

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）

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：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司
(单位章)



法定代表人或其委托代理人：吴 (签字或盖章)

2025 年 5 月 28 日

目 录

一、法定代表人资格证明和法定代表人授权委托书	1
二、投标函	3
三、开标一览表	4
四、商务和技术偏差表	5
五、项目服务方案	7
六、资格审查资料	59
七、拟投入本项目主要人员情况汇总表	114
八、供应商反商业贿赂书(固定格式)	139
九、相关证明材料	140

一、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：____中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司____

单位性质：____有限公司____

地址：____北京市丰台区丰台北路18号院1号楼11层1101内1101室____

成立时间：____2001____年____1____月____5____日

经营期限：____长期____

姓名：____吴雷____性别：____男____年龄：____53____职务：____总经理____（身份证号：____110106197201115113____）系（中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司）的法定代表人。

特此证明。

 中华人民共和国居民身份证 签发机关 北京市公安局朝阳分局 有效期限 2005.09.18-2025.09.18 法定代表人身份证复印件(正面)	 姓名 吴雷 性别 男 民族 汉 出生 1972 年 1 月 11 日 住址 北京市朝阳区华威里5号楼2501号 公民身份号码 110106197201115113 法定代表人身份证复印件(反面)
---	--

供应商____中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司____（单位章）

法定代表人：____（签字或盖章）

2025 年 5 月 28 日

(二)授权委托书

本人吴雷（姓名）系中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（供应商名称）的法定代表人，现委托李正浩（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：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：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或委托代理人：李正浩（签字或盖章）

委托代理人身份证号码：410425199207290014

2025 年 5 月 28 日



二、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的（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）（发改价格(2009)2914号）标准的百分之五十八，人民币（发改价格(2009)2914号）标准的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) / （其他补充说明）。

地址：北京市丰台区丰台北路18号院1号楼11层1101内1106室

电话：15039090960

供应商：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或委托代理人：吴海（签字或盖章）

三、开标一览表

供应商名称	中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司
投标内容	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第一标段
投标报价 (费率)	大写：(发改价格(2009)2914号)标准的百分之五十八
	小写：(发改价格(2009)2914号)标准的58%
服务期	自框架协议签订之 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	

供应商： 中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司 （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28 日

四、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：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，共划分两个标段。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	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，服务内容包括但不限于资产评估、价值分析、风险评估等	无偏离
2	服务地点：采购人指定地点	服务地点：采购人指定地点	无偏离
3	服务期限：从框架协议签订之日起2年	服务期限：从框架协议签订之日起2年	无偏离
4	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；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；(提供供应商为其缴纳的2024年6月份(含)以来任意一个月社保缴纳证明)。	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；拟派项目负责人具有在本单位注册(登记)的资产评估师资格证书；(提供供应商为其缴纳的2024年6月份(含)以来任意一个月社保缴纳证明)。	无偏离
5	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	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	无偏离
6	投标有效期：自投标截止之日起60日历天	投标有效期：自投标截止之日起60日历天	无偏离
7	总体工作方案，内控管理制度，重点、难点分析，质量管理体系与措施，进度保证措施，偏差处理体系与风险防范措施，档案管理措施，保密措施，应急预案，服务承诺。	总体工作方案，内控管理制度，重点、难点分析，质量管理体系与措施，进度保证措施，偏差处理体系与风险防范措施，档案管理措施，保密措施，应急预案，服务承诺。已根据招标文件编制投标文件。	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： 中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司
(单位章)

法定代表人或委托代理人： 吴/伟 (签字或盖章)

日期： 2025年5月28 日



五、项目服务方案

（一）总体工作方案

资产评估具体服务实施方案

根据具体拟开展的评估项目，按照招标人要求出具评估报告。我公司严格响应招标文件要求，特制订了本项目评估实施方案。

1、接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、评估类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

2、前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

3、现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

3.1 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

3.2 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 其他相关信息资料。

4、资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

5、评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

6、报告编制及提交

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

职责分工

项目组成员按照专业能力强、类似项目经验丰富、责任心强的要求配置。

项目经理（负责人）职责：对评估报告进行总体复核，对项目的质量和进度全面负责。包括：与委托方进行沟通协调，向委托方汇报工作成果；制订工作计划和项目实施方案，安排各项目组工作；负责评估业务中评估、复核项目组间的技术协调、组织管理、质量管理工作；督促各项目组的工作进度，检查各项目组的工作成果，对评估过程中出现的问题进行处理等；对工作中碰到的重大问题向技术负责人汇报，按技术负责人意见进行处理。

评估组组长职责：对项目经理负责，负责评估业务实施和质量管理工作，指导和协调组内各成员的工作，与复核组和委托方的协调，统一处理评估过程中存在的问题，对项目组人员的成果进行初步审查，督促项目组成员工作进度、承担项目评估等。

评估组专业人员职责：根据项目经理和组长安排，承担项目评估工作，并出具初步工作成果，对工作过程中存在的问题应及时向组长汇报并根据回复及复核意见进行处理和落实，调整评估结果。

工作原则

1. 依法依规评估原则

对委托项目进行评估时应严格依照《资产评估法》、《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》等评估相关法律法规和标准，单位和项目经办人员均不得滥用职权，主观、随意定价，要确保评估的依法、合规。

2. 独立评估原则

要恪守独立评估原则，工作过程中不受任何第三方对评估过程和评估结果的不正当干扰。评估过程中必须时刻秉承科学、客观、公平、公正的原则，为委托方提供专业的评估意见和评估结论。

3. 廉洁自律原则

我公司严格遵循行业相关规定，评估从业人员执业过程中必须遵守以下廉洁自律原则：

- （1）主动回避与其本人有利害关系的评估项目；
- （2）不得在关联单位报销或领取任何费用；
- （3）不得收受关联单位或人员的礼金、礼品、购物卡、有价证券等任何财物；
- （4）不得向关联单位提出与项目无关的任何要求；
- （5）不得接受关联单位宴请、旅游等任何消费；
- （6）不得与关联单位有任何形式的经济往来；

对违反以上原则在执业过程中出现违法违规和不正当行为者，按照单位纪律处分条例进行处理，情节严重的，移交国家司法机关进行处理。

4. 保密原则

公司项目评估人员必须严格执行保密原则，对执业中知悉的商业秘密及其他秘密事项予以保密。切实保守委托方商业秘密，对委托项目相关资料未经委托方授权的前提下，不得擅自向第三方透漏。

反馈机制

我司在承接委托人评估业务后，按照《资产评估法》、《房地产估价规范》、《土地估价规程》及其他相关评估准则的要求，针对业务的特点，设计了具体的评估方案，并编制评估计划，以确保评估业务按时保质完成。我们将：

1. 制定详细的计划

制定详细周密的工作计划是项目顺利实施的前提，包括从制定作业方案、准备资料清单、安排评估人员、外勤时间进度安排，到评定估算和内部复核，细化每个阶段的工作计划。

2. 配备充足的人员

我们将根据评估业务的需要，安排各类富有经验的专业人员组成项目组。项目组成员一般由以下人员构成：项目负责人、现场勘察人、质控审核人，还根据被评估单位业务需求分别配备房地产评估师、土地估价师、资产评估师等。必要时，我们还将聘请行业专家担任项目顾问，从而为委托人提供满意、超值的服务，确保项目高质、高效完成。

3. 保持有效的沟通

对外要确保与采购人和被评估单位的畅通交流，对内要保持与项目团队的有效沟通。因此拟由授权委托人担任业务人员，负责与委托人的沟通协调工作，以最快的速度解决评估服务过程中出现的的问题；由项目负责人负责项目团队的调度、管理和沟通工作。

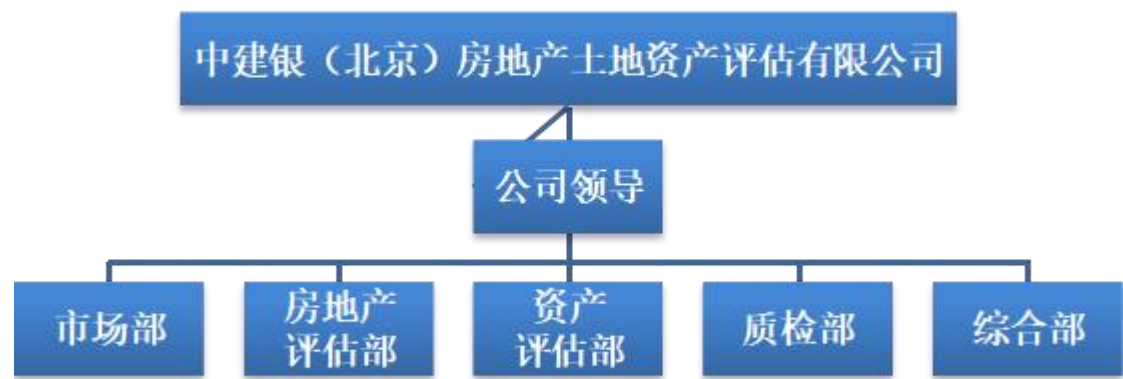
4. 全面的技术支持

授权委托人将组织公司人员全力配合委托人评估服务项目。在项目承接后，收集公司资料，由技术负责人和项目负责人共同确定评估思路和方法，避免在方法思路上的方向性偏差。

5. 优质的全程服务

除实施正常的评估程序、完成评估报告外，在整个评估或服务过程中，我们将根据自身积累的丰富的评估项目相关经验，尽可能形成清晰的、有建设性的意见。

1. 组织机构设置



设立顶层管理机构：

设立公司领导层，负责日常事务和具体业务操作。

设置专业评估部门：

根据业务范围和评估类型，设置相应的专业房地产评估部、资产评估部。

每个部门配备具有相应专业背景和资质的评估师，以确保评估工作的专业性和准确性。

设立质量控制部门：

成立质量控制部门，负责监督评估工作的质量和流程，确保评估报告符合相关法规和标准。

质量控制部门定期对评估报告进行抽查和复核，及时发现和纠正问题。

负责引进和应用新技术、新方法，提高评估工作的效率和准确性。

关注行业发展趋势和法规变化，为公司提供技术支持和决策参考。

设立市场部门：

成立市场部门，负责拓展业务、维护客户关系和品牌形象。

该部门关注市场动态和客户需求，及时调整营销策略和服务方式。

明确岗位职责与分工：

制定详细的岗位职责说明书，明确每个部门和岗位的职责、权限和工作要求。

确保各部门之间分工明确、协作顺畅，避免工作重叠和推诿扯皮现象。

建立沟通与协调机制：

建立有效的沟通与协调机制，确保各部门之间信息畅通、协作紧密。

通过定期召开会议、建立信息共享平台等方式加强部门间的沟通与协作。

2. 工作流程图



3. 管理制度

(1) 管理措施综述

我公司将派出全部经验丰富、年富力强、一线主力评估师组建项目专职服务团队，进行专业工作，同时结合项目特别技术要求，可通过增加专业人员来保障项目的实施进度。同时，我公司按照资产评估准则的要求，制定和实施科学、严谨的业务质量控制政策和程序，建立完备的质量控制体系，不断加强风险管理，确保质量控制落到实处，评估结果严谨科学。积极、高效、保质、保量地完成此次评估工作。我公司后续将根据项目实际情况及委托方要求增加专业人员投入，现后备5-10人，以确保项目的顺利实施。

我公司作为国内最早从事资产评估业务的机构之一，见证了近年来国内企业的变迁，尤其是对国有企业改制、重组等资产评估业务十分熟悉，在不动产评估（设备、房产、土地等）、无形资产评估、不良资产处置评估、非流通股股权转让评估等领域积累了较为丰富的经验。我公司将根据贵公司资产评估项目的具体要求，做好现场调查、充分收集资料，并根据评估目的和评估对象等具体情况，恰当选择评估方法，评定估算，并按各项债权的评估情况进行分析汇总后，形成合理的评估结论，根据委托方要求出具评估报告。充分发挥我公司作为国有企业评估公司的优势，承诺做到公平、公正、合规、合法，高质高效地完成评估工作，有效把控风险，保护国有资产不流失。

(2) 评估业务管理制度

第一章 总则

第一条 为加强公司资产评估业务管理，提高评估业务质量，防范评估风险，根据《资产评估基本准则》和《资产评估机构业务质量控制指南》，制定本制度。

第二条 本制度所称项目或业务是指公司承接的各类资产评估项目或其他相关业务。其中，重大资产评估项目是指涉及上市公司评估项目及评估资产额超过20亿元的资产评估项目。

第三条 公司开展资产评估业务应遵循独立、客观、公正的原则。

第二章 机构人员职责

第四条 最高管理层，是公司质量控制的最高管理机构，负责公司质量控制制度的制定、公司重大资产评估项目承接、评估计划和评估报告的审批，对评估业务质量承担最终责任。

第五条 首席评估师，由公司最高管理层指定，负责质量控制制度的实施和监控；负责除重大资产评估项目之外的评估项目承接、评估计划和评估报告的审批，直接向最高管理层负责。

第六条 专业技术审核人员，由公司具备资产评估师资格的专业技术人员组成，对其未参与的报告进行独立审核。

第七条 项目团队，由项目负责人和项目经办人员组成。公司对每个评估项目实行项目责任制。

其中，项目负责人主要负责评估计划的制订和组织实施；评估业务实施过程中的沟通协调；对专家的工作成果进行分析判断；组织编制、审核评估报告并在最终出具的评估报告上签字盖章；组织处理评估报告提交后的反馈意见等。

项目经办人员接受项目负责人的领导，按照公司质量控制相关规定从事具体评估业务工作，形成工作底稿，按照项目负责人的要求起草评估报告或说明。

第三章 评估项目承接和工作计划

第八条 项目负责人负责与委托方接洽沟通，明确评估基本事项，对评估对象进行分析，填写《评估业务基本事项调查表》和《评估项目风险评价表》，提出是否承接该评估业务的初步意见，报请首席评估师或最高管理层批准。

第九条 决定承接评估项目后，公司应与委托方正式签署委托合同。委托合同原则上应使用公司统一格式的《委托合同》，若有特殊情况不使用上述制式委托合同时，项目负责人应将委托合同文本提交法务人员审核。

第十条 若评估目的、对象、基准日、范围等因素发生变化时，项目负责人应再次向首席评估师或最高管理层报告，重新履行审批程序，签订补充协议或重新签订《委托合同》。

第十一条 委托合同签署后，项目负责人应拟订《评估项目工作计划表》，报首席评估师或最高管理层审批。如需聘请外部专家和人员的，应填报《聘请专家（专业人员）审批表》并报公司领导批准。

第十二条 《评估项目工作计划表》报经批准后，由项目团队负责落实执行；执行过程中，如遇评估目的、对象、基准日、范围等主要事项发生重大变化，应及时向首席评估师或最高管理层报告并修改《评估项目工作计划表》。

第四章 评估业务实施和报告出具

第十三条 项目经办人员负责对评估对象进行现场调查，主要的调查内容包括但不限于：

- ①了解评估对象所在企业的经营、管理、财务等方面的信息；
- ②了解评估对象所在行业的发展情况；
- ③调查评估对象的现状，包括存放位置、数量金额、区域分布、使用状况等；
- ④了解评估对象的法律权属，有无存在瑕疵、抵押、诉讼等。

第十四条 项目经办人员应收集相关评估资料，并在权属、财务、现状等方面对评估对象进行分析。

第十五条 项目经办人员应当根据评估情况，采用适当的评估方法进行分析、计算和判断，通常的评估方法有：市场比较法、收益现值法和资产基础法。

市场比较法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

运用市场法评估资产价值，要遵循下面的程序：明确评估对象；进行公开市场调查，收集相同或类似资产的市场基本信息资料，寻找参照物；分析整理资料并验证其准确性，判断选择参照物；把被评估资产与参照物比较；分析调整差异，得出结论。

收益现值法又称收益还原法、收益资本金化法，是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

应用收益法必须具备的前提条件是：第一，被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；第二，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；第三，被评估资产预期获利年限可以预测。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

采用资产基础法评估，还应当具备可利用的历史资料，形成资产价值的耗费也是必须的。成本途径的运用涉及四个基本要素，即资产的重置成本，资产的有形损耗，资产的功能性陈旧贬值和资产的经济性陈旧贬值。

运用资产基础法评估资产，首先确定被评估资产，并估算重置成本，其次确定被评估资产的使用年限，再次估算被评估资产的损耗或贬值，最后计算确定被评估资产的价值。

第十六条 评估报告（初稿）完成后，项目负责人应及时与委托方进行沟通，组织对相关反馈意见按照行业准则进行处理。项目经办人员应根据项目负责人的要求出具评估报告及其说明。

第十七条 评估报告及其说明需经项目负责人、专业技术审核人员、首席评估师三级审核并填写《评估报告三级复核程序单》后，由项目负责人填报《报告签发表》，经公司法定代表人或其授权人签发后，方可正式出具。

第十八条 项目团队应及时按照《资产评估执业准则—资产评估档案》的要求整理相关工作底稿，同报告一起提交质控部进行项目内部质量评价后，按照公司档案管理相关规定进行归档。

（3）质量控制管理办法

第一章 总则

第一条 为规范公司资产评估业务质量控制，保证评估业务质量，防范评估风险，根据《资产评估基本准则》和《资产评估机构业务质量控制指南》，制定本办法。

第二条 本办法适用于公司的资产评估业务，其他相关业务可参照执行。

第三条 评估人员从事资产评估业务时，应遵守适用的行业相关准则；从事特定资产评估业务时，应遵守或参照适用的相关规定。

第二章 质量控制责任人

第四条 最高管理层，是公司质量控制的最高管理机构，负责公司质量控制制度的制定、公司重大资产评估项目承接、评估计划和评估报告的审批，对评估业务质量承担最终责任。

第五条 首席评估师，由公司最高管理层指定，负责质量控制制度的实施和监控；负责除重大资产评估项目之外的评估项目承接、评估计划和评估报告的审批，直接向最高管理层负责。

第六条 专业技术审核人员，由公司具备资产评估师资格的专业技术人员组成，对其未参与的报告进行独立审核。

第七条 项目负责人，应当具有资产评估师资格，具备履行职责所需的职业道德、专业知识、执业能力和专业经验，直接对公司负责。项目负责人主要负责评估计划的制订和组织实施；评估业务实施过程中的沟通协调；对专家的工作成果进行分析判断；组织编制、审核评估报告并在最终出具的评估报告上签字盖章；组织处理外部相关单位或部门的反馈意见等。

第八条 项目经办人员，接受项目负责人的领导，按照公司质量控制相关规定从事具体评估业务工作，形成工作底稿，按照项目负责人的要求起草评估报告或说明。

第三章 职业道德和人力资源

第九条 评估人员应当诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。

第十条 评估人员应当对因职业关系和商业关系获知的信息予以保密。除具有管辖权的监管机构、行业协会，以及法律、法规另有规定外，未经委托方书面许可，不得对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

第十一条 评估人员应当独立进行分析、估算并形成专业意见，不受委托方或相关当事方的影响，不得以预先设定的价值作为评估结论。

第十二条 评估人员与委托方或相关当事方之间存在可能影响公正执业的利害关系时，应当予以回避。

第十三条 评估人员应当维护职业形象，不得出具含有虚假、不实、有偏见或具有误导性的分析或结论的评估报告。

第十四条 评估人员应当保持专业胜任能力，将专业知识和技能始终保持在应有的水平之上，能胜任所执行的评估业务。

第十五条 评估人员应当提高主观能动性，积极参加相关学习和培训，保持和提高专业胜任能力。资产评估师应按行业有关规定参加各级评估协会组织的后续教育培训。

第四章 评估工作标准

第十六条 承接评估业务需要关注的事项一般包括：

- （一）公司是否具有足够的从业人员，出具评估报告的时间是否能够得到保证；
- （二）公司从业人员是否具备专业胜任能力；
- （三）委托方是否明确提出预先设定的评估结论或表露出明显的利益倾向；
- （四）委托方在了解国家相关法律、法规的情况下，是否仍有不当使用评估报告的明显倾向；
- （五）被评估单位是否存在由于管理缺陷或诚信缺失等可能影响其提供资料真实性、合法性、完整性的情况；
- （六）评估程序是否能够适当履行。

第十七条 公司应与委托方正式签署委托合同。委托合同原则上应使用公司统一格式的《委托合同》，若有特殊情况不使用上述制式委托合同时，项目负责人应将委托合同文本提交法务人员审核。

第十八条 项目承接后，项目负责人应拟订完整的评估工作计划，评估工作计划的内容应涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施全过程。具体包括：时间

进度、人员安排、人员培训和技术方案等内容，项目负责人可根据评估业务具体情况确定评估计划的繁简程度。

第十九条 评估人员应当对评估对象进行适当的现场调查，调查过程应注意以下方面：

（一）要求委托方或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

（二）要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

（三）应当通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

（四）在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，可以根据重要程度采用抽样等方式进行调查。项目负责人应制定相应的调查方案，明确分类原则、调查对象、工作步骤等内容；

（五）评估人员应当根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或者调整现场调查工作；

（六）当评估人员现场调查遇有障碍无法履行程序时，项目负责人应与委托方及被评估单位进行协商，提出问题内容和解决意见，保证现场调查程序的适当履行。

第二十条 评估人员应当根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益现值法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。采用资产基础法，应当合理确定重置全价和各相关贬值因素(成新率)；采用市场法，应当合理确定参照物，根据评估对象与参照物的差异进行必要的价格调整；采用收益现值法，应当根据被评估单位提供的盈利预测及风险分析资料，合理确定收益期和折现率，合理预测未来收益。

第二十一条 资产评估过程形成的相关评估依据、说明、资料、记录等（包括行为依据、法规依据、产权依据、取价依据、询价记录、现场勘查记录等），均应按照相关规定编制并形成工作底稿，与资产评估报告及其说明一起，装订成册并归档保管，形成评估档案。

第五章 评估报告三级审核

第二十二条 评估报告及工作底稿实行三级审核程序，各级审核人员对其负责的审核内容进行审核。

第二十三条 三级审核制度采用的审核程序为：

（一）项目负责人审核：由项目负责人进行全面检查，出具是否上报评估报告意见。

（二）专业技术审核：由公司质量控制部门对评估程序执行情况、拟出具的评估报告、工作底稿进行专门审核，提出出具评估报告的明确意见。

（三）首席评估师审核：评估报告最终必须由首席评估师审核。

第二十四条 三级审核的主要内容包括：

（一）一级审核的主要内容：

1. 对企业经营状况是否进行了必要的了解，对评估风险是否有了正确的评价；
2. 评估程序是否按计划要求进行；
3. 评估调查过程是否记录在工作底稿中；
4. 评估依据是否充分；

5. 评估表格链接关系是否正确；
6. 评估报告的格式、内容是否符合规定要求；
7. 对实物资产是否进行过现场勘查，是否对往来款进行过函证；
8. 评估说明与表格是否符合规定要求；
9. 是否已就评估结果与委托单位交换过意见，结论如何；
10. 原始资料及收集的评估资料是否充分，是否盖章确认。

（二）二级审核主要内容

1. 评估方法的选择及运用是否合理；
2. 评估计划是否经过核准，并按要求执行；
3. 评估结论是否合理，表格与报告的相关数据和信息是否一致；
4. 各项内容是否完整，有无遗漏、缺陷事项；
5. 重大事项是否进行恰当披露；
6. 对企业的期后事项或有负债等重大事项，是否加以披露；
7. 整体报告的内容及格式是否符合相关法规及评估准则的规定。

（三）三级审核的主要内容

1. 复审评估计划是否已经过核准，重大问题请示报告是否完备，并经逐级审批；
2. 重大问题是否按规定进行请示汇报和处理；
3. 重大问题的处理结果是否合理；
4. 分析判断评估结果是否恰当；
5. 是否有工作小结；
6. 以应有的职业谨慎，考虑对重大事项的处理、评估结论与评估说明文字表达是否符合国家的现行规定。并最终签署报告。

第二十五条 履行三级审核程序中出现的的技术争议，项目负责人应当提交最高管理层进行解决。

第六章 工作底稿的审核

第二十六条 工作底稿应当真实完整、重点突出、记录清晰。资产评估机构及其资产评估专业人员可以根据资产评估业务具体情况，合理确定工作底稿的繁简程度。

第二十七条 工作底稿通常分为管理类工作底稿和操作类工作底稿。

管理类工作底稿是指在执行资产评估业务过程中，为受理、计划、控制和管理资产评估业务所形成的工作记录及相关资料。

操作类工作底稿是指在进行履行现场调查、收集评估资料和评定估算程序时所形成的工作记录及相关资料。

第二十八条 工作底稿审核内容分为格式规范性审查和内容相关性审查。

第二十九条 工作底稿格式规范性审查主要包括：

- （一）是否符合资产评估准则规定及本机构对工作底稿编制格式要求；
- （二）归档的工作底稿内容是否完整，并进行分类整理立卷归档；
- （三）归档的工作底稿记录的字迹是否清晰，需要企业盖章确认的资料是否完备；

第三十条 工作底稿内容相关性审查分为管理类工作底稿审查和操作类底稿审查。

管理类工作底稿审查主要包括：

- （一）资产评估业务基本事项的记录；
- （二）资产评估委托合同；
- （三）资产评估计划；
- （四）资产评估业务执行过程中重大问题处理记录；
- （五）资产评估报告的审核意见。

操作类工作底稿的内容因评估目的、评估对象和评估方法等不同而有所差异，审核主要包括：

（一）现场调查记录与相关资料，通常包括：

- 1. 委托人或者其他相关当事人提供的资料，如：资产评估明细表，评估对象的权属证明资料，与评估业务相关的历史、预测、财务、审计等资料，以及相关说明、证明和承诺等；
- 2. 现场勘查记录、函证记录等；
- 3. 其他相关资料。

（二）收集的评估资料，通常包括：市场调查及数据分析资料，询价记录，其他专家鉴定及专业人士报告，其他相关资料。

（三）评定估算过程记录，通常包括：重要参数的选取和形成过程记录，价值分析、计算、判断过程记录，评估结论形成过程记录，其他相关资料。

第七章 业务总结和监控

第三十一条 评估项目结束后，项目负责人应当对评估项目进行总结，对有借鉴作用的技术、思路、方法、指标等进行合理归纳，提交质量控制部门。

第三十二条 首席评估师应当对项目审核中的共性问题进行总结，定期上报最高管理层，并补充到业务培训内容中，提升评估业务质量。

第三十二条 最高管理层针对重大项目中的问题，举行专门会议讨论总结，形成评估案例，并责成首席评估师在今后三级审核中发现解决。

第三十三条 公司每半年召开一次质量控制评价会，由公司全体员工对公司质量控制制度进行评价，对发现的问题进行改进。

第三十四条 首席评估师不定期对公司评估项目的质量控制情况进行抽查和评价，对发现的问题敦促评估人员加以改进。

第三十五条 首席评估师应关注资产评估行业的政策变化、新准则出台，以及本单位的业务发展需要等因素，对本制度提出修订更新意见。

第八章 附则

第三十六条 本办法由公司负责解释。

第三十七条 本办法自印发之日起施行。

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司文件

中建银发〔2021〕37号

签发人：熊腊元

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司财务管理办法

第一章 总则

第一条 为加强中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（以下简称公司）的财务管理工作，规范财务行为，防范财务风险，提高经营效益，保护股东及相关方的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等有关规定，结合公司实际，制定本办法。

— 1 —

第二条 本办法适用于本公司的各项业务。

第三条 公司财务管理的目标是贯彻公司发展战略，合理配置资源，科学组织财务活动，有效防范和化解财务风险，促进公司业务的健康发展和效益的稳步提升，实现公司价值最大化。建立符合现代企业经营管理要求的财务管理体制。

第四条 公司实行“预算管理、风险控制、效益优先”的财务管理原则。

预算管理是指对公司经营活动的全员、全过程进行计划与控制，协调整合各项经营活动，有效配置资源，确保年度经营目标的实现。

风险控制是指在公司经营中的各个环节加强财务风险管理，建立有效的财务内控和监督机制，防范财务风险。

效益优先是指公司经营应以提高经济效益和价值增值为目标，坚持开源与节流并重，实现国有资产保值增值。

第五条 财务管理应当按照财务预算，合理筹集资金，有效运营资产，控制成本费用，规范收益分配及财务会计报告，加强财务监督和财务信息管理。

第六条 公司各部门应依照法律法规、《企业会计准则》、《公司章程》和本办法的规定，履行财务管理职责。

第七条 公司应当依法纳税。公司财务处理与税收法律、法规规定不一致的，纳税时应当依法进行调整。

第二章 财务管理体制

第八条 公司的财务管理工作实行统一管理、分级负责的原则，按照本制度对公司范围内财务工作统一管理、统一指导的基础上，财务管理体系中各层级、各岗位按照相应的职责和权限履行财务管理职责、承担相应的责任。

第九条 公司各部门都是财务管理的主体，并在职责范围内承担相应财务责任。

（一）总经理

负责全面组织公司财务管理活动，对财务预算及财务管理规定的贯彻执行情况负主要领导责任，对财务效益和业务发展及财务风险的控制负主要领导责任。

（二）财务负责人

协助总经理完成公司财务预算目标；督促贯彻执行国家财经法规及股东制定的财务政策和规定；督促和组织建立健全各项财务管理规章制度；组织编制并审核年度财务预算和年终决算；督促落实股东批复的综合经营计划和其他财务事项；审批授权内的财务事项；督促和组织管理会计、成本会计的实施。

（三）财会岗位职责

参与拟定财务制度；负责组织年度经营计划和财务预算的编报；负责公司经济事项的会计核算和财务报告编制；负责年度财务决算的编制；负责税务处理；定期向当地监管机关、税务机构报送相关报表，接受股东的财务监督和

检查。

（四）业务经营部门职责

负责本部门相关业务投入产出分析；负责本部门预算的编制、执行及分析；负责组织及时足额回收部门经营产品应取得的收入，控制本部门经营成本，推动本部门预算目标的实现。

第十条 公司统一制定财务人员的管理制度，规范公司各级财务人员岗位设置、岗位职责、任职条件，以及建立财务人员培训等管理体制。各级财务人员应严格执行《中华人民共和国会计法》等国家法律法规和公司各项财务规章制度，遵纪守法，照章办事，严守公司机密，努力提升业务能力。

第十一条 公司各级财务人员调动或离职，须按照公司有关规定办理交接手续。属于离任审计范围的，须进行离任审计。

第三章 财务风险管理

第十二条 公司财务风险是公司经营管理过程所带来的财务结果的不确定性。包括流动性风险、资产质量风险、或有事项风险和其他可能导致公司无法实现预期财务收益与现金流量的风险。

第十三条 公司应合理确定资产负债结构，建立资金定期预测与动态监控机制，在经营过程中保持合理的流动资

金，以保证日常运营，能够按期足额清偿各项债务。

第十四条 公司进行投资、资本性支出以及其他大额支出，应充分评估其对资金流动性的影响。公司开展金融产品投资，应在投资组合中适当配置流动性强、交易活跃的品种，保持资产组合的适度流动性。

第十五条 有确凿证据表明资产存在减值迹象的，公司应当定期进行减值测试，估计资产的可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，应计提相应的资产减值准备。

第十六条 公司应加强对已计提减值准备资产的管理，对符合资产损失核销条件的，应按规定程序核销；对已核销的资产，应继续保留追索权，实行账销案存管理。

第十七条 公司应当建立或有事项信息披露和风险预警机制，及时披露或有事项带来的或有负债及预计负债，预计对公司产生的财务影响，并采取相应的风险控制措施。

第四章 财务预算管理

第十八条 全面预算管理是公司按照发展战略，对经营活动的全员、全过程进行计划与控制，以一系列的预算、控制、协调、考核为内容，将各部门经营目标同公司战略发展目标相关联，通过有效配置资源，协调和整合各项经营活动，确保公司年度经营目标实现的内部管理体系。

第十九条 全面预算管理遵循全面系统、科学合理、责权一致和动态平衡的原则。

第二十条 公司年度预算分为业务预算和财务预算，是公司开展年度经营管理活动的重要规划性文件。

第二十一条 年度预算编制方案由综合运营部会同相关部门按照预算管理职责分工提出。

第五章 资产管理

第二十二条 公司通过优化资产配置、调整资产结构，满足流动性要求，提高资产盈利能力，实现资产的安全性、流动性和收益性的协调统一。

第二十三条 公司建立综合运营部财务岗位牵制机制，明确货币资金岗位职责权限，对货币资金业务建立严格的授权审批制度，严禁未经授权的机构或人员办理或越权办理货币资金业务。

公司的发票由综合运营部财务岗统一管理，包括发票领购、开具、保管、审核并加盖印章。综合运营部财务岗应严格按规定开具发票、内容要齐全。

第二十四条 公司建立有效的应收账款管理体系，跟踪客户履约情况，落实收款责任，减少坏账损失。对应收账款按照单项认定的方法确认减值金额。对有确凿证据表明无法收回的应收款项，确认为坏账进行坏账核销。

计提资产减值准备和核销坏账应由公司领导审批后执行。

第二十五条 公司建立固定资产管理办法，规范固定资

产的购置、报废、盘盈、盘亏等实物管理与价值管理，明确事项审批的原则、明确账实相符和账卡相符的要求。

第二十六条 公司开展金融产品投资要遵循价值投资、低风险偏好和保持适度流动性的原则。从优化总体投资组合出发，在长期内满足公司资产流动性要求，应对突发性的支付风险，同时提高闲置资金利用效益，获得合理的投资回报。

第六章 收入和成本管理

第二十七条 收入管理包括对营业收入和营业外收入的管理。营业收入包括主营业务收入、投资收益、公允价值变动收益和其他业务收入。

第二十八条 主营业务收入是指公司开展各项业务取得的业务收入；投资收益及公允价值变动收益是指公司进行股权投资、各项金融资产投资取得的收益；其他业务收入是指取得的主营业务收入、投资收益、公允价值变动收益等之外的营业收入，包括资产使用权转让收入、对外单位和个人租赁收入和其他营业收入等。

第二十九条 营业外收入是指公司取得的与所经营的业务无直接关系的各项利得，包括处置固定资产净收益、处置无形资产净收益、员工违约罚款收入、供应商违约收入、出纳长款收入和其他营业外收入。

第三十条 各项收入必须全部及时入账核算，严禁通过

将各项收入提前或延迟入账来人为调剂当期利润。严禁通过截留收入、转移收入等手段设立小金库，用于私分、滥发奖金、支付各项费用和进行账外经营活动。

第三十一条 营业收入的确认应坚持权责发生制原则。各项业务合同签订以后，在规定的计算期内，按应计收入的数额确认营业收入；或在相关劳务已经实际提供时确认营业收入。

第三十二条 成本管理包括对营业支出和营业外支出的管理。营业支出包括主营业务成本、税金及附加、投资损失、公允价值变动损失、管理费用、资产减值损失和其他业务成本。

第三十三条 主营业务成本是指公司业务部门发生的与取得主营业务收入、开展经营活动有关的成本；税金及附加是指公司取得收入而产生的税金；投资损失和公允价值变动损失是指公司进行股权投资、各项金融资产投资造成的损失；管理费用是指公司在经营管理过程中发生的除主营业务成本外的其他各项费用；资产减值损失是指公司的应收款项、固定资产、无形资产等资产减值而产生的损失；其他业务成本是指公司发生的与取得其他业务收入相关的费用。

第三十四条 营业外支出是指公司发生的与所经营的业务无直接关系的各项支出，包括固定资产盘亏净损失、处置固定资产等净损失、赔偿金违约金罚款支出、出纳短

款赔款、公益救济性捐赠支出、非常损失、税收滞纳金及罚款、预计负债支出和其他营业外支出等。

第三十五条 成本管理实行预算控制、授权审批、依法合规，突出效益的原则。公司成本管理应严格执行制度规定的成本开支范围，区分本期成本与下期成本、营业支出与营业外支出、收益性支出与资本性支出的界限，不得虚列费用、转移支出，不得承担属于个人的支出。

第三十六条 公司成本费用开支包括以下内容：

- （一）直接从事项目活动的人工成本费用；
- （二）为从事项目活动而发生的其他直接成本费用；
- （三）各部门为组织和经营管理发生的管理人员的人工成本费用；
- （四）实物资产的折旧费、租赁费、修理费及摊销费等；
- （五）其他为组织和经营管理发生的成本费用。

下列支出不能列入成本费用开支范围：

- （一）与公司生产经营业务无关的其他费用；
- （二）各项资本性支出，如购置固定资产、无形资产和其他资产支出；
- （三）各种对外投资性支出；
- （四）分配给投资者的利润；
- （五）被没收的财物以及违反法律而支付的各项滞纳金、罚款以及公司自愿赞助、捐赠的支出；
- （六）国家规定不得列入成本费用的其他支出。

第三十七条 公司应遵循成本费用管理控制的原则：

（一）以经济效益为成本费用管理的目标；

（二）强调全面性管理，对公司经营全过程、全方位、全体人员进行管理与控制；

（三）进行科学分析与预测，强化成本费用预算约束，进行有效的事前防护性控制和过程全面性控制，避免单纯盲目的事后处理；

（四）加强成本费用管理，将所有成本费用进行分摊。

第三十八条 公司成本费用管理按照归口管理与分级管理相结合的原则。综合运营部是成本费用管理的综合部门，负责监督成本费用开支范围，组织成本费用核算，对成本费用进行预算控制。

第七章 税务管理

第三十九条 公司的税收支出主要包括所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、房产税、土地使用税、车船税、车船购置税、土地增值税、契税、教育费附加、地方教育费附加等。

第四十条 公司的其他各项税金由各级机构按照税法的有关规定按时进行纳税申报，并及时、足额缴纳税款。

第四十一条 税务管理中的主要风险点包括纳税调整处理的合规性、税务审批程序的合规性、税务申报的合规性、涉税财务会计处理的合规性及适用税收政策的准确性。

为有效防范和化解税务风险，公司应客观评估税务风险水平，制定实施税务风险管理策略，建立健全内部税务管理制度，规范税务处理流程，严格落实税务风险问责制度及管理责任。

第八章 所有者权益管理

第四十二条 实收资本是指公司投资者按照公司章程或合同、协议的约定，实际投入公司的资本，它表明股东对企业的基本产权关系。实收资本的构成比例是公司据以向股东进行利润分配的主要依据。

第四十三条 实收资本的增加或减少要按照公司章程的规定报股东审议批准后方可变更调整。

第四十四条 资本公积是指公司在经营过程中由于资本溢价以及法定财产重估增值等原因所形成的公积金。资本公积与公司收益无关而与资本相关。

第四十五条 资本公积项目主要包括资本溢价、接受捐赠非现金资产准备、股权投资准备、可供出售金融资产公允价值变动、递延所得税准备、资产评估增值等。

第四十六条 盈余公积是指公司从税后利润中提取形成的、存留于公司内部、具有特定用途的收益积累，分为法定盈余公积和任意盈余公积。

第四十七条 法定盈余公积以税后利润的 10%提取, 法定

盈余公积累计额已达到注册资本的 50%时可以不再提取。

第四十八条 盈余公积可以用于弥补亏损，也可转增资本。转增资本后留存的余额不得少于转增前注册资本的 25%。

第四十九条 公司年度的税前利润首先应弥补以前年度亏损，延续弥补期超过法定税前弥补期限的，可以用缴纳所得税后的利润弥补。

第五十条 公司在弥补亏损和提取盈余公积后所余税后利润，可向股东分配。

第九章 会计核算与财务报告管理

第五十一条 公司建立健全会计核算制度，根据《企业会计准则》等相关制度规定和公司实际需要设置会计账簿。

第五十二条 会计核算应以实际发生的经济业务为依据，按照规定的会计处理方法进行，保证会计指标的口径一致、相互可比和会计处理方法前后相一致。各级财务人员负责审核每项业务原始凭证的合法性、手续完整性和资料的准确性，保证财务数据的真实性。

第五十三条 财务报告是对财务状况、经营成果、现金流量、所有者权益变动、盈利能力、计划执行等进行的综合表述或分析。公司财务报告指年度报告，年度报告应当经会计师事务所审计。

第十章 财务监督与处罚

第五十四条 公司应严格执行各项财务制度，自觉接受财政、税务、协会等外部机构对公司财务活动及纳税事项进行监督、检查。

第五十五条 公司可采取事前、事中、事后监督等多种形式实施财务监管，及时发现问题和隐患，及时加以解决，以保障公司财务活动合法有序地开展。

第五十六条 对于内外部审计、检查发现的财务违规问题，公司合规岗负责监督问题整改落实。

第十一章 附则

第五十七条 公司依据本办法制定财务管理的各项具体规章制度。

第五十八条 本办法与国家法律法规和相关制度相抵触的，以国家法律法规和相关制度为准。

第五十九条 本办法未尽事宜，按国家有关法律法规的规定执行。

第六十条 本办法由公司负责解释。

第六十一条 本办法自印发之日起施行。

校对：综合部 李昱颖

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司 2021 年 10 月 11 日印发

（三）重点、难点分析

1. 评估重点及难点分析及应对措施

（1）编制详尽的工作计划；

（2）充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，恰当选择价值类型；

（3）应当根据评估业务的具体情况，确定所需资料的清单并收集相关资料；

（4）根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断。采用资产基础法评估，应当对所采用的被评估单位于评估基准日的资产及负债账面值的真实性进行分析和判断；采用收益法或者市场法评估，应当对所采用的被评估单位和可比企业财务指标的合理性进行分析和判断；

（5）采用收益法或者市场法进行企业价值评估时，根据评估对象、评估假设、价值类型等相关条件，在与委托人和其他相关当事人协商并获得有关信息的基础上，对被评估单位和可比企业财务报表进行分析和必要的调整，以使评估中采用的财务数据以及相关参数适用、可比；

（6）采用收益法或者市场法进行企业价值评估，应当与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估；

（7）在对具有多种业务类型、涉及多种行业的企业进行企业价值评估时，应当根据业务关联性界定业务单元，并根据被评估单位和业务单元的具体情况，采用适宜的财务数据口径进行评估。

2. 评估的重点工作步骤

（1）明确评估目的、评估对象和评估基准日等评估业务基本事项。评估的价值类型要与评估目的相匹配；对评估对象的确定，要将资产的范围和数量以及权益等全部考虑在内；评估基准日一般应考虑选择一个结算期的终止日。

（2）制定评估工作计划，做好人员和进度安排。

（3）收集相关资料：

①评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

②被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

③被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

④被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料；

⑤评估对象、被评估单位以往的评估及交易资料；

⑥影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

⑦被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

⑧证券市场、产权交易市场等市场的有关资料；

⑨可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料。

（4）确定评估方法：

①收益法：企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量

折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通常预期，适用的价值类型通常为市场价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。预测现金流量，既可以从市场参与者角度进行，也可以选择特定投资者的角度。在实际控制或者评估目的是为了获得实际控制权情形下，从特定投资者的角度预测现金流量时，适用的价值类型通常为投资价值。

②企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

③企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。资产评估专业人员应当知晓，在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。采用资产基础法进行企业价值评估，应当对长期股权投资项目进行分析，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，确定是否将其单独评估。对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业进行评估时，应当考虑控股型企业总部的成本和效益对企业价值的影响。

④对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

质量控制管理办法

第一章 总则

第一条 为规范公司资产评估业务质量控制, 保证评估业务质量, 防范评估风险, 根据《资产评估基本准则》和《资产评估机构业务质量控制指南》, 制定本办法。

第二条 本办法适用于公司的资产评估业务, 其他相关业务可参照执行。

第三条 评估人员从事资产评估业务时, 应遵守适用的行业相关准则; 从事特定资产评估业务时, 应遵守或参照适用的相关规定。

第二章 质量控制责任人

第四条 最高管理层, 是公司质量控制的最高管理机构, 负责公司质量控制制度的制定、公司重大资产评估项目承接、评估计划和评估报告的审批, 对评估业务质量承担最终责任。

第五条 首席评估师, 由公司最高管理层指定, 负责质量控制制度的实施和监控; 负责除重大资产评估项目之外的评估项目承接、评估计划和评估报告的审批, 直接向最高管理层负责。

第六条 专业技术审核人员, 由公司具备资产评估师资格的专业技术人员组成, 对其未参与的报告进行独立审核。

第七条 项目负责人, 应当具有资产评估师资格, 具备履行职责所需的职业道德、专业知识、执业能力和专业经验, 直接对公司负责。项目负责人主要负责评估计划的制订和组织实施; 评估业务实施过程中的沟通协调; 对专家的工作成果进行分析判断; 组织编制、审核评估报告并在最终出具的评估报告上签字盖章; 组织处理外部相关单位或部门的反馈意见等。

第八条 项目经办人员, 接受项目负责人的领导, 按照公司质量控制相关规定从事具体评估业务工作, 形成工作底稿, 按照项目负责人的要求起草评估报告或说明。

第三章 职业道德和人力资源

第九条 评估人员应当诚实正直, 勤勉尽责, 恪守独立、客观、公正的原则。

第十条 评估人员应当对因职业关系和商业关系获知的信息予以保密。除具有管辖权的监管机构、行业协会, 以及法律、法规另有规定外, 未经委托方书面许可, 不得对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

第十一条 评估人员应当独立进行分析、估算并形成专业意见, 不受委托方或相关当事方的影响, 不得以预先设定的价值作为评估结论。

第十二条 评估人员与委托方或相关当事方之间存在可能影响公正执业的利害关系时, 应当予以回避。

第十三条 评估人员应当维护职业形象, 不得出具含有虚假、不实、有偏见或具有误导性的分析或结论的评估报告。

第十四条 评估人员应当保持专业胜任能力, 将专业知识和技能始终保持在应有的水平之上, 能胜任所执行的评估业务。

第十五条 评估人员应当提高主观能动性, 积极参加相关学习和培训, 保持和提高专业胜任能力。资产评估师应按行业有关规定参加各级评估协会组织的后续教育培训。

第十六条 承接评估业务需要关注的事项一般包括：

- （一）公司是否具有足够的从业人员，出具评估报告的时间是否能够得到保证；
- （二）公司从业人员是否具备专业胜任能力；
- （三）委托方是否明确提出预先设定的评估结论或表露出明显的利益倾向；
- （四）委托方在了解国家相关法律、法规的情况下，是否仍有不当使用评估报告的明显倾向；
- （五）被评估单位是否存在由于管理缺陷或诚信缺失等可能影响其提供资料真实性、合法性、完整性的情况；
- （六）评估程序是否能够适当履行。

第十七条 公司应与委托方正式签署委托合同。委托合同原则上应使用公司统一格式的《委托合同》，若有特殊情况不使用上述制式委托合同时，项目负责人应将委托合同文本提交法务人员审核。

第十八条 项目承接后，项目负责人应拟订完整的评估工作计划，评估工作计划的内容应涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施全过程。具体包括：时间进度、人员安排、人员培训和技术方案等内容，项目负责人可根据评估业务具体情况确定评估计划的繁简程度。

第十九条 评估人员应当对评估对象进行适当的现场调查，调查过程应注意以下方面：

- （一）要求委托方或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- （二）要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
- （三）应当通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- （四）在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，可以根据重要程度采用抽样等方式进行调查。项目负责人应制定相应的调查方案，明确分类原则、调查对象、工作步骤等内容；
- （五）评估人员应当根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或者调整现场调查工作；
- （六）当评估人员现场调查遇有障碍无法履行程序时，项目负责人应与委托方及被评估单位进行协商，提出问题内容和解决意见，保证现场调查程序的适当履行。

第二十条 评估人员应当根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益现值法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。采用资产基础法，应当合理确定重置全价和各相关贬值因素(成新率)；采用市场法，应当合理确定参照物，根据评估对象与参照物的差异进行必要的价格调整；采用收益现值法，应当根据被评估单位提供的盈利预测及风险分析资料，合理确定收益期和折现率，合理预测未来收益。

第二十一条 资产评估过程形成的相关评估依据、说明、资料、记录等（包括行为依据、法规依据、产权依据、取价依据、询价记录、现场勘查记录等），均应按照相关规定编制并形成工作底稿，与资产评估报告及其说明一起，装订成册并归档保管，形成评估档案。

第五章 评估报告三级审核

第二十二条 评估报告及工作底稿实行三级审核程序，各级审核人员对其负责的审核内容进行审核。

第二十三条 三级审核制度采用的审核程序为：

（一）项目负责人审核：由项目负责人进行全面检查，出具是否上报评估报告意见。

（二）专业技术审核：由公司质量控制部门对评估程序执行情况、拟出具的评估报告、工作底稿进行专门审核，提出出具评估报告的明确意见。

（三）首席评估师审核：评估报告最终必须由首席评估师审核。

第二十四条 三级审核的主要内容包括：

（一）评估工作是否已按照资产评估准则和公司相关规章制度执行；

（二）从业人员执业过程中是否保持了应有的职业道德；

（三）评估程序是否适当履行，评估计划是否正常实施，工作目标是否已经实现；

（四）采用的评估依据是否充分、适当；

（五）评估对象法律权属是否进行了关注和恰当披露；

（六）使用的评估假设是否合理，法律上是否适应、经济上是否合理、技术上是否可行；

（七）采用的评估方法是否适用和恰当，是否适应国家有关法律法规要求；

（八）评估中选用的数据、参数是否可靠、相关、可比、客观、真实；

（九）形成的工作底稿是否完整，数据内容是否准确；

（十）形成的工作底稿是否能够充分支持评估结论，评估结论是否客观合理；

（十一）出具的评估报告是否符合国家或行业有关规定，内容是否完整真实及清晰准确、格式是否规范、数据是否无误、各组成部分数据和内容是否一致，是否提供了使评估报告使用者能够合理理解评估结论的必要信息；

（十二）审核意见是否已进行了正确的处理；

（十三）其他影响评估结论成立及合理性而需要审核的内容。

第二十五条 履行三级审核程序中出现的争议，项目负责人应当提交最高管理层进行解决。

第六章 业务总结和监控

第二十六条 评估项目结束后，项目负责人应当对评估项目进行总结，对有借鉴作用的技术、思路、方法、指标等进行合理归纳，提交质量控制部门。

第二十七条 首席评估师应当对项目审核中的共性问题进行总结，定期上报最高管理层，并补充到业务培训内容中，提升评估业务质量。

第二十八条 最高管理层针对重大项目中的问题，举行专门会议讨论总结，形成评估案例，并责成首席评估师在今后三级审核中发现解决。

第二十九条 公司每半年召开一次质量控制评价会，由公司全体员工对公司质量控制制度进行评价，对发现的问题进行改进。

第三十条 首席评估师不定期对公司评估项目的质量控制情况进行抽查和评价，对发现的问题敦促评估人员加以改进。

第三十一条 首席评估师应关注资产评估行业的政策变化、新准则出台，以及本单位的业务发展需要等因素，对本制度提出修订更新意见。

第七章 附则

第三十二条 本办法由公司负责解释。

第三十三条 本办法自印发之日起施行。

工作原则

1. 依法依规评估原则

对委估项目进行评估时应严格依照《资产评估法》、《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》等评估相关法律法规和标准，单位和项目经办人员均不得滥用职权，主观、随意定价，要确保评估的依法、合规。

2. 独立评估原则

要恪守独立评估原则，工作过程中不受任何第三方对评估过程和评估结果的不正当干扰。评估过程中必须时刻秉承科学、客观、公平、公正的原则，为委托方提供专业的评估意见和评估结论。

3. 廉洁自律原则

我公司严格遵循行业相关规定，评估从业人员执业过程中必须遵守以下廉洁自律原则：

- （1）主动回避与其本人有利害关系的评估项目；
- （2）不得在关联单位报销或领取任何费用；
- （3）不得收受关联单位或人员的礼金、礼品、购物卡、有价证券等任何财物；
- （4）不得向关联单位提出与项目无关的任何要求；
- （5）不得接受关联单位宴请、旅游等任何消费；
- （6）不得与关联单位有任何形式的经济往来；

对违反以上原则在执业过程中出现违法违规和不正当行为者，按照单位纪律处分条例进行处罚，情节严重的，移交国家司法机关进行处理。

4. 保密原则

公司项目评估人员必须严格执行保密原则，对执业中知悉的商业秘密及其他秘密事项予以保密。切实保守委托方商业秘密，对委办项目相关资料未经委托方授权的前提下，不得擅自向第三方透漏。

反馈机制

我司在承接委托人评估业务后，按照《资产评估法》、《房地产估价规范》、《土地估价规程》及其他相关评估准则的要求，针对业务的特点，设计了具体的评估方案，并编制评估计划，以确保评估业务按时保质完成。我们将：

1. 制定详细的计划

制定详细周密的工作计划是项目顺利实施的前提，包括从制定作业方案、准备资料清单、安排评估人员、外勤时间进度安排，到评定估算和内部复核，细化每个阶段的工作计划。

2. 配备充足的人员

我们将根据评估业务的需要，安排各类富有经验的专业人员组成项目组。项目组成员一般由以下人员构成：项目负责人、现场勘察人、质控审核人，还根据被评估单位业务需求分别配备房地产评估师、土地估价师、资产评估师等。必要时，我们还将聘请行业专家担任项目顾问，从而为委托人提供满意、超值的服务,确保项目高质、高效完成。

3. 保持有效的沟通

对外要确保与采购人和被评估单位的畅通交流，对内要保持与项目团队的有效沟通。因此拟由授权委托人担任业务人员，负责与委托人的沟通协调工作，以最快的速度解决评估服务过程中出现的的问题；由项目负责人负责项目团队的调度、管理和沟通工作。

4. 全面的技术支持

授权委托人将组织公司人员全力配合委托人评估服务项目。在项目承接后，收集公司资料，由技术负责人和项目负责人共同确定评估思路和方法，避免在方法思路上的方向性偏差。

5. 优质的全程服务

除实施正常的评估程序、完成评估报告外，在整个评估或服务过程中，我们将根据自身积累的丰富的评估项目相关经验，尽可能形成清晰的、有建设性的意见。

（五）进度保证措施

项目实施进度计划安排

我公司将按照委托人要求及工作进度时间表安排工作进度，及时配备合适的人员，完成评估工作。

时 间	工作内容	时间安排
第一阶段	签订评估委托合同，资料收集、填写评估明细表、制定现场勘查日程。	1-3天
第二阶段	进行现场勘查及记录，资产评估报告初稿编制。	4-7天
第三阶段	报告三级内部审查、修改完善。	3-4天
第四阶段	与委托方意见沟通，修改完善。	1-2天
第五阶段	出具正式报告。	1-2天

以上时间进度安排可根据委托人要求及后续提供具体资料情况调整人员和时间，本公司承诺在双方签署的资产评估相关协议约定的日期内完成该项目。

1. 项目洽谈与承接

项目经理负责与委托人接洽沟通，明确评估基本事项，对评估对象进行分析，填写《评估业务基本事项调查表》和《评估项目风险评价表》，提出是否承接该评估业务的初步意见，报请项目总负责人或最高管理层批准。

决定承接评估项目后，公司应与委托方正式签署委托合同。委托合同原则上应使用公司统一格式的《委托合同》，若有特殊情况不使用上述制式委托合同时，项目经理应将委托合同文本提交法务人员审核。

若评估目的、对象、基准日、范围等因素发生变化时，项目经理应再次向项目总负责人或最高管理层报告，重新履行审批程序，签订补充协议或重新签订《委托合同》。

2. 编制项目工作计划

委托合同签署后，项目负责人应拟订《评估项目工作计划表》，报项目总负责人或最高管理层批。如需聘请外部专家和人员的，应填报《聘请专家(专业人员)审批表》并报公司领导批准。

《评估项目工作计划表》报经批准后，由项目团队负责落实执行；执行过程中，如遇评估目的、对象、基准日、范围等主要事项发生重大变化，应及时向项目总负责人或最高管理层报告并修改《评估项目工作计划表》。

3. 项目实施和评定估算

项目经理及助理负责对评估对象进行现场调查，主要的调查内容包括但不限于：了解评估对象所在企业的经营、管理、财务等方面的信息；了解评估对象所在行业的发展情况；调查评估对象的现状，包括存放位置、数量金额、区域分布、使用状况等；了解评估对象的法律权属，有无存在瑕疵、抵押、诉讼等。

项目助理应收集相关评估资料，并在权属、财务、现状等方面对评估对象进行分析。

项目助理应当根据评估情况，采用适当的评估方法进行分析、计算和判断。

4. 意见沟通和报告出具

项目经理在完成现场工作，收集评估所需资料后，开始编写资产评估报告（初稿）。资产评估报告（初稿）完成后，项目经理应及时与委托人进行沟通，组织对相关反馈意见按照行业准则进行处理。项目助理应根据项目经理的要求出具资产评估报告。

资产评估报告需经项目经理、专业技术审核人员、首席评估师三级审核并填写《三级复核程序单》后，由项目经理填报《报告签发表》，经公司法定代表人或其授权人签发后，方可正式出具。

项目团队及时按照《资产评估执业准则-资产评估档案》的要求整理相关工作底稿，同报告一起提交质控部进行项目内部质量评价后，按照公司档案管理相关规定进行归档。

由于投标阶段我公司未获得具体的财务、经营资料，我公司对该评估项目的时间安排、人员安排可能会因后续资料的取得、被评估单位的配合程度而发生调整。

（六）偏差处理体系与风险防范措施

内部风险控制制度

第一章 总则

第一条 为规范公司资产评估业务质量控制，保证评估业务质量，防范评估风险，根据《资产评估基本准则》和《资产评估机构业务质量控制指南》，制定本办法。

第二条 本办法适用于公司的资产评估业务，其他相关业务可参照执行。

第三条 评估人员从事资产评估业务时，应遵守适用的行业相关准则；从事特定资产评估业务时，应遵守或参照适用的相关规定。

第二章 质量控制责任人

第四条 最高管理层，是公司质量控制的最高管理机构，负责公司质量控制制度的制定、公司重大资产评估项目承接、评估计划和评估报告的审批，对评估业务质量承担最终责任。

第五条 首席评估师，由公司最高管理层指定，负责质量控制制度的实施和监控；负责除重大资产评估项目之外的评估项目承接、评估计划和评估报告的审批，直接向最高管理层负责。

第六条 专业技术审核人员，由公司具备资产评估师资格的专业技术人员组成，对其未参与的报告进行独立审核。

第七条 项目负责人，应当具有资产评估师资格，具备履行职责所需的职业道德、专业知识、执业能力和专业经验，直接对公司负责。项目负责人主要负责评估计划的制订和组织实施；评估业务实施中过程中的沟通协调；对专家的工作成果进行分析判断；组织编制、审核评估报告并在最终出具的评估报告上签字盖章；组织处理外部相关单位或部门的反馈意见等。

第八条 项目经办人员，接受项目负责人的领导，按照公司质量控制相关规定从事具体评估业务工作，形成工作底稿，按照项目负责人的要求起草评估报告或说明。

第三章 职业道德和人力资源

第九条 评估人员应当诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。

第十条 评估人员应当对因职业关系和商业关系获知的信息予以保密。除具有管辖权的监管机构、行业协会，以及法律、法规另有规定外，未经委托方书面许可，不得对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

第十一条 评估人员应当独立进行分析、估算并形成专业意见，不受委托方或相关当事方的影响，不得以预先设定的价值作为评估结论。

第十二条 评估人员与委托方或相关当事方之间存在可能影响公正执业的利害关系时，应当予以回避。

第十三条 评估人员应当维护职业形象，不得出具含有虚假、不实、有偏见或具有误导性的分析或结论的评估报告。

第十四条 评估人员应当保持专业胜任能力，将专业知识和技能始终保持在应有的水平之上，能胜任所执行的评估业务。

第十五条 评估人员应当提高主观能动性，积极参加相关学习和培训，保持和提高专业胜任能力。资产评估师应按行业有关规定参加各级评估协会组织的后续教育培训。

第十六条 承接评估业务需要关注的事项一般包括：

- （一）公司是否具有足够的从业人员，出具评估报告的时间是否能够得到保证；
- （二）公司从业人员是否具备专业胜任能力；
- （三）委托方是否明确提出预先设定的评估结论或表露出明显的利益倾向；
- （四）委托方在了解国家相关法律、法规的情况下，是否仍有不当使用评估报告的明显倾向；
- （五）被评估单位是否存在由于管理缺陷或诚信缺失等可能影响其提供资料真实性、合法性、完整性的情况；
- （六）评估程序是否能够适当履行。

第十七条 公司应与委托方正式签署委托合同。委托合同原则上应使用公司统一格式的《委托合同》，若有特殊情况不使用上述制式委托合同时，项目负责人应将委托合同文本提交法务人员审核。

第十八条 项目承接后，项目负责人应拟订完整的评估工作计划，评估工作计划的内容应涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施全过程。具体包括：时间进度、人员安排、人员培训和技术方案等内容，项目负责人可根据评估业务具体情况确定评估计划的繁简程度。

第十九条 评估人员应当对评估对象进行适当的现场调查，调查过程应注意以下方面：

- （一）要求委托方或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- （二）要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
- （三）应当通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- （四）在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，可以根据重要程度采用抽样等方式进行调查。项目负责人应制定相应的调查方案，明确分类原则、调查对象、工作步骤等内容；
- （五）评估人员应当根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或者调整现场调查工作；
- （六）当评估人员现场调查遇有障碍无法履行程序时，项目负责人应与委托方及被评估单位进行协商，提出问题内容和解决意见，保证现场调查程序的适当履行。

第二十条 评估人员应当根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益现值法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。采用资产基础法，应当合理确定重置全价和各相关贬值因素(成新率)；采用市场法，应当合理确定参照物，根据评估对象与参照物的差异进行必要的价格调整；采用收益现值法，应当根据被评估单位提供的盈利预测及风险分析资料，合理确定收益期和折现率，合理预测未来收益。

第二十一条 资产评估过程形成的相关评估依据、说明、资料、记录等（包括行为依据、法规依据、产权依据、取价依据、询价记录、现场勘查记录等），均应按照相关规定编制并形成工作底稿，与资产评估报告及其说明一起，装订成册并归档保管，形成评估档案。

第五章 评估报告三级审核

第二十二条 评估报告及工作底稿实行三级审核程序，各级审核人员对其负责的审核内容进行审核。

第二十三条 三级审核制度采用的审核程序为：

（一）项目负责人审核：由项目负责人进行全面检查，出具是否上报评估报告意见。

（二）专业技术审核：由公司质量控制部门对评估程序执行情况、拟出具的评估报告、工作底稿进行专门审核，提出出具评估报告的明确意见。

（三）首席评估师审核：评估报告最终必须由首席评估师审核。

第二十四条 三级审核的主要内容包括：

（一）评估工作是否已按照资产评估准则和公司相关规章制度执行；

（二）从业人员执业过程中是否保持了应有的职业道德；

（三）评估程序是否适当履行，评估计划是否正常实施，工作目标是否已经实现；

（四）采用的评估依据是否充分、适当；

（五）评估对象法律权属是否进行了关注和恰当披露；

（六）使用的评估假设是否合理，法律上是否适应、经济上是否合理、技术上是否可行；

（七）采用的评估方法是否适用和恰当，是否适应国家有关法律法规要求；

（八）评估中选用的数据、参数是否可靠、相关、可比、客观、真实；

（九）形成的工作底稿是否完整，数据内容是否准确；

（十）形成的工作底稿是否能够充分支持评估结论，评估结论是否客观合理；

（十一）出具的评估报告是否符合国家或行业有关规定，内容是否完整真实及清晰准确、格式是否规范、数据是否无误、各组成部分数据和内容是否一致，是否提供了使评估报告使用者能够合理理解评估结论的必要信息；

（十二）审核意见是否已进行了正确的处理；

（十三）其他影响评估结论成立及合理性而需要审核的内容。

第二十五条 履行三级审核程序中出现的争议，项目负责人应当提交最高管理层进行解决。

第六章 业务总结和监控

第二十六条 评估项目结束后，项目负责人应当对评估项目进行总结，对有借鉴作用的技术、思路、方法、指标等进行合理归纳，提交质量控制部门。

第二十七条 首席评估师应当对项目审核中的共性问题进行总结，定期上报最高管理层，并补充到业务培训内容中，提升评估业务质量。

第二十八条 最高管理层针对重大项目中的问题，举行专门会议讨论总结，形成评估案例，并责成首席评估师在今后三级审核中发现解决。

第二十九条 公司每半年召开一次质量控制评价会，由公司全体员工对公司质量控制制度进行评价，对发现的问题进行改进。

第三十条 首席评估师不定期对公司评估项目的质量控制情况进行抽查和评价，对发现的问题敦促评估人员加以改进。

第三十一条 首席评估师应关注资产评估行业的政策变化、新准则出台，以及本单位的业务发展需要等因素，对本制度提出修订更新意见。

工作原则

1. 依法依规评估原则

对委估项目进行评估时应严格依照《资产评估法》、《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》等评估相关法律法规和标准，单位和项目经办人员均不得滥用职权，主观、随意定价，要确保评估的依法、合规。

2. 独立评估原则

要恪守独立评估原则，工作过程中不受任何第三方对评估过程和评估结果的不正当干扰。评估过程中必须时刻秉承科学、客观、公平、公正的原则，为委托方提供专业的评估意见和评估结论。

3. 廉洁自律原则

我公司严格遵循行业相关规定，评估从业人员执业过程中必须遵守以下廉洁自律原则：

- （1）主动回避与其本人有利害关系的评估项目；
- （2）不得在关联单位报销或领取任何费用；
- （3）不得收受关联单位或人员的礼金、礼品、购物卡、有价证券等任何财物；
- （4）不得向关联单位提出与项目无关的任何要求；
- （5）不得接受关联单位宴请、旅游等任何消费；
- （6）不得与关联单位有任何形式的经济往来；

对违反以上原则在执业过程中出现违法违规和不正当行为者，按照单位纪律处分条例进行处理，情节严重的，移交国家司法机关进行处理。

4. 保密原则

公司项目评估人员必须严格执行保密原则，对执业中知悉的商业秘密及其他秘密事项予以保密。切实保守委托方商业秘密，对委办项目相关资料未经委托方授权的前提下，不得擅自向第三方透漏。

反馈机制

我司在承接委托人评估业务后，按照《资产评估法》、《房地产估价规范》、《土地估价规程》及其他相关评估准则的要求，针对业务的特点，设计了具体的评估方案，并编制评估计划，以确保评估业务按时保质完成。我们将：

1. 制定详细的计划

制定详细周密的工作计划是项目顺利实施的前提，包括从制定作业方案、准备资料清单、安排评估人员、外勤时间进度安排，到评定估算和内部复核，细化每个阶段的工作计划。

2. 配备充足的人员

我们将根据评估业务的需要，安排各类富有经验的专业人员组成项目组。项目组成员一般由以下人员构成：项目负责人、现场勘察人、质控审核人，还根据被评估单位业务需求分别配备房地产

评估师、土地估价师、资产评估师等。必要时，我们还将聘请行业专家担任项目顾问，从而为委托人提供满意、超值的服务,确保项目高质、高效完成。

3. 保持有效的沟通

对外要确保与采购人和被评估单位的畅通交流，对内要保持与项目团队的有效沟通。因此拟由授权委托人担任业务人员，负责与委托人的沟通协调工作，以最快的速度解决评估服务过程中出现的的问题；由项目负责人负责项目团队的调度、管理和沟通工作。

4. 全面的技术支持

授权委托人将组织公司人员全力配合委托人评估服务项目。在项目承接后，收集公司资料，由技术负责人和项目负责人共同确定评估思路和方法，避免在方法思路上的方向性偏差。

5. 优质的全程服务

除实施正常的评估程序、完成评估报告外，在整个评估或服务过程中，我们将根据自身积累的丰富的评估项目相关经验，尽可能形成清晰的、有建设性的意见。

业务档案管理制度

第一章 总则

第一条 为加强中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（以下简称公司）档案管理工作，更好地为各项资产评估业务工作服务，根据《中华人民共和国档案法》、《资产评估基本准则》制定本办法。

第二条 档案工作是公司工作的重要组成部分，应适应公司业务发展的需要，完善管理体制，健全规章制度，提高管理水平，保证档案的完整、准确、系统、安全和有效利用。

第三条 本办法所称的档案，是指公司在履行业务职能活动中直接形成的有保存价值的各种文字、图表、声像等不同形式的历史记录。它是公司的宝贵财富，由公司档案部门集中统一保管（人事档案、财务档案除外）。

第二章 档案管理部门

第四条 公司档案管理部门是综合办公室，其基本职能是：

贯彻执行党和国家有关档案工作的法律、法规和方针、政策，接受中国资产评估协会、北京市财政局、北京资产评估协会的监督和业务指导。

制定公司档案管理的各项规章制度、业务标准和技术规范，并对贯彻执行情况进行监督、检查、指导。

开展档案资料的收集、整理、鉴定、统计、安全保管和提供利用工作，为各项工作服务，为国家积累档案史料。

采取有效措施，保守档案的国家秘密。

第五条 公司各项目团队负责本项目团队档案材料的立卷、归档，应确定具体人员负责，按规定标准保质保量、按时完成。

第三章 档案工作人员及其职责

第六条 综合办公室设专职档案工作人员，其他各部门设兼职档案工作人员，并保持档案工作人员的相对稳定。

第七条 档案工作人员应忠于职守、遵纪守法、具备专业知识、掌握与档案工作有关的现代化技术知识，能够胜任档案工作。

第八条 综合办公室专职档案人员的岗位职责是：

负责收集、整理、保管和统计公司的档案；编制检索工具，积极提供利用；

负责档案的鉴定、销毁和移交工作；

对各类文件材料的立卷归档及各部门的档案工作进行指导、监督和检查；

积极学习和应用现代化科学技术手段管理，严格执行档案保密规定，遵纪守法，确保档案不流失、不泄密。

第九条 兼职档案工作人员的主要职责是：

负责收集、整理、保管本部门或本项目团队属于归档范围各类文件材料与物件，编号和编制移交档案目录，按照要求向公司档案部门移交归档；

严格执行档案保密规定，遵纪守法，确保档案不失密、不泄密。

第四章 工作底稿的编制

第十条 项目经办人员在执行资产评估业务的过程中，应当遵守法律、行政法规和资产评估准则，编制工作底稿。

第十一条 工作底稿应当反映资产评估程序实施情况，支持评估结论。

第十二条 工作底稿应当真实完整、重点突出、记录清晰。项目经办人员可以根据业务的具体情况，合理确定工作底稿的繁简程度。

第十三条 工作底稿应同时保留纸质文档和电子文档，如有其他介质形式的文档也应进行保留。

第十四条 工作底稿分为管理类工作底稿和操作类工作底稿。管理类工作底稿是在执行资产评估业务过程中，为受理、计划、控制和管理资产评估业务所形成的工作记录及相关资料。操作类工作底稿是在履行现场调查、收集评估资料和评定估算程序时所形成的工作记录及相关资料。

第十五条 管理类工作底稿包括但不限于以下内容：

①资产评估业务基本事项的记录，通常包括：

a. 评估项目的洽谈人，委托人名称、联系人，其他相关当事人的名称、地址、法定代表人、企业性质、注册资金、经营期限、经营范围、联系人等基本情况；

b. 其他相关当事人和委托人的关系；

c. 评估报告使用人及与委托人、被评估单位等其他相关当事人的关系；

d. 相关经济行为的背景情况及评估目的；

e. 评估对象和评估范围；

f. 评估范围内的资产状况，包括评估对象基本情况及资产分布情况，资产的数量及各类资产、负债的账面值，资产质量现状，实物资产存放地，账外资产、或有资产、或有负债、特殊资产的情况，资产历次评估、调账情况，相关当事人所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等相关情况；

g. 价值类型；

h. 评估基准日；

i. 评估假设、限制条件；

j. 评估报告提交期限和方式；

k. 评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式。

②项目风险评价，通常包括：

a. 项目洽谈人通过对委托人和其他相关当事人的要求、评估目的、资产状况等基本情况的了解，对评估项目是否存在风险作出的判断；

b. 风险可控情况，化解风险、防范风险的主要措施；

c. 项目负责人报请首席评估师或最高管理层批准后的《评估业务基本事项调查表》和《评估项目风险评价表》。

③资产评估委托合同，通常包括：

评估委托合同的工作底稿应反映合同内容发生变更的过程。

④资产评估计划，通常包括：

a. 项目负责人报请首席评估师或最高管理层批准后的《评估项目工作计划表》；

b. 在评估过程中根据情况变化做出的调整记录；

c. 各级管理人员对评估计划的审核、批准情况表。

⑤资产评估业务执行过程中重大问题处理记录。

⑥资产评估报告的审核意见。

第十六条 操作类工作底稿的内容因评估目的、评估对象和评估方法等不同而有所差异，通常包括以下内容：

①现场调查记录与相关资料，通常包括：

a. 委托人或者其他相关当事人提供的资料，如：资产评估明细表，评估对象的权属证明资料，与评估业务相关的历史、预测、财务、审计等资料，以及相关说明、证明和承诺等；

b. 现场勘查记录、函证记录等；

c. 其他相关资料。

②收集的评估资料，通常包括：

a. 市场调查及数据分析资料；

b. 询价记录；

c. 其他专家鉴定及专业人士报告。

③评定估算过程记录，通常包括：

a. 重要参数的选取和形成过程记录；

b. 价值分析、计算、判断过程记录；

c. 评估结论形成过程记录，其他相关资料。

第十七条 按照评估方法不同，操作类工作底稿一般可分为成本法工作底稿、收益法工作底稿和市场法工作底稿。

①成本法（或资产基础法）工作底稿

在工作底稿中应反映被评估企业拥有的有形资产、无形资产以及应当承担的负债，记录根据其具体情况分别选用市场法、收益法、成本法的现场调查、评定估算过程。

②收益法工作底稿

a. 对企业财务指标进行分析的过程；

b. 对企业未来经营状况和收益状况进行的分析、判断和调整过程；

c. 根据企业经营状况和发展前景，预测期内的资产、负债、损益、现金流量的预测结果，企业所在行业现状及发展前景，合理确定收益预测期，以及预测期后的收益状况及相关终值的计算，收益现值的计算过程；

d. 综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、加权平均资本成本等资本市场相关信息和企业、所在行业的特定风险等因素，合理确定资本化率或折旧率的过程；

e. 在采用收益法对企业整体价值进行分析和评估时，企业如有非经营性资产、负债和溢余资产，应当编制相应的非经营性资产、负债和溢余资产的现场调查、评定估算工作底稿。

③市场法工作底稿

a. 收集的资产或企业的市场交易案例资料、所选择的市場交易案例与被评估资产或企业具有可比性的资料；

b. 被评估资产或企业与可比案例之间的相似性和差异性进行比较、分析、调整的过程；

c. 如是企业整体价值评估，还应对所选价值乘数计算的过程编制相应的工作底稿；

d. 在评估股东部分权益价值时，应在工作底稿中反映项目经办人员对流动性和控制权对评估对象价值影响的处理情况。

第十八条 项目经办人员收集委托人和其他相关当事人提供的资产评估明细表及其他重要资料作为工作底稿，应当由提供方对相关资料进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

第十九条 工作底稿中应当反映内部审核过程。

第二十条 项目经办人员应当根据资产评估业务特点和工作底稿类别，编制工作底稿目录，建立必要的索引号，以反映工作底稿间的勾稽关系。

第五章 档案材料的立卷和归档

第二十一条 立卷归档工作是公司档案工作的基础，业务档案的立卷由业务人员负责。各部门或项目团队必须按照规定进行立卷、归档，并向档案室移交。档案管理人员对移交的业务档案进行案卷质量检查，合格后验收，并办理移交手续。任何部门和个人不得据为己有。

第二十二条 归档的文件材料种类、份数及每份文件的页数均应齐全、完整，每份文件的正件与附件、印件与定稿、请示与批复、转发文件与原稿、多种文字形成的同一文件，分别立在一起，不得分开。

第二十三条 每个项目完成后，应在规定时间内将评估报告、工作底稿及相关资料一并归档，资产评估业务工作底稿的归档期限为评估报告日或核准备案后90天内。立卷归档的材料必须使用统一规定的案卷用品，并保持卷面卷内整洁，不丢页，不压字，不损坏文件，不妨碍阅读；各项内容填写完整；装订牢固、整齐、美观。

第六章 文字档案的保管与利用

第二十四条 保管档案并提供利用是档案室日常工作的重要组成部分，应建立必要的管理制度，对文书档案和项目档案的收进、移出、保管、利用情况应做统计；对档案室的管理要配备专人负责，做到防盗、防火、防潮、防尘、防鼠、防虫、防高温、防污染；定期检查档案的保管情况，发现问题及时处理。

第二十五条

公司档案资料主要供公司内部各部、室及其附属各分公司查阅使用，不属于开放范围。外单位因工作需查阅，需出具单位介绍信及借阅者本人有效证件（身份证或工作证），经主管领导批准后办理相关手续。

公司档案资料一般仅供查阅，特殊情况可以借阅，但要从严掌握。借阅档案资料的范围仅限于上级机关和公司内部人员，并按有关规定办理查阅、借阅手续。

第二十六条 查阅、借阅档案资料的要求：

凡借阅档案必须写明档案实物的名称、性质和编号、借阅时间和借阅人，借阅时间一般不得超过5天，特殊情况应办理续借手续。

查阅、借阅的档案资料要爱护使用，严禁丢失，并保持整齐、清洁，切忌撤换、损失、勾画、涂改、描摩、折叠、剪裁、污损等。

对需要摘抄、复印、照像的档案资料，需主管经理批准；涉及保密内容的，需经总经理批准，并由档案管理员审核、登记。

公司人员借阅公司档案材料，未经许可不得转借他人。

第七章 档案的保管与销毁

第二十七条 评估业务档案自评估报告日起保存15年或30年，到期后根据档案的重要程度和保存价值，再确定保留期限。

第二十八条 根据国家有关规定，对已超过保管期限的档案必须在领导的主持下，由有关人员组成鉴定小组做出鉴定。鉴定工作结束后应对确无保存价值的档案进行登记，报经总经理批准后销毁。

第二十九条 销毁档案时应指定两人监销，防止档案丢失和泄密。审批人、制表人和监销人均应在销毁清册上签字。

（八）保密措施

1. 保密制度

第一章 总则

第一条 为了使委托方、被评估单位或产权持有人等相关当事人的资料信息得以保密，维护以上各方以及公司的利益，制定本制度。

第二条 遵守保密制度是公司及其所有资产评估从业人员独立、客观、公正从事业务的必然要求，也是遵守国家保密法、反不正当竞争法等法的必然要求。

第三条 本制度不仅限于资产评估师、资产评估专业人员，全体员工都必须严格遵守本保密制度。

第二章 保密对象

第四条 本制度中所指的“保密资料”是指资产评估师或资产评估专业人员在工作期间或在职权范围内通过以下渠道获得的情报：

- ①委托方、被评估单位或资产占有方直接或间接提供的；
- ②从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的；
- ③从其他员工处获取的；
- ④通过书面材料披露的；
- ⑤通过现场查勘看到的；
- ⑥通过与委托方、被评估单位或产权持有人等相关当事人口头交流披露的。

第五条 保密资料包括但不限于：

- ①会计凭证、会计账簿、财务会计报告及其他会计资料；
- ②查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件；
- ③权属证明；
- ④资产评估申报资料、反映资产状况的资料；
- ⑤评估对象的历史、预测、财务、审计等资料；
- ⑥相关说明、证明和承诺；
- ⑦知识产权、商品名、技术、许可证、网络技术知识；
- ⑧计算机程序和软件、公式、数据、技术诀窍、发明、模型、程序文档、源程序、目标程序、战略、研究成果、技术白皮书；

⑨未来市场和产品计划、客户资料、业务文档、市场数据、商业前景、收益、定价以及其它与业务相关联的资料；

⑩包含有印章的任何正本或副本文件及摘要；

⑪公司的任何商业秘密；

⑫其他公司的任何保密资料。

第三章 保密规定

第六条 公司应与全体员工签订《保密协议》，协议的内容应遵循本制度的规定。

第七条 员工离职后承担保密义务的期限为无限期保密，直至公司宣布解密或秘密信息实际上已经公开。

第八条 公司在制定和支付员工的工资报酬时，应充分考虑员工离职后需要承担的保密义务。

第九条 除得到委托方、被评估企业或产权持有人等相关当事人的书面允许外，不得将本制度第四、第五条规定的资料提供或泄露给第三者，也不能将其用于私人目的。

第十条 员工不得直接或通过修改保密资料等手段变相违反本制度。

第十一条 资产评估师或资产评估专业人员可向委托人解释评估程序，介绍有关评估常识，但不得在评估业务实施过程中向任何单位和个人透露与评定、估算相关的技术细节。

第十二条 评估业务实施过程中举行的会议涉及的内容应该严加保密，与会者不应以任何方式向外泄露。

第十三条 资产评估实施过程中获取的所有保密资料应严格执行档案管理制度。

第十四条 综合办公室是评估档案保密制度的主要责任部门，应落实专人管理。

第十五条 员工在离职前应将载有保密信息的任何文件、资料或软件，按公司要求归还或予以销毁，删除任何有记忆装置中的任何保密信息，并且不得继续使用这些保密信息，非经公司书面同意，员工不得向任何第三方泄露、给予或转让保密信息，或将保密信息与任何第三方合作利用、开发等。

第四章 违约责任

第十六条 员工违反本制度而导致公司遭受第三方的侵权或者违约指控时，员工应承担公司为应诉而支付的一切费用（包括但不限于调查取证的费用和律师费用）；公司因此而承担侵权或者违约赔偿责任的，有权向员工追偿。上述应诉费用和侵权、违约赔偿可以从员工的工资报酬中扣除。

第十七条 员工违反本制度，公司可视违反制度的性质与由此带来的损失程度与员工协商赔偿金额。赔偿金可从员工工资中扣除，如员工已经不在公司领取工资，公司可按法律许可的任何渠道要求员工赔偿。

第十八条 员工违反本协议条款，且公司和员工双方无法协商确实赔偿金额，公司可以要求员工承担因此给公司造成的一切损失。赔偿损失的计算标准为：员工因违反本协议约定所得的利益加上知悉秘密方因此而获取的利益。公司仍有经济损失的，员工还应继续向公司予以补偿。公司并将依法追究由于员工泄密造成公司名誉及其他利益受损的责任的权利。

2. 保密措施

（一）我司所派出的评估人员纪律观念强，有牢固保密意识，无犯罪记录和不良职业道德记录。

（二）对于项目相关联的人员实行回避制。

（三）评估人员对在各有关评估工作中形成的一切涉及国家秘密和贵行秘密的文件、资料等负有永久保密义务；评估人员对所知悉的其他秘密负有永久保密责任。

（四）评估人员必须对所知悉的相关信息及工作中的秘密严格保密，不得以任何形式传播、扩散。

（五）我司单独设立专门的办公地点，评估人员不得以任何形式将与该项目有关的资料带离专门的工作现场。工作结束以后，必须将全部资料归还，并不得以复印、照相等其他形式变相占有这些资料。

（六）设置档案库，由专人负责保管，非本项目人员不得接触。

（七）严格执行档案销毁制度，对涉及本项目资料档案需做作废处理的，及时销毁，并由专人负责进行登记备案。

（八）我司员工在办理入职签订劳务合同时，均需要签订一份《保密协议》，承诺对估价项目中涉及的商业秘密及客户的重要资料进行保密，除用于评估作业以外，绝不外泄，以保证对贵行的负责及相关资料的保密。

（九）严禁以个人名义承接业务；严禁对委托方提供的所有资料、自身的服务行为以及结果向第三方泄密，不得将因评估服务而产生的所有资料、数据向第三方提供；严禁通过任何媒介宣传、介绍协助招标人的服务；严禁转让业务；不得随意对委托人或当事人作出任何有损公司利益和声誉的承诺；一经发现，公司将给予严肃处理，并追究有关人员的经济 and 法律责任。

（十）评估过程中知悉的信息要严格保密，统一对外信息发布口径，为客户严守商业机密。因公司员工泄密造成委托人损失的，由公司承担全部责任。

（十一）属于秘密的文件、资料，应标明“秘密”字样，由专人负责印制、收发、传递、保管。未经批准，不准复印、摘抄秘密文件、资料。

（十二）对保守公司秘密或防止泄密有功的，予以表扬、奖励。违反规定故意或过失泄露公司秘密的，视情节及危害后果予以行政处分或经济处罚，直至予以除名。

（九）应急预案

我公司根据长期为金融保险机构、军队及政企单位服务所积累的经验，结合评估过程中所面临的各种风险，为确保项目顺利进行，有必要建立一套应急控制措施，以应对各种突发事件，保障项目的安全稳定进行。

（1）基本原则

我公司坚持以“以人为本”重要思想，建立应急保障机制，制定应急处理措施，竭尽全力保障建设银行押品评估业务的正常开展。

①依法办事原则。严格按照国家政策解决职工及周围居民反映的问题；严格依照国家法律法规，按照来访接待程序，及时果断处理突发性事件，坚决制止各种违法行为，维护正常的生产、工作和生活秩序。

②预防为主原则。及时了解、掌握和收集有关方面的信息，做到早发现、早报告、早控制、早处理，将矛盾化解在萌芽状态，将问题解决在初始阶段。

③快速反应原则。确保发现、报告、指挥、处理等环节紧密衔接，做到反应快速，应对正确，依法果断处理。

④分级负责原则。突发性事件的处理工作在指挥部的统一指挥和领导下进行，按照“谁主管、谁负责”的原则。

（2）应急控制措施

①建立应急预案

房地产、土地、资产评估涉及的风险较多，因此应针对可能出现的风险制定应急预案。

1) 分析评估工作所可能面临的紧急情况，如火灾、地震、洪水等自然灾害和国家政策层面要求的紧急事项，并评估其对评估工作的潜在影响。

2) 制定应急预案，包括紧急情况的预警机制、紧急撤离计划和沟通流程等。

3) 梳理关键评估数据和文档的备份和恢复措施，确保数据安全和完整性。

②加强应急准备

加强应急准备，建立应急物资储备，配备应急装备和工具，如避难设施、灭火器材、防护设备、通信设备等。应急物资储备定期进行检查，确保其完好无损。

③加强信息沟通

加强信息沟通，及时掌握动态。通过建立信息交流平台、召开应急会议等方式，加强公司内的信息交流，提高整体应急能力。建立紧急联系人名单，包括评估人员、相关部门和服务提供商等，以便紧急情况下能迅速联络。

④强化安全生产管理

加强安全生产管理，增强安全生产意识。定期开展安全生产检查，及时整改安全隐患，确保企业的安全稳定运行。建立紧急情况的值班制度，确保评估工作的连续进行。

⑤定期进行应急培训和演练

定期组织应急演练，加强评估人员应对紧急情况的能力和应变能力。应急演练模拟各种可能出现的风险，检验应急预案的可行性和员工的应急处置能力。

⑥信息安全防护

- 1) 建立评估信息的安全保护机制，包括数据加密、访问权限控制等措施。
- 2) 备份评估数据和文档，并确保备份数据的易于访问和恢复。
- 3) 定期进行信息安全演练和检查，及时发现和修补潜在的安全漏洞。

⑦紧急应对后续补救措施

- 1) 在紧急情况解决后，及时进行评估工作的复查和检验，确保评估结果的准确性和可靠性。
- 2) 分析紧急情况对评估工作的影响，并记录相关数据和信息，以备日后参考和分析。

通过制定上述应急措施方案，可以应对房地产、土地和资产评估等方面的风险和挑战。

(3) 灵活应对突发事件

①根据突发事件的性质和程度，评估决策者要迅速作出相应的调整 and 决策。

我公司为项目组配备后勤服务小组，以保证在项目组急需任何资源的情况下能及时提供，避免因客观原因妨碍评估工作的进程。项目组所有人员以及后勤服务小组成员均做到 24 小时开机，并留有 2 个以上的固定电话号码，自接到电话 0.5 小时内及时上报并做出响应。

②组织资源调配，合理安排评估工作和调整进度，确保工作的连续进行。

公司具有应对突发事件的能力，如疫情期间迅速组织人员克服网络、办公场所等困难，继续为招标人提供评估服务，保障防疫企业以及牵涉民生的企业及时、有效的资金需求。

③根据突发事件的影响，适时进行评估工作的风险评估和预警，及时调整评估方案和报告。

根据突发事件的影响，优先保护评估人员和相关人员的生命安全，确保其撤离和避难，并安排相关部门和人员不间断提供服务，有力促进评估工作正常开展，为郑州银行评估服务的顺利进行提供了良好的保障。

（十）服务承诺

一、服从业主管理承诺

我们深知业主在项目管理中的核心地位，也理解项目管理的高效性和顺畅性对于项目成功的关键性影响。因此，我们郑重承诺，在服务期内，我们将在任务分配、项目完成时间等方面全面服从招标人的安排与管理，确保项目的顺利进行和高质量完成。

1. 服从委托人的计划安排。

2. 恪守职业道德，在合同规定时限内完成各项工作，确保项目顺利进行。在项目实施过程中，我们将加强项目监控和管理，确保项目进度不受外界因素干扰，保证项目能够按时完成。如遇特殊情况导致项目进度受阻，我们将及时与招标人沟通，共同制定应对措施，确保项目能够尽快恢复正常进度。

3. 自觉接受委托人的监督和服务质量考核，按时保质保量完成的服务工作。

4. 在资产评估过程中，保证不泄露委托人申明的秘密和有关信息、资料。

5. 不将多承担的工作委托其他第三方机构实施。

综上所述，我们郑重承诺将全面服从业主的管理安排，确保在任务分配、项目完成时间等方面与招标人保持高度一致。我们将以专业的团队、高效的管理和优质的服务，为项目的成功实施提供有力保障。

二、到岗承诺

在服务期内，实际参与项目的人员将与投标文件中拟派的人员相符，确保项目团队的专业性和稳定性。我们深知项目团队人员的专业技能和经验对项目的成功至关重要，因此我们将严格履行以下承诺：

我们郑重承诺，接到工作任务后，及时响应，不因其他不可抗力因素延迟响应。严格按照投标文件列示条件委派项目团队人员，保证项目负责人驻场时间不低于项目团队驻场时间的四分之三。积极配合委托人工作，帮助委托人做好各项协调工作，保证工作顺利进行。自愿遵守招标人内部关于资产评估机构的监督管理制度。

1. 人员配备：我们将按照投标文件中所列的人员名单，根据项目情况确保拟派人员按时到岗，并全程参与项目的实施工作。

2. 人员资质：所有拟派人员均具备相应的专业资质和工作经验，能够胜任所承担的工作任务。我们将严格审查人员的资质证书和工作经历，确保项目团队的专业性。

3. 人员稳定：在项目服务期内，我们将保持项目团队的稳定性，确保主要人员不发生更换或大幅调整。如有特殊情况需要调整人员，我们将提前与项目相关方沟通，并征得同意后再进行调整。

六、资格审查资料

(一) 供应商基本情况表

投标人名称	中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司			
注册地址	北京市丰台区丰台北路18号院1号楼11层1101内1101室		邮政编码	100071
联系方式	联系人	李正浩	电 话	15039090960
	传 真	010-83733622	网 址	/
组织结构	有限公司			
法定代表人	姓 名	吴雷	电 话	18610040932
成立时间	2001.1.5	员工总人数：181		
营业执照号	91110105722618152X	其中	企业性质	有限公司
注册资金	300万人民币		在职职工	181
经营范围	房地产价格评估；土地评估；土地价格咨询；房地产信息咨询（不含中介服务）；房地产价格咨询；房地产抵押登记代理服务；资产评估。			
备注				

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）

1.具有独立承担民事责任的能力

营业执照正本

	
	
营 业 执 照	
统一社会信用代码 91110105722618152X	
名 称 中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司	注 册 资 本 300万元
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)	成 立 日 期 2001年01月05日
法 定 代 表 人 吴雷	住 所 北京市丰台区丰台北路18号院4号楼9层901内902室
经 营 范 围 房地产价格评估；土地评估；土地价格咨询；房地产信息咨询（不含中介服务）；房地产价格咨询；房地产抵押登记代理服务；资产评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	登 记 机 关 
	2024 年 12 月 27 日

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

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

京财资评备〔2025〕0006号

变更备案公告

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司法定代表人由熊腊元变更为吴雷。

二、中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司股东由熊腊元（资产评估师资格证书编号：11180065）、王红梅（资产评估师资格证书编号：11050057）、孙凯越（房地产估价师资格证书编号：1120000013）、陆庆（资产评估师资格证书编号：11090057），变更为苗景录、吴雷（房地产估价师证书编号：1119980157）、王启魁（资产评估师证书编号：11180064）、曹雪（资产评估师证书编号：22040071）、蔡国强（资产评估师证书编号：11190270）、叶晓蒙（资产评估师证书编号：11190191）、张凯顺（房地产估价师证书编号：1120120009）、晏芳（房地产

估价师证书编号：1120200081)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司
2024 年度审计报告
东审字【2025】D04-062 号

北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)

项目内容	序号
审计报告	1
资产负债表	2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5
财务报表附注	6
北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照副本复印件	7
北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）执业资格证书复印件	8

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
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。
报告编号：京25L9M5FC0U



审计报告

东审字【2024】D04-062号

中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2024年12月31日的资产负债表,2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的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年度的经营成果和现金流量。

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

贵公司管理层负责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,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

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。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。



本审计报告不得用于上市、发债及新三板等证券市场使用，不得用于有证券资质需求的投融资、业绩对赌使用，因超范围使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

北京东审会计师事务所
(特殊普通合伙) (公章)
中国·北京
2025年04月09日

中国注册会计师 文淑媛
110004912709

中国注册会计师 吕晓惠
110004910022

北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）



资产负债表

2024年12月31日

会企01表

单位：元

编制单位：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

资产	行次	期末余额	期初金额
流动资产：			
货币资金	1	9,552,224.02	16,183,844.30
交易性金融资产	2		
衍生金融资产	3		
应收票据	4		
应收账款	5	10,701,813.03	15,644,896.80
应收款项融资	6		
预付款项	7	170,867.49	468,850.90
其他应收款	8	45,688,152.45	33,785,001.90
存货	9	14,184.07	19,911.04
合同资产	10	34,749.00	
持有待售资产	11		
一年内到期的非流动资产	12		
其他流动资产	13	1,351,233.02	2,314,105.14
流动资产合计	14	67,513,223.08	68,416,610.08
非流动资产：			
债权投资	15		
其他债权投资	16		
长期应收款	17		
长期股权投资	18		
其他权益工具投资	19		
其他非流动金融资产	20		
投资性房地产	21		
固定资产	22	429,461.17	424,169.06
在建工程	23		
生产性生物资产	24		
油气资产	25		
使用权资产	26	2,112,538.13	743,197.03
无形资产	27		
开发支出	28		
商誉	29		
长期待摊费用	30		17,352.96
递延所得税资产	31		
其他非流动资产	32		
非流动资产合计	33	2,541,999.30	1,184,719.05
资产总计	34	70,055,222.38	69,601,329.13

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



[Signature]

[Signature]



资产负债表

2024年12月31日

会企01表

编制单位：中德银（北京）房地产土地资产评估有限公司

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	行次	期末余额	期初金额
流动负债：			
短期借款	35		
交易性金融负债	36		
衍生金融负债	37		
应付票据	38		
应付账款	39	22,477,901.05	14,744,507.80
预收款项	40	10,000.00	10,000.00
合同负债	41	102,418.80	2,114,863.48
应付职工薪酬	42	9,772,171.79	18,381,198.15
应交税费	43	201,588.25	-9,607,691.38
其他应付款	44	5,327,869.97	4,267,839.52
持有待售负债	45		
一年内到期的非流动负债	46		
其他流动负债	47		
流动负债合计	48	37,891,949.86	29,910,717.57
非流动负债：			
长期借款	49		
应付债券	50		
其中：优先股	51		
永续债	52		
租赁负债	53	1,526,985.30	150,439.42
长期应付款	54		
预计负债	55		
递延收益	56		
递延所得税负债	57		
其他非流动负债	58	9,294,709.17	9,294,709.17
非流动负债合计	59	10,821,694.47	9,445,148.59
负债合计	60	48,713,644.33	39,355,866.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	61	3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具	62		
其中：优先股	63		
永续债	64		
资本公积	65	1,414,663.27	1,414,663.27
减：库存股	66		
其他综合收益	67		
专项储备	68		
盈余公积	69	1,718,999.25	1,718,999.25
未分配利润	70	15,207,915.53	24,111,800.45
所有者权益（或股东权益）合计	71	21,341,578.05	30,245,462.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72	70,055,222.38	69,601,329.13

公司法定代表人：

之吴
印雷

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利 润 表

2024年度

编制单位：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

会企02表
单位：元

项 目	行次	本期金额	上年金额
一、营业收入	1	176,940,804.20	203,677,292.99
减：营业成本	2	163,471,456.98	177,102,730.54
税金及附加	3	287,142.34	559,607.00
销售费用	4		
管理费用	5	12,091,812.47	14,698,244.76
研发费用	6		
财务费用	7	45,250.62	18,371.45
其中：利息费用	8	37,504.27	34,133.18
利息收入	9	25,483.83	47,489.16
加：其他收益	10	-38,644.36	511,296.06
投资收益（损失以“-”号填列）	11		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	13		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16	-167,032.78	412,193.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18		-371,287.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	839,464.65	11,850,541.41
加：营业外收入	20	45,639.96	41,961.87
减：营业外支出	21	3,000.00	201.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	882,104.61	11,892,291.74
减：所得税费用	23	785,989.53	4,109,231.89
四、净利润（亏损以“-”号填列）	24	96,115.08	7,783,059.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25	96,115.08	7,783,059.85
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26		
五、其他综合收益的税后净额	27		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28		
1.重新计量设定受益计划变动额	29		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	30		
3.其他权益工具投资公允价值变动	31		
4.企业自身信用风险公允价值变动	32		
5.其他	33		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	34		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	35		
2.其他债权投资公允价值变动	36		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	37		
4.其他债权投资信用减值准备	38		
5.现金流量套期储备	39		
6.外币财务报表折算差额	40		
7.其他	41		
六、综合收益总额	42	96,115.08	7,783,059.85
七、每股收益：	43		
（一）基本每股收益	44		
（二）稀释每股收益	45		

公司法定代表人：

之吴
印雷

主管会计工作负责人：

王

会计机构负责人：

刘



现金流量表

2024年度

会企03表

单位：元

编制单位：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

项 目	行次	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	193,538,554.39	218,078,711.64
收到的税费返还	2	9,376,626.63	1,564,262.75
收到其他与经营活动有关的现金	3	171,374,634.98	222,548,121.53
经营活动现金流入小计	4	374,289,816.00	442,191,095.92
购买商品、接受劳务支付的现金	5	115,337,505.69	138,143,156.57
支付给职工以及为职工支付的现金	6	54,126,625.43	56,465,252.34
支付的各项税费	7	4,719,754.63	18,120,299.37
支付其他与经营活动有关的现金	8	197,551,162.82	231,521,254.83
经营活动现金流出小计	9	371,735,048.57	444,249,963.11
经营活动产生的现金流量净额	10	2,554,767.43	-2,058,867.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	11		
取得投资收益收到的现金	12		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13		164,077.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14		
收到其他与投资活动有关的现金	15		
投资活动现金流入小计	16		164,077.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17	186,387.71	107,860.83
投资支付的现金	18		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19		
支付其他与投资活动有关的现金	20		
投资活动现金流出小计	21	186,387.71	107,860.83
投资活动产生的现金流量净额	22	-186,387.71	56,216.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	23		
取得借款收到的现金	24		
收到其他与筹资活动有关的现金	25		
筹资活动现金流入小计	26		
偿还债务支付的现金	27		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28	9,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	29		
筹资活动现金流出小计	30	9,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	31	-9,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	32		
五、现金及现金等价物净增加额	33	-6,631,620.28	-2,002,650.35
加：期初现金及现金等价物余额	34	16,183,844.30	18,186,494.65
六、期末现金及现金等价物余额	35	9,552,224.02	16,183,844.30

公司法定代表人：

之吴
印雷

主管会计工作负责人：

P2222

会计机构负责人：

刘超





所有者权益变动表
2024年度

编制单位：中国信达地产股份有限公司
单位：元

行次	其他资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	3,000,000.00			1,414,663.27				1,718,999.25	24,111,800.45	30,245,462.97
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	3,000,000.00			1,414,663.27				1,718,999.25	24,111,800.45	30,245,462.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									-8,903,884.92	-8,903,884.92
（二）所有者投入和减少资本									96,115.06	96,115.06
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配									-9,000,000.00	-9,000,000.00
1.提取盈余公积										
2.对所有者（或股东）的分配									-9,000,000.00	-9,000,000.00
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	3,000,000.00			1,414,663.27				1,718,999.25	15,207,915.53	21,341,578.05



会计机构负责人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]





所有者权益变动表
2024年度

货币单位：人民币元

编制单位：中德证券有限责任公司

项 目	行次	所有者权益				上年金额			
		实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年期末余额	1	3,000,000.00		1,414,663.27				1,718,999.25	16,328,740.60
加：会计政策变更	2								
前期差错更正	3								
其他	4								
二、本年期初余额	5	3,000,000.00		1,414,663.27				1,718,999.25	16,328,740.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6								
（一）综合收益总额	7								
（二）所有者投入和减少资本	8								
1. 所有者投入的普通股	9								
2. 其他权益工具持有者投入资本	10								
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11								
4. 其他	12								
（三）利润分配	13								
1. 提取盈余公积	14								
2. 对所有者（或股东）的分配	15								
3. 其他	16								
（四）所有者权益内部结转	17								
1. 资本公积转增资本（或股本）	18								
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19								
3. 盈余公积弥补亏损	20								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21								
5. 其他综合收益结转留存收益	22								
6. 其他	23								
（五）专项储备	24								
1. 本期提取	25								
2. 本期使用	26								
（六）其他	27								
四、本年年末余额	28	3,000,000.00		1,414,663.27				1,718,999.25	24,111,800.45

会计机构负责人：刘红松

主管会计工作负责人：Palo



中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

财务报表附注

2024 年度

（除特别说明，金额以人民币元表述）

一、公司基本情况

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2001 年 01 月 05 日，统一社会信用代码为 91110105722618152X。企业注册地址：北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内 902 室，注册资本：300.00 万元。营业期限：2001 年 01 月 05 日至无固定期限；法定代表人：吴雷。

本公司经营范围：房地产价格评估；土地评估；土地价格咨询；房地产信息咨询（不含中介服务）；房地产价格咨询；房地产抵押登记代理服务；资产评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

本公司财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、公司主要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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 年度的经营成果和现金流量等有关信息。



(二) 会计期间

本公司以公历 1 月 1 日起 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 记账基础和计价原则

根据企业准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除特别说明的计价基础外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（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、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(七) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1. 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：

- (1) 债务人发生严重的财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；
- (3) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (4) 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2. 坏账准备的计提方法

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。



单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的
单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

(八) 存货

1. 存货分类：

在途物资、原材料、周转材料、在产品及自制半成品、库存商品

2. 存货取得和发出的计价方法：

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时
按加权平均法。

3. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销
售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑
持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存
货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高
于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 对低值易耗品采用一次转销法，对包装物采用一次转销法。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。



（九）固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。

1. 固定资产的初始计量

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

（2）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

（3）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（4）债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

2. 固定资产的后续计量

（1）固定资产折旧方法，达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧，各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5	3.00	19.40
交通工具	8	3.00	12.13
电子设备	5	3.00	19.40

（2）固定资产的后续支出，符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

3. 固定资产的处置

发生固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入营业外收支或资产处置收益。

（十）使用权资产

1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司在租赁期开始日



对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）承租人发生的初始直接费用；
- （4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

3. 使用权资产的后续计量

- （1）本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。
- （2）本公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司对使用权资产按照年限平均法计提折旧。
- （3）本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。
- （4）资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十一）无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产包括软件、土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 无形资产的后续计量



(1) 使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额应当按照与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4. 无形资产的处置

出售无形资产时，所得价款与该项无形资产的账面价值之间的差额，计入当期损益。

(十二) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十三) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或



相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以



及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十四） 租赁负债

在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率

确定；

3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

（十五） 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务；
- （3）本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履



约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- （1）本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- （2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- （3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- （4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- （5）客户已接受该商品；
- （6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，本公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

四、重要会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正的说明

（一）会计政策变更

本公司报告期内不存在会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

本公司报告期内不存在会计估计变更事项。



(三) 重大会计差错

本公司报告期内无重大会计差错更正事项。

五、税项

(一) 主要税种及税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率（征收率）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育附加	流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	—	—

(二) 税收优惠政策

本公司没有享受相关税收优惠政策。

六、会计报表主要项目注释

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	0.00	0.52
银行存款	9,552,224.02	16,183,843.78
合 计	9,552,224.02	16,183,844.30

2. 应收账款

项 目	期末余额	期末坏账准备	期初余额	期初坏账准备
应收账款	11,292,768.55	590,955.52	16,208,154.58	563,257.78
合 计	11,292,768.55	590,955.52	16,208,154.58	563,257.78



(1) 主要债务单位明细情况如下:

单位名称	期末余额	占应收账款总额比例	款项性质
中国建设银行股份有限公司河南省分行	3,394,060.00	30.06%	评估费
中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行	1,000,000.00	8.86%	评估费
中国建设银行股份有限公司无锡分行	756,865.00	6.70%	评估费
中国建设银行股份有限公司南通分行	754,520.45	6.68%	评估费
中国建设银行股份有限公司镇江分行	663,894.00	5.88%	评估费
合 计	6,569,339.45	58.18%	——

3. 预付款项

项 目	期末余额	期初余额
预付款项	170,867.49	468,850.90
合 计	170,867.49	468,850.90

(1) 主要债务单位明细情况如下:

单位名称	期末余额	占预付款项总额比例	款项性质
北京金唐亿联商业管理有限公司	159,444.49	93.31%	房租
雷杰思商务咨询(北京)有限公司	3,206.82	1.88%	咨询费
中国石化销售股份有限公司安徽合肥石油分公司	3,018.31	1.77%	加油费
中国移动通信集团江苏有限公司镇江分公司	1,800.00	1.05%	通信费
中国通信建设集团有限公司	1,000.00	0.59%	通信费
合 计	168,469.62	98.60%	——

4. 其他应收款

项 目	期末余额	期末坏账准备	期初余额	期初坏账准备
其他应收款	45,992,779.55	304,627.10	33,962,301.20	177,299.30
合 计	45,992,779.55	304,627.10	33,962,301.20	177,299.30

(1) 主要债务单位明细情况如下:

单位名称	期末余额	占其他应收款总额比例	款项性质
建银工程咨询有限责任公司	42,845,007.43	93.16%	系统内往来资产
建信人寿保险股份有限公司北京分公司	1,369,938.00	2.98%	保险费



建银工程咨询有限责任公司安徽分公司	500,500.00	1.09%	保证金
北京金唐亿联商业管理有限公司	438,989.10	0.95%	押金
中国移动通信集团有限公司浙江分公司	150,000.00	0.33%	保证金
合 计	45,304,434.53	98.51%	—

5. 合同资产

项 目	期末余额	期初余额
合同资产	34,749.00	0.00
合 计	34,749.00	0.00

6. 存货

项目	期末余额	期末跌价准备	期初余额	期初跌价准备
库存商品	14,184.07	0.00	19,911.04	0.00
合 计	14,184.07	0.00	19,911.04	0.00

7. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
其他流动资产	1,351,233.02	2,314,105.14
合 计	1,351,233.02	2,314,105.14

8. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	429,461.17	424,169.06
固定资产清理	0.00	0.00
合 计	429,461.17	424,169.06

(1) 固定资产

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	2,731,491.12	185,642.38	0.00	2,917,133.50
其中：运输工具	931,480.14	0.00	0.00	931,480.14
电子设备	1,713,097.71	185,044.15	0.00	1,898,141.86
办公家具	79,768.09	0.00	0.00	79,768.09



其他	7,145.18	598.23	0.00	7,743.41
二、累计折旧合计	2,307,322.06	180,350.27	0.00	2,487,672.33
其中：运输工具	822,800.22	25,060.92	0.00	847,861.14
电子设备	1,417,269.91	150,496.57	0.00	1,567,766.48
办公家具	62,173.30	4,558.90	0.00	66,732.20
其他	5,078.63	233.88	0.00	5,312.51
三、固定资产账面价值合计	424,169.06	—	—	429,461.17

9. 使用权资产

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	9,084,006.73	3,774,082.96	130,412.29	12,727,677.40
其中：房屋及建筑物	9,084,006.73	3,774,082.96	130,412.29	12,727,677.40
二、累计折旧和累计摊销合计	8,340,809.70	2,404,741.86	130,412.29	10,615,139.27
其中：房屋及建筑物	8,340,809.70	2,404,741.86	130,412.29	10,615,139.27
三、使用权资产账面价值合计	743,197.03	—	—	2,112,538.13

10. 无形资产

类 别	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
一、原价合计	347,410.57	0.00	0.00	347,410.57
其中：软件	225,530.23	0.00	0.00	225,530.23
其他无形资产	121,880.34	0.00	0.00	121,880.34
二、累计摊销合计	347,410.57	0.00	0.00	347,410.57
其中：软件	225,530.23	0.00	0.00	225,530.23
其他无形资产	121,880.34	0.00	0.00	121,880.34
三、无形资产账面价值合计	0.00	—	—	0.00

11. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少金额	期末余额
-----	------	------	------	--------	------



装修费	17,352.96	0.00	17,352.96	0.00	0.00
合 计	17,352.96	0.00	17,352.96	0.00	0.00

12. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	22,477,901.05	14,744,507.80
合 计	22,477,901.05	14,744,507.80

(1) 主要债权单位明细情况如下：

单位名称	期末余额	占应付账款余额比例	款项性质
建银工程咨询有限责任公司江苏分公司	9,502,940.45	42.28%	咨询费
长沙经济技术开发区捷特人力资源开发有限公司	2,286,271.20	10.17%	咨询费
建银工程咨询有限责任公司广西分公司	1,680,274.61	7.48%	咨询费
建银工程咨询有限责任公司内蒙古分公司	1,330,038.65	5.92%	咨询费
建银工程咨询有限责任公司山东分公司	924,100.00	4.11%	咨询费
合 计	15,723,624.91	69.96%	—

13. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	10,000.00	10,000.00
合 计	10,000.00	10,000.00

(1) 主要债权单位明细情况如下：

类 别	期末余额	占预收款项余额比例	款项性质
浙江羽扇服饰集团有限公司	9,000.00	90.00%	评估费
廖启晴	1,000.00	10.00%	评估费
合 计	1,000.00	100.00%	—

14. 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
合同负债	102,418.80	2,114,863.48
合 计	102,418.80	2,114,863.48



15. 应付职工薪酬

(1) 明细情况				
项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	17,294,139.71	40,235,111.12	48,277,095.13	9,252,155.70
二、离职后福利-设定提存计划	1,087,058.44	6,808,731.69	7,375,774.04	520,016.09
合 计	18,381,198.15	47,043,842.81	55,652,869.17	9,772,171.79

(2) 短期薪酬明细情况				
项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	15,714,849.54	29,711,495.73	37,783,018.01	7,643,327.26
职工福利费	139,155.73	2,173,919.32	2,263,212.81	49,862.24
社会保险费	109,654.37	2,893,608.33	2,881,565.35	121,697.35
其中：医疗保险费	103,998.87	2,712,123.11	2,700,604.92	115,517.06
工伤保险费	5,330.38	112,696.21	112,171.42	5,855.17
生育保险费	325.12	68,789.01	68,789.01	325.12
住房公积金	4,260.00	4,051,738.68	4,035,318.71	20,679.97
工会经费和职工教育经费	1,062,330.54	1,069,760.54	887,663.00	1,244,428.08
补充医疗	263,889.53	334,588.52	426,317.25	172,160.80
合 计	17,294,139.71	40,235,111.12	48,277,095.13	9,252,155.70

(3) 设定提存计划明细情况				
项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	183,641.04	5,189,247.26	5,170,510.60	202,377.70
失业保险费	3,161.34	174,619.41	174,039.42	3,741.33
企业年金缴费	900,256.06	1,444,865.02	2,031,224.02	313,897.06
合 计	1,087,058.44	6,808,731.69	7,375,774.04	520,016.09

16. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	-324,576.95	-10,150,208.29
个人所得税	272,499.30	225,239.96



增值税	247,212.86	291,188.59
城市维护建设税	2,080.83	14,394.41
教育费附加	523.30	6,169.02
地方教育附加	784.94	4,112.70
印花税	115.20	0.00
水利建设基金	1,645.24	509.97
其他	1,303.53	902.26
合 计	201,588.25	-9,607,691.38

17. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	5,327,869.97	4,267,839.52
合 计	5,327,869.97	4,267,839.52

(1) 主要债权单位明细情况如下：

单位名称	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质
建银工程咨询有限责任公司云南分公司	1,753,638.76	32.91%	投标保证金
温州市建设工程投资咨询有限公司	1,120,000.00	21.02%	投标保证金
投标保证金（旧）	500,000.00	9.38%	投标保证金
温州市方圆招标代理咨询有限公司	275,000.00	5.16%	投标保证金
建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司	150,000.00	2.83%	投标保证金
合 计	3,798,638.76	71.30%	—

18. 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁负债本金	1,564,256.70	150,612.32
租赁负债利息	-37,271.40	-172.90
合 计	1,526,985.30	150,439.42

19. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
职业风险基金	9,294,709.17	9,294,709.17



合 计	9,294,709.17	9,294,709.17
-----	--------------	--------------

20. 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
熊鹏元	1,240,000.00	0.00	1,240,000.00	0.00
孙凯越	380,000.00	0.00	380,000.00	0.00
王红梅	580,000.00	0.00	580,000.00	0.00
陆庆	800,000.00	0.00	800,000.00	0.00
曹雪	0.00	691,500.00	0.00	691,500.00
吴雷	0.00	598,500.00	0.00	598,500.00
蔡国强	0.00	513,000.00	0.00	513,000.00
王启魁	0.00	510,000.00	0.00	510,000.00
苗景录	0.00	342,000.00	0.00	342,000.00
叶晓蒙	0.00	342,000.00	0.00	342,000.00
张凯顺	0.00	1,500.00	0.00	1,500.00
晏芳	0.00	1,500.00	0.00	1,500.00
合 计	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00

21. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,414,663.27	0.00	0.00	1,414,663.27
合 计	1,414,663.27	0.00	0.00	1,414,663.27

22. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,278,981.39	0.00	0.00	1,278,981.39
任意盈余公积	440,017.86	0.00	0.00	440,017.86
合 计	1,718,999.25	0.00	0.00	1,718,999.25

23. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------



期初未分配利润	24,111,800.45	16,328,740.60
加：本期净利润	96,115.08	7,783,059.85
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积金	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	9,000,000.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
分公司上交利润	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
期末未分配利润	15,207,915.53	24,111,800.45

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入和营业成本

项 目	本期收入	本期成本	上期收入	上期成本
主营业务	174,374,534.71	128,204,939.46	200,869,345.64	140,706,255.96
其他业务	2,566,269.49	35,266,517.52	2,807,947.35	36,396,474.58
合 计	176,940,804.20	163,471,456.98	203,677,292.99	177,102,730.54

2. 税金及附加

项 目	本期发生额	上年同期发生额
城市维护建设税	150,293.04	310,631.93
教育费附加	63,306.12	132,304.99
地方教育费附加	42,204.11	88,203.35
车船使用税	2,250.00	1,850.00
印花税	2,507.68	5,775.30
水利建设基金	22,459.18	19,874.37
其他税费	4,122.21	967.06
合 计	287,142.34	559,607.00

3. 管理费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
-----	-------	---------



职工薪酬	8,364,466.04	10,018,677.09
劳务费	40,813.25	36,171.73
咨询顾问费	92,209.50	499,174.56
业务招待费	0.00	7,554.00
广告费和业务宣传费	0.00	2,415.93
固定资产折旧	161,710.64	375,737.59
无形资产摊销	0.00	13,888.82
长期待摊费用摊销	2,422,547.35	2,600,315.27
办公费	652,709.83	607,411.33
租赁费	52,891.26	143,970.80
差旅费	108,665.17	60,092.36
修理费	56,023.85	63,167.86
各项税费	35,516.67	37,251.72
党组织工作经费	0.00	20,996.66
其他	104,258.91	211,419.04
合 计	12,091,812.47	14,698,244.76

4. 财务费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息费用	37,504.27	34,133.18
减：利息收入	25,483.83	47,489.16
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00
手续费支出	33,230.18	31,727.43
其他	0.00	0.00
合 计	45,250.62	18,371.45

5. 其他收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
增值税加计抵减	-95,086.10	433,734.37
个税手续费返还	32,834.90	36,674.28



政府补助	23,506.97	8,105.76
其他	0.00	32,781.65
合 计	-38,644.36	511,296.06

6. 信用减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
坏账准备	-167,032.78	412,193.62
合 计	-167,032.78	412,193.62

7. 资产处置收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
固定资产处置收益	0.00	136,398.22
使用权资产处置收益	0.00	-507,685.73
合 计	0.00	-371,287.51

8. 营业外收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
其他	45,639.96	41,951.87
合 计	45,639.96	41,951.87

9. 营业外支出

项 目	本期发生额	上年同期发生额
滞纳金	3,000.00	201.54
合 计	3,000.00	201.54

10. 所得税费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税	0.00	4,109,231.89
前期所得税	785,989.53	0.00
合 计	785,989.53	4,109,231.89



(三) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	---	---
净利润	96,115.08	7,783,059.85
加：资产减值损失	0.00	0.00
信用减值损失	167,032.78	-412,193.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	180,350.27	375,737.59
使用权资产折旧	2,404,741.86	2,361,447.23
无形资产摊销	0.00	13,888.82
长期待摊费用摊销	17,352.96	238,868.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	0.00	371,287.51
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“—”号填列）	37,504.27	34,133.18
投资损失（收益以“—”号填列）	0.00	0.00
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“—”号填列）	5,726.97	346,201.65
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-5,733,960.25	-3,228,984.57
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	5,379,903.49	-9,942,312.87
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	2,554,767.43	-2,058,867.19
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	---	---
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净变动情况：	---	---
现金的年末余额	9,552,224.02	16,183,844.30
减：现金的年初余额	16,183,844.30	18,186,494.65
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00



减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-6,631,620.28	-2,002,650.35

七、其他重要事项

（一）或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

（二）承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

（三）资产负债表日后非调整事项

截至 2025 年 04 月 09 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后非调整事项。

（四）其他

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

八、会计报表的批准报出

本会计报表已经本公司董事会（股东会）于 2025 年 04 月 09 日批准报出。

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

2025 年 04 月 09 日



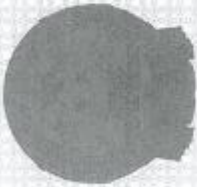


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA		注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA	
同意调出 Agree the holder to be transferred from	事务所 CPA	同意调出 Agree the holder to be transferred from	事务所 CPA
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入 Agree the holder to be transferred to	事务所 CPA	同意调入 Agree the holder to be transferred to	事务所 CPA
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

证书编号: 110004910022 No. of Certificate 批准注册协会: 北京注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs 发证日期: 2019 08 15 Date of Issuance	有效期: 一年 Valid for one year 有效期: 一年 Valid for one year 有效期: 一年 Valid for one year
---	---

注册会计师协会 INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 注册会计师协会 INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS	注册会计师协会 INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 注册会计师协会 INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
---	---





会计师事务所

执业证书

名称：北京东审会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：崔军胜

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门东大街7、9号1幢11层11-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000395

批准执业文号：京财会[2005]1668号

批准执业日期：2005年10月11日



证书序号:0022671

说明

1、《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。

2、《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。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、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》。

发证机关:北京市财政局

2025年12月28日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110102781700826T



扫描市场主体身份码
了解更多信息、备案、
并同、监管信息、体
验更多应用服务。

名称 北京东审会计师事务所

出资额 1000 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2005 年 10 月 17 日

执行事务合伙人 崔军胜、李丽

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街7.9号1幢11
层11-1

经营范围

审计企业会计报表，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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、财务会计培训；法律、法规规定的其它业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2023年 01月 20日

仅供审计报告使用



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

4.缴纳税收和社会保障证明

中 华 人 民 共 和 国
税 收 完 税 证 明

25 (0410) 11 证明 00000067

税 务 机 关	国家税务总局北京市丰台区税务局	填 发 日 期	2025-04-10
纳税人名称	中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司	纳税人识别号	91110105722618152X
税 种	税款所属时期	入（退）库日期	实缴（退）金额
增值税	2024-10-01 至 2025-02-28	2025-03-13	¥427361.50
城市维护建设税	2024-10-01 至 2025-02-28	2025-03-13	¥29915.30
印花税	2025-02-14 至 2025-03-06	2025-03-07	¥581.38
教育费附加	2024-10-01 至 2025-02-28	2025-03-13	¥12820.84
地方教育附加	2024-10-01 至 2025-02-28	2025-03-13	¥8547.23

妥
善
保
管

手
写
无
效

金额合计（大写） 肆拾柒万玖仟贰佰贰拾陆元贰角伍分 ¥479226.25



备 注

填票人 电子税务局

第 1 页，总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

社会保险登记号:91110105722618152X 校验码:1k9ou7
统一社会信用代码(组织机构代码):91110105722618152X 查询流水号:11010620250427104409
单位名称:中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司 查询日期:2025年01月至2025年04月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	晏芳	65260119720307352X	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
2	陈明	642226199110131017	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
3	越小蕾	640102197303151826	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
4	李昱颖	620421198808150024	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
5	卫晓南	610113198004012234	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
6	赵鸿	522401198107216417	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
7	王红梅	513028197312240021	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
7	王红梅	513028197312240021	工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
8	邓成武	511123199307131171	养老保险	2025年03月	2025年03月	1
			失业保险	2025年03月	2025年03月	1
			工伤保险	2025年03月	2025年03月	1
			医疗保险	2025年03月	2025年03月	1
			生育保险	2025年03月	2025年03月	1
9	刘珊	510682199905120022	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
10	杨晓	510402199208061415	养老保险	2025年03月	2025年03月	1
			失业保险	2025年03月	2025年03月	1
			工伤保险	2025年03月	2025年03月	1
			医疗保险	2025年03月	2025年03月	1
			生育保险	2025年03月	2025年03月	1
11	卢石榴	452724198704052548	养老保险	2025年02月	2025年03月	2
			失业保险	2025年02月	2025年03月	2
			工伤保险	2025年02月	2025年03月	2
			医疗保险	2025年02月	2025年03月	2
			生育保险	2025年02月	2025年03月	2
12	韦全	45222519870310005X	养老保险	2025年02月	2025年03月	2
			失业保险	2025年02月	2025年03月	2
			工伤保险	2025年02月	2025年03月	2
			医疗保险	2025年02月	2025年03月	2
			生育保险	2025年02月	2025年03月	2
13	骆玉贵	450322198812281050	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
14	朱文君	450311199102162028	养老保险	2025年02月	2025年03月	2
			失业保险	2025年02月	2025年03月	2
			工伤保险	2025年02月	2025年03月	2

第 2 页 (共 10 页)



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
14	朱文君	450311199102162028	医疗保险	2025年02月	2025年03月	2
			生育保险	2025年02月	2025年03月	2
15	刘永贞	412723198910122945	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
16	李纪勇	41272119720504143X	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
17	蔡国强	411023198910022072	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
18	宋春兰	371522198507047825	医疗保险	2025年01月	2025年01月	1
			生育保险	2025年01月	2025年01月	1
			工伤保险	2025年01月	2025年01月	1
			失业保险	2025年01月	2025年01月	1
19	朱昌盛	370786198704275116	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
20	尹昱	37011119670402201X	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
21	黄剑华	360735199302011612	医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
21	黄剑华	360735199302011612	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
22	王启魁	360425198809283410	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
23	林三美	352201198304262129	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
24	宋颂	341226198310014732	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
25	马继伟	32100219851107551X	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
26	常海文	321002196710090334	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
27	黄晓峰	321002196609163332	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
28	杨晨	320830199707111423	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
29	陆庆	310104196901294052	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
30	何明	232330197905100235	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
31	柳俏竹	230903198807280312	养老保险	2025年03月	2025年03月	1
			失业保险	2025年03月	2025年03月	1
			工伤保险	2025年03月	2025年03月	1
			医疗保险	2025年03月	2025年03月	1
			生育保险	2025年03月	2025年03月	1
32	杜娟	23082219890113530X	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
33	李荣媛	230229198603084569	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
34	邢宏	230221199002161841	养老保险	2025年02月	2025年03月	2
			失业保险	2025年02月	2025年03月	2
			工伤保险	2025年02月	2025年03月	2
			医疗保险	2025年02月	2025年03月	2
			生育保险	2025年02月	2025年03月	2
35	朱琳琳	230126198404160560	养老保险	2025年03月	2025年03月	1
			失业保险	2025年03月	2025年03月	1
			工伤保险	2025年03月	2025年03月	1
			医疗保险	2025年03月	2025年03月	1
			生育保险	2025年03月	2025年03月	1
36	陈革红	220204196706071834	养老保险	2025年01月	2025年03月	3

第 5 页 （共 10 页）



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
36	陈革红	220204196706071834	失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
37	曹雪	220124197506107622	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
38	苗景录	220102196507170217	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
39	田德权	210881198002022690	医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
40	王东霞	210402197804231521	工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
41	刘迪	210122198610235122	失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
42	刘虎	210105197112172519	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
43	郭莉春	150222197904240044	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3

第 6 页 (共 10 页)



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
43	郭莉春	150222197904240044	工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
44	赵荣荣	150205199303151620	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
45	王文娟	140622199006180122	养老保险	2025年02月	2025年03月	2
			失业保险	2025年02月	2025年03月	2
			工伤保险	2025年02月	2025年03月	2
			医疗保险	2025年02月	2025年03月	2
			生育保险	2025年02月	2025年03月	2
46	段彦军	140222199203045024	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
47	马银龙	140104197710170818	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
48	梅金利	132926197608161327	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
49	陈艳霞	132903197603018121	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
50	孙金超	131126198709051813	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
50	孙金超	131126198709051813	医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
51	姜川红	130827199803071421	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
52	董涛	130633198806026417	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
53	刘丛	130502199801290344	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
54	周雄凯	130429199003151694	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
55	董文涛	110224198209290015	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
56	张凯顺	110111198111230316	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
57	叶晓蒙	110108199112311325	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3

第 8 页 (共 10 页)



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
57	叶晓蒙	110108199112311325	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
58	郝元	110108198812234936	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
59	张志红	110108197010205426	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
60	熊腊元	110108196812176378	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
61	陈慧	110107197108171221	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
62	刘艳梅	110106197702013043	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
63	吴雷	110106197201115113	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
64	黄旭	11010519880825891X	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3

第 9 页 （共 10 页）



65	王维	110102198208300038	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3

备注：
1.如需鉴定真伪，请30日内通过登录 <http://www.rsj.beijing.gov.cn/hjdhy/ggfw/>，进入“社保权益单校验”，录入校验码和查询流水号进行甄别，黑色与红色印章效力相同。
2 为保证信息安全，请妥善保管个人权益记录。
3 养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构，医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市丰台区社会保险基金管理中心
日期: 2025年04月27日

5. 信用查询

信用中国失信被执行人查询

2025/5/27 18:09

全国法院失信被执行人名单信息公布与查询

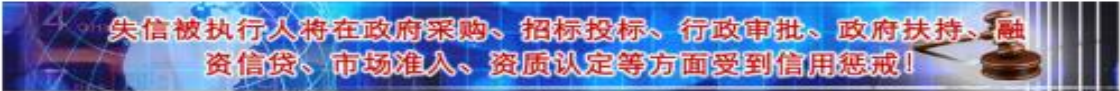


中国执行信息公开网



(restrainingOrder.html)

(http://zxgk.court.gov.cn/)



失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
丁朝凤	5102321969****6327
曾全胜	1326231964****2015
李红林	4209821978****1448
林建勇	5111241977****2617
蒋丙清	3326261966****0017
韦育宁	4527011961****1325

失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
河池市弘衣加油站	9145120159****977J
河池市弘衣加油站	9145120159****977J
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京豫安辛伙建筑劳务有限公司	59963962-7

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号/组织机构代码:

省份:

验证码:

验证码正确!

查询结果

https://zxgk.court.gov.cn/shixin/

1/2

在全国范围内没有找到 中健银（北京）房地产土地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，促使其自觉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，并具有《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》第一条规定的情形之一的，执行法院将根据申请执行人的申请或依职权决定将该被执行人纳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相关部门、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，供相关单位依据法律、法规和有关规定，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；将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、主管部门或者履行出资人职责的机构。

三、纳入失信被执行人名单的被执行人，执行法院将依据《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，对被被执行人采取限制消费措施。

被执行人为自然人的，被采取限制消费措施后，不得有以下高消费及非生活和工作必需的消费行为：（一）乘坐交通工具时，选择飞机、列车软卧、轮船二等以上舱位；（二）在星级以上宾馆、酒店、夜总会、高尔夫球场等场所进行高消费；（三）购买不动产或者新建、扩建、高档装修房屋；（四）租赁高档写字楼、宾馆、公寓等场所办公；（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保险产品；（九）乘坐G字头动车组列车全部座位，其他动车组列车一等以上座位等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。因私消费以个人财产实施前述行为的，可以向执行法院提出申请。

四、被纳入失信被执行人名单的公民、法人或其他组织认为有《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》第十一条规定情形之一的，可以向执行法院申请纠正。

五、本网站提供的信息仅供查询人参考，如有异议，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、查询人必须依法使用查询信息，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，由使用人自行承担相应责任。

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的链接，不得建立本网站的镜像（包括全部和局部镜像），不得拷贝、复制或传播本网站信息。

九、如对该页内容有异议，请与执行法院联系。

最高人民法院

2013年10月8日

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745

总机：010-67550154

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号

重大税收违法失信主体查询

2025/5/27 18:13

严重失信主体名单查询_信用中国

欢迎来到信用中国



信用信息

统一社会信用代码

站内文章

请输入主体名称或统一社会信用代码

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

信息+

联合奖惩

个人信用

行业信用

城市信用

严重失信主体名单查询

中健银（北京）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 | 网站地图 | 关于我们 | 网站地图

主办单位：国家公共信用信息中心 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 中移网

网站备案号：京ICP备05052393号-1 京公网安备 11010202007696号

<https://www.creditchina.gov.cn/xinyongfuwu/shixinheimingdan/>

1/1

政府采购严重违法失信行为查询

2025/5/27 18:15

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发布媒体 国家政府采购专业网站

服务热线：400-810-1996



中国政府采购网

中国政府购买服务信息平台

www.ccgp.gov.cn

首页

政策法规

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

www.ccgp.gov.cn

企业名称： 中健信（北京）房地产资产评估有限公司

执法单位： 处罚日期：

查询时，请至少输入一个查询条件

序号	企业名称	统一社会信用代码 (国地税统一代码)	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：中健信（北京）房地产资产评估有限公司 本次查询的时间：2025年05月27日 18:15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

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

https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/

1/1

113

七、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	蔡国强	男	1989.10	项目负责人	
2	刘迪	女	1986.10	评估师	
2	宋颂	男	1983.10	评估师	
4	刘虎	男	1971.12	质控审核	

供应商：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（单位章）

法定代表人或授权代理人：____（签字或盖章）

2025年 5 月 28 日

(1) 项目负责人-蔡国强

资产评估师证书

	
中国资产评估协会 正式执业会员证书	
会员编号：11190270	
会员姓名：蔡国强	
证件号码：411023*****2	
所在机构：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司	
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：蔡国强
 (有效期至 2026-01-30 日止)	

打印时间：2025 年 04 月 27 日

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲 方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

乙 方：_____蔡国强_____

签订日期：____2022____年____6____月____1____日

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、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 熊腊元

注册地址: 北京市丰台区丰台北路18号院4号楼9层901室内902室

第二条 乙方 蔡国强 性别 男 居民身份证号码 411023198910022072

二、劳动合同期限

第三条 本合同期限,按下列第(一)款确定:

(一)有固定期限:从2022年6月1日起至2027年5月31日止。

(二)无固定期限:从 年 月 日起至法定终止条件出现时止。

(三)以完成一定的工作任务为期限:从 年 月 日起至工作任务完成时止;
并以 为工作任务完成并终止合同的标志。

其中:从 年 月 日起至 年 月 日止为试用期。

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，担任 评估 岗位工作。

第五条 甲方根据乙方的岗位作业特点，安排乙方的工作区域或工作地点。

第六条 乙方工作应达到甲方规定的质量标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方根据国家法律、法规的相关规定，确定乙方实行标准工时制度。

第八条 乙方的休息休假均按甲方相关制度执行。

五、劳动报酬

第九条 甲方每月以货币形式支付乙方工资，工资按甲方薪酬管理制度执行。

六、保险福利待遇

第十条 甲乙双方按国家和北京市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十一条 乙方患病或非因工负伤的，按甲方相关制度支付乙方病假工资。

第十二条 甲方为乙方提供的福利待遇，按照甲方规定制度执行。

七、劳动保护、劳动条件

第十三条 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。

十、违反劳动合同的责任

第十九条 甲方违反劳动法律、法规规定或劳动合同的约定，给乙方或有关各方造成损害的，按照国家法律、法规的相关规定承担赔偿责任；乙方违反劳动合同的约定，应承担相应责任。

第二十条 劳动合同终止或甲方提出解除劳动合同时，经济补偿按国家法律、法规的相关规定和甲方有关的规章制度执行。

第二十一条 乙方违反劳动合同的约定、公司相关规定以及国家相关法律法规的规定给公司造成损失的，应承担相应赔偿责任。

十一、劳动争议处理及其它

第二十二条 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。

第二十三条 本合同未尽事宜或与今后国家、北京市有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十四条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公 章）



乙方（签字或盖章）

蔡国柱

法定代表人（主要负责人）或委托代理人

（签字或盖章）

傅晓元

签订日期：2022 年 6 月 1 日

社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
14	朱文君	450311199102162028	医疗保险	2025年02月	2025年03月	2
			生育保险	2025年02月	2025年03月	2
15	刘永贞	412723198910122945	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
16	李纪勇	41272119720504143X	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
17	蔡国强	411023198910022072	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
18	宋春兰	371522198507047825	养老保险	2025年01月	2025年01月	1
			失业保险	2025年01月	2025年01月	1
			工伤保险	2025年01月	2025年01月	1
			生育保险	2025年01月	2025年01月	1
19	朱昌盛	370786198704275116	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
20	尹昱	37011119670402201X	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
21	黄剑华	360735199302011612	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3

(2) 刘迪

资产评估师证书



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11130009

会员姓名：刘迪

证件号码：210122*****2

所在机构：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

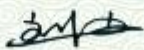
职业资格：资产评估师





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 2026-01-30 日止)

打印时间：2025 年 04 月 27 日

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲 方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

乙 方：_____刘迪_____

签订日期：_____2021_____年_____8_____月_____20_____日

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、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 熊腊元

注册地址: 北京市丰台区丰台北路18号院4号楼9层901室内902室

第二条 乙方 刘迪 性别 女 居民身份证号码 210122198610235122

二、劳动合同期限

第三条 本合同期限,按下列第(一)款确定:

(一)有固定期限:从2021年8月20日起至2026年8月31日止。

(二)无固定期限:从 /年 /月 /日起至法定终止条件出现时止。

(三)以完成一定的工作任务为期限:从 /年 /月 /日起至工作任务完成时止;
并以 /为工作任务完成并终止合同的标志。

其中:从 年 月 日起至 年 月 日止为试用期。

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，担任 评估 岗位工作。

第五条 甲方根据乙方的岗位作业特点，安排乙方的工作区域或工作地点。

第六条 乙方工作应达到甲方规定的质量标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方根据国家法律、法规的相关规定，确定乙方实行标准工时制度。

第八条 乙方的休息休假均按甲方相关制度执行。

五、劳动报酬

第九条 甲方每月以货币形式支付乙方工资，工资按甲方薪酬管理制度执行。

六、保险福利待遇

第十条 甲乙双方按国家和北京市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十一条 乙方患病或非因工负伤的，按甲方相关制度支付乙方病假工资。

第十二条 甲方为乙方提供的福利待遇，按照甲方规定制度执行。

七、劳动保护、劳动条件

第十三条 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。

十、违反劳动合同的责任

第十九条 甲方违反劳动法律、法规规定或劳动合同的约定，给乙方或有关各方造成损害的，按照国家法律、法规的相关规定承担赔偿责任；乙方违反劳动合同的约定，应承担相应责任。

第二十条 劳动合同终止或甲方提出解除劳动合同时，经济补偿按国家法律、法规的相关规定和甲方有关的规章制度执行。

第二十一条 乙方违反劳动合同的约定、公司相关规定以及国家相关法律法规的规定给公司造成损失的，应承担相应赔偿责任。

十一、劳动争议处理及其它

第二十二条 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。

第二十三条 本合同未尽事宜或与今后国家、北京市有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十四条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）



乙方（签字或盖章）

法定代表人（主要负责人）或委托代理人

（签字或盖章）

签订日期：2021年8月20日

社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
36	陈革红	220204196706071834	失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
37	曹雪	220124197506107622	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
38	苗景录	220102196507170217	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
39	田德权	210881198002022690	医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
40	王东霞	210402197804231521	工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
41	刘迪	210122198610235122	失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
42	刘虎	210105197112172519	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
43	郭莉春	150222197904240044	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3

(3) 宋颂

资产评估师证书

	
中国资产评估协会 正式执业会员证书	
会员编号：11180063	
会员姓名：宋颂	
证件号码：341226*****2	
所在机构：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司	
年检情况：2025 年通过	
职业资格：资产评估师	
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：宋颂
	
(有效期至 2026-04-30 日止)	

打印时间：2025 年 04 月 27 日

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲 方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

乙 方：_____宋颂_____

签订日期：____2024____年____8____月____20____日

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、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 熊腊元

注册地址: 北京市丰台区丰台北路18号院4号楼9层901室内902室

第二条 乙方 宋颂 性别 男 居民身份证号码 341226198310014732

二、劳动合同期限

第三条 本合同期限,按下列第(二)款确定:

(一)有固定期限:从 年 月 日起至 年 月 日止。

(二)无固定期限:从2021年8月20日起至法定终止条件出现时止。

(三)以完成一定的工作任务为期限:从 年 月 日起至工作任务完成时止;
并以 为工作任务完成并终止合同的标志。

其中:从 年 月 日起至 年 月 日止为试用期。

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，担任 评估 岗位工作。

第五条 甲方根据乙方的岗位作业特点，安排乙方的工作区域或工作地点。

第六条 乙方工作应达到甲方规定的质量标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方根据国家法律、法规的相关规定，确定乙方实行标准工时制度。

第八条 乙方的休息休假均按甲方相关制度执行。

五、劳动报酬

第九条 甲方每月以货币形式支付乙方工资，工资按甲方薪酬管理制度执行。

六、保险福利待遇

第十条 甲乙双方按国家和北京市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十一条 乙方患病或非因工负伤的，按甲方相关制度支付乙方病假工资。

第十二条 甲方为乙方提供的福利待遇，按照甲方规定制度执行。

七、劳动保护、劳动条件

第十三条 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。

十、违反劳动合同的责任

第十九条 甲方违反劳动法律、法规规定或劳动合同的约定，给乙方或有关各方造成损害的，按照国家法律、法规的相关规定承担赔偿责任；乙方违反劳动合同的约定，应承担相应责任。

第二十条 劳动合同终止或甲方提出解除劳动合同时，经济补偿按国家法律、法规的相关规定和甲方有关的规章制度执行。

第二十一条 乙方违反劳动合同的约定、公司相关规定以及国家相关法律法规的规定给公司造成损失的，应承担相应赔偿责任。

十一、劳动争议处理及其它

第二十二条 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。

第二十三条 本合同未尽事宜或与今后国家、北京市有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十四条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）



乙方（签字或盖章）

宋颂

法定代表人（主要负责人）或委托代理人

（签字或盖章）

熊浩

签订日期：2021年8月20日

社保证明



序号	姓名	社会保险号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
21	黄剑华	360735199302011612	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
22	王启魁	360425198809283410	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
23	林三美	352201198304262129	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
24	宋颂	341226198310014732	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
25	马继伟	32100219851107551X	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
26	常海文	321002196710090334	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
27	黄晓峰	321002196609163332	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
28	杨晨	320830199707111423	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3

第 4 页 （共 10 页）

(4) 刘虎

资产评估师证书

	
中国资产评估协会 正式执业会员证书	
会员编号：22120027	
会员姓名：刘虎	
证件号码：210105*****9	
所在机构：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司	
年检情况：2025 年通过	
职业资格：资产评估师	
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2026-01-30日止)	

打印时间：2025 年 04 月 27 日

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲 方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

乙 方：_____刘虎_____

签订日期：2023 年 4 月 3 日

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、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 熊腊元

注册地址: 北京市丰台区丰台北路18号院4号楼9层901室内902室

第二条 乙方 刘虎 性别 男 居民身份证号码 210105197112172519

二、劳动合同期限

第三条 本合同期限,按下列第(二)款确定:

(一)有固定期限:从 年 月 日起至 年 月 日止。

(二)无固定期限:从2023年4月1日起至法定终止条件出现时止。

(三)以完成一定的工作任务为期限:从 年 月 日起至工作任务完成时止;
并以 为工作任务完成并终止合同的标志。

其中:从 年 月 日起至 年 月 日止为试用期。

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，担任 评估 岗位工作。

第五条 甲方根据乙方的岗位作业特点，安排乙方的工作区域或工作地点。

第六条 乙方工作应达到甲方规定的质量标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方根据国家法律、法规的相关规定，确定乙方实行标准工时制度。

第八条 乙方的休息休假均按甲方相关制度执行。

五、劳动报酬

第九条 甲方每月以货币形式支付乙方工资，工资按甲方薪酬管理制度执行。

六、保险福利待遇

第十条 甲乙双方按国家和北京市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十一条 乙方患病或非因工负伤的，按甲方相关制度支付乙方病假工资。

第十二条 甲方为乙方提供的福利待遇，按照甲方规定制度执行。

七、劳动保护、劳动条件

第十三条 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。

十、违反劳动合同的责任

第十九条 甲方违反劳动法律、法规规定或劳动合同的约定，给乙方或有关各方造成损害的，按照国家法律、法规的相关规定承担赔偿责任；乙方违反劳动合同的约定，应承担相应责任。

第二十条 劳动合同终止或甲方提出解除劳动合同时，经济补偿按国家法律、法规的相关规定和甲方有关的规章制度执行。

第二十一条 乙方违反劳动合同的约定、公司相关规定以及国家相关法律法规的规定给公司造成损失的，应承担相应赔偿责任。

十一、劳动争议处理及其它

第二十二条 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。

第二十三条 本合同未尽事宜或与今后国家、北京市有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十四条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公 章）



乙方（签字或盖章）

刘凯

法定代表人（主要负责人）或委托代理人

（签字或盖章）

熊晓元

签订日期：2023年4月3日

社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
36	陈革红	220204196706071834	失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
37	曹雪	220124197506107622	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
38	苗景录	220102196507170217	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
39	田德权	210881198002022690	医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
40	王东霞	210402197804231521	工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3
41	刘迪	210122198610235122	失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
			生育保险	2025年01月	2025年03月	3
42	刘虎	210105197112172519	养老保险	2025年01月	2025年03月	3
			失业保险	2025年01月	2025年03月	3
			工伤保险	2025年01月	2025年03月	3
			医疗保险	2025年01月	2025年03月	3
43	郭莉春	150222197904240044	生育保险	2025年01月	2025年03月	3
			养老保险	2025年01月	2025年03月	3

八、供应商反商业贿赂书(固定格式)

我公司承诺：

在 民权县国有资产事务中心国有资产 处置采购评估服务框架协议项目第一标段
(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： 中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司 (单位章)

法定代表人或委托代理人： 吴/法 (签字或盖章)

日期： 2025年5月28日



九、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：____中建银（北京）房地产土地资产评估有
限公司____（单位章）



法定代表人或委托代理人：____吴海____（签字或盖
章）

2025年 5 月 28 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

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：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司
（单位章）



法定代表人：____ 吴海 ____（签字或盖章）

2025 年 5 月 28 日

3、其他相关材料

(1) 企业业绩

业绩1

资产评估委托合同

本《资产评估委托合同》(以下简称“本合同”)由以下主体于 2022 年 3 月 7 日于北京市海淀区签订:

甲方(委托方)

单位名称: 信达投资有限公司

法定代表人: 张巨山

地址: 北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

乙方(受托方)

单位名称: 中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 熊腊元

地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内

以上主体以下单独称为“一方”,合称为“双方”

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》(以下简称“《资产评估法》”)及相关的其他法律法规、规范性文件之规定,就甲方委托乙方提供资产评估服务事宜,经双方协商一致,达成以下协议,以资共同遵守:

一、评估目的

甲方因 处置车辆 的需要,委托乙方对 涉及的 5 辆小型客车, 进行评估,从而确定 市场 价值,为甲方的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和范围

1/10



甲方委托乙方对以下资产进行评估，并出具资产评估报告。

资产评估对象：信达投资有限公司持有的 5 辆小型轿车

资产评估范围：信达投资有限公司持有的 5 辆小型轿车，包括 1 辆奥迪 2.0T，4 辆帕萨特 1.8T。

（以委托人提供的资产明细清单为准）。

价值类型：甲方委托乙方对上述评估范围内资产的市场价值进行评估。

三、评估服务内容

本次评估服务，乙方应指定不少于 3 名人员开展相关工作，具体为 赵鸿、王东霞、陈明，其中，负责人为 赵鸿，其联系电话为 010-83733977 转 8047，邮箱为 707471175@qq.com。乙方应提供以下服务内容：

- 1、协助资产占有方完成清查申报，准备评估相关资料；
- 2、现场尽职调查；
- 3、市场调研，收集评估所需各类数据及资料；
- 4、评估测算，按照评估准则和技术规范的要求完成资产评估报告初稿；
- 5、评估报告内部三级审核；
- 6、评估报告初稿提交委托方，沟通修改，确认无疑义后报告定稿；
- 7、配合委托方完成甲方总公司的评估备案/核准；
- 8、向甲方提交正式评估报告（包括纸质版及扫描件）。

四、评估基准日

（以下无正文，为《资产评估委托合同》之签署页）

甲方：信达投资有限公司（公章）

乙方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司（公章）

XSHT 2013 - 063

资产评估委托合同

本《资产评估委托合同》(以下简称“本合同”)由以下主体于 2023 年 3 月 13 日于北京市海淀区签订:

甲方(委托方)

单位名称: 信达投资有限公司

法定代表人: 白玉国

地址: 北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

乙方(受托方)

单位名称: 中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 熊腊元

地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内

以上主体以下单独称为“一方”,合称为“双方”

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》(以下简称“《资产评估法》”)及相关的其他法律法规、规范性文件之规定,就甲方委托乙方提供资产评估服务事宜,经双方协商一致,达成以下协议,以资共同遵守:

一、评估目的

甲方因 处置车辆 的需要,委托乙方对 涉及的 6 辆小型轿车和 1 辆小型普通客车 进行评估,从而确定 市场 价值,为甲方的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和范围

甲方委托乙方对以下资产进行评估，并出具资产评估报告。

资产评估对象：信达投资有限公司持有的 6 辆小型轿车和 1 辆小型普通客车；

资产评估范围：信达投资有限公司持有的 6 辆小型轿车和 1 辆小型普通客车，包括 3 辆奥迪牌 FV7241FCVTG、3 辆奥迪牌 FV7201TFCVTG 及 1 辆普瑞维亚 JTEGD54M167。

（以委托人提供的资产明细清单为准）。

价值类型：甲方委托乙方对上述评估范围内资产的市场价值进行评估。

三、评估服务内容

本次评估服务，乙方应指定不少于 3 名人员开展相关工作，具体为 赵鸿、王东霞、陈明，其中，负责人为 赵鸿，其联系电话为 010-83733977 转 8047，邮箱为 707471175@qq.com。乙方应提供以下服务内容：

- 1、协助资产占有方完成清查申报，准备评估相关资料；
- 2、现场尽职调查；
- 3、市场调研，收集评估所需各类数据及资料；
- 4、评估测算，按照评估准则和技术规范的要求完成资产评估报告初稿；
- 5、评估报告内部三级审核；
- 6、评估报告初稿提交委托方，沟通修改，确认无疑义后报告定稿；
- 7、配合委托方完成甲方总公司的评估备案/核准；

(以下无正文，为《资产评估委托合同》之签署页)

甲方：信达投资有限公司 (公章)



乙方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司 (公章)



GMJDH2023029

甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高国际机场
公司与中建银（北京）房地产土地资产评估有限
公司关于签订拟处置报废资产评估委托合同

项目名称：甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高国际机场
公司拟处置除冰车等36项待报废固定资产项目

合同编号：

甲方：甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高
国际机场公司

乙方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

签订地点：敦煌莫高国际机场公司

签订时间：2023年3月22日

合同文本

甲方：甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高国际机场公司

乙方：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

鉴于甲方因处置报废资产需要，委托乙方对涉及的甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高国际机场公司持有的除冰车等 36 项待报废固定资产进行评估，为明确双方的权利、义务，根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，甲、乙双方在平等互利的基础上，经充分协商，达成以下协议。以资共同信守执行。

1. 合同标的

单位：人民币元

产品名称	规格型号	数量(份)	单价(元)	总价(元)
资产评估报告书	/	4	15000	15000
备注：资产评估报告书一式四份				

2. 评估目的

甲方因处置报废资产的需要，委托乙方对涉及的甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高国际机场公司持有的除冰车等 36 项待报废固定资产进行评估，从而确定残余价值，为甲方的经济行为提供价值参考。

3. 评估对象和范围

甲方委托乙方对以下资产进行评估，并出具资产评估报告。

评估对象：甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高国际机场公司持有的除冰车等 36 项待报废固定资产。

评估范围：甘肃省民航机场集团有限公司敦煌莫高国际机场公司持有的除冰车等 36 项待报废固定资产，账面原值为 4,663,661.57 元，账面净值为 139,909.86 元。

（具体以委托人提供的资产明细清单为准，详见附件）。

4. 评估基准日

评估基准日：2023 年 1 月 31 日。

此基准日由委托人和资产占有方根据经济行为确定。

5. 评估报告提交期限和方式

甲方向乙方提供评估申报表及相关批文、权属证明以及相应的资料；乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后 15 个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》一式肆份。

若因不可抗力等因素需延长评估工作时间，甲、乙双方另行协商。

评估报告提交方式为：委托人自取 ☐ 评估机构邮寄 ☒ 。

6. 评估报告使用范围

本评估报告的使用人：为甲方、甲方管理部门以及法律、行政法规规定的使用人，其它任何机构和个人不能因为得到本报告的部分或全部而成为报告使用人。

合同签署



甲方：（盖章）

地址：敦煌机场

邮政编码：736200

法定代表人或委托代理人（签字）：

邵源清

签字日期：2023年3月22日



乙方：（盖章）

地址：

邮政编码：

法定代表人或委托代理人（签字）：

熊福元

签字日期：2023年3月22日

资产评估委托合同

资产评估委托合同

一、委托人和评估机构名称、住所、联系人及联系方式

甲方（委托人）

单位名称：国家海洋局南通海洋环境监测中心站

地址：江苏省南通市崇川区长泰路 321 号

电话：0513-51009625

传真：0513-83528269

联系人姓名：张文殊

邮编：226000

乙方（受托方）

单位名称：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市丰台区丰台北路 18 号金唐中心 D 座九层 901-904

电话：010-83733977-8047

联系人：赵鸿

邮编：100071

鉴于：甲方因集中报废资产的需要，委托乙方进行资产评估。甲、乙双方遵照国家有关法律规定，经协商一致，订立本合同。

二、评估目的

国家海洋局南通海洋环境监测中心站拟集中报废资产，需对涉及的工控机、摄像机、台式一体机等 47 台（套）设备进行评估，从而确定残余价值，为国家海洋局南通海洋环境监测中心站的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

甲方委托乙方对以下资产进行评估，并出具资产评估报告。

资产评估对象：国家海洋局南通海洋环境监测中心站拥有的工控机、摄像机、台式一体机等 47 台（套）设备。

资产评估范围：国家海洋局南通海洋环境监测中心站拥有的工控机、摄像机、台式一体机等 47 台（套）设备，账面原值 1,185,879.51 元，具体评估范围详见评估明细表。

（以委托人提供的资产明细清单为准）。

四、评估基准日

评估基准日：2023 年 10 月 31 日。

此基准日由委托人和被评估单位根据经济行为确定。

五、评估报告使用范围

本评估报告的使用人：为甲方，以及法律、行政法规规定的使用人，其它任何机构和个人不能因为得到本报告的部分或全部而成为报告使用人。

甲方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。

甲方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。

甲方或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

未经甲方书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

未征得乙方同意，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，

付相应的评估费用；

十一、 争议的解决

因本合同或执行本合同所产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如协商不成，应将争议提交评估机构所在地的仲裁委员会进行仲裁，仲裁结果对双方均具有约束力。

十二、 其他事项

1、本合同执行过程中，如发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可对合同相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订合同。

2、本合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应签订补充合同或者重新签订合同。

十三、 合同的有效期

1、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

2、本合同自甲乙双方签订之日起生效，并在本合同所约定的事项全部完成之日前有效。

3、本合同签订日期： 2023 年 10 月 31 日

4、本合同的签订地点为： 南通

甲方（盖章）：



法定代表人（签字）：



乙方（盖章）：



法定代表人（签字）：

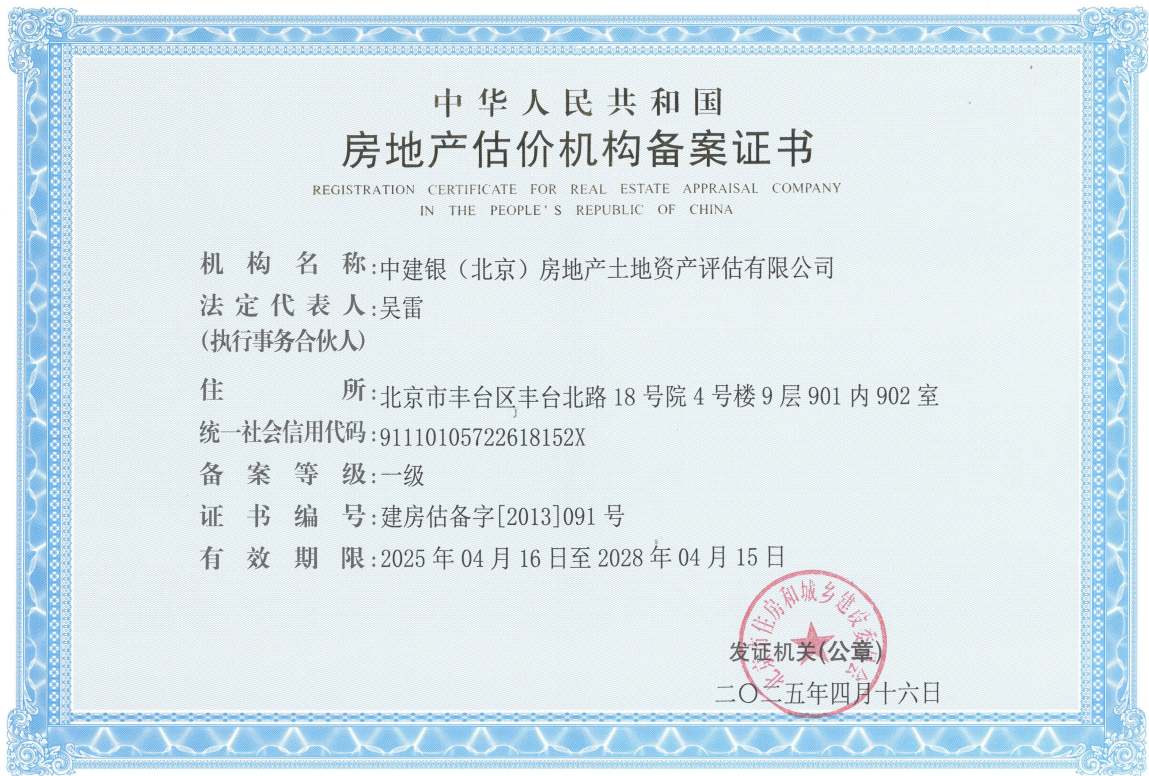


- 6 -

(2) 认证证书

序号	资质名称	资质等级
1	建设部颁发的房地产评估壹级资质证号	一级
2	北京市规划和自然资源委员会颁发土地评估机构备案函	/
3	ISO9001国际质量体系认证	/
4	环境管理体系认证	/
5	职业健康安全管理体系认证	/
6	企业信用等级证书	AAA级
7	企业资信等级证书	AAA级
8	招投标信用等级证书	AAA级
9	质量服务诚信企业	AAA级
10	重服务守信用企业	AAA级
11	重合同守信用企业	AAA级
12	重质量守信用企业	AAA级
13	诚信供应商	AAA级
14	诚信经营示范企业	AAA级

1. 房地产估价机构一级资质备案证书



中华人民共和国住房和城乡建设部制

北京市规划和自然资源委员会

京土估备字〔2025〕0009号

关于中建银（北京）房地产土地资产评估 有限公司备案情况的函

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2025年3月12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：中建银（北京）房地产土地资产评估有限公
司

备案编号：2025110009

统一社会信用代码：91110105722618152X

法定代表人（执行事务合伙人）：吴雷

估价师信息见附记页

原函（京土估备字〔2021〕0009号）作废。



北京市规划和自然资源委员会

2025年4月10日

3. 质量认证证书

ISO9001



HC
HEAD CERTIFICATION

质量管理体系认证证书

证书编号: 04625Q10718R3M

兹证明:

中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91110105722618152X

质量管理体系符合:

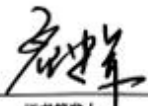
GB/T 19001-2016 / ISO 9001:2015 标准

证书覆盖范围:

房地产价格评估、资产评估

注册地址: 北京市丰台区丰台北路18号院4号楼9层901内902室
实际地理地址: 北京市丰台区丰台北路18号院4号楼9层

颁证日期: 2025-02-06
有效期至: 2028-02-06
初次颁证日期: 2016-03-04


证书签发人



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C046-M



此认证证书的有效性以左下角二维码扫描结果为准。
同时可登陆国家认证认可监督管理委员会官方网站(www.cnca.gov.cn)
也可登陆认证机构网站(www.hicchina.com.cn)查询。
审核报告和监督审核结论通知书在认证机构的网站下载(www.hicchina.com.cn)收取。
注:获证组织必须定期接受监督审核,并与监督审核结论通知书一并使用方为有效。

北京海德国际认证有限公司
中国·北京·朝阳区北苑东路19号院7号楼701室 (100012)



4. 环境管理体系认证证书

 中泰认证		
环境管理体系认证证书		
注册号: 29024E00184-04R0M		
中建银（北京）房地产土地资产评估 有限公司		
统一社会信用代码: 91110105722618152X		
注册地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内 902 室		
办公地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内 902 室		
经营地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内 902 室		
建立的环境管理体系符合标准		
GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015		
通过认证范围如下		
资质范围内的房地产及资产评估所涉及的环境管理活动		
首次发证日期: 2024 年 04 月 26 日	第一次监督合格	第二次监督合格
本次发证日期: 2024 年 04 月 26 日	〈贴花〉	〈贴花〉
有效期至: 2027 年 04 月 25 日	第三次监督合格	〈贴花〉
(本证书有效期内每年应接受至少一次监督审核, 并张贴监督合格标签方为有效)		
 签发人: 		
证书时效及适用性可登陆中泰联合认证官方网站 www.ztccc.cn 或致电中泰联合认证注册部进行 查询, 本证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。		
中国四川省成都市成华区东三环路二段宝耳路 2 号第 1 号办公楼 (610052)。		
中泰联合认证有限公司		
电话: 028-62521000 www.ztccc.cn		
		

0060891

5. 职业健康安全管理体系认证证书

 中泰认证		
职业健康安全管理体系认证证书		
注册号: 29024S00168-04R0M		
中建银（北京）房地产土地资产评估 有限公司		
统一社会信用代码: 91110105722618152X		
注册地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内 902 室		
办公地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内 902 室		
经营地址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 4 号楼 9 层 901 内 902 室		
建立的职业健康安全管理体系符合标准		
GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018		
通过认证范围如下		
资质范围内的房地产及资产评估所涉及的职业健康安全活动		
首次发证日期: 2024 年 04 月 26 日	第一次监督合格	第二次监督合格
本次发证日期: 2024 年 04 月 26 日	(贴花)	(贴花)
有效期至: 2027 年 04 月 25 日	第三次监督合格	(贴花)
(本证书有效期满前年度接受至少一次监督审核, 并张贴监督合格标签方为有效)		
		
签发人: 		
证书时效及适用性可登陆中泰联合认证官方网站 www.ztccc.cn 或致电中泰联合认证注册部进行		
查询, 本证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。		
中国四川省成都市成华区东三环二段宝耳路 2 号第 1 号办公楼 (610052)。		
中泰联合认证有限公司		
电话: 028-62521000 www.ztccc.cn		
		
0054891		

6.企业信用等级证书



企业信用等级证书

☆☆☆☆☆

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91110105722618152X

依据企业信用评价体系标准《Q/GXZC-0001》，结合该企业的信用记录、经营情况、债务风险、发展前景、社会口碑、公众认可度，经评价，该企业的信用等级为：

AAA级

有效期内每年需接受颁发机构的监督审核，并以证书查询结果为准。

颁发日期：2024年05月08日 有效期至：2027年05月07日





证书查询 标准备案

信用评价机构：国信中诚（北京）认证有限公司
统一信用编码：GXZC20240508B1D443275
全国国信中诚企业信息服务平台：www.315ccc.cn

7.企业资信等级证书



8. 招投标信用等级证书



招投标信用等级证书

☆☆☆☆☆

中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91110105722618152X

依据企业信用评价体系标准《Q/GXZC-0001》，结合该企业的信用记录、经营情况、
债务风险、发展前景、社会口碑、公众认可度，经评价，该企业的信用等级为：

AAA级

有效期内每年需接受颁发机构的监督审核，并以证书查询结果为准。

颁发日期：2024年05月08日 有效期至：2027年05月07日



信用评价机构：国信中诚（北京）认证有限公司
统一信用编码：GXZC20240508B1D890505
全国诚信企业信息服务平台：www.315ccc.cn

9.质量服务诚信等级证书



10.重服务守信用等级证书



11.重合同守信用等级证书



12.重质量守信用等级证书



13.诚信供应商证书





(3) 河南分公司情况

河南分公司营业执照及备案证明

	
营业执照	
(副本)	
1-1	
统一社会信用代码 91410105MA44KE603R	
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 中建银（北京）房地产土地资产评估有限公司河南分公司	成立日期 2017年11月12日
类型 有限责任公司分公司	营业期限
负责人 连媛媛	营业场所 河南省郑州市金水区纬五路12号河南 合作大厦B座19层
经营范围 一般项目：房地产评估；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；凭总公司授权开展经营活动（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）	
登记机关	
2022 年 01 月 10 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

附件：河南省房地产估价机构备案情况表

河南省住房和城乡建设厅文件

公告〔2021〕8号

河南省住房和城乡建设厅 关于河南祥元房地产资产评估咨询有限公司等 11家房地产估价机构备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》（住建部令第24号）《关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（建房〔2016〕275号）及我省房地产估价机构备案的有关规定，现将河南祥元房地产资产评估咨询有限公司等11家房地产估价机构备案情况予以公布。

特此公告。



附 件

河南省房地产估价机构备案情况表

序号	单位名称	法定代表人 (负责人)	备案等级	备案证书编号	有效期	备注
1	河南祥元房地产资产评估咨询有限公司	尹建学	二级	B41280202	2021.2.5-2024.2.4	等级备案
2	河南鑫佳房地产估价有限公司	李少辉	二级	B41020122	2021.2.5-2024.2.4	等级备案
3	河南华地土地房地产评估咨询有限公司	李松涛	三级	B41011283	2021.2.5-2024.2.4	等级备案
4	河南德鑫房地产评估有限公司	路绪仲	一级	B41010361	2021.2.5-2024.2.4	延续备案
5	漯河市裕诚房地产评估有限公司	贾俊召	三级	B41110203	2021.2.5-2024.2.4	延续备案
6	河南开源房地产资产评估咨询有限公司	杨德志	一级	B41010151	2021.2.5-2021.3.22	变更备案
7	河南桥盛房地产土地资产评估有限公司	付玉泉	二级	B41010562	2021.2.5-2022.11.12	变更备案
8	南阳市昌达房地产评估有限公司	杨秀红	二级	B41290202	2021.2.5-2021.3.22	变更备案
9	驻马店市恒兴土地房地产资产评估事务所(普通合伙)	张世启	三级	B41280213	2021.2.5-2023.3.25	变更备案
10	河南融嘉房地产评估经纪有限公司	邵明新	三级	B41290293	2021.2.5-2022.1.12	变更备案
11	中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司河南分公司	连媛媛				分支机构备案

河南省住房和城乡建设厅办公室 2021年2月5日印发



附件1

中小企业声明函(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采购活动,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,属于(本项目属于其他未列明行业。);承接企业为中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司,从业人员181人,营业收入为17694.08万元,资产总额为7005.52万元,属于(小型企业);

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):中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司

日期:2025年5月28日



从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据,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。

附件 2

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明， 根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括 使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

公司名称(盖章):

日期:

提醒：如果供应商不是残疾人福利性单位，则不需填写《残疾人福利性单位声明函》。 否则，因此导致虚假参与的后果由供应商自行承担。

附件3

监狱企业证明材料(如有)

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。

(提醒：如果投标人不是监狱企业