

北京立友土地房地产资产评估有限公司

简介

北京立友土地房地产资产评估有限公司于 2021 年成立，已取得北京市财政局的备案《京财资评备[2022]0022 号》，具备从事证券业务资质。我公司股东和主要资产评估师大都来自于国内知名评估公司，服务过央企、国企和民企，评估过有形、无形和数据资产，以及股权、商誉和资产减值等，具有丰富的资产评估项目经验。

组织机构：股东会下设 CEO 和首席 CPV；首席 CPV 下设质控部、技术部和档案室；CEO 下设评估业务 1 部、评估业务 2 部、办公室和财务部。

人力资源：现有从业人员 26 名，其中资产评估师 19 名（其中 2 人非执业）。

业务范围：股权评估、债权评估、房地产土地评估、机器设备评估、矿业权（采矿权和探矿权）评估、无形资产评估、林木资产评估、项目咨询等；

经济行为涉及：股权收购、股权转让、增资扩股、资产处置、财报目的等；

业务领域涉及：金融业、通信、建筑安装、建材制造业、矿业、电子信息、能源、化工、环保、物流、房地产、基础设施、教育等众多国民经济领域。

服务客户涉及：央企、上市公司、名牌大学、外资企业、地方国企，部分客户抽样如下表：

序号	证券代码	上市公司/客户	备注	序号	上市公司/客户	备注
1	601988	中国银行	A 股港股、央企	12	中国五矿	央企
2	601618	中国中冶	A 股港股、央企	13	中国电科 CETC	央企
3	601186	中国铁建	A 股、央企	14	国家能源集团	央企
4	HK3323	中国建材	A 股港股、央企	15	中国华电	央企
5	002307	北新路桥	A 股、新疆兵团	16	香港雅确	香港企业
6	002408	齐翔腾达	A 股、山东国资	17	诺玛特 Noxmat	德国外企
7	601326	秦港股份	A 股、河北国资	18	北京大学	
8	000889	中嘉博创	A 股	19	邮电大学	
9	000669	金鸿控股	A 股	20	北京一轻	北京国资
10	002229	鸿博股份	A 股	21	海发集团	山东国资

11	871314	世环新材	新三板	22	金鼎钢铁	知名民企
----	--------	------	-----	----	------	------

公司部分人员介绍如下：

姜寿顺，立友评估首席 CPV，资产评估师，高级工程师、经济师、1998 年取得资产评估师执业资格，先后执业于北京中同华资产评估有限公司、中水致远资产评估有限公司等国内知名资产评估机构。为中国核建、中国中铁、中国铁建、中广核、中国中冶、中国中车、国睿科技、中国电科 CETC、中国石化、国家能源集团等上市公司和央企，提供过多次企业改制（含 IPO 股改，如北京化二等）、企业价值，商誉减值测试、资产处置等资产评估服务，具备丰富的资产评估和质量控制实践经验。

张庭伟，立友评估质量控制总监，资产评估师、房地产估价师、会计师、2004 年取得资产评估师执业资格，先后执业于北京中同华资产评估有限公司、中瑞世联资产评估集团有限公司、北京中锋资产评估有限责任公司等国内知名资产评估机构。为金鸿控股、中广核技、中国中冶、华软科技、珍宝岛、美利云、大恒科技等上市公司和央企，提供过多次商誉减值测试、企业价值、无形资产、单项资产评估等资产评估服务，具备丰富的资产评估和质量控制实践经验。

赵延敏，立友评估管理合伙人，山东大学法学学士，中央财经大学 MBA，资产评估师、注册会计师、高级审计师、政府预算绩效评价主评人，曾任职于中国华能新能源审计部、北京华腾股份财务总监，熟悉审计鉴证、价值评估、经济法务、财务咨询，以及风险控制、数据资产、绩效评价、合同纠纷调解等，曾任北京中锋资产评估有限责任公司首席评估师。

签字评估师人数

根据中国资产评估协会公开信息查询（链接：www.cas.org.cn），签字评估师人数如下表所示：

序号	姓名	会员编号	性别	会员类别	职业资格	累计执业时间 (年)	职称类型
1	姜寿顺	11001693	男	正式执业会员	资产评估师	25	工程师
2	乐媛	11240151	女	见习执业会员	资产评估师	0	
3	马翠青	14130045	女	正式执业会员	资产评估师	10	会计师
4	张镜琪	21100050	女	正式执业会员	资产评估师	12	无

5	赵延敏	37001048	男	正式执业会员	资产评估师	22	无
6	孙健	11220119	女	正式执业会员	资产评估师	2	无
7	张婕	11220094	女	正式执业会员	资产评估师	2	无
8	陈汉明	11200031	男	正式执业会员	资产评估师	4	无
9	于秀霞	11230598	女	见习执业会员	资产评估师	0	
10	张贝贝	11230610	女	见习执业会员	资产评估师	0	
11	苏磊	11210300	男	正式执业会员	资产评估师	3	会计师
12	张庭伟	11040075	男	正式执业会员	资产评估师	20	会计师
13	石璐	11220108	女	正式执业会员	资产评估师	2	无
14	李泓舟	13200076	男	正式执业会员	资产评估师	4	其他
15	黄慧兰	11190046	女	正式执业会员	资产评估师	5	无
16	王文超	11240255	男	见习执业会员	资产评估师	0	
17	冯林生	11200335	男	正式执业会员	资产评估师	4	会计师

诚信记录

根据中国资产评估协会公开信息查询（链接：www.cas.org.cn），我公司无任何记录，如下图所示：



中国资产评估协会

China Appraisal Society

评估发现价值 诚信

! 今天是：2024年11月12日 10:20:38 星期二

首 页

协会介绍

新闻报道

法规制度

资格考试

会员

中国资产评估协会单位会员信用信息记录

机构名称：北京立友土地房地产资产评估有限公司

机构代码：11220004

序号	性质	内容	决定机关
未查询到信用信息			

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。
2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。

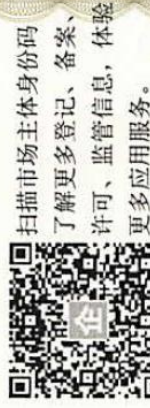


营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110105MA04E1NJ1F



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。

名称 北京立友土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李平

经营范围 房地产价格评估；资产评估；房地产信息咨询。（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 100万元

成立日期 2021年08月16日

住所 北京市朝阳区北苑东路19号院5号楼24层2403

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

京财资评备〔2024〕0154号

变更备案公告

北京立友土地房地产资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京立友土地房地产资产评估有限公司法定代表人由李艳华更为李平。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



八、其他材料（上市公司业绩抽样）

上市公司中嘉博创（000889）2023 年年度审计报告附注披露

中嘉博创信息技术股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

1、商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值：				
北京创世漫道科技有限公司	744,562,994.84			744,562,994.84
广东长实通信科技有限公司	994,349,406.56			994,349,406.56
新丝路租赁服务（深圳）有限公司	1.00			1.00
华赢融资租赁（深圳）有限公司	1.00			1.00
小计	1,738,912,403.40			1,738,912,403.40
减值准备：				
北京创世漫道科技有限公司	744,562,994.84			744,562,994.84
广东长实通信科技有限公司	884,207,000.00			884,207,000.00
新丝路租赁服务（深圳）有限公司				
华赢融资租赁（深圳）有限公司				
小计	1,628,769,994.84			1,628,769,994.84
账面价值	110,142,408.56			110,142,408.56

2、说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

上表中，资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

期末本公司基于对商誉减值测试的目的，聘请了北京立友土地房地产资产评估有限公司对广东长实通信科技有限公司相关资产组进行了评估，参考并利用了其出具的立友评报字（2024）第 01016 号评估结论。经测算，长实通信资产组可收回金额为 19,468.49 万元。

3、商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

2015 年 10 月，中嘉博创收购子公司长实通信形成商誉 99,434.94 万元，2019 年通过减值测试计提减值准备 73,926.00 万元，2021 年通过减值测试计提减值准备 14,494.70 万元。资产组组合的业务主要是从事通信网络维护，通信铁塔维护服务，通信网络优化工程业务。资产组组合包含固定资产、无形资产及其他长期资产。截至 2023 年 12 月 31 日，不包含商誉资产组组合价值 5,464.55 万元。

4、可收回金额的具体确定方法

长实通信资产组减值测试采用市场法及收益法两种方案。

采用市场法确定评估对象的公允价值，将测试对象与可比上市公司进行比较，选取

与香港PWC的沟通记录

we noted that BOCGI has appointed new valuer to provide the service on investment "亚太大厦". The new valuer "北京立友土地房地产资产评估有限公司" incorporated on 2021, after our research we realized that there is no public information about this company. Could you share with us more information about this valuer? Also, could we have your assessment of their competent of valuation work on this investment?

我们注意到BOCGI已经任命了新的估价师来提供投资服务“亚太大厦”。新估价师“北京立友土地房地产资产评估有限公司”成立于2021年，经过我们的研究，我们意识到没有关于这家公司的公开信息。你能和我们分享更多关于这位估价师的信息吗？此外，我们能否请您评估他们对这项投资的估值能力？

央企、A股&港股 上市公司 中国银行 业绩

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202400002
合同编号：	LYP（2024）0101
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2024）第01001号
报告名称：	北京亚太大厦有限公司拟公允价值计量涉及北京市朝阳区雅宝路8号亚太大厦项目
评估结论：	411,036,700.00元
评估报告日：	2024年01月06日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 孙健（资产评估师） 会员编号：11220119



(可扫描二维码查询备案业务信息)

百度

BOCGI

www.bocgi.com/sc/

公司简介 | BOCGI - 中银集团投资有限公司

1984年12月,中国银行在香港注册成立全资附属子公司-中银集团投资有限公司。中国银行的直接投资业务具有突出的先发优势和竞争优势。

www.bocgi.com/sc/ab...

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年01月19日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202400003
合同编号：	LYP（2024）0105
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2024）第01005号
报告名称：	中冶天工集团有限公司拟核实资产价值涉及中冶天工大厦市场价值评估项目
评估结论：	264,087,800.00元
评估报告日：	2024年02月06日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 孙健（资产评估师） 会员编号：11220119
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年02月04日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	11112200042024000006
合同编号:	2023WT/CW-022
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	立友评报字(2024)第01002号
报告名称:	秦皇岛港新港湾集装箱码头有限公司拟确定租金水平涉及部分房产土地租金价值评估项目
评估结论:	444,534.70元
评估报告日:	2024年02月26日
评估机构名称:	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	张庭伟 (资产评估师) 会员编号: 11040075 孙健 (资产评估师) 会员编号: 11220119
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年02月26日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202200032
合同编号：	20220914
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2022）第01039号
报告名称：	五矿建设（湖南）嘉和日盛房地产开发有限公司拟 核实股权价值涉及葛矿利南京房地产开发有限公司 股东全部权益项目
评估结论：	30,791,700.00元
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	石璐（资产评估师） 会员编号：11220108 张婕（资产评估师） 会员编号：11220094
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年12月29日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202300024
合同编号：	LYP（2023）0805
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2023）第01022号
报告名称：	北京中材人工晶体研究院有限公司拟核实股权价值 涉及虎石新材料（宜兴）有限公司股东全部权益项目
评估结论：	49,162,700.00元
评估报告日：	2023年08月26日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 张婕（资产评估师） 会员编号：11220094
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年09月18日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202300017
合同编号：	LYP（2022）1205
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字[2022]第01050号
报告名称：	铁建宏图（天津）投资管理有限公司拟核实资产价值涉及招商证券资产管理有限公司持有天津铁建宏图丰创投资合伙企业（有限合伙）合伙份额中实缴出资余额项目
评估结论：	2,506,000,000.00元
评估报告日：	2022年12月20日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	石璐（资产评估师） 会员编号：11220108 张婕（资产评估师） 会员编号：11220094
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年07月20日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202300034
合同编号：	LYP（2023）1104
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2023）第01032号
报告名称：	天津中科智能识别有限公司拟引进战略投资者涉及天津中科智能识别有限公司股东全部权益项目
评估结论：	83,120,000.00元
评估报告日：	2023年11月16日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 陈汉明（资产评估师） 会员编号：11200031
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年11月16日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202300029
合同编号：	LYP（2023）1103
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2023）第01031号
报告名称：	北京诺玛特能源技术有限公司股东拟核实股权价值 涉及北京诺玛特能源技术有限公司股东全部权益项目
评估结论：	15,998,500.00元
评估报告日：	2023年11月16日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 石璐（资产评估师） 会员编号：11220108
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年11月16日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202200022
合同编号：	LYP（2022）0705
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2022）第01030号
报告名称：	北京学园云帆教育科技有限公司股东拟转让股权涉及北京学园云帆教育科技有限公司股东全部权益项目
评估结论：	83,100.00元
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	石璐（资产评估师） 会员编号：11220108 孙健（资产评估师） 会员编号：11220119
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年07月26日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202300002
合同编号：	LYP（2023）0202
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2023）第01003号
报告名称：	金鸿控股集团股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的威海燃气有限公司资产组可收回金额项目
评估结论：	86,670,200.00元
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 黄慧兰（资产评估师） 会员编号：11190046
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2023年04月19日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202300037
合同编号：	LYP（2023）1106
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2023）第01034号
报告名称：	天地信息网络有限公司拟处置资产涉及设备类固定资产项目
评估结论：	0.00元
评估报告日：	2023年11月30日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 孙健（资产评估师） 会员编号：11220119
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年12月04日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111220004202400008
合同编号:	LYP(2024)0104
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	立友评报字(2024)第01004号
报告名称:	内蒙古世环新材料股份有限公司拟收购股权涉及陕西恒康欣石玻璃纤维有限公司股东全部权益项目
评估结论:	11,971,700.00元
评估报告日:	2024年03月05日
评估机构名称:	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	张庭伟 (资产评估师) 会员编号: 11040075 孙健 (资产评估师) 会员编号: 11220119
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月20日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111220004202400010
合同编号:	20240206
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	立友评报字(2024)第01008号
报告名称:	淄博齐翔腾达化工股份有限公司拟进行无形资产减值测试涉及部分无形资产评估项目
评估结论:	147,011,500.00元
评估报告日:	2024年04月12日
评估机构名称:	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	张庭伟 (资产评估师) 会员编号: 11040075 石璐 (资产评估师) 会员编号: 11220108
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月19日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111220004202400030
合同编号:	LYP (2024) 0607
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	立友评报字 (2024) 第01030号
报告名称:	新疆北新路桥集团股份有限公司拟核实股权价值涉及陕西西部建科新能源有限公司股东全部权益项目
评估结论:	1,877,600.00元
评估报告日:	2024年07月06日
评估机构名称:	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	张庭伟 (资产评估师) 会员编号: 11040075 张婕 (资产评估师) 会员编号: 11220094
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年08月07日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111220004202400032
合同编号：	LYP（2024）0703
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	立友评报字（2024）第01036号
报告名称：	香港雅确有限公司拟计量损失涉及惠城（张家口）发展有限公司累计现金流及孳息项目
评估结论：	432,479,800.00元
评估报告日：	2024年08月16日
评估机构名称：	北京立友土地房地产资产评估有限公司
签名人员：	张庭伟（资产评估师） 会员编号：11040075 孙健（资产评估师） 会员编号：11220119
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年09月02日