

北京银通安泰房地产评估有限公司

二〇二二年度

审计报告

北京国昊锋飞会计师事务所（普通合伙）

2023年02月23日

目 录

审计报告	1-2
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
财务报表附注	6-13

目 录

审计报告	1-2
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
财务报表附注	6-13

审计报告

国昊锋飞审字【2023】第 135 号

北京银通安泰房地产评估有限公司：

我们审计了后附的北京银通安泰房地产评估有限公司（以下简称“银通安泰公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表，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银通安泰公司管理层的责任，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，计划和执行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

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，公允反映了银通安泰公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

北京国昊锋飞会计师事务所(普通合伙)

中国·北京

2023 年 02 月 23 日



中国注册会计师:



中国注册会计师



资产负债表

单位：北京银通安泰房地产评估有限公司

2022 年12月31日

单位：元

资 产	期末数	年初数	负债和所有者权益	期末数	年初数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	6,331,297.49	6,437,596.75	短期借款		
短期投资			应付票据		
应收票据			应付账款	14,883,079.77	15,090,079.77
应收股利			预收账款	1,183,622.10	171,358.50
应收利息			应付工资	1,447.46	-15,743.61
应收账款	12,176,706.60	11,540,619.97	应付福利费		
其它应收款	12,123,576.26	16,837,280.85	应付股利		
预付账款			应交税金	63,064.16	1,706,234.85
应收补贴款			其它应交款		
存货			其它应付款	3,212,536.10	3,196,525.10
待摊费用			预提费用		
年内到期的长期债权投资			预计负债		
其它流动资产			一年内到期的长期负债		
流动资产合计	30,631,580.35	34,815,497.57	其它流动负债		
长期投资：			流动负债合计	19,343,749.59	20,148,454.61
长期股权投资			长期负债：		
长期债权投资			长期借款		
长期投资合计			应付债券		
固定资产：			长期应付款		
固定资产原价	3,061,827.20	3,061,827.20	专项应付款		
减：累计折价	2,680,942.07	2,566,324.44	其他长期负债		
固定资产净值	380,885.13	495,502.76	长期负债合计		
减：固定资产减值准备			递延税项：		
固定资产净额	380,885.13	495,502.76	递延税款贷项		
工程物资			负债合计	19,343,749.59	20,148,454.61
在建工程			所有者权益（或股东权益）：		
固定资产清理			实收资本（或股本）	2,000,000.00	2,000,000.00
固定资产合计	380,885.13	495,502.76	减：已归还投资		
无形资产及其他资产：			实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00
无形资产			资本公积		
长期待摊费用			盈余公积	3,761,642.97	3,761,642.97
其它长期资产			其中：法定公益金		
无形资产及其他资产合计			未分配利润	5,907,072.92	9,400,902.75
递延税项：			所有者权益合计	11,668,715.89	15,162,545.72
递延税款借项			负债和所有者权益总	31,012,465.48	35,311,000.33
资产总计	31,012,465.48	35,311,000.33			

利 润 表

单位：北京银通安泰房地产评估有限公司

2022年

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	8,590,822.56	19,394,854.14
1. 主营业务收入	8,590,822.56	19,394,854.14
2. 其他业务收入		
营业成本	9,143,302.33	14,092,616.63
1. 主营业务成本	1,975,277.44	7,115,277.49
2. 其他业务成本		
税金及附加	54,558.42	138,790.02
销售费用	-	-
管理费用	7,129,629.75	6,849,890.64
财务费用	-16,163.28	-11,341.52
资产减值损失		
加：公允价值变动收益		
投资收益		
其中：对合营、联营企业的投资收益(亏损)		
二、营业利润	-552,479.77	5,302,237.51
加：营业外收入	6,636.19	43,818.93
减：营业外支出	18,000.00	12,108.22
其中：非流动资产处置净损失		
三、利润总额	-563,843.58	5,333,948.22
减：所得税		1,333,487.06
四、净利润	-563,843.58	4,000,461.16
归属母公司股东的净利润		
归属于少数股东		

北京国瑞峰会计师事务所(普通合伙)

现金流量表

单位：北京银通安泰房地产评估有限公司

2022年

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	12,494,200.78	23,964,745.58
收到的税费返还	3		22,092.21
收到的其它与经营活动有关的现金	4	176,871.66	1,296,515.21
现金流入小计	5	12,671,072.44	25,283,353.00
购买商品、接受劳务支付的现金	6	2,227,689.10	4,338,311.82
支付给职工以及为职工支付的现金	12	5,231,538.40	4,408,783.32
支付的各项税费	13	2,867,156.79	5,044,699.58
支付的其它与经营活动有关的现金	14	1,922,739.37	2,162,122.15
现金流出小计	15	12,249,123.66	15,953,916.87
经营活动产生的现金流量净额	16	421,948.78	9,329,436.13
二、投资活动产生的现金流量	17		
收回投资所收到的现金	18	4,711,751.96	
取得投资收益所收到的现金	19		
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	20		
收到的其它与投资活动有关的现金	21		
现金流入小计	22	4,711,751.96	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	23		
投资所支付的现金	24	3,000,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金	25		
现金流出小计	26	3,000,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额	27	1,711,751.96	-
三、筹资活动产生的现金流量	28		
吸收投资所收到的现金	29		
借款所收到的现金	30		
收到的其它与筹资活动有关的现金	31		
现金流入小计	32		
偿还债务所支付的现金	33		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	34	2,240,000.00	5,000,000.00
其中：偿付利息支付的现金	35		
分配股利、利润支付的现金	36		
支付的其它与筹资活动有关的现金	37		
现金流出小计	38	2,240,000.00	5,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	39	-2,240,000.00	-5,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	40		
五、现金及现金等价物净增加额	41	-106,299.26	4,329,436.13
加：期初现金及现金等价物余额	42	6,437,596.75	2,108,160.62
六、期末现金及现金等价物余额	43	6,331,297.49	6,437,596.75

北京国奥峰飞会计师事务所(普通合伙)

财务报表附注

一、公司基本情况

北京银通安泰房地产评估有限公司（以下简称本公司），于 2002 年 01 月 18 日取得北京市工商行政管理局朝阳分局颁发的注册号为 110000003517349 号的《企业法人营业执照》，注册地址：北京市朝阳区北路 199 号 1811 室，注册资本为 200 万元，实收资本 200 万元，法定代表人：范先平。

企业法人营业执照规定经营范围：许可经营项目：土地评估业务。一般经营项目：房地产价格评估；从事房地产经纪业务；土地整理咨询；投资咨询；土地规划咨询。

二、财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）编制财务报表。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计制度

本公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南。

2、会计期间

本公司会计期间自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账本位币

本公司的会计核算以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司采用权责发生制，以历史成本为计价原则。

5、现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款，包括现金、可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的应收票据。

6、应收款项

北京国泉瑞飞会计师事务所(普通合伙)

应收款项包括应收账款、其他应收款。

单项金额计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法：	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

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。

7、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折

旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	预计使用年限	残值率	年折旧率
运输工具	5 年	5%	19%
电子设备	3 年	5%	31.67%

(3) 固定资产的后续支出

本公司与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则计入固定资产账面价值，其增计金额不超过该固定资产的可收回金额。不符合上述条件的固定资产后续支出则确认为当期费用。

(4) 固定资产减值准备

本公司不计提固定资产减值准备。

8、收入确认原则

对提供劳务交易的结果能可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例/已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

9、所得税

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司实行查账征收企业所得税，按季预缴，年终汇算清缴，多退少补。

五、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

本公司本年度未发生会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正。

六、税项

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	6
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

七、会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年末数		年初数	
现金	257.03		4,681.02	
银行存款	6,331,040.46		6,432,915.73	
合 计	6,331,297.49		6,437,596.75	

2、应收账款

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	12,176,706.60	100	11,540,619.97	100
1 至 2 年				
合 计	12,176,706.60		11,540,619.97	

3、其他应收款

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,809,016.65	31.42	8,522,721.24	50.62
1 至 2 年	1,110,800.50	9.16	6,218,818.55	36.93
2 至 3 年	5,108,018.05	42.13	1,840,237.56	10.93
3 年以上	2,095,741.06	17.29	255,503.50	1.52
合 计	12,123,576.26		16,837,280.85	

4、固定资产

项 目	年末数		年初数	
一、原价	3,061,827.20		3,061,827.20	
其中：运输工具	2,819,680.50		2,819,680.50	
办公家具	23,801.00		23,801.00	
电子设备	218,345.70		218,345.70	
二、累计折旧	2,680,942.07		2,566,324.44	
其中：运输工具	2,450,696.58		2,336,696.58	
办公家具	22,817.00		22,199.37	
电子设备	207,428.49		207,428.49	
三、固定资产账面价值	380,885.13		495,502.76	
其中：运输工具	368,983.92		482,983.92	
办公家具	984.00		1,601.63	
电子设备	10,917.21		10,917.21	

5、应付账款

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	14,883,079.77	100	15,090,079.77	100.00

1至2年

合计	14,883,079.77	15,090,079.77
----	---------------	---------------

6、应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	101,163.32	376,032.47
城建税	4,180.19	23,485.89
教育费附加	1,792.80	10,066.67
地方教育费附加	1,195.20	6,711.11
个人所得税	737.65	737.65
企业所得税	-46,005.00	1,287,482.06
印花税	0.00	1,719.00
合计	63,064.16	1,706,234.85

7、其他应付款

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	901,096.47	28.05	760,772.98	23.80
1至2年	549,352.31	17.10	2,435,752.12	76.20
3年以上	1,762,087.32	54.85		
合计	3,212,536.10		3,196,525.10	

8、实收资本

投资者名称	年初数			年末数		
	投资金额	所占比例 (%)	本年增加	本年减少	投资金额	所占比例 (%)
范先平	900,000.00	45.00	-	-	900,000.00	45.00
胡凤荣	740,000.00	37.00	-	-	740,000.00	37.00
万夫勇	200,000.00	10.00	-	-	200,000.00	10.00
熊正瑜	100,000.00	5.00			100,000.00	5.00
亓协寅	60,000.00	3.00			60,000.00	3.00
合计	2,000,000.00	100.00			2,000,000.00	100.00

9、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	年末数	变动原因、依据
法定盈余公积金	3,761,642.97			3,761,642.97	依法提取
任意盈余公积金	-			-	--
合计	3,761,642.97			3,761,642.97	

10、未分配利润

项目	本年金额	上年金额
本年年初余额	9,400,902.75	10,890,442.39

本年增加额	-563,843.58	4,000,461.16
其中：本年净利润转入	-563,843.58	4,000,461.16
其他调整因素		
本年减少额	2,929,986.25	5,490,000.80
其中：本年提取盈余公积数		400,046.12
本年分配现金股利数	2,800,000.00	5,000,000.00
其他调整因素	129,986.25	89,954.68
本年年末余额	5,907,072.92	9,400,902.75

11、营业收入和营业成本

项 目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,590,822.56	1,975,277.44	19,394,854.14	7,115,277.49
合 计	8,590,822.56	1,975,277.44	19,394,854.14	7,115,277.49

12、营业外收入

项 目	本年金额	上年金额
固定资产处置利得		
其他	6,636.19	43,818.93
合 计	6,636.19	43,818.93

13、营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
捐赠支出	18,000.00	
罚没支出		12,108.22
合 计	18,000.00	12,108.22

14、财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	-	-
减：利息收入	18,670.78	12,984.10
手续费支出	2,507.50	1,642.58
合 计	-16,163.28	-11,341.52

15、现金流量表相关事项

项目	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	-563,843.58	4,000,461.16
加： *少数股东损益		
减： *未确认的投资损失		
加： 计提的资产减值准备		
固定资产折旧	114,617.63	97,194.00
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
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）	66,469.71	3,966,542.00
经营性应付项目的增加（减：减少）	804,705.02	4,555,193.65
其他		-89,954.68
经营活动产生的现金流量净额	421,948.78	9,329,436.13
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、 现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	6,331,297.49	6,437,596.70
减： 现金的期初余额	6,437,596.75	2,108,160.62
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	-106,299.26	4,329,436.13

八、或有事项的说明

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项的说明

截至 2023 年 02 月 23 日，本公司不存在应披露的重大资产负债表日后事项。

十、重要资产转让及其出售的说明：无。

十一、企业合并、分立等重组事项说明：无。

十二、非货币性资产交换和债务重组的说明：无。

十三、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司股东会于 2023 年 02 月 23 日批准报出。

北京银通安泰房地产评估有限公司

2023 年 02 月 23 日

北京国昆峰飞会计师事务所(普通合伙)



会计师事务所 执业证书

名称：北京国昊锋飞会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人：吴野
 主任会计师：
 经营场所：北京市朝阳区北坛北路17号院1号楼7层728
 组织形式：普通合伙
 执业证书编号：11010300
 批准执业文号：京财会许可【2018】0019号
 批准执业日期：2018年11月14日



证书序号：0017300

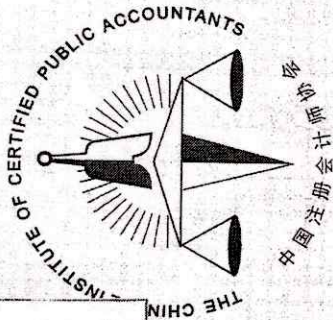
说明

- 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》。



中华人民共和国财政部制





姓名：吴野
证书编号：210103090007

姓名：吴野
性别：女
出生日期：1972年05月08日
工作单位：深圳市鹏城会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号：220202197205081243
身份证号码：220202197205081243



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

辽宁中意慧信

事务所
CPAs

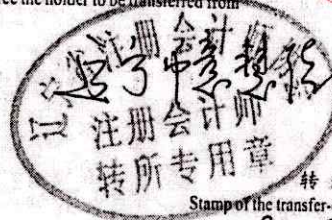
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010 年 12 月 23 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 9 月 27 日
/y /m /d

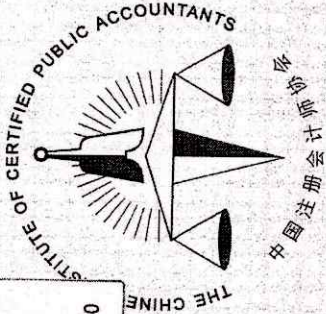
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 2 月 2 日
/y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 鞠迎春
性别 女
出生日期 1970-11-30
工作单位 河北世纪恒信会计师事务所有限责任公司
身份证号 130105197011302126
Identity card No.



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



营业执照

统一社会信用代码

91110117MA01DUJE6W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (1-1)

名称 北京国吴锋飞会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 吴野

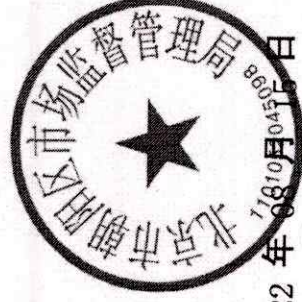
经营范围

从事会计师事务所业务；代理记账；税务咨询；企业管理咨询；
咨询。（下期出资时间为2040年07月13日；企业依法自主
选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、
代理记账以及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。）

成立日期 2018年08月02日

合伙期限 2018年08月02日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区日坛北路1号院1号楼7层728



登记机关

2022年08月12日