

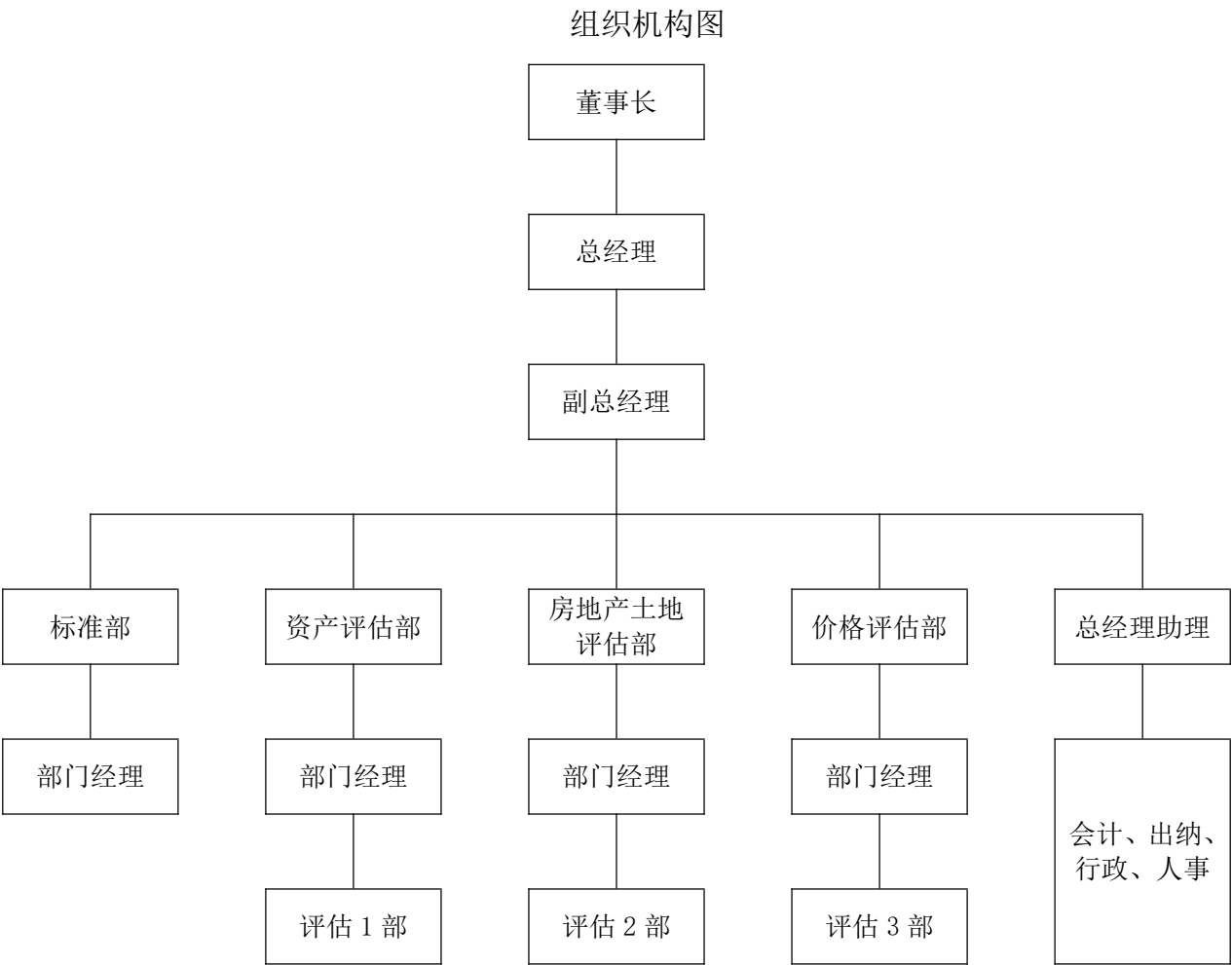
服务方案

1、组织管理

首信房地产资产评估（宁波）有限公司成立于2011年，拥有四大权威评估资质：房地产评估资质、土地评估资质、资产评估资质、价格鉴证资质，是一家综合性评估机构。公司设立了总经理、质量控制部、项目经理等职能岗位，从上而下的质量监督体系，使报告质量得到了有效保证。

现有专职执业人员12人，拥有多名资产评估师、房地产估价师、土地估价师、价格鉴证师，平均从业时间20余年。公司现位于浙江省宁波市，在全国范围内提供资产评估、房地产评估、土地评估、价值咨询服务。

组织架构如下图：



2、项目保证措施

第一部分 质量保证措施

（一）项目经理负责制

根据项目特点，选派经验丰富、专业能力强的技术骨干担任项目经理，根据项目需求，组建、配备适当的项目组（每个项目组至少选派2-3名评估人员），项目组作为临时团队，由项目经理全面负责，行使指挥职能，包括人员分工、计划制定和实施、时间节点的把握，特殊问题的讨论和汇报。各小组成员对项目经理负责，项目经理对部门经理负责，确保评估任务按期完成。

（二）项目组成员优化配置，专业互补

根据项目特点，配备包括资产评估师、房地产估价师等在内的专业评估队伍，各项目成员发挥专业技术优势，有效保障作业进度。对特殊项目、特殊资产，并考虑外聘专家补充专业能力，提高项目执行效率和准确性。

（三）评估计划的制定和节点控制

根据委托人要求和项目特点，制定符合准则且切实可行的评估计划，并明确人员分工、工作节点，每日形成项目进度简报，在项目关键节点检查计划执行情况，并判断是否需要上报修订计划，强化事中管理，及时发现问题，调整工作方法。

（四）流程化管理

定期培训服务区域内的资产评估知识，拟订各类资产的现场调查工作表、资料清单、操作指引，让评估专业人员流程化推进工作，避免工作疏漏影响到工作进度，但流程化管理仅侧重于日常的资产评估工作，对于特殊资产的评估工作，更侧重于个性化的评估方案的组织、实施。

（五）风险前置措施

为避免工作路线出现方向性错误，防止重要问题未及时发现，我们从制度设计上做出了风险前置的优化调整。

在明确评估业务基本事项的过程中，若发现显著风险点，应及时向标准部上报，确定应对措施。

在评估计划拟订后，应上报部门经理和标准部，部门经理、标准部应根据主要风险点和项目经理的能力，确定是否对评估工作的重点作出指导性建议，并根据需要，确定是否调整评估计划。

在评估推进的关键节点，应上报评估计划执行情况，项目经理若发现了重大问题，部门经理、标准部应针对性及时给予指导和建议，防止出现工作失误和遗漏。

风险前置措施可有效避免工作方向错误、极大减少低效和无效工作，提高工作效率，让三级审核流程更加快捷、顺畅。

（六）做好后勤保障

根据项目地点，准备好工作需要的公务用车、检测设备及办公用品，有效保障工作推进。对于电脑更新、软件维护也加强管理，行政分派专人提供后勤保障服务，从后勤上保障好工作效率。

我们严格按照《中国资产评估准则》的要求，履行必要的评估程序，通过合理配置项目经理和项目成员，加强计划节点控制、流程化管理，并做到风险前置工作，合理安排评估各阶段工作，并做好后勤保障，以充分保证及时提交符合要求的评估报告。

第二部分 进度保证措施

每个项目进度预计控制在合同签订后按合同要求按时完成全部评估工作。实际将按照项目实际情况，划分工作阶段，单独规定每个工作阶段完成时限，权属有争议或者相关单位未来发现、取得的资产将另行规划时间。

1、时间计划

在收到甲方提供的《评估委托合同》后，须及时委派评估师实地查看待评估资产；在委托人及相关当事方提供评估所需全部资料后原则上在收到完整评估材料后，单项评估应将评估结果初稿以电子文档或书面形式发送给委托方。经委托人认可后，于5个自然日内受托人完成评估报告，出具正式评估报告。如遇特殊项目，经双方协商确定所需工作时间。

2、整体分工安排

根据项目特点，选派经验丰富、专业能力强的技术骨干担任项目经理，根据项目需求，组建、配备适当的项目组（每个项目组至少选派2-3名评估人员），项目组作为临时团队，由项目经理全面负责，行使指挥职能，包括人员分工、计划制定和实施、时间节点的把握，特殊问题的讨论和汇报。

3、工序安排

资产评估工作从开始到结束可分为以下几个工作步骤：前期准备、现场勘查与调查、评定估算及报告编制、报告备案核准。

在各个阶段，评估项目组以及评估公司的具体工作内容如下：

前期准备阶段

工作方向	评估项目组的工作内容	评估公司的工作内容
签订合同	对委托方资产进行摸底调查了解，明确总体工作程序	与委托方签订评估委托合同或业务约定书，业务约定书应当符合资产评估业务约定书规范的规定
确定评估范围、评估基准日	明确评估业务具体事项，具体如下：评估对象和范围、资产权属、评估目的、评估基准日、评估报告提交方式与日期、评估服务费、业务风险评价	明确评估业务具体事项
组织落实	对资产展开前期调查，评价业务风险	设立评估领导工作组
人员动员	从专业角度向委托方相关人员介绍工作内容及配合方式，明确工作内容	对全体参与评估项目的人员召开动员大会
评估培训	详细讲解资产评估的工作内容、申报及提交资料的要求和注意事项	根据资产评估师的培训计划，对相关人员进行培训
评估方案初步设计	根据调查结果设计符合各项特点的评估方案	对评估项目组的评估方案进行审查
评估方案完善	根据公司的反馈结果，完善修改评估方案，使之更具有针对性	对评估方案提出修改意见，确定最终方案

现场勘查与调查阶段

工作方向	评估项目组的工作内容	评估公司的工作内容
尽职调查	根据《资产评估准则与规范》要求，为尽可能全面掌握评估对象信息而进行查证和核实，需进行尽职调查，包括但不限于以下内容：评估对象权属状况；现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致；勘查、开发历史及现状；野外主要地质勘查实物工作量状况；评估对象既往评估和交易情况；资产评估师认为需要调查的其他事项	按照《资产评估准则与规范》根据评估业务性质、评估对象的勘查开发阶段、拟选用的评估方法等情况而确定最终尽职调查的内容

工作方向	评估项目组的工作内容	评估公司的工作内容
收集评估资料	根据《资产评估基本准则》要求收集资料，收集的评估资料包括但不限于以下内容：评估对象权属资料；评估对象目前和历史状况及相应的证明材料；财务会计及生产经营资料；相关法律、法规及规范性文件；行业信息、市场询价、数据分析等资料；其他专业报告等。 评估资料提供方对所出具或提供的财务会计及生产经营等资料以签章方式进行确认	按照《资产评估基本准则》要求，根据情况变化及时补充需收集的评估资料

评定估算及报告编制阶段

工作方向	评估项目组的工作内容	评估公司的工作内容
分析和判断	对尽职调查所获得的信息及评估资料（评估对象权属资料、评估对象目前和历史状况及相应的证明材料、储量报告、开发利用方案、财务会计及生产经营资料、行业信息、市场询价、数据分析、财务报告等），结合重庆市相关政策文件，对所获得的资料进行分析和判断	对评估项目组做出的分析和判断进行复核
选取评估参数	选择适当的评估方法，合理选取评估参数	对评估项目组选取评估参数的过程进行指导，对项目评估组选取的评估参数进行复核，确定最终的评估参数
形成评估结论	结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考委托人提供的历史资料开始评定估算工作，然后形成初步的评估结论	对项目组形成初步结论的过程进行把控，配合评估项目组形成初步的评估结论
编制评估报告	按照资产评估报告编制规范的规定，编制评估报告	及时解决评估项目组在编制评估报告中遇到的各种问题
复核并出具评估报告	提交评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方就评估有关事项进行沟通；提交评估报告至公司进行内部审核，对于审核过程中提出的所有质疑进行回答，最终出具评估报告	公司严格按照复核程序、对评估项目组编制的评估报告及工作底稿进行至少三级复核，对工作提出质疑，最终根据业务约定书的要求向委托方提交评估报告

评估报告备案核准阶段

工作方向	评估项目组的工作内容	评估公司的工作内容
提交备案核准文件	根据管理部门要求，准备与评估相关的报告、资料	沟通协调
管理部门审核并提出反馈意见	向管理部门汇报工作内容，随时解答管理部门提出的问题	向管理部门审核工作提供便利条件，组织汇报工作
答复审核意见并修改报告	针对审核意见，准备与评估机构相关的资料及答复	针对审核意见，准备与企业相关的资料及答复
获得备案或核准	——	取得备案或核准批文

4、本项目具体实施安排

在各个阶段，评估团队以及需要相关方配合的具体工作内容如下：

前期准备：同委托方充分沟通，了解评估的背景、评估结果情况、委托方的要求等。

评估结果复核资料准备：向委托方提出评估复核所需的资料清单，由委托方及相关方准备评估复核所需资料。

现场勘查与调查：根据尽职调查的要求，在相关方的陪同下一同进行资产的现场查勘并做出相关记录。

评估结果复核：在现场勘查与调查的基础上，对评估结果复核资料逐一复核，提出复核意见并同委托方进行沟通，听取委托方的合理意见对复核意见进行修正。

出具复核报告：同委托方沟通无意见后，撰写评估复核报告并报本公司内部审核，审核完毕后即出具正式的评估结果复核意见。

5、与委托方及相关单位的沟通协调

评估复核项目离不开与委托方及出具评估报告的中介机构的沟通，沟通内容包括评估思路、现场勘察过程、计算过程、评估复核中发现的重要问题等，我们将及时、有效地与委托方及相关单位保持沟通。

6、评估复核流程

我公司从项目纵向管理角度，将评估复核工作组分为标准部门复核组和现场工作组，其中标准部门复核组由项目核心、项目内核、专业支持等组成，主要负责评估复核方案的审定、评估标准的统一、评估技术的指导以及评估难点的解决；

现场工作组按照各个资产的特点，制定具体工作方案，进行核实、参数收集、复核等工作。

7、评估复核中的重难点

针对复核过程中遇到的重点、难点，评估人员将采取现场调查取证、查阅待复核评估报告的工作底稿、同相关人员进行沟通取证、调查同类型资产的生产经营状况等来克服评估工作的难点，保质保量地完成评估工作。

第三部分 安全技术措施

为防止公司商业秘密、国家秘密、客户及员工隐私信息泄露，保障公司合法权益与国家安全，特制定以下保密条例：

一、保密制度

第一章 总 则

第一条 目的

为防止公司商业秘密、国家秘密、客户及员工隐私信息泄露，保障公司合法权益与国家安全，特制定本制度。

第二条 依据

《中华人民共和国保守国家秘密法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国个人信息保护法》及公司章程。

第三条 适用范围

公司全体员工、实习生、顾问、外包人员、股东及董事监事；上述人员无论在职或离职均须遵守。

第二章 保密范围与密级

第四条 保密信息包括但不限于

1. 技术信息：结果报告、技术报告等；
2. 经营信息：价格策略、招投标文件、成本结构、供应商名单、客户名单、合同文本、年度预算、投融资方案；
3. 财务信息：未报表利润、审计报告、税务资料、银行U盾及账号；
4. 人事信息：薪酬矩阵、股权激励计划、员工档案、体检报告；
5. 第三方信息：国家秘密、客户资料、合作方提供的保密数据；
6. 其他经公司书面确认需保密的信息。

第五条 密级划分

1. 绝密：泄露会给公司带来特别严重经济损失或使国家遭受重大损害；
2. 机密：泄露会造成公司重大经济损失或竞争优势丧失；
3. 秘密：泄露会对公司造成一般经济损失或管理被动；
4. 内部公开：仅限内部流转，对外披露仍需审批。

第六条 定密与标识

1. 由信息产生部门提出密级建议，经综合管理部会同法务部审定，报保密委员会批准；
2. 所有纸质文件须在封面右上角加盖密级章，电子文件须在文件名前加“[T]” “[C]” “[I]” 前缀并辅以水印；
3. 密级期限：绝密≤15年，机密≤5年，秘密≤1年，到期自动解密或解密；需延长需重新审批。

第三章 保密措施

第七条 物理措施

1. 涉密区域（档案室、服务器机房）实行门禁+视频监控，无关人员不得进入；
2. 绝密纸质件必须存放于双锁保险柜，机密级文件使用专用钢柜；
3. 废纸统一用保密碎纸机粉碎，严禁外卖或丢弃。

第八条 网络与系统措施

1. ERP、财务系统采用多因子认证+最小权限模型；
2. 对外传输加密：绝密级使用国密算法加密+VPN隧道+一次性光盘；机密级使用HTTPS+SFTP；
3. 笔记本硬盘全盘加密（BitLocker/FileVault），遗失须2小时内报备。

第九条 会议与沟通

1. 涉密会议须填写《会议保密审批表》，使用加密会议室，手机集中封存；
2. 禁止在电梯、餐厅、出租车、高铁、酒店大堂谈论涉密内容；
3. 对外演讲、论文、专利、招聘信息须走“信息披露审批”流程，法务部终审。

第十条 第三方合作

1. 签署《保密协议》（NDA）后方可披露，协议模板由法务部统一维护；
2. 对外提供机密级及以上资料须加“保密水印+PDF权限控制”，并记录传递

日志；

3. 供应商、券商、律所、审计机构须每半年重新确认保密义务。

第四章 涉密人员管理

第十一条 分类管理

1. 核心涉密人员（财务、高管）——入职前背景调查+每半年保密谈话；
2. 一般涉密人员——入职培训+年度考核；
3. 临时涉密人员（项目外包、实习生）——项目级保密协议。

第十二条 培训与考核

1. 新员工入职一周内完成《保密制度》线上考试，满分方可开通系统权限；
2. 全员每年11月参加“保密宣传月”案例培训并签字；
3. 培训记录保存不少于3年，作为免责或追责依据。

第十三条 离岗与离职

1. 核心涉密人员提前30天提出离职，启动脱密期（一般1~3个月），期间调整至非涉密岗位；
2. 离职清单须交接所有纸质、电子资料，注销账号、归还门禁卡、保密U盘；
3. 离职协议中增加“持续保密条款”，约定竞业限制与经济补偿。

第五章 监督检查

第十四条 保密委员会

主任由总经理担任，成员包括法务、人力、IT、财务负责人，每季度召开一次例会。

第十五条 日常巡查

综合管理部每月抽查1次，重点检查打印室、垃圾桶、共享盘；发现问题发《整改通知单》，限期3日内反馈。

第十六条 审计与日志

IT部每季度导出特权账号操作日志、文件外发日志，异常外发>50MB须书面说明原因。

第六章 泄密事件应急与追责

第十七条 事件分级

1. 重大泄密：绝密信息泄露给无关第三方，或已被媒体公开；
2. 较大泄密：机密信息泄露但未公开，影响可控；

3. 一般泄密：秘密级信息因疏忽被内部员工超范围知悉。

第十八条 应急流程

1. 发现人→直接上级→保密委员会→24小时内成立应急小组；
2. 立即封堵泄露渠道：收回文件、删除外链、冻结账号、报警；
3. 72小时内完成《泄密事件调查报告》，提出整改与处罚建议。

第十九条 责任追究

1. 轻微违规（未造成损失）：警告+扣当月绩效20%；
2. 一般违规（造成1万元以内损失）：记过+赔偿损失+取消当年股权激励资格；
3. 严重违规（造成>1万元或声誉损害）：解除劳动合同+追缴损失+移送公安/法院；
4. 涉嫌泄露国家秘密：立即报国家保密局，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十条 解释权

本制度由公司保密委员会负责解释，自发布之日起施行，原《保密管理制度》（2024版）同时废止。

第二十一条 版本控制

本制度每年12月复审一次，必要时可随时修订；修订后须重新公示并培训。

二、保密措施

针对本项目，采取以下保密措施：

1. 明确信息资产分级（公开/内部/秘密/绝密或自创3~5级）；
2. 建立保密委员会或数据安全委员会，指定责任人（CISO/保密办主任）。
3. 制定可落地的《保密管理制度》、《数据分类分级规范》、《权限最小化原则》、《第三方保密协议模板》。
4. 把保密条款写进员工手册、外包合同、云服务商 SLA；离职交接清单强制回收账号、文档、Token。
5. 存储：全盘加密。
6. 网络与终端防护
 - （1）办公网或逻辑隔离。
 - （2）终端加固：强制MDM注册、USB端口管控、外设白名单、DLP代理、屏幕

水印。

(3) 邮件、IM、网盘全部走公司可控通道，自动加标密级、外发审批、敏感词拦截。

(4) 远程办公：统一VDI或SDP (Software Defined Perimeter)，禁止本地落盘。

7. 数据生命周期与泄漏防护 (DLP)

(1) 发现：定期资产扫描、暗网监控、文件指纹 (SDF/EDM)、AI敏感内容识别。

(2) 监控：网络DLP、邮件DLP、终端DLP、云访问安全代理 (CASB)。

(3) 响应：30 分钟内自动封禁账号、擦除 MDM 设备、启动取证。

(4) 备份：加密离线备份+多地三副本，备份密钥与数据分离存储。

8. 物理与环境安全

(1) 机房/实验室双人双锁、红外报警、门禁刷卡+指纹、90天存盘。

(2) 打印机、复印机设密码输出，敏感文件碎纸机 $\leq 2 \times 2\text{mm}$ 。

(3) 高密会议：手机屏蔽柜、白噪声器、红外窃听检测、会议纪要用编号纸质签到。

(4) 设备报废：消磁/物理粉碎，留影像记录，双人签字。

9. 培训与意识

(1) 入职必学《保密十条红线》，每季度在线考试+钓鱼邮件演练。

(2) 高密岗位每年签订《保密承诺书》，离职脱密期6~24个月，竞业限制补偿金。

(3) 建立“吹哨人”通道，对举报泄密经查实的员工奖励 5000~10000 元。

第四部分 成果提交措施

(一) 评估业务质量控制制度

公司设立了首席评估师、质量控制部、部门经理、项目经理等职能岗位，从上而下的质量监督体系，使报告质量得到了有效保证。

公司建立了完善的三级复核制度，首先，由项目负责人对完成的评估报告进行一级复核，重点在于复核报告中具体涉及的文字及数据资料，审核基础资料的真实性和完整性；其次，部门经理对整个评估工作是否按照评估准则和国家相关

的规定，采用严格的程序进行操作，并就报告的重要事项进行审核就客户提出的不同意见进行协调，并提出初步处理意见；其三，由公司质量监管部负责评估工作的人员对整个评估项目进行总体性复核，汇同项目负责人、评估部门负责人等，对报告进行最终的修订；最后，首席评估师负责监管质控体系的运行，对重大、特殊项目，组织专业评审，签发复核通过的评估报告。

（二）风险控制制度

1、评估程序控制

为完成评估工作，我们将严格实施评估程序控制，只有严格履行了如下程序，报告方可审核出具。

明确业务基本事项：在业务承接前，对经济行为背景、评估目的、评估对象和范围、评估基准日、特殊资产的专业能力要求、报告出具时间要求、是否符合独立性要求、评估费用预算等基本事项明确后，进行风险和能力判断，若风险可控、具备专业胜任能力和独立性要求、评估费用合理，则拟承接评估业务。

订立业务委托合同：根据评估准则要求，参考标准合同范本，按照甲乙双方沟通一致的评估目的、评估对象和范围、评估基准日、报告出具时间、评估费用等事项，拟订评估合同，在双方协商认可后，签订评估业务委托合同。

编制资产评估计划：根据评估准则要求及项目特点，拟订符合准则且切实可行的评估计划，包括项目小组成员及分工、工作周期、执行程序要求及重难点资产操作注意事项等。

进行评估现场调查：根据评估目的、评估对象面临的市场条件及自身特点，初步拟订评估技术思路，确定评估具体方法，并针对性的进行项目调查。

收集整理评估资料：根据评估对象、评估方法的特点，收集整理评估所需的资料，包括委托人、产权持有人提供的资料、公开信息渠道获取的资料，以及评估机构日常收集、整理的信息数据。

评定估算形成结论：在评估专业人员执行必要程序后，通过适当的评估方法，依据获取的资料、数据，分析、测算，形成初步评估结论。

编制出具评估报告：根据形成的初步评估结论，编制评估报告，并进行三级复核，根据逐级审核的问题进行修改、回复，并最终形成正式报告，出具、提交评估报告，取得报告送达的凭据，并开具发票，根据合同约定的评估费用和收款时点，收取评估费用。

整理归集评估档案：在报告出具后，评估专业人员及时整理评估工作底稿，对项目进行总结和评价、学习，形成完整的评估档案，并及时移交给档案管理部门。

2、分级复核

本项目实行严格的复核制度，具体包括：

项目负责人复核：确保评估工作顺利开展，相关工作底稿数据无误，无遗漏事项，对评估项目组初步评估结论进行会审，确保最终形成的评估结论全面、准确和公允。责任人为评估项目负责人。

评估专业标准部经理复核：对评估报告及其赖以形成的评估工作底稿全面独立复核。责任人为我公司评估专业标准部经理。

首席评估师复核：按照我公司内部管理制度规定，应提交首席评估师进行最终复核，复核的主要内容包括：评估报告的适当性与公允性，支持评估结论形成的评估依据及工作底稿。

对于大型复杂的评估项目，在项目负责人、评估专业标准部经理、首席评估师进行复核后，还需召开公司专业技术委员会讨论，提交至委员会进行最终复核决定。

3、综合实力

第一部分 投标人的服务力量

首信房地产资产评估（宁波）有限公司是宁波地区第一家“资产、房地产、土地、价格”四大评估资质合一的综合性评估机构。公司设立了总经理、质量控制部、项目经理等职能岗位，从上而下的质量监督体系，使报告质量得到了有效保证。公司现位于浙江省宁波市，在全国范围内提供资产评估服务、房地产估价、土地评估、价格评估服务。

目前专职执业人员12人，包括资产评估师、房地产估价师、土地估价师、价格鉴证师等，平均从业时间20载，评估人员充足，从业经验丰富。评估人员清单见下表：

序号	姓名	性别	年龄	学历	专业	职称	执业资格证书名称及编号	从事本专业工作年限
1	钟声	女	43	本科	会计学	数据管理工程师、中级经济师	资产评估师（11210023）、 房地产估价师（5020190029）、 价格鉴证师（0027603）	23
2	熊开群	女	58	本科	经济管理	中级经济师	资产评估师（50000127）、 房地产估价师（5020020116）、 土地估价师（98220062）	38
3	徐慧鹏	男	47	本科	计算机科学与技术	中级经济师	资产评估师（22200046）、 房地产估价师（2220200038）	21
4	陈瑞红	女	47	本科	会计学	中级会计师、 中级经济师	资产评估师（44230196）、 房地产估价师（3320170045）、 价格鉴证师（0025671）	20
5	郭帅	男	39	本科	物业管理	中级经济师	资产评估师（37220172）、 房地产估价师（3720200199）、 土地估价师 （30520211137000000017）、 价格鉴证师（0024420）	13
6	陈羽琦	女	32	本科	会计学	中级会计师、 中级经济师	资产评估师（52210068）、 价格鉴证师（0028711）	8
7	郭爱芹	女	51	专科	会计电算化	中级会计师、 中级经济师	资产评估师（44160004）、 价格鉴证师（0027843）	13
8	付新利	男	57	中专	针织	中级经济师	资产评估师（37030213）	26
9	李超	女	33	专科	房地产经营与估价	中级经济师	房地产估价师（5120200089）、 价格鉴证师（0028697）	8
10	姜丽	女	46	专科	建筑施工与造价管理	工程师、 中级经济师	房地产估价师（3320120079）、 价格鉴证师（0028691）	27
11	李洁	女	52	专科	会计学	高级会计师、 中级经济师	土地估价师（98220120）	27
12	欧萍	女	60	专科	价格学	无	价格鉴证师（0001309）	41

第二部分 投标人的服务范围（包括资产类、房产类、设备类等）

首信房地产资产评估（宁波）有限公司是宁波地区第一家“资产、房地产、土地、价格”四大评估资质合一的综合性评估机构。

我们公司提供全方位、专业化的评估服务，服务范围广泛覆盖多个核心资产领域。

在**资产类**方面，我们精通企业价值评估、无形资产评估以及股权、债权等各类金融资产的估值；

在**房地产类**领域，我们致力于住宅、商业、工业物业及土地在内的各类不动产的市场价值与投资价值分析；

同时，在**设备类**资产评估上，我们同样经验丰富，无论是成套生产线、专用机械、车辆还是办公设备，均能提供精准的价值判断。

此外，我们的专业服务还延伸至在建工程、存货、生物资产等多个维度，旨在为客户在投资、交易、融资、清算及财务报告等多元场景下，提供科学、客观、可靠的价值依据。

我们团队案例如下：

- 1、X X经济技术开发区开发有限公司企业整体资产评估
- 2、X X汽车运输公司企业整体资产评估
- 3、X X种子公司企业整体资产评估
- 4、X X科技有限责任公司企业整体资产评估
- 5、X X汽油机有限公司企业整体资产评估
- 6、X X综合市场发展有限公司所拥有的整体企业资产
- 7、X X市高级人民法院委托对X X化工有限公司破产清算涉及的流动资产、房地产、设备、苗木等资产评估项目
- 8、X X市中级人民法院委托评估海南绿达实业有限公司名下林地使用权、森林及林木所有权资产项目
- 9、X X市人民法院司法评估委托书《（2024）浙 0381 委评字第 20 号》所涉及林权证号为 C330602659260、C330602659261 中被侵占的林地价值评估
- 10、X X市 X X 区人民法院办理行政协议案涉及原宁波市鄞州百达综合经营部经营利润及设施设备损失价格评估报告

- 11、X X 市人民法院办理财产损害赔偿纠纷案涉及绍兴立晟塑业有限公司因火灾造成的物品损失价格评估报告
- 12、X X 市海曙区龙观乡桓村村股份经济合作社拟了解宁波市海曙区龙观乡桓村村何家桥集体旧房改建工程所涉及的厂房年租赁市场价值估价项目
- 13、X X 市 X X 不动产管理有限公司拟对外资产租赁涉及的位于宁波市海曙区集士港镇（董博苑）180 套住宅房地产年租金市场价值资产评估项目
- 14、X X 市 X X 不动产管理有限公司拟对外资产租赁涉及的位于宁波市海曙区集士港镇布政西路、广蔺路（董博苑）8 套商铺房地产年租金市场价值资产评估项目
- 15、X X 市 X X 管理有限公司拟资产转让涉及 712 套住宅房地产市场价值资产评估项目
- 16、甬绍干线东段天然气管道工程拟政策处理项目涉及鄞州片区的乡镇资产评估项目
- 17、环城南路东延快速路一期工程所涉及红线外绿化树木评估项目
- 18、X X 教育局拟对外招标或拍卖涉及的 90 所公办学校体育设施及配套服务设施 20 年经营权市场价值资产评估报告
- 19、X X 水利局拟公开拍卖涉及的河湖库清淤疏浚产生的砂石料 20 年经营权市场价值资产评估报告
- 20、X X 铁路投资开发有限公司拟对外招标涉及的轻轨 S2 线附属文旅项目万岙无动力乐园 5 年经营权市场价值资产评估
- 21、X X 卫生健康局拟对外拍卖或招标涉及的 6 家公立医院附属设施 20 年经营权市场价值资产评估报告
- 22、X X 综合行政执法局拟对外公开拍卖涉及的大荆、雁荡片区 9871 个停车位 20 年经营权市场价值资产评估报告
- 23、X X 综合行政执法局拟对外公开拍卖涉及的虹桥片区 17976 个停车位 20 年经营权市场价值资产评估报告
- 24、X X 综合行政执法局拟对外公开拍卖涉及的柳白片区 22555 个停车位 20 年经营权市场价值资产评估报告
- 25、X X 人民政府拟资产租赁涉及的柳市中学周边原被征地块上的一宗土地使用权年租金市场价值资产评估报告

26、X X 人民政府拟资产处置涉及的宁波至象山市域（郊）铁路工程鄞州段咸祥镇道地平堆场洞渣市场价值资产评估

27、X X 人民政府拟资产处置涉及的 S309 省道项目横溪段栎斜村临时弃渣场土石方市场价值资产评估报告

28、X X 人民政府拟资产处置涉及的宁波至象山市域（郊）铁路工程鄞州段塘溪上城堆场土石方市场价值资产评估报告

29、X X 市鄞州区塘溪镇人民政府拟资产处置涉及的宁波至象山市域（郊）铁路工程鄞州段塘溪上城堆场土石方市场价值资产评估项目

30、X X 城市发展集团有限公司拟资产租赁涉及的东山南二期（南璟华庭）部分配套用房年租金市场价值资产评估报告

31、X X 科学技术局拟了解 X X 经济开发区纬五路 222 号（人才创业园）部分房地产年租金市场价值资产评估报告

32、X X 城建供应链管理有限公司拟资产转让涉及的固定资产的残余价值

33、X X 中医院拟处置的报废固定资产涉及的 165 台/套机器设备的资产评估项目

34、X X 高速公路集团有限公司拟处置报废资产需确定其残余价值项目

35、X X 城乡建设投资有限公司因高新技术产业园项目政策处理涉及项目区内所有苗木资产的市场价值资产评估项目

36、X X 城投教育产业发展有限公司因长三角一体化 X X 产学研基地项目政策处理涉及管春叨、陈升奶等 26 户农户所有的苗木及地上附属设施市场价值资产评估报告

37、X X 城投教育产业发展有限公司因长三角一体化产学研基地项目（一期）工程政策处理涉及 X X 建安起重设备有限公司所有的设施设备等搬迁损失资产评估报告

38、X X 投资发展有限公司拟政策处理涉及的王学奶所有的围塘内养殖物搬迁损失的市场价值资产评估报告

39、X X 自然资源和规划局拟资产处置涉及的 X X 机耕路非法开采产生的土石方市场价值资产评估报告

40、X X 城乡建设投资有限公司拟了解 X X 汇聚环境科技有限公司所有的设施设备的市场价值资产评估报告

41、X X 国际旅游集团有限公司有偿转让事宜所涉及的 X X 实验小学房地产项目

.....

综上所述，首信评估不仅可以完成银行传统抵押物房地产的评估，同时，首信评估可以为银行提供，除房地产以外，各类型经营权、加油站、海域使用权、林权、碳排放、收费权（公路、供水、供热）、知识产权与无形资产（发明专利、实用新型、注册商标、软件著作权、版权、域名）等复杂疑难评估。

第三部分 投标人的服务承诺

一、服务质量方案

（一）评估业务质量控制制度

公司设立了首席评估师、质量控制部、部门经理、项目经理等职能岗位，从上而下的质量监督体系，使报告质量得到了有效保证。

公司建立了完善的三级复核制度，首先，由项目负责人对完成的评估报告进行一级复核，重点在于复核报告中具体涉及的文字及数据资料，审核基础资料的真实性和完整性；其次，部门经理对整个评估工作是否按照评估准则和国家相关的规定，采用严格的程序进行操作，并就报告的重要事项进行审核就客户提出的不同意见进行协调，并提出初步处理意见；其三，由公司质量监管部负责评估工作的人员对整个评估项目进行总体性复核，会同项目负责人、评估部门负责人等，对报告进行最终的修订；最后，首席评估师负责监管质控体系的运行，对重大、特殊项目，组织专业评审，签发复核通过的评估报告。

（二）风险控制制度

1、评估程序控制

为完成评估工作，我们将严格实施评估程序控制，只有严格履行了如下程序，报告方可审核出具。

明确业务基本事项：在业务承接前，对经济行为背景、评估目的、评估对象和范围、评估基准日、特殊资产的专业能力要求、报告出具时间要求、是否符合独立性要求、评估费用预算等基本事项明确后，进行风险和能力判断，若风险可控、具备专业胜任能力和独立性要求、评估费用合理，则拟承接评估业务。

订立业务委托合同：根据评估准则要求，参考标准合同范本，按照甲乙双方沟通一致的评估目的、评估对象和范围、评估基准日、报告出具时间、评估费用等事项，拟订评估合同，在双方协商认可后，签订评估业务委托合同。

编制资产评估计划：根据评估准则要求及项目特点，拟订符合准则且切实可行的评估计划，包括项目小组成员及分工、工作周期、执行程序要求及重难点资产评估操作注意事项等。

进行评估现场调查：根据评估目的、评估对象面临的市场条件及自身特点，初步拟订评估技术思路，确定评估具体方法，并针对性的进行项目调查。

收集整理评估资料：根据评估对象、评估方法的特点，收集整理评估所需的资料，包括委托人、产权持有人提供的资料、公开信息渠道获取的资料，以及评估机构日常收集、整理的信息数据。

评定估算形成结论：在评估专业人员执行必要程序后，通过适当的评估方法，依据获取的资料、数据，分析、测算，形成初步评估结论。

编制出具评估报告：根据形成的初步评估结论，编制评估报告，并进行三级复核，根据逐级审核的问题进行修改、回复，并最终形成正式报告，出具、提交评估报告，取得报告送达的凭据，并开具发票，根据合同约定的评估费用和收款时点，收取评估费用。

整理归集评估档案：在报告出具后，评估专业人员及时整理评估工作底稿，对项目进行总结和评价、学习，形成完整的评估档案，并及时移交给档案管理部门。

2、分级复核

本项目实行严格的复核制度，具体包括：

项目负责人复核：确保评估工作顺利开展，相关工作底稿数据无误，无遗漏事项，对评估项目组初步评估结论进行会审，确保最终形成的评估结论全面、准确和公允。责任人为评估项目负责人。

评估专业标准部经理复核：对评估报告及其赖以形成的评估工作底稿全面独立复核。责任人为我公司评估专业标准部经理。

首席评估师复核：按照我公司内部管理制度规定，应提交首席评估师进行最终复核，复核的主要内容包括：评估报告的适当性与公允性，支持评估结论形成的评估依据及工作底稿。

对于大型复杂的评估项目，在项目负责人、评估专业标准部经理、首席评估师进行复核后，还需召开公司专业技术委员会讨论，提交至委员会进行最终复核决定。

4、服务承诺

第一部分 本项目的最终验收质量承诺

根据项目特点，选派经验丰富、专业能力强的技术骨干担任项目经理，根据项目需求，组建、配备适当的项目组（每个项目组至少选派2-3名评估人员），项目组作为临时团队，由项目经理全面负责，行使指挥职能，包括人员分工、计划制定和实施、时间节点的把握，特殊问题的讨论和汇报。各小组成员对项目经理负责，项目经理对部门经理负责，确保评估任务按期完成。

根据项目特点，配备包括资产评估师、房地产估价师等在内的专业评估队伍，各项目成员发挥专业技术优势，有效保障作业进度。对特殊项目、特殊资产，并考虑外聘专家补充专业能力，提高项目执行效率和准确性。

根据委托人要求和项目特点，制定符合准则且切实可行的评估计划，并明确人员分工、工作节点，每日形成项目进度简报，在项目关键节点检查计划执行情况，并判断是否需要上报修订计划，强化事中管理，及时发现问题，调整工作方法。

我公司设立了首席评估师、质量控制部、部门经理、项目经理等职能岗位，从上而下的质量监督体系，使报告质量得到了有效保证。

公司建立了完善的三级复核制度，首先，由项目负责人对完成的评估报告进行一级复核，重点在于复核报告中具体涉及的文字及数据资料，审核基础资料的真实性和完整性；其次，部门经理对整个评估工作是否按照评估准则和国家相关的规定，采用严格的程序进行操作，并就报告的重要事项进行审核就客户提出的不同意见进行协调，并提出初步处理意见；其三，由公司质量监管部负责评估工作的人员对整个评估项目进行总体性复核，会同项目负责人、评估部门负责人等，对报告进行最终的修订；最后，首席评估师负责监管质控体系的运行，对重大、特殊项目，组织专业评审，签发复核通过的评估报告。

第二部分 成果质量负责承诺等进行综合评议

在法律责任层面，本评估机构及签字评估师郑重承诺：严格遵守《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则》及相关法律法规，恪守独立、客观、公

正原则，对出具资产评估报告的对报告的真实性和准确性承担全部法律责任，并愿意就重大瑕疵导致的损失承担经济赔偿责任。我们保证已履行必要的评估程序，获取充分、适当的评估依据，报告内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因本机构执业过错导致报告质量瑕疵，给委托人造成损失的，愿依法承担相应赔偿责任，并接受行业监管部门的处罚。

在过程控制层面，我公司严格按照三级复核制度、独立性问题声明、关键人员稳定保障等具体措施，形成了从执行到风控的闭环管理，使承诺具备了坚实的制度基础。

在专业与服务层面，我公司承诺后续的解释说明、报告调整及归档支持等增值服务，我公司会提供全周期服务。

5、合理化建议和应急响应方案

5.1 合理化建议

一、合理化建议

（一）建立健全资产评估的法律体系

1、在现有法律法规的基础上进一步完善评估体系，如1992年出台了《国有资产评估管理办法》，2016年出台了《中华人民共和国资产评估法》。

2、严格执行谁出资谁负责的原则。根据国务院颁布实施的《企业国有资产监督管理暂行条例》规定，国有资产监督管理机构负责企业国有资产评估监管工作，以保护出资人的权益。

3、国有企业提供的评估资料，必须由出资人或授权企业认可。

（二）加强评估管理，充分运用法律手段避免资产评估中违法行为的发生

资产评估行业具有独立性、公正性、专业性的特点，要求其从业人员具有较强的规矩意识和业务素质，必须加强对评估从业人员的管理和培训，学习掌握国有资产评估法、企业国有资产交易监督管理办法等法律法规。

（三）对造成国有资产流失的行为提起民事诉讼

如在资产评估环节造成国有资产流失，尝试通过诉讼手段对国有资产流失行为提起诉讼，通过民事诉讼程序，维护国有资产的安全。

二、改进措施

为切实保障国有企业资产评估管理工作的顺利开展，提升国有企业发展质量与效率，需要制定科学且完善的资产评估管理措施，用于保障国有企业实现平稳发展。

因此，相关工作人员需要针对国有企业资产评估管理开展深层次的思考，从而逐步完善该项工作的各个环节，切实促进国有企业资产评估管理的顺利进行。

（一）完善国有企业资产评估管理制度

完善国有企业资产评估管理制度是一项至关重要的措施。这项措施可以为国企资产评估工作的顺利开展保驾护航，切实保障国有企业资产评估管理工作取得良好的效果。

在实际工作中，国有企业需要对资产评估的各个环节展开思考，致力于保障与指导国有企业资产评估管理的落实，在国有企业内部构建科学且完善的资产评估管理制度，实现全过程管理，这样才能保障国有企业资产评估管理的规范性。此外，国有企业要重点针对国企资产评估过程中的机构选聘、评估备案审核等流程，制定相应的管理机制，要求在开展资产评估期间，严格遵循制度，一旦出现违规违纪情况，要给予相关责任人相应的处罚。

这样不但可以促进国有企业资产评估管理制度得到落实，也能有效规范各岗位工作人员的工作态度，从而避免该项工作流于形式，切实保障国有企业资产评估管理工作取得良好的成效，促进国有企业实现高质量发展。

（二）提升资产评估人员专业能力

为切实保障资产评估管理工作的顺利进行，国有企业需要着重强化资产评估人员的专业能力，从而使之能够更加顺利地完

在实际工作中，国有企业需要充分考虑资产评估对于工作人员专业能力的需求，要求各个工作人员持证上岗，同时要基于国有企业发展的实际情况，选择足够专业的人才担任该项工作，保障国有企业资产评估工作的顺利进行。

除此之外，国有企业要注重对工作人员开展周期性的专业培训，确保资产评估管理人员掌握足够的基础理论，并且通过培训学习到更为丰富的专业知识，确保其能够胜任国有企业资产评估管理工作任务。如以半个月或者一个月为周期开展一次员工培训大会，让资产评估人员学习专业知识，补足知识盲点，提高理论水平，也可以在培训大会上分享相关工作案例，使工作人员能够从案例中汲取工

作经验，学习工作方法，确保国有企业资产评估管理工作拥有足够的人才作为支撑，全面推进国有企业资产评估管理工作井然有序进行。

（三）优化国企资产评估组织管理

在国有企业展开资产评估阶段，会计人员需要充分发挥自身价值，通过会计人员的助力保障国有企业资产评估过程的顺利完成。强化资产评估信息质量体系建设，强化资产评估财务管理意识，构建科学且完善的资产评估统一标准，能够保障国企资产评估组织管理的科学性。

因此，加大力度完善国有企业资产评估组织管理是一项至关重要的措施，通过该项措施能够保障国有企业资产评估管理的顺利完成，助力提升国有企业资产评估管理的质量。

首先，要设立专门的资产评估管理部门，由该部门负责国有企业资产评估管理各个环节与流程，在该部门当中需要吸收足够专业的工作人员，充分明确各个工作人员的岗位职责，切实做到各岗位明确分工，最大限度地防止出现责任不明、“踢皮球”现象。

其次，要逐步完善管理体系，保障各项管理规定、管理制度的运行更加流畅，形成闭环式的管理模式，切实提升国有企业资产评估管理的效率与水平。

与此同时，国有企业要在资产评估管理部门中制定完善的绩效考核方式，通过绩效考核有效反馈资产评估管理工作中存在的不足，并且针对其中的不足制定相应的调整措施，切实保障国有企业资产评估管理工作更具条理性与层次感，保障国有企业发展水平得到持续优化。

（四）落实国企资产评估专业审评

在国有企业资产评估管理工作中，要着重提升资产评估的专业水平，切实保障资产评估结果的科学性与权威性，确保国有企业资产评估管理工作取得良好的效果。

在实际当中，首要任务便是在选择评审专家阶段给予专家充分的信任，同时给予专家足够的审核时间，以保障资产评估审核工作的科学性，并找出其中存在的问题。

除此之外，在进行专家审评期间，国有企业要保障该项工作的独立性，避免专家的审评过程受到外界因素干扰，可以通过多位专家交叉审核的方式，保障资

产评估结果的公正性、权威性，进而促进国有企业高质量地完成资产评估管理，助力国有企业持续提高发展水平与效率。

5.2 应急响应方案

一、应急预案处理机制

为保障本项目在现场查勘、评估复核、报告出具及拍卖阶段的顺利实施，针对可能出现的突发情况，制定如下三级应急响应机制，确保问题早发现、早报告、早处置，最大限度降低对项目进度与质量的影响。

（一）现场查勘阶段应急处理

现场查勘人员一旦发现资产状况异常（如实物缺失、权属争议、重大损毁、资料不全等），须立即（30分钟内）上报项目负责人，并同步以电话+书面形式（微信/邮件）告知采购人指定联系人。

1. 上报方式与内容：采用“双通道同步通报”机制：

内部通道：通过项目工作群或电话直报项目负责人；

外部通道：填写《现场异常报告单》，拍照/扫描后发送至采购人指定邮箱，并电话确认收悉。

报告内容包括：异常描述、发现时间、初步影响评估、建议处理方向。

2. 根据异常类型启动以下补救程序：

补充查勘：如资产信息不完整或现场受限，协调采购人于2个工作日内安排补充查勘；

重新取样/拍照：如原始数据模糊或存疑，立即重新采集影像、测量数据，确保资料真实完整；

专家会商：涉及复杂技术问题，24小时内组织内部专家研判，必要时邀请采购人参与。

目标：确保现场问题不过夜，所有异常在48小时内完成初步处置或进入正式补救流程。

（二）评估过程或复核阶段应急处理

建立“三级质量复核制度”（评估师自审→项目经理复审→质控部终审），在任一环节发现评估方法错误、参数选取不当、数据失真或逻辑矛盾时，立即中止报告编制流程，启动应急评估程序。

1. 内部研判与上报时限：

中止时限：问题发现后1小时内暂停相关报告输出；

研判时限：项目经理牵头组织评估、数据、法务人员于4小时内完成内部研判，形成《评估问题研判表》；

上报时限：研判完成后2小时内向采购人提交书面说明，说明问题性质、影响范围、拟采取措施及预计修正时间。

2. 补救措施：

方法修正：如为评估模型或参数错误，立即采用行业标准方法重新测算；

数据重核：对存疑数据进行溯源核查，必要时要求委托方补充权属证明、交易案例等资料；

第三方复核：涉及重大价值偏差（±10%以上），引入外部专家或合作价格鉴证机构进行独立复核，确保结果公正；

报告修订与重新签发：修正完成后，重新履行内部三级审核流程，并提交采购人确认后正式出具报告。

目标：确保评估结果真实、准确、可追溯，重大质量问题在3日内完成修正并重新提交。

（三）报告出具后或拍卖阶段应急处理

重大问题包括但不限于：报告存在重大事实错误、评估结论被监管部门质疑、拍卖标的被司法查封、权属突发争议、突发政策变更导致资产价值重大贬损等。

1. 汇报层级与时限：

第一责任人：项目经理在接到信息后30分钟内上报公司分管副总；

第二层级：分管副总于1小时内向公司总经理通报，并同步书面报告采购人项目负责人；

第三层级：涉及法律风险或公共影响的，由公司在4小时内启动危机公关与法务应对机制，必要时上报行业主管部门。

2. 补救措施：

报告撤回与更正：立即发布《评估报告更正声明》，撤回原报告，在72小时内完成修正并重新出具；

技术说明与专家支持：向采购人及相关方提交《技术说明函》，必要时组织专家论证会，澄清评估逻辑与依据；

拍卖中止建议：如资产存在法律瑕疵或重大价值变化，立即向采购人提出中止或延期拍卖建议，并协助起草补充公告；

责任追溯与赔偿机制：若因我方过错造成损失，启动内部问责程序，并依据合同承担相应赔偿责任。

目标：防止问题扩大化，维护采购人权益与公司专业声誉，确保项目后续环节合法合规推进。

二、应急预案实施人员配置

为确保应急处置机制高效运行，本项目配备专职、专业、分级响应的应急保障团队，人员配置合理、职责明确，具备快速响应与综合处置能力。

职务	职责分工	应急职责
总经理	项目总负责、法律风险防控、对外沟通联络	应急总指挥，统筹各阶段异常研判与对外沟通，第一时间上报采购人；负责报告出具后法律风险评估，协助处理权属争议、监管质询等问题；对接采购人日常联络，确保信息传递及时、准确，记录应急全过程
部门经理 (项目负责人)	现场查勘管理	负责现场异常识别、初步处置及信息同步上报，协调补充查勘
首席评估师	评估技术审核	主导评估阶段问题研判与方法修正，组织数据重核与第三方复核
估价师	质量风控	监督三级审核流程，发现问题立即叫停，出具质控意见并跟踪整改

人员合理性说明：

团队覆盖现场→技术→质控→法务→客服全链条，实现闭环管理；

所有核心成员具备3年以上评估或相关领域经验，持有价格鉴证师等专业证书；

建立AB角制度，每个岗位设替补人员，确保应急响应不间断；

定期组织应急演练（每季度1次），提升团队协同与实战能力。

三、总结

本应急处置方案全面覆盖项目全生命周期关键节点，具备以下优势：

机制健全：三级响应、分级上报、限时处置，确保问题不过夜；

措施可行：每项异常均配套具体补救措施，具备可操作性；

人员专业：团队配置科学，职责清晰，响应高效；

保障有力：通过制度、技术与人员三重保障，最大限度降低项目风险，维护采购人利益。

投标人承诺：将严格按照本方案执行，接受采购人全过程监督，确保本项目安全、规范、高质量完成。

响应供应商名称(公章)：

日期：2026 年 1 月 16 日