

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表及审计报告

(2023年度)

目 录

- 一、 审计报告
- 二、 财务报表及附注
 - 1. 2023年12月31日资产负债表（附件一）
 - 2. 2023年度利润表（附件二）
 - 3. 2023年度现金流量表（附件三）
 - 4. 财务报表附注（附件四）



审计报告

No.: HAD-AA24-1028

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了北京高力国际土地房地产资产评估有限公司(以下简称贵公司)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《企业会计制度》的规定编制,公允反映了贵公司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、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层(以下简称管理层)负责按照《企业会计制度》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。

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:



(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。



中国注册会计师：惠新雷



中国注册会计师：赵永红



二〇二四年三月二十二日





附件一
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

资产负债表

2023年12月31日

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 资 产 | 附注 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|-------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 5.1 | 9,480,319.04 | 17,379,436.74 |
| 应收账款 | 5.2 | 13,959,979.80 | 9,853,039.70 |
| 其他应收款 | 5.3 | 13,335,956.58 | 8,260,815.67 |
| 待摊费用 | 5.4 | 361,251.76 | 173,117.70 |
| 流动资产合计 | | <u>37,137,507.18</u> | <u>35,666,409.81</u> |
| 固定资产: | | | |
| 固定资产原价 | 5.5 | 817,878.31 | 1,043,846.01 |
| 减: 累计折旧 | 5.5 | <u>446,658.21</u> | <u>577,343.58</u> |
| 固定资产净值 | 5.5 | <u>371,220.10</u> | <u>466,502.43</u> |
| 固定资产合计 | | 371,220.10 | 466,502.43 |
| 无形资产及其他资产: | | | |
| 长期待摊费用 | 5.6 | <u>332,547.83</u> | <u>568,112.57</u> |
| 无形资产及其他资产合计 | | <u>332,547.83</u> | <u>568,112.57</u> |
| 资产总计 | | <u><u>37,841,275.11</u></u> | <u><u>36,701,024.81</u></u> |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。





附件一
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

资产负债表（续）
2023年12月31日
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 负债及所有者权益 | 附注 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|--------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 流动负债： | | | |
| 应付账款 | 5.7 | 186,316.12 | 163,654.81 |
| 预收款项 | | 36,268.50 | 73,300.00 |
| 应付工资 | 5.8 | 3,629,104.54 | 4,934,899.92 |
| 应交税金 | 5.9 | 1,187,502.69 | 524,910.10 |
| 其他应付款 | 5.10 | 4,931,474.39 | 7,882,775.73 |
| 流动负债合计 | | <u>9,970,666.24</u> | <u>13,579,540.56</u> |
| 负债合计 | | <u>9,970,666.24</u> | <u>13,579,540.56</u> |
| 股东权益： | | | |
| 实收资本 | 5.11 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 盈余公积 | 5.12 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 未分配利润 | 5.13 | 26,370,608.87 | 21,621,484.25 |
| 股东权益合计 | | <u>27,870,608.87</u> | <u>23,121,484.25</u> |
| 负债和股东权益总计 | | <u><u>37,841,275.11</u></u> | <u><u>36,701,024.81</u></u> |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



附件二
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

利润表
2023年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 项 目 | 附注 | 2023年度 | 2022年度 |
|-----------|------|---------------|---------------|
| 一、主营业务收入 | 5.14 | 39,368,763.50 | 32,762,835.16 |
| 减: 主营业务成本 | 5.15 | 266,223.75 | 362,532.70 |
| 主营业务税金及附加 | | 104,949.79 | 155,833.74 |
| 二、主营业务利润 | | 38,997,589.96 | 32,244,468.72 |
| 减: 营业费用 | | 20,965,412.33 | 17,096,751.91 |
| 管理费用 | | 11,682,520.46 | 13,150,601.63 |
| 财务费用 | | -50,625.19 | -42,052.04 |
| 三、营业利润 | | 6,400,282.36 | 2,039,167.22 |
| 加: 营业外收入 | 5.16 | 81,422.33 | 80,387.21 |
| 减: 营业外支出 | 5.17 | 27,291.28 | - |
| 四、利润总额 | | 6,454,413.41 | 2,119,554.43 |
| 减: 所得税费用 | | 1,705,288.79 | 927,187.10 |
| 五、净利润 | | 4,749,124.62 | 1,192,367.33 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



附件三
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司



现金流量表
2023年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 项 目 | 2023年度 | 2022年度 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 | 37,586,917.71 | 39,785,854.50 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 181,482.33 | 222,102.13 |
| 经营活动现金流入小计 | <u>37,768,400.04</u> | <u>40,007,956.63</u> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 243,562.44 | 508,405.54 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 23,603,615.14 | 19,734,539.73 |
| 支付的各项税费 | 2,185,525.83 | 4,980,023.88 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 19,435,652.94 | 16,923,980.52 |
| 经营活动现金流出小计 | <u>45,468,356.35</u> | <u>42,146,949.67</u> |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -7,699,956.31 | -2,138,993.04 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 155,321.18 | 652,284.40 |
| 投资活动现金流出小计 | <u>155,321.18</u> | <u>652,284.40</u> |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -155,321.18 | -652,284.40 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | - | - |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -43,840.21 | -95,326.13 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | <u>-7,899,117.70</u> | <u>-2,886,603.57</u> |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。





附件三
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

现金流量表（续）
2023年度
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 补充资料 | 2023年度 | 2022年度 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 1、 将净利润调节为经营活动的现金流量： | | |
| 净利润 | 4,749,124.62 | 1,192,367.33 |
| 加：固定资产折旧 | 184,292.29 | 137,415.95 |
| 资产减值准备 | -650,725.12 | 1,848,456.40 |
| 长期待摊费用摊销 | 108,391.78 | 204,152.21 |
| 待摊费用减少（减：增加） | -188,134.06 | -88,799.97 |
| 财务费用 | 43,840.21 | 95,326.13 |
| 经营性应收项目的减少（减：增加） | -9,370,215.07 | -2,078,021.13 |
| 经营性应付项目的增加（减：减少） | -2,576,530.96 | -3,449,889.96 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | <u>-7,699,956.31</u> | <u>-2,138,993.04</u> |
| 2、 现金及现金等价物净增加（减少）情况： | | |
| 现金的年末余额 | 9,480,319.04 | 17,379,436.74 |
| 减：现金的年初余额 | <u>17,379,436.74</u> | <u>20,266,040.31</u> |
| 现金及现金等价物净增加（减少）额 | <u>-7,899,117.70</u> | <u>-2,886,603.57</u> |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1 公司的基本情况

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司(原名为北京高力国际房地产评估有限公司, 以下简称“本公司”)于2016年12月29日在北京市工商行政管理局东城分局注册成立, 注册资本100万元人民币, 其中, 周钜标出资45万元, 占注册资本的45%; 贺志蓉出资40万元, 占注册资本的40%; 许东卫出资15万元, 占注册资本的15%。批准的经营期限为自2016年12月29日至2046年12月28日。公司营业执照的统一社会信用代码为91110108MA00AWRQ32。

2023年1月5日, 根据公司董事会决议及章程修订案的规定, 公司注册资本由人民币100万元增资至110万元, 新增的注册资本由张弘认缴, 截至2023年12月31日尚未实缴出资。此次增资后, 周钜标出资45万元, 占注册资本的40.91%; 贺志蓉出资40万元, 占注册资本的36.36%; 许东卫出资15万元, 占注册资本的13.64%; 张弘出资10万元, 占注册资本的9.09%。

本公司的注册地址为北京市朝阳区建国路91号院8号楼5层507单元, 法定代表人为周钜标。

本公司经批准的经营范围为一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 物业管理; 市场调查(不含涉外调查); 资产评估; 信息技术咨询服务; 土地整治服务; 税务服务; 价格鉴证评估。(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)许可项目: 涉外调查。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(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。)

2 财务报表的编制基础

本公司编制财务报表所采用的主要会计政策, 是根据中华人民共和国财政部在2006年颁布的《企业会计准则—基本准则》和《企业会计制度》制订的。这些会计政策必须符合有关法规和向有关政府部门报告的要求。

3 主要会计政策

3.1 会计年度

本公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3.3 外币业务核算方法

除外币资本的核算外, 外币业务按业务发生当月第一天中国人民银行公布的市场汇价中间价(“市场汇价”)折算为人民币入账。于资产负债表日对外币账户的外币余额, 按该日的基准汇率折算为人民币, 所产生的折算差额除了固定资产购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按资本化的原则处理外, 直接计入当期损益。

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 主要会计政策(续)

3.3 外币业务核算方法(续)

外币资本按资本金实际投入当日的市场汇价折算为人民币入账, 由于相关资产科目与实收资本科目所采用的折算汇率不同而产生的折算差额, 计入资本公积。

3.4 现金及现金等价物

现金指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

3.5 应收款项及坏账准备

应收款项包括应收账款及其他应收款。本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。应收款项以实际发生额减去坏账准备后的净额列示。

(a) 应收账款

应收账款采用账龄分析法计提坏账准备, 计提比例如下:

| 账龄 | 计提比例 |
|----------|--------|
| 1-90天 | 0.582% |
| 91-180天 | 2.283% |
| 181-275天 | 3.642% |
| 276-365天 | 7.485% |
| 366天以上 | 100% |

(b) 其他应收款

本公司对其他应收款采用个别认定法计提专项坏账准备。

(c) 坏账损失确认标准

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时, 如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等, 确认为坏账, 并冲销已提取的相应坏账准备。

3.6 固定资产和折旧

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、使用期限在1年以上且单位价值较高的有形资产。

购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。

固定资产折旧采用年限平均法按固定资产原值减去预计净残值后在估计可使用年限内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣减减值准备后的账面价值及尚可使用年限确定折旧额。

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 主要会计政策(续)

3.6 固定资产和折旧(续)

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下:

| | <u>预计使用寿命</u> | <u>预计净残值率</u> | <u>年折旧率</u> |
|------|---------------|---------------|-------------|
| 电脑设备 | 3年 | 0% | 33% |
| 办公家具 | 5年 | 0% | 20% |
| 办公设备 | 5年 | 0% | 20% |

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差额计入营业外收入或支出。

固定资产的修理及维护的支出于发生时计入当期费用。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等后续支出, 在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时, 予以资本化; 重大改建、扩建及改良等后续支出按直线法于固定资产尚可使用期间内计提折旧, 装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

3.7 长期待摊费用

长期待摊费用为经营租入办公室装修费及系统服务费, 按预计受益期限以直线法摊销, 以成本减去累计摊销后的净额列示。

3.8 资产减值

除应收款项坏账准备及存货跌价准备的计提方法已在相关的会计政策中说明外, 其余资产项目如果有迹象或环境变化显示其单项资产账面价值可能超过其可收回金额时, 将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额, 其差额确认为减值损失。

单项资产的可收回金额是指其销售净价与其使用价值两者之中的较高者。销售净价是指在熟悉交易情况的交易各方之间自愿进行的公平交易中, 通过销售该项资产而取得的收入扣除处置费用后的金额。使用价值指预期从资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值。

如果有迹象表明以前期间据以计提资产减值的各种因素发生变化, 使得该资产的可收回金额大于其账面价值, 以前年度已确认的减值准备予以转回, 转回后该资产的账面价值不超过不考虑减值因素情况下计算的资产账面净值。

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 主要会计政策 (续)

3.9 收入确认

(a) 提供劳务

当劳务交易的结果能够可靠估计时, 提供劳务收入根据劳务的完成程度按已发生的成本占估计总成本的比例于提供劳务的期间内确认收入。假如劳务交易的结果不能可靠估计, 则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。

(b) 利息收入

利息收入按存款及委托贷款的存续期间和合同或协议规定的利率计算确认。

3.10 租赁

与资产所有权有关的全部风险与报酬实质上已转移至承租方的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金费用在租赁期内按直线法确认为期间费用。

3.11 职工社会保障及福利

本公司的中方在职职工参加由政府机构设立及管理的职工社会保障体系, 包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度。除此以外, 本公司并无其他重大职工福利承诺。

根据有关规定, 本公司按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取保险费及公积金, 并向劳动和社会保障机构缴纳, 相应的支出计入当期成本或费用。

3.12 所得税的会计处理方法

本公司对企业及地方所得税的会计处理采用应付税款法, 当期所得税费用按当期应纳税所得额及税率计算确认。

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

4 税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

| <u>税项</u> | <u>计税基础</u> | <u>税率</u> |
|-----------|--|-----------|
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计征 | 25% |
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物、应税劳务和应税服务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 6% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳流转税计征 | 7% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳流转税计征 | 3% |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳流转税计征 | 2% |

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表主要项目说明

5.1 货币资金

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|------|---------------------|----------------------|
| 银行存款 | 9,480,319.04 | 17,379,436.74 |
| 合计 | <u>9,480,319.04</u> | <u>17,379,436.74</u> |

5.2 应收账款

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|--------|----------------------|---------------------|
| 应收账款 | 16,075,335.48 | 12,619,120.50 |
| 减：坏账准备 | 2,115,355.68 | 2,766,080.80 |
| 应收账款净额 | <u>13,959,979.80</u> | <u>9,853,039.70</u> |

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

| 账龄 | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | |
|------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | 金额 | 坏账准备 | 金额 | 坏账准备 |
| 1年以内 | 14,077,954.70 | 117,974.90 | 9,868,711.87 | 39,475.17 |
| 1年以上 | 1,997,380.78 | 1,997,380.78 | 2,750,408.63 | 2,726,605.63 |
| 合计 | <u>16,075,335.48</u> | <u>2,115,355.68</u> | <u>12,619,120.50</u> | <u>2,766,080.80</u> |

应收账款前五名客户情况如下：

| 往来单位 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| 深圳国瑞兴业房地产有限公司 | 3,529,200.00 | 2,670,000.00 |
| 广州南沙平谦汽车产业园有限公司 | 1,066,943.00 | - |
| 上海益商仓储服务有限公司 | 977,750.00 | 97,520.00 |
| 普开投资（上海）有限公司 | 559,680.00 | - |
| The Blackstone Group | 453,150.00 | - |
| 合计 | <u>6,586,723.00</u> | <u>2,767,520.00</u> |

5.3 其他应收款

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|---------|----------------------|---------------------|
| 其他应收款 | 13,335,956.58 | 8,260,815.67 |
| 减：坏账准备 | - | - |
| 其他应收款净额 | <u>13,335,956.58</u> | <u>8,260,815.67</u> |

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表主要项目说明(续)

5.3 其他应收款(续)

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下:

| 账龄 | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | |
|-------|----------------------|----------|---------------------|----------|
| | 金额 | 坏账准备 | 金额 | 坏账准备 |
| 1年以内 | 13,305,956.58 | - | 8,230,815.67 | - |
| 2年至3年 | - | - | 30,000.00 | - |
| 3年以上 | 30,000.00 | - | - | - |
| 合计 | <u>13,335,956.58</u> | <u>-</u> | <u>8,260,815.67</u> | <u>-</u> |

其他应收款情况如下:

| 往来单位/项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|------------------|----------------------|---------------------|
| 北京高力国际物业服务有限公司 | 13,038,020.66 | 7,963,331.39 |
| 高力国际物业顾问(香港)有限公司 | 11,766.80 | - |
| 其他 | 286,169.12 | 297,484.28 |
| 合计 | <u>13,335,956.58</u> | <u>8,260,815.67</u> |

5.4 待摊费用

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|-----|-------------------|-------------------|
| 保险费 | 46,768.57 | 47,127.57 |
| 其他 | 314,483.19 | 125,990.13 |
| 合计 | <u>361,251.76</u> | <u>173,117.70</u> |

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表主要项目说明 (续)

5.5 固定资产

| | 2022年12月31日 | 本年增加额 | 本年减少额 | 2023年12月31日 |
|------|--------------|------------|------------|-------------|
| 原值 | | | | |
| 电脑设备 | 740,014.80 | 41,080.00 | 272,912.29 | 508,182.51 |
| 办公家具 | 215,041.96 | 75,221.24 | 69,356.65 | 220,906.55 |
| 办公设备 | 88,789.25 | - | - | 88,789.25 |
| 小计 | 1,043,846.01 | 116,301.24 | 342,268.94 | 817,878.31 |
| 累计折旧 | | | | |
| 电脑设备 | 385,981.62 | 139,491.50 | 245,621.01 | 279,852.11 |
| 办公家具 | 150,611.89 | 31,747.31 | 69,356.65 | 113,002.55 |
| 办公设备 | 40,750.07 | 13,053.48 | - | 53,803.55 |
| 小计 | 577,343.58 | 184,292.29 | 314,977.66 | 446,658.21 |
| 净值 | | | | |
| 电脑设备 | 354,033.18 | | | 228,330.40 |
| 办公家具 | 64,430.07 | | | 107,904.00 |
| 办公设备 | 48,039.18 | | | 34,985.70 |
| 合计 | 466,502.43 | | | 371,220.10 |

5.6 长期待摊费用

| 项目 | 原值 | 本年摊销 | 累计摊销 | 2023年12月31日 |
|--------|------------|------------|------------|-------------|
| 办公室装修费 | 584,273.89 | 108,391.78 | 251,726.06 | 332,547.83 |
| 合计 | 584,273.89 | 108,391.78 | 251,726.06 | 332,547.83 |

5.7 应付账款

| 往来单位 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|--|-------------|-------------|
| Colliers International (Hong Kong) Limited | 62,972.50 | 28,192.29 |
| Colliers International (Taiwan) Limited | 8,899.96 | - |
| 北京高力国际物业服务服务有限公司 | 6,415.10 | 18,000.00 |
| 上海高力物业顾问有限公司 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 高力国际不动产估价师联合事务所 | - | 9,433.96 |
| 其他 | 103,028.56 | 103,028.56 |
| 合计 | 186,316.12 | 163,654.81 |

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表主要项目说明 (续)

5.8 应付工资

| 项目 | 2022年12月31日 | 本年增加额 | 本年减少额 | 2023年12月31日 |
|--------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 工资 | - | 14,691,134.54 | 14,691,134.54 | - |
| 奖金 | 4,763,994.05 | 3,114,825.57 | 4,426,887.85 | 3,451,931.77 |
| 社会保险 | 170,905.87 | 3,810,686.66 | 3,804,419.76 | 177,172.77 |
| 福利费 | - | 671,812.99 | 671,812.99 | - |
| 职工教育经费 | - | 9,360.00 | 9,360.00 | - |
| 合计 | <u>4,934,899.92</u> | <u>22,297,819.76</u> | <u>23,603,615.14</u> | <u>3,629,104.54</u> |

5.9 应交税金

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|-------|---------------------|-------------------|
| 所得税 | 523,317.13 | - |
| 增值税 | 605,525.49 | 487,347.68 |
| 个人所得税 | 58,660.07 | 37,562.42 |
| 合计 | <u>1,187,502.69</u> | <u>524,910.10</u> |

5.10 其他应付款

| 往来单位 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Colliers International Pacific Ltd | 2,636,665.15 | 2,089,699.90 |
| 上海高力物业顾问有限公司 | 599,251.06 | 4,676,104.14 |
| 广州高力国际物业服务有限公司 | 312,554.17 | 644,214.43 |
| 上海高力国际物业服务有限公司 | 311,159.16 | - |
| 上海高力国际物业服务有限公司深圳分公司 | 300,544.85 | 367,434.62 |
| 其他 | 771,300.00 | 105,322.64 |
| 合计 | <u>4,931,474.39</u> | <u>7,882,775.73</u> |

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表主要项目说明 (续)

5.11 实收资本

| 股东名称 | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | |
|------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 持股比例 | 金额 | 持股比例 |
| 周钜标 | 450,000.00 | 40.91% | 450,000.00 | 45.00% |
| 贺志蓉 | 400,000.00 | 36.36% | 400,000.00 | 40.00% |
| 许东卫 | 150,000.00 | 13.64% | 150,000.00 | 15.00% |
| 张弘 | - | 9.09% | - | - |
| 合计 | <u>1,000,000.00</u> | <u>100.00%</u> | <u>1,000,000.00</u> | <u>100.00%</u> |

5.12 盈余公积

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|--------|-------------------|-------------------|
| 法定盈余公积 | <u>500,000.00</u> | <u>500,000.00</u> |
| 合计 | <u>500,000.00</u> | <u>500,000.00</u> |

5.13 未分配利润

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 |
|---------|----------------------|----------------------|
| 年初未分配利润 | 21,621,484.25 | 20,429,116.92 |
| 加：本年净利润 | <u>4,749,124.62</u> | <u>1,192,367.33</u> |
| 年末未分配利润 | <u>26,370,608.87</u> | <u>21,621,484.25</u> |

5.14 主营业务收入

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 评估业务收入 | 36,687,042.39 | 4,336,726.00 |
| 其中：资产评估收入 | 7,429,426.39 | 3,900,717.00 |
| 房地产评估收入 | 29,257,616.00 | 436,009.00 |
| 咨询服务收入 | 1,055,000.00 | 942,763.00 |
| 其他业务收入 | 1,626,721.11 | 27,483,346.16 |
| 合计 | <u>39,368,763.50</u> | <u>32,762,835.16</u> |

注：2023年度国内业务收入为36,687,042.39元、国际业务收入为2,681,721.11元。

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表主要项目说明(续)

5.15 主营业务成本

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 |
|-----|-------------------|-------------------|
| 顾问费 | 266,223.75 | 362,532.70 |
| 合计 | <u>266,223.75</u> | <u>362,532.70</u> |

5.16 营业外收入

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 |
|---------|------------------|------------------|
| 进项税加计扣除 | 64,856.72 | 73,967.59 |
| 其他 | 16,565.61 | 6,419.62 |
| 合计 | <u>81,422.33</u> | <u>80,387.21</u> |

5.17 营业外支出

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 |
|--------|------------------|----------|
| 处置固定资产 | 27,291.28 | - |
| 合计 | <u>27,291.28</u> | <u>-</u> |

6 关联方关系及关联交易

6.1 存在控制关系的关联方

| 股东名称 | 与本公司的关系 |
|------|---------|
| 周钜标 | 股东 |
| 贺志蓉 | 股东 |
| 许东卫 | 股东 |
| 张弘 | 股东 |

6.2 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

| 企业名称 | 2022年12月31日 | | 本年增加 | | 本年减少 | | 2023年12月31日 | |
|------|-------------|-----|---------|-------|------|---|-------------|--------|
| | 金额 | % | 金额 | % | 金额 | % | 金额 | % |
| 周钜标 | 450,000 | 45% | 0 | 0 | 0 | 0 | 450,000 | 40.91% |
| 贺志蓉 | 400,000 | 40% | 0 | 0 | 0 | 0 | 400,000 | 36.36% |
| 许东卫 | 150,000 | 15% | 0 | 0 | 0 | 0 | 150,000 | 13.64% |
| 张弘 | - | | 100,000 | 9.09% | 0 | 0 | 100,000 | 9.09% |

附件四
北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

财务报表附注

2023年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 关联方关系及关联交易(续)

6.3 关联交易

(1) 定价政策

本公司董事会认为所有与关联方的交易均符合正常商业条款，关联交易定价是由本公司与关联方协商一致确定。

(2) 重大关联方交易

本公司本年度未发生重大关联交易。

6.4 关联方应收、应付款项余额

截至本年年末，无关联方应收、应付余额。