



北京康正宏基房地产评估有限公司

报上海银行北京分行资料

投标申请人：北京康正宏基房地产评估有限公司

联系人：吴 薇

电话：13911004117、82253558-107

邮箱：13911004117@163.com

通讯地址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座

10 层 1001 室

日期：2018 年 5 月 4 日



目 录

一、企业背景	1
二、股东及专业人员情况	2
三、组织架构及部门职责	5
四、队伍建设情况	7
五、经营范围	8
六、行业排名	8
七、主要合作金融机构	10
八、公司业务流程及风险控制措施	14
(一) 工作流程	14
(二) 服务优势	16
(三) 评估风险控制措施	20
九、附件	25
(一) 企业营业执照复印件	
(二) 法定代表人身份证复印件	
(三) 企业获得的外部资质证书复印件	
(四) 专职人员获得的各项资格证书	
(五) 2016 年审计报告	
(六) 2018 年 3 月月报	



一、企业背景

北京康正宏基房地产评估有限公司的前身是北京康正房地产评估事务所，成立于 1993 年 12 月，直属于北京市人民政府房改办公室，是伴随着我国房地产评估制度的建立，成立最早的估价机构之一。根据国务院（1999）51 号文件有关经济鉴证类中介机构脱钩改制的精神，北京康正房地产评估事务所于 2000 年 11 月改制为北京康正宏基房地产评估有限公司，专门从事房地产价值评估、项目可行性研究、交易代理、贷款服务、登记代理等业务。

北京康正宏基房地产评估公司拥有建设部一级房地产评估资质；全国范围内从事土地评估业务资质；北京市拆迁评估资格；北京市土地增值税评估资格；北京市房屋质量缺陷评估资质；北京市房地产经纪资质；是最高人民法院、北京市高级法院司法鉴定人。北京康正国际资产评估有限公司具有资产评估资质。

经过 24 年的发展，北京康正宏基房地产评估有限公司注册资金达 1000 万元，拥有 140 多名专业的估价人员和房地产经纪人员，成为房地产评估行业中资质最高、规模最大、业绩突出、实力最强的公司之一，能够在全国范围内从事各种类型的房地产评估业务。我公司经营范围：房地产价值评估；造价评估；咨询代理；评估人员培训；从事房地产经纪业务。

具体业务类型如下：

- ① 房地产抵押贷款评估；



② 项目贷款评估、项目可行性研究、项目投资分析、项目市场分析;

③ 土地出让招、拍、挂底价评估;

④ 土地一级开发实施方案;

⑤ 司法仲裁涉及到的房地产估价;

⑥ 房地产租赁评估

⑦ 拆迁评估;

⑧ 各类房地产税费涉及的房地产估价;

⑨ 企业兼并、破产、清产核资、股份制改造等涉及的房地产估价及各类单项资产及整体企业股权资产评估。

为金融机构提供的创新业务包括:

① 贷后监管业务;

② 资产证券化物业评估

③ 房地产项目尽职调查业务;

④ 融资推介业务。

二、股东及专业人员情况

1、齐宏 董事长

北京大学博士, 现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事、北京房地产估价师和土地估价师协会副会长及常务理事、北京市评标专家库专家、北京非公有制经济人士联谊会(分会)第一届理

事会副会长、常务理事，北京大学土地科学中心兼职教授。

1993 年---2000 年，北京市人民政府房改办（北京康正房地产评估事所主任）；2000 年成立北京康正宏基房地产评估有限公司，在 10 多年的时间里成长为估价行业全国规模前列的房地产评估公司；2003 年成立北京市东君房地产开发公司，开发建设北京市顺义区的万万树项目，该项目创造了开盘两个月销售率 95% 以上的业绩。2006 年成立了北京时代华人房地产开发公司，2007 年同重庆龙湖共同竞得中关村甲三号项目（唐宁 ONE），该项目销售均价达到 6 万元以上。2010 年签订了崇礼太舞四季文化旅游度假区项目投资确认书，总开发面积为 40 平方公里。齐宏先生具有很强的资源、资本整合以及项目开发、控制能力。其深厚的学术背景使其具备敏锐的市场感知力，具有引领新兴产业发展并壮大的能力。

2、梁津 总经理

从事房地产估价工作近 20 年，注册房地产估价师、土地估价师、房地产经纪人、土地登记代理人、高级工程师、英国皇家特许测量师学会会员。

1992 年毕业于北京农业大学土地利用规划专业，2002 年毕业于北京大学法学院获法律硕士学位。在国家土地管理局地价所、国土资源部咨询研究中心从事地价评估理论、土地管理政策研究近 10 年。曾参与地价指数、地价内涵、地价与房价关系等多项课题研究，是《中国地价》、《全国土地利用总体规划》编委。发表过《基准地价须适时



更新》、《基准地价与招拍挂底价关系》、《发挥土地估价在集体建设用地流转中的作用》、《海峡两岸工程款优先权立法比较及其在不动产抵押估价中的应用》等多篇论文。主持过多项基准地价、股份制改造、房地产抵押、土地出让评估项目。

2008 年成为中国土地估价师协会认定的首批资深会员，同时是重大项目评审专家，继续教育授课专家，土地估价师实践考核面试考官，2010 年当选中国土地估价师协会第四届理事会理事。

2007 年成为英国皇家特许测量师学会会员，2008 年成为 APC 面试考官，2009 年连任 RICS 中国分会成员，目前是专业胜任能力评核（APC）委员会主席。

北京房地产估价师和土地估价师协会规划发展委员会秘书长，专家委员会专家，《北京市房屋质量缺陷损失评估规程》起草人之一。北京市人事局聘为评标专家，可以参加房地产类的评标工作。

3、刘俊财 技术总监

从事房地产估价工作近 20 年，律师、房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人、房地产经纪人、英国皇家特许测量师学会会员（MRICS）、美国评估学会会员（MAI）。第一届北京房协专家委员会委员、北京房协房屋拆迁评估专家委员会专家、北京房协房屋评估专家委员会第一届基准价格专家库成员、北京房协技术标准委员会专家委员、北京房协土地估价师考试培训专家、中国土地估价师协会专家、北京市城市地价动态监测专家组成员、2011 年北京等 18 个重点城市



受邀专家。

熟悉国家有关金融法律法规及政策方针，熟悉经济、金融、统计、商业银行经营管理等基础理论知识及现代商业银行风险管理理论，熟悉合规管理的政策、制度和各类业务操作流程；在房地产项目工程开发建设、金融机构贷款抵押物评估、建设项目评估、房地产信托投资性物业评估等领域积累了丰富的的工作经验，对资产的风险监控与处置有着丰富的经验，深谙法律、信贷业务规程及当前的信贷政策，密切关注宏观经济形势，累计完成房地产类项目上百宗。

4、叶凌 培训研发总监

中国注册房地产估价师，中国注册土地估价师，中国注册资产评估师，英国皇家特许测量师，澳洲注册会计师，高级经济师，北京市评标专家。经济学硕士、会计学硕士。

从事房地产评估、土地评估、资产评估 20 余年，具有丰富的房地产评估、土地评估的经验，尤其对于金融机构融资项目、资产作价入股与合资、一级土地收储整理、二级土地开发等各种多类型的评估有较多从业经历和见解，多次参与中国土地估价师协会、北京房地产估价师和土地估价师协会组织的报告评审，对于评估报告质量的理解和认识深刻且严格。

三、组织架构及部门职责

(1) 组织机构

公司分设对公综合事业部、公积金贷款事业部、零贷事业部、信

息研究部、行政部、人事部、财务部七个部门。

组织构架



(2) 主要业务部门职责

对公综合事业部：主要向金融机构、大型房地产开发企业、中小企业以及个人经营性贷款融资提供各类房地产价格评估、项目贷款评估等业务。评估项目所涉及的业务领域包括房地产开发建设、酒店经营、商业经营、商务办公、工业生产等。

公积金贷款事业部：负责为向北京住房公积金管理中心、北京市住房贷款担保中心申请个人住房担保贷款的个人提供抵押物审核评估服务。凭借对于房地产法律法规的全面掌握，通过数万笔个人住房抵押贷款的评估，掌握的上千个楼盘资料，可以提供全方位、动态的权属审核服务，切实保证客户的财产权利。



零贷事业部：为向商业银行申请个人住房贷款、个人消费贷款、个人经营性贷款等个人信贷业务的申请人，及中小企业经营贷款申请人提供抵押物评估服务。

资产评估部：主要负责房地产及机器设备等单项资产评估、企业整体价值评估、无形资产评估（包括专利技术、非专利技术、商标及商誉、销售网络及人力资源、特许经营权等评估）、对企业进行以财务报告为目的的评估、投资项目可行性评估、撰写商业计划书；为公司改制、改组、收购、兼并清算等提供策划、咨询、评估方案；不动产及公司整体产权交易的策划、咨询、评估；公司融资咨询及资信等级评定、推荐投资项目及前期实施方案策划。

四、队伍建设情况

公司拥有一支具有深厚的专业背景、丰富的估价经验、年轻而富有朝气的专业估价师团队。我公司现有员工 147 人，分设对公综合事业部、公积金贷款事业部、零贷事业部、信息研究部、行政部、人事部、财务部七个部门。现有具有专职注册房地产估价师资格 33 人（其中资深房地产估价师 1 人），注册土地估价师资格 22 人（其中资深土地估价师 1 人），注册资产评估师 8 人，注册房地产经纪人 10 人，注册土地登记代理人 6 人，注册咨询工程师（投资）3 人，注册造价工程师 2 人，英国皇家评估特许测量师（RICS）7 人，香港测量师 2 人，财务人员 7 名。专业遍布城市规划、土地管理、工程建筑、



投资经济、资产评估、法律等领域，均为本科以上学历，其中博士、硕士多名。

五、经营范围

我公司经营范围：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。

六、行业排名

自 2009 年中国房地产估价师协会发布年度行业业绩排名以来，公司主要业绩指标均名列全国前十名。自 2007 年中国土地估价师协会进行资信等级评定以来，公司历年均获得 A 级资信，且排名于前列。

在中国土地估价师与土地登记代理人协会 2017-2018 年度 A 级资信土地评估中介机构公示名单中，位列全国第 6 名。

2017 年度全国一级资质房地产估价机构业绩排名：按注册房地产估价师人数排名，我公司位列全国第十；按评估建筑面积排名，我公司位列全国第五；按评估总价值排名，我公司位列全国第七。

2016 年度全国一级资质房地产估价机构业绩排名：按营业总收入排名，我公司位列全国第九；按房地产估价业务收入排名，我公司位列全国第八；按评估建筑面积排名，我公司位列全国第九。

我公司具体业绩情况详见下表：



2015——2017 年房地产抵押评估业绩统计表

报告类型	科目	2015 年	2016 年	2017 年
项目贷款评估报告	个数	26	22	13
	建筑面积 (万 m ²)	435.5	168.3	73.45
	评估值 (亿元)	554.6	411.5	469.3
土地出让、司法鉴定及其他	个数	183	107	360
	建筑面积 (万 m ²)	78.3	5.8	2070
	评估值 (亿元)	107.4	8.4	2470
企业贷款、开发贷款抵押物价格评估	个数	885	929	1355
	建筑面积 (万 m ²)	10023.4	10205.9	13699.09
	评估值 (亿元)	6497.1	7756.7	13994.97
个人住房贷款抵押物评估	个数	72841	87733	31489
	建筑面积 (万 m ²)	610	742.1	280.12
	评估值 (亿元)	1752	2475.4	1433.56
合计	建筑面积 (万 m ²)	11147.2	11122	16054.86
	评估值 (亿元)	8911.1	10652	17934.63

我公司在 24 年经营活动中，无任何其他负面信息。

全国房地产估价行业管理信息平台

信用档案管理

估价机构 基本信息 | 估价项目 | 良好记录 | 不良记录 |

估价师 基本信息 | 科研能力 | 良好记录 | 不良记录 |

■ 当前位置: 首页 >> 北京康正宏基房地产评估有限公司【良好记录】 重新登陆

■ 估价机构良好记录查询结果

序号	良好记录情况	表彰情况	认定时间	认定单位
1	积极响应中房学号召，向汶川地震灾区捐款	记录为机构良好行为	2008-8-1	中国房地产估价师与房地产经纪人学会

共 1 条记录，共 1 页 (15条/页) 目前为第 1 页 [\[首页\]](#) [\[上一页\]](#) [\[下一页\]](#) [\[尾页\]](#)

由中国房地产估价师与房地产经纪人学会、北京易特思维信息技术有限公司维护
电 子 邮 件: gjxyda@cirea.org.cn

信用档案管理

估价师 基本信息 | 科研能力 | 良好记录 | 不良记录 |

重新登陆

序号	不良记录情况	处理结果	处理时间	处理单位
----	--------	------	------	------

没有您所要查询的记录!

我公司连续五年获得 A 级资信资格。

经过 24 年的发展，我公司凭借严谨的工作态度，丰富的信贷业务评估经验，良好的商业信誉，在信贷业务房地产评估领域与众多机构建立了长期稳定的合作关系，并被多家银行及非银行金融机构选聘为认可的评估服务机构：

招商银行



民生银行北京分行

华夏银行北京分行

中信银行

上海浦东发展银行北京分行

渤海银行北京分行

宁波银行北京分行

中国邮政储蓄银行

昆仑银行总行营业部

北京银行

光大银行

平安银行

广东发展银行

江苏银行

国家开发银行

深圳发展银行

进出口银行

富邦华一银行

怀柔融兴村镇银行

河北银行

淮北农村商业银行

乌鲁木齐市商业银行



晋商银行

合肥科技农村商业银行

三河蒙银村镇银行

晋城银行

外资银行：渣打银行

韩国外换银行北京分行

南洋商业银行

汇丰银行

韩亚银行

非银行金融机构：中信信托有限责任公司

中诚信托有限责任公司

中国对外经济贸易信托有限公司

交银国际信托有限公司

中国国际金融有限公司

中国长城资产管理公司

中国信达资产管理公司

中国华融资产管理公司

山东国际信托公司

建信信托有限公司

五矿国际信托有限公司

昆仑信托有限责任公司



大业信托有限责任公司
国民信托有限公司
中国金谷国际信托
苏州信托有限公司
中国民生信托有限公司
中融国际信托有限公司
长安国际信托有限公司
渤海国际信托股份有限公司
上海东兴投资控股发展公司
华能贵诚信托有限公司
光大安石(北京)资产管理有限公司
中国东方资产管理公司
华澳国际信托有限公司
北京住房贷款担保中心
北京市住房公积金管理中心
中信信诚资产管理有限公司
平安信托有限责任公司
华鑫国际信托有限公司
中粮信托有限责任公司
先锋国泰资产管理有限公司
中信证券股份有限公司



华鑫国际信托有限责任公司

信保（天津）股权投资基金管理有限公司

西藏信托有限公司

同时，经过 24 年的房地产估价实践，我公司近年来已完成金融机构、房地产开发企业委托的评估项目上万宗。项目贷款评估及可行性研究也是我公司为金融机构、房地产开发企业提供的咨询服务项目，近年来已完成可行性研究、项目贷款评估上千宗。凭借对北京市房地产市场开发程序的深入理解，熟悉房地产开发项目从立项、土地出让、工程许可到产权办理全过程的程序及相关手续，能够为房地产开发企业提供更加合理的项目可行性建议。我公司同多家金融机构及房地产开发企业保持着良好的合作关系，对房地产开发项目资金需求量、投入周期及相关金融政策十分熟悉，能够为金融机构、房地产开发投资者提供客观、准确的信贷决策、投资决策的依据。

八、公司业务流程及风险控制措施

（一）工作流程

1、对公信贷业务服务流程

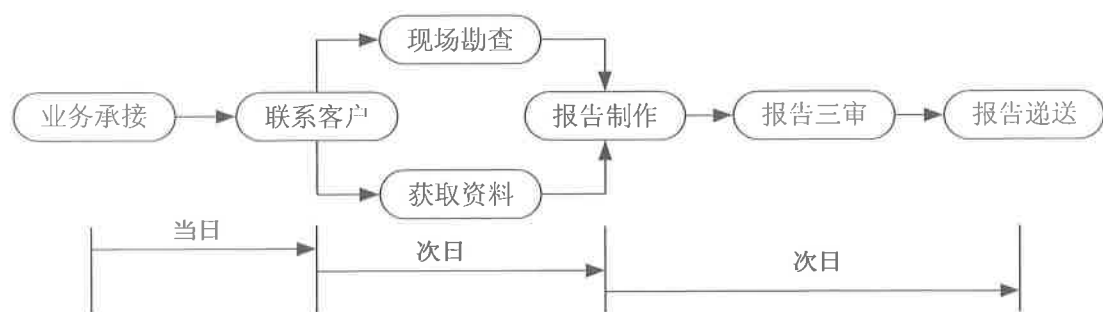
针对贵行对公信贷业务房地产评估的需求，我公司特制定了相应的操作流程，在勘察完现场，并且在委托方提供资料齐全的前提下保证 3-7 个工作日内出具评估报告（或评估结果函），具体工作时间如下表：



序号	工作流程	工作计划及内容	工作进度
1	接受委托及前期准备	针对项目特点，优化小组人员配置，与委托方沟通制定工作方案，研究调查方案的可行性，并考虑可能遇到的特殊情况	0~0.5 工作日
2	现场勘察及市场调查	对拟评估对象及其周边环境进行现场勘查，并对周边房地产市场状况进行详细调查	本市：0.5~1 工作日 外地：2~3 工作日
3	价格测算	整理调查结果，确定评估方案，并综合各种影响房地产价格的因素，估算拟估对象价值	0.5~1 工作日
4	价格审核	实行估算价格三级审核制度	0.5~1 工作日
5	撰写报告	撰写评估报告	1-2 工作日
6	报告审核及装订	实行报告三级审核制度	1-2 工作日
共计 3~7 个工作日			

2、个人信贷业务服务流程

针对贵行个人信贷业务房地产评估的需求，我公司将评估操作流程划分为十五步，由不同业务组别分别完成。现场调查及报告完成的时限一般为 2 个工作日，个人信贷房地产评估业务工作进度安排如下：



每一笔个人信贷房地产评估业务均由专门的操作系统控制完成。



系统内设有专门节点对承接时间、调查时间、资料齐全时间、报告制作时间、报告发送时间进行专门控制。当任一笔业务完成时间超过理论设计时间，系统将自动提示给操作人员进行处理。通过这一设置有效的保证每一单业务能在 2 个工作日内顺利完成。

随着手机、掌上电脑等移动终端技术的发展，移动办公技术已趋于成熟。我公司已与软件公司合作，在手机、PAD 等移动平台上对现有评估系统进行改进、升级，最终实现了与手机、平板电脑等电子移动终端无缝对接，实现 GPS 现场定位、数据时时采集、时时回传、评估师现场价格测算等功能。目前，估价师可在数据采集完成的同时，及时对估价对象进行现场定位、价格测算，并将数据、图片、视频、价格等信息传回总部，大大提升了评估效率。

（二）服务优势

同时，对于信贷业务房地产评估服务，我公司具有以下服务优势：

1、雄厚的技术实力

我公司评估业务部人员都具有系统和深厚的理论知识，其专业背景覆盖多个领域，具有各项专业执业资质的共 60 余人次。估价人员拥有丰富的从业经验，参与涉及抵押贷款评估、项目可行性研究、项目投资分析、土地一级开发、司法仲裁涉及到的房地产估价等多种业务类型。能够为委托方和报告使用者提供专业化、准确化的评估服务。

2、丰富的信贷业务房地产评估经验



我公司自 1997 年即开展个人及对公贷款抵押物评估业务，至今已完成个人住房抵押贷款评估 20 万余笔、对公抵押贷款评估 3000 余个项目，项目贷款评估近 400 个。这不但使我们获得了丰富的评估工作经验，也积累了大量详实的项目权属资料和房屋交易数据。我们楼盘库内的项目资料约占北京市住宅楼盘总量的 70%，这使我们能够更全面、具体的了解项目的整体情况。房地产的价格及市场接纳情况不仅仅取决于现在的市场状况，在很大程度上也受到开发历史的影响。正因为我公司在这方面的优势，使得我们的估价人员能够更全面的了解估价对象和市场，从而使我们的评估价格更趋近合理范畴。

3、完善的评估数据库系统

凭借着多年的业务实践，我公司积累了大量的市场交易及市场租金数据，目前拥有超过 40 万条北京市住宅一手房、二手房的真实交易记录，7000 余个住宅小区的项目资料，目前正在逐步建立完善写字楼、商业市场的买卖、租赁交易案例库。为日常评估业务提供了有力的数据支持系统，也可以为金融机构提供相应的数据服务。目前我公司建立的数据库有：

- (1) 北京市一手房市场交易数据库
- (2) 北京市二手房市场交易数据库
- (3) 北京市住宅与非住宅市场租金数据库
- (4) 土地成交价格数据库

完善的数据库系统为信贷业务房地产押品评估提供了强大的技



术支持，为实现评估结果的客观、公正、并为金融机构有效地控制风险提供了有力的保证。

4、广泛的地域覆盖

我公司信贷业务房地产抵押物评估业务覆盖全市 19 个区县及 20 个省市自治区。远郊区县的查勘评估工作均由本公司内部专人负责，可使远郊区县的房屋无论评估速度与评估质量均能与市区保持一致。

5、保护客户利益

为了方便金融机构检验报告真伪，保证贷款安全，我公司自 2008 年 12 月 8 日起，对所出具的房地产价格评估报告书（个人商业贷款类）进行验证编码，委托方、合作机构及报告使用者，可通过我公司网站 <http://www.kz-consult.com> 点击进入“评估报告验证查询”页面，输入评估报告中所列明的验证码，即可查询评估报告相关内容的一致性。我公司所出具的全部评估报告书（个人商业贷款类）均可在上述网站中查验，且显示内容与报告文本相应内容一致。

（1）我公司的现场勘查工作均由具有估价师资格或估价员资格，并接受专业培训，拥有一定工作经验，了解市场状况的专业人员承担。

（2）每个抵押物的评估价格，我们均实行评估价格的三审制度，价格审核人员均为具有 5 年以上评估经验的估价师。

6、严谨的工作流程

（1）评估工作中涉及的每一步骤均设置专门的岗位，包括业务承接、现场查勘、价格审核、报告制作、报告审核、进度监控。每一



步骤工作都由后一步骤人员对其进行完成度的审查,由专门人员对每一单的进度进行跟踪监测,并有完善的办公系统进行技术支持。

(2) 评估价格均由现场查勘人员进行初步测算。

(3) 评估价格均严格执行三级审核制度。

(4) 评估报告均严格执行三级审核制度。

7、快速、稳定的服务质量

在正常情况下,我公司承诺在接到评估委托后三个工作日内出具评估报告(或评估结果函),如银行有特殊要求,我们还可做加急处理。由于有严谨流畅的流程设置和充足的人员,我们所提供的评估服务无论在速度上还是质量上都保持一贯的稳定性。

8、完善的客户服务

(1) 通畅的询价渠道。我们安排多个人员,设置多条电话线路,以满足越来越多的评估价格预评咨询,并设有专门系统对其进行数据支持和信息留存。

(2) 多种报单途径。我们除提供电话报单、电子传真等传统途径外,还专门设置了康正评估网上报单系统,方便合作方随时报送业务和对业务进度进行时时跟踪。

(3) 及时的信息反馈。我们将评估过程中遇到的问题进行及时沟通、反馈。诸如评估资料不全、由于客户原因无法及时完成入户勘查等情况,都会由专门人员在第一时间通知业务报单人员,并可在公司网站中通过用户名和密码进行进度查询。



(4) 灵活的时间安排。当客户由于特殊情况不便在工作时间协助现场查勘，我们可配合客户在非工作时间完成相应工作。

9、优良的行业信誉

我公司从事各类评估工作已有 21 年的历史，无论在行业内部或是房地产开发企业、房地产经纪机构及金融机构均给予我公司高度的评价和极大信任，建立了长期稳固的合作关系。

(三) 评估风险控制措施

1、估价人员质量保证制度

(1) 人员引进及执业制度

本公司从事评估业务的人员需具有本科或专科以上学历，具有认定的相关专业背景或拥有两年以上相关工作经验，具有一定的知识水平和实践能力，并将个人档案调入公司实行统一管理。

执业人员无论在进入我公司前是否拥有相关工作经验或执业资格，均需按公司要求接受包含相关法律法规、专业知识、职业道德准则、内部岗位职责、操作模式与流程以及市场调研等实践能力的多方面培训，通过统一考核后，方能独立执业。所有执业人员均需具有估价员或估价师专业资格

(2) 人员奖惩制度

每一岗位均有其明确职责，当所负责工作内容连续三次出现错误、遭到投诉，且确定为个人操作原因，而非系统设置缺陷，则对执行人员和审核人员都将采取惩罚措施。而当工作人员由于对系统设置



提出有效建议、自身工作受到客户表扬、对公司业务发展或团队建设做出贡献等都会得到有效激励。

(3) 人员再培训制度

我公司建立有定期专业培训制度，内容涉及：职业道德和行为准则、政策法规、评估方法及评估技能、房地产开发与房地产交易流程及贷款流程介绍等多方面内容。我们每周进行部门内部及部门之间的业务交流，包括房地产开发与管理的新政策、房地产市场动态、新上市楼盘介绍、现场调查过程中遇到的问题及经验交流、特殊项目及楼宇的信息共享等。通过这一制度，我们使估价人员能够全面、整体的了解市场状况及客户和报告使用者的需要，有效的提高我们的服务质量和人员素质。此外，我们对从业人员的专业水平和执业能力进行定期考核、评价，并将评价结果作为其内部晋升的主要指标。

2、技术负责人制度

(1) 技术负责人的任命

一般工作由部门内部技术负责人负责，评估标的额较高、估价对象情况复杂、难度大或为新类型的评估业务等情况需由总技术负责人负责。

(2) 技术负责人的要求

技术负责人需具有房地产估价师和土地估价师执业资格，并具有5年以上相关工作经验，在本公司任职2年以上。技术负责人需了解北京市房地产市场，并熟悉房地产评估行业；熟练掌握房地产相关法



律、法规，以及行业规章和估价技术规范；能根据不同估价目的，估价对象情况，熟练、准确拟订估价技术路线和运用评估方法。技术负责人需具有良好的沟通、协调能力，并对工作具有强烈责任感。

（3）技术负责人的职责

- ① 组织部门内部人员，解决工作中遇到的技术问题；
- ② 负责对出具的评估报告进行复审，并对评估值、结论及报告内容承担相应责任；
- ③ 组织贯彻、执行国家及北京市公布的，有关房地产和房地产评估的法律、法规、规范以及公司内部有关评估技术管理的规定；
- ④ 制定内部评估技术规定和工作流程，并协助制定公司内部有关评估技术管理的规定；
- ⑤ 组织人员进行技术学习、交流，努力提高人员的技术水平，从而提高评估报告质量和工作效率；
- ⑥ 监督、审核估价师的日常工作以及估价报告完成的质量和进度；
- ⑦ 负责组织市场信息、评估案例的收集和评估数据的整理、分析；
- ⑧ 协助解答委托方提出的有关评估技术方面的问题，并受理相关投诉；
- ⑨ 对自己不能解决的问题及时上报。

3、严格的评估价格及评估报告三级审核制度



(1) 审核准则

根据《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》(以下简称《规范》)要求,估价报告的内部审核必须明确和坚持合法性准则、合理性准则和合规性准则。

① 合法性准则

合法性准则,实际上是从有关法律法规和现行政策的角度,评判一项房地产估价活动和一份房地产估价报告是否合法的重要依据。

② 合理性准则

合理性准则主要是指,应在独立、客观、公正地进行房地产估价活动的基础上,得出合理的估价结果。

合理性准则,实际上是从使用的角度,评判一份房地产估价报告是应该基本肯定还是应该基本否定的重要依据。

③ 合规性准则

合规性准则主要是指,一份房地产估价报告从形式到内容,都应该符合《规范》的要求,符合国家现行有关标准、规范的规定,以及符合其他的行业性要求。

(2) 审核程序及内容

① 初审人员应根据有关审核要求,对估价报告全文和全部估价资料进行全面检查。其审核关注的重点是:

a.报告的格式和各部分内容的构成是否依据本公司提供的标准电子文档,估价对象权属证明及其他估价依据资料是否真实和收集齐



全;

b.估价技术思路和估价方法是否正确;

c.估价测算过程中采用的可比案例、各种原始数据,以及选择的各种参数和系数,是否确有依据,计算是否正确,估价结果是否合理;

d.报告文字表述是否准确、精炼,有无逻辑错误,估价中发现的有关重大问题是否进行披露;

e.对初审中发现的问题,估价报告撰写人是否进行认真考虑和改正。

② 二审人员,应在初审的基础上,进一步对估价报告全文和全部估价资料进行全面检查。

a.估价对象权属证明及其他估价依据资料的真实性和完整性,以及估价技术思路和估价方法;

b.估价测算过程步骤清晰,依据充分,计算正确,结果合理;

c.报告文字表述准确、精炼,无逻辑错误;

d.估价中发现的有关重大问题进行披露,对二审中发现的问题,估价报告撰写人已进行了认真考虑和改正。

③ 终审人员是报告质量的最终负责人。最终确认:

a.初审和二审是否按本公司规定的有关程序和要求认真进行;

b. 初审和二审中发现的问题是否已经解决;

c.对估价结果的合理性再次进行审核;对估价结果报告中的关键内容的文字表述再次进行严格审查和推敲;



d.最终决定如何要求估价人员补做工作，或者决定是否出具报告。

九、附件

- (一) 企业营业执照复印件
- (二) 法定代表人身份证复印件
- (三) 企业获得的外部资质证书复印件
- (四) 专职人员获得的各项资格证书
- (五) 2016 年审计报告
- (六) 2018 年 3 月月报



营业执照

(副本)(2-1)

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



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。

2016 年 12 月 02 日

北京康正宏基房地产评估有限公司法人身份证

姓名 齐宏
性别 男 民族 汉
出生 1966 年 2 月 18 日
住址 北京市海淀区太月园小区
8号楼2503号
公民身份号码 11010819660218189X



 中华人民共和国
居民身份证

签发机关 北京市公安局海淀分局
有效期限 2005.04.21-2025.04.21

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

MINISTRY OF CONSTRUCTION FOR PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
住房和城乡建设部

机构名称:	北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人: (执行合伙人)	齐宏
住所:	北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室
营业执照注册号:	1100000001776190
资质等级:	一级
行政许可决定书号:	建房估证字[2013]081号
证书编号:	2016年9月18日至2019年9月17日
有效期:	



二〇一六年八月十一日



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

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



注册单位：

2016 年 7 月 日

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。



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：

二零一七年七月一日



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), 郑燧(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), 崔锴(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

北京市规划和国土资源管理委员会

京土储备字〔2018〕0013号

关于北京康正宏基房地产评估有限公司 备案情况的函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年3月20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：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案编号：2018110013

法定代表人（执行事务合伙人）：齐宏

评估师：齐宏（房地产估价师 证书尾号：0609），梁津（土地估价师 证书尾号：0014），朱彤（土地估价师 证书尾号：0291），苏海（土地估价师 证书尾号：0020），欧红伟（土地估价师 证书尾号：0082），吴薇（土地估价师 证书尾号：0125），陈颖（土地估价师 证书尾号：0096），崔轲（土地估价师 证书尾号：0070），王鹏（土地估价师 证书尾号：0030），叶凌（土地估价师 证书尾号：0078），刘梅（土地估价师 证书尾号：0059），马琳琳（房

地产估价师 证书尾号：9331），郑燚（土地估价师 证书尾号：0011），王萌（房地产估价师 证书尾号：9401），杨红英（土地估价师 证书尾号：0128），李晶（土地估价师 证书尾号：0102），白景生（土地估价师 证书尾号：0060），张仪（房地产估价师 证书尾号：4473），范永刚（土地估价师 证书尾号：0026），徐墨云（房地产估价师 证书尾号：7092），吴铭（房地产估价师 证书尾号：1299），魏伯欣（土地估价师 证书尾号：0133），裴蓓（房地产估价师 证书尾号：1661），刘朝阳（土地估价师 证书尾号：0096），刘敬东（土地估价师 证书尾号：0137），王小怡（房地产估价师 证书尾号：1938），周文茜（土地估价师 证书尾号：0050），杜喆（房地产估价师 证书尾号：6743），张荣（房地产估价师 证书尾号：0178），邹晓鸣（房地产估价师 证书尾号：9926），付会玲（资产评估师 证书尾号：0049），赵雯（土地估价师 证书尾号：0090），韩静（土地估价师 证书尾号：0040）。
原函（京土储备字〔2017〕0017号）作废。

北京市规划和国土资源管理委员会

2018年4月18日

（一）评估人员名单，评估师资质证书

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	99060100 44	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

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
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	郑焱	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

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	郑焱	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

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125386

姓名 / Full name

齐宏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

11010819660218189X

注册号 / Registration No.

1119960049

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00113185

姓名 / Full name

梁津

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110108196905299318

注册号 / Registration No.

1119970066

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00114753

姓名 / Full name

朱彤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110103196903010320

注册号 / Registration No.

1119980078

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00105204

姓名 / Full name

周文茜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

11010919741118006X

注册号 / Registration No.

1120030013

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-1-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00114133

姓名 / Full name

吴薇

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140102197011250648

注册号 / Registration No.

1419970001

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-6

持证人签名 / Bearer's signature

吴薇



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00113172

姓名 / Full name

欧红伟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110102196211192403

注册号 / Registration No.

1120000080

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

欧红伟



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00114754

姓名 / Full name

张荣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110223196806011082

注册号 / Registration No.

1119980127

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00112906

姓名 / Full name

苏海

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130602197106180318

注册号 / Registration No.

1120040230

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-5

持证人签名 / Bearer's signature

苏海



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129036

姓名 / Full name

李晶

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110104197506282534

注册号 / Registration No.

1120050060

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

李晶



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129038

姓名 / Full name

范永刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110226197810120058

注册号 / Registration No.

1120050048

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

范永刚



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125378

姓名 / Full name

杨红英

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

53221197403230064

注册号 / Registration No.

1120070085

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature

杨红英

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00105203

姓名 / Full name

陈颖

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

110101197901172061

注册号 / Registration No.

1120060040

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-1-18

持证人签名 / Bearer's signature

陈颖

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00110738

姓名 / Full name

崔健

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110101198009154545

注册号 / Registration No.

1120100036

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

崔健



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00094883

姓名 / Full name

邹晓鸣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

432501197706250042

注册号 / Registration No.

1120090005

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

邹晓鸣



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00113188

姓名 / Full name

魏伯欣

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

110102197702192728

注册号 / Registration No.

1120040069

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

魏伯欣

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00098525

姓名 / Full name

刘朝阳

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110108197608190011

注册号 / Registration No.

1120060041

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-7-23

持证人签名 / Bearer's signature

刘朝阳

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129034

姓名 / Full name

王小怡

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110105197403269560

注册号 / Registration No.

1120050046

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

王小怡



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125390

姓名 / Full name

杜喆

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110101198002161021

注册号 / Registration No.

1120070082

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature

杜喆



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129037

姓名 / Full name

白景生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110111198208010336

注册号 / Registration No.

1120110054

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

白景生



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129039

姓名 / Full name

张仪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110102198112251921

注册号 / Registration No.

1120110055

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

张仪



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129035

姓名 / Full name

刘影

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110223198401253146

注册号 / Registration No.

1120110056

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00098598

姓名 / Full name

韩静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110102198208090069

注册号 / Registration No.

1120120033

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-7-23

持证人签名 / Bearer's signature

韩静



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00113176

姓名 / Full name

叶凌

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110105197008027748

注册号 / Registration No.

1119970111

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

叶凌



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00098600

姓名 / Full name

徐丽云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110103198208230923

注册号 / Registration No.

1120120034

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-7-23

持证人签名 / Bearer's signature

徐丽云



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00125387

姓名 / Full name

郑臻

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110108197907281851

注册号 / Registration No.

1120070131

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature

郑臻

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00100862

姓名 / Full name

王翀

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110108197412255477

注册号 / Registration No.

1120050019

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature

王翀

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00098601

姓名 / Full name

刘敬东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211202196903262517

注册号 / Registration No.

1120020033

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-7-23

持证人签名 / Bearer's signature

刘敬东



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00083929

姓名 / Full name

吴铭

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110103198112240620

注册号 / Registration No.

1120140023

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-9-9

持证人签名 / Bearer's signature

吴铭



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00110740

姓名 / Full name

马琳琳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110101198211024031

注册号 / Registration No.

1120130020

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

马琳琳



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00083928

姓名 / Full name

刘梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110103198301210340

注册号 / Registration No.

1120140022

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-9-9

持证人签名 / Bearer's signature

刘梅



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00118802

姓名 / Full name

王萌

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110104198309221614

注册号 / Registration No.

1120130048

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-9

持证人签名 / Bearer's signature

王萌

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00094467

姓名 / Full name

裴蓓

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

110105197901215442

注册号 / Registration No.

1120150010

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

裴蓓

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 96010014

姓名
Full Name 梁津

性别
Sex 男



身份证号码
ID No. 110108196905299318

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至
Date of Expiry 2028 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 92010291

姓名
Full Name 朱彤

性别
Sex 女



身份证号码
ID No. 110103196903010320

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至
Date of Expiry 2028 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2000110050

姓名
Full Name 周文茜

性别
Sex 女



身份证号码
ID No. 11010919741118006X

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2007 年 1 月 1 日

有效期至
Date of Expiry 2026 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2000110082

姓名
Full Name 欧红伟

性别
Sex 女



身份证号码
ID No. 110102196211192403

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2007 年 1 月 1 日

有效期至
Date of Expiry 2026 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



证书编号: 2002110125

姓名: 吴薇

性别: 女



身份证号码: 140102197011250648

持证人签名: 吴薇

发证日期: 2009 年 01 月 01 日

有效期至: 2028 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



证书编号: 2004110096

姓名: 陈颖

性别: 女



身份证号码: 110101197901172061

持证人签名: 陈颖

发证日期: 2009 年 01 月 01 日

有效期至: 2028 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 98030020

姓名
Full Name 苏海

性别
Sex 男



身份证号码
ID No. 130602197108180318

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至
Date of Expiry 2028 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2002110102

姓名
Full Name 李晶

性别
Sex 男



身份证号码
ID No. 110104197506282534

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至
Date of Expiry 2028 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2002110026

姓名
Full Name 范永刚

性别
Sex 男



身份证号码
ID No. 110226197810120058

持证人签名
Signature of the bearer 范永刚

发证日期
Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至
Date of Expiry 2028 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2000110137

姓名
Full Name 刘敬东

性别
Sex 男



身份证号码
ID No. 211202196905262517

持证人签名
Signature of the bearer 刘敬东

发证日期
Date of Issue 2007 年 1 月 1 日

有效期至
Date of Expiry 2026 年 12 月 31 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2004110128

姓名: 杨红英
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码:
ID No. 533221197403230064

持证人签名:
Signature of the bearer

杨红英

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2010110070

姓名: 崔偕
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 110101198009154545
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2011 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2031 年 2 月 28 日
Date of Expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2000110133

姓名: 魏伯欣
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 110102197702192728
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2026 年 12 月 31 日
Date of Expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2002110096

姓名: 刘朝阳
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码:
ID No. 110108197608190011

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



证号: 2008110060
No.

姓名: 白景生
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 110111198208010336
ID No.

持证人签名:
Signature of the holder

白景生

发证日期: 2009 年 3 月 1 日
Date of issue

有效期至: 2029 年 2 月 28 日
Date of expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



证号: 2008110059
No.

姓名: 刘梅
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 110103198301210340
ID No.

持证人签名:
Signature of the holder

刘梅

发证日期: 2009 年 3 月 1 日
Date of issue

有效期至: 2029 年 2 月 28 日
Date of expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2008110040

姓名
Full Name 韩静

性别
Sex 女



身份证号码
ID No. 110102198208090069

持证人签名
Signature of the bearer

韩静

发证日期
Date of Issue 2009 年 3 月 1 日

有效期至
Date of Expiry 2029 年 2 月 28 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2011110090

姓名
Full Name 赵雯

性别
Sex 女



身份证号码
ID No. 110111198610158224

持证人签名
Signature of the bearer

赵雯

发证日期
Date of Issue 2012 年 3 月 1 日

有效期至
Date of Expiry 2032 年 2 月 29 日

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 94010078

姓名: 叶凌
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码:
ID No. 110105197008027748

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2026 年 12 月 31 日
Date of Expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2002110030

姓名: 王鹏
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 110108197412255477
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2026 年 12 月 31 日
Date of Expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No.

姓名: 郑毅
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 110103197907281851
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至: 2034 年 12 月 24 日
Date of Expiry

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

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No.

姓名: 张津夷
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 140402198911110449
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至: 2034 年 12 月 24 日
Date of Expiry

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

北京康正宏基房地产评估 有限公司

目 录

审计报告

资产负债表

利润表

现金流量表

所有者权益变动表

财务报表附注

仅供上海银行北京分行专用

北京科勤会计师事务所 电话: (010) 51799500/1/2/3 传真: (010) 68710081

地址: 北京市海淀区西三环北路 72 号世纪经贸大厦 6 层 邮政编码: 100048

北京科勤会计师事务所

BELJING KEQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国·北京

No. 72 Xisanhuan North Road, Haidian District, fax: 68710081

海淀区西三环北路 72 号 Beijing, China

Tel: (010) 51799500/1/2/3

邮政编码: 100048

Post Code: 100048

审计报告

科勤(2017)审字第 240 号

北京康正宏基房地产评估有限公司:

我们审计了后附的北京康正宏基房地产评估有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表,2016 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据,选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

仅供上海银行北京分行专用

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师



孙良

中国注册会计师



孙良

仅供上海银行北京分行专用

中国·北京

二〇一七年三月三十日

资产负债表

2016年12月31日

企业名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
流动资产：		
货币资金	35,999,924.60	30,125,290.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	5,239,884.00	11,583,522.76
预付款项	19,659,275.04	19,892,530.25
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	321,180,805.66	379,276,349.51
存货	-	30,450.56
其中：原材料	-	-
库存商品（产成品）	-	-
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	382,079,889.30	440,908,143.16
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产原价	25,991,951.34	23,565,662.22
减：累计折旧	16,665,174.50	14,721,811.47
固定资产净值	9,326,776.84	8,843,850.75
减：固定资产减值准备	-	-
固定资产净额	9,326,776.84	8,843,850.75
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	704,968.01	125,364.32
其中：土地使用权	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	693,743.87	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	10,725,488.72	8,969,215.07
资产总计	392,805,378.02	449,877,358.23

仅供上海银行北京分行专用



资产负债表（续表）

2016年12月31日

企业名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

单位：人民币元

项目	期末数	期初数
流动负债：		
短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	1,860,468.34	3,388,208.80
应付职工薪酬	-	-
其中：应付工资	-	-
应付福利费	-	-
应缴税费	320,866.64	5,321,798.54
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	154,002.47	78,698,838.94
划分为持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,335,337.45	87,408,846.28
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	2,335,337.45	87,408,846.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	4,000,000.00	4,000,000.00
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-
盈余公积	4,845,206.78	4,845,206.78
其中：法定公积金	-	-
任意公积金	-	-
未分配利润	371,624,833.79	343,623,305.17
归属于母公司所有者权益合计	390,470,040.57	362,468,511.95
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	390,470,040.57	362,468,511.95
负债及所有者权益合计	392,805,378.02	449,877,358.23

仅供上海银行北京分行专用

北京康正宏基会计师事务所有限公司
审计

利润表

2016年度

企业名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

单位：人民币元

项目	本年累计数	上年累计数
一、营业总收入	109,305,692.48	117,233,787.98
其中：营业收入	109,305,692.48	117,233,787.98
主营业务收入	109,305,692.48	117,224,926.75
其他业务收入	-	8,861.23
二、营业总成本	69,250,631.33	67,445,464.52
其中：营业成本	36,993,763.75	20,597,289.46
主营业务成本	36,993,763.75	20,597,289.46
其他业务成本	-	-
税金及附加	716,839.58	807,982.94
销售费用	11,727,642.14	17,025,176.83
管理费用	19,819,706.40	29,154,486.67
其中：研究与开发费	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-7,320.54	-139,471.38
其中：利息支出	-	-
利息收入	265,836.64	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-
资产减值损失	-	-
其他	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40,055,061.15	49,788,323.46
加：营业外收入	8,000.00	303,436.54
其中：非流动资产处置利得	-	-
非货币性资产交换利得	-	-
政府补助（补贴收入）	8,000.00	303,436.54
债务重组利得	-	-
减：营业外支出	1,570,179.17	1,566,241.83
其中：非流动资产处置损失	4,115.67	61,241.83
非货币性资产交换损失	-	-
债务重组损失	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,492,881.98	48,525,518.17
减：所得税费用	10,267,853.36	12,257,446.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,225,028.62	36,268,071.38
归属于母公司所有者的净利润	-	-
少数股东损益	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	28,225,028.62	36,268,071.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-
八、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

仅供上海银行北京分行专用

所有者权益变动表

企业名称：北京康正亚基医药产业投资有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	行 次	本期金额						少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	归属于母公司所有者权益	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他
一、上年年末余额	1	10,000,000.00	-	4,000,000.00	-	-	4,845,206.78	343,623,505.17	-
加：会计政策变更	2								
前期差错更正	3								
其他	4								
二、本年初余额	5	10,000,000.00	-	4,000,000.00	-	-	4,845,206.78	343,399,805.17	-
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. 所有者投入资本	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）专项储备	13								
1. 本年提取	14								
2. 本年使用	15								
（四）利润分配	16								
1. 提取盈余公积	17								
其中：法定公积金	18								
任意公积金	19								
储备基金	20								
企业发展基金	21								
利润归还投资	22								
2. 提取一般风险准备（金融企业填列）	23								
3. 对所有者（或股东）的分配	24								
4. 其他	25								
（五）所有者权益内部结转	26								
1. 资本公积转增资本（或股本）	27								
2. 盈余公积转增资本（或股本）	28								
3. 盈余公积弥补亏损	29								
4. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动	30								
5. 其他	31								
四、本年年末余额	32	10,000,000.00	-	4,000,000.00	-	-	4,845,206.78	371,624,833.79	-
	33								

仅供上海银行北京分行专用



现金流量表

2016年度

企业名称: 北京康正宏基房地产评估有限公司

单位: 人民币元

项 目	本年数	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	122,459,423.84	119,771,779.50
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	52,429,491.20	491,921.20
现金流入小计	174,888,915.04	120,263,700.70
购买商品、接受劳务支付的现金	3,826,598.78	23,296,679.07
支付给职工以及为职工支付的现金	31,487,023.04	28,697,216.92
支付的各项税费	23,724,351.19	12,249,992.87
支付的其他与经营活动有关的现金	108,295,916.19	45,144,499.02
现金流出小计	167,333,889.20	109,388,387.88
经营活动产生的现金流量净额	7,555,025.84	10,875,312.82
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	406.00	61,561.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	406.00	61,561.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	930,797.32	1,260,245.18
投资所支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	930,797.32	1,260,245.18
投资活动产生的现金流量净额	-930,391.32	-1,198,683.35
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资所收到的现金	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
借款所收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	-	-
偿还债务所支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-	-
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	750,000.00	-
现金流出小计	750,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	-750,000.00	-
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,874,634.52	9,676,629.47

仅供上海银行北京分行专用

现金流量表（附表）

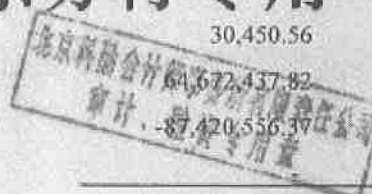
2016年度

企业名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

单位：人民币元

补充资料	本年数	上年数
1、将利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	28,225,028.62	36,268,071.38
加：计提的资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,991,394.86	2,221,481.92
无形资产摊销	40,396.31	14,562.96
长期待摊费用摊销	11,758.37	-
待摊费用的减少（增加以“-”填列）	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	4,115.67	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-	-
财务费用（收益以“-”填列）	-	-
投资损失（收益以“-”填列）	-	-
递延税款负债增加（减少以“-”填列）	-	-
递延所得税资产增加（增加以“-”填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”填列）	30,450.56	-10,902.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	64,672,437.82	-33,418,538.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-87,420,556.37	5,800,636.85
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,555,025.84	10,875,312.82
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
其他		
3、现金及现金等价物增加情况：		
现金的期末余额	35,999,924.60	30,125,290.08
减：现金的期初余额	30,125,290.08	20,448,660.61
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	5,874,634.52	9,676,629.47

仅供上海银行北京分行专用



北京康正宏基房地产评估有限公司

财务报表附注

2016 年

(单位:人民币元)

一、基本情况

北京康正宏基房地产评估有限公司(以下称“本公司”)系2000年11月27日经北京市工商行政管理局丰台分局核准登记注册成立的有限责任公司,营业执照统一社会信用代码:91110106722616974K,公司注册资本为人民币1000万元;法定代表人:齐宏;注册地址:北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室。

公司主要经营范围:

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。)

仅供上海银行北京分行专用

本公司财务报表以公司的持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、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及有关财务会计制度的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、主要财务会计政策及会计估计

1. 会计制度

本公司执行财政部于2006年颁布的《企业会计准则》,即《企业会计准则-基本准则》和其他各项具体会计准则,未尽事宜遵从国家有关规定。

2. 会计年度

本公司会计年度采用公历年度,即自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

4. 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

5. 现金及现金等价物的确认

本公司现金为企业的库存现金以及存放于银行或其他金融机构可以随时用于支付的银行存款。（包括银行存款和其他货币资金）。持有期限短（一般是指自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、价值变动风险小的投资等视为现金等价物。

6. 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

7. 金融资产

仅供上海银行北京分行专用

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

8. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。对外销售商品或提供劳务形成的应收款项，按从购货方或接受劳务方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大的应收款项，计提坏账准备。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末按个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准前列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。

本公司坏账损失的确认标准：

在发生下列情况之一时，按规定程序批准后确认为坏账，冲销坏账准备。

A、债务人被依法宣告破产、撤销的，取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料，在扣除以债务人清算财产清偿的部分后，对仍不能收回的应收款项，作为坏账损失；

B、债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应

收款项,在取得相关法律文件后,作为坏账损失;

C、涉诉的应收款项,已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的,或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的,作为坏账损失;

D、逾期3年的应收款项,具有企业依法催收磋商记录,并且能够确认3年内没有任何业务往来的,在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额,作为坏账损失;

E、逾期3年的应收款项,债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的,经依法催收仍未收回,且在3年内没有任何业务往来的,在取得境外中介机构出具的终止收款意见书,或者取得我国驻外使(领)馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后,作为坏账损失。债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回;

F、债务人较长时间内未偿付其到期债务,并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

9. 固定资产计价和折旧方法

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备、电子设备等,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;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;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的预计净残值率、分类折旧年限、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)
1	房屋建筑物	20年	10%
2	办公家具	3-5年	5-10%
3	运输设备	4-10年	5-10%

4	电子设备	3-5 年	5-10%
---	------	-------	-------

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。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金额计入当期损益。

固定资产的减值准备:期末由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因,导致固定资产可收回金额低于账面价值的,按单项预计可收回金额,并按其与账面价值的差额提取减值准备。

10. 无形资产核算 **仅供上海银行北京分行专用**

(1) 无形资产包括软件、土地使用权、特许权等,按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,在预计使用年限内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产,不作摊销。本年度公司不存在使用寿命不确定的无形资产。

本公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,与以前估计不同的,调整原先估计数,并按会计估计变更处理。

资产负债表日,预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(3) 使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备;使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

11. 长期待摊费用核算

长期待摊费用是指不能全部计入当年损益,应当在以后年度内分期摊销的各项费用。以实际发生额核算,按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目,在确定时将项目的摊余价值全部计入当期损益。

12. 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利

离职后福利是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，分为设定提存计划和设定受益计划。

A. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险、失业保险。本公司以当地规定的缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费、失业保险。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了社会基本养老保险、失业保险外，职工参加由本公司设立的退休福利供款计划。职工按照一定基数的一定比例向年金计划供款。本公司按固定的金额向年金计划供款，供款在发生时计入当期损益。

B. 设定受益计划

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相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的限制和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务限制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、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权益确认的金额。

(3) 辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

A、公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。

B、公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

仅供上海银行北京分行专用

对于职工没有选择权的辞退计划,根据辞退计划条款规定的拟解除劳动关系的职工数量、每一职位的辞退补偿标准等,计提应付职工薪酬。

对于自愿接受裁减的建议,预计将会接受裁减建议的职工数量,根据预计的职工数量和每一职位的辞退补偿标准等,按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定,计提应付职工薪酬。

符合应付职工薪酬确认条件、实质性辞退工作在一年内完成、但付款时间超过一年的辞退福利,以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

13. 政府补助

仅供上海银行北京分行专用

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

14. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减,视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

15. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认:A.将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;B.公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;C.收入的金额能够可靠地计量;D.相关的经济利益很可能流入;E.相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

仅供上海银行北京分行专用

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

16. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

17. 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	按销项税额扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳	6%
城市建设维护费	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、重要会计政策和会计估计变更，以及重大会计差错更正的说明

本公司本期无会计政策、会计估计和重要前期差错更正。

六、或有事项

截至本资产负债表日，本公司无需作披露的重大或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至本会计报表批准日止，本公司无需作披露的重大资产负债表日后之事项。

八、财务报表主要项目注释（除特殊注明外，金额单位为人民币元）

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
现 金	9,083.23	37,309.03
银行存款	35,990,841.37	30,087,981.05
其他货币资金	-	-
货币资金合计	35,999,924.60	30,125,290.08

2. 应收账款

(1) 主要债务人名称	期末数
评估一部	659,204.00
评估二部	4,231,170.00
评估三部	347,710.00

(2) 账龄分析

账龄	期末数		
	金额	比例%	坏账准备
1年以内	1,083,960.00	20.69	-
1—2年	886,650.00	16.92	-
2—3年	2,341,154.00	44.68	-
3年以上	928,120.00	17.71	-
合 计	5,239,884.00	100	-

3. 预付账款

(1) 主要债务人名称	期末数
三亚志明置业有限公司	7,536,949.10
三亚瑞意投资顾问有限公司	4,533,840.00
待摊费用	2,256,743.57
北京天鸿宝业房地产股份公司	1,104,106.00
黑龙江名人房地产开发集团	563,178.00

(2) 账龄分析

账龄	期末数		
	金额	比例%	坏账准备
1年以内	3,475,698.68	17.68	-
1—2年	3,078,301.15	15.66	-
2—3年	1,576,178.11	8.02	-
3年以上	11,529,097.10	58.64	-
合 计	19,659,275.04	100	-

4. 其他应收款 仅供上海银行北京分行专用

(1) 主要债务人名称	期末数
北京瑞意投资有限公司	177,801,112.71
时代华人	56,670,790.50
北京讯时通科技发展有限公司	29,880,000.00
张家口崇礼太舞旅游度假有限公司	20,000,000.00
北京君诚宏业投资咨询服务有限公司	8,000,000.00
康正咨询	7,300,433.00
北京康正恒信融资担保有限公司	5,500,000.00
张家口香雪假日酒店有限公司	5,000,000.00
三亚瑞意投资顾问有限公司	4,720,000.00
北京圆融通资产管理有限公司	2,000,000.00

(2) 账龄分析

账龄	期末数		
	金额	比例%	坏账准备
1年以内	7,369,402.67	2.29	-
1—2年	275,500.00	0.09	-
2—3年	377,720.00	0.12	-
3年以上	313,158,182.99	97.50	-
合 计	321,180,805.66	100	-

5. 固定资产及累计折旧

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资产原值:				
房屋建筑物	5,664,127.71	-	-	5,664,127.71
运输设备	11,087,095.61	2,241,119.68	-	13,328,215.29
办公家具	3,136,914.58	6,068.38	-	3,142,982.96
电子设备	3,677,524.32	231,654.56	52,553.50	3,856,625.38
合 计	23,565,662.22	2,478,842.62	52,553.50	25,991,951.34
累计折旧:				
房屋建筑物	1,677,997.84	254,885.74	-	1,932,883.58
运输设备	7,979,531.53	1,192,205.65	-	9,171,737.18
办公家具	2,063,123.12	201,995.55	-	2,265,118.67
电子设备	3,001,158.98	342,307.92	48,031.83	3,295,435.07
合 计	14,721,811.47	1,991,394.86	48,031.83	16,665,174.50
净 值	8,843,850.75			9,326,776.84

6. 无形资产

仅供上海银行北京分行专用

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值				
软件	145,631.07	620,000.00	-	765,631.07
二、累计摊销				
软件	20,266.75	40,396.31	-	60,663.06
三、减值准备金额	-	-	-	-
四、账面价值	125,364.32			704,968.01

7. 长期待摊费用

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原值-装修费	-	705,502.24	-	705,502.24
累计摊销	-	11,758.37	-	11,758.37
净 值	-			693,743.87

注: 装修费按 5 年平均摊销。

8. 预收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末数	
	金额	比例%
1年以内	1,857,163.34	99.82
1-2年	1,805.00	0.10
2-3年	1,500.00	0.08
3年以上		
合 计	1,860,468.34	100

(2) 主要债权人

主要债权人	期末数
评估三部	752,600.01
预收定金	687,331.00
临时	173,047.33
评估二部	139,500.00
评估一部	102,930.00

9. 其他应付款

仅供上海银行北京分行专用

(1) 账龄分析

账龄	期末数	
	金额	比例%
1年以内	71,328.67	46.32
1-2年	66,795.80	43.37
2-3年	878.00	0.57
3年以上	15,000.00	9.74
合 计	154,002.47	100

(2) 主要债权人

主要债权人	期末数
瑞宏服务费	126,000.00
保证金	15,000.00

10. 应付职工薪酬

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资	-	24,852,123.09	24,852,123.09	-
合 计	-	24,852,123.09	24,852,123.09	-

11. 应交税费

税 种	期初欠缴	本期应缴	本期已缴	期末欠缴
增值税	928,644.13	5,973,663.14	6,698,069.35	204,237.92
个人所得税	89,155.41	1,346,947.49	1,343,982.73	92,120.17
企业所得税	4,192,561.71	10,491,353.36	14,683,915.07	-
城市建设维护费	65,005.09	418,156.41	468,864.85	14,296.65
教育费附加	27,859.32	179,209.90	200,942.08	6,127.14
地方教育费附加	18,572.88	119,473.27	133,961.39	4,084.76
合 计	5,321,798.54	18,528,803.57	23,529,735.47	320,866.64

12. 仅供上海银行北京分行专用

持有人	期初数	本期增加	本期减少	期末数
齐宏	7,950,000.00	-	-	7,950,000.00
梁津	1,050,000.00	-	-	1,050,000.00
朱彤	950,000.00	-	-	950,000.00
苏海	50,000.00	-	-	50,000.00
合 计	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00

13. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00
合 计	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00

14. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	2,422,603.39	-	-	2,422,603.39
任意盈余公积金	2,422,603.39	-	-	2,422,603.39
合 计	4,845,206.78	-	-	4,845,206.78

15. 未分配利润

项 目	金 额
期初未分配利润	343,623,305.17
加：以前年度损益调整	-223,500.00
调整后期初未分配利润	343,399,805.17
本期增加	28,225,028.62
其中：本年净利润转入	28,225,028.62
本期减少	-
其中：提取盈余公积	-
分配现金股利	-
转增资本	-
其他减少	-
期末未分配利润	371,624,833.79

16. 营业收入

仅供上海银行北京分行专用

项 目	本年累计数	上年累计数
主营业务收入	109,305,692.48	117,224,926.75
其他业务收入	-	8,861.23
合计	109,305,692.48	117,233,787.98

17. 营业成本

项 目	本年累计数	上年累计数
主营业务成本	36,993,763.75	20,597,289.46
其他业务成本	-	-
合计	36,993,763.75	20,597,289.46

18. 税金及附加

项 目	本年累计数	上年累计数
城市建设维护费	418,156.41	471,323.39
教育费附加	179,209.90	201,995.74
地方教育费附加	119,473.27	134,663.81
合计	716,839.58	807,982.94

19. 营业外收入

项 目	本年累计数	上年累计数
政府补助收入	8,000.00	303,436.54
合 计	8,000.00	303,436.54

20. 营业外支出

项 目	本年累计数	上年累计数
固定资产清理净损失	4,115.67	61,241.83
捐赠支出	1,500,000.00	1,500,000.00
罚没支出	66,063.50	5,000.00
合 计	1,570,179.17	1,566,241.83

21. 所得税费用

项 目	本年累计数	上年累计数
按税法及相关规定计算的当期所得	10,267,853.36	12,257,446.79
递延所得税调整	-	-
合 计	10,267,853.36	12,257,446.79

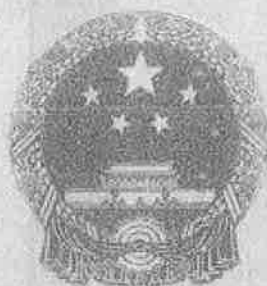
九、财务报告批准

本财务报告已经本公司董事会于 2017 年 3 月 30 日批准报出。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2017年3月30日

仅供上海银行北京分行专用



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101081014270381

名称 北京科勤会计师事务所有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市海淀区西三环北路72号世纪经贸大厦A座6层601室
 法定代表人 孙隽华
 注册资本 6000000.00元
 成立日期 1995年04月17日
 营业期限 1999年08月12日至2019年08月11日
 经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业注册资本(金), 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事项的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设施工预决(结)算审计验证; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 会计业务咨询服务。(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。)

仅供上海银行北京分行专用



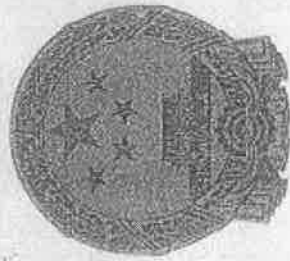
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015 年 12 月 07 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。



证书序号: 03068044

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 北京科勤会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 孙棣华

办公场所: 北京市海淀区西三环北路72号世纪经贸大厦601室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 11000096

注册资本(出资额): 50 万元

批准设立文号: 京财协(1999) 855号

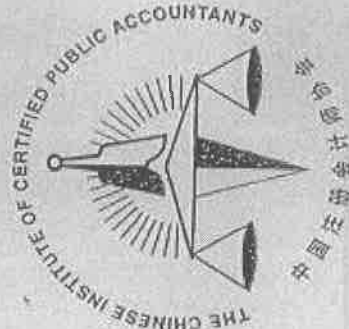
批准设立日期: 1999-07-07

发证机关: 北京市财政局
仅供上海银行北京分行专用



二〇〇九年七月 日

中华人民共和国财政部制



仅供上海银行北京分行专用



This is valid for another year
this renewal.

2012.2.14



证书编号: 110000660978
No. of Certificate

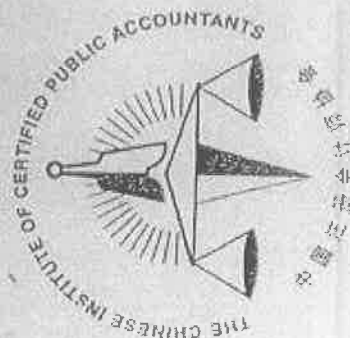
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 6 月 1 日
Date of Issuance

姓名 Full name	性别 Sex	出生日期 Date of birth	工作单位 Working unit	身份证号码 Identity card No.
孙捷华	女	1941年12月22日	北京民育会计师事务所	110108411222222



2000 年 9 月 18 日



仅供上海银行北京分行专用



姓名	刘君
性别	女
出生日期	1964年10月13日
工作单位	北京科勤会计师事务所
身份证号码	110104641013302

证书编号: 110000961385
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: 1999 年 6 月 1 日
Date of Issuance

继续有效一年
valid for another

2000年9月13日

利润表

会企02表
单位：元

编制单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

2013 年 3 月

项 目	行 数	本 月 数	本 年 累 计 数
一、营业收入	1	3,189,762.72	11,024,955.19
减：营业成本	2	1,332,498.26	6,052,581.15
营业税金及附加	3	21,274.41	69,093.72
销售费用	4	775,257.18	2,726,384.92
管理费用	5	914,836.66	3,391,508.49
财务费用（收益以“-”号填列）	6	-16,837.17	-15,883.44
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	162,733.38	-1,198,729.65
营业外收入	12		0.99
减：营业外支出	13		500,000.00
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	162,733.38	-1,698,728.66
减：所得税	16		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17	162,733.38	-1,698,728.66

仅供上海银行北京分行专用

资产负债表

会企01表
单位:元

编制单位:北京康正宏基房地产评估有限公司

2018 年3 月31 日

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	12,857,311.25	10,483,065.77	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		
应收股利	4			应付账款	37		
应收利息	5			预收账款	38	954,737.70	1,126,237.70
应收账款	6	6,471,124.00	6,158,938.00	应付职工薪酬	39		
其它应收款	7	343,742,893.93	344,885,189.10	应交税费	40	372,806.63	245,131.73
预付账款	8	18,821,151.98	19,023,674.71	应付利息	41		
存货	9			应付股利	42		
一年内到期的非流动资产	10			其他应付款	43	377,102.78	269,022.78
其它流动资产	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	381,892,481.16	380,550,867.58	流动负债合计	46	1,704,647.11	1,640,392.21
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			长期应付款	50		
投资性房地产	15			专项应付款	51		
长期股权投资	16			预计负债	52		
长期应收款	17			递延所得税负债	53		
固定资产	18	26,276,222.81	26,287,020.81	其他非流动负债	54		
减:累计折旧	19	18,294,490.23	18,654,435.76	非流动负债合计	55	1,704,647.11	1,640,392.21
固定资产净值	20	7,981,732.58	7,632,585.05	负债合计			
减:固定资产减值准备	21			所有者权益(或股东权益):			
固定资产净额	22	7,981,732.58	7,632,585.05	实收资本(或股本)	56	10,000,000.00	10,000,000.00
生产性生物资产	23			资本公积	57	4,000,000.00	4,000,000.00
工程物资	24			减:库存股	58		
在建工程	25			盈余公积	59	4,845,206.78	4,845,206.78
无形资产	26			未分配利润	60	371,211,736.89	369,513,008.23
商誉	27	1,334,733.61	1,297,786.27	所有者权益(或股东权益)合计	61	390,056,943.67	388,358,215.01
长期待摊费用	28	552,643.43	517,368.32				
递延所得税资产	29						
其他非流动资产	30						
非流动资产合计	31						
资产总计	32	9,869,109.62	9,447,739.64				
	33	391,761,590.78	389,998,607.22	负债和所有者权益(或股东权益)总计	62	391,761,590.78	389,998,607.22

仅供上海银行股份有限公司北京分行专用