相关信息时，严格按照规范表述资产的名称、规格、数量、权属等关键信息。在审核报告时，对语言表述不规范的地方进行标注并要求修改，

确保报告语言专业、严谨。

优化报告逻辑结构：在报告撰写前，撰写人员先构建清晰的报告大纲，明确各部分内容的逻辑关系和层次结构。报告内容按照评估目的、评估对象与范围、评估依据、评估方法、评估过程、评估结果、特别事项说明等顺序依次展开，各部分之间过渡自然、逻辑连贯。在阐述评估结果时，紧密结合评估方法和过程，进行合理推导和分析，使读者能够清晰理解评估结论的得出过程。在报告完成后，组织团队成员从逻辑角度对报告进行审核，对逻辑不清晰的部分进行优化调整。



6、质量审核阶段

(1) 质量审核阶段的风险

缺乏统一量化标准：资产评估涉及多种资产类型和复杂的评估方法，若缺乏清晰、统一的审核量化标准，审核人员对评估结果合理性、评估方法恰当性等判断易出现主观偏差。在审核企业价值评估项目时，对于收益法中未来现金流预测合理性，没有明确的波动范围或行业参照标准，不同审核人员可能有不同判断。

标准更新滞后风险：随着评估行业发展，新的评估技术、方法不断涌现，相关政策法规也在持续更新。若审核标准未能及时跟进，可能导致对采用新方法或受新政策影响的评估项目审核出现失误。

知识结构单一风险：审核人员若仅熟悉某一类资产或某一种评估方法，面对综合性评估项目，难以全面、准确审核。如在一个涉及房地产、机器设备及无形资产的企业整体评估项目中，只擅长房地产评估审核的人员，可能对机器设备和无形资产评估部分审核不深入，遗漏关键问题。

缺乏持续学习风险：评估行业知识更新快，审核人员长期不参加培训学习，知识储备陈旧，无法适应新业务、新法规要求。在审核采用大数据、人工智能技术辅助评估的项目时，因不了解新技术应用原理，无法判断其在评估过程中的合理性。

流程繁琐冗余风险：过于复杂繁琐的审核流程，可能导致审核周期延长，效率低下，甚至出现审核环节重复或冲突。

关键环节缺失风险：审核流程若未涵盖评估过程中的关键控制点，如对重要评估假设合理性审核、评估依据充分性审核等环节缺失，无法有效识别评估报告中的重大风险。在审核中未对市场法中可比案例选取的代表性进行审核，可能导致评估结果不准确。

(2) 质量审核阶段的风险防范措施

制定量化审核指标体系：组织行业专家、监管部门等共同制定详细、量化的审核指标体系。针对不同资产类型和评估方法，设定具体审核标准。对于市场法评估房地产项目，明确可比案例选取数量、交易时间差异允许范围、修正系数计算标准等量化指标；对于收益法评估企业价值，规定未来现金流预测合理性判断依据，如行业平均增长率对比范围、折现率确定的参考模型及参数取值范围等。

建立标准动态更新机制：设立专门的标准更新小组，负责跟踪评估行业最新发展动态，包括新评估技术应用、政策法规变化等。定期对审核标准进行修订和完善，确保其时效性。每季度收集行业信息，半年对审核标准进行一次全面审查和更新，及时将新业务、新法规要求纳入审核标准。

优化人员知识结构：在招聘审核人员时，注重选拔具有多元化知识背景的人才，涵盖财务、经济、法律、工程技术等多个领域。对于现有审核人员，制定个性化培训计划，针对其知识短板进行培训。安排擅长房地产审核的人员学习机器设备和无形资产评估审核知识，通过内部培训、外部进修、项目实践等方式，拓宽审核人员知识领域。

强化持续学习机制：建立审核人员定期培训制度，每年规定一定学时的培训要求。邀请行业专家、学者进行授课，内容包括最新评估准则解读、新评估技术应用、典型案例等。鼓励审核人员参加行业研讨会、学术交流活动，撰写专业论文，保持对行业前沿知识的关注，不断更新知识体系。

简化优化审核流程：对现有审核流程进行全面梳理，去除重复、冗余环节。采用流程再造技术，重新设计审核流程，明确各审核环节的职责和衔接关系。引入信息化审核系统，实现审核流程自动化流转，提高审核效率。如将原本需要人工传递的纸质报告审核流程，转变为线上电子报告审核，审核人员在系统中依次完成各自审核任务，系统自动记录审核意见和流转轨迹

。

健全关键环节审核机制：明确评估过程中的关键控制点，在审核流程中设置对应的审核环节。建立重要评估假设合理性审核机制，要求审核人员对评估假设的依据、合理性进行严格审查；强化评估依据充分性审核，审核人员需检查评估所依据的法律法规、政策文件、市场数据等是否最新、可靠、全面。同时，对关键环节审核结果进行重点监督和复查，确保审核质量。



（七）档案管理措施

河南中建兴业房地产资产评估有限公司

豫中建兴业字[2022]02号

关于公司档案管理制度制定的通知 档案管理制度



为维护本公司利益和各方当事人的合法利益，规范估价操作行为，及时做好估价资料整理归档，方便内部和外部审核，并且防范风险或解决有关估价争议，根据国家、省、市的相关规定，结合本公司实际，制订如下评估报告档案管理制度。

一、估价项目档案管理的主要工作原则

在加强估价资料归档管理中，遵循下述工作原则：

1、及时性原则

估价人员在出具估价报告后的3天内，应及时将一切必要的资料整理归档，避免出错或丢失资料。

2、真实性原则

估价项目档案具有依据凭证作用，必须强调归档资料的原始、合法和真实性。

3、完整性原则

估价项目档案应涵盖全部估价活动，具有较好的完整性，以确保对整个估价活动过程的可追溯性。

4、可操作性原则

估价项目资料应便于整理归档，切忌过于繁琐和盲目求全；应便于查找保管，并满足保密的要求；应便于开发利用。



二、估价资料管理措施

1、评估报告的台帐建立

要建立格式和内容一致的估价报告微机登记台帐和书面登记台帐，摘录各份估价报告的项目名称、委托人、评估项目、项目规模、估价时点、估价结果等事项，其栏目要与房地产估价机构信用档案中的“估价项目基本情况”内容保持一致，以减少上报信用档案的工作量。估价报告的台帐建立，应自接受委托时开始逐项登记。

2、明确归档估价资料的

估价报告的归档备案

估价报告交付后，应及时归档备案，并采用微机存档和书面存档两种方式。

1) 微机存档的估价报告，应包括以下资料：

- a) 《估价结果报告》；
- b) 《估价技术报告》；
- c) 现场勘察数码照片。

2) 书面存档的估价报告，下列资料必须完善：

- a) 《估价委托书》；
- b) 《估价报告》（必须附有技术报告）；
- c) 《估价现场勘察表》；
- d) 《估价收费通知单》存根联；
- e) 估价《业务流程单》；
- f) 委托人提供的相关权证资料等附件。

有保存价值的一切必要资料都应整理归档。将应归档资料分为下述四类，并在档案目录中明示：

(1) 估价报告类:

包括估价结果报告和估价技术报告, 含必要的附件资料。

(2) 工作流程类:

包括估价项目受理审定表、委托协议书、估价项目安排表、估价工作计划书、估价报告三级审核及重大估价问题讨论记录表、估价报告流转签发及修改记录表、委托方签收及评价意见表、评估工作小结。

(3) 备查资料类:

现场查勘记录、估价调查资料及各地估价有关参考资料、委托方提供的资料清单、未列入估价报告附件的委托方提供资料。

(4) 档案管理类: 立档审查表和估价报告电子文档查找编目。

3、归档的时间要求

估价人员在出具估价报告后两周内, 应按有关要求将该项目一切必要的资料整理归档。

部门经理在每个月的月底, 应对估价人员已出具估价报告的项目资料整理归档情况进行督促检查。

估价人员整理好有关资料、准备归档时, 项目负责人、部门经理和档案管理人员, 应按立档审查要求(含归档资料种类、数量及其内容质量等方面的要求), 对拟归档资料认真进行审查, 如确认符合要求, 方可在填妥立档审查表后, 准予立档入库。

4、档案室的硬件和软件建设

在硬件建设方面, 主要抓下列事项:

(1) 设专门的档案室(有专人管理, 有严格的档案入库审查和借阅制度)。

档案室内严禁吸烟, 坚持以防为主、防治结合方针, 切实做好档案“十防”(即

防盗、防水、防火、防潮、防尘、防鼠、防虫、防高温、防强光、防泄密)工作,确保档案完整安全。保持一定的室温和适当通风。

(2) 纸质档案的保管,采用目前档案管理系统较先进的手动密集架,以便充分地利用档案室的有限空间,存放尽可能多的档案资料。

(3) 书面归档资料应选用较好的纸张。所有签字不准用园珠笔。归档纸质资料的装订,首先是用打洞机打洞,然后用我公司特地定做的带蛇形金属软条(可穿过纸孔)的硬面档案夹,很方便地装订成册。这样装订的档案可在密集架上整齐地摆放。

(4) 电子文档采用质量好、耐用、光盘脱机保存。每张光盘均可存放一定数量估价项目的归档资料。光盘集中存放在一个专用的档案柜内。所有光盘均有备份并另行存放。

在软件建设方面,主要抓下列事项:

(1) 制订和不断完善一整套涉及归档、立档、保管、使用和销毁等各个环节的档案管理制度文件和程序文件,以指导档案管理各项具体工作。

(2) 制订和不断完善有关纸质文档和电子文档的编目,以便查找。

(3) 制订和不断完善有关档案资料二次信息开发利用的具体技术路线、电子表格和编目,以便开发利用和查找。

三、档案管理制度

为了加强本单位档案管理,搞好各门类档案的提供利用工作,特制定以下制度:

(一)、档案借阅管理制度

1、本单位各部门借阅档案,必须按照单位制定的各门类档案借阅管理标准办理借阅手续。

2、外单位来人查阅本单位档案，需持单位介绍信并经单位有关部门领导签字批准，方可查阅，不得抄录或借出。

3、机密、秘密、绝密档案借阅一律按照《档案安全保密标准》中的要求办理。

4、查阅各门类档案应在阅览室内进行，不划道、涂改、折卷、裁剪、拍照、撕毁等。特殊情况需借出的，需经部门负责人批准，但借出时间不得超过一周，不得转借他人。需继续使用者要办续借手续，确保档案的完整与安全。

5、珍贵的实物档案、重要照片、底片、缩微胶片等档案一律不借出。

6、凡私自抄录、摄、描、折散、删刮、篡改档案等行为者严格按照国家《档案法》、《保密法》追究法律责任。

(二)、档案销毁制度

1、档案的销毁，是指对没有保存价值的归档文件和保管期限已满无须继续保存的档案进行销毁处理。

2、经过鉴定确需销毁的档案，必须写出销毁档案内容分析报告，列出档案销毁清册。

3、档案销毁，必须严格执行审批制度，履行批准手续。

4、档案的销毁，必须在相应的《案卷目录》、《档案总登记簿》和《案卷目录登记簿》上注明“已销毁”。 鉴销人要在销毁清册上写明某日已销毁并签名盖章。

河南中建兴业房地产资产评估有限公司

2022年3月1日

（八）保密措施

1.目的

为规范公司相关保密事项，提高员工保密意识，减少因资料泄密引发的经济纠纷和经济损失，保障公司整体利益，使公司适应激烈的市场竞争，保持长期、稳定、高效的发展，特制定本制度。

2.适用范围

适用于公司所有需要保密的文字、表格、图片、电脑软件、录音等形式记载的文件、资料和其他信息。

3.权责

3.1人力行政中心负责公司保密工作的监督、检查；

3.2公司全体员工负责对保密内容予以保密。

4.保密内容

公司全体员工应遵守的保密信息包括但不限于以下事项：

4.1公司业务开展过程中留存的房地产信息、客户个人信息、估值信息；

4.2公司估价辅助支持系统中的全部信息；

4.3公司尚未公开的战略规划、方针政策、经营决策信息、项目合作协议、方案及商业秘密；

4.4公司财政预算、经营分析报告、财务报表、统计资料、审计资料、银行账号等；

4.5公司的经营方法、状况和经营实力；

4.6公司未公布的人事调动、任免决议；

4.7公司组织机构设置、人员编制、员工个人档案信息、奖惩考核材料；

4.8公司各级员工的薪资收入情况；

4.9公司具有保密级别的文件、协议、合同、会议记录、信件、方案、图片、电脑软件；

4.10公司营销合同、营销渠道和营销人员业务提成；

4.11公司入职人员档案信息等；



4.12其他经公司确定应当保密的事项；

4.13上述商业秘密和研究成果无论以何种形式或载体，在披露时以口头、图像或书面方式表明其具有保密性的均属于保密信息的范围。

5.保密措施

公司全体员工应有强烈的主人翁精神，主动维护公司利益，保守公司机密，具体要求如下

:

5.1员工必须严格执行《保密协议》的有关承诺，不得以任何方式向公司内外无关人员散布、泄漏公司高层管理机密；

5.2员工个人不得利用公司商业秘密为他人或自己谋取利益；

5.3员工必须妥善保管公司机密文件及内部资料，不得擅自复印、摘录和外传，未经总经理批准，不得带出公司；

5.4未经总经理授权或批准，严禁对外提供公司机密文件及其他未经公开的经营状况、业务数据等资料信息；

5.5员工个人办公电脑必须设置口令，离开办公室时，电脑要锁屏，将涉密文件放入抽屉和文件柜中，不准带到与工作无关的场所，不得在公共场所谈论秘密事项和交接秘密文件；

5.6机密文件和资料无需保留时，必须用碎纸机粉碎销毁；

5.7员工薪酬为公司保密信息，非主管领导及人事部、财务部人员无权限获知，任何员工不得私下窥探、过问、讨论薪资；

5.8会议工作人员不得随意传播会议内容，特别是涉及人事、财务等有争议的问题，相关会议记录（或录音）要集中管理，未经总经理批准不得外借；

5.9员工在公司内部岗位调整，必须办理保密资料信息交接，不得向其他员工窥探、过问、传播非本人工作职责内的公司机密；

5.10签署竞业限制协议的员工离职（包括终止、解除劳动合同、退休）后二年内不得以任何形式从事公司同类产品的生产与经营活动。

6.奖惩

6.1员工违反《保密协议》或各项保密规定而受到惩戒时，该员工的部门主管领导应负连带责任；

6.2发现泄密、失密情况，应及时报告领导，对保守公司秘密或防止泄密有功的，予以表扬、奖励；

6.3故意或过失违反以上要求泄露公司秘密的，按照公司相关制度予以处罚，因此对公司造成重大经济损失者，将移交司法机关处理；

6.4公司员工出现下列行为之一者，予以警告并赔偿公司经济损失，触犯法律的由其个人承担法律责任：

6.4.1故意或过失泄露公司秘密，造成严重后果或重大经济损失的；

6.4.2违反本保密制度规定，为他人窃取、刺探、收买他人或违反规定提供公司秘密的；

6.4.3利用职权强制他人违反保密规定的。

7.附则

7.1本制度的解释、修改、废止权归人力行政中心；

7.2本制度自总经理签发之日起执行，修改时亦同。

8.附件

8.1附件一《保密协议》



附件一

保密协议

1.协议目的

河南中建兴业房地产资产评估有限公司开发了和将要开发房地产估价及相关软件系统。鉴于本企业的发展，本着保护企业商业秘密和保障员工依照法律享有的权益，使公司各项工作和义务活动得以顺利开展，员工与企业之间在平等原则下订立以下协议。

2.对第三人协议义务条款

员工向企业保证：其进入本企业之前，对其他第三人，均未承担任何有关商业秘密的保密、不使用义务；也未承担任何竞业限制义务。因而员工在企业内任何知识的使用，均不发生相应的违约情形；员工承担本企业交付的任何任务，均不会侵犯以前单位的商业秘密权。

3.商业秘密确认条款

员工认识到保守商业秘密包括对外的保密信息，甚至本公司的商务谈判及市场活动等信息，是关系到企业生存和发展的严重问题，因此对本公司的所有商业秘密保密信息，自愿承担保密义务。

4.商业秘密的范围

本协议中的商业秘密为影响本公司技术进步、竞争地位、经济利益、稳定和安全的，包含涉及本公司经营范围内的工作内容、已开发产品和在研项目的所有相关资料、全部的数据库信息、日常工作中留存资料、市场活动等在内的所有公司技术秘密及经营秘密，均属于本公司所保守的商业秘密。主要包括：

4.1公司研发的自动估价系统软件产品的所有数据和技术资料；

4.2有关自动估价系统、数据和信息采集的技术方案、流程、设计原理等资料（文字资料、硬盘、光盘、软盘等相关知识载体）；

4.3公司经营范围内的资料（文字资料、硬盘、光盘、软盘、书刊等相关载体）；

4.4从事商务谈判及市场活动的有关信息与资料（客户名单、谈判内容、工程报价、工程实施方案等）；

4.5本公司办公会议的内容、决议、记录及工作指令等；

4.6其他本公司在经营过程中随时明文发布属于商业秘密的。

5. 员工对商业秘密的义务

员工保证严格保守上述款所述秘密；除因工作需要并得到企业明确指示且在业务需要的范围内，向应该知道上述内容的本公司其他员工或本公司的客户进行保密交流外：

5.1 不得使他人获得、使用或计划使用这些信息；

5.2 不得直接或间接向企业内部无关人员泄露；

5.3 不得为自己利益使用或计划使用；

5.4 不得复制或披露包含企业商业秘密的文件或文件副本；

5.5 对因工作所保管、接触的企业客户提交的文件应妥善对待，未经许可不得超出工作范围使用；

5.6 不得私自刻录、拷贝、复制、传递公司商业秘密范围内的程序、技术资料、数据库信息等等；

5.7 不得将属于本公司的职务成果以各种形式使用或处分；

5.8 不得使用本公司的英特网或其他网站向外部传递有关保密信息；

5.9 不得将各类属于公司所有并管理的涉及商业秘密的文字资料、硬盘、光盘、软盘、书刊及其他商业秘密载体占为私人所有或带出公司。

6. 成果归属和报告义务

员工因职务创造和构思的有关技术秘密和经营秘密及所形成知识产权成果，归本公司所有。员工做出职务成果后5日内应迅速向公司汇报并以书面形式做出报告。

7. 交还保密材料

7.1 员工无论何种原因离开企业，应该清退所有属于本公司的资料，如数据信息、相关档案、书刊等公司认为的应当清退的所有资料。个人工作日志中如含有企业商业秘密和保密信息的，亦应清退或销毁。清退应该列出清单，最后由企业有关负责人与离职员工签字确认；

7.2 负有竞业限制义务的员工，不论在任何情况下与公司终止或者解除劳动关系，在竞业限制期间内，员工应严格遵守本协议有关竞业限制的规定。

8. 协议期限

上述义务对员工长期有效，无论其在职期间，还是离职以后。除非上述秘密信息为公众或竞争企业通过本公司以外的其他途径所了解，以先发生者为准，员工解除对该商业秘密的保护

义务。如果本协议商业秘密信息进入公有领域，使因员工的过错，员工在二年内，仍然不得使用该信息。

9.不得创造性提供

9.1企业商业秘密可能产生这种情况，即信息的部分或个别要素虽被公知，但信息的其它部分或者整体并未被公知，从而仍然具有价值。因此，员工同意这种部分或个别要素的公知，不影响对其他仍然属于秘密信息的保密义务，员工仍然不得使用这些信息，或诱导第三人通过收集公共信息以整理出企业的商业秘密，并以此证明商业秘密已不存在；

9.2上一义务不影响员工的权利，即员工有权如同任何善意第三人一样，从公共信息来源获得或合成企业商业秘密，然而员工应以这种态度对待，即以虽然存在竞争关系但是尚不了解商业秘密价值因而不感兴趣的竞争第三方的态度，来对待商业秘密的掌握和使用进度。

10.竞业限制

在本协议履行期间，员工不得兼职从事与本公司经营范围和软件系统相竞争的其他劳动任务。在本协议终止2年内，员工不得组建、参与组建或受雇于从事与本公司经营范围和软件系统相竞争的企业；不得直接或者间接帮助他人劝诱企业内掌握商业秘密的员工，或关键岗位上的员工离开企业；不得直接、间接影响或者试图影响企业的客户关系，使其向离职员工或者第三方转移。

11.违约责任

员工违反本协议约定，侵害本公司利益，应承担下列民事责任：

11.1赔偿公司因此遭受的全部损失或者部分损失；

11.2支付违反本协议违约金 万元；

11.3并由本公司追缴相应收入归公司所有；

11.4支付公司为了调查、处理、纠正员工违反竞业限制行为所付出的经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费、评估费、调查取证费等；

11.5本公司遭受的损失难以计算时，赔偿额为侵权行为所得的利润；或以本公司应得的收益为赔偿额。如严重损害公司利益，构成犯罪的，依法追究其相应的法律责任。

12.争议处理

对本协议发生争议，当事人应当协商解决；协商不成的，应向有本协议签订地管辖权的人民法院起诉解决。

13.适用法律

13.1本协议的订立、生效、解释、执行及争议解决适用中华人民共和国法律；

13.2国家和地方颁布新的法律、法规或者修改现行法律、法规时，如果按照法律、法规规定，本协议适用新的法律、法规的，则本协议内容与新的法律、法规抵触之处，按照新的法律、法规执行。



14.本协议是甲乙双方签署劳动协议的重要组成部分，劳动协议终止或解除后，本协议继续有效。

15.本协议一式贰份，甲乙双方各持一份，经双方签字盖章后生效，均具同等法律效力。

甲方：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

乙方：

代表人：

身份证号：

日期：

日期：

（九）应急预案

1、资产评估现场常见突发情况类型

突发情况分类	具体场景举例
人员安全与健康	评估人员或陪同人员突发疾病、意外伤害（如摔伤、触电）；现场发生暴力冲突或治安事件。
设备与数据故障	评估仪器设备（如测量仪、摄像机）故障或损坏；电子数据（如现场记录、影像资料）丢失或损坏。
环境与自然因素	突发自然灾害（如地震、暴雨、台风）导致现场无法作业；现场环境突变（如高温、有毒气体等）威胁人员安全。
权属与法律纠纷	资产权属方对评估工作提出异议、阻挠现场勘查；发现资产存在未披露的法律纠纷（如抵押、查封）。
流程与协调问题	资产使用方未按约定配合（如拒绝开放关键区域）；评估团队内部人员分工冲突或沟通不畅。
其他意外事件	突发公共卫生事件（如疫情）导致现场工作中断；媒体采访或无关人员干扰评估进程。

2、应急预案制定原则与流程

（1）制定原则

1) 以人为本，安全优先

在资产评估工作中，人员的生命安全和身体健康永远是首要关注点。当现场出现突发情况时，无论是自然灾害、设备故障引发的安全隐患，还是人员突发疾病等状况，都应将保障人员安全放在首位，避免为了追求评估进度而忽视安全风险。例如，在进入老旧建筑进行资产勘查前，需提前排查建筑结构安全隐患，若在勘查过程中发现墙体开裂、屋顶坍塌风险，应立即组织人员撤离，而非冒险继续作业。

2) 预防为主，防治结合

预防是应急预案的重要前置环节。通过对评估项目的全面分析，提前识别可能存在的风险点。在对化工企业进行资产评估前，要深入了解企业生产的化学品特性，评估是否存在有毒气体泄漏、火灾爆炸等风险；在对山区不动产进行评估时，需关注山体滑坡、泥石流等地质灾害隐患。针对识别出的风险，提前制定防范措施，如为进入化工企业的评估人员配备专业防护装备，在地质灾害高发期合理安排评估时间等，做到防患于未然。

3) 快速响应，高效处置

突发情况的处置效率直接影响到损失程度。应急预案需明确各环节的责任人和处理流程，确保在事件发生的第一时间迅速启动响应机制。当评估现场发生设备故障导致数据丢失时，负责技术支持的人员应立即启用备用设备和数据备份方案，在最短时间内恢复数据采集和记录工作；若遇到资产权属方阻挠评估工作的情况，现场负责人要迅速与委托方沟通协调，必要时联系相关监管部门介入，避免事件扩大化。

4) 科学合理，灵活应变

不同的资产评估项目具有强特性，应急预案不能一概而论。要结合项目的资产类型、现场环境、复杂程度等因素，制定科学合理且具有针对性的方案。对于大型机械设备的评估，要考虑设备突发故障无法正常运转对评估的影响；对于艺术品评估，需防范运输过程中的损坏风险。同时，预案要具备一定的灵活性，能够根据实际情况及时调整应对策略，以适应不断变化的现场状况。

(2) 制定流程

1) 风险识别与评估

组建专业团队：成立由资产评估师、安全工程师、项目管理人员等组成的风险识别小组，充分发挥各成员的专业优势。

全面现场勘查：在评估工作开展前，风险识别小组深入评估现场进行详细勘查。对于不动

产评估，要检查房屋结构、周边环境、基础设施等；对于企业整体资产评估，需了解企业的生产经营流程、设备运行状况、安全管理措施等。

梳理风险清单：通过查阅资料、与委托方沟通、现场调研等方式，梳理出可能影响评估工作的各类风险，如自然灾害风险（地震、洪水等）、设备故障风险、人员安全风险、数据安全风险等，并形成详细的风险清单。

风险分级评估：运用风险矩阵等工具，对识别出的风险按照发生概率和影响程度进行分级，分为高风险、中风险和低风险，明确重点防范的风险类型。

2) 责任分工与资源配置

成立应急小组：设立应急预案实施的核心组织——应急小组，由项目负责人担任组长，全面统筹应急处置工作。小组成员还应包括安全协调员，负责现场人员安全和秩序维护；技术支持人员，保障评估设备和数据安全；后勤保障人员，提供物资供应和人员生活保障等。

明确职责权限：制定详细的岗位职责说明书，明确应急小组各成员在不同突发情况下的具体职责和 workflows。组长负责决策和指挥应急行动，安全协调员在发生安全事故时组织人员疏散和救援，技术支持人员及时处理设备和数据故障等，确保各环节责任到人。

配置应急资源：根据风险评估结果，配备必要的应急物资和设备，如急救箱、备用评估仪器、通讯工具、防护用具等。同时，与附近的医疗机构、设备维修服务商、安保公司等建立合作关系，确保在突发情况下能够及时获得外部支持。

3) 预案编制与完善

确定预案框架：按照事件类型、应急响应流程、处置措施等内容搭建应急预案框架。一般包括总则（编制目的、依据、适用范围等）、组织体系、预防与预警机制、应急响应、后期处置、保障措施等章节。

细化应对措施：针对不同类型的突发情况，制定具体、可操作的应对措施。对于人员突发疾病，要明确现场急救方法、送医流程和联系人；对于数据丢失，要说明数据恢复的步骤和备

用记录方式等。同时，绘制应急处置流程图，直观展示各环节的操作顺序和衔接关系。

征求意见与修订：完成预案初稿后，广泛征求评估团队成员、委托方、行业专家等的意见和建议，对预案进行修订和完善，确保其科学性和实用性。

4) 培训与演练

开展专题培训：组织评估人员参加应急预案专题培训，详细讲解预案的内容和要求，使员工熟悉各类突发情况的应对流程和自身职责。培训内容可包括急救知识、设备操作技能、沟通协调技巧等，并通过案例分析加深理解。

组织模拟演练：定期开展应急演练，模拟不同类型的突发场景，如火灾、设备故障、权属纠纷等。通过演练检验应急预案的可行性，发现存在的问题，如流程是否顺畅、人员配合是否默契、物资准备是否充足等，并及时进行调整和优化。演练结束后，进行总结评估，形成演练报告，为后续改进提供依据。

3、典型突发情况的具体应对措施

(1) 人员安全与健康类突发情况应对

1) 突发疾病或意外伤害

在资产评估现场，评估人员或陪同人员可能因劳累、环境不适等原因突发疾病，如中暑、低血糖昏迷，或遭遇意外伤害，如滑倒摔伤、触电等。当此类情况发生时，现场人员应立即停止评估工作，第一时间通知应急小组。若现场有急救员，迅速进行初步急救处理，如对中暑人员转移至阴凉通风处、用湿毛巾降温；对摔伤人员进行伤口包扎、固定骨折部位；对触电人员切断电源后实施心肺复苏等。同时，拨打120急救电话，并安排专人在路口等待引导救护车。详细记录事件发生的时间、地点、经过及处置情况，及时通知伤者家属及委托方。后续根据伤者恢复情况，合理调整评估计划，必要时安排其他人员接替工作。

2) 治安冲突事件

评估现场可能出现因权属纠纷、沟通不畅引发的暴力冲突或治安事件。一旦发生此类情况，



首要任务是确保所有人员的人身安全，引导现场人员迅速撤离至安全区域，避免与冲突方发生正面冲突或言语刺激。应急小组组长立即联系当地警方，清晰准确地说明事件发生的地点、冲突情况及人员伤亡状况，配合警方进行调查。安排专人保护现场证据，如使用摄像机、手机等设备拍摄冲突过程、现场物证等，为后续处理提供依据。若冲突导致评估工作中断，需及时与委托方沟通，评估延误对项目的影响，协商重新安排评估时间。

(2) 设备与数据故障类突发情况应对

1) 评估仪器设备故障

评估工作依赖各类专业仪器设备，如测量仪、摄像机、扫描仪等，设备可能因老化、操作不当或外部环境因素突发故障。当设备出现故障时，现场技术人员应立即启用备用设备继续作业。若没有备用设备，迅速联系设备供应商或维修服务商，详细描述故障现象，请求技术支持或安排上门维修。同时，评估设备故障对评估进度的影响，及时告知委托方预计的修复时间和可能的延误情况。在设备维修期间，可先开展不受设备影响的评估工作，如资料收集、访谈等，待设备修复后，对已完成的部分工作进行复核，确保数据的准确性。

2) 电子数据丢失或损坏

在数据采集、存储或传输过程中，可能因存储设备损坏、病毒攻击、误操作等原因导致电子数据丢失或损坏，如现场拍摄的资产照片、录制的视频、记录的测量数据等。一旦发现数据异常，首先尝试使用数据恢复软件进行恢复，若无法恢复，立即启用现场数据备份，如移动硬盘、云存储等。若原始数据和备份均无法找回，需重新对相关资产进行勘查，详细记录数据补测的原因、过程及参与人员。在评估报告中注明数据丢失及补测情况，必要时邀请第三方见证补测过程，以保证评估结果的可信度。

(3) 环境与自然因素类突发情况应对

1) 自然灾害

在资产评估过程中，可能遭遇地震、暴雨、台风、洪水等自然灾害。当收到自然灾害预警

信息时，应急小组应立即启动应急预案，组织人员和设备有序撤离现场，妥善保管评估资料和设备，避免遭受损坏。对于无法移动的大型资产，采取必要的防护措施，如用防水布覆盖、加固固定等。灾害过后，首先对现场进行安全评估，确认无安全隐患后，重新进入现场对资产受损情况进行详细勘查，与委托方协商调整评估范围和时间。若资产因自然灾害导致价值大幅下降，需在评估报告中充分说明灾害对资产价值的影响，并采用合理的评估方法确定其当前价值。

2) 环境突变

部分评估现场可能存在特殊环境风险，如高温、有毒气体泄漏、粉尘爆炸等。当现场环境发生突变，威胁到人员安全时，立即启动紧急疏散程序，所有人员佩戴好防护装备（如有），按照预定的疏散路线迅速撤离至安全区域。通知委托方采取紧急措施控制污染源，如关闭泄漏阀门、启动通风系统等。待环境检测机构确认环境安全后，重新制定勘查方案，增加必要的安全防护措施，如配备专业防护设备、安排专人监测环境指标、缩短单次作业时间等，确保后续评估工作安全进行。

(4) 权属与法律纠纷类突发情况应对

1) 资产权属异议

在现场勘查过程中，可能出现资产权属方对评估工作提出异议，拒绝评估人员进入特定区域或对资产权属提出争议。此时，评估人员应保持冷静，暂停争议区域的评估工作，礼貌地向权属方说明评估工作的目的、依据和程序，要求其提供合法的权属证明文件。同时，及时与委托方沟通，反馈权属异议情况，共同协商解决办法。若无法当场解决，需在评估报告中详细注明争议情况、涉及的资产范围及对评估结论的影响，必要时建议委托方通过法律途径解决权属纠纷后再继续评估工作。

2) 发现未披露法律纠纷

在评估过程中，可能发现资产存在委托方未披露的法律纠纷，如资产已被抵押、查封、存在经济诉讼等。一旦发现此类情况，立即停止相关评估工作，深入核实纠纷细节，查阅相关法

律文书、合同协议等资料，向委托方询问具体情况。评估法律纠纷对资产价值的影响，如抵押可能限制资产的变现能力，查封可能导致资产无法正常使用等。必要时咨询法律顾问，根据法律规定和实际情况调整评估方法，如采用清算价值类型进行评估，并在评估报告中特别说明法律纠纷的情况及其对评估结果的影响。

(5) 流程与协调问题类突发情况应对

1) 资产使用方不配合

资产使用方可能因各种原因未按约定配合评估工作，如拒绝开放关键区域、不提供相关资料、拖延时间等。遇到这种情况，评估项目负责人应主动与资产使用方沟通，了解不配合的原因，耐心解释评估工作的重要性和必要性，明确双方在评估过程中的权利和义务。若沟通无果，可根据评估合同条款，向委托方发送书面函件，说明资产使用方不配合的情况及对评估工作的影响，要求委托方协调解决。同时，记录因不配合导致的评估延误时间和损失，以便后续责任界定和费用协商。

2) 评估团队内部冲突

评估团队内部可能因人员分工不合理、工作标准不一致、沟通不畅等原因产生冲突，影响工作效率和评估质量。当冲突发生时，应急小组组长应及时介入，组织召开协调会议，倾听各方意见，重新明确工作分工和标准，确保每个成员清楚自己的职责和工作要求。加强团队内部的沟通与协作，建立定期的工作汇报和交流机制，及时解决工作中出现的问题。对于关键岗位，可安排双人复核，避免因个人情绪或工作失误影响评估数据的准确性。

4、应急预案的后续管理

(1) 事件复盘与经验总结

1) 组织复盘会议

在突发情况处理完毕后，由应急小组组长牵头，组织评估团队、委托方代表、相关技术专家等召开复盘会议。复盘会议应在事件结束后的一周内举行，确保所有参与人员对事件过程仍

有清晰记忆。会议流程可分为事件回顾、原因分析、责任认定、经验总结四个环节，通过与会人员依次发言、讨论，全面梳理事件全貌。

2) 深入原因剖析

运用鱼骨图、5Why 分析法等工具，从人员、设备、环境、管理等多个维度深入分析突发情况产生的直接原因和根本原因。如在设备故障导致评估延误的事件中，不仅要找出设备老化这一直接原因，还需追溯到设备维护计划不完善、采购质量把控不严等深层次问题，明确责任部门和责任人。

3) 提炼改进措施

根据原因分析结果，结合实际处置过程中的不足，制定具体、可操作的改进措施。例如，若因数据备份不及时导致数据丢失，可规定每完成 1 小时的现场勘查工作，必须进行一次数据本地备份和云端同步；若因团队沟通不畅影响应急响应速度，可建立即时通讯群组，明确信息传递流程和响应时间要求。

(2) 报告撰写与档案留存

1) 编制应急处置报告

应急小组需在复盘会议结束后 3 个工作日内，完成《应急处置报告》的撰写。报告内容应包括事件概述（发生时间、地点、经过）、处置过程（各阶段采取的措施、参与人员）、损失评估（人员伤亡、财产损失、工期延误等）、原因分析、改进建议等，要求数据详实、逻辑清晰，必要时可附上现场照片、视频等佐证材料。

2) 建立专项档案

将应急处置报告、应急预案、风险评估报告、演练记录等相关资料整理成册，建立资产评估项目应急预案专项档案。档案应采用电子和纸质双备份形式，指定专人负责保管，设置访问权限，确保档案安全、完整，便于后续查阅和审计。

(3) 预案修订与持续优化

1) 定期审查更新

建立应急预案定期审查机制，原则上每年至少进行一次全面修订。审查重点关注法律法规变化、行业标准更新、企业内部管理调整以及新识别的风险因素，确保预案符合最新要求。例如，随着资产评估相关法规的修订，及时调整预案中涉及法律纠纷处理的条款。

3) 动态调整机制

除定期审查外，当出现重大评估项目类型变化、评估现场环境发生显著改变，或在实际应急处置中发现预案存在重大缺陷时，应立即启动预案修订程序。修订后的预案需经评估机构管理层审批，并组织全员培训，确保新内容有效落实。

(4) 培训演练与能力提升

1) 强化培训宣贯

将应急预案培训纳入评估人员年度培训计划，采用理论讲解、案例分析、情景模拟等多种形式开展培训。对于新入职员工，在试用期内必须完成应急预案基础培训并通过考核；对于老员工，每年至少进行一次复训，重点学习修订后的预案内容和新增风险应对措施。

2) 优化演练方案

结合复盘总结和预案修订情况，优化应急演练方案，增加演练场景的多样性和复杂性。例如，设置多类型突发情况叠加的综合演练场景，检验团队的综合应对能力；引入第三方评估机构对应急演练效果进行评价，根据评价结果改进演练组织方式和考核标准，持续提升团队应急处置水平。



（十）服务承诺

1、积极配合征集人工作、为征集人排忧解难

（1）沟通先行，精准锚定需求

极速响应沟通：接到征集人评估需求后，我们保证在 1 小时内进行电话回复，24 小时内安排专业团队与征集人进行面对面沟通。团队成员深入了解征集人的评估目的，如房产交易、抵押融资或资产清算等；明晰项目背景，包括房产的特殊属性、周边规划等；收集征集人的特殊要求，像报告侧重点、交付时间节点等，为制定科学合理的评估方案提供依据。

方案定制与优化：依据沟通收集的信息，专业团队在 3 个工作日内制定初步评估方案，并提交征集人审核。主动倾听征集人的意见，根据反馈进行修改优化，直至征集人满意，确保方案贴合实际需求。

（2）执行协同，全力破解难题

资料收集协助：在评估资料收集阶段，主动协助征集人梳理所需材料清单，包括产权证明、建筑图纸、历史交易记录等。针对资料缺失或模糊的情况，利用我们的行业资源，如联系房产管理部门、咨询相关机构等，协助征集人补齐资料，避免因资料问题影响评估进度。

勘查协调保障：实地勘查时，充分考虑征集人的时间安排，灵活调整勘查计划。若遇到勘查阻碍，如产权纠纷、邻里矛盾等，积极协调各方关系，争取支持与配合，推动勘查工作顺利开展。同时，勘查过程中，主动向征集人汇报现场情况，解答疑问。

复杂问题攻克：面对评估过程中的复杂问题，如特殊房产类型评估、多变市场环境影响等，组织专家团队进行深入研究。通过市场调研、数据分析，结合专业经验，制定解决方案，并及时向征集人汇报进展，确保评估工作有序推进。

（3）售后护航，持续排忧解难

报告解读服务：评估报告交付后，为征集人提供详细的报告解读服务，帮助其理解报告中的评估依据、方法、结果等内容。针对征集人的疑问，耐心解答，确保征集人对报告无异议。



复核与咨询支持：在报告交付后的6个月内，若征集人因新政策、新情况需要对评估结果进行复核，或有其他评估相关问题咨询，我们将迅速响应，安排专业人员进行处理，为征集人提供持续的服务支持。

2、服从征集人安排

(1) 精研需求，规划先行

深入沟通，洞悉规划：项目一经启动，我方即刻组建专业沟通团队，主动与征集人开展多层次、多维度沟通。通过现场研讨、视频会议以及一对一访谈等形式，全面、深入地了解征集人对评估项目的整体规划。精准把握评估项目的先后次序，明确重点关注的房地产标的，以及项目预期达成的各类目标，确保对征集人的要求做到心中有数。

量体裁衣，优化方案：依据沟通获取的信息，组织专业策划团队制定详尽的项目执行计划。在计划编制过程中，充分参考征集人给定的时间节点，合理分配各项任务的时间跨度；认真考量征集人提出的资源分配建议，优化人员与物资配置，保障计划具备高度的可操作性。计划初稿拟定后，第一时间提交征集人审核，并根据征集人的反馈意见，持续优化完善，直至征集人完全认可。

(2) 令出必行，协同推进

恪守指令，高效推进：在项目执行全程，严格依照征集人审批通过的计划开展工作。针对征集人提出的临时性任务或计划调整要求，我方将在接到指令后的2小时内迅速响应，合理调配人员与资源，确保新任务按时、按质、按量完成。同时，建立常态化的工作汇报机制，每周以书面报告的形式，向征集人汇报项目进展，让征集人实时掌握项目动态。

灵活应变，紧密配合：面对项目执行过程中出现的政策突变、自然灾害等突发情况，第一时间与征集人取得联系，及时通报情况，认真听取征集人的应对意见与指示。依据征集人的要求，迅速调整工作策略，主动配合征集人化解各类难题，确保项目平稳、有序推进。

(3) 匠心交付，精益求精

对标要求，严谨交付：在评估报告撰写阶段，严格遵循征集人规定的报告格式与内容要求进行创作。报告完成后，组织公司内部资深评估师、审核专家进行多轮交叉审核，确保报告数据精准、分析透彻、结论科学可靠。在征集人规定的交付期限内，准时将报告提交征集人审核。

悉心整改，力求达标：对于征集人在报告审核过程中提出的修改意见，我方将成立专项整改小组，对意见进行逐条分析、逐一落实。安排经验丰富的专业人员对报告进行修改完善，再次提交征集人审核，直至报告完全符合征集人的要求。

3、按时保质保量完成的服务工作

(1) 精细规划，锚定目标

全面梳理任务：项目启动时，组织专业骨干团队，对评估项目进行深入剖析。依据项目的规模大小、复杂程度，以及涉及的房地产类型等，梳理出详尽的任务清单，明确各阶段的工作内容、工作标准和时间节点。

制定科学计划：参考行业标准与过往成功经验，结合征集人的时间要求，制定项目执行总计划，并细化为每周、每日的详细工作计划。同时，合理配置人员、设备等资源，确保各环节衔接紧密，计划具备高度可行性。计划初稿完成后，组织内部评审，并提交征集人审核，根据反馈进行优化，直至征集人认可。

(2) 严格管控，保障品质

执行全程监控：在项目执行过程中，建立动态监控机制，安排专人跟踪工作进度，对比实际进度与计划进度，若出现偏差，立即分析原因，采取针对性措施进行调整。同时，严格把控工作质量，对数据收集、实地勘查、报告撰写等关键环节，进行阶段性检查，确保工作成果符合质量标准。

及时解决问题：面对项目执行过程中遇到的技术难题、资源短缺等问题，迅速组织专家团队进行研讨，制定解决方案。若问题可能影响项目进度或质量，及时与征集人沟通，说明情况并听取意见，在征集人指导下妥善解决问题。

(3) 按时交付，追求卓越

按时提交成果：在规定的交付时间前，对评估报告进行全面审核，确保报告数据准确、分析合理、格式规范。在交付截止日期前，准时将评估报告提交给征集人，并附详细的交付说明，方便征集人了解报告内容。

持续优化服务：交付后，主动收集征集人的反馈意见，对项目执行过程进行复盘，总结经验教训。针对征集人提出的问题和建议，制定改进措施，不断优化服务流程和工作方法，提升服务质量，为后续项目提供更优质的服务。

4、项目委托期间提供驻场服务

(1) 高效组建专业驻场团队

精准筛选适配人员：在项目确认的第一时间，我们立即启动专业人员选拔流程。依据项目的规模大小、复杂程度以及具体业务要求，从公司人才库中精准筛选具备丰富经验、专业资质过硬的资深评估师、专业数据分析师等核心人员，全力组建专属的驻场服务团队。团队成员均拥有多年深耕房地产评估行业的实战经验，对客户评估业务流程了如指掌，能够迅速且高效地投入工作，确保项目顺利开局。

按时入驻迅速就位：自项目正式启动起，我们严格按照既定计划，确保驻场服务团队全体成员在1个工作日内按时抵达项目现场。成员入驻后，即刻向征集人提交详细的个人联系方式以及完整的工作履历，主动搭建起顺畅的沟通桥梁，便于征集人随时监督工作进展，全方位保障项目沟通的及时性与有效性。

(2) 全方位保障驻场服务质量

全周期响应服务需求：在整个项目委托期间，驻场服务团队郑重承诺提供全周期、无间断的优质服务。团队成员时刻保持高度警觉，随时响应征集人的各类需求。无论是临时的数据收集任务、报告内容的紧急调整，还是项目推进过程中突发问题的应对处理，均能在接到需求后的2小时内给予积极响应，并迅速组织专业力量制定切实可行的解决方案，确保项目推进不受

阻碍。

深度融入项目协同作业：驻场团队积极主动地深度融入项目日常运作，定期参与征集人的工作例会，实时掌握项目进展动态以及新的需求变化。在项目推进过程中，与征集人团队保持紧密协作，深度沟通，确保评估工作与项目整体节奏高度一致，为项目成功推进提供有力支持。

(3) 严格规范驻场管理机制

严守纪律确保工作秩序：驻场人员严格遵守征集人的各项规章制度，严格执行考勤制度，按时出勤，杜绝擅自离岗等违规行为。同时，团队成员严格遵守保密协议，对项目涉及的各类信息予以高度保密，从源头上杜绝信息泄露风险，切实维护项目的安全性与保密性。

强化监督保障服务品质：我们建立完善的内部监督机制，定期对驻场人员的工作进行全面检查与专业评估。通过细致管理、记录、广泛收集客户反馈等多元化方式，确保驻场人员严格依照行业标准以及服务承诺开展工作，全方位保障服务质量达到甚至超越预期标准。

此外，我们将持续遵循原有的承诺体系，对评估项目进行精细化规划、严格化管控，确保按时交付高质量成果。通过驻场服务与整体服务的紧密配合，为征集人提供全方位、高品质的房地产评估服务体验。

5、技术措施落实到位的承诺

(1) 精准策划，筑牢落实根基

制定适配技术方案：项目伊始，迅速抽调具有丰富房地产评估经验的专业人员，组建专项策划团队。团队成员深入研究项目资料，实地考察项目现场，结合项目特点、评估目的以及行业规范，量身打造书面技术措施方案。方案对资料收集、实地勘查、价值测算、报告撰写等评估流程的各个环节，都做出细致入微的规划，明确每个步骤的技术标准、操作流程和质量要求，确保方案切实可行。

严格方案审核流程：技术措施方案拟定后，立即提交至公司内部专业审核团队进行严格审核。审核团队从合规性、科学性、实操性等多个维度对方案进行评估，重点审查方案是否符合

国家法律法规、行业标准以及公司内部规定。审核通过后，及时将方案提交给征集人审阅，根据征集人的意见和建议进行优化完善，确保方案得到征集人的认可。（2）高效执行，保障措施落地

构建执行监督机制：在项目执行过程中，建立完善的执行监督机制，安排专人对技术措施的落实情况进行全程跟踪。每周对技术措施的执行进度进行梳理，与既定方案进行对比分析，及时发现并解决执行过程中出现的偏差。每月向征集人提交详细的书面报告，汇报技术措施的落实进展、阶段性成果以及遇到的问题，并对问题提出切实可行的解决方案和整改计划，保障服务过程的透明度和可控性。

开展定期培训提升：为确保团队成员能够准确理解和执行技术措施方案，定期组织内部培训。邀请行业专家进行授课，对最新的评估技术、法规政策进行解读，分享实际案例。同时，针对项目执行过程中出现的问题，开展专项培训，提高团队成员的专业技能和解决实际问题的能力，为技术措施的有效落实提供坚实的人才保障。

（3）及时应变，强化服务韧性

建立应急响应机制：针对项目执行过程中可能出现的突发情况，如政策调整、市场波动、不可抗力等，制定应急预案。一旦突发情况发生，立即启动应急响应机制，组织专业团队对情况进行分析评估，及时调整技术措施方案，确保评估工作能够顺利推进。在应急处置过程中，及时向征集人通报情况，听取征集人的意见和建议，共同应对挑战。

持续优化服务质量：定期对项目执行情况进行总结反思，收集征集人的反馈意见，分析技术措施落实过程中存在的问题和不足。针对问题制定改进措施，不断优化技术措施方案和服务流程，持续提升服务质量和技术水平，为征集人提供更加优质、高效的房地产评估服务。

6、技术措施落实不到位的处理承诺

（1）迅速响应，精准纠错

24小时极速响应：无论源于征集人的反馈，还是公司内部监督体系的预警，一旦发现房

地产评估技术措施落实存在偏差，我们将即刻在 24 小时内组建专业整改小组。小组成员均为资深评估师与技术骨干，具备深厚专业素养与丰富实践经验。小组迅速投入工作，通过细致的资料复查、严谨的现场重勘，全面剖析问题根源，精准界定问题影响范围。

48 小时高效方案制定：在完成问题排查后，整改小组将在 48 小时内精心拟定针对性整改方案。方案明确整改目标、详细步骤、责任到人以及各阶段完成时限，确保整改工作有序推进。方案拟定后，第一时间提交征集人审核，充分吸纳征集人意见，快速优化完善，全力保障整改工作顺利开展。

(2) 严格问责，积极担责

内部责任深度追溯：针对技术措施落实不力情况，公司即刻启动深度责任追溯机制。从最初的方案策划、具体执行操作到全程监督管理，全方位排查相关责任主体。严格依照公司内部完善的管理制度，对责任人员实施警告、经济处罚、绩效扣分等惩处措施，形成有力威慑，坚决杜绝同类问题再次发生。

主动承担损失赔偿：若因技术措施落实问题给征集人造成直接经济损失，我们将主动履行赔偿义务。严格依据服务合同约定，对征集人损失进行精准核算并及时赔付。此外，为弥补可能产生的间接损失，我们将提供一定时长的免费咨询服务或针对性增值服务，切实维护征集人权益。

(3) 深度复盘，长效提升

全面复盘优化：整改工作结束后，组织项目团队开展深度复盘。深入剖析问题产生的根本原因，从技术标准的合理性、操作流程的规范性、人员培训的有效性等多维度入手，制定系统、全面的改进举措。对现有技术措施方案与服务流程进行优化升级，进一步完善内部监督机制，构建长效防范体系，有效避免类似问题重现。

定期回访沟通：在整改完成后的三个月内，我们将每月对征集人进行回访。通过深入交流，精准把握征集人对服务的满意度，广泛收集新需求与意见建议。依据征集人反馈，持续优化服



务质量，为征集人提供更专业、更可靠的房地产评估服务。

7、各关键岗位人员的在岗、更换等履职尽责承诺

(1) 人员到岗保障承诺

准时就位开展工作：项目一经启动，我们即刻依照精心规划的人员安排计划，迅速调配项目负责人、资深评估师、数据分析师等关键岗位的专业人员，确保其准时抵达工作岗位，以高效且专业的状态迅速投身项目。到岗后，工作人员将主动向征集人呈交个人详细联系方式及丰富工作经历，全力搭建顺畅的沟通桥梁，便于征集人对工作展开有效监督。

确保全程在岗服务：在整个项目委托期内，各关键岗位人员郑重承诺坚守岗位，维持工作的连贯与高效。倘若因出差、休假等特殊情形需暂时离岗，工作人员会提前一周向征集人报备，并按照高标准安排具备同等专业资质的人员进行全面工作交接与临时顶替，竭力保证项目推进不受丝毫影响，服务品质始终如一。

(2) 人员更换管理承诺

严格审批流程把控：若遭遇不可抗力等特殊状况，不得不更换关键岗位人员时，我们将严格遵循既定流程，提前十五个工作日向征集人呈交详尽的书面申请。申请内容会清晰阐明更换缘由，详细介绍新人员的专业资质、丰富工作经验以及过往所取得的项目成果，务必在征得征集人书面批准后，才会开展人员更换工作，确保流程规范、透明。

完整交接确保衔接：在新人员到岗前，原岗位人员会严格依据公司严谨的工作交接规定，与新人员进行全面且细致的工作交接。交接涵盖项目当前进展、重要文件资料以及待解决问题等关键内容，助力新人员快速融入工作，实现工作的无缝衔接与平稳过渡。

(3) 履职尽责监督承诺

严格把控工作质量：我们构建了一套严谨的内部监督体系，定期对关键岗位人员的工作展开细致检查与专业评估。借助审核报告、实地核查等多元方式，严格督促各岗位人员依照行业标准与项目特定要求规范作业，切实保障服务质量达到甚至超越预期。

畅通反馈优化服务：征集人若对关键岗位人员的工作表现存有任何疑问或宝贵建议，可随时向我们反馈。我们承诺在二十四小时内积极响应，迅速深入调查问题，并在三个工作日内给出切实可行的解决方案，持续改进服务，竭力满足征集人的需求。



6、资格审查资料

(一) 供应商基本情况表

投标人名称	河南中建兴业房地产资产评估有限公司			
注册地址	河南省郑州市金水区民航路20号院 怡乐商务A座10层1601室	邮政编码	450000	
联系方式	联系人	张银辉	电话	18638590598
	传真	/	网址	/
组织结构	董事长-总经理-经理			
法定代表人	姓名	吕盟	电话	15037339268
成立时间	2011年09月23日	员工总人数：20人		
营业执照号	91410105582878146N	企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)	
注册资金	壹佰万元	其中	在职职工	20
经营范围	一般项目:房地产评估;土地调查评估服务;资产评估;住房租赁;二手车鉴定评估;社会稳定风险评估(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:测绘服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)			
备注	无			

后附：（附企业营业执照副本，税务登记证副本、组织机构代码证副本（或三证合一营业执照）副本等有关资格证明文件扫描件）



营业执照

(副本)⁽¹⁻²⁾

统一社会信用代码
91410105582878146N

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 河南中建兴
类 型 有限责任公司
法定代表人 吕盟

注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2011年09月23日
住所 河南省郑州市金水区民航路20号院
怡乐商务A座16层1601室



经营范围
一般项目：房地产评估；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；房屋租赁；机动车鉴定评估；社会稳定风险评估；物业服务评价；土地整治服务；水土流失防治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2025 年 04 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

7、拟投入本项目主要人员情况汇总表

序号	姓名	性别	出生日期	在本项目拟任职务	备注
1	吕盟	男	1986年10月15日	项目负责人、项目经理	无
2	贺宝红	女	1972年5月10日	项目专家组组长	无
3	袁卫华	女	1969年12月4日	项目专家组成员	无
4	薛帅东	男	1988年7月2日	项目专家组成员	无
5	张银辉	男	1986年10月4日	项目专家组成员	无
6	张冰	女	1987年1月1日	估价师	无
7	李卫青	女	1969年1月19日	估价师	无
8	张振杰	男	1991年6月10日	估价员	无
9	陈永强	男	2000年5月1日	估价员	无
10	王倩倩	女	1987年8月19日	后勤保障员	无
11	李桂丽	女	1974年3月18日	财务保障员	无



供应商：河南建兴业房地产资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或授权代理人： 吕盟 （签字或盖章）



2025年 5 月 29 日

1、吕盟

资产评估师

中国资产评估协会
正式执业会员证书

会员编号：41120044
会员姓名：吕盟
证件号码：410111*****
所在机构：河南中基兴业房地产资产评估有限公司
年检情况：2025 年通过
职业资格：资产评估师
房地产估价师

本人印鉴： 签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 05 月 23 日

房产估价师注册证

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name
吕盟

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
41071119861015151X

注册号 / Registration No.
4120180154

执业机构 / Employer
河南中建兴业房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-05-22

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00319620



劳动合同书

甲方：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

法定代表人：吕盟

注册地址：河南省郑州市金水区民航路2号怡乐商务A座1603

经营地址：河南省郑州市金水区民航路2号怡乐商务A座1603

乙方：吕盟 性别：男

居民身份证号码：41071119861015151X

家庭住址：河南省新乡市红旗区孟营东村23排16号

户口所在地：新乡(市)红旗区(县)孟营东村街道(乡镇)

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、

法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

第一条 甲乙双方协商一致,确定选择第1种作为本劳动合同期限。

1. 固定期限劳动合同。

本合同于2024年06月01日起,至2027年05月30日止。其中试用期为 / 个月,自 / 年 / 月 / 日起,至 / 年 / 月 / 日止。

二、工作内容和工作地点

第二条 乙方同意根据甲方工作需要,担任估价师岗位(工种)工作。

第三条 根据甲方的岗位(工种)作业特点,乙方的工作区域或工作地点为:
郑州市

第四条 乙方工作应达到公司日常工作要求。

三、工作时间和休息休假

第五条 甲方安排乙方执行标准(标准、综合计算、不定时)工时制度。

执行标准工时制度的,乙方每天工作时间不超过8小时,每周工作不超过40小时。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的,应当事先取得人力资源和社会保障行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第六条 甲方对乙方实行的休假制度有按国家相关规定执行。

四、劳动报酬

第七条 甲方每月15日前以货币形式支付乙方工资,月工资为 / 元或按根据公司薪酬标准,符合国家法律法规执行。

乙方在试用期期间的工资为 / 元。不得低于本单位相同岗位最低档工资的80%或者不得低于劳动合同约定工资的80%,并不得低于用人单位所在地最低



工资标准。

甲乙双方对工资的其他约定 / / 。

第八条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为 / 元或按 / 执行。

五、社会保险

第九条 甲乙双方按国家和当地政府的有关规定参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费。

第十条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、当地政府有关规定执行。

第十一条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和当地政府的有关规定执行。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十二条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十三条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十四条 甲方应当建立、健全职业病防治制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

七、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十五条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及当地政府有关规定执行。

第十六条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。



第十七条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

八、当事人约定的其他内容

第十八条 甲乙双方约定本合同增加以下内容

九、劳动争议处理及其它

第十九条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 本合同未尽事宜或与今后国家、当地政府有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十一条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）



乙方（签字）

法定代表人（签字或盖章）



签订日期：2024年06月01日

社保证明

表单验证号码9848f91c73b8409689d17b3153561eb0




河南省社会保险个人参保证明
(2025年)



单位：元

证件类型	居民身份证		证件号码	41071119861015151X		
社会保险号	41071119861015151X		姓名	吕盟	性别	男
单位名称	险种类型	起始年月	截止年月			
逸文环境发展有限公司	工伤保险	202108	202111			
河南中新资产评估事务所有限责任公司	工伤保险	201009	201404			
新乡市兴业房地产评估有限公司	工伤保险	201802	201801			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	失业保险	202112	-			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	工伤保险	202005	202107			
新乡市兴业房地产评估有限公司	工伤保险	201512	201801			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	失业保险	202005	202107			
逸文环境发展有限公司	企业职工基本养老保险	202108	202111			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202005	202107			
新乡市兴业房地产评估有限公司	企业职工基本养老保险	201512	201801			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	201808	202003			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	工伤保险	201808	202003			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	失业保险	201808	202003			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	工伤保险	202111	-			
河南丰源房地产资产评估咨询有限公司	企业职工基本养老保险	202004	202004			
河南中新资产评估事务所有限责任公司	失业保险	201009	201404			
河南中新资产评估事务所有限责任公司	企业职工基本养老保险	201009	201404			
河南丰源房地产资产评估咨询有限公司	失业保险	202004	202004			
逸文环境发展有限公司	失业保险	202108	202111			
新乡市兴业房地产评估有限公司	失业保险	201512	201712			
河南丰源房地产资产评估咨询有限公司	工伤保险	202003	202004			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202112	-			
缴费明细情况						
月份	基本养老保险		失业保险		工伤保险	
	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态
	2018-08-01	参保缴费	2018-08-01	参保缴费	2010-09-01	参保缴费
	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况
01	3756	●	3756	●	3756	-

表单验证号码9848f91c73b8409689d17b3153561eb0

	3756	●	3756	●	3756	-
	3756	●	3756	●	3756	-
	3756	●	3756	●	3756	-
05	3756	●	3756	●	3756	-
06		-		-		-
07		-		-		-
08		-		-		-
09		-		-		-
10		-		-		-
11		-		-		-
12		-		-		-

说明:

- 1、本证明的信息，仅证明参保情况及在本年内缴费情况，本证明自打印之日起三个月内有效。
- 2、扫描二维码验证表单真伪。
- 3、●表示已经实缴，△表示欠费，○表示外地转入，-表示未制定计划。
- 4、工伤保险个人不缴费，如果工伤保险基数正常显示，-表示正常参保。
- 5、若参保对象存在在多个单位参保时，以参加养老保险所在单位为准。

打印时间：2025-05-22

2、贺宝红

资产评估师



The certificate is framed with a decorative border. At the top center is the logo of the China Appraisal Society, featuring a stylized 'A' inside a circle with the text '中国资产评估协会' and 'China Appraisal Society'. Below the logo, the title '中国资产评估协会 正式执业会员证书' is prominently displayed. The certificate lists the following information: Member ID: 41030133; Member Name: 贺宝红; Certificate Number: 412928*****4; Institution: 河南中建兴业房地产资产评估有限公司; Annual Review: 2025 年通过; Professional Qualification: 资产评估师, 房地产估价师, 土地估价师. A QR code is located on the right side, with the text '扫码查看详细信息' below it. A large red circular seal of the Henan Zhongjian Xingye Real Estate Asset Appraisal Co., Ltd. is stamped over the text, containing a star and the company name. At the bottom, there is a section for '本人印鉴' (Personal Seal) and '签名' (Signature), with a red circular seal of the China Appraisal Society and the text '(有效期至 2026-04-30 日止)' (Valid until April 30, 2026) below it. The background features a repeating pattern of the text '评估发现价值 诚信铸就行业'.

中国资产评估协会
China Appraisal Society

中国资产评估协会
正式执业会员证书

会员编号：41030133

会员姓名：贺宝红

证件号码：412928*****4

所在机构：河南中建兴业房地产资产评估有限
公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师
房地产估价师
土地估价师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：  签名： 

(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 05 月 23 日

土地估价师资格证

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。
The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



姓名: 贺宝红
Full Name

性别: 女
Sex

身份证号码:
I.D. No. 412928197205102824

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

编号
No. 2004410065



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name 贺宝红

性别 / Sex 女

身份证件号码 / ID-No. 412928197205102824

注册号 / Registration No. 4120230006

执业机构 / Employer 河南中建兴业房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry 2026-03-21

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00288048

劳动合同

劳动合同书



甲方：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

法定代表人：吕盟

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

经营地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

乙方：贺宝红 性别：女

居民身份证号码：4129819720510282

家庭住址：郑州市管城回族区航海东路50号1号楼37号

户口所在地：河南省(市)郑州市管城回族区(县)航海东路街道(乡镇)

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规，甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同，共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

第一条 甲乙双方协商一致，确定选择第1种作为本劳动合同期限。

1. 固定期限劳动合同。

本合同于2023年7月3日起，至2026年7月3日止。其中试用期为
 个月，自 年 月 日起，至 年 月 日止。

二、工作内容和工作地点

第二条 乙方同意根据甲方工作需要，担任评估师岗位(工种)工作。

第三条 根据甲方的岗位(工种)作业特点，乙方的工作区域或工作地点为：
郑州市

第四条 乙方工作应达到公司日常工作需求。

三、工作时间和休息休假

第五条 甲方安排乙方执行标准工时制(综合计算/不定时)工时制度。

执行标准工时制度的，乙方每天工作时间不超过8小时，每周工作不超过
40小时。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或不定时工作制度的，应
当事先取得人力资源和社会保障行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第六条 甲方对乙方实行的休假制度有按国家相关规定执行。

四、劳动报酬

第七条 甲方每月15日前以货币形式支付乙方工资，月工资为 /
元或按根据公司薪酬标准，符合国家法律法规执行。

乙方在试用期期间的工资为 / 元。不得低于本单位相同岗位最低档
工资的80%或者不得低于劳动合同约定工资的80%，并不得低于用人单位所在地
最低工资标准。

甲乙双方对工资的其他约定____/____。

第八条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为____/____元或按____/____执行。

五、社会保险

第九条 甲乙双方按国家和当地政府的有关规定参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费。

第十条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、当地政府有关规定执行。

第十一条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和当地政府的有关规定执行。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十二条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家和有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动防护用品。

第十三条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十四条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

七、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十五条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及当地政府有关规定执行。

第十六条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

第十七条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

八、当事人约定的其他内容

第十八条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：_____ / _____

九、劳动争议处理及其他

第十九条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向_____劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 本合同未尽事宜或与今后国家、_____政府有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十一条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）

乙方（签字）

法定代表人（签字或盖章）

签订日期：2023年7月3日

社保证明

表单验证号码af5b1a297288498bbf714e74dcf75d19



河南省社会保险个人参保证明
(2025年)



单位：元

证件类型	居民身份证	证件号码	412928197205102824		
社会保障号码	412928197205102824	姓名	贺宝红	性别	女
单位名称	险种类型	起始年月	截止年月		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	失业保险	202303	-		
河南华信远大资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	201008	201608		
河南全正房地产资产评估有限公司	工伤保险	201609	202302		
河南全正房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	201609	202302		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202303	-		
河南利安达信隆房地产估价有限公司	企业职工基本养老保险	201006	201007		
河南全正房地产资产评估有限公司	失业保险	201609	202302		
河南华信远大资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	200304	201005		
河南国宇经济发展公司再就业服务中心	企业职工基本养老保险	199410	200303		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	工伤保险	202302	-		
河南华信远大资产评估有限公司	失业保险	200307	201608		
河南华信远大资产评估有限公司	工伤保险	201008	201608		
河南华信远大资产评估有限公司	工伤保险	200401	201608		

缴费明细情况

月份	基本养老保险		失业保险		工伤保险	
	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态
	1994-10-01	参保缴费	1992-11-01	参保缴费	1994-10-01	参保缴费
	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况
01	6000	●	6000	●	6000	-
02	6000	●	6000	●	6000	-
03	6000	●	6000	●	6000	-
04	6000	●	6000	●	6000	-
05	6000	●	6000	●	6000	-
06		-		-		-
07		-		-		-
08		-		-		-
09		-		-		-
10		-		-		-
11		-		-		-
12		-		-		-

说明：

1、本证明的信息，仅证明参保情况及在本年内缴费情况，本证明自打印之日起三个月内有效。

表单验证号码af5b1a29728849817117407739



二维码验证表(盖章)

已经实缴，-表示欠费，○表示外地转入，-表示未制定计划。
险个人不缴费，如果工伤保险基数正常显示，-表示正常参保。
对象存在多个单位时，以参加养老保险所在单位为准。



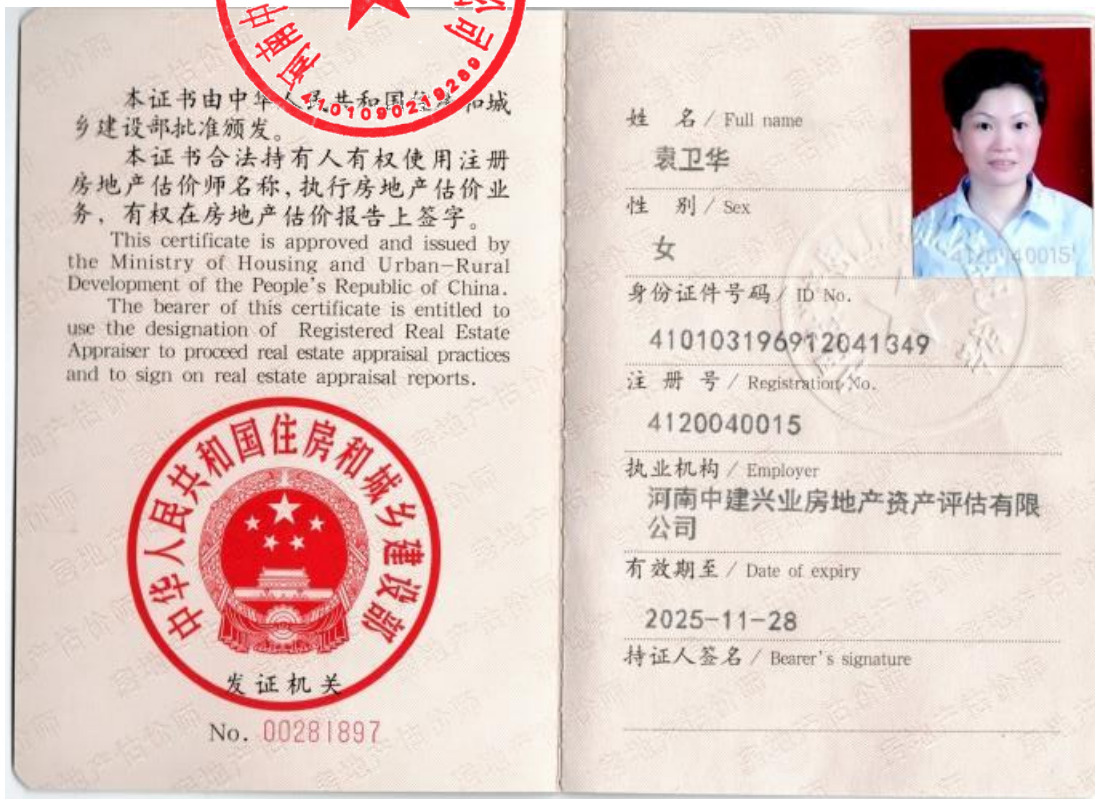
打印时间：2025-05-22

3、袁卫华

土地估价师资格证



房地产估价师注册证



劳动合同书



甲方：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

法定代表人：吕盟

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

经营地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

乙方：袁卫华 性别：女

居民身份证号：410103196912041349

家庭住址：郑州市中原区桐柏路199号院1号楼4单元44号

户口所在地：郑州 (市) 中原 区(县) 桐柏路 街道(乡镇)

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国合同法》和有关法律、

法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

第一条 甲乙双方协商一致,确定选择第1种作为本劳动合同期限。

1. 固定期限劳动合同。

本合同于2024年06月01日起,至2027年05月30日止。其中试用期为 个月,自 年 月 日起,至 年 月 日止。

二、工作内容和工作地点

第二条 乙方同意根据甲方工作需要,担任估价师岗位(工种)工作。

第三条 根据甲方岗位(工种)作业特点,乙方的工作区域或工作地点为:
郑州市

第四条 乙方应按照甲方公司日常工作需求。

三、工作时间和休息休假

第五条 甲方安排乙方执行标准(标准、综合计算、不定时)工时制度。

执行标准工时制度的,乙方每天工作时间不超过8小时,每周工作不超过40小时。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的,应当事先取得人力资源和社会保障行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第六条 甲方对乙方实行的休假制度有按国家相关规定执行。

四、劳动报酬

第七条 甲方每月15日前以货币形式支付乙方工资,月工资为 元或按根据公司薪酬标准,符合国家法律法规执行。

乙方在试用期期间的工资为 元。不得低于本单位相同岗位最低档工资的80%或者不得低于劳动合同约定工资的80%,并不得低于用人单位所在地最低

工资标准。

甲乙双方对工资的其他约定 / / 。

第八条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为 / 元或按 / 执行。

五、社会保险

第九条 甲乙双方按国家和当地政府的有关规定参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费。

第十条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、当地政府有关规定执行。

第十一条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和当地的有关规定执行。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十二条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十三条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十四条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

七、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十五条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及当地政府有关规定执行。

第十六条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。



第十七条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

八、当事人约定的其他内容

第十八条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：_____ / _____

九、劳动争议处理及其它

第十九条 因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 本合同未尽事宜或与今后国家、当地政府有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十一条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）



乙方（签字）

袁卫华

法定代表人（签字或盖章）



签订日期：2024年06月01日

养老保险（退休证）

《中华人民共和国劳动法》
第九章第七十条规定：
国家发展社会保险事业，建立社会保险制度，设立社会保险基金，使劳动者在年老、患病、工伤、失业、生育等情况下获得帮助和补偿。

光荣退休

中华人民共和国
职工退休证

河南省人力资源和社会保障厅

郑州市人力资源和社会保障局

袁卫华同志符合国发(78)104号文第四条一项的条件，经郑州市人力资源和社会保障局批准，自二〇二四年十二月 日退休（退职）。

郑州市人力资源和社会保障局
专用章

2024年12月12日

（人力资源和社会保障行政部门盖章）

编号：421484

核发时间：2024年12月12日

河南中建兴业房地产资产评估有限公司
原工作单位
单位编码 410199009326
参加工作时间 1992年10月 日
退休前工种(职务)
连续工龄
建个人账户前视同缴费年限
建个人账户后缴费年限

姓 名 袁卫华

性 别 女 民族 汉

出 生 1969年12月 日

社会保障号码

退休后安置地点 郑州

4、薛帅东

土地估价师资格证



劳动合同书

甲方：河南中建兴亚房地产资产评估有限公司

法定代表人：吕盟

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

经营地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

乙方：薛帅东 性别：男

居民身份证号码：410421198807025011

家庭住址：河南省宝丰县赵庄乡木中营村165号

户籍所在地：河南省宝丰县 (市) 宝丰 区(县) 赵庄 街道(乡镇)

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、

法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

第一条 甲乙双方协商一致,确定选择第1种作为本劳动合同期限。

1. 固定期限劳动合同。

本合同于2024年06月01日起,至2027年05月30日止。其中试用期为 个月,自 年 月 日起,至 年 月 日止。

二、工作内容和工作地点

第二条 乙方同意根据甲方工作需要,担任估价师岗位(工种)工作。

第三条 根据甲方的岗位(工种)作业特点,乙方的工作区域或工作地点为:
郑州市

第四条 乙方工作应达到公司日常工作需求。

三、工作时间和休息休假

第五条 甲方安排乙方执行标准(标准、综合计算、不定时)工时制度。

执行标准工时制度的,乙方每天工作时间不超过8小时,每周工作不超过40小时。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的,应当事先取得人力资源和社会保障行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第六条 甲方对乙方执行的休假制度有按国家相关规定执行。

四、劳动报酬

第七条 甲方每月15日前以货币形式支付乙方工资,月工资为 元或按根据公司薪酬标准,符合国家法律法规执行。

乙方在试用期期间的工资为 元。不得低于本单位相同岗位最低档工资的80%或者不得低于劳动合同约定工资的80%,并不得低于用人单位所在地最低



工资标准。

甲乙双方对工资的其他约定___/___。

第八条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为___/___元或按___/___执行。

五、社会保险

第九条 甲乙双方按国家和当地政府的有关规定参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费。

第十条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、当地政府有关规定执行。

第十一条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和当地政府的有关规定执行。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十二条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十三条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十四条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

七、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十五条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及当地政府有关规定执行。

第十六条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。



第十七条 乙方应当按照双方约定, 办理工作交接。应当支付经济补偿的, 在办结工作交接时支付。

八、当事人约定的其他内容

第十八条 甲乙双方约定本合同增加以下内容: _____ / _____

九、劳动争议处理及其它

第十九条 双方因履行本合同发生争议, 当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解; 调解不成的, 可以向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 本合同未尽事宜或与今后国家、当地政府有关规定相悖的, 按有关规定执行。

第二十一条 本合同一式两份, 甲乙双方各执一份。

甲 方 (公章)



乙 方 (签字)

法定代表人 (签字或盖章)



签订日期: 2024 年 06 月 01 日

社保证明

表单验证号码3274ef4b414d45afba20c5f621284a83



河南省社会保险个人参保证明
(2025年)




单位：元

证件类型	居民身份证		证件号码	410421198807025011		
社会保障号码	410421198807025011		姓名	薛帅东	性别	男
单位名称	险种类型	起始年月	截止年月			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	工伤保险	201504	201511			
广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司河南分公司	企业职工基本养老保险	201906	201907			
河南东咨工程管理有限公司	失业保险	202011	202107			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	工伤保险	201603	201905			
广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司河南分公司	失业保险	201906	201907			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	企业职工基本养老保险	201512	201905			
广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司河南分公司	工伤保险	201906	201907			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	失业保险	201503	201511			
河南省豫通房地产评估咨询有限公司	失业保险	201908	202010			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	失业保险	201512	201905			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	企业职工基本养老保险	201503	201511			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	失业保险	202108	-			
河南东咨工程管理有限公司	企业职工基本养老保险	202011	202107			
河南东咨工程管理有限公司	工伤保险	202010	202107			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	工伤保险	202107	-			
河南省豫通房地产评估咨询有限公司	企业职工基本养老保险	201908	202010			
河南省豫通房地产评估咨询有限公司	工伤保险	201908	202010			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202108	-			

缴费明细情况

月份	基本养老保险		失业保险		工伤保险	
	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态
	2015-03-01	参保缴费	2015-03-01	参保缴费	2015-03-12	参保缴费
	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况
01	3756	●	3756	●	3756	-
02	3756	●	3756	●	3756	-
03	3756	●	3756	●	3756	-
04	3756	●	3756	●	3756	-
05	3756	●	3756	●	3756	-
06	-	-	-	-	-	-

表单验证号码3274ef4b414d45afb20c5f621284a83

		-		-		-
		-		-		-
		-		-		-
10		-		-		-
11		-		-		-
12		-		-		-

说明：

- 1、本证明的信息与系统记录情况在本年内缴费情况，本证明自打印之日起三个月内有效。
- 2、扫描二维码验证记录单真伪。
- 3、●表示已经实缴，△表示欠费，○表示外地转入，-表示未制定计划。
- 4、社会保险个人不缴费，如在工作保险基数正常显示，-表示正常参保。
- 5、灵活就业对象存在多个单位参保时，以参加养老保险所在单位为准。



打印时间：2025-05-22

5、张银辉

土地估价师资格证



劳动合同书

甲方：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

法定代表人：吕盟

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

经营地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

乙方：吕盟 性别：男

居民身份证号码：412725198610046912

家庭住址：河南省鹿邑县杨湖口镇油坊张行政村油坊张126号

户口所在地：河南省(市)鹿邑区(县)杨湖口镇街道(乡镇)

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律

律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

第一条 甲乙双方协商一致,确定选择第1种作为本劳动合同期限。

1. 固定期限劳动合同。

本合同于2024年06月01日起,至2027年05月30日止。其中试用期为 个月,自 年 月 日起,至 年 月 日止。

二、工作内容和工作地点

第二条 乙方同意根据甲方工作需要,担任估价师岗位(工种)工作。

第三条 根据甲方的岗位(工种)作业特点,乙方的工作区域或工作地点为:
郑州市

第四条 乙方工作应达到公司日常工作需求。

三、工作时间和休息休假

第五条 甲方安排乙方执行标准(标准、综合计算、不定时)工时制度。

执行标准工时制度的,乙方每天工作时间不超过8小时,每周工作不超过40小时。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的,应当事先取得人力资源和社会保障行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第六条 甲方对乙方实行的休假制度有按国家相关规定执行。

四、劳动报酬

第七条 甲方每月15日前以货币形式支付乙方工资,月工资为 元或按根据公司薪酬标准,符合国家法律法规执行。

乙方在试用期期间的工资为 元。不得低于本单位相同岗位最低档工资的80%或者不得低于劳动合同约定工资的80%,并不得低于用人单位所在地最低

工资标准。

甲乙双方对工资的其他约定 / / 。

第八条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为 / / 元或按 / / 执行。

五、社会保险

第九条 甲乙双方按国家和当地政府的有关规定参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费。

第十条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、当地政府有关规定执行。

第十一条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和当地政府的有关规定执行。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十二条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十三条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十四条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

七、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十五条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及当地政府有关规定执行。

第十六条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

第十七条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

八、当事人约定的其他内容

第十八条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：_____ / _____

九、劳动争议处理及其他

第十九条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成，可以向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 本合同未尽事宜或与今后国家、当地政府有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十一条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲 方（公章）



乙 方（签字）

张银辉

法定代表人（签字或盖章）



签订日期：2024年06月01日

社保证明

表单验证号码85c773ff6bee46d7b61ad863b8a750a2



河南省社会保险个人参保证明
(2025年)



单位：元

证件类型	居民身份证		证件号码	412725198610046912		
社会保障号码	412725198610046912		姓名	张银辉	性别	男
单位名称	险种类型	起始年月	截止年月			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	失业保险	202207	-			
河南正源房地产评估咨询有限公司	企业职工基本养老保险	202010	202207			
河南正源房地产评估咨询有限公司	失业保险	202010	202207			
河南省豫通房地产评估咨询有限公司	企业职工基本养老保险	201105	201303			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	企业职工基本养老保险	201304	201607			
河南正源房地产评估咨询有限公司	工伤保险	202010	202207			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202207	-			
河南博源工程技术咨询有限公司	失业保险	201701	202010			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	工伤保险	201307	201607			
河南省豫通房地产评估咨询有限公司	工伤保险	201105	201303			
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	工伤保险	202207	-			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	工伤保险	201304	201607			
河南博源工程技术咨询有限公司	工伤保险	201701	202010			
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	失业保险	201304	201607			
河南博源工程技术咨询有限公司	企业职工基本养老保险	201701	202010			
缴费明细情况						
月份	基本养老保险		失业保险		工伤保险	
	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态
	2011-10-02	参保缴费	2013-04-01	参保缴费	2009-11-10	参保缴费
	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况
01	3756	●	3756	●	3756	-
02	3756	●	3756	●	3756	-
03	3756	●	3756	●	3756	-
04	3756	●	3756	●	3756	-
05	3756	●	3756	●	3756	-
06	-	-	-	-	-	-
07	-	-	-	-	-	-
08	-	-	-	-	-	-
09	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-

表单验证号码85c773ff6bee46d7b61ad863b8a750a2



-	-	-	-
-	-	-	-

- 1、本证明电子信息，仅证明参保情况，在本年内缴费情况，本证明自打印之日起三个月内有效。
- 2、扫描二维码验证表单真伪。
- 3、●表示已经实缴，○表示欠费，◎表示外地转入，-表示未制定计划。
- 4、工伤保险个人不缴费，如果工伤保险基数正常显示，-表示正常参保。
- 5、若参保对象存在在多个单位参保时，以参加养老保险所在单位为准。



打印时间：2025-05-22

6、张冰

房产估价师注册证

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name
张冰

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
410183198701010025

注册号 / Registration No.
4120210133

执业机构 / Employer
河南中建兴业房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-02-27

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关
No. 00314660



劳动合同书

三
及
主
干

甲方：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

法定代表人：吕盟

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

经营地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

乙方：张冰 性别：女

居民身份证号码：410183198701010025

家庭住址：河南省郑州市管城回族区郑新里88号附42号

户籍所在地：郑州 (市) 管城回族 区(县) 郑新里 街道(乡镇)

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、

法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

第一条 甲乙双方协商一致,确定选择第1种作为本劳动合同期限。

1. 固定期限劳动合同。

本合同于2024年06月01日起,至2027年05月30日止。其中试用期为 个月,自 年 月 日起,至 年 月 日止。

二、工作内容和工作地点

第二条 乙方同意根据甲方工作需要,担任估价师岗位(工种)工作。

第三条 根据甲方的岗位(工种)作业特点,乙方的工作区域或工作地点为:
郑州市

第四条 乙方工作应达到公司日常工作需求。

三、工作时间和休息休假

第五条 甲方安排乙方执行标准(标准、综合计算、不定时)工时制度。

执行标准工时制度的,乙方每天工作时间不超过8小时,每周工作不超过

40小时。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的,应当事先取得人力资源和社会保障行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第六条 甲方对乙方实行的休假制度有按国家相关规定执行。

四、劳动报酬

第七条 甲方每月15日前以货币形式支付乙方工资,月工资为 元或按根据甲方薪酬标准,符合国家法律法规 执行。

乙方在试用期期间的工资为 元。不得低于本单位相同岗位最低档工资的80%或者不得低于劳动合同约定工资的80%,并不得低于用人单位所在地最低



工资标准。

甲乙双方对工资的其他约定 / / 。

第八条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为 / 元或按 / 执行。

五、社会保险

第九条 甲乙双方按国家和当地政府的有关规定参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费。

第十条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、当地政府有关规定执行。

第十一条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和当地政府的有关规定执行。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十二条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十三条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十四条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

七、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十五条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及当地政府有关规定执行。

第十六条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。



第十七条 乙方应当按照双方约定, 办理工作交接。应当支付经济补偿的, 在办结工作交接时支付。

八、当事人约定的其他内容

第十八条 甲乙双方约定本合同增加以下内容: _____ / _____

九、劳动争议处理及其它

第十九条 双方因履行本合同发生争议, 当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解。调解不成, 可以向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 本合同未尽事宜或与今后国家、当地政府有关规定相悖的, 按有关规定执行。

第二十一条 本合同一式两份, 甲乙双方各执一份。

甲 方 (公章)



乙 方 (签字)

张冰

法定代表人 (签字或盖章)



签订日期: 2024 年 06 月 01 日

社保证明

表单验证号码db8555ab3526464884881ef665ed2d2f



河南省社会保险个人参保证明
(2025年)



单位：元

证件类型	居民身份证	证件号码	410183198701010025		
社会保障号码	410183198701010025	姓名	张冰	性别	女
单位名称	险种类型	起始年月	截止年月		
河南华信企业信息服务有限公司(2)	失业保险	201703	201704		
河南中正房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202102	202207		
河南佳源房地产土地资产评估有限公司	工伤保险	202101	202101		
河南佳源房地产土地资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202101	202101		
河南中正房地产资产评估有限公司	失业保险	202102	202207		
河南中正房地产资产评估有限公司	工伤保险	202102	202207		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	工伤保险	202208	-		
河南华信企业信息服务有限公司(2)	工伤保险	201703	201704		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	企业职工基本养老保险	202208	-		
河南佳源房地产土地资产评估有限公司	失业保险	202101	202101		
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	工伤保险	201801	202012		
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	失业保险	201801	202012		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司	失业保险	202208	-		
河南华信企业信息服务有限公司(2)	企业职工基本养老保险	201703	201704		
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司	企业职工基本养老保险	201801	202012		

缴费明细情况

月份	基本养老保险		失业保险		工伤保险	
	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态
	2017-03-01	参保缴费	2017-03-01	参保缴费	2017-03-01	参保缴费
	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况
01	3756	●	3756	●	3756	-
02	3756	●	3756	●	3756	-
03	3756	●	3756	●	3756	-
04	3756	●	3756	●	3756	-
05	3756	●	3756	●	3756	-
06	-	-	-	-	-	-
07	-	-	-	-	-	-
08	-	-	-	-	-	-
09	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-

表单验证号码db8555ab3526464884881ef665ed2d2f

	-	-	-	-
	-	-	-	-

1、本证明的信息，仅证明参保情况及在本年内缴费情况，本证明自打印之日起三个月内有效。

2、扫描二维码验证参保单位。

3、●表示已经缴费，○表示外地转入，-表示未制定计划。

4、工伤保险个人不缴费，如工伤保险基数正常显示，-表示正常参保。

5、若参保对象存在在多个单位参保时，以参加养老保险所在单位为准。



打印时间：2025-05-22

7、李卫青

房产估价师注册证



劳动合同书

甲方：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

法定代表人：吕盟

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

经营地址：河南省郑州市金水区民航路20号怡乐商务A座1601

乙方：吕盟 性别：女

居民身份证号码：412202196901190521

家庭住址：河南省新乡市红旗区金穗大道中465号附2号楼3单元602号

户口所在地：新乡市（市）红旗区（县）金穗大道街道（乡镇）

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、

法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

第一条 甲乙双方协商一致,确定选择第1种作为本劳动合同期限。

1. 固定期限劳动合同。

本合同于2024年06月01日起,至2027年05月30日止。其中试用期为 个月,自 年 月 日起,至 年 月 日止。

二、工作内容和工作地点

第二条 乙方同意根据甲方工作需要,担任估价师岗位(工种)工作。

第三条 根据甲方的岗位(工种)作业特点,乙方的工作区域或工作地点为:
郑州市

第四条 乙方工作应达到公司日常工作需求。

三、工作时间和休息休假

第五条 甲方安排乙方执行标准(标准、综合计算、不定时)工时制度。

执行标准工时制度的,乙方每天工作时间不超过8小时,每周工作不超过40小时。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的,应当事先取得人力资源和社会保障行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第六条 甲方对乙方执行的休假制度有按国家相关规定执行。

四、劳动报酬

第七条 甲方每月15日前以货币形式支付乙方工资,月工资为 元或按根据公司薪酬标准,符合国家法律法规执行。

乙方在试用期期间的工资为 元。不得低于本单位相同岗位最低档工资的80%或者不得低于劳动合同约定工资的80%,并不得低于用人单位所在地最低



工资标准。

甲乙双方对工资的其他约定 / / 。

第八条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为 / 元或按 / 执行。

五、社会保险

第九条 甲乙双方按国家和当地政府的规定参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费。

第十条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、当地政府有关规定执行。

第十一条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和政府的有关规定执行。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十二条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十三条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十四条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

七、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十五条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及当地政府有关规定执行。

第十六条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

第十七条 乙方应当按照双方约定, 办理工作交接。应当支付经济补偿的, 在办结工作交接时支付。

八、当事人约定的其他内容

第十八条 甲乙双方约定本合同增加以下内容: _____ / _____

九、劳动争议处理及其它

第十九条 双方因履行本合同发生争议, 当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解; 调解不成的, 可以向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十条 本合同未尽事宜或与今后国家、当地政府有关规定相悖的, 按有关规定执行。

第二十一条 本合同一式两份, 甲乙双方各执一份。

甲 方 (公 章)



乙 方 (签字) 李卫青



法定代表人 (签字或盖章)



签订日期: 2024 年 06 月 01 日

社保证明（退休证）



8、供应商反商业贿赂书

我公司承诺：

在民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目（项目名称）

招标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

供应商 河南中建大业房地产资产评估有限公司 （单位章）
法定代表人或委托代理人： _____ （签字或盖章）
日期： 2025年5月29日



9、相关证明材料

1、 声明函

民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目（项目名称），我公司具有独立承担民事责任的能力，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力及法律、行政法规规定的其他条件。

供应商：河南中建建业房地产资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或委托代理人：印昌盟（签字或盖章）

2025年 5月 29日

2、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明

（采购人）民权县国有资产事务中心：

我公司在此声明：参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。如有不实，自愿放弃投标资格并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

供应商 河南建业兴地房地产资产评估有限公司（单位章）
法定代表人： 印昌盟（签字或盖章）
2025年 5 月 29 日

3、其他相关材料

(1) 投标文件相关资料对应的市场主体库上传位置清单

序号	相关资料	市场主体库对应上传位置
1	法定代表人身份证（吕盟）	基本信息
2	委托代理人身份证（张银辉）	人员信息
3	人事管理制度	扩展信息-其他资料
4	财务管理制度	扩展信息-其他资料
5	档案管理制度	扩展信息-其他资料
6	营业执照	基本信息
7	人员注册证书	人员信息
8	人员劳动合同	人员信息
9	人员社保证明	人员信息
10	业绩合同	扩展信息-业绩信息
11	2024年审计报告	财务、纳税及社保
12	2025年任意一个月完税凭证和社保凭证	财务、纳税及社保
13	资质证书	扩展信息-资质信息
14	信誉截图	扩展信息-其他资料
15	国家企业信用信息公示系统截图	扩展信息-其他资料
16	专家聘书	获奖信息
17	土地、资产、房产会员证书	扩展信息-其他资料
18	3A信用等级证书	信用等级

(2) 服务要求承诺函

承诺函

我公司仔细阅读了贵方关于民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目征集文件的全部内容后，决定参与该项目的投标活动。我单位做出如下承诺：

- 1) 严格按照国家及河南省政府有关法律法规及政策，规范操作，廉洁自律、杜绝违法违规事件；一经发现，征集人可取消入围供应商资格，情节严重的，可追究法律责任。
- 2) 我单位具有对征集人委托的国有资产进行评估、拍卖所需的固定专业技术人员。
- 3) 我单位服从征集人的计划安排。
- 4) 我单位承诺恪守职业道德，在合同规定时限内完成各项工作，确保项目质量。
- 5) 我单位自觉接受委托人的监督和服务质量考核。
- 6) 我单位在实施项目过程中，保证不泄露委托人申明的秘密和有关信息、资料。
- 7) 我单位不将多承担的工作委托其他第三方机构实施。
- 8) 我单位严格按照征集文件要求，在人员组织、规范操作、配合委托人及主管部门服务等方面严格履行职责。
- 9) 我单位在服务期间接受监督部门对我公司规范操作进行监督检查，如发现违规事件，接受有关规定进行处理。

供应商：河南中建兴业房地产资产评估有限公司（签章）



2025年5月29日

(3) 企业业绩

序号	委托单位	项目名称	项目金额	合同签订时间	备注
1	中牟县万洪路区发展中心	中牟县广惠街西、万三路渠南路北处23.262.20立方米土石方资产评估	12684 元	2024年9月10日	
2	宝丰县发展投资中心	宝丰县杨庄镇王铁庄棚户区改造项目（三期）10KV供配电工程资产评估	24500 元	2024年5月22日	
3	河南溪涧坪居民宿有限公司	鲁山县尧山镇上坪村沟口组南地庄的构筑物及其辅助设施资产评估	28000 元	2024年8月15日	
4	平顶山市大自然广告有限公司	平顶山市鲁山县张良镇南山福磊裕隆矿区生态修复宣传标语价值重置价值评估	5000 元	2024年6月25日	
5	安阳市生态环境局殷都分区	安阳市殷都区内相关洗煤厂机制砂、石灰窑企业涉及的固定资产市场价值评估	210000 元	2024年10月21日	

序号1:

资产评估委托合同·中牟县万洪路区域发展中心



资产评估委托合同

合同编号：豫中建兴业资 0901 号

河南中建兴业房地产资产评估有限公司

签署日期：2024年9月10日

第 1 页 共 7 页

资产评估委托合同

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：中牟县万洪路区域发展中心

注册地址：河南省郑州市中牟县文昌街万洪路20号万邦办公楼5楼

联系人及联系方式：刘航 1796666186

受托人：河南中牟县万洪路区域发展中心资产评估有限公司

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

联系人及联系方式：张银辉 18638590598

本委托合同确认中牟县万洪路区域发展中心（以下简称委托人）委托河南中牟县万洪路区域发展中心资产评估有限公司（以下简称受托人）就其相关资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、基本事项

（一）评估目的

因委托人拟对所申报的土石方（沙土）进行资产处置事宜，委托人委托受托人对该经济行为所涉及的土石方（沙土）的市场价值进行评估，为其提供价值参考依据。

（注：此资产评估委托合同作为委托人上述经济行为的经济行为文件）

（二）评估对象和评估范围

评估对象为中牟县万洪路区域发展中心申报的土石方（沙土）。

评估范围为中牟县万洪路区域发展中心申报的位于中牟县广惠街西、万三路东、渠南路北处23,262.20立方米土石方（沙土）。

（三）评估基准日

2024年9月10日

(四) 评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围, 包括:

1. 资产评估报告使用人

(1) 委托人, 即: 中牟县万洪路区域发展中心

(2) 委托以外的其他使用人: 无

本评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用, 其他任何机构和人员不能成为资产评估咨询报告的使用人。

资产评估报告用途: 为中牟县万洪路区域发展中心申报的土石方(沙土)进行资产评估, 不作为参考依据。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2、评估结论的使用有效期: 2024年9月10日至2025年9月9日。

3、资产评估报告的摘抄、引用或者披露:

未经委托人书面许可, 资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容像第三方提供或者公开。法律、行政法规另有规定的除外。

未征得河南中建兴业房地产资产评估有限公司书面同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、各方的权利和义务

(一) 受托人的权利和义务

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则, 及时拟定资产评估计划, 确定评估途径和方法, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具符合相关规范对评估质量和评估报告要求的资产评估报告。

2、受托人对委托人及其他相关当事人提供的资产评估资料及在评估过程中知悉的委托人及其相关方的商业秘密负有保密责任。未经资料提供者同意, 受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3、受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务, 且未经委托人允

许受托人不得随意变更评估工作人员,以确保工作进度和质量;委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利害关系的人提出回避。

4、根据委托人经济行为工作时间表的要求,受托人需按各方约定期限,在进场 10 个工作日内向委托人提供评估初稿。为委托人确定评估初稿后 15 个工作日内提交正式资产评估报告书。报告书以(邮寄/当面提交)等方式提交约定的联系人。

受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等因素制约,同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间,以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求,则报告出具期限需要相应顺延。

6、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二) 委托人的权利和义务

1、委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权;在资产评估过程中,有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2、委托人应当为资产评估机构、评估机构专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助(包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料);委托人应当根据资产评估业务需要,负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性,恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任;委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料(包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料)的其实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或者其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵,委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4、作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方式

本次资产评估业务总额为¥12,684.00，（大写人民币壹万贰仟陆佰捌拾肆元整），包括：交通费、工程预算等费用。受托人按时保质完成评估作业，在报告前委托人一次付清款项。除本合同规定约定的费用外，委托人无需支付受托人其他任何费用或款项。受托人收款信息如：

名称：河南中牟县建业房地产资产评估有限公司

开户行：平安银行郑州金融广场支行

账号：155 760 977 200 52

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方协商后可订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

（一）因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同，由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（二）受托人未按本合同约定出具符合要求的资产评估报告书或违反本合同的其他约定，需向委托人承担相应的违约责任，造成损失的还应赔偿损失。委托人还可单方面解除资产评估合同。

（三）签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(四)委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由各方友好协商解决，如不能协商一致，提交委托人所在地有管辖权的法院诉讼。

本资产评估委托合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效。其他未尽事宜，由双方协商解决。



(此页无正文,为“河南中建兴业房地产资产评估有限公司”与“中牟县万洪路区域发展中心”所签订的“资产评估委托合同:豫中建兴业资 0901 号”的签字盖章页)

委托人(盖章):



法定代表人(或授权代表)签字(签章):

签订日期: 2024 年 9 月 10 日

受托人(盖章):



法定代表人(或授权代表)签字(签章):



开户行:平安银行郑州金融广场支行

账号:155 760 5201 200 52

签订日期: 2024 年 9 月 10 日



序号2:

资产评估委托合同

资产评估委托合同

合同编号：豫中建评 240501 号



河南中建兴业房地产资产评估有限公司

签署日期：2024年05月22日

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室
第1页共6页



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

资产评估委托合同

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：宝丰县发展投资有限公司

注册地址：宝丰县产业集聚区管委会院内

联系人：

联系方式：

受托人：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

联系人：张银辉

联系方式：36 3859 0598

本委托合同确认宝丰县发展投资有限公司（以下简称委托人）委托河南中建兴业房地产资产评估有限公司（以下简称受托人）就其相关资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因委托人拟转让其公司部分资产事宜，委托人委托受托人对该经济行为所涉及的宝丰县发展投资有限公司持有的位于宝丰县杨庄镇王铁庄棚户区改造项目（三期）10KV供配电工程进行评估，为其提供价值参考依据。

（注：此资产评估委托合同作为委托人上述经济行为的经济行为文件）

（二）评估对象和评估范围

评估对象为宝丰县发展投资有限公司所拥有的10KV供配电工程。

宝丰县发展投资有限公司申报的位于宝丰县杨庄镇王铁庄棚户区改造项目（三期）10KV供配电工程。

（三）评估基准日

2024年5月22日

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

第2页共6页



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

(四) 评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括：

1、资产评估报告使用人

(1) 委托人及被评估单位：宝丰县发展投资有限公司

(2) 委托人以外的其他使用人：无

本报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

资产评估报告用途：为宝丰县发展投资有限公司拟转让其公司部分资产事宜提供价值参考依据。

评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围、用途使用资产评估报告。

除委托人及其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2、评估结论的使用有效期：报告出具日期一年内使用有效，报告出具日期见资产评估报告附件。

3、资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容像第三方提供或者公开。法律、行政法规另有规定的除外。

未征得河南中建兴业房地产资产评估有限公司书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、各方的权利和义务

(一) 受托人的权利和义务

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，及时拟定资产评估计划，确定评估途径和方法，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具符合相关规范对评估质量和评估报告要求的资产评估报告。

2、受托人对委托人及其他相关当事人提供的资产评估资料及在评估过程中知悉的委托人及其相关方的商业秘密负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。



3、受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，且未经委托人允许受托人不得随意变更评估工作人员，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利害关系的人提出回避。

4、根据委托人经济行为工作时间表的要求，受托人需按各方约定期限，在资料提供完善后___内向委托人提供评估初稿。委托人确定评估初稿后___内，受托人提交___份资产评估报告书。报告书以（邮寄/当面提交）等方式提交约定的报告使用人。

5、受托人报告出具期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的影响，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

（二）委托人的权利和义务

1、委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2、委托人应当为资产评估机构、评估机构专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助（包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的其实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或者其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分



说明。

4、作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费用金额及支付方式
二、资产评估服务费总额为¥24,500.00，（大写人民币贰万肆仟伍佰元整），
包括交通食宿、差旅费等费用。受托人按时保质完成评估作业，提交报告前委托人一次性结付款项。受托人向委托人开具增值税专用发票并依法应承担纳税义务。除本合同约定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

受托人收款信息如下：

名称：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

开户行：平安银行郑州金融广场支行

账号：155 760 977 200 52

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方协商后可订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

（一）因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同，由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（二）受托人未按本合同约定或者逾期出具符合要求的资产评估报告书或违反本合同的其他约定，需向委托人承担相应的违约责任，每逾期一日按照合同总额的千分之一计算违约金，造成损失的还应赔偿损失。委托人还可单方面解除资产评估合同，且受托人应退还已支付的费用。



(三) 委托人因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(四) 委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由各方友好协商解决，如不能协商一致，提交委托人所在地有管辖权的法院诉讼。

本资产评估委托合同一式肆份，经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效，双方各持贰份。其他未尽事宜，由双方协商解决。

委托人（盖章）：



法定代表人（或授权代表）签字（签章）：



签订日期：2024年05月22日

受托人（盖章）：



法定代表人（或授权代表）签字（签章）：



签订日期：2024年05月22日



序号3:

资产评估委托合同



河南中建兴业房地产资产评估有限公司

签署日期: 2024年8月15日

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

第 1 页 共 6 页

资产评估委托合同

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：河南溪涧坪居民宿有限公司

注册地址：河南省平顶山市鲁山县尧山镇上坪村沟口组南 169 号

联系人：韩占平

联系方式：139 2896 0005

受托人：河南中建兴业地产资产评估有限公司

注册地址：河南省郑州市金水区民航路 20 号院怡乐商务 A 座 16 层 1601 室

联系人：张锦祥

联系方式：186 3859 0598

本委托合同确认河南溪涧坪居民宿有限公司（以下简称委托人）委托河南中建兴业地产资产评估有限公司（以下简称受托人）就其相关资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因委托人拟财务入账事宜，委托人委托受托人对该经济行为所涉及的河南溪涧坪居民宿有限公司建设的构筑物及其辅助设施进行评估，为其提供价值参考。

（注：此资产评估委托合同作为委托人上述经济行为的经济行为文件）

（二）评估对象和评估范围

评估对象为河南溪涧坪居民宿有限公司所拥有的构筑物及其辅助设施。

河南溪涧坪居民宿有限公司申报的位于鲁山县尧山镇上坪村沟口组南地庄的构筑物及其辅助设施：公路桥头护堰头段、中心大堰护坡挡墙、水窖、管道等共计 7 项。（详见申报明细表）

（三）评估基准日

2024 年 8 月 15 日

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路 20 号院怡乐商务 A 座 16 层 1601 室

第 2 页 共 6 页

(四) 评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括：

1、资产评估报告使用人

(1) 委托人及被评估单位：河南溪涧坪居民宿有限公司

(2) 委托人以外的其他使用人：无

本报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

资产评估报告用途为河南溪涧坪居民宿有限公司拟财务入账事宜提供价值参考。

委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2、评估结论的使用有效期：报告出具日期一年内使用有效，报告出具日期见资产评估报告原件。

3、资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容像第三方提供或者公开。法律、行政法规另有规定的除外。

未征得河南中建兴业房地产资产评估有限公司书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、各方的权利和义务

(一) 受托人的权利和义务

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，及时拟定资产评估计划，确定评估途径和方法，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具符合相关规范对评估质量和评估报告要求的资产评估报告。

2、受托人对委托人及其他相关当事人提供的资产评估资料及在评估过程中知悉的委托人及其相关方的商业秘密负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3、受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，且未经委托人允许受托人不得随意变更评估工作人员，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利害关系的人提出回避。

4、根据委托人经济行为工作时间表的要求，受托人需按各方约定期限，在资料提供完善后7内向委托人提供评估初稿。委托人确定评估初稿后7内，受托人提交3份资产评估报告书。报告书以（邮寄/当面提交）等方式提交约定的报告使用人。

5、受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

（二）委托人的权利和义务

1、委托人对评估工作进展享有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2、委托人应当为资产评估机构、评估机构专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助（包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的其实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或者其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分

说明。

4、作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方式

本项资产评估服务费总额为□28,000.00，（大写人民币贰万捌仟圆整），包括：交通、食宿、工程预算等费用。受托人按时保质完成评估作业，提交报告前委托人一次性结付款项，受托人向委托人开具增值税专用发票并依法应承担纳税义务。除本合同规定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

受托人收款信息如

名称：河南中建兴业资产评估有限公司

开户行：平安银行郑州金融广场支行

账号：155 760 977 200 52

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方协商后可订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

（一）因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同，由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（二）受托人未按本合同约定或者逾期出具符合要求的资产评估报告书或违反本合同的其他约定，需向委托人承担相应的违约责任，每逾期一日按照合同总额的千分之一计算违约金，造成损失的还应赔偿损失。委托人还可单方面解除资产评估合同，且受托人应退还已支付的费用。

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

第5页共6页

(三) 签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(四) 委托人与受托人在资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由各方友好协商解决，如不能协商一致，提交委托人所在地有管辖权的法院诉讼。

本资产评估委托合同一式贰份，经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效，双方各持壹份。其他未尽事宜，由双方协商解决。

委托人（盖章）：



法定代表人（或授权代表）签字（签章）：



签订日期：2024年08月15日

受托人（盖章）：



法定代表人（或授权代表）签字（签章）：



签订日期：2024年08月15日

序号4:

资产咨询委托合同·平顶山市大自然广告有限公司



河南中建兴业房地产资产评估有限公司

签署日期: 2024年6月25日

第 1 页 共 6 页

资产咨询委托合同

本资产咨询委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：平顶山市大自然广告有限公司

注册地址：河南省平顶山市鲁山县鲁国镇人民路东段南（老汽车站对面）

联系人：张宇峰

联系电话：15637553337

受托人：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

注册地址：河南省郑州市金水区航海路20号院怡乐商务A座16层1601室

联系人：

联系电话：

本委托合同确认平顶山市大自然广告有限公司（以下简称委托人）委托河南中建兴业房地产资产评估有限公司（以下简称受托人）就被评估单位相关资产进行估算，并将有关事项约定如下：

一、基本事项

（一）咨询目的

因委托人拟进行申请生态修复标语施工费用事宜，委托人委托受托人对该经济行为所涉及的位于平顶山市鲁山县张良镇南山福磊裕隆矿区生态修复宣传标语价值重置价值进行估算，为其提供价值参考依据。

（注：此资产咨询委托合同作为委托人上述经济行为的经济行为文件）

（二）咨询对象和咨询范围

咨询对象为平顶山市大自然广告有限公司申报的平顶山市鲁山县张良镇南山福磊裕隆矿区生态修复宣传标语；咨询范围为平顶山市大自然广告有限公司申报的位于平顶山市鲁山县张良镇南山福磊裕隆矿区16字生态修复宣传标语。

(三) 咨询基准日

2024年6月25日

(四) 咨询报告使用范围

本资产咨询报告使用范围，包括：

1、资产咨询报告使用人

(1) 委托人：平顶山市大自然广告有限公司

(2) 委托人以外的其他使用人

本报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和人员不能成为本资产咨询报告的使用人。

资产咨询报告用于平顶山市大自然广告有限公司拟对所申报的生态修复宣传标语进行申请施工费用事宜提供价值参考。

委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用目的及用途使用资产评估咨询报告。

委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述约定使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2、咨询结论的使用有效期：2024年6月25日至2025年6月24日。

3、资产咨询报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产咨询报告的内容像第三方提供或者公开。法律、行政法规另有规定的除外。

未征得河南中建兴业房地产资产评估有限公司书面同意，资产咨询报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、各方的权利和义务

(一) 受托人的权利和义务

1、遵守相关法律、资产评估准则，及时拟定计划，确定评估途径和方法，对咨询对象在咨询基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具符合相关规范对价值质量和咨询报告要求的资产咨询报告。

2、受托人对委托人及其他相关当事人提供的资产评估资料及在评估过程中知悉的委托人及其相关方的商业秘密负有保密责任。未经资料提供者同意，受托

人不得将该资料提供给任何第三方。

3、根据委托人经济行为工作时间表的要求，受托人需按各方约定期限，在进场合理期限内向委托人提供评估初稿。为委托人确定评估初稿后合理期限内提交3份资产评估咨询报告书。报告书以（邮寄/当面提交）等方式提交约定的报告使用人。

4、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产咨询委托合同。

（二）委托人的权利和义务

1、委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在此项目过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2、委托人应当为资产评估机构、评估机构专业人员开展资产咨询业务提供必要的工作条件和协助（包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产咨询业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）；委托人应当根据资产咨询业务需要，负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对提供的资产权属证明及其他重要资料（包括但不限于开展资产咨询业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的其实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4、作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、评估服务费金额及支付方法

（一）本项资产服务费总额为（大写人民币伍仟圆整，¥5,000.00）。其中包含受托人开展资产评估业务所需的差旅费、食宿费等。受托人依法应承担的纳税

义务由其自行承担。(该评估费用由该经济行为涉及的受让方支付)

(二) 委托人应将上述服务费在资产咨询报告出具前一次性汇入受托人书面指定账户。完整付款后受托人需向委托人开具相应的增值税发票。

(三) 因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产咨询委托合同,且受托方已向委托方提交评估咨询报告初稿的,委托人应当按照上述评估服务费总额的80%支付相应的评估服务费。

四、资产咨询委托合同的变更

资产咨询委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,双方协商后可订立补充合同或者重新订立资产咨询委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产咨询委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

(一) 因委托人或受托人单方原因导致资产评估程序受限,受托人无法履行资产咨询委托合同,受托人可单方解除资产咨询委托合同,由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二) 受托人未按本合同约定出具符合要求的资产咨询报告书或违反本合同的其他约定,需向委托人承担相应的违约责任,造成损失的还应赔偿损失。委托人还可单方面解除资产咨询合同。

(三) 签约各方因不可抗力无法履行本业务资产咨询委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

(四) 委托人与受托人在本资产咨询委托合同履行过程中产生争议的应由各方友好协商解决,如不能协商一致,提交委托人所在地有管辖权的法院诉讼。

本资产咨询委托合同一式贰份,甲乙双方各执壹份,经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效。其他未尽事宜,由双方协商解决。

(以下无正文)

(此页无正文,为“河南中建兴业房地产资产评估有限公司”与“平顶山市大自然广告有限公司”所签订的“资产咨询委托合同:豫中建咨0701号”的签字盖章页)

委托人(盖章):



法定代表人(或授权代表)签字(签章): 张军锋

签订日期: 2024年6月25日

受托人(盖章):



法定代表人(或授权代表)签字(签章):



开户行: 平安银行郑州金融广场支行

电话: 155 760 77 00 52

签订日期: 2024年6月25日



序号5:

资产评估委托合同

资产评估委托合同

合同编号：豫中建资 241001 号



河南中建兴业房地产资产评估有限公司

签署日期：2024年 10 月 21 日

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

第 1 页 共 8 页



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

资产评估委托合同

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：安阳市生态环境局殷都分局

注册地址：河南省安阳市

联系人：

联系方式：

受托人：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

注册地址：河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

联系人：张振杰

联系方式：15036153366

本委托合同确认安阳市生态环境局殷都分局（以下简称委托人）委托河南中建兴业房地产资产评估有限公司（以下简称受托人）就其相关资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因委托人拟进行对安阳市殷都区洗煤厂、机制砂、石灰窑相关企业进行关停补贴事宜，委托人委托受托人对该经济行为所涉及的安阳市殷都区内相关洗煤厂、机制砂、石灰窑企业涉及的固定资产价值进行评估，为其提供价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

评估对象为安阳市生态环境局殷都分局所申报的相关企业涉及的固定资产。



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

第2页共8页

安阳市生态环境局殷都分局申报的安阳市殷都区内相关洗煤厂、机制砂、石灰窑企业等 48 家企业涉及的固定资产。

(三) 评估基准日

2024 年 4 月 30 日

(四) 评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括：

1、资产评估报告使用人

(1) 委托人及被评估单位：安阳市生态环境局殷都分局

(2) 委托人以外的其他使用人：无

本报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

资产评估报告用途：为安阳市生态环境局殷都分局拟进行对安阳市殷都区洗煤厂、机制砂、石灰窑相关企业进行关停补贴事宜涉及的固定资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用日期、用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

2、评估结论的使用有效期：报告出具日期一年内使用有效，报告出具日期见资产评估报告原件。

3、资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容像第三方提供或者公开。法律、行政法规另有规定的除外。

未征得河南中建兴业房地产资产评估有限公司书面同意，资产评估报告的内



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、各方的权利和义务

(一) 受托人的权利和义务

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，及时拟定资产评估计划，确定评估途径和方法，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具符合相关规范对评估质量和评估报告要求的资产评估报告。

2、受托人对委托人及其他相关当事人提供的资产评估资料及在评估过程中知悉的委托人及其相关方的商业秘密负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3、受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，且未经委托人允许受托人不得随意变更评估工作人员，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利关系的人提出回避。

4、根据委托人的经济行为的时间要求，受托人需按各方约定期限，在资料提供完善后____日内向委托人提供评估初稿。委托人确定评估初稿后____内，受托人提交____份资产评估报告，报告可以（邮寄/当面提交）等方式提交约定的报告使用人。

5、受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。



（二）委托人的权利和义务

1、委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2、委托人应当为资产评估机构、评估机构专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助（包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对提供的资产评估明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的其实性、完整性、合法性进行确认。确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或者其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应当向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4、作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方法

（一）本项资产评估服务费总额为大写（人民币）贰拾壹万元整（¥210,000.00），包括：交通、食宿等费用。根据项目进展情况，双方约定分阶段付款。

付款方式为按照完成项目进度支付，分为以下阶段：

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室
第5页共8页



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

阶段一：受托方已完成资料收集和现场勘察工作，委托方应当按照评估服务费总额的 50% 支付；

共计大写（人民币）壹拾万零伍仟元整（¥105000.00）的评估服务费。

阶段二：受托方已完成评估测算工作并向委托方提交评估报告之后，委托方应当支付剩余的全部评估服务费；

共计大写（人民币）壹拾万零伍仟元整（¥105000.00）的评估服务费。

（二）因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同，按项目进度和实际工作量向受托方支付相应的评估服务费。

受托人收款信息如下：

名称：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

开户行：平安银行郑州金融城支行

账号：155 60 377 200 02

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同签订后，如出现下列事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方协商后可订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

（一）因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同，由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（二）受托人未按本合同约定或者逾期出具符合要求的资产评估报告书或违

中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路 20 号院怡乐商务 A 座 16 层 1601 室

第 6 页 共 8 页



一
四
★
一
中
建
兴
业

反本合同的其他约定，需向委托人承担相应的违约责任，每逾期一日按照合同总额的千分之一计算违约金，造成损失的还应赔偿损失。委托人还可单方面解除资产评估合同，且受托人应退还已支付的费用。

(三) 签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(四) 委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由各方友好协商解决，如不能协商解决的，提交委托人所在地有管辖权的法院诉讼。

(以下无正文)



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

资产评估委托合同

(此页无正文,此页为安阳市生态环境局殷都分局与河南中建兴业房地产资产评估有限公司签的“合同编号:豫中建资 241001 号”资产评估委托合同签章页。)

本资产评估委托合同一式肆份,经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效,双方各执贰份,其他未尽事宜,由双方协商解决。

委托人(盖章):



法定代表人(或授权代表)签字(签章):

签订日期:2024年10月21日

受托人(盖章)



法定代表人(或授权代表)签字(签章):



签订日期:2024年10月21日



中建兴业评估
河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室
第8页共8页



(4) 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

承诺函

致：民权县国有资产事务中心

我公司参与民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目，我公司承诺我公司符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件

特此承诺！

供应商： 河南中建建业资产评估有限公司 （盖章）



2025年5月29日

(5) 具有独立承担民事责任的能力



营业执照

(副本)
(1-2)

统一社会信用代码
91410105582878146N



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
管案、许可、监
管信息。

名称 河南中建兴房地产开发有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 吕盟

注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2011年09月23日
住所 河南省郑州市金水区民航路20号院
怡乐商务A座16层1601室

经营范围
一般项目：房地产评估；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地
调查评估服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；住房
租赁；机动车鉴定评估；社会稳定风险评估；物业服务评价；土地
整治服务；水土流失防治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨
询服务）；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）（除依法须
经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目
：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经
营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2025 年 04 月 22 日

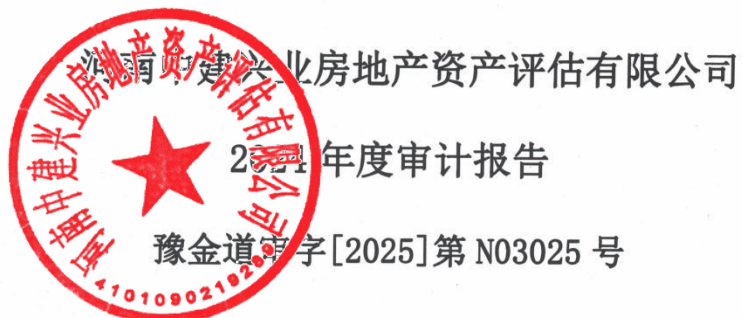
国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统推送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

(6) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度



河南建兴房地产资产评估有限公司

2024年度审计报告

豫金道审字[2025]第 N03025 号

河南金道会计师事务所(普通合伙)

HENAN JIN DAO ACCOUNTING FIRM(GENERALPARTNERSHIP)

中国·郑州

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码:豫255QAENOAP



审计报告

豫金道审字[2025]第 N03025 号

河南中建兴业房地产资产评估有限公司：

一、 审计意见

我们审计了后附的河南中建兴业房地产资产评估有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润及利润分配表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注。

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果、现金流量和所有者权益变动情况等有关信息。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任，按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任，我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、停止运营或别无其他实现的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任



我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告，合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现，错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照中国注册会计师审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑，同时我们也执行以下工作：

评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

- 附件： 1、资产负债表
2、利润及利润分配表
3、现金流量表
4、所有者权益变动表
5、财务报表附注

河南金道会计师事务所（普通合伙）
中国·郑州



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 03 月 07 日



资产负 债 表

会企01表
单位：元

2024年12月31日

编制单位：河南中建兴业房地产资产运营有限公司

行次	年初数	期末数	行次	年初数	期末数
负债及所有者权益					
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,191,632.21	1,191,632.21	短期借款		
短期投资			应付票据		
应收票据			应付账款	111,800.00	161,800.00
应收股利			预收账款	153,255.21	144,993.15
应收利息			应付工资		
应收账款	827,720.21	827,720.21	应付福利费		
其他应收款	1,010,228.28	1,010,228.28	应付股利		
预付账款			应交税金	19,833.47	3,562.40
应收补贴款			其他应付款		
存货			其他应付款	167,784.41	90,837.75
待摊费用			预提费用		
一年内到期的长期债券投资			预计负债		
其他流动资产			一年内到期的长期负债		
			其他流动负债		
流动资产合计	745,842.49	619,756.37	流动负债合计	452,673.09	401,193.30
长期投资：			长期负债：		
长期股权投资			长期借款		
长期股权投资			应付债券		
长期投资合计			长期应付款		
固定资产：			专项应付款		
固定资产原价	118,343.18	118,343.18	职业风险基金	164,458.02	302,541.93
减：累计折旧	72,327.14	100,961.08	长期负债合计	164,458.02	302,541.93
固定资产净值	44,366.04	17,382.10	递延税项：		
减：固定资产减值准备			递延税项贷项		
固定资产净额	44,366.04	17,382.10	负债总计	617,131.11	703,735.23
工程物资			少数股东权益		
在建工程			所有者权益（或股东权益）：		
固定资产清理			实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00
固定资产合计	44,366.04	17,382.10	减：已归还投资		
无形资产及其他资产：			实收资本（或股本）净额	1,000,000.00	1,000,000.00
无形资产			资本公积		
长期待摊费用			盈余公积		
其他长期资产			其中：法定公益金		
无形资产及其他资产合计			未分配利润		
递延税项：			所有者权益（或股东权益）合计	-826,922.58	-1,066,596.76
递延税款借项			负债和所有者权益（或股东权益）总计	173,077.42	-86,596.76
资产总计	790,208.53	637,138.47	负债和所有者权益（或股东权益）总计	790,208.53	637,138.47



制表人：范丽峰

财务负责人：范丽峰

企业负责人：吕明





利润及利润分配表

编制单位：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

2024年度

会企02表

单位：元

	行次	本年累计数	上年同期数
一、主营业务收入	1	2,761,678.14	3,289,160.30
减：主营业务成本	2	1,092,882.79	1,351,358.00
主营业务税金及附加	3	9,612.52	11,885.02
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	4	1,659,182.83	1,925,917.28
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	5		
减：销售费用	6		
管理费用	7	1,901,405.38	2,073,693.37
财务费用	8	338.63	610.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9	-242,561.18	-148,386.43
加：投资收益（损失以“-”号填列）	10		
补贴收入	11		
营业外收入	12	4,390.98	2,728.81
减：营业外支出	13		13.88
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	14	-238,170.20	-145,671.50
减：所得税	15	1,583.48	4,627.44
少数股东损益	16		
五、净利润（亏损以“-”号填列）	17	-239,753.68	-150,298.94
加：年初未分配利润	18	-826,922.58	-676,623.64
其他转入	19	79.50	
六、可供分配的利润	20	-1,066,596.76	-826,922.58
减：提取法定盈余公积	21		
提取法定公益金	22		
提取职工奖励及福利基金	23		
提取储备基金	24		
提取企业发展基金	25		
利润归还投资	26		
七、可供投资者分配的利润	27	-1,066,596.76	-826,922.58
减：应付优先股股利	28		
提取任意盈余公积	29		
应付普通股股利	30		
转作资本（或股本）的普通股股利	31		
八、未分配利润	32	-1,066,596.76	-826,922.58

补充资料：

项 目	行次	本年累计数	上年同期数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	1		
2、自然灾害发生的损失	2		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额	3		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额	4		
5、债务重组损失	5		
6、其他	6		

企业负责人：吕盟

财务负责人：洪丽峰

制表人：洪丽峰



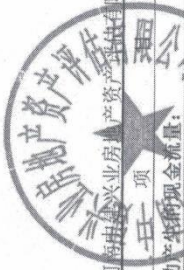
现金流量表

会企03表
单位：元

2024年度

编制单位：河南建业兴业有限公司

行次	金额	补充资料	行次	金额
1	2,876,232.62	1、将净利润调节为经营活动现金流量：	57	-239,753.68
3		加：资产减值准备	58	-
8	116,815,982.30	加：长期待摊费用摊销	59	28,633.94
9	2,993,028.30	无形资产摊销	60	-
10	1,158,557.6	递延所得税资产减少(增加)	61	-
12	1,235,105.0	存货减少(增加)	64	-
13	11,100.0	预提费用增加(减少)	65	-
18	844,121.0	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	66	-
20	3,249,687.0	公允价值变动收益(损失)	67	-
21	-256,639.40	投资损失(减：收益)	68	-
22		递延税款贷项(减：借项)	69	-
23	-	存货的减少(增加)	70	-
25	-	经营性应收项目的减少(增加)	71	-
28	-	经营性应付项目的增加(减少)	72	5,860.63
29	-	其他	73	-51,479.79
30	1,650.00	经营活动产生的现金流量净额	74	79.50
31	-		75	-256,639.40
35	-			
36	1,650.00			
37	-1,650.00	2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
38	-	债务转为资本	76	
40	138,083.91	一年内到期的可转换公司债券	77	
43	-	融资租入固定资产	78	
44	138,083.91			
45	-			
46	-	3、现金及现金等价物净增加情况：		
52	-	现金的期末余额	79	98,796.72
53	-	减：现金的期初余额	80	219,002.21
54	138,083.91	加：现金等价物的期末余额	81	
55	-	减：现金等价物的期初余额	82	
56	-120,205.49	现金及现金等价物净增加额	83	-120,205.49



制表人：洪丽峰

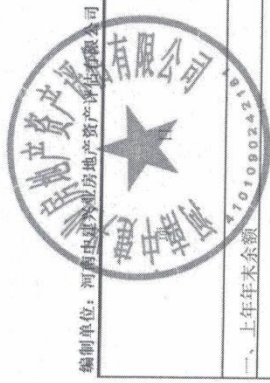
财务负责人：洪丽峰

所有者权益变动表

会企04表
单位：元

2024年度

本年数



编制单位：河南中原建业房地产评估有限公司

	本年数			
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,000,000.00	-	-	-826,922.58
加：会计政策变更				
前期差错更正				
二、本年初余额	1,000,000.00			-826,922.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-239,674.18
（一）净利润				-239,753.68
（二）直接计入所有者权益的利得和损失				
1.可供出售金融资产公允价值变动净额				
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响				
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响				
4.其他				
上述（一）和（二）小计				-239,753.68
（三）股东投入和减少股本				
1.股东投入股本				
2.股份支付计入所有者权益的金额				
3.其他				
（四）利润分配				-79.50
1.提取盈余公积				
2.对股东的分配				-79.50
3.其他				
（五）股东权益内部结转				
1.资本公积转增股本				
2.盈余公积转增股本				
3.盈余公积弥补亏损				
4.其他				
四、本年年末余额	1,000,000.00	-	-	-1,066,596.76

制表人：洪雨峰

财务经理：洪雨峰

企业负责人：吕盟



河南中建兴业房地产资产评估有限公司

二零二四年度财务报表附注

(单位：人民币元)

一、公司简介

河南中建兴业房地产资产评估有限公司（以下简称“本公司”）系经郑州市金水区市场监督管理局批准，于 2011 年 09 月 23 日成立。统一社会信用代码：91410105582878146N。注册资本：100 万元。

法定代表人：吕斌。

公司经营范围：一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；住房租赁；二手车鉴定评估；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

公司经营地址：河南省郑州市金水区民航路 20 号院怡乐商务 A 座 16 层 1601 室。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果、现金流量和所有者权益变动情况等有关信息。



四、重要会计政策、会计估计的说明

1、会计年度

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计制度的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。以历史成本为计量基础。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

5、存货

(1) 本公司的存货分为开发成本、开发商品、库存材料、低值易耗品等。

(2) 存货的购入与入库按实际成本计价，发出按一次加权平均法计价。低值易耗品于领用时采用一次性摊销法核算。

(3) 存货盘存制度采用永续盘存制。

6、固定资产

(1) 固定资产的标准

本公司的固定资产指使用期限超过一年的房屋建筑物、机器设备、电子设备、运



输设备以及其他与经营有关的设备、器具、工具等，或单位价值在 2,000 元以上，并且使用期限超过 2 年、不属于生产经营主要设备的物品。

(2) 固定资产计价：固定资产按取得时的实际成本计价。

固定资产的折旧方法：本公司按年限平均法计提固定资产折旧。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

期末对固定资产逐项进行检查，若市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者确定。

7、无形资产

(1) 无形资产的计价和分类

无形资产按照实际成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本。

(2) 无形资产的摊销

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

8、收入确认原则

(1) 销售商品收入

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- a、公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- b、公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有



效控制；

- c、收入的金额能够可靠地计量；
- d、相关的经济利益很可能流入公司；
- e、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

五、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本公司 2024 年度无应披露的会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正等事项。

六、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按照国家法定税率计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2024 年 01 月 01 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期”指 2023 年度，“本期”指 2024 年度。



1. 货币资金

项 目	年初账面余额	期末账面余额
货币资金	219,002.21	98,796.72
合 计	219,002.21	98,796.72

2. 应收账款

项 目	年初账面余额	期末账面余额
应收账款	371,825.00	472,971.21
合 计	371,825.00	472,971.21

3. 其他应收款

项 目	年初账面余额	期末账面余额
其他应收款	155,015.28	47,988.44
合 计	155,015.28	47,988.44

4. 固定资产

项 目	年初账面余额	期末账面余额
固定资产原值	116,693.18	118,343.18
累计折旧	72,327.14	100,961.08
固定资产净值	44,366.04	17,382.10

5. 预收账款

项 目	年初账面余额	期末账面余额
预收账款	111,800.00	161,800.00
合 计	111,800.00	161,800.00

6. 应付工资

项 目	年初账面余额	期末账面余额
应付工资	153,255.21	144,993.15



合 计	153,255.21	144,993.15
-----	------------	------------

7. 应交税金

项 目	年初账面余额	期末账面余额
应交税金	19,833.47	3,562.40
合 计	19,833.47	3,562.40

8. 其他应付款

项 目	年初账面余额	期末账面余额
其他应付款	167,784.41	90,837.75
合 计	167,784.41	90,837.75

9. 职业风险基金

项 目	年初账面余额	期末账面余额
职业风险基金	164,458.02	302,541.93
合 计	164,458.02	302,541.93

10. 实收资本

项 目	年初账面余额	期末账面余额
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	1,000,000.00

11. 未分配利润

项 目	本期金额
本年年初余额	-826,922.58
本期增加额	-239,674.18
其中：本年净利润转入	-239,753.68
其他转入	79.50
本年年末余额	-1,066,596.76

12. 主营业务收入



项 目	本期发生额
主营业务收入	2,761,678.14
合 计	2,761,678.14

13. 主营业务成本

项 目	本期发生额
主营业务成本	1,092,882.79
合 计	1,092,882.79

14. 税金及附加

项 目	本期发生额
税金及附加	9,612.52
合 计	9,612.52

15. 管理费用

项 目	本期发生额
管理费用	1,901,405.38
合 计	1,901,405.38

16. 财务费用

项 目	本期发生额
财务费用	338.63
合 计	338.63

17. 营业外收入

项 目	本期发生额
营业外收入	4,390.98
合 计	4,390.98

18. 所得税费用



项 目	本期发生额
所得税	1,583.48
合 计	1,583.48

八、或有事项的说明

本公司无披露的或有事项。



河南中建兴业房地产资产评估有限公司
2025 年 03 月 07 日



河南金道会计师事务所
HENAN JINDAO CPAs FIRM

统一社会信用代码
91410105671675481



营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 河南金道会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 靳振冈

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告、咨询；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、资产评估；预决算绩效管理；经济责任审计等专项审计；工程造价、工程招标代理服务；内部控制制度编制；资产评估；基建工程预、决、(结)算的编制内部审计。

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2008年02月02日

主要经营场所 河南省郑州市郑东新区农业南路与永平路万通国际大厦7层718-719室

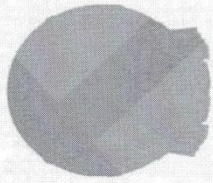


2024年 04月 19日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南金道会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：靳振闪

主任会计师：靳振闪

经营场所：河南省郑州市郑东新区农业南路与永平路万通国际大厦718-111室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010048

批准执业文号：豫财办会（2008）6号

批准执业日期：2008年1月22日



说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
 - 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
 - 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2024年5月22日

中华人民共和国财政部制



此复印件与原件一致



姓名 Full name: 靳振闪
 性别 Sex: 女
 出生日期 Date of birth: 1986-01-21
 工作单位 Working unit: 河南金道会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 Identity card No.: 410526198601211166



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



靳闪的年检二维码

年 月 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

靳振内

会员编号 410100480004

最后年检时间

2024年06月

历年记录



年检结果
年检通过

2023年

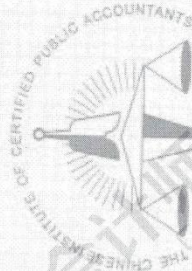
2023-07-20

2022年

2022-09-21

通过

通过



李亚丽
女
1988-08-01
河南金道会计师事务所(普通合伙)
411081198808010386

Full name: 李亚丽
Sex: 女
Date of birth: 1988-08-01
Work unit: 河南金道会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.: 411081198808010386



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 410100480022
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2023 年 09 月 25 日
Date of Issuance



李亚丽 410100480022 年 月 日

cmis.cicpa.org.cn/#/login-yearC cmis.cicpa.org.cn/#/login-yearC

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李亚丽

会员编号 410100480022

最后年检时间


2024年06月

历年记录

年检结果

年检通过

暂无年检记录



60% 内存占用 16:08 2025-05-27

(7) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

承诺函

本公司 河南中建兴业房地产资产评估有限公司 在此郑重声明，在参加本次采购活动民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目，我公司具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

本公司所提供资料真实有效，并愿意承担因就提供虚假资料随时视为放弃中标资格，并承担由此引起的一切不良和法律后果。


特此承诺！

供应商：河南中建兴业房地产资产评估有限公司（签章）

2023年5月29日



(8) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录



中华人民共和国 收 税 证 明

No. 341015250500097855

税务机关: 国家税务总局郑州市金水区税务局

纳税人名称: 河南中建兴业房地产资产评估有限公司

2025年 5月 19日


真发日期: 2025年 5月 19日

纳税人识别号: 34101010585985146N

原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
341016250500146258	地方教育附加	增值税地方教育附加	2025-04-01至 2025-04-30	2025-05-19	186.23
341016250500146258	教育费附加	增值税教育费附加	2025-04-01至 2025-04-30	2025-05-19	279.34
341016250500146258	城市维护建设税	市区	2025-04-01至 2025-04-30	2025-05-19	651.80
341016250500146258	增值税	研发和技术服务	2025-04-01至 2025-04-30	2025-05-19	18,622.84

收据联
交纳税人作完税证明

金额合计 (大写) 人民币壹万玖仟柒佰肆拾元零贰角壹分 ¥19740.21	备注: 一般申报, 正税自行申报, 主管税务所(科、分局): 国家税务总局郑州市金水区税务局未来路税务分局
--	--



填票人: 电子税务局

妥 善 保 管

征 税 专 用 章

电子缴款凭证

打印日期：2023年05月15日

纳税人识别号 410105217878733	税务征收机关 国家税务总局郑州市金水区税务局经八路税务分局						
纳税人全称 河南...房地产资产评估有限公司	开户银行 平安银行股份有限公司郑州金融广场支行						
	银行账号 15576097720052						
系统税票号 410105217878733	税(费)种 410105217878733	税(品)目	所属时期起	所属时期止	实缴金额	缴款日期	备注
441016250500013133	企业职工基本养老保险费	职工基本养老保险(单位缴纳)	2025-05-01	2025-05-31	5767.68	2025-05-15 16:58:52	
441016250500013133	企业职工基本养老保险费	职工基本养老保险(个人缴纳)	2025-05-01	2025-05-31	2883.84	2025-05-15 16:58:52	
441016250500013134	基本医疗保险费	职工基本医疗保险(单位缴纳)	2025-05-01	2025-05-31	2523.36	2025-05-15 16:58:52	
441016250500013133	失业保险费	失业保险(单位缴纳)	2025-05-01	2025-05-31	252.32	2025-05-15 16:58:52	
441016250500013133	失业保险费	失业保险(个人缴纳)	2025-05-01	2025-05-31	108.16	2025-05-15 16:58:52	
441016250500013134	基本医疗保险费	职工基本医疗保险(个人缴纳)	2025-05-01	2025-05-31	720.96	2025-05-15 16:58:52	
441016250500013133	工伤保险费	工伤保险	2025-05-01	2025-05-31	57.68	2025-05-15 16:58:52	
441016250500013134	生育保险费	生育保险	2025-05-01	2025-05-31	360.48	2025-05-15 16:58:52	
合计金额	壹万贰仟陆佰柒拾肆元肆角捌分				¥12674.48		
<p>本缴款凭证仅作为纳税人记账核算凭证使用，电子缴税的，需与银行对账单电子划缴记录核对一致方有效。纳税人如需汇总开具正式完税证明，请凭税务登记证或身份证明到主管税务机关开具。</p> <p>税务机关（电子章）</p> <div style="text-align: center;">  </div>							

(9) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录

承诺函

本公司 河南中建兴业房地产资产评估有限公司 在此郑重承诺，在参加本次采购活动民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目，在参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

本公司所提供资料真实有效，并愿意承担因就提供虚假资料随时视为放弃中标资格，并承担由此引起的一切不良和法律后果。

特此承诺！

供应商：河南中建兴业房地产资产评估有限公司（签章）



2025年5月29日

(10) 供应商须具备省级及以上财政主管部门颁发的资产评估机构备案证明材料

河南省财政厅文件

豫财审批〔2023〕44号

河南省财政厅 关于郑州邦诚房地产评估咨询有限公司等2家 资产评估机构备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕25号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财企〔2017〕75号）等有关规定，郑州邦诚房地产评估咨询有限公司、河南中建兴业房地产资产评估有限公司等2家资产评估机构已完成备案，备案时间为2023年11月28日，现予以公告。

一、资产评估机构主要情况

1. 单位名称：郑州邦诚房地产评估咨询有限公司；
类型：有限责任公司；

— 1 —

统一社会信用代码：91410100668881637E；

法定代表人：郑传民。

2. 单位名称：河南中建兴业房地产资产评估有限公司；

类型：有限责任公司；

统一社会信用代码：91410105582878146N；

法定代表人：吕盟。

资产评估机构法定代表人、执行事务合伙人、申报的资产评估专业人员等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、其他事项

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）等有关规定，资产评估机构具有至少两名资产评估师，才能依法开展法定资产评估业务。资产评估机构备案后，需持续符合以上法律和规章规定的备案条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：河南省资产评估协会。

河南省财政厅办公室

2023年11月30日印发



(11) 拟派项目负责人须具有在本单位注册（登记）的资产评估师资格证书



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：41120044

会员姓名：吕盟

证件号码：410711*****X

所在机构：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

年检情况：2025年通过

职业资格：资产评估师
房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴： 签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025年05月23日

表单验证号码85c773ff6bee46d7b61ad863b8a750a2



河南省社会保险个人参保证明 (2025年)



单位：元

证件类型	居民身份证		证件号码	412725198610046912		
社会保障号码	412725198610046912		姓名	张银辉	性别	男
单位名称		险种类型	起始年月	截止年月		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司		失业保险	202207	-		
河南正源房地产评估咨询有限公司		企业职工基本养老保险	202010	202207		
河南正源房地产评估咨询有限公司		失业保险	202010	202207		
河南省豫通房地产评估咨询有限公司		企业职工基本养老保险	201105	201303		
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司		企业职工基本养老保险	201304	201607		
河南正源房地产评估咨询有限公司		工伤保险	202010	202207		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司		企业职工基本养老保险	202207	-		
河南博源工程技术咨询有限公司		失业保险	201701	202010		
河南正源房地产评估咨询有限公司		工伤保险	201307	201607		
河南省豫通房地产评估咨询有限公司		工伤保险	201105	201303		
河南中建兴业房地产资产评估有限公司		工伤保险	202207	-		
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司		工伤保险	201304	201607		
河南博源工程技术咨询有限公司		工伤保险	201701	202010		
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司		失业保险	201304	201607		
河南博源工程技术咨询有限公司		企业职工基本养老保险	201701	202010		
缴费明细情况						
月份	基本养老保险		失业保险		工伤保险	
	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态	参保时间	缴费状态
	2011-05-11	参保缴费	2013-04-01	参保缴费	2009-11-10	参保缴费
	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况	缴费基数	缴费情况
01	3756	●	3756	●	3756	-
02	3756	●	3756	●	3756	-
03	3756	●	3756	●	3756	-
04	3756	●	3756	●	3756	-
05	3756	●	3756	●	3756	-
06	-	-	-	-	-	-
07	-	-	-	-	-	-
08	-	-	-	-	-	-
09	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-

表单验证号码85c773ff6bee46d7b61ad863b8a750a2



-	-	-	-
-	-	-	-

- 1、本证明的信息，仅证明参保情况及在本年内缴费情况，本证明自打印之日起三个月内有效。
- 2、扫描二维码验证单据真伪。
- 3、●表示已经实缴，○表示欠费，C表示外地转入，-表示未制定计划。
- 4、工伤保险个人不缴费，如果工伤保险基数正常显示，-表示正常参保。
- 5、若参保对象存在在多个单位参保时，以参加养老保险所在单位为准。



打印时间：2025-05-22

(12) 信誉要求
失信被执行人（信用中国）

The screenshot shows the 'China Execution Information Open Network' (中国执行信息公开网) website. The page features a search bar at the top with the text '点此搜索'. Below the search bar, there are two main sections for '失信被执行人' (Defaulting Judgment Debtors):

- 失信被执行人(自然人)公布** (Defaulting Judgment Debtors (Natural Persons) Announcement): A table listing individuals with their names and identification numbers.
- 失信被执行人(法人或其他组织)公布** (Defaulting Judgment Debtors (Legal Entities or Other Organizations) Announcement): A table listing companies with their names and identification numbers.

Below these tables is a search interface with a dropdown menu for '被执行人姓名' (Debtor Name) containing '河南中德兴业房地产评估有限公司', a text input field for '身份证号' (ID Number) containing '410105582878146N', and a '查询' (Search) button. A large red circular stamp is overlaid on the search results, reading '河南中德兴业房地产开发有限公司' (Henan Zhongde Xingye Real Estate Assessment Co., Ltd.) and '4101090219289'.

At the bottom of the page, a yellow banner displays the search results: '在全国范围内没有找到 91410105582878146N 河南中德兴业房地产评估有限公司 相关的结果。' (No results found nationwide for 91410105582878146N Henan Zhongde Xingye Real Estate Assessment Co., Ltd.).

在全国范围内没有找到 91410105582878146N 河南中健建业房地产业资产评估有限公司相关的结果。

全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台首页

声明

为推进社会信用体系建设，对失信被执行人进行信用惩戒，促使其自动履行生效法律文书确定的义务，根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关规定，最高人民法院制定了《关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》，自今日起向社会开通“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”平台，社会各界可通过该平台查询全国法院（不包括军事法院）失信被执行人名单信息。现就有关事项作出如下声明：

- 一、被执行人未履行生效法律文书确定的义务，并具备《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》第一条规定的失信被执行人名单信息的，由人民法院根据申请执行人的申请或依职权决定将该被执行人列入失信被执行人名单，并通过本网站予以公布。
- 二、各级人民法院将向政府部门、金融监管机构、金融机构、承担行政职能的事业单位及行业协会等通报失信被执行人名单信息，法律法规有明确规定，在政府采购、招标投标、行政审批、政府扶持、融资信贷、市场准入、资质认定等方面，对失信被执行人予以信用惩戒，并向征信机构通报失信被执行人名单信息，并由征信机构在其征信系统中记录。

国家工作人员、人大代表、政协委员等被纳入失信被执行人名单的，失信情况将通报其所在单位和相关监管部门；国家机关、事业单位、国有企业等被纳入失信被执行人名单的，失信情况将通报其上级单位、主管部门或履行出资人职责的机构。

三、失信被执行人名单信息公布后，人民法院依照《最高人民法院关于限制被执行人高消费及有关消费的若干规定》第一条的规定，对被执行人的消费行为进行限制，包括但不限于乘坐飞机、列车软卧、轮船以上舱位；（二）在星级以上宾馆、酒店、酒店式公寓等场所消费；（三）购买不动产或金融产品；（四）租赁高档写字楼、宾馆、公寓；（五）购买非经营必需车辆；（六）旅游、度假；（七）子女就读高收费私立学校；（八）支付高额保险费购买理财保险产品；（九）乘坐G字头动车组列车、高铁列车及其他动车组列车等以上座位及其他非生活和工作必需的消费行为。被执行人为单位的，被采取限制消费措施后，被执行人及其法定代表人、主要负责人、影响债务履行的直接责任人员、实际控制人不得实施前述行为。因限制消费行为导致的诉讼请求，可以向申请执行人申请。

四、失信被执行人名单信息公布后，申请执行人或利害关系人认为人民法院关于失信被执行人的名单信息存在错误的，可以向执行法院提出异议。

五、本网站提供的信息仅供当事人参考，如有争议，以执行法院有关法律文书为准。因使用本网站信息而造成不良后果的，人民法院不承担任何责任。

六、查询人必须依法填写查询信息，不得用于非法目的和不正当用途，非法使用本网站信息给他人造成损害的，由使用人自行承担法律责任。

七、本网站信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本网站信息牟取非法利益。

八、本网站属于政府网站，未经许可，任何商业性网站不得建立与本网站及其内容数据的链接，不得建立本网站的镜像（包括去链和局部镜像），不得复制或传播本网站信息。

九、如对数据内容有异议，请与执行法院联系。

最高人民法院
2013年10月8日



重大税收违法失信主体（信用中国）

2025/5/25 14:32

重大税收违法失信主体_信息公示_信用中国

欢迎来到信用中国 通知公告 网站声明



信用中国

WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 统一社会信用代码 站内文章
 搜索

首页 | 信用动态 | 政策法规 | 信息公示 | 信用服务 | 信用研究 | 诚信文化
信用承诺 | 信易+ | 联合奖惩 | 个人信用 | 行业信用 | 城市信用 | 网站导航

您所在的位置：[首页](#) > [信用服务](#) > [重大税收违法失信主体](#)

重大税收违法失信主体

河南中建兴业房地产资产评估有限公司

查询

查询结果



抱歉，没有找到您搜索的数据



政府网站 找错中 国 信 用 网

©版权所有 信用中国 | 网站地图 | 关于我们 | 网站地图
国家公共信用和地理空间信息中心 | 国家发展和改革委员会 中国人民银行 技术支持：国家信息中心 中经网
京ICP备05052393号-5 | 京公网安备 11010202007696号

政府采购严重违法失信行为记录名单（信用中国）

2025/5/25 14:33

政府采购严重违法失信行为记录名单_信息公示_信用中国

欢迎来到信用中国



信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息

统一社会信用代码

站内文章

请输入主体名称或者统一社会信用代码

首页

信用动态

政策法规

信息公示

信用服务

信用研究

信用承诺

信易+

联合奖惩

个人信用

行业信用

城市信用

您所在的位置：首页 > 信用服务 > 政府采购严重违法失信行为记录名单

政府采购严重违法失信行为记录名单

河南中建兴业房地产资产评估有限公司

查询

查询结果



很抱歉，没有找到您搜索的数据



©版权所有：信用中国 | 网站声明 | 关于我们 | 网站地图

主办单位：国家公共信用和地理空间信息中心 指导单位：国家发展和改革委员会 中国人民银行 技术支持：国家信息中心 中经网

网站标识码：bm04000009 京ICP备05052393号-5 京公网安备 11010202007696号

政府采购严重违法失信行为记录名单（中国政府采购网）

2025/5/25 14:40

政府采购严重违法失信行为记录名单_中国政府采购网

财政部唯一指定政府采购信息网络发布媒体 国家级政府采购专业网站 服务热线: 400-810-1996

 **中国政府采购网**
中国政府采购服务信息平台
www.ccgp.gov.cn

首页 政采法规 购买服务 监督检查 信息公告 国际专栏

当前位置: 首页 > 政府采购严重违法失信行为记录名单 >

政府采购严重违法失信行为信息记录

企业名称: 河南中建兴业房地产资产评估有限公司

执法单位: _____ 处罚日期: _____ 至 _____ 查询前, 请至少输入一个查询条件 查找 重置

序号	企业名称	统一社会信用代码 (或组织机构代码)	企业地址	严重违法失信行为的 具体情形	处罚结果	处罚依据	处罚日期	公布日期	执法单位
没有该企业的相关记录 本次查询的企业: 河南中建兴业房地产资产评估有限公司 本次查询的时间: 2025年05月25日 14时34分									

提示: 本平台信息依据《关于报送政府采购严重违法失信行为信息记录的通知》(财办库[2014]526号) 发布。如有疑问请联系具体执法单位。

版权所有 © 2025 中华人民共和国财政部



 政府网站 找错 

主办单位: 中华人民共和国财政部国库司
网站标识码: bm14000002 | 京ICP备19054529号-1 | 京公网安备11010602060068号
© 1999-2025 中华人民共和国财政部 版权所有 | 联系我们 | 意见反馈

(13) 具有投资参股关系的关联企业，或具有直接管理和被管理关系的母子公司，或同一母公司的子公司，或法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人不得同时对同一项目投标。

承诺函

本公司 河南中建兴业房地产资产评估有限公司 在此郑重承诺，在参加本次采购活动民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目，我公司不存在具有投资参股关系的关联企业，或具有直接管理和被管理关系的母子公司，或同一母公司的子公司，或法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人不得同时对同一项目投标。

本公司所提供资料真实有效，并愿意承担因就提供虚假资料随时视为放弃中标资格，并承担由此引起的一切不良和法律后果。

特此承诺！

供应商：河南中建兴业房地产资产评估有限公司（签章）

2021年5月20日



以下信息由该企业提供，企业对其报送信息的真实性、合法性负责



企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



河南中建兴业房地产资产评估有限公司

存续 (在营、开业、在册)

发送报告

信息分享

信息打印

统一社会信用代码: 91410105582878146N

注册号:

法定代表人: 吕盟

登记机关: 郑州市金水区市场监督管理局

成立日期: 2011年09月23日

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

营业执照信息

统一社会信用代码: 91410105582878146N

注册号:

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本: 100.000000万人民币

登记机关: 郑州市金水区市场监督管理局

住所: 河南省郑州市金水区民航路20号院怡乐商务A座16层1601室

经营范围: 一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 不动产经纪代理服务; 土地调查评估服务; 资产评估; 财政资金项目预算绩效评价服务; 住房租赁; 机动车鉴定评估; 社会稳定风险评估; 物业服务评估; 土地整治服务; 水土流失防治服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 咨询策划服务; 市场调查 (不含涉外调查) (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 测绘服务 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照内容作相应调整, 详见https://www.sam.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djzjc/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

企业名称: 河南中建兴业房地产资产评估有限公司

法定代表人: 吕盟

成立日期: 2011年09月23日

核准日期: 2025年04月22日

登记状态: 存续 (在营、开业、在册)

营业期限信息

营业期限自: 2011年09月23日

股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	认缴出资额	证件类型	证照/证件号码	详情
1	袁卫华	自然人股东		非公示项	非公示项	查看
2	张银辉	自然人股东		非公示项	非公示项	查看
3	贺宝红	自然人股东		非公示项	非公示项	查看
4	吕盟	自然人股东		非公示项	非公示项	查看

共查询到 4 条记录 共 1 页

首页 | 上一页 | 1 | 下一页 | 末页

主要人员信息

共计 4 条信息

李桂丽
财务负责人

吕盟
董事

张银辉
监事

吕盟
总经理

分支机构信息

暂无分支机构信息

“多证合一”信息公示

提示: 该企业下列证照事项通过“多证合一”已整合至该企业营业执照

序号	备案事项名称	备注
1	社会保险登记证	
2	营业执照	
3	统计证	

以下信息由该企业提供，企业对其报送信息的真实性、合法性负责

4	公章刻制备案	
5	单位办理住房公积金缴存登记	

共查询到 8 条记录 共 2 页

首页 < 上一页 1 2 下一页 > 末页

清算信息

暂无清算信息

变更信息

序号	变更事项	变更前内容	变更后内容	变更日期
1	章程备案	无	无	2025年4月22日
2	财务负责人	李孟姣	李桂丽	2025年4月22日
3	经营范围变更 (含业务范围变更)	一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；住房租赁；二手车鉴定评估；社会稳定风险... 更多	一般项目：房地产评估；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；资产评估；财政资... 更多	2025年4月22日
4	高级管理人员备案 (董事、监事、经理等)	吕盟、张银辉	吕盟、吕盟、张银辉	2024年11月27日
5	章程备案	无	无	2024年11月27日

共查询到 68 条记录 共 14 页

首页 < 上一页 3 ... 14 下一页 > 末页

动产抵押登记信息

提示：根据《国务院关于实施动产和权利担保统一登记制度的决定》和《中国人民银行公告〔2020〕第18号》和《中国人民银行公告〔2020〕第23号》，自2021年1月1日起，本模块信息不再更新，详细信息请登录人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统查看 (https://www.zhongdengwang.org.cn)。

序号	登记编号	登记内容	登记机关	被担保债权数额	详情
暂无动产抵押登记信息					

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

股权出质登记信息

序号	登记编号	出质人	证照/证件号码	出质股权数额	质权人	证照/证件号码	股权出质设立登记日期	状态	公示日期	详情
暂无股权出质登记信息										

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

知识产权信息

序号	名称	申请号	申请日期	专利权人	详情
暂无知识产权信息					

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

知识产权出质登记信息

序号	知识产权登记证号	名称	种类	出质人名称	质权人名称	质押登记期限	状态	公示日期	详情
暂无知识产权出质登记信息									

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

商标注册信息

暂无商标注册信息

抽查检查结果信息

序号	检查实施机关	类型	日期	结果
暂无抽查检查结果信息				

共查询到 0 条记录 共 0 页

以下信息由该企业提供，企业对其报送信息的真实性、合法性负责

产品质量监督抽查结果信息

序号	结果发布时间	产品名称	规格型号	生产日期/批号	抽查结果	主要不合格项目	承检机构
暂无产品质量监督抽查结果信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

认证监管抽查检查信息

序号	抽查年度	认证证书号	产品种类	产品名称(标称)	规格型号	抽查发现的不符合项目	认证机构名称	认证机构已采取的证书处理结果	证书撤销日期
暂无认证监管抽查检查信息									

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

食品抽查检查信息

序号	样品名称	规格型号	生产日期/批号	任务来源	抽检结果
暂无食品抽查检查信息					

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

双随机抽查结果信息

序号	抽查计划编号	抽查计划名称	抽查任务编号	抽查任务名称	抽查类型	抽查机关	抽查完成日期	抽查结果
1	41010020221099	2022房地产评估企业抽查	41010020221099	2022房地产评估企业抽查	定向	郑州市住房保障和房地产管理局	2022-12-28	详细

共查询到 1 条记录 共 1 页

首页 上一页 1 下一页 末页



司法协助信息

序号	被执行人	股权数额	执行法院	执行通知书文号	类型/状态	详情
暂无司法协助信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

依人民法院判决申请撤销登记信息

序号	申请时间	判决法院	判决书文号	撤销事项	撤销登记时间	撤销登记机关	详情
暂无依人民法院判决申请撤销登记信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

协助涤除信息

序号	执行法院	协助执行通知书文号	被涤除人姓名	被涤除人身份类型	涤除日期
暂无协助涤除信息					

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

承诺不实情况

序号	不实承诺情况	核查时间	处理结果
暂无承诺不实情况			

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

信誉信息

以下信息由该企业提供，企业对其报送信息的真实性、合法性负责

暂无信誉信息

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

名称转让信息

序号	转让主体	受让主体	转让名称	转让时间
暂无名称转让信息				

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

企业年报信息

序号	报送年度	公示日期	详情
1	2024年度报告	2025年3月14日	查看
2	2023年度报告	2024年4月8日	查看
3	2022年度报告	2023年6月6日	查看
4	2021年度报告	2022年3月29日	查看
5	2020年度报告	2021年3月9日	查看
6	2019年度报告	2020年3月27日	查看
7	2018年度报告	2019年3月19日	查看
8	2017年度报告	2018年3月13日	查看
9	2016年度报告	2017年3月31日	查看
10	2015年度报告	2016年6月17日	查看
11	2014年度报告	2015年5月29日	查看
12	2013年度报告	2015年5月29日	查看



股东及出资信息

[查看修改记录>>](#)

股东	认缴额(万元)	实缴额(万元)	认缴明细				实缴明细			
			认缴出资方式	认缴出资金额(万元)	认缴出资日期	公示日期	实缴出资方式	实缴出资金额(万元)	实缴出资日期	公示日期
张银辉	40.0	0.0	货币	40.0	2022年5月30日	2025年3月18日				
吕盟	10.0	0.0	货币	10.0	2022年5月30日	2025年3月18日				
贺宝红	20.0	0.0	货币	20.0	2023年2月21日	2025年3月18日				
袁卫华	30.0	0.0	货币	30.0	2022年5月30日	2025年3月18日				

共查询到 4 条记录 共 1 页

首页 * 上一页 1 下一页 * 末页

股权变更信息

序号	股东	变更前股权比例	变更后股权比例	股权变更日期	公示日期
1	李卫青	0%	45%	2017年11月30日	2025年3月18日
2	李苗云	40%	0%	2014年8月27日	2025年3月18日
3	宋惠琴	15%	15%	2014年1月26日	2025年3月18日
4	常景岩	10%	0%	2019年3月28日	2025年3月18日
5	付强	40%	0%	2014年1月26日	2025年3月18日

共查询到 37 条记录 共 8 页

首页 * 上一页 1 2 3 ... 8 下一页 * 末页

行政许可信息

以下信息由该企业提供，企业对其报送信息的真实性、合法性负责

1	410192000067247 (1-1)	营业执照	2011年9月23日	郑州市金水区市场 监督管理局	房地产评估; 土地 调查评估服务; 资 产评估; ... 更多	有效	查看
---	--------------------------	------	------------	-------------------	---	----	--------------------

共查询到 1 条记录 共 1 页

首页 * 上一页 1 下一页 * 末页

知识产权出质登记信息

序号	知识产权登记证号	名称	种类	出质人名称	质权人名称	质权登记期限	状态	公示日期	详情
暂无知识产权出质登记信息									

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	备注
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

集团成员信息

序号	成员名称	统一社会信用代码	母公司控股比例
暂无集团成员信息			

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

执行标准自我声明

提示: 根据《中华人民共和国标准化法》第二十七条规定, 企业执行自行制定企业标准, 应当公开产品、服务的功能指标和产品的性能指标, 请登录企业标准信息公共服务平台 (www.qybz.org.cn) 完成注册填报;

[查看修改记录>>](#)

序号	产品或服务	产品或服务分类	标准类型	标准编号	标准名称	填报时间
暂无执行标准自我声明信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

信用承诺信息

序号	信用承诺事项	信用承诺时间	信用承诺内容
暂无信用承诺信息			

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

名称授权信息

序号	授权方	使用方	授权名称	开始日期	授权期限	授权状态	变更信息
暂无名称授权信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 * 上一页 下一页 * 末页

主办单位: 国家市场监督管理总局
地址: 北京市西城区三里河东路八号 邮政编码: 100820 备案号: 京ICP备18022388号-2
[业务咨询与技术支持联系方式](#) [使用帮助](#)

(14) 本项目不接受联合体投标，不允许转包和分包

承诺函

本公司 河南中建兴业房地产资产评估有限公司 在此郑重承诺，在参加本次采购活动民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目，我公司非联合体投标，并承诺在中标后不转包和不分包。

本公司所提供资料真实有效，并愿意承担因就提供虚假资料随时视为放弃中标资格，并承担由此引起的一切不良和法律后果。

特此承诺！

供应商：河南中建兴业房地产资产评估有限公司（签章）

2025年5月23日



(15) 供应商不得存在下列情形之一的承诺

承诺函

我公司仔细阅读了贵方关于民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目征集文件的全部内容后，决定参与该项目的投标活动。

- 1) 与征集人不存在利害关系且可能影响采购公正性；
- 2) 不存在与本采购项目的其他供应商为同一个单位负责人；
- 3) 不存在与本采购项目的其他供应商存在控股、管理关系；
- 4) 不存在为本采购项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务；
- 5) 不存在为本采购项目的采购代理机构；
- 6) 不存在供应商以他人名义投标、串通投标、以行贿手段牟取中标，或在投标中弄虚作假的；
- 7) 不存在法律法规规定的其他情形。

特此承诺！

供应商：河南中建兴业资产评估有限公司（盖章）

日期：2025年5月29日



(16) 对征集文件有关采购范围、服务标准、适用框架协议的征集人或者服务对象范围、框架协议

协议的期限等实质性内容作出响应

承诺函

致：民权县国有资产事务中心

本公司对民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、 拍卖服务框架协议项目征集文件中采购范围、服务标准等要求完全响应。具体采购范围、服务标准的承诺如下：

采购范围：第一标段（包）为选取资产评估机构项目，服务内容包括但不限于资产评估、价值分析、风险评估等。

服务标准：符合国家相关法律、法规、规范及框架协议文件要求。

服务地点：采购人指定地点。

服务期限：从框架协议签订之日起2年。

质量要求：符合国家相关法律、法规、规范及框架协议文件要求。

投标有效期：自投标截止之日起60日历天

报价：以国家相关指导收费（发改价格（2009）2914号）标准的58%计算，最低2000元，最高不超过20万元。

适用框架协议的服务对象范围：服务内容包括但不限于资产评估、价值分析、风险评估等。

特此承诺！

供应商：河南中建设业资产评估有限公司（盖章）

日期：2025年5月29日



(17) 公司实力能力

1) 公司概况

河南中建兴业房地产资产评估有限公司成立于 2011 年，至今已有 14 年的历程，现具备资产评估资质、房地产评估资质、土地评估资质、社会稳定性风险评估、碳（评估）管理。现为河南省房地产评估协会会员单位、郑州市房地产估价师协会会员单位、河南省土地估价师协会会员单位、中国土地估价师协会个人会员所在单位、中国资产评估协会会员单位。公司的服务宗旨：诚信为本、服务至上、专业评估、客观公正。

公司拥有固定面积 360 平方米的办公场所及现代化的办公设施，全国注册房地产估价师 8 名，土地估价师 4 名、房地产经纪人 5 名，资产评估师 2 名，社会稳定风险评估师 4 名，碳（评估）管理师 2 名，专科以上的技术人员占公司职工总数的 5% 以上，2024 年 9 月被河南省土地估价师协会授予 AA 级资信单位。公司坚持制度化、精细化管理相结合的原则，定人、定岗、定职，实行责、权、利三结合的管理模式，将员工职业生涯成长规划与企业人力资源发展目标相匹配，实现公司和员工的共同成长，形成了诚信、敬业、高效、务实的工作团队及强有力的战斗整体。

公司主要从事资产评估、房地产评估、土地评估、社会稳定性风险评估、测绘业务，同时开展房地产项目可行性研究分析、房地产咨询等业务。公司立足郑州，辐射全省，可在全国范围内从事各类土地评估、房地产评估咨询与社会稳定性风险评估。公司自成立以来，始终遵循“公开、公平、公正”的原则，严格执行国家法律、法规和上级主管部门的各项规章制度，坚持“诚信、团结、务实、创新”的企业精神，以科学的评估方法为政府主管部门对房地产的调控、投资、房屋拆迁、房改、司法鉴定及社会各界委托提供了大量房地产价格依据，与兴业银行、平安银行、工商银行、农商行等多家银行建立了合作关系，已准入人民法院资产诉讼网、郑州市中级人民法院及各基层人民法院，政府合作单位有鲁山县自然资源局、漯河市本级自然资源局、叶县自然资源局、平顶山市自然资源和规划局、南阳市自然资源和规划局、通许

县自然资源局、淮滨县自然资源局、原阳县自然资源局、开封市祥符区自然资源局、鹿邑县自然资源局、郑州市交通运输局等，在房地产转让、课税、拍卖、抵押、典当、清产核资、合资、房屋拆迁、房改（经济适用房）及土地转让、作价入股、上市、收购、兼并等涉及的房地产价格评估方面积累了丰富的经验。

公司一贯坚持为政府及各阶层单位和广大民众热情服务，按规定合理收费并提供高效的服务。经过多年持续发展，我公司在技术与服务质量上始终走在同行业的前列，将凭借丰富经验、灵敏信息、雄厚技术力量、一丝不苟的服务精神，与社会各界朋友携手共进，为推动中原经济的发展和国家经济发展做出贡献！以公司、客户双赢为宗旨，在您的大力支持下，必将积极扩展服务领域，创造辉煌！

2) 业务范围

土地评估：土地出让评估、公示地价评估制定（国有建设用地基准地价、国有农用地基准地价、集体建设用地基准地价、集体农用地基准地价、标定地价、城市地价动态监测）、土地收储评估（土地评估、地上建筑物评估）、土地储备专项债券评估、土地司法评估、土地抵押评估；

房地产评估：房地产抵押评估、房地产征收评估（国有土地上征收评估、集体土地征收评估）、房地产司法评估、房地产转让评估、房地产租赁评估、房地产课税评估；

资产评估：房地产评估业务、企业评估业务、金融资产评估业务、设备设施评估业务、土地资源评估业务；

社会稳定性风险评估：重大决策、重大工程、重大政策、重大事项（土地征收、房屋征收）及其他涉及群众切身利益，可能引发影响社会稳定问题的重大事项。

土地储备计划制定：土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、年度土地储备计划、土地储备资产负债表；



其他业务：园林草分等定级、园林草基准地价制定、自然资源资产清查、自然资源资产负债表、自然资源资产调查评价、建设用地集约利用评价、清产核资、市场价值咨询、资产评估、碳（评估）管理。

可开展项目及对应单位表

资质	业务名称	政府类别	处室/科室
房地产评估	房地产抵押评估	银行系统	信贷部
	房屋征收评估	各市人民政府	征收办公室
	土地收储涉及地上建筑物附属物评估	自然资源局	土地储备中心
	存量房交易计税价更新	房管局	房管局
	司法评估	法院	执行科/技术科
	入账核资	政府	各级政府及国有单位
	转让、租赁、课税、拍卖、赠与、继承、移民、改制、破产清算、价格咨询	个人/企业/房管局	个人/企业/房管局
土地评估	各市县土地评估中介机构库入围	自然资源厅（局）	开发利用处（利用科）
	土地出让、征收、收储、改变用途、置换、增容补地价	自然资源厅（局）	开发利用处（利用科）/ 土地储备中心
	转让、租赁、抵押、作价入股	个人/企业/银行系统	个人/涉及国有资产单位/ 银行系统
	基准地价（国有建设用地、国有农用地、集体建设用地、集体农用地）	自然资源厅（局）	土地利用科
	标定地价	自然资源厅（局）	土地利用科
	城市地价动态监测	自然资源厅（局）	土地利用科
	土地定级	自然资源厅（局）	土地利用科
	年度国有建设用地供应计划	自然资源厅（局）	自然资源所有者权益处
	城市建设用地、工业园区土地节约集约利用评价	自然资源厅（局）	土地利用科、工业园区 管委会
	土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划编制项目	自然资源厅（局）	开发利用处（利用科）/ 土地储备中心
	土地资源资产核算项目	自然资源厅（局）	自然资源所有者权益处
资产评估	房地产评估业务	个人/企业/政府	
	企业评估业务	个人/企业/政府	
	金融资产评估业务	企业/银行系统	
	设备设施评估业务	个人/企业	

	土地资源评估业务	自然资源局	
咨询	社会稳定性风险评估	自然资源局、发展改革委、管委会	
	项目融资可行性研究报告、其他可研报告	银行/企业	
	涉及房地产类相关评估咨询	企业/政府	
	房地产市场调查及分析	企业	

3) 公司从事服务内容详细介绍

公司自成立以来，始终遵循“客观、公开、公平、公正”的原则，严格执行国家法律、法规和上级主管部门的各项规章制度，以科学的评估方法为政府主管部门对房地产、土地的调控、投资、房屋拆迁、司法鉴定及社会各界委托提供了大量房地产、土地价格依据，与兴业银行、平安银行、工商银行等多家银行建立了合作关系，已准入人民法院资产诉讼网、郑州市中级人民法院及各基层人民法院、鲁山县自然资源局、淮滨县自然资源局等。在房地产转让、课税、拍卖、抵押、典当、清产核资、合资、房屋拆迁、房改（经济适用房）及土地出让、基准地价评估、土地收储评估、土地储备债券评估、作价入股、上市、兼并、市场价值咨询等涉及的房地产价格评估方面积累了丰富的经验。

① 土地出让评估

土地使用权出让地价评估，包括出让国有建设用地使用权涉及的地价评估，以及因调整土地使用条件、发生土地增值等情形需补缴地价款的情况的评估，一般为自然资源局对外出售土地使用权的土地一级市场，包括住宅、商业、工业、办公等用途的土地。

② 土地基准地价评估

基准地价是指城镇国有土地的基本标准价格，是各城镇按不同的土地级别、不同的地段分别评估和测算的商业、工业、住宅等各类用地，某一时点上土地使用权的平均价格。基准地价即土地初始价，包含城镇土地基准价格和农地基准价格。城市基准地价，是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、居住、工业等用途分别评估法定最高年期的土地使用权价格，并由市、县及以上人民政府公布的国有土地使用权的平

均价格。

③土地收储评估

全称为土地收购储备评估，土地储备是指县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口自然资源局主管部门管理，土地储备中心承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。具体业务范围有收购涉及的土地评估，地上建筑物评估等。

④土地储备债券评估

地方政府土地储备专项债券（简称：土地储备专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。土地储备机构和财政部门在确定储备债券额度时需要了解发债标的（一般为拟储备土地）的评估价值及效益分析。

⑤土地储备计划

各地应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划。

⑥清产核资

清产核资是“清查财产、核定资金”的简称。对企业的资产进行全面的清查和盘点，并核定企业为完成预定产销任务所需的资金量。通过清产核资，可以摸清企业家底，挖掘企业内部资金潜力，总结和改进财务管理，正确预计企业的资金需用量，合理地组织财务活动。根据企业



各种经济活动的需要，凡是涉及企业不动产（房地产、土地）评估的均可由评估机构作出。

⑦征收评估

分为国有土地上征收评估和集体土地征收评估，国有土地上征收主要因基础设施建设、老旧城区连片开发、公共公益事业发展的需要而拆迁国有土地上商品房或安置房（比如修路，绿化、公园，城区外扩，政府或公益机构选址，城区改造涉及的连片开发）。此类主要对口人民政府或下属征收办，公路局等单位。集体土地上房屋征收主要因城区外扩过程中吞并的城中村拆迁，或因政府政策方向涉及的拆村并城，中心村建设等的需要而拆除农村房屋。此类拆迁各地工作思路不一，有些地市仍然是由政府部门按照集体土地附着物补偿标准直接定价，有些地市走的比较超前，参照国有地征收工作思路选聘评估机构评估确定补偿价，此种方法益处在于补偿标准上没有规定的附着物价格的确定就有了依据，而且能够大量减少政府工作量。此类拆迁主要对口市县区各级人民政府，甚至由各乡镇人民政府主导。

⑧市场价值咨询

涉及政府、企业及个人因各种经济、行政行为需要了解房地产、土地等价值的项目。比如目前政府体制改革需将政府市直行政事业单位名下经营性门面房等资产划转给相关下属企业，划转市场价值需要评估公司评估；乡镇、村等各级政府单位名下资产需要入账核资涉及的市场价值评估（此类为财政部门要求各级单位上报入账价值）；政府部门、市直行政事业单位、国有企业等名下经营性房地产出租涉及的租金评估等（此类为各级单位为规避政策规定等相关风险，租金需要有第三方出具公允价值）。

4) 公司拥有技术设备

公司拥有技术设备

序号	仪器设备名称	型号规格	数量	国别产地	用途	备注
1	黑白打印机	柯尼卡美能达 BIZHUB 163	3	国产	打印报告、资料	自有
2	彩色打印机	EPSON STULUS PHOTO R330	2	国产	打印照片	自有
3	网络打印机	HP LASER JET P2035N	1	国产	打印报告、资料	自有

4	笔记本电脑	清华同方锋锐K40F	2	国产	测算、制图、出具报告	自有
5	平板电脑	Ipad2MC770CN	1	国产	测算、制图	自有
6	台式计算机电脑	清华、方正	18	国产	测算、制图、出具报告	自有
7	数码相机	CASIO、佳能	2	国产	勘查现场、拍摄照片	自有
8	胶装机	豪彩CB-580ZV8.4	1	国产	胶装报告	自有
9	精密切纸机	豪彩450Z3-V8.1	1	国产	裁切纸张与报告	自有
10	装订机		2	国产	装订报告	自有
11	办公耗材		1	国产	日常办公用品	自有
12	车辆	jeep	1	国产	交通工具	自有
13	车辆	大众速腾	1	国产	交通工具	自有
14	车辆	JEFF	1	国产	交通工具	自有
15	车辆	丰田	1	国产	交通工具	自有

房屋租赁协议

甲方(出租方) 河南海韵置业集团有限公司

乙方(承租方) 河南中建兴业房地产资产评估有限公司

根据我国《合同法》及其有关法律、法规之规定,甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就有关房屋租赁事宜达成如下协议:

第一条 租赁范围及用途:

甲方同意将位于河南省郑州市金水区黑朱庄路88号怡乐商务A座16楼的1601、1602、1603、1604号房屋,在良好及可租赁的状态下租给乙方作为办公经营场所使用,出租的建筑面积为360m²。

第二条 租赁期限为3年,自2024年5月1日起至2027年4月30日止的。

第三条 租金、保证金

1、租金:甲乙双方约定年租金为150000元,租金每年度支付一次。在合同签订之日交清2024年5月1日起至2025年4月30日止的租金150000元整,人民币(大写)壹拾伍万元整,以后每年租金均在当年4月30日前一次性付清。甲方在收到租金后应当给乙方收费凭证。

2、保证金:为确保出租房屋设施完好以及租期内相关费用如期结算,乙方在签订本合同之日交纳人民币(大写)壹万元整作为房屋使用保证金。待合同期满后乙方付清本应交纳的所有费用后,甲方应将保证金全额退还给乙方(保证金不计算利息)。若乙方未按时缴纳租金或有其它违约行为,保证金不退。

第四条 设施及费用承担：

1、房屋租赁期间所发生的一切费用(包括房屋租赁税)由乙方负责。

2、如因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

3、乙方合同期满后，甲方收回房屋时无须对乙方进行的装修或修缮支付任何对价。乙方如欲拆除已装修或添附部分，不得破坏房屋原状及其他设施。不得拆除地砖和吊顶。

第五条 甲方责任和义务：

1、甲方保证出租房屋产权清楚，若有纠纷，由甲方负责处理。

2、甲方在签订合同之时将房屋交给乙方使用。

第六条 乙方责任和义务：

1、乙方应按合同的规定，按时交付租金及其它各项费用，且合法使用房屋，不得从事违法乱纪活动。

2、未经甲方和有关部门书面同意，乙方不得将房屋的结构作任何改动，乙方对该房屋的装饰应以不影响该房产整体结构和设施为原则。

3、承租期内，乙方不得擅自将店面进行转租、分租、转让或转借，如需进行转让或转租必须经甲方同意后方可进行，否则，甲方有权终止合同，收回所租房屋。

4、承租期内，由被盗、火灾等事故造成损失，和乙方人为造成事故，损害甲方房屋的，由乙方负责。



5、乙方在未违反租约的前提下，有权优先续租该房屋。如要求续租，在本合同期满前一个月向甲方提出，再由双方另行商议续租事宜。

第七条 合同的解除

本合同除发生下列情形外，合同期内完全有效，不得单方解除。

- 1、租赁期届满。
- 2、因乙方过错严重造成房屋毁损的。
- 3、出现不可抗力造成房屋毁损达不到使用目的的。

第八条 违约责任

任何一方因违约造成终止合同的应向对方赔偿合同总值20%违约金，并赔偿其他的一切损失和费用。

第九条 补充约定：

承租期内，若因国家政策变动或不可抗力的因素需要提前终止本合同，甲方应提前半个月通知乙方，乙方必须按通知要求办理终止合同手续，按时退出所租房屋，甲方不承担由此造成的任何损失，但甲方必须负责退还乙方已交房租中还未使用完时间的租金。

第十条 本合同在履行中发生争议，应及时协商解决，协商不成时，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 本合同经双方签章即生效。本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方签字(盖章)：

2024年4月29日

乙方签字(盖章)：

2024年4月29日

6) 办公环境

大门



前台



走廊



会议室



董事长办公室



董事长办公室



评估部



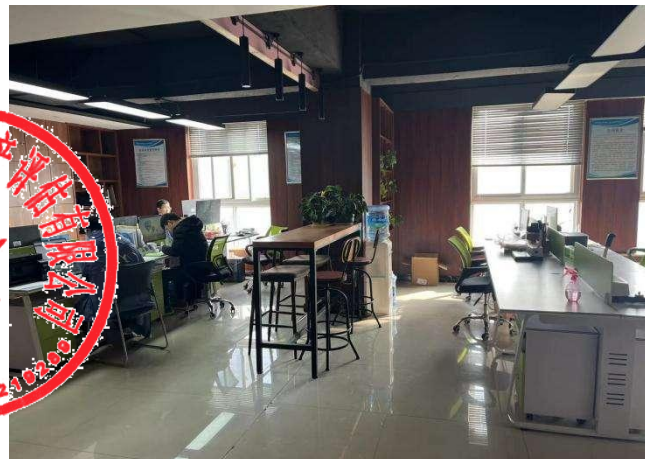
评估部



评估部



评估部



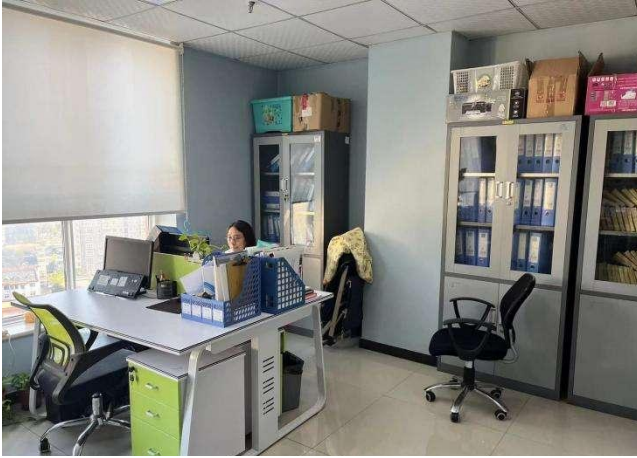
财务部



财务部



财务部



经理办公室



行政部



行政部



档案室



档案室



(18) 公司实力及能力证明

房产资质



河南省自然资源厅

豫土估备字〔2022〕0009号

关于河南中建兴业房地产资产评估有限公司 备案情况的函

河南中建兴业房地产资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2022年3月2日
完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

备案编号：202240009

统一社会信用代码：91410105582878146N

法定代表人（执行董事/合伙人）：吕盟

估价师信息见附记页

原函（豫土估备字〔2022〕0005号）作废。



附记

估价师信息				备案日期：2024年12月30日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
李卫青	房地产估价专业人员	5474	吕盟	房地产估价专业人员	2815
薛帅东	土地估价专业人员	0066	王志	房地产估价专业人员	0464
张银辉	土地估价专业人员	0041	袁卫华	土地估价专业人员	0066
张冰	房地产估价专业人员	0741	贺宝红	土地估价专业人员	0065
变更前信息				备案日期：2024年5月29日	
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
李卫青	房地产估价专业人员	5474	吕盟	房地产估价专业人员	2815
薛帅东	土地估价专业人员	0066	王志	房地产估价专业人员	0464
张银辉	土地估价专业人员	0041	袁卫华	土地估价专业人员	0066
张冰	房地产估价专业人员	0741	贺宝红	土地估价专业人员	0065
毛美红	房地产估价专业人员	9600			



聘书



特聘专家 王同志为河南省土地估价师协会
专家 聘书 有效期两年。



河南省土地估价师协会

二〇二四年三月七日





河南省土地估价师协会 单位会员证书



单位名称：河南中建兴业房地产资产评估有限公司
法定代表人（执行事务合伙人）：吕盟

统一社会信用代码：91410105582878146N
有效期：2024年7月1日至2025年6月30日

会员编号：豫土估协（2024）153号

根据河南省土地估价师协会章程规定，经核准为河南省土地估价师协会单位会员。



2024年7月1日

会员编号: G0306069



河南省房地产估价师与经纪人协会
Henan Province Association of RealEstate Appraisers and Agents

单位会员证书

Corporate Membership



河南中建设产评估有限公司:

根据河南省房地产估价师与经纪人协会章程规定, 核准贵单位为
团体会员证书。



扫码查询证书



河南省房地产估价师与经纪人协会
有效期至 2026年2月28日

资产评估证书

机构名称：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91410105582878146N

组织形式：有限责任公司

法定代表人：吕盟

注册资本：100.00 万元

办公场所：河南省郑州市金水区民航路 20 号院乐商务 A 座 16 层 1601 室

成立日期：2011 年 09 月 23 日

资产评估师数：2 人

年检信息：通过（2025 年）

有效期：2026 年 04 月 30 日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：41-109021029
设立备案机关：河南省财政厅企业处
设立公函编号：豫财审批（2023）44 号
设立公函日期：2023 年 11 月 30 日



扫码查看详细信息

打印时间：2025 年 03 月 24 日

3A信用等级证书



企业信用等级证书

Enterprise credit rating certificate

证书编号：XY2023HN081705

河南中建兴业房地产资产评估 有限公司

针对该企业的信用记录、经营状况、外部环境、财务状况、发展前景，以及可能出现的各种风险，结合国家政策、对其信用状况及信用能力进行评估，确定该企业信用等级为：



签发日期：2023年08月17日

有效期至：2026年08月16日



中国企业信用信息网



企业标准信息公共服务平台

企业数据验证源：国家市场监督管理总局 www.samr.gov.cn
最高人民法院执行局 zhixing.court.gov.cn

发证机构：



查询地址：www.creditchina315.com

附件1

中小企业声明函（工程、服务）

（符合政策要求，并申请按小型微型企业投标者提供）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库（2020）46号）的规定，本公司（联合体）参加民权县国有资产事务中心（单位名称）的民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 民权县国有资产事务中心国有资产处置采购评估、拍卖服务框架协议项目（标的名称），属于其他未列明行业（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为河南中建兴业房地产资产评估有限公司（企业名称），从业人员20人，营业收入为276万元，资产总额为63万元¹，属于小型企业（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. /（标的名称），属于/（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为/（企业名称），从业人员/人，营业收入为/万元，资产总额为/万元，属于/（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：河南中建兴业房地产资产评估有限公司

日期：2025年5月29日

从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，¹无上一年度数据的新成立企业可不填报。

注：在采购服务项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。