

北京康正宏基房地产评估有限公司
年审资料

北京康正宏基房地产评估有限公司
二〇一七年



目 录

一.评估公司证照	1
1.营业执照正本	1
2.营业执照副本	2
二.评估公司执业资质证明	3
1.房地产估价机构资质证书	3
2.土地评估中介机构注册证书	4
3.土地评估中介机构资信等级证书	5
4.土地评估中介机构 2017 年度年检合格证明	6
三.注册执业评估师名单	7
四.公司章程	10
五.2016 年度财务报表	15



一.评估公司证照

1.营业执照正本

	
编号: 0 02165125	
营 业 执 照	
统一社会信用代码 91110106722616974K	
名 称	北京康正宏基房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室
法定代表人	齐宏
注 册 资 本	1000万元
成 立 日 期	2000年11月27日
营 业 期 限	2000年11月27日 至 2030年11月26日
经 营 范 围	房地产价格评估; 造价评估; 咨询代理; 评估人员培训; 从事房地产经纪业务。(企业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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
 在线扫码获取详细信息	
仅供国民银行年审使用	
登记机关 	
2016 年 12 月 02 日	
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。	
企业信用信息公示系统网址: qzxy.baic.gov.cn	

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



2. 营业执照副本

编号: 101863970



营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 91110106722616974K

名 称	北京康正宏基房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室
法定代表人	齐宏
注册 资 本	1000万元
成 立 日 期	2000年11月27日
营 业 期 限	2000年11月27日 至 2030年11月26日
经 营 范 围	房地产价格评估; 造价评估; 咨询代理; 评估人员培训; 从事房地产经纪业务。(企业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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 12 月 02 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



二.评估公司执业资质证明

1.房地产估价机构资质证书





2.土地评估中介机构注册证书

土地评估中介机构注册证书	
机构名称: 北京康正宏基房地产评估有限公司	注册单位: 2016 年 月 日
法定代表人: 齐宏	
工商注册号: 1100002177619	
机构地址: 北京市丰台区方庄芳城园三区18号楼底商217室	
执业范围: 全国范围内从事土地评估业务	
有效期限: 2021年6月30日	
注册号: A201111009	

本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考核合格证明同时使用。

中国土地估价师与土地登记代理人协会制



3.土地评估中介机构资信等级证书

					
土地评估中介机构 资信等级证书					
资信等级:	A 级				
机构名称:	北京康正宏基房地产评估有限公司				
法定代表人:	齐 宏				
资信年度:	2017-2018年度				
资信编号:	2017A-006				
发证单位:				二零一七年七月 日	

中国土地估价师与土地登记代理人协会制

4.土地评估中介机构 2017 年度年检合格证明

		中国土地估价师协会 China Real Estate Valuers Association
土地评估中介机构		
2017年度年检合格证明		
机构名称:	北京康正宏基房地产评估有限公司	
注册号:	A201111009	
工商注册号:	1100002177619	
执业土地估价师姓名(资格证书号):		
张津夷(2014110076), 郑臻(2014110011), 赵雯(2011110090), 叶凌(94010078), 朱彤(92010291), 梁津(96010014), 周文茜(2000110050), 欧红伟(2000110082), 刘敬东(2000110137), 苏海(98030020), 魏伯欣(2000110133), 范永刚(2002110026), 刘朝阳(2002110096), 吴薇(2002110125), 李晶(2002110102), 王天会(2002140007), 杨红英(2004110128), 陈颖(2004110096), 李立(2002110027), 杨爽(2012110037), 崔皓(2010110070), 韩静(2008110040), 刘梅(2008110059), 赵萍(2007110073), 白景生(2008110060), 王鹏(2002110030)		
本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印, 需与土地评估中介机构注册证书同时使用, 机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询		



三.注册执业评估师名单

房地产估价师概况表

序号	姓名	学历	专业	房地产估价师			
				注册证号	资格证书号	资格证书 取得时间	从业年限
1	齐宏	博士	城市规划	1119960049	0000609	1995-12	22
2	梁津	硕士	法律	1119970066	0003343	1997-1	22
3	朱彤	硕士	土地利用规划	1119980078	京 98030084	1998-5-31	22
4	周文茜	硕士	工商管理	1120030013	0003034	2002-10-13	18
5	欧红伟	本科	图书馆学	1120000080	京 99030085	1999-10-24	20
6	吴薇	大专	投资经济管理	1419970001	0003767	1997-1	21
7	苏海	本科	土地规划与利用	1120040230	9906010044	1999-12-31	20
8	张荣	本科	经济管理	1119980127	京 98030178	1998-5-31	20
9	李晶	本科	纺织工程	1120050060	0011904	2004-10-17	17
10	范永刚	本科	土地规划与利用	1120050048	0011949	2004-10-17	16
11	陈颖	本科	房地产开发与物业管理	1120060040	0013512	2005-10-16	16
12	杨红英	大专	经济管理	1120070085	0016823	2006-10-15	17
13	邹晓鸣	大专	国有资产管理	1120090005	0019926	2007-10-21	16
14	崔锴	本科	管理工程	1120100036	0022674	2009-10-18	15
15	魏伯欣	硕士	土地资源管理	1120040069	0010053	2003-10-12	18
16	刘朝阳	本科	经济地理与城乡区域规划	1120060041	0013568	2005-10-16	18
17	王小怡	本科	电器技术	1120050046	0011938	2004-10-17	15
18	杜喆	本科	土地规划与利用	1120070082	0016743	2006-10-15	15
19	白景生	本科	土地资源管理	1120110054	0024458	2010-10-17	13
20	张仪	本科	房地产开发与物业管理	1120110055	0024473	2010-10-17	13
21	刘影	本科	资源环境与城市规划管理	1120110056	0024435	2010-10-17	11
22	韩静	本科	国际经济与贸易	1120120033	0027081	2011-10-16	12
23	叶凌	硕士	区域经济学	1119970111	0003507	1997-1	21
24	徐墨云	本科	国际经济与贸易	1120120034	0027092	2011-10-16	12
25	郑燚	本科	土木工程	1120070131	0016763	2006-10-15	15
26	王鹏	本科	经济信息管理	1120050019	0019872	2004-10-17	17
27	刘敬东	本科	工业管理工程	1120020033	京 01030204	2001-10-14	22
28	吴铭	本科	房地产开发与物业管理	1120140023	0031299	2013-10-13	13
29	马琳琳	本科	土地资源管理	1120130020	0029331	2012-10-14	12
30	刘梅	本科	房地产开发与物业管理	1120140022	0031296	2013-10-13	12
31	裴蓓	本科	经济地理与城乡区域规划	1120150010	0031661	2014-10-19	16
32	王萌	本科	工程管理	1120130048	0029401	2012-10-14	10

(转下页)



土地估价师概况表

序号	姓名	学历	专业	土地估价师		
				资格证书号	资格证书 取得时间	从业年限
1	梁津	硕士	法律	96010014	1996 年	22
2	朱彤	硕士	土地利用规划	92010291	1992 年	22
3	周文茜	本科	国际经济与贸易	2000110050	2000 年	18
4	刘敬东	本科	工业管理工程	2000110137	2000 年	22
5	欧红伟	本科	图书馆学	2000110082	2000 年	20
6	吴薇	大专	投资经济管理	2002110125	2002 年	21
7	苏海	本科	土地规划与利用	98030020	1998 年	20
8	李晶	本科	纺织工程	2002110102	2002 年	17
9	范永刚	本科	土地规划与利用	2002110026	2002 年	16
10	陈颖	本科	房地产开发与物业管理	2004110096	2004 年	16
11	杨红英	大专	经济管理	2004110128	2004 年	17
12	崔锴	本科	管理工程	2010110070	2010 年	15
13	魏伯欣	硕士	土地资源管理	2000110133	2000 年	18
14	刘朝阳	本科	经济地理与城乡区域规划	2002110096	2002 年	18
15	白景生	本科	土地资源管理	2008110060	2008 年	13
16	刘梅	本科	房地产开发与物业管理	2008110059	2008 年	12
17	韩静	本科	国际经济与贸易	2008110040	2008 年	12
18	叶凌	硕士	区域经济学	94010078	1994 年	21
19	王鹏	本科	经济信息管理	2002110030	1997 年	17
20	赵雯	本科	土地资源管理	2011110090	2011 年	8
21	郑燚	本科	土木工程	2014110011	2014 年	12
22	张津夷	本科	土地资源管理	2014110076	2014 年	6

(转下页)



资产评估师概况表

序号	姓名	学历	专业	注册资产评估师		
				资格证书号	资格证书取得时间	从业年限
1	刘敬东	本科	工业管理工程	11080011	2001 年	22
2	李立	硕士	会计	11000224	1998 年	23
3	叶凌	硕士	区域经济学	11001479	1998 年	21
4	付会玲	大专	会计学	11090049	2009 年	3
5	杜喆	本科	土地规划与利用	11100333	2010 年	11



四.公司章程

北京康正宏基房地产评估有限公司 章 程

第一章 总 则

第一条 依据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、法规的规定，由齐宏、朱彤、梁津、苏海四方共同出资，设立北京康正宏基房地产评估有限公司，（以下简称公司）特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司名称：北京康正宏基房地产评估有限公司。

第四条 住所：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室。

第三章 公司经营范围

第五条 公司经营范围：房地产价格评估、~~资产评估~~代理；造价评估；评估人员培训；从事房地产经纪业务。

第四章 公司注册资本及股东的姓名（名称）、出资额、 （出资时间）及出资方式、

第六条 公司注册资本：1000万元人民币。

第七条 股东的姓名（名称）、出资额、（出资时间）及出资方式如下：



股东姓名或名称	认缴情况		实际缴付	
	出资额(万元)	出资方式	出资额(万元)	出资方式
齐宏	795	货币	795	货币
朱彤	95	货币	95	货币
梁津	105	货币	105	货币
苏海	5	货币	5	货币
合计	1000		1000	
	其中货币出资 1000		其中货币出资 1000	

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第八条 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (二) 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- (三) 审议批准执行董事的报告；
- (四) 审议批准监事的报告；
- (五) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (八) 对发行公司债券作出决议；
- (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (十) 修改公司章程；

第九条 股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持。

第十条 股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 股东会会议分为定期会议和临时会议。

召开股东会会议，应当于会议召开十五日以前通知全体股东。

定期会议每年召开一次。代表十分之一以上表决权的股东，执行董事，监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十二条 股东会会议由执行董事召集和主持。

执行董事不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

第十三条 股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。



第十四条 公司不设董事会，设执行董事一人，由股东会选举产生。执行董事任期三年，任期届满，可连选连任。

第十五条 执行董事行使下列职权：

- (一) 负责召集股东会，并向股东会议报告工作；
- (二) 执行股东会的决议；
- (三) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (八) 决定公司内部管理机构的设置；
- (九) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (十) 制定公司的基本管理制度；

第十六条 公司设经理，由股东会决定聘任或者解聘。经理对股东会负责，行使下列职权：

- (一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会决议；
- (二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四) 拟订公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具体规章；
- (六) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七) 决定聘任或者解聘除应由股东会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

第十七条 公司不设监事会，设监事一人，由股东会选举产生；

监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

第十八条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (三) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(四) 提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(五) 向股东会会议提出提案；

(六) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；





第六章 公司的法定代表人

第十九条 执行董事为公司的法定代表人，股东认为必要时有权更换经理为公司的法定代表人。

第二十条 法定代表人行使下列职权：

- (一) 召集和主持股东会议；
- (二) 检查股东会议的落实情况，并向股东会报告；
- (三) 代表公司签署有关文件；
- (四) 在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东报告。

第七章 股东会会议认为需要规定的其他事项

第二十一条 股东之间可以相互转让其部分或全部出资。

第二十二条 股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求意见，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。

经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

第二十三条 公司的营业期限20年，自公司营业执照签发之日起计算。

第二十四条 有下列情形之一的，公司清算组应当自公司清算结束之日起30日内向原公司登记机关申请注销登记：

- (一) 公司被依法宣告破产；
- (二) 公司章程规定的营业期限届满或者公司章程规定的其他解散事由出现，但公司通过修改公司章程而存续的除外；
- (三) 股东会决议解散；
- (四) 依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销；
- (五) 人民法院依法予以解散；
- (六) 法律、行政法规规定的其他解散情形。

第八章 附 则

第二十五条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第二十六条 本章程一式贰份，并报公司登记机关一份。

[以下无正文]



[北京康正宏基房地产评估有限公司盖章签署页]

13

北京康正宏基房地产评估有限公司(盖章)

法定代表人签字:

齐宏 (签字):

朱彤 (签字):

梁津 (签字):

苏海 (签字):





五.2016 年度财务报表

利润表			
编制单位:北京康正宏基房地产评估有限公司		2016 年 12 月	
		会企02表 单位:元	
项 目	行数	本月数	本年累计数
一、营业收入	1	4,458,417.52	109,305,692.48
减: 营业成本	2	3,347,562.86	36,993,763.75
营业税金及附加	3	24,508.55	716,839.58
销售费用	4	924,030.30	11,727,642.14
管理费用	5	1,613,217.53	19,819,706.40
财务费用(收益以“-”号填列)	6	204,759.73	-7,320.54
资产减值损失	7		
加: 公允价值变动净收益(净损失以“-”号填列)	8		
投资收益(净损失以“-”号填列)	9		
其中对联营企业与合营企业的投资收益	10		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	11	-1,655,661.45	40,055,061.15
营业外收入	12		8,000.00
减: 营业外支出	13	750,373.67	1,570,179.17
其中: 非流动资产处置净损失(净收益以“-”号填列)	14		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	15	-2,406,035.12	38,492,881.98
减: 所得税	16		10,267,853.36
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	17	-2,406,035.12	28,225,028.62



资产负债表

编制单位:北京康正基房地产评估有限公司

2016年12月31日

会企01表

单位:元

资产	行次	年初数	期末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	行次	年初数	期末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	30,125,290.68	30,999,924.60	短期借款	34		
交易性金融资产	2			交易性金融负债	35		
应收票据	3			应付票据	36		
应收账款	4			应付账款	37		
应收利息	5			预收账款	38	3,388,208.80	1,860,468.34
应收股利	6	11,583,522.76	5,239,884.00	应付职工薪酬	39		
其他应收款	7	379,276,349.51	321,180,805.66	应交税费	40	5,321,798.54	320,866.64
预付账款	8	19,892,530.25	19,659,275.04	应付利息	41		
存货	9	30,450.56		应付股利	42		
一年内到期的非流动资产	10			其他应付款	43	78,698,838.94	154,002.47
其他流动资产	11			一年内到期的非流动负债	44		
				其他流动负债	45		
流动资产合计	12	440,908,143.16	382,079,889.30	流动负债合计	46	87,408,846.28	2,335,337.45
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产	13			长期借款	47		
持有至到期投资	14			应付债券	48		
投资性房地产	15			长期应付款	49		
长期股权投资	16			专项应付款	50		
长期应收款	17			预计负债	51		
固定资产	18	23,565,662.22	25,991,951.34	递延所得税负债	52		
减:累计折旧	19	14,721,811.47	16,665,174.50	其他非流动负债	53		
固定资产净值	20	8,843,850.75	9,326,776.84	非流动负债合计	54		
减:固定资产减值准备	21			负债合计	55	87,408,846.28	2,335,337.45
固定资产净额	22	8,843,850.75	9,326,776.84	所有者权益(或股东权益):			
生产性生物资产	23			实收资本(或股本)	56	10,000,000.00	10,000,000.00
工程物资	24			资本公积	57	4,000,000.00	4,000,000.00
在建工程	25			减:库存股	58		
固定资产清理	26			盈余公积	59	4,845,206.78	4,845,206.78
无形资产	27	125,364.32	704,968.01	未分配利润	60	343,623,305.17	371,624,833.79
商誉	28			所有者权益(或股东权益)合计	61	362,468,511.95	390,470,040.57
长期待摊费用	29		693,743.87				
递延所得税资产	30						
其他非流动资产	31						
非流动资产合计	32	8,969,215.07	10,726,488.72				
资产总计	33	449,877,358.23	392,805,378.02	负债和所有者权益(或股东权益)总计	62	449,877,358.23	392,805,378.02

仅供国民银行年审使用