

关于职业风险基金计提说明

2022年4月，北京华信土地房地产资产评估有限公司（曾用名北京华信房地产评估有限公司）取得资产评估备案，按照《资产评估机构职业风险基金管理办法》，公司以2022年的评估业务收入和2023年的评估业务收入为基数，按照每年10%的比例计提了职业风险基金，并记入职业风险基金科目。

北京华信土地房地产资产评估有限公司

2024年6月13日



北京华信土地房地产资产评估有限公司

2023 年度审计报告

嘉润审字（2024）060 号

北京嘉润会计师事务所有限公司

目 录

一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	1-2
2、利润表	3
3、现金流量表	4-5
4、财务报表附注	6-19

审计报告

嘉润审字（2024）060号

北京华信土地房地产资产评估有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京华信土地房地产资产评估有限公司（以下简称华信评估公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表、2023年度的利润表、现金流量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《小企业会计准则》的规定编制，公允反映了华信评估公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

华信评估公司管理层负责按照《小企业会计准则》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，管理层负责评估华信评估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华信评估公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华信评估公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来

可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对华信评估公司的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华信评估公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



资 产 负 债 表

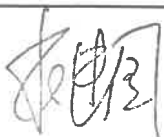
2023-12-31

编制单位：北京华信土地房地产资产评估有限公司

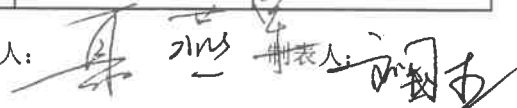
单位：人民币元

项 目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	五、1	7,375,530.27	7,637,113.98
短期投资	五、2		2,000,000.00
应收票据			
应收账款	五、3	2,818,512.72	5,248,510.00
预付款项	五、4	434,161.80	308,808.71
应收股利			
应收利息			
其他应收款	五、5	6,845,374.89	5,338,001.39
存货			
其中：原材料			
在产品			
库存商品			
周转材料			
其他流动资产	五、6		8,919.58
流动资产合计		17,473,579.68	20,541,353.66
非流动资产：			
长期股权投资			
长期股权投资	五、7	200,000.00	200,000.00
固定资产原价	五、8	3,095,798.35	3,076,000.35
减：累计折旧	五、8	2,843,794.52	2,744,853.85
固定资产账面价值	五、8	252,003.83	331,146.50
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产	五、9	161,369.30	185,636.30
开发支出			
长期待摊费用	五、10	228,799.61	205,658.25
其他非流动资产			
非流动资产合计		842,172.74	922,441.05
资产总计		18,315,752.42	21,463,794.71

企业负责人：



会计机构负责人：





资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位:北京华信土地房地产资产评估有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款			
应付票据			
应付账款	五、11	3,253,320.01	6,464,440.82
预收款项	五、12	758,169.85	681,575.00
应付职工薪酬	五、13	39,181.26	40,080.11
应交税费	五、14	227,792.05	320,855.22
应付利息			
应付利润			
其他应付款	五、15	2,670,953.43	1,581,851.07
其他流动负债			
流动负债合计		6,949,416.60	9,088,802.22
非流动负债:			
长期借款			
长期应付款			
职业风险基金	五、16	5,144,484.01	
递延收益			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,144,484.01	
负债合计		12,093,900.61	9,088,802.22
所有者权益(或股东权益)			
实收资本(或股本)	五、17	4,600,000.00	5,200,000.00
资本公积			
盈余公积	五、18	85,663.34	2,199,218.47
未分配利润	五、19	1,536,188.47	4,975,774.02
股东(或所有者)权益合计		6,221,851.81	12,374,992.49
负债和股东(或所有者)权益总计		18,315,752.42	21,463,794.71

企业负责人:

会计机构负责人:

制表人:

利 润 表

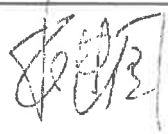
2023年度

编制单位：北京华信土地房地产资产评估有限公司

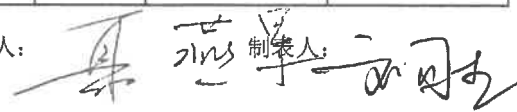
单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	五、20	19,868,414.86	32,749,522.57
减：营业成本	五、20	3,463,711.76	12,485,108.61
税金及附加	五、21	61,421.32	145,271.68
其中：消费税			
城市维护建设税		35,814.28	84,741.82
教育费附加		15,364.22	36,317.91
地方教育费附加		10,242.82	24,211.95
印花稅			
城镇土地使用稅			
销售费用			
其中：商品维修費			
广告費和业务宣传費			
管理费用	五、22	21,937,865.98	20,105,830.94
其中：办公費		318,463.07	596,167.84
工资		7,716,705.46	9,763,179.25
房租		1,074,800.78	1,206,807.48
财务費用	五、23	-2,880.02	-4,841.00
其中：利息費用（收入以“-”号填列）		-6,453.66	-10,884.75
加：投资收益（损失以“-”号填列）	五、24	25,607.84	46,222.33
二、营业利润（损失以“-”号填列）		-5,566,096.34	64,374.67
加：营业外收入	五、25	13,112.45	110,183.75
其中：政府补助			
减：营业外支出	五、26	156.79	29,931.14
其中：坏账损失			6,900.00
无法收回的长期债券投资损失			
无法收回的长期股权投资损失			
自然灾害等不可抗力因素造成的损失			
税收滞纳金		156.79	18,348.76
三、利润总额（损失以“-”号填列）		-5,553,140.68	144,627.28
减：所得税費用	五、27		5,182.56
四、净利润（损失以“-”号填列）		-5,553,140.68	139,444.72

企业负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

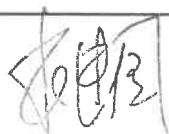
2023年度

编制单位：北京华信土地房地产资产评估有限公司

单位：人民币元

项	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产成品、商品、提供劳务收到的现金	23,561,281.98	33,633,935.70
收到其他与经营活动有关的现金	3,150,091.58	2,952,362.78
购买原材料、商品、接受劳务支付的现金	6,783,282.34	11,125,218.02
支付的职工薪酬	12,016,465.88	15,884,188.15
支付的税费	1,191,764.50	2,128,004.42
支付其他与经营活动有关的现金	8,288,762.51	8,184,167.05
经营活动产生的现金流量净额	-1,568,901.67	-735,279.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回短期投资、长期债券投资和长期股权投资收到的现金	2,025,607.84	4,046,222.33
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,200.00
短期投资、长期债券投资和长期股权投资支付的现金		3,500,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,798.00	48,500.00
投资活动产生的现金流量净额	2,005,809.84	501,922.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金		
吸收投资者投资收到的现金		
偿还借款本金支付的现金		
偿还借款利息支付的现金		
分配利润支付的现金		476,498.60
支付其他与筹资活动有关的现金	600,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-600,000.00	-476,498.60
四、现金净增加额	-163,091.83	-709,855.43
加：期初现金余额	6,618,646.03	7,328,501.46
五、期末现金余额	6,455,554.20	6,618,646.03

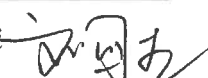
企业负责人：



会计机构负责人：



制表人：



现金流量表—补充资料

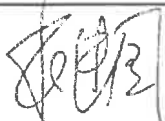
2023年度

编制单位：北京华信土地房地产资产评估有限公司

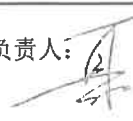
单位：人民币元

	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	-5,553,140.68	139,444.72
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	98,940.67	102,003.19
无形资产摊销	24,267.00	24,267.00
长期待摊费用摊销	141,625.04	107,300.04
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-25,607.84	-3,381.86
固定资产报废损失		
财务费用		
投资损失（减：收益）		-46,222.33
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）	641,423.87	-2,097,516.38
经营性应付项目的增加（减：减少）	3,103,590.27	1,075,560.27
其他		-36,733.81
经营活动产生的现金流量净额	-1,568,901.67	-735,279.16
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		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	6,455,554.20	6,618,646.03
减：现金的期初余额	6,618,646.03	7,328,501.46
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	-163,091.83	-709,855.43

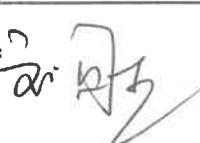
企业负责人：



会计机构负责人：



制表人：



财务报表附注

截至 2023 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额均以人民币元表述)

一、公司基本情况

1、公司简介

北京华信土地房地产资产评估有限公司(以下简称“本公司”)前身为北京华信房地产评估有限公司,经北京市西城区市场监督管理局批准,于 2000 年 07 月 25 日在北京成立的有限责任公司(自然人投资或控股),统一社会信用代码为 91110105722611663U;法定代表人:杜建国;注册资本:460.00 万元;注册地:北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-401 室。

2、经营范围

一般项目:房地产评估;资产评估;土地整治服务;不动产登记代理服务;房地产经纪;房地产咨询;工程管理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

3、分支机构

2021 年 2 月 19 日,本公司经容城县市场监督管理局批准成立北京华信房地产评估有限公司河北雄安分公司,于 2023 年 8 月 29 日更名为北京华信土地房地产资产评估有限公司河北雄安分公司。统一社会信用代码:91130629MA0G1LE2XN;营业场所:河北省保定市容城县板正南大街 15 号 C-01-6;负责人:张雪飞;营业期限:2021 年 2 月 19 日至无固定期限;经营范围:房地产评估;土地评估。

二、遵循小企业会计准则的声明

本公司按照《小企业会计准则》的要求编制财务报表,真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的本公司财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

三、本公司主要会计政策、会计估计

1、会计准则和会计制度

本公司执行《小企业会计准则》及其补充规定。

2、会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，资产以实际成本为计价原则。

5、现金流量表中现金的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款和其他货币资金。

6、短期投资核算方法

短期投资，按照取得时的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息入账。短期投资持有期间所享有并收到的现金股利或债券利息应当计入投资收益；出售短期投资所获得的价款减去出售的短期投资的账面余额、相关税费后的净额，作为投资收益或损失，计入当期损益。

7、坏账核算方法

本公司应收及预付款项符合下列条件之一的，减除可收回的金额后确认的无法收回的应收及预付款项，作为坏账损失：

- (1) 债务人依法宣告破产、关闭、解散、被撤销，或者被依法注销、吊销营业执照，其清算财产不足清偿的；
- (2) 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的；
- (3) 债务人逾期 3 年以上未清偿，且有确凿证据证明已无力清偿债务的；
- (4) 与债务人达成债务重组协议或法院批准破产重整计划后，无法追偿的；
- (5) 因自然灾害、战争等不可抗力导致无法收回的；
- (6) 国务院财政、税务主管部门规定的其他条件。

8、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资，按取得时的实际成本作为投资成本。长期股权投资采用成本法核算。在长期股权投资持有期间，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应分得的金额确认为投资收益。

(2) 长期债权投资，以取得时的投资成本计价。债券投资的溢价或折价在债券存续期间内，按直线法予以摊销。债券投资按期计算应收利息，经调整债券投资溢价或折价摊销额后的金额，确认为当期投资收益；其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资收益。

9、固定资产及折旧核算方法

(1) 固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：①为提供劳务、出租或经营管理而持有的；②使用寿命超过一年；③单位价值较高。

(2) 固定资产折旧采用年限平均法。按固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧

年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	1	33.00
运输设备	4	5	23.75
办公家具	3-5	1	19.80-33.00

（3）固定资产的日常修理费，应当在发生时根据固定资产的受益对象计入相关资产成本或当期损益。

（4）固定资产的改建支出，应当计入固定资产的成本，已提足折旧的固定资产和经营租入的固定资产发生的改建支出应当计入长期待摊费用。

10、无形资产核算方法

（1）无形资产按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产在其使用寿命内采用年限平均法进行摊销，根据其受益对象计入相关资产成本或者当期损益。摊销期自其可供使用时开始至停止使用或出售时止。有关法律规定或合同约定了使用年限的，按照规定或约定的使用年限分期摊销。

本公司不能可靠估计无形资产使用寿命的，摊销年限不低于 10 年。

11、长期待摊费用核算方法

（1）长期待摊费用按实际支出入账，在其摊销期限内采用年限平均法摊销。根据其受益对象计入相关资产的成本或者管理费用。

（2）已提足折旧的固定资产的改建支出，按照固定资产预计尚可使用年限分期摊销；经营租入固定资产的改建支出，按照合同约定的剩余租赁期限分期摊销；固定资产的大修理支出，按照固定资产尚可使用年限分期摊销；其他长期待摊费用，自支出发生月份的下月起分期摊销，摊销期不低于 3 年。

12、收入确认原则

（1）商品销售

本公司在发出商品且收到货款或取得收款权利时，确认营业收入的实现。

（2）提供劳务

①劳务在同一年度内开始并完成的，在提供劳务交易完成且收到款项或取得收取款项权利时，确认提供劳务收入。

②劳务的开始和完成分属不同的会计年度的，按照完工进度确认提供劳务收入。

（3）同时销售商品和提供劳务

本公司与其他企业签订的合同或协议包含销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，作为销售

商品处理。

13、企业所得税

本公司按照企业所得税法规定计算的当期应纳税额，确认所得税费用。在利润总额的基础上，按照企业所得税法规定进行纳税调整，计算出当期应纳税所得额，按照应纳税所得额与适用所得税税率为基础计算确定当期应纳税额。

14、会计政策、会计估计变更和会计差错说明

本公司对会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正采用未来适用法进行会计处理。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	提供应税劳务	6
城市维护建设税	按实际（应）缴纳的流转税计缴	7
教育费附加	按实际（应）缴纳的流转税计缴	3
地方教育附加	按实际（应）缴纳的流转税计缴	2
企业所得税	按应税所得额计缴	25

2、税收优惠及批文

《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023 年第 6 号）和《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022 年第 13 号）的规定，对应纳税所得额不超过 100 万元的部分和超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司本年度享受小型微利企业所得税减免优惠政策。

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
现 金	632.95	27,232.14
银行存款	7,374,897.32	7,609,881.84
合 计	7,375,530.27	7,637,113.98

本公司保证金限制变现的年末余额为 919,976.07 元，年初余额为 1,018,467.95 元。

2、短期投资

项 目	年末余额	年初余额
银行理财		2,000,000.00
合 计		2,000,000.00

3、应收账款

(1) 账龄分析

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,428,312.72	2,180,810.00
1—2 年	132,200.00	1,258,000.00
2—3 年	1,258,000.00	
3 年以上		1,809,700.00
合 计	2,818,512.72	5,248,510.00

(2) 欠款金额较大债务人的情况

单位名称	年末余额
北京依云房地产开发有限公司	1,258,000.00
北京市规划和自然资源委员会	662,289.00
廉江市良垌镇人民政府	170,702.72
中国石化集团中原石油勘探局	136,100.00
北京兴创投资有限公司	95,000.00
合 计	2,322,091.72

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日，应收账款中无持本公司 5%以上股权股东的应收款项及金额。

4、预付账款

(1) 账龄分析

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	434,161.80	308,808.71
合 计	434,161.80	308,808.71

(2) 欠款金额较大债务人的情况

单位名称	年末余额
新华东方科技发展集团有限公司	324,983.91
泰康养老保险股份有限公司北京分公司	80,300.00
合 计	405,283.91

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日，预付账款中无持本公司 5%以上股权股东的预付款项及金额。

5、其他应收款

(1) 账龄分析

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	2,123,415.04	1,293,943.47
1—2 年	972,996.43	319,991.67
2—3 年	26,941.67	1,298,681.25
3 年以上	3,722,021.75	2,425,385.00
合 计	6,845,374.89	5,338,001.39

(2) 欠款金额前五名债务人情况

单位名称	年末余额
华信中企房地产顾问（北京）有限公司	2,823,485.61
北京新奥集团有限公司	1,172,950.00
北京住总京顺房地产开发有限公司	611,650.00
王庆泽	540,000.00
北京中铁诺德顺兴置业有限公司	377,000.00
合 计	5,525,085.61

(3) 其他应收款中持本公司 5%以上股权股东的应收款项及金额

单位名称	年末余额
王庆泽	540,000.00
合 计	540,000.00

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待退企业所得税		8,919.58
合 计		8,919.58

7、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华信中企房地产顾问（北京）有限公司	200,000.00			200,000.00
合 计	200,000.00			200,000.00

8、固定资产

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	3,076,000.35	19,798.00		3,095,798.35
运输设备	2,422,446.52			2,422,446.52
电子设备	537,391.93	19,798.00		557,189.93
办公家具	116,161.90			116,161.90
二、累计折旧合计	2,744,853.85	98,940.67		2,843,794.52

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输设备	2,229,895.36	37,250.53		2,267,145.89
电子设备	433,018.71	45,137.80		478,156.51
办公家具	81,939.78	16,552.34		98,492.12
三、减值准备合计				
运输设备				
电子设备				
办公家具				
四、账面价值合计	331,146.50	—	—	252,003.83
运输设备	192,551.16	—	—	155,300.63
电子设备	104,373.22	—	—	79,033.42
办公家具	34,222.12	—	—	17,669.78

9、无形资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	242,669.90			242,669.90
软件	242,669.90			242,669.90
二、累计摊销额合计	57,033.60	24,267.00		81,300.60
软件	57,033.60	24,267.00		81,300.60
三、减值准备累计金额合计				
软件				
四、账面价值合计	185,636.30	—	—	161,369.30
软件	185,636.30	—	—	161,369.30

10、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
新安大厦装修工程款	205,658.25		107,300.04	98,358.21
培训费		164,766.40	34,325.00	130,441.40
合 计	205,658.25	164,766.40	141,625.04	228,799.61

11、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,493,320.01	6,114,440.82
1-2 年	410,000.00	350,000.00
2-3 年	350,000.00	
合 计	3,253,320.01	6,464,440.82

(2) 欠付金额前五名的债权人情况

单位名称	欠款金额	欠款时间	款项性质
上海工程协会	800,000.00	1 年以内	咨询费
滨海县天场镇财旺企业管理服务中心	600,000.00	1-2 年	咨询费
滨海县天场镇财进企业管理服务中心	410,000.00	1-2 年	咨询费
宁波歌诗企业管理咨询工作室	350,000.00	2-3 年	咨询费
山东水云间信息咨询有限公司	308,380.00	1 年以内	咨询费
合 计	2,468,380.00		

(3) 应付账款中无持有本公司 5%以上股份的股东单位的款项及金额。

12、预收账款

(1) 账龄分析

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	457,869.85	359,200.00
1-2 年	60,000.00	68,375.00
2-3 年	51,300.00	
3 年以上	189,000.00	254,000.00
合 计	758,169.85	681,575.00

(2) 欠付金额前五名的债权人情况

单位名称	欠款金额	欠款时间	款项性质
正太集团有限公司	200,000.00	1 年以内	未到期咨询费
北京中天城市更新投资有限公司	189,000.00	3 年以上	暂停咨询费
中国石化销售股份有限公司河南郑州石油分公司	109,712.80	1 年以内	未到期咨询费
中国人民解放军 95795 部队	60,000.00	1-2 年	暂停咨询费
个人贷款项目	51,300.00	2-3 年	暂停咨询费
合 计	610,012.80		

(3) 超过 1 年以上欠付金额前五名的债权人情况

单位名称	欠款金额	欠款时间	款项性质
北京中天城市更新投资有限公司	189,000.00	3 年以上	咨询项目暂停
个人贷款项目	51,300.00	2-3 年	咨询项目暂停
中国人民解放军 95795 部队	60,000.00	1-2 年	咨询项目暂停
合 计	300,300.00		

13、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
职工工资		7,716,705.46	7,716,705.46	
职工福利费	52.98	585,816.55	585,869.53	
职工教育经费		78,019.00	78,019.00	
工会经费	40,027.13	154,815.23	155,661.10	39,181.26

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
社会保险费		2,403,396.92	2,403,396.92	
住房公积金		817,133.00	817,133.00	
补充医疗保险		73,700.00	73,700.00	
合 计	40,080.11	11,829,586.16	11,830,485.01	39,181.26

14、应交税费

税 项	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	288,862.23	1,044,422.86	1,128,221.36	205,063.73
城建税	10,110.18	35,814.28	38,727.42	7,197.04
教育费附加	4,332.93	15,364.22	16,612.71	3,084.44
地方教育附加	2,888.62	10,242.82	11,075.14	2,056.30
个人所得税	14,661.26	83,468.48	87,739.20	10,390.54
合 计	320,855.22	1,189,312.66	1,282,375.83	227,792.05

15、其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	1,215,526.40	141,735.37
1-2 年	1,560.00	740,115.70
2-3 年	740,115.70	
3 年以上	713,751.33	700,000.00
合 计	2,670,953.43	1,581,851.07

(2) 欠付金额主要的债权人情况

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
张海涛	1,440,115.70	2018-2021 年	垫付流动资金
杜建国	352,934.99	1 年以内	垫付流动资金
史源英	312,096.00	1 年以内	垫付流动资金
宋戈	300,000.00	1 年以内	往来款
王庆泽	125,675.00	1 年以内	往来款
合 计	2,530,821.69		

(3) 其他应付款中持本公司 5%以上股份的股东单位的款项及金额情况

单位名称	年末余额	年初余额
杜建国	352,934.99	
史源英	312,096.00	
王庆泽	125,675.00	
武疆敏	38,518.00	
合 计	829,223.99	

16、职业风险金

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
职业风险金		5,261,793.74	117,309.73	5,144,484.01
合 计		5,261,793.74	117,309.73	5,144,484.01

17、实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	投资金额	比例(%)	投资金额	比例(%)
王庆泽	900,000.00	19.56	900,000.00	17.31
武疆敏	800,000.00	17.39	800,000.00	15.38
杜建国	600,000.00	13.04	600,000.00	11.54
陈江波			600,000.00	11.54
张瑜	500,000.00	10.87	500,000.00	9.62
聂燕军	400,000.00	8.70	400,000.00	7.69
徐燕	400,000.00	8.70	400,000.00	7.69
丁颖红	400,000.00	8.70	400,000.00	7.69
史源英	300,000.00	6.52	300,000.00	5.77
王永	300,000.00	6.52	300,000.00	5.77
合 计	4,600,000.00	100.00	5,200,000.00	100.00

18、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	2,199,218.47		2,113,555.13	85,663.34
合 计	2,199,218.47		2,113,555.13	85,663.34

19、未分配利润

项 目	年末余额	年初余额
上年年末余额	4,975,774.02	5,363,506.18
加：年初未分配利润调整数		-36,733.81
其中：其他调整因素		-36,733.81
本年年初余额	4,975,774.02	5,326,772.37
加：本年增加额	-3,439,585.55	139,444.72
其中：本年净利润转入	-5,553,140.68	139,444.72
其他增加	2,113,555.13	
可供分配的利润	1,536,188.47	5,466,217.09
减：提取法定盈余公积		13,944.47
应付利润		476,498.60
年末未分配利润	1,536,188.47	4,975,774.02

本公司补缴 2017 年和 2021 年企业所得税 36,733.81 元，2022 年初未分配利润调减 36,733.81 元。

20、营业收入和成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
评估服务	19,511,979.21	3,385,382.96	32,567,918.79	12,437,587.01
咨询服务	356,435.65	78,328.80	181,603.78	47,521.60
合 计	19,868,414.86	3,463,711.76	32,749,522.57	12,485,108.61

21、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	35,814.28	84,741.82
教育费附加	15,364.22	36,317.91
地方教育附加	10,242.82	24,211.95
合 计	61,421.32	145,271.68

22、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资	7,716,705.46	9,763,179.25
福利费	659,516.55	1,025,883.27
社保费	2,403,396.92	3,321,891.21
住房公积金	817,133.00	1,177,958.00
职工教育经费	78,019.00	66,980.00
工会费用	154,815.23	194,603.58
房租费	1,074,800.78	1,206,807.48
办公费	318,463.07	596,167.84
差旅费	1,162,546.92	479,335.67
车辆使用费	846,225.62	625,049.35
劳务费	104,148.00	250,910.00
会议费	65,712.84	60,631.24
业务招待费	81,842.42	138,172.60
广告宣传费	36,846.16	113,739.42
租赁费	239,208.70	240,362.21
服务费	239,489.58	332,576.14
折旧费	98,940.67	102,003.19
摊销额	145,701.00	131,567.04

项 目	本年发生额	上年发生额
残保金	59,493.26	91,742.25
水电费	25,261.60	20,796.46
职业风险金	5,261,793.74	
会费	344,056.57	95,000.00
其他	3,748.89	70,474.74
合 计	21,937,865.98	20,105,830.94

23、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
减：利息收入	6,453.66	10,884.75
手续费	3,573.64	6,043.75
合 计	-2,880.02	-4,841.00

24、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
短期投资收益	25,607.84	46,222.33
合 计	25,607.84	46,222.33

25、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产收益		3,381.86
进项税加计抵减税额	7,142.85	22,128.82
社保政策性补助		82,890.00
增值税减免		426.78
其他	5,969.6	1,356.29
合 计	13,112.45	110,183.75

26、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
罚款及滞纳金	156.79	18,348.76
其他		11,582.38
合 计	156.79	29,931.14

27、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
所得税费用		5,182.56
合 计		5,182.56

六、对外担保、未决诉讼、未决仲裁

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在对外担保、未决诉讼、未决仲裁。

七、持续经营计划、未来经营方案

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司持续经营能力不存在重大不确定性，无需披露持续经营计划、未来经营方案。

八、关联方关系及其交易

1、关联方关系

企业名称	与本企业关系	注册地址
华信中企房地产顾问（北京）有限公司	被投资企业	北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-411 室
张瑜	股东	
王庆泽	股东	
武疆敏	股东	
史源英	股东	
王永	股东	
聂燕军	股东	
杜建国	股东	
徐燕	股东	
丁颖红	股东	

2、关联方交易

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的关联方交易。

3、关联方往来款项余额

(1) 关联方应收款项情况

项目名称	年末余额	年初余额
其他应收款：		
王庆泽	540,000.00	540,000.00
华信中企房地产顾问（北京）有限公司	2,823,485.61	1,200,000.00

(2) 关联方应付款项情况

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
杜建国	352,934.99	
史源英	312,096.00	
王庆泽	125,675.00	

项目名称	年末余额	年初余额
武疆敏	38,518.00	

九、承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在未披露的承诺事项。

十、期后事项

截至 2024 年 02 月 26 日，本公司无资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

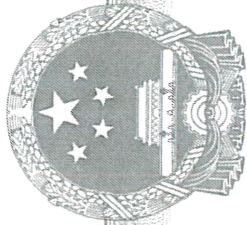
截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在未披露的其他重要事项。

十二、财务报表的批准

本公司 2023 年度财务报表于 2024 年 2 月 26 日董事会通过及批准发布。

北京华信土地房地产资产评估有限公司

2024 年 2 月 26 日



营业执照

统一社会信用代码

911101017899502998



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本) (1-1)

名称 北京嘉润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)
 法定代表人 王宝荣
 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；工程造价咨询；法律、法规规定的其它业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

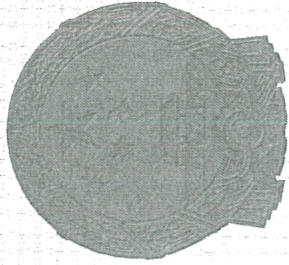


注册资本 200万元
 成立日期 2006年06月01日
 住所 北京市东城区青龙胡同1号5层522



登记机关

2022年11月02日



会计师事务所 执业证书



名称：北京嘉润会计师事务所有限公司
 首席合伙人：王宝荣
 主任会计师：王宝荣
 经营场所：北京市东城区青龙胡同1号5层522

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000446

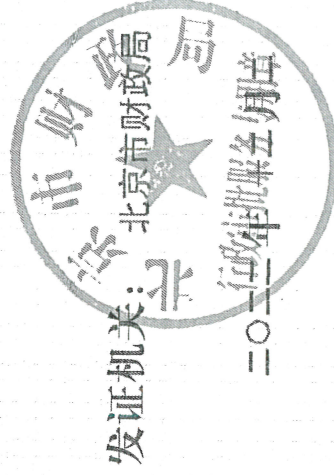
批准执业文号：京财会[2006]943号

批准执业日期：2006年05月30日

证书序号：0017377

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局
 二〇〇六年五月三十日

中华人民共和国财政部制