

储备土地资源清查技术标准体系优化研究 协作文件

单位：北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

2022 年 3 月

目 录

第一部分 商务部分	1
一、函.....	1
二、单位一般情况	2
三、资格证明文件	3
1.企业法人营业执照复印件.....	3
2.资信证明：北京康正宏基房地产评估有限公司 2020 年度审计报告.....	4
3.近三年经营活动中重大违法情况声明.....	33
4.依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的声明.....	34
5.依法缴纳税收凭证复印件.....	35
6.依法缴纳社会保障资金凭证复印件.....	36
7.房地产估价机构备案证书（一级）	37
8.土地评估中介机构注册证书.....	38
9.中国政府采购网《政府采购严重违法失信行为信息记录》	39
四、拟投入本项目的主要人员	40
1.单位基本情况.....	40
2.项目负责人.....	40
3.项目组主要人员	41
五、业绩及相关证明文件	43
1.相关业绩.....	43
2.相关论文.....	45
六、保障措施	46
1.主管股东质量负责制、全程跟踪.....	46
2.专业化人员配置，高效完成.....	46
3.保密制度.....	46
第二部分 技术部分	49
一、项目任务目标	49

(一) 项目目标.....	49
(二) 项目任务.....	49
二、技术路线及方法	51
1. 研究内容.....	51
2. 研究方法.....	51
3. 技术路线.....	51
三、实施方案	53
四、预期成果	53
五、承诺及后期服务	54
 第三部分 报价及报价测算	 55
一、预算编制依据	55
二、报价测算表	55

第一部分 商务部分

一、函

函

致：中国国土勘测规划院

我单位根据贵方的任务要求，提交文件 5 份，包含商务文件部分、任务解决方案、报价及报价测算部分。据此函，我单位同意如下：

- 1.递交了文件，即意味着接受单位遴选程序和相应安排。
- 2.保证遵守遴选文件中的有关规定。
- 3.我单位已详细审查贵方的文件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明确、误解及质疑、投诉的权力；保证忠实地执行买卖双方所签的合同，并承担合同规定的责任义务。
- 4.本协作文件有效期为自提交文件日起 60 个日历日。
- 5.保证协作文件所提供的全部资料真实可靠。
- 6.愿意向贵方提供任何与该项任务有关的数据、情况和技术资料。

北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

2022 年 3 月 23 日

二、单位一般情况

单位全称	北京康正宏基房地产评估有限公司	单位注册地/住所	北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01
成立和注册日期	2000 年 11 月 27 日	注册资金/开办资金	1000 万元
企业性质/单位性质	有限责任公司（自然人投资或控股）	上级主管部门	无
法定代表人姓名	齐 宏	职员人数（总数）	203
高级职称人数	3	中级职称人数	27
北京常驻机构地址	北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B1003	联系人	叶 凌
电话（填写手机号）	13801277006	传 真	/
基本帐户开户银行名称	交通银行北京和平里支行	遴选前三个月内开出的银行资信证明的复印件	北京康正宏基房地产评估有限公司 2020 年度审计报告
依法缴纳税收	√ 后附： 电子缴税付款凭证	依法缴纳社会保障资金	√ 后附： 电子缴税付款凭证
测绘资质等级	×	保密资质、内部的保密管理制度文件、ISO 系列质量管理体系认证资质	×
近三年营业额	2019 年度： 54277703.76 元 2020 年度： 48201334.023 元 2021 年度： 60584234.45 元	近三年经营活动情况	√ 无重大违法记录 后附：中国政府采购网《政府采购严重违法失信行为信息记录》

2.资信证明:北京康正宏基房地产评估有限公司 2020 年度审计报告

说明: 2021 年度审计报告尚未完成。

北京康正宏基房地产评估有限公司 2020 年度

审计报告

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、资产负债表	4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7
六、会计报表附注	8-24
七、附录	

会计师事务所营业执照复印件

委托单位: 北京康正宏基房地产评估有限公司
审计单位: 北京华明会计师事务所有限公司
联系电话: (010) 63421772 63421130
传真电话: (010) 63421772
邮 箱: huaming-cpa@163.com

审计报告

华明审字（2021）第 031 号

北京康正宏基房地产评估有限公司：

一、审计意见

我们审计了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 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

北京华明会计师事务所有限公司

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

北京华明会计师事务所有限公司

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

北京华明会计师事务所有限公司

中国·北京



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 04 月 25 日

资产负债表

2020年12月31日

金额单位：元

单位名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

项 目	行次	期末余额	年初余额	项 目	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：	74		
货币资金	2	10,809,733.91	17,502,483.50	短期借款	75	-	-
△结算备付金	3			△向中央银行借款	76		
△拆出资金	4			△拆入资金	77		
△交易性金融资产	5	-	-	△交易性金融负债	78	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79		
衍生金融资产	7			衍生金融负债	80		
应收票据	8	-	-	应付票据	81	-	-
应收账款	9	1,894,762.00	4,852,440.00	应付账款	82	-	-
△应收款项融资	10			预收款项	83	4,563,326.80	4,589,896.80
预付款项	11	21,661,871.14	20,563,942.71	△合同负债	84		
△应收保费	12	-	-	△卖出回购金融资产款	85		
△应收分保账款	13	-	-	△吸收存款及同业存放	86		
△应收分保合同准备金	14			△代理买卖证券款	87		
其他应收款	15	359,368,041.97	347,757,292.00	△代理承销证券款	88		
△买入返售金融资产	16			应付职工薪酬	89	-	-
存货	17	6,810.95	7,356.04	其中：应付工资	90		
其中：原材料	18			应付福利费	91		
库存商品（产成品）	19			其中：职工奖励及福利	92		
△合同资产	20			应交税费	93	426,366.15	1,299,419.73
持有待售资产	21			其中：应交税金	94		
一年内到期的非流动资产	22	-	-	其他应付款	95	2,370,968.22	1,074,084.93
其他流动资产	23	1,082.16		△应付手续费及佣金	96		
流动资产合计	24	393,742,302.13	390,683,514.25	△应付分保账款	97		
非流动资产：	25			持有待售负债	98		
△发放贷款和垫款	26			一年内到期的非流动负债	99	-	-
△债权投资	27			其他流动负债	100	-	-
可供出售金融资产	28	-	-	流动负债合计	101	7,360,661.17	6,963,401.46
△其他债权投资	29			非流动负债：	102		
持有至到期投资	30	-	-	△保险合同准备金	103		
长期应收款	31	-	-	长期借款	104	-	-
长期股权投资	32	-	-	应付债券	105	-	-
△其他权益工具投资	33			其中：优先股	106		
△其他非流动金融资产	34			永续债	107		
投资性房地产	35	-	-	△租赁负债	108		
固定资产	36	4,527,739.89	5,375,777.22	长期应付款	109		
在建工程	37	-	-	长期应付职工薪酬	110	-	-
生产性生物资产	38	-	-	预计负债	111	-	-
油气资产	39	-	-	递延收益	112		
△使用权资产	40			递延所得税负债	113	-	-
无形资产	41	2,554,737.73	2,924,228.77	其他非流动负债	114	-	-
开发支出	42	-	-	其中：特准储备基金	115		
商誉	43	-	-	非流动负债合计	116	-	-
长期待摊费用	44	323,652.31	294,033.36	负债合计	117	7,360,661.17	6,963,401.46
递延所得税资产	45	-	-	所有者权益（或股东权益）：	118		
其他非流动资产	46	-	-	实收资本（或股本）	119	10,000,000.00	10,000,000.00
其中：特准储备物资	47			国家资本	120		
非流动资产合计	48	7,406,129.93	8,594,039.35	国有法人资本	121		
	49			集体资本	122		
	50			民营资本	123		
	51			外商资本	124		
	52			#减：已归还投资	125		
	53			实收资本（或股本）净额	126		
	54			其他权益工具	127		
	55			其中：优先股	128		
	56			永续债	129		
	57			资本公积	130	4,000,000.00	4,000,000.00
	58			减：库存股	131	-	-
	59			其他综合收益	132		
	60			其中：外币报表折算差额	133		
	61			专项储备	134		
	62			盈余公积	135	4,845,206.78	4,845,206.78
	63			其中：法定公积金	136		
	64			任意公积金	137		
	65			#储备基金	138		
	66			#企业发展基金	139		
	67			#利润归还投资	140		
	68			△一般风险准备	141		
	69			未分配利润	142	374,942,564.11	373,468,945.36
	70			归属于母公司所有者权益（或股东权益）	143		
	71			*少数股东权益	144		
资产总计	72	401,148,432.06	399,277,553.60	所有者权益（或股东权益）合计	145	393,787,770.89	392,314,152.14
	73			负债及所有者权益总计	146	401,148,432.06	399,277,553.60

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△指项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

单位负责人：

财务负责人：

编制人：

利 润 表

2020年度

单位名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

金额单位：元

项 目	上年数	本期数
一、营业收入	54,277,703.76	48,201,334.23
其中：主营业务收入	54,277,703.76	48,201,334.23
其他业务收入	-	-
减：营业成本	18,956,229.50	19,055,108.24
其中：主营业务成本	18,956,229.50	19,055,108.24
其他业务成本	-	-
营业税金及附加	375,427.09	324,040.16
营业费用	10,553,684.67	9,592,197.01
管理费用	20,693,046.51	17,621,127.15
研发费用		
财务费用	-40,329.11	-32,940.78
加：其他收益	62,004.79	82,031.08
投资收益（损失以“-”号填列）		11,793.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,801,649.89	1,735,626.69
加：营业外收入	0.02	148,579.00
减：营业外支出	23,793.78	18,383.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,777,856.13	1,865,821.88
减：所得税费用	944,464.03	466,455.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,833,392.10	1,399,366.41

单位负责人：

财务负责人：

编制人：

现金流量表

单位：人民币元

2020年度

单位名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

项 目	金 额	补 充 资 料	金 额
一、经营活动产生的现金流量：		1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	56,466,729.80	净利润	1,399,366.41
收到的税费返还	83,209.19	加：计提的资产减值准备	
收到的其他与经营活动有关的现金	4,640,916.47	固定资产折旧	2,225,148.80
现金流入小计	61,190,855.46	无形资产摊销	369,491.04
购买商品、接受劳务支付的现金	679,635.30	长期待摊费用摊销	-29,618.95
支付给职工以及为职工支付的现金	23,643,289.14	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
支付的各项税费	3,922,218.77	固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	18,183.81
支付的其他与经营活动有关的现金	37,880,832.68	公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
现金流出小计	66,125,975.89	财务费用	
经营活动产生的现金流量净额	-4,935,120.43	投资损失（减：收益）	-11,793.16
二、投资活动产生的现金流量：		递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
收回投资所收到的现金	6,500,000.00	递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
取得投资收益所收到的现金	11,793.16	存货的减少（减：增加）	545.09
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	1,865.00	经营性应收项目的减少（减：增加）	-9,652,082.56
收到的其他与投资活动有关的现金		经营性应付项目的增加（减：减少）	397,259.71
现金流入小计	6,513,658.16	其他	348,379.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,771,287.32	经营活动产生的现金流量净额	-4,935,120.43
投资所支付的现金	6,500,000.00		
支付的其他与投资活动有关的现金	-		
现金流出小计	8,271,287.32		
投资活动产生的现金流量净额	-1,757,629.16	2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
三、筹资活动产生的现金流量：		债务转为资本	
吸收投资所收到的现金		一年内到期的可转换公司债券	
借款所收到的现金		融资租入固定资产	
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		3、现金及现金等价物净增加情况：	
支付的其他与筹资活动有关的现金		现金的期末余额	10,809,733.91
现金流出小计	-	减：现金的期初余额	17,502,483.50
筹资活动产生的现金流量净额	-	加：现金等价物的期末余额	
四、汇率变动对现金的影响		减：现金等价物的期初余额	
五、现金及现金等价物净增加额	-6,692,749.59	现金及现金等价物净增加额	-6,692,749.59

制表人：

财务负责人：

单位负责人：

所有者权益变动表

金额单位:元

单位名称:北京康正宏基房地产评估有限公司

2020年12月31日

项目	行次	实收资本 (或股本)	资本公积	归属于母公司所有者权益	未分配利润	小计	所有者权益合计
栏次		1	2	3	4	5	6
一、上年年末余额	1	10,000,000.00	4,000,000.00	4,845,206.78	373,468,945.36	392,314,152.14	392,314,152.14
加: 会计政策变更	2						
前期差错更正	3						
二、本年初余额	4	10,000,000.00	4,000,000.00	4,845,206.78	373,468,945.36	392,314,152.14	392,314,152.14
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5	-	-	-	1,473,618.75	1,473,618.75	1,473,618.75
(一) 净利润	6				1,399,366.41	1,399,366.41	1,399,366.41
(二) 其他综合收益	7						
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	8						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	9						
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响	10						
4.其他	11						
(三) 所有者投入和减少资本	13						
1.所有者投入资本	14						
2.股份支付计入所有者权益的金额	15						
3.其他	16						
(四) 专项储备提取和使用	17						
1.提取专项储备	18						
2.使用专项储备	19						
(五) 利润分配	20				74,252.34	74,252.34	74,252.34
1.提取盈余公积	21						
其中:法定公积金	22						
任意公积金	23						
#储备基金	24						
#企业发展基金	25						
#利润归还投资	26						
2.提取一般风险准备	27						
3.对所有者 (或股东) 的分配	28						
4.其他	29						
(六) 所有者权益内部结转	30						
1.资本公积转增资本 (或股本)	31						
2.盈余公积转增资本 (或股本)	32						
3.盈余公积弥补亏损	33						
4.其他	34						
四、本年年末余额	35	10,000,000.00	4,000,000.00	4,845,206.78	374,942,564.11	393,787,770.89	393,787,770.89

注:带#为外商投资企业专用。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2020年度财务报表附注

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）成立于2000年11月27日，并在北京市工商行政管理局丰台分局注册登记，统一社会信用代码：91110106722616974K，营业期限30年，法定代表人为：齐宏，注册资本1000万元。

主要经营范围：房地产价格评估；造价评估；物业服务评估监理；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。）

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

北京华明会计师事务所有限公司

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》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、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计期间为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四）外币业务和外币报表折算

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

外币财务报表的折算遵循下列原则：

- 1、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；
- 2、利润表中的收入和费用项目，按照交易发生日的即期汇率折算；
- 3、按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；
- 4、现金流量表按照交易发生日的即期汇率折算。汇率变动的影响额在现金流量表中单独列示。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

现金等价物是持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）存货

本公司的存货主要包括原材料、在途材料、低值易耗品、委托加工材料、自制半成品、在产品、产成品。

北京华明会计师事务所有限公司

存货中原材料、自制半成品按计划成本进行日常核算，期末按照规定计算并结转成本差异，将计划成本调整为实际成本。库存商品按实际成本计价，发出时按加权平均法进行核算。低值易耗品及包装物采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，提取存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额提取；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

计提存货跌价准备时产成品按单个存货项目计提，原材料按类别计提。

存货盘存制度采用永续盘存制法。

（七）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

1、固定资产计价

购建的固定资产，按购建时实际成本计价；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则——非货币性资产交换》、《企业会计准则——债务重组》、《企业会计准则——企业合并》和《企业会计准则——租赁》确定。

2、固定资产折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法计提。各类固定资产的估计使用年限、预计净残值及年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率
房屋建筑物	20年	10%
专用设备	3-5年	5-10%
运输设备	4-10年	5-10%
电子设备	3-5年	5-10%

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备），以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

3、固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

北京华明会计师事务所有限公司

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；租赁过程中发生的手续费、印花税等直接费用，计入租入资产初始成本。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

5、固定资产减值准备

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

（八）在建工程

1. 在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2. 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3. 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（九）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括长期预付租金、长期预付租赁费等。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十）职工薪酬

1. 职工薪酬内容

职工薪酬为企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，主要包括：1) 职工工资、奖金、津贴和补贴；2) 职工福利费；3) 医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；4) 住房公积金；5) 工会经费和职工教育经费；6) 非货币性福利；7) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿；8) 其他与获得职工提供的服务相关的支出。

2、职工薪酬的确认原则及会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，根据提供服务的受益对象，将应确认的职工薪酬（包括货币性薪酬和非货币性福利）计入相关资产成本或当期损益，同时确认“应付职工薪酬”。但解除劳动关系补偿除外。

具体确认原则为：1) 应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；2) 应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；3) 除上述以外的其他职工薪酬计入当期损益。

1、职工薪酬的计量

职工薪酬的计量方法：

- 1) 国家规定了计提基础和计提比例的，应当按照国家规定的标准计提；2) 没有规定计提基础和计提比例的，本公司根据历史经验数据和实际情况，合理预计当期应付职工薪酬。当期实际发生金额大于预计金额的，应当补提应付职工薪酬；当期实际发生金额小于预计金额的，应当冲回多提的应付职工薪酬。
- 3) 本公司以非货币性福利部分，根据受益对象按照公允价值计入相关资产成本或当期损益。
- 4) 其他职工薪酬根据实际发生成本计量。

北京华明会计师事务所有限公司

(十一) 收入确认原则

(1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(十二) 所得税的会计处理方法

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

五、税项

北京华明会计师事务所有限公司

(一) 本公司主要税项及其税率列示如下：

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税		6%	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

六、财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金	29,686.87	**	29,686.87	9,521.21	**	9,521.21
其中：人民币	29,686.87	-	29,686.87	9,521.21	-	9,521.21
银行存款	10,780,047.04	**	10,780,047.04	17,492,962.29	**	17,492,962.29
其中：人民币	10,780,047.04	-	10,780,047.04	17,492,962.29	-	17,492,962.29
合 计	10,809,733.91	**	10,809,733.91	17,502,483.50	**	17,502,483.50

(二) 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
一、交易性债券投资	-	-
二、交易性权益工具投资	-	-
三、指定为以公允价值计量且其变动计入本期损益的金融资产	-	-
四、衍生金融资产	-	-
五、其他	-	-
合 计	-	-

(三) 应收票据

北京华明会计师事务所有限公司

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	-	-
合 计	-	-

(四) 应收账款

1、应收账款按账龄列示

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	1,218,042.00	64.28%	-	2,164,113.00	44.60%	-
1—2年 (含2年)	150,000.00	7.92%	-	4,507.00	0.09%	-
2—3年 (含3年)	3,400.00	0.18%	-	226,200.00	4.66%	-
3年以上	523,320.00	27.62%	-	2,457,620.00	50.65%	-
合 计	1,894,762.00	100.00%	-	4,852,440.00	100.00%	-

2、应收账款主要债务人

债务人名称	年末账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
业务三组	661,722.00	-	-	-
业务二组	370,000.00	-	-	-
业务一组	335,000.00	-	-	-
评估二部	296,320.00	-	-	-
评估三部	223,720.00	-	-	-

(五) 预付账款

1、预付账款按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
一年以内	1,952,672.99	9.01%	1,893,233.06	100.00%
一至二年	1,196,051.90	5.52%	1,481,363.40	0.00%
二至三年	2,080,135.00	9.60%	2,704,135.34	0.00%
三年以上	16,433,011.25	0.00%	14,485,210.91	0.00%
合 计	21,661,871.14	24.14%	20,563,942.71	100.00%

2、预付账款主要债务人 (前5名)

债务人名称	年末账面余额	账龄	未结算原因
三亚瑞意投资顾问有限公司	8,110,440.00	1-3年以上	
三亚志明置业有限公司三亚龙湾五号度假别墅酒店	7,536,949.10	3年以上	
房租物业费	1,140,789.54	1年以内	
北京天鸿宝业房地产股份有限公司	1,104,106.00	3年以上	
其他	1,100,012.21	2-3年以上	

(六) 其他应收款

北京华明会计师事务所有限公司

1、其他应收款按账龄列示

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	13,435,099.69	3.74%	-	1,474,403.98	0.42%	-
1—2年 (含2年)	3,205,098.93	0.89%	-	3,764,387.00	1.08%	-
2—3年 (含3年)	22,891,696.02	6.37%	-	22,791,393.00	0.00%	-
3年以上	319,836,147.33	89.00%	-	319,727,108.02	91.94%	-
合 计	359,368,041.97	100.00%	-	347,757,292.00	93.45%	-

2、其他应收款主要债务人（前5名）

债务人名称	年末账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
北京瑞意投资有限公司	192,726,659.71	-	-	-
时代华人	56,670,790.50	-	-	-
张家口崇礼太舞旅游度假有限公司	35,000,000.00	-	-	-
北京迅时通科技发展有限公司	29,202,406.34	-	-	-
北京君诚宏业投资咨询服务有限公司	8,000,000.00	-	-	-

(七) 存货

1、存货分类

存货种类	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	6,810.95	-	6,810.95	7,356.04	-	7,356.04
合计	6,810.95	-	6,810.95	7,356.04	-	7,356.04

2、其他需要说明和披露的事项

无

(八) 其他流动资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
增值税加计抵减10%	1,082.16	-
合 计	1,082.16	-

北京华明会计师事务所有限公司

(九) 固定资产

1、固定资产分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	27,435,569.18	1,400,469.98	206,257.82	28,629,781.34
其中：房屋及建筑物	5,664,127.71	-	-	5,664,127.71
机器设备	-	-	-	-
电子设备	3,845,605.70	1,393,339.98	206,257.82	5,032,687.86
运输工具	14,782,852.81	-	-	14,782,852.81
其他设备	3,142,982.96	7,130.00	-	3,150,112.96
二、累计折旧合计	22,059,791.96	2,228,458.50	186,209.01	24,102,041.45
其中：房屋及建筑物	2,697,540.82	254,885.75	-	2,952,426.57
机器设备	-	-	-	-
电子设备	3,559,630.11	1,416,681.88	186,209.01	4,790,102.98

运输工具	13,033,268.04	434,607.88	-	13,467,875.92
其他设备	2,769,352.99	122,282.99	-	2,891,635.98
三、固定资产账面净值	5,375,777.22	1,393,339.98	2,248,507.31	4,527,739.89
其中：房屋及建筑物	2,966,586.89		254,885.75	2,711,701.14
机器设备	-	-	-	-
电子设备	285,975.59	1,393,339.98	1,436,730.69	242,584.88
运输工具	1,749,584.77	-	434,607.88	1,314,976.89
其他设备	373,629.97	7,130.00	122,282.99	258,476.98
四、减值准备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值	5,375,777.22	1,400,469.98	2,248,507.31	4,527,739.89

2、年末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 5,032,687.86元。

(十) 无形资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价	3,693,227.69	-	-	3,693,227.69
其中：软件	3,693,227.69	-	-	3,693,227.69
二、累计摊销额	768,998.92	369,491.04	-	1,138,489.96
其中：软件	768,998.92	369,491.04	-	1,138,489.96
三、无形资产减值准备金额	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
四、账面价值	2,924,228.77	-369,491.04	-	2,554,737.73
其中：软件	2,924,228.77	-369,491.04	-	2,554,737.73

北京华明会计师事务所有限公司

(十一) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少原因
固定资产大修理支出	294,033.36	192,660.55	163,041.60		323,652.31	
合 计	294,033.36	192,660.55	163,041.60	-	323,652.31	

(十二) 应付款项

1、应付款项列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1.应付帐款	-	-	-	-
其中：三年以上				-
2.预收账款	4,589,896.80	1,548,422.00	1,574,992.00	4,563,326.80
其中：一年以上	819,074.70			3,445,696.80
3.其他应付款	1,074,084.93	10,689,563.94	9,392,680.65	2,370,968.22
其中：三年以上	34,444.80			164,444.80

(十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	18,801,565.23	18,801,565.23	-
二、职工福利费	-	256,676.63	256,676.63	-
三、社会保险费	-	2,196,274.12	2,196,274.12	-
其中：1.基本医疗保险费	-	1,354,425.75	1,354,425.75	-
2.补充医疗保险费	-	381,557.04	381,557.04	-
3.基本养老保险费	-	411,419.28	411,419.28	-
4.年金缴费（补充养老保险）	-	-	-	-
5.失业保险费	-	20,318.19	20,318.19	-
6.工伤保险	-	7,568.55	7,568.55	-
7.生育保险费	-	20,985.31	20,985.31	-
四、住房公积金	-	1,860,807.00	1,860,807.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	38,118.00	38,118.00	-
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、辞退福利及内退补偿	-	588,669.26	588,669.26	-
其中：1.因解除劳动关系给予的补偿	-	588,669.26	588,669.26	-
2.预计内退人员支出	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
合 计	-	23,742,110.24	23,742,110.24	-

北京华明会计师事务所有限公司

2、需要说明的事项

无。

(十四) 应交税费

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
增值税	290,558.25	2,084,274.23	2,374,832.48	-
企业所得税	944,464.03	540,707.81	1,095,765.61	389,406.23
个人所得税	29,530.45	498,146.55	490,717.08	36,959.92
房产税	-	47,578.68	47,578.68	-
土地使用税	-	1,598.58	1,598.58	-
车船使用税	-	24,750.00	24,750.00	-
城市维护建设税	20,339.08	145,899.20	166,238.28	-
教育费附加	8,716.75	62,528.21	71,244.96	-
地方教育费附加	5,811.17	41,685.49	47,496.66	-
合 计	1,299,419.73	3,447,168.75	4,320,222.33	426,366.15

(十五) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
齐宏	7,950,000.00	79.50%	-	-	7,950,000.00	79.50%
梁津	1,050,000.00	10.50%	-	-	1,050,000.00	10.50%
朱彤	950,000.00	9.50%	-	-	950,000.00	9.50%
苏海	50,000.00	0.50%	-	-	50,000.00	0.50%
合 计	10,000,000.00	100%	-	-	10,000,000.00	100%

(十六) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（股本）溢价	-	-	-	-
二、其他资本公积	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00
合 计	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00

(十七) 盈余公积

北京华明会计师事务所有限公司

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

(十八) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	373,468,945.36	371,070,006.29
加：以前年度损益调整	74,252.34	-434,453.03
本年增加额	1,399,366.41	2,833,392.10
其中：本年净利润转入	1,399,366.41	2,833,392.10
本年减少额	-	-
本年年末余额	374,942,564.11	373,468,945.36

(十九) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	48,201,334.23	19,055,108.24	54,277,703.76	18,956,229.50
合 计	48,201,334.23	19,055,108.24	54,277,703.76	18,956,229.50

(二十) 营业税金及附加

税 项	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	145,899.20	173,337.40
教育费附加	62,528.21	74,287.46
地方教育费附加	41,685.49	49,524.97
房产税	47,578.68	47,578.68
土地使用税	1,598.58	1,598.58
车船使用税	24,750.00	29,100.00
合 计	324,040.16	375,427.09

(二十一) 费用

北京华明会计师事务所有限公司

项 目	本年发生额	上年发生额
一、营业费用合计	9,592,197.01	10,553,684.67
职工福利费	183,609.87	368,543.85
职工教育经费	33,598.00	12,307.17
办公费	892,741.92	795,583.72
业务招待费	209,659.15	231,954.72
广告宣传费	193,764.15	669,556.58
折旧费	131,522.13	278,885.00
低值易耗品	35,004.02	34,616.74
无形资产摊销	98,735.76	104,444.35
长期待摊费用	159,830.60	153,408.60
租赁费	1,683,433.41	1,085,062.06
物业费	137,131.18	154,943.11
水电费	61,013.42	78,433.95
供暖费	24,125.09	14,181.53
通讯费	202,529.67	228,585.33
网络支持	44,180.47	144,846.22
交通、车辆费	1,017,930.46	957,148.35
差旅费	525,892.41	550,009.82
修理费	87,320.86	70,454.67
服务费	3,839,348.38	4,541,010.49
其他	30,826.06	79,708.41
二、管理费用合计	17,621,127.15	20,693,046.51
职工工资	6,326,557.61	6,960,982.71
职工福利费	73,066.76	251,612.81
社会保险费	759,865.95	1,708,836.69

住房公积金	747,959.00	712,556.00
补充医疗保险	345,837.04	319,041.28
辞退福利	588,669.26	36,284.00
职工教育经费	4,520.00	337,245.12
劳务费	2,300.00	133,047.60
业务招待费	66,729.50	99,394.25
折旧费	2,095,612.48	2,442,807.76
低值易耗品摊销	36,369.06	15,939.00
无形资产摊销	270,755.28	362,134.07
修理费	106,559.69	195,386.17
水电费	21,168.96	26,222.05
物业费	102,580.66	164,461.53
办公费	145,699.02	898,814.36
租赁费	1,204,388.43	775,904.99
供暖费	-	4,450.80
差旅费	24,652.33	271,036.20
网络通讯费	113,112.92	126,122.78
汽车租赁费	-	127,504.85
交通、车辆费	941,301.63	1,673,517.53
长期待摊费用	3,211.00	-
服务费	3,564,288.20	2,982,254.21
其他	75,922.37	67,489.75
三、财务费用合计	-32,940.78	-40,329.11
利息支出	-	-
利息收入	49,983.56	61,153.93
银行手续费	17,042.78	20,824.82
合 计	27,180,383.38	31,206,402.07

(二十二) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	-	-
可抵扣进项税额加计抵减收益	73,581.22	62,004.79
个人所得税手续费返还	8,449.86	-
其他与日常活动相关的收益		
合 计	82,031.08	62,004.79

(二十三) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	11,793.16	-
合 计	11,793.16	-

(二十四) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	148,579.00	0.02
合 计	148,579.00	0.02

(二十五) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	18,183.81	-
其中：固定资产清理报废损失	18,183.81	-
税收滞纳金	-	23,793.78
其他	200.00	-
合 计	18,383.81	23,793.78

(二十六) 所得税费用

北京华明会计师事务所有限公司

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	466,455.47	944,464.03
合 计	466,455.47	944,464.03

(二十七) 现金流量表

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,399,366.41	2,833,392.10
加：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	2,225,148.80	2,721,692.76
无形资产摊销	369,491.04	466,578.42
长期待摊费用摊销	-29,618.95	153,408.60
处置固定资产、无形资产和其他资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	18,183.81	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-

财务费用（收益以“-”号填列）	-	
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,793.16	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	
存货的减少（增加以“-”号填列）	545.09	-3,992.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,652,082.56	-1,130,878.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	397,259.71	4,284,434.25
其他	348,379.38	-3,265,351.05
经营活动产生的现金流量净额	-4,935,120.43	6,059,284.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	10,809,733.91	17,502,483.50
减：现金的年初余额	17,502,483.50	12,054,557.14
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,692,749.59	5,447,926.36

北京华明会计师事务所有限公司

(2) 现金及现金等价物的有关信息

项 目	本年余额	上年余额
一、现金	10,809,733.91	17,502,483.50
其中：库存现金	29,686.87	9,521.21
可随时用于支付的银行存款	10,780,047.04	17,492,962.29
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	10,809,733.91	17,502,483.50
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

七、或有事项

截止资产负债表日，本公司无需要披露的或有事项。

八、资产负债表日后事项

截止财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、关联方关系及其交易

截止财务报表批准报出日，本公司无需披露关联交易事项。

十、其他重大事项

截止财务报表批准报出日，本公司无需披露其他重大事项。

十一、财务报表的批准

北京华明会计师事务所有限公司

本财务报表业经本公司董事会（或总经理办公会）批准报出。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2021/4/25

财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编号: 1 04975516



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101027940517491

名称 北京华明会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区广安门外北滨河路甲1号316室
法定代表人 郭士明
注册资本 30万元
成立日期 2006年09月30日
营业期限 2006年09月30日至2026年09月29日
经营范围

审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其它业务。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年11月28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



会计师事务所 执业证书

名称：北京华明会计师事务所有限公司

主任会计师：郭七明

办公场所：北京市宣武区北滨河路甲一号316室

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：11060404

注册资本(出资额)：30 万元

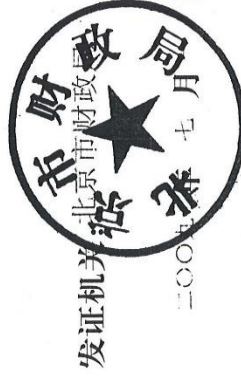
批准设立文号：京财会[2006]2146号

批准设立日期：2006-05-15

证书序号：NO.006474

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》。



中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位
Registration of a Change of Work Unit

同意变更 OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Agreed to be transferred from

注册会计师协会
转所专用章

姓名: 郭士明

证书编号: 110000490761

北京注册会计师协会
转所专用章

会计师事务所
CPAs

2010年11月3日

12

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110000490761
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: 2009年6月1日
Date of Issuance

4

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 郭士明
Sex: 男

出生日期: 1965年10月22日
Date of Birth

工作单位: 北京希文会计师事务所
Working Unit

身份证号码: 1101096510220035
Identity card No.

5



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110004310004
No. of Certificate

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

发证日期: 2007 年 6 月 14 日
Date of Issuance

北京注册会计师协会
2007年度任职资格检查合格

2008 年 3 月 20 日

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 李良芳
Sex: 女

出生日期: 1965-3-16
Date of birth

工作单位: 东安医院
Working unit

身份证号码: 11010519650316206X
Identity card No.

3.近三年经营活动中重大违法情况声明

声 明

本单位在近三年经营活动中，有()/无(☒)重大违法记录。在近三年的已完和目前在执行项目合同履行过程中，有()/无(☒)涉及诉讼或仲裁。

特此声明。

北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

2022 年 3 月 23 日

4.依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的声明

声 明

本单位成立以来，一直按照国家 and 地方有关规定，依法缴纳税收及社会保障资金，具有良好记录。

特此声明。

北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

2022 年 3 月 23 日

5.依法缴纳税收凭证复印件



中华人民共和国 税收完税证明

22(0209)11证明 90001194

税务机关	国家税务总局北京市丰台区税	填发日期	2022年02月09日
纳税人名称	北京康正宏基房地产评估有限公司	纳税人识别号	91110106722616974K
税种	税款所属时期	实缴（退）税额	
增值税	2021-01-01至2021-12-31	2532934.20	
企业所得税	2021-10-01至2021-12-31	504965.4	
城市维护建设税	2021-01-01至2021-12-31	177305.42	
教育费附加	2021-01-01至2021-12-31	75988.03	
地方教育附加	2021-01-01至2021-12-31	50658.69	
税务部门罚没收入	2021-01-01至2021-05-31	100	
以下内容为空			

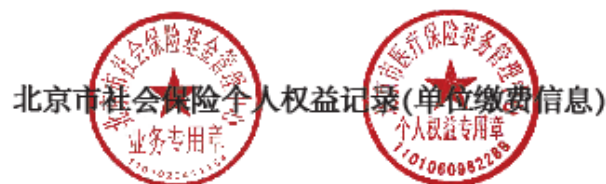
金额合计(大写) 叁佰叁拾肆万壹仟玖佰伍拾壹元柒角肆分 ￥3341951.74



备注: 税收完税证明(文书式)
) 22(0209)11证明90001194
填票人 系统管理员国家税务总局北京市丰台区税务局

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

6.依法缴纳社会保障资金凭证复印件



校验码: g47ckc

查询流水号: 106020220317151654

查询日期: 2021年12月至2022年02月

单位基本信息	<p>名称: 北京康正宏基房地产评估有限公司</p> <p>社会保险登记号: 91110106722616974K</p> <p>统一社会信用代码: (组织机构代码): 91110106722616974K</p> <p>单位类型: 企业 隶属关系: 其他</p>
缴费人数	<p>2022年02月</p> <p>养老保险: 120 人 医疗保险: 0 人</p> <p>失业保险: 120 人 工伤保险: 120 人</p> <p>生育保险: 0 人</p>
养老保险 缴费情况	2021年12月至2022年02月
医疗保险 缴费情况	2021年12月至2022年01月
失业保险 缴费情况	2021年12月至2022年02月
工伤保险 缴费情况	2021年12月至2022年02月
生育保险 缴费情况	2021年12月至2022年01月

备注: 1、如需鉴定真伪,请自 2022年03月18日 起30日内登录 <http://fwfw.rsj.beijing.gov.cn/bjldhy/ggfw/>, 进入“社保权益单 校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。

2、为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3、养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经(代)办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。医疗、生育保险暂不支持实时查询, 系统维护中, 将于近期完成开发上线。

北京市丰台区社会保险基金管理中心

第 1 页 (共 1 页)

日期: 2022年03月17日

7.房地产估价机构备案证书（一级）

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书	
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机 构 名 称:	北京康正宏基房地产评估有限公司
法 定 代 表 人: (执行事务合伙人)	齐宏
住 所:	北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01
统一社会信用代码:	91110106722616974K
备 案 等 级:	一级
证 书 编 号:	建房估备字[2013第]081号
有 效 期 限:	2019年9月17日 至 2022年9月16日
仅供招标投标使用	
发证机关(公章) 二〇一九年九月十八日	

中华人民共和国住房和城乡建设部制

8.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

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1日

仅供招标投标使用

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

9.中国政府采购网《政府采购严重违法失信行为信息记录》

无严重违法记录

中国政府采购网
中国政府采购服务信息平台
www.ccgp.gov.cn

首页

政府采购法规

购买服务

监督检查

信息公告

GPA专栏

PPP频道

当前位置：首页 » 政府采购严重违法失信行为记录名单 »

政府采购严重违法失信行为信息记录

HTTP://WWW.CCQP.GOV.CN/

企业名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

执法单位：

处罚日期：至

查找重置

序号	企业名称	统一社会信用代码 (或组织机构代码)	企业地址	严重违法失信行为 的具体情形	处罚结果	处罚依据	处罚日期	公布日期	执法单位
没有该企业的相关记录 本次查询的企业：北京康正宏基房地产评估有限公司 本次查询的时间：2022年03月22日 13时58分									

提示：本平台信息依据《关于报送政府采购严重违法失信行为信息记录的通知》（财办库[2014]526号）发布。如有疑问请联系具体执法单位。

版权所有 © 2022 中华人民共和国财政部

四、拟投入本项目的主要人员

1.单位基本情况

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，于2000年11月改制为北京康正宏基房地产评估有限公司，办公地址北京市朝阳区裕民路12号国际科技会展中心B座10层，法定代表人齐宏，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。

康正宏基评估公司现为北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会副会长单位，具有土地评估全国范围从业资质、土地评估A级资信、房地产评估一级资质，是最高人民法院和北京市高级人民法院批准入选的司法鉴定机构。

北京康正宏基房地产评估有限公司经过近20年的发展，注册资金达1000万元，现有职工约203名，其中房地产估价师24人，土地估价师19人，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。目前已经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和政策咨询研究业务。

2.项目负责人

叶凌，女，高级经济师、房地产估价师、土地估价师，现任北京康正宏基房地产评估有限公司副总经理兼技术总监，为北京城市地价监测专家组成员，承担完成了中国土地估价师与土地登记代理人协会的专题研究项目《人民法院财产处置中土地评估技术指引》等课题。



姓 名 叶 凌

Full Name

性 别 女

Sex

出生日期 1970年08月

Date of Birth

证书编号 ZGB16003662

Certificate No.

经北京市高级专业技术资格评审委员会评审，持证人具备高级专业技术资格。

Approved by Beijing Senior Specialized Technique Qualification Evaluation Committee, Confirmed to be with the senior specialized technique qualification.

资格名称 高级经济师

Qualification

专 业 房地产经济

Speciality

授予时间 2005年09月23日

Date of Conferment



3.项目组主要人员

拟投入本项目的主要人员

序号	姓名	专业	职称	在本项目中的分工	备注
1	叶 凌	区域经济学/硕士	高级经济师 房地产估价师 土地估价师	课题负责人 具体负责整个项目的进度、技术方案和调查研究、报告撰写等，把握研究方向。	——
2	陈 颖	土地管理/本科	房地产估价师 土地估价师	项目组成员 具体负责整个项目的协调，并开展资料收集、调研和研究报告、技术通则、技术规程、清查指南的优化撰写。	——
3	李诗霖	土地管理/本科	——	项目组成员 具体负责整个项目的协调，并开展资料收集、调研和研究报告、技术通则、技术规程、清查指南的优化撰写。	——

序号	姓名	专业	职称	在本项目中的分工	备注
4	张国威	管理学/ 本科	——	项目组成员 具体负责整个项目的协调，并开展资料收集、调研和储备土地核查技术规程、核查报告的撰写。	——
5	常畅	管理学/ 本科	——	项目组成员 具体负责整个项目的协调，并开展资料收集、调研和储备土地核查技术规程、核查报告的撰写。	——

五、业绩及相关证明文件

1.相关业绩

境内近三年经验与业绩一览表（2019~2021年）

序号	项目名称	起止时间	基本工作内容	完成情况	用户方项目负责人及联系方式
1	北京市地价动态监测	2019年1月至12月	对北京市商业、办公、工业和住宅地价监测点进行调查、评估和测算	已完成	北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会史源英 13911006756
2	司法评估体系专项研究	2019年11月至2020年8月	对司法涉及的土地评估技术进行了研究	已完成	中国土地估价师与土地登记代理人协会张延丽 010-62134035

附证明材料：



K2-19-043

合同登记编号

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

中国土地估价师与土地登记代理人 协会研究项目合同书

(项目编号 201917)

合同编号: 201 — 号

项目名称: 司法评估体系专项研究

一《人民法院财产处置中土地评估技术指引》、《人
民法院财产处置中土地评估专业技术评审细则》

项目类型: 专题研究项目

承担单位: 北京康正宏基房地产评估有限公司
上海百盛房地产估价有限责任公司

立项单位: 技术标准委员会

立项单位: 中国土地估价师与土地登记代理人协会

起止年限: 2019年11月至2020年8月

技术标准委员会

二〇一九年十一月

2. 相关论文



六、保障措施

为了保证本研究项目的工作质量，切实有效的满足采购方对服务质量的要求，我公司将建立主管股东总负责制，由项目主管领导全程监管项目的有效实施。

1.主管股东质量负责制、全程跟踪

根据委托服务的要求，公司实行主管股东负责制，由其全面负责管理工作。部门经理全面负责课题研究技术的管理、监督工作。针对具体的研究项目，施行项目经理负责制，由项目经理负责把握研究项目的全过程、制定技术方案、组织协调人员具体实施研究工作。在项目研究工作的全过程中，实时保持与采购方相关部门主管人员的对接，及时通报工作进展内容。

2.专业化人员配置，高效完成

公司将根据具体服务内容，组织具有相关专业素质和实践经验的研究人员成立项目工作组，通过结构化采购方服务要求，制定详细的工作计划，并将各项工作集合打包，定人定责，保证每一位工作人员均能严肃认真地对待其工作。

3.保密制度

我公司在职员工及主要专业技术人员都与公司签定了《保密协议》。依照保密协议规定，工作人员在工作期间因为项目需要取得的与该项目有关的招标文件、技术资料、信息及其他有关文件严格进行保密，并保证不以任何形式（复

印或扫描等）进行复制；同时对参与项目工作的所有有关人员在使用上述信息、资料文件时进行登记备案。在合同存续期及其结束后，未经该项目业主单位同意，保证不将与该项目有关的任何资料发表、公布或对外泄露。一旦发现或有举报我方估价人员出现泄密或其他违约行为，经证实后我方除对有关责任人员及时予以内部处分外，完全愿意接受该项目业主单位的处理意见并负责承担由此而产生的一切后果与法律责任。另外我公司已建立一套与之相匹配的严格的评估文件的归档方案和措施，并辅助有专门的数据库和档案室进行管理。

第二部分 技术部分

一、项目任务目标

随着自然资源资产管理体制改革和土地储备转型发展，土地储备在落实自然资源所有者权益发挥着重要作用。在前期研制储备土地资产清查技术通则、储备土地资产经济价值估算技术规程、储备土地资产清查技术指南的基础上，需要对技术规程在全国范围内指导情况进行跟踪评估，开展关键性问题研究，有效指导全国各省开展储备土地资产清查工作，为精准掌握资源资产提供支撑。

我们的理解是，前期已经对储备土地资产清查技术通则、储备土地资产经济价值估算技术规程、储备土地资产清查技术指南等进行了研究，并形成了一定的成果，且应用于储备土地资产清查试点工作。经过试点工作，需要结合发现的问题、需求和建议，对技术规程进行优化，并开展关键性问题研究，以实现有效指导全国各省开展储备土地资产清查工作的需要和目标。同时对试点地区的经济价值估算成果进行核查。

因此，该研究项目的主要目标和主要任务为：

（一）项目目标

通过对全国 31 个省（区、市）及新疆生产建设兵团试点城市清查工作进行跟踪评估，开展储备土地资产清查对象和范围界定、经济价值估算技术路径等方面的深入研究，优化技术标准体系，为下一步有效指导储备土地资产清查，精准掌握资产家底提供支撑；建立健全核查技术规程，并对试点地区储备土地资产价值属性信息和经济价值估算数据开展核查，对存在质疑的数据开展实地核查，通过核查补充完善试点清查成果，确保试点成果的真实性、准确性。

（二）项目任务

1. 在前期研制储备土地资产清查技术通则、储备土地资产经济价值估算技术规程、全民所有自然资源资产清查指南（储备土地部分）的基础上，结合清查试点工作，跟踪评估分析试点工作的难点和需求，深入研究储备土地资产清查对象和范围的界定，明确储备土地资产经济价值内涵和指标构成，优化储备土地经济价值估算技术路径和方法。

2. 结合储备土地管理流程和规划条件，完善经济价值估算方法的适用情形和相关技术要点。在跟踪评估试点工作的基础上，优化完善技术标准体系。

3. 建立健全核查技术规程，完成试点地区储备土地资产价值属性信息和经济价值估算数据的核查与分析，编制核查报告。

二、技术路线及方法

1.研究内容

(1) 跟踪评估分析全国 31 个省（区、市）及新疆生产建设兵团试点城市储备土地资产清查工作。

(2) 优化储备土地经济价值估算技术路径和方法，完善经济价值估算方法的适用情形和相关技术要点，优化完善技术标准体系。

(3) 建立健全核查技术规程，完成 31 个省及新疆生产建设兵团试点城市储备土地资产价值属性信息和经济价值估算数据的核查与分析，编制核查报告。

2.研究方法

(1) 文献资料法

查阅国内外储备土地经济价值核算的相关文献和政策，总结研究储备土地资产经济价值估算技术方法和要点。

(2) 专家征询法

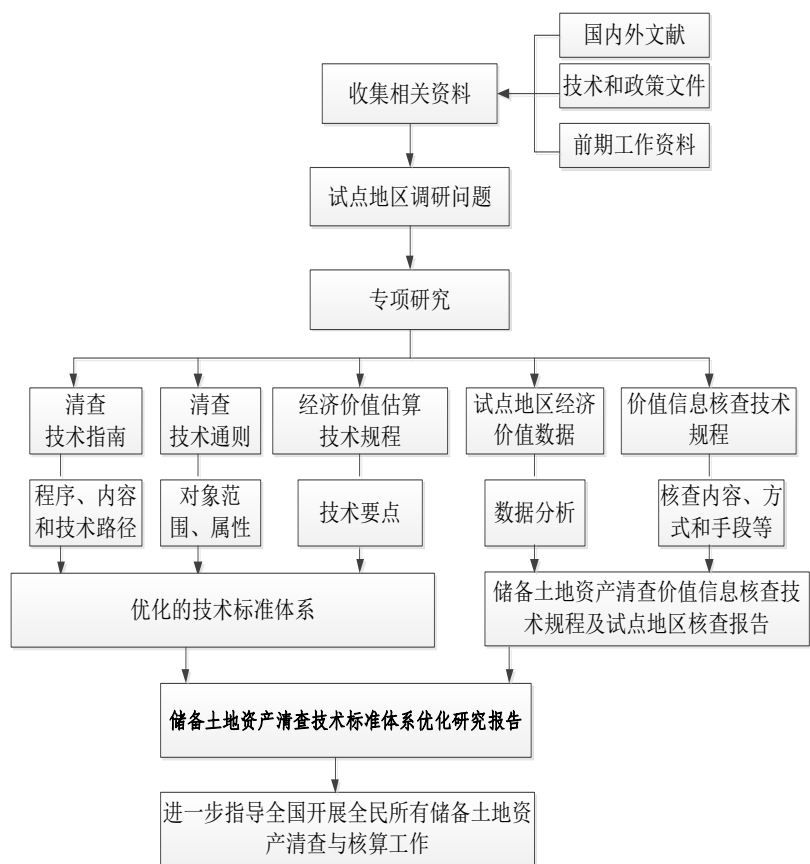
拜访和咨询行业内专家、学者和经验丰富的政府管理领导，从理论和实践两方面，吸取借鉴专家意见。

(3) 实地调研法

组织相关单位，召开研讨会议，听取和采纳其有效建议。组织到试点城市或省份进行调研，了解储备土地经济价值估算试点成效和经验总结。

3.技术路线

具体技术路线如下图所示。



图：储备土地资产清查技术标准体系优化研究技术路线

三、实施方案

本研究项目的实施周期是 2022 年 3 月-2022 年 12 月。结合研究任务和目标，拟定如下实施方案：

1. 2022 年 4 月底，完成工作方案和技术方案的编制；

2. 2022 年 6 月底，完成试点省份调研；

3. 2022 年 9 月底，结合调研成果，编制《储备土地资产清查技术标准体系优化研究报告》和优化的《储备土地资产清查技术通则（建议稿）》、《储备土地资产经济价值估算技术规程（建议稿）》、《全民所有自然资源资产清查指南（储备土地部分）（建议稿）》，以及《储备土地资产清查价值信息核查技术规程》初稿、《储备土地资产清查试点价值信息核查报告》初稿。

4. 2022 年 12 月底，完成专家评审，并完成上述预期成果的终稿，最终通过验收。

四、预期成果

预期成果主要包括：

储备土地资产清查技术标准体系优化研究报告；

储备土地资产清查技术通则（建议稿）；

储备土地资产经济价值估算技术规程（建议稿）；

全民所有自然资源资产清查指南（储备土地部分）（建议稿）；

储备土地资产清查价值信息核查技术规程；

储备土地资产清查试点价值信息核查报告。

研究成果要达到设定目标，内容完善，逻辑严密，对储备土地资产经济价值估算涉及的范围、内涵、技术路径、方法等关键性技术研究符合实际情况，能够有效指导清查工作。报告内容齐全，格式规范，

通过专家验收。

五、承诺及后期服务

我们承诺，本研究成果的所有权归属采购方，并严格保密，未经采购方书面允许，不对外展示、复制和引用。我们承诺，在储备土地资产清查过程中，我们做好后期跟踪服务，继续发挥智库力量。

第三部分 报价及报价测算

一、预算编制依据

- 1、《国土资源部政府采购管理办法》
- 2、《国土资源部项目支出预算管理办法》
- 3、《国土资源部预算绩效管理办法》
- 4、《中共国土资源部党组关于进一步加强外协项目管理的若干意见》
- 5、《政府采购评审专家管理办法》
- 6、《财政部关于调整中央和国家机关差旅住宿费标准等有关问题的通知》
- 7、《北京市党政机关差旅费管理办法》
- 8、《北京市政府采购评审专家劳务报酬支付标准》

二、报价测算表

单位名称及盖章：北京康正宏基房地产评估有限公司

报价总价 (万元)	25 万元
详细测算说明： 预算内容主要包括研究人员的人员费、差旅费，以及资料费、专家费、会议费、办公费等。其中，人员费 10.5 万元，差旅费 8.5 万元，专家费 2.0 万元，会议费 1.0 万元，办公费 1.0 万元，税费 1.5 万元，其他为资料费 0.5 万元。	