

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山
北景区集散中心及停车场等部分资产未来 14 年的使
用费价格
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1197 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 06 月 26 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产通过照片、视频等方式进行了远程调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告
(目录)

目录 3

摘要 4

正文 6

一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人 6

 (一) 委托人概况 6

 (二) 产权持有单位概况 7

 (三) 委托人与产权持有单位之间的关系 8

 (四) 其他资产评估报告使用人 8

二、 评估目的 8

三、 评估对象和评估范围 8

四、 价值类型及其定义 9

五、 评估基准日 9

六、 评估依据 9

 (一) 经济行为依据 9

 (二) 法律法规依据 10

 (三) 评估准则依据 11

 (四) 资产权属依据 11

 (五) 评估取价依据 11

 (六) 其他参考资料 12

七、 评估方法 12

 (一) 评估方法概述 12

 (二) 评估方法的选择 13

 (三) 评估方法的介绍 13

八、 评估程序实施过程 and 情况 15

九、 评估假设 16

 (一) 基本假设 17

 (二) 一般假设 17

十、 评估结论 17

 (一) 评估结论 18

 (二) 评估结论有效期 18

 (三) 有关评估结论的其他说明 18

十一、 特别事项说明 18

十二、 评估报告使用限制说明 20

十三、 评估报告日 21

**长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区
集散中心及停车场等部分资产未来 14 年的使用费价格
资产评估报告**

东洲评报字【2022】第 1197 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：长白山旅游股份有限公司

产权持有单位：长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司

评估目的：长白山旅游股份有限公司拟使用长白山北景区集散中心及停车场场地，本次评估即为确定该场地使用费价格提供参考

经济行为：根据《研究关于向长白山城镇基础设施建设有限公司支付北景区游客集散中心场地使用费等有关事宜的会议纪要》，长白山旅游股份有限公司拟价值核实因场地使用事宜涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费价格。

评估对象：本次评估对象系截至2022年1月31日长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费价格。

评估范围：本次评估范围系截至2022年1月31日长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司拥有的部分固定资产-房屋建（构）筑物和无形资产-土地使用权。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年1月31日

评估方法：收益还原法。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产年使用费，评估值为人民币

17,502,500.00元（不含税），此评估值包含产权持有单位承担的税费（土地使用税、房产税、税金及附加），在未来14年间不考虑每年使用费增长的前提下，采用简单汇总计算，长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费未来14年总金额为**人民币245,035,000.00元整（不含税）**，大写**人民币贰亿肆仟伍佰零叁万伍仟元整**。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2023 年 1 月 30 日。

特别事项：

1. 根据委估资产的不动产权证显示，北景区集散中心用地证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司。产权持有单位长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司于 2020 年 4 月 15 日，签订了资产转让协议，截止评估基准日尚未办理变更；停车场用地的证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司，长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司签订了无偿使用协议，约定该停车场用地无偿提供给长白山城镇基础设施建设有限公司使用，本次评估未考虑上述权属瑕疵对评估结论的影响。

2. 本次委估房产尚未办理不动产权证，其建筑面积，评估人员根据产权持有人申报数据结合施工图纸和测绘图予以确定。

3. 受当前疫情影响，本次评估未能进行现场勘察。评估人员与产权持有单位进行了电话访谈，通过产权持有单位提供的现场照片和远程视频勘查的形式，核实了委估资产的实物状况。同时鉴于目前的疫情状况，截至本报告日我们尚无法确定本次疫情对评估结论产生的影响。

4. 本次评估结论为不含税价格，包含产权持有单位承担的税费（土地使用税、房产税、税金及附加）。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

**长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区
集散中心及停车场等部分资产未来 14 年的使用费价格
资产评估报告**

东洲评报字【2022】第 1197 号

正文

长白山旅游股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益还原法，按照必要的评估程序，对长白山旅游股份有限公司因场地使用事宜涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费于 2022 年 1 月 31 日的市场价格进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：长白山旅游股份有限公司（简称“委托人”）

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

注册地址：池北区（白林西区和平街）

法定代表人：王昆

成立日期：2010 年 12 月 08 号

营业期限：2010 年 12 月 08 号至 长期

经营范围：道路旅客运输经营，道路货物运输（不含危险货物），配件维修（取得许可证后方可经营）；会议及展览服务，停车场服务，酒店管理；乙醇汽油、柴油销售（总公司不经营分公司经营）；预包装食品、散装食品、饮料批发零售（总公司不经营分公司经营）；酒店业务顾问和咨询，酒店开业典礼、庆典、礼仪、策划、组织服务；汽车检验服务，机动车修理和维护；汽车零配件批发，汽车零配件零售，汽车其他用油（润滑油等）（不含危险化学品）销售；道路货物运输（含危险货物）；代驾服务；汽车租赁（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）

（二）产权持有单位概况

产权持有单位 1:

企业名称：长白山城镇基础设施建设有限公司（简称“产权持有单位”）

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：吉林省长白山保护开发区池北区白山大街

法定代表人：安宏

成立日期：2016 年 06 月 02 号

营业期限：2016 年 06 月 02 号至 长期

经营范围：房屋建筑，土地开发与管理服务；房地产开发；物业管理；公路工程建设；供热、供水、燃气供应，污水处理；城镇绿化、美化、亮化工程施工；城市垃圾处理服务；土木工程建筑；市政道路工程建设；建筑装饰和装修；专业停车场服务；露营地服务；旅游客运；旅游观光车客运服务；自有房屋租赁；摊位出租管理服务；机动车充电桩充电服务（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）。

产权持有单位 2

企业名称：长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司（简称“产权持有单位”）

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

注册地址：长白山保护开发区池北区南部自然博物馆对面

法定代表人：陈宗冰

成立日期：2013 年 01 月 30 号

营业期限：2013 年 01 月 30 号至 2053 年 01 月 29 日

经营范围：组织文化艺术交流活动；园区管理服务；企业管理；停车场服务；公园、景区小型设施娱乐活动；物业管理；服装服饰出租；箱包销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；服装辅料销售；鞋帽零售；日用百货销售；食用农产品零售；新鲜水果零售；礼品花卉销售；食用农产品批发；新鲜水果批发；中草药收购；初级农产品收购；餐饮管理；柜台、摊位出租；礼仪服务；会议及展览服务；广告设计、代理；票务代理服务；旅客票务代理；演出场所经营；酒类经营；烟草制品零售；食品经营（销售预包装食品）；保健食品销售；食品经营（销售散装食品）；食用菌菌种经营；营业性演出；餐饮服务；电影放映；货物进出口；技术进出口；人工养殖林蛙产品售卖；人工养殖的鹿产品销售；人参、人参制品销售；

灵芝、灵芝孢子粉销售(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)。

(三) 委托人与产权持有单位之间的关系

委托方为产权持有单位委估资产的意向使用单位。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定,本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位,委托合同中约定的其他资产评估报告使用人,以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人,其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《研究关于向长白山城镇基础设施有限公司支付北景区游客集散中心场地使用费等有关事宜的会议纪要》,长白山旅游股份有限公司拟价值核实因场地使用事宜涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费价格。本次评估目的是反映长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司拥有的部分资产未来14年的使用费价格,为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象系截至2022年1月31日长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费价格。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

本次评估范围系截至2022年1月31日长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司拥有的部分固定资产-房屋建(构)筑物 and 无形资产-土地使用权。

（三）委估资产的主要情况

本次评估涉及的房屋建（构）筑物共2项，建筑面积合计67,909.82m²，其中北景区集散中心博物馆B栋及玻璃连廊建筑面积20,808.82平方米，占地面积14,802.00m²，框架结构，地下1层，主要功能为设备用房、办公、餐厅、厨房等，地上3层，建筑高度21.67米，主要功能为游客中心、候车区、水吧、特色展区和办公等。停车场面积约47101平方米，建有一座长约101米的混凝土简支板梁桥，停车场内共配备有车位数884个，其中充电车位52个，直流充电桩7台，交流充电桩45台，并安装有智能化监控。上述建构筑物实际已竣工，已于2021年8月投入使用，但尚未办理竣工决算。

上述建构筑物对应的土地信息如下：

序号	土地权证编号	土地位置	截止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积（m ² ）	拟使用面积（m ² ）
	合计							
1	吉（2018）安图县不动产权第 1003725 号	池北区南部自然博物馆对面	2052/7/14	出让	其他商服用地	五通一平	28,138.00	14,802.00
2	吉（2018）安图县不动产权第 1003729 号	池北区南部自然博物馆对面	2052/7/14	出让	其他商服用地	五通一平	47,101.00	47,101.00

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 1 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《研究关于向长白山城镇基础设施有限公司支付北景区游客集散中心场地使用费等有关事宜的会议纪要》

2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

13. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
16. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
17. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
18. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 不动产权证书；
2. 固定资产台账、记账账册等；
3. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 中国城市地价动态监测网；
2. 吉林省建筑工程计价定额（2021年）、安装工程计价定额（2021年）、装饰工程计价定额（2021年）、市政工程计价定额（2021年）；
3. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
4. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
5. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 产权持有单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种评估方法进行评估的，应同时采用多种评估方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

- （1）对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- （2）有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。
- （3）收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- （4）具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。
- （5）在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

（二）评估方法的选择

本次评估目的是为确定使用费价格提供参考依据。委估资产所涉及的房地产主要为博物馆和停车场。因委估房地产位于长白山景区，周边房地产交易市场不活跃，无可比成交案例，不适用市场法直接计算得出使用费价格；评估对象为场地使用费，亦不适用成本法；而委估对象的资产价值可以有效计量，其使用过程的费用亦可以测算，故本次采用收益还原对场地使用费价格进行评估。

（三）评估方法介绍

1. 收益还原法介绍

首先，确定委估资产市场价格。然后利用还原利率、收益乘数将其转换为年净收益价值，考虑年总费用来求取估价对象年使用费。其中报酬率的确定采用累加法确定：即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用年限为 10 年期债券利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿。博物馆和停车场资产市场价格采用房屋、土地分别评估后加和。

选用有限年期的收益还原法公式计算博物馆、停车场年净收益：

$$\text{计算公式：} V = a \times \frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right]$$

其中：V 为收益期内博物馆、停车场资产价值；

a 为年金（年净收益）；

N 为年金收益期数（根据房地孰短原则确定）；

r 为报酬率；

$$\frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] \text{为年金现值系数；}$$

计算得出年净收益后：

博物馆、停车场年使用费=年净收益+年总费用

其中：年总费用=管理费+税费+更新维修费用

2. 收益期内博物馆、停车场资产价值

收益期内博物馆、停车场资产价值=博物馆、停车场资产评估基准日评估值-博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值

其中：博物馆、停车场资产评估基准日评估值采用房地分估，其中房产采用成本

法、土地采用基准地价法。

2.1 房屋建筑物类

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物

▲成本法：

是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

（1）重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2.2 无形资产-土地使用权

本次对土地使用权采用基准地价法进行评估。

▲基准地价法：是政府制定并公布的一种土地市场指导价格。是指城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型评估的土地使用权单位面积平均价格。它是政府为土地管理和房地产市场管理需要而组织评估的一种土地价格标准，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，对市场交易价格具有制约和引导作用。

基准地价计算公式及修正体系：

委评宗地价格=基准地价×(1+交易情况修正系数)×(1+期日修正系数)×(1+Σ区域因素和个别因素各项修正系数之和)×容积率修正系数×使用年限修正系数

其中：1+Σ区域因素和个别因素各项修正系数之和=(1+区域因素修正系数)*微观区位修正系数*个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，因受疫情影响未能进行现场勘察。评估人员通过与产权持有单位进行电话访谈、拍摄现场照片、远程视频查勘等形式，在与产权持有人充分沟通的基础上，经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下评估程序：

对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，结合预决算资料，通过照片、视频等信息远程指导产权持有单位对实物类资产进行了现场勘察；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑产权持有单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 产权持有单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结论

经评估，纳入评估范围的部分资产年使用费，评估值为人民币17,502,500.00元（不含税），此评估值包含产权持有单位承担的税费（土地使用税、房产税、税金及附加），在未来14年间不考虑每年使用费增长的前提下，采用简单汇总计算，长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费未来14年总金额为人民币245,035,000.00元整（不含税），大写人民币贰亿肆仟伍佰零叁万伍仟元整。

（二）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2022年1月31日至2023年1月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（三）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 根据委估资产的不动产权证显示，北景区集散中心用地证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司。产权持有单位长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司于2020年4月15日，签订了资产转让协议，截止评估基准日尚未办理变更；停车场用地的证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司，长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司签订了无偿使用协议，约定该停车场用地无偿提供给长白山城镇基础设施建设有限公司使用，本次评估未考虑上述权属瑕疵对评估结论的影响。

2. 本次委估房产尚未办理不动产权证，其建筑面积，评估人员根据产权持有人申报数据结合施工图纸和测绘图予以确定。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

本次评估未利用专家工作及相关报告。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断产权持有单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

1. 受当前疫情影响，本次评估未能进行现场勘察。评估人员与产权持有单位进行了电话访谈，通过产权持有单位提供的现场照片和远程视频勘查的形式，核实了委估资产的实物状况。同时鉴于目前的疫情状况，截至本报告日我们尚无法确定本次疫情对评估结论产生的影响。

（七）抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

根据不动产查询信息显示，吉（2018）安图县不动产权第 1003729 号土地处于抵押状态，除此之外，评估师通过调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无。

（九）其他需要说明的事项

1. 本次评估结论为不含税价格。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（三） 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五） 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六） 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以

外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年06月26日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

沈于昔



柴艳

评估报告日

2022 年 06 月 26 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产未来 14 年的使用费价格

报告编号 东洲评报字【2022】第 1197 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和产权持有单位法人营业执照
3. 产权持有单位不动产权证
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函

长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心 及停车场等部分资产未来 14 年的使用费价格评估说明

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 资产评估技术说明	4
第一章 产权持有人概况	4
一、 产权持有人简介	4
第二章 评估对象与评估范围说明	6
一、 评估对象与评估范围内容	6
二、 实物资产的分布情况及特点	6
第三章 资产核实情况总体说明	7
一、 核实工作的组织、实施时间和过程	7
二、 核实工作的过程及方法	7
三、 影响资产核实的事项及处理方式	8
四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额	8
五、 核实结论	8
第四章 评估技术说明	10
第一节 房地产类的评估	10
一、 固定资产-房屋建筑物类	11
二、 无形资产-土地使用权	20
第二节 场地使用费的评估	24
一、 将本求利法的评估思路	24
二、 评估过程	25
第四部分 评估结论及分析	30
一、 评估结论	30

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人编写，单位负责人签字并加盖单位公章。内容详见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估技术说明

第一章 产权持有人概况

一、 产权持有人简介

产权持有单位 1:

企业名称：长白山城镇基础设施建设有限公司（简称“产权持有单位”）

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：吉林省长白山保护开发区池北区白山大街

法定代表人：安宏

成立日期：2016 年 06 月 02 号

营业期限：2016 年 06 月 02 号至 长期

经营范围：房屋建筑，土地开发与管理服务；房地产开发；物业管理；公路工程建设；供热、供水、燃气供应，污水处理；城镇绿化、美化、亮化工程施工；城市垃圾处理服务；土木工程建筑；市政道路工程建设；建筑装饰和装修；专业停车场服务；露营地服务；旅游客运；旅游观光车客运服务；自有房屋租赁；摊位出租管理服务；机动车充电桩充电服务（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）。

产权持有单位 2

企业名称：长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司（简称“产权持有单位”）

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

注册地址：长白山保护开发区池北区南部自然博物馆对面

法定代表人：陈宗冰

成立日期：2013 年 01 月 30 号

营业期限：2013 年 01 月 30 号至 2053 年 01 月 29 日

经营范围：组织文化艺术交流活动；园区管理服务；企业管理；停车场服务；公

园、景区小型设施娱乐活动；物业管理；服装服饰出租；箱包销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；服装辅料销售；鞋帽零售；日用百货销售；食用农产品零售；新鲜水果零售；礼品花卉销售；食用农产品批发；新鲜水果批发；中草药收购；初级农产品收购；餐饮管理；柜台、摊位出租；礼仪服务；会议及展览服务；广告设计、代理；票务代理服务；旅客票务代理；演出场所经营；酒类经营；烟草制品零售；食品经营（销售预包装食品）；保健食品销售；食品经营（销售散装食品）；食用菌菌种经营；营业性演出；餐饮服务；电影放映；货物进出口；技术进出口；人工养殖林蛙产品售卖；人工养殖的鹿产品销售；人参、人参制品销售；灵芝、灵芝孢子粉销售（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）

第二章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至 2022 年 1 月 31 日长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费价格。

本次评估范围系截至 2022 年 1 月 31 日长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司拥有的部分固定资产-房屋建（构）筑物和无形资产-土地使用权。

本次评估涉及的房屋建（构）筑物共 2 项，建筑面积合计 67,909.82 m²，其中北景区集散中心博物馆 B 栋及玻璃连廊建筑面积 20,808.82 平方米，占地面积 14,802.00 m²，框架结构，地下 1 层，主要功能为设备用房、办公、餐厅、厨房等，地上 3 层，建筑高度 21.67 米，主要功能为游客中心、候车区、水吧、特色展区和办公等。停车场面积约 47101 平方米，建有一座长约 101 米的混凝土简支板梁桥，停车场内共配备有车位数 884 个，其中充电车位 52 个，直流充电桩 7 台，交流充电桩 45 台，并安装有智能化监控。上述建构筑物实际已竣工，已于 2021 年 8 月投入使用，但尚未办理竣工决算

上述建构筑物对应的土地信息如下：

序号	土地权证编号	土地位置	截止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积（m ² ）	拟使用面积（m ² ）
	合计							
1	吉（2018）安图县不动产权第 1003725 号	池北区南部自然博物馆对面	2052/7/14	出让	其他商服用地	五通一平	28,138.00	14,802.00
2	吉（2018）安图县不动产权第 1003729 号	池北区南部自然博物馆对面	2052/7/14	出让	其他商服用地	五通一平	47,101.00	47,101.00

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

委估房地产位于吉林省延边朝鲜族自治州安图县长白山保护开发区池北区南部自然博物馆对面。

第三章 资产核实情况总体说明

一、核实工作的组织、实施时间和过程

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2022 年 6 月 3 日~6 月 5 日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2022 年 6 月 6 日~6 月 12 日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组）。产权持有人确定了财务为资产清查评估的联系人。

二、核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托人有关人员就清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以产权持有人提供的评估基准日申报表为标准，以产权持有人填制的各类资产评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

（1）实物资产清查核实的主要方法是以评估明细申报表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细申报表，若有不符，查明原因，做好记录；二是产权持有人实际拥有资产与相关的资产评估明细申报表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

资产核实方法具体如下：

◆ 固定资产—房屋建筑物：主要以企业填报的《资产申报表》、房地产权证、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合远程视频现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

◆ 无形资产-土地使用权：评估人员对委托评估的无形资产—土地使用权的权属调查，核实土地权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

三、影响资产核实的事项及处理方式

（一）评估程序受到限制的情形：

受当前疫情影响，本次评估未能进行现场勘察。评估人员与产权持有单位进行了电话访谈，通过产权持有单位提供的现场照片和远程视频勘查的形式，核实了委估资产的实物状况。

四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

无。

五、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一) 资产核实结论

经清查，此次委估的资产账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况，也不存在盘亏、盘盈情况。

资产核实结果与账面记录不存在明显的差异。

(二) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形资产

根据委估资产的不动产权证显示，北景区集散中心用地证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司。产权持有单位长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司于 2020 年 4 月 15 日，签订了资产转让协议，截止评估基准日尚未办理变更；停车场用地的证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司，长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司签订了无偿使用协议，约定该停车场用地无偿提供给长白山城镇基础设施建设有限公司使用。

(三) 抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

根据不动产查询信息显示，吉（2018）安图县不动产权第 1003729 号土地处于抵押状态，除此之外，评估师通过调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(四) 企业申报的账外资产的核实结论

无。

第四章 评估技术说明

委估资产所涉及的房地产主要为博物馆和停车场。因委估房地产位于长白山景区，周边房地产交易市场不活跃，无可比成交案例，不适用市场法直接计算得出使用费价格；评估对象为场地使用费，亦不适用成本法；而委估对象的资产价值可以有效计量，其使用过程的费用亦可以测算，故本次采用收益还原对场地使用费价格进行评估。

1. 收益还原法介绍

首先，确定委估资产市场价格。然后利用还原利率、收益乘数将其转换为年净收益价值，考虑年总费用来求取估价对象年使用费。其中报酬率的确定采用累加法确定：即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用年限为 10 年期债券利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿。博物馆和停车场资产市场价格采用房屋、土地分别评估后加和。

选用有限年期的收益还原法公式计算博物馆、停车场年净收益：

$$\text{计算公式：} V = a \times \frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right]$$

其中：V 为收益期内博物馆、停车场资产价值；

a 为年金（年净收益）；

N 为年金收益期数（根据房地孰短原则确定）；

r 为报酬率；

$$\frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] \text{为年金现值系数；}$$

计算得出年净收益后：

博物馆、停车场年使用费=年净收益+年总费用

其中：年总费用=管理费+税费+更新维修费用

2. 收益期内博物馆、停车场资产价值

收益期内博物馆、停车场资产价值=博物馆、停车场资产评估基准日评估值-博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值

其中：博物馆、停车场资产评估基准日评估值采用房地分估，其中房产采用成本法、土地采用基准地价法。

第一节 房地产类的评估

本节包括固定资产-房屋建筑物类、无形资产-土地使用权的评估。本次评估结果如下：

金额单位：元

序号	科目名称	评估价值
1	固定资产-房屋建筑物类	154,038,006.54
2	无形资产-土地使用权	75,591,700.00
3	房地产类合计	229,629,706.54

一、 固定资产-房屋建筑物类

(一) 评估范围和对象

本次评估范围系截至 2022 年 1 月 31 日长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司拥有的部分固定资产-房屋建(构)筑物。

本次评估涉及的房屋建(构)筑物共 2 项，建筑面积合计 67,909.82 m²，其中北景区集散中心博物馆 B 栋及玻璃连廊建筑面积 20,808.82 平方米，占地面积 14,802.00 m²，框架结构，地下 1 层，主要功能为设备用房、办公、餐厅、厨房等，地上 3 层，建筑高度 21.67 米，主要功能为游客中心、候车区、水吧、特色展区和办公等。停车场面积 47101 平方米，共配备有车位数 884 个，其中充电车位 52 个，直流充电桩 7 台，交流充电桩 45 台。上述建构筑物实际已竣工，已于 2021 年 8 月投入使用，但尚未办理竣工决算。

(二) 评估对象概况和现场勘查

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《不动产权证》等为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合远程视频现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。

了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。

勘察调查的情况说明：

1. 权属情况：

1. 根据委估资产的不动产权证显示，北景区集散中心用地证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司。产权持有单位长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司于 2020 年 4 月 15 日，签订了资产转让协议，截止评估基准日尚未办理变更；停车场用地的证载权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司，长白山城镇基础设施建设有限公司与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司签订了无偿使用协议，约定该停车场用地无偿提供给长白山城镇基础设施建设有限公司使用。

2. 他项权利限制情况：

无。

3. 房地产出租情况：

无。

（三）评估程序

1. 评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求被评估企业全面清查核对建筑物，准备有关文件资料，填写评估明细表，同时组织小组人员座谈，制定评估方案，并多方搜集资料，为评估工作做准备。

2. 评估现场实施阶段

评估人员进入企业，首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行账表、账实、账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。

同时，要求企业提供产权的证明性文件及相关入账凭证，认真核对产权归属，核实建筑物工程量，为评估计算找到准确依据，本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《不动产权证书》、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合远程视频现场勘查的实际情况予以确定面积。

在做好上述工作基础上，通过远程视频与基建技术人员一起逐项进行实地勘验鉴定、测量记录，现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题，并向有关人员详细了解建筑物的修缮维护情况。

3. 后续评估测算阶段

在完成现场工作后，对企业申报评估的建筑物依其特征进行分类，并对典型建筑物进行解剖与技术性分析，找出差异，采取区别对待的方式评估。并从多种渠道搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定不含税市场租金价格，并分别计算评估价值。

（四）评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《资产评估执业准则——不动产》
3. 中国城市地价动态监测网
4. 广联达造价指标网
5. 评估范围内不动产权证书复印件
6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料
7. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料

（五）评估技术思路及评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法、成本法、假设开发法

等方法的适用性选择恰当的评估方法，若评估对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

对于企业自建的房屋建（构）筑物，本次评估采用重置成本法对其资产价值进行评估。

A. 适合采用的评估方法理由：委估房屋建（构）筑物为企业自建，属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值，同时委估房屋建（构）筑物所在区域建筑市场和材料供应市场较完善，可取得合理的建筑成本和有关建设资料。

B. 不适合采用的评估方法理由：由于委估资产均为企业自建，属于为个别用户专门建造的工程，周边无同类房屋建筑物交易案例，无法取得可比实例，故不适用市场比较法评估；由于委估资产已经开发建设完毕，未来也没有重新开发的计划，故不适用假设开发法评估；委估资产均为企业自建，属于为个别用户专门建造的工程，周边类似房屋建筑物租赁市场不活跃，评估人员无法收集到充足的同类型资产出租价格，无法确定同类房屋建筑物的市场客观租金，故不适合采用收益法评估。

6.1 重置成本法：

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

6.1.1 重置全价的确定：

房屋建筑物的重置全价一般由建安工程费、工程前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税组成。产权持有单位为增值税一般纳税人，房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安工程费+工程前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（1）建安工程费的确定

A、类比法：即对于无预结算资料的建筑物，通过对房屋现行造价的调查及资料

收集,根据当前同类可比工程的建安造价水平,调整差异因素的影响确定建安工程费。即根据已编制结算资料的同类型建筑物的单方造价或工程造价信息以及评估人员掌握的同类型建筑物的单方造价,将被评估对象与参照物差异部分进行对比,如层高、层数、跨度、跨数、墙体厚度、材质、装修以及设备设施等,计算出差异额,以此确定委估房屋建筑物的单方造价,最后计算建安工程费。

B、对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安工程费,建安工程费=单方造价×建筑面积。

(2) 工程前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括:当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

在确定建安工程费的基础上,根据有关规定计算工程前期及其他费用。计取内容及计算标准如下。

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.30%	工程费用	参考财建[2016]504号
二	勘察设计费	4.90%	工程费用	参考同行业市场水平
三	工程监理费	2.20%	工程费用	参考同行业市场水平
四	招投标代理服务费	0.02%	工程费用	参考计价格[2002]1980号、发改办价格[2003]857号
五	可行性研究费	0.09%	工程费用	参考计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.02%	工程费用	参考计价格[2002]125号

(3) 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月 20 日公布的同期贷款市场报价利率(LPR)为准计算;资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安工程费+工程前期及其他费用)×1/2×贷款利率×合理建设工期(年)

(4) 可抵扣增值税

①建安工程费中包含的可抵扣增值税

可抵扣增值税 1=建安工程费/1.09×9%

②工程前期及其他费用中包含的可抵扣增值税

可抵扣增值税 2=建安工程费×Σ工程前期及其他费用中可抵扣项目费率÷1.06

×6%

6.1.2 建筑面积的确定:

应根据房屋所有权证所记载,房地产管理部门所确认的建筑面积确定;无房屋所有权证的根据企业提供的相关资料,现场勘查等方式,确定建筑面积。

6.1.3 成新率的确定:

(1) 对于价值量大、较重要、易勘查的房屋建筑物类资产,本次评估成新率的确定采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算,并对两种结果按理论成新率和勘察成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

理论成新率 N1: 根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

尚可使用年限参照《建筑结构可靠度设计统一标准》、《资产评估常用方法与参数手册》(2011) 等文件中对房屋建筑物使用寿命年限的相关规定确定。

勘察成新率 N2: 通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察,对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的勘察成新率。

计算公式:

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

经以上两种方法计算后,通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$

(六) 评估实例

评估举例 1: 房屋建筑物评估明细表序号 1-北景区集散中心博物馆 B 栋及玻璃连廊

(1) 房屋建筑物概况:

实物状况: 查阅有关资料并现场勘查: 该房屋建筑物为北景区集散中心博物馆 B

栋，用于商业活动及办公，共 3 层，框架结构，外墙为砼墙、花岗岩，装铝合金窗，入口均为拉门，地面部分地砖，墙面部分刷漆，部分瓷砖。

其建筑简况参数如下：

建筑特征		结构特征		建筑装璜	
建筑面积	20808.82	跨度	9.00	柱、梁	瓷砖
层数	3	层高	7.0	内墙	瓷砖
基础	独立	柱距	8.0	外墙	花岗岩
结构类型	框架	外墙	砼墙	门窗	塑钢
建造年月	2021/8/31	内墙	砼墙	楼地面	地砖

(2) 单位面积重置价格：

采用重编预算法，根据委托人提供的预决算资料及评估人员现场勘查的结果，依据吉林省建筑工程计价定额（2021 年）、安装工程计价定额（2021 年）、装饰工程计价定额（2021 年）、市政工程计价定额（2021 年），确定单位面积重置单价。

重置成本法计算表

权证编号		无	建筑面积	20808.82
建筑物名称		北景区集散中心博物馆 B 栋及玻璃连廊	层数	3
结构		框架	层高	7
建造年月		2021 年 8 月 31 日	跨度	9.0
起重设备		无	跨数	7
电梯		有	柱距	8
明细表序号		1	基础	独立
建筑周期		2	年	
序号	费用名称	计算公式	计费率	金额（元）
1	直接费	人工费，材料费，机械费之和		76,718,512
2	其中人工费	人工费		22,851,714
3	企业管理费和利润	[2]×费率	25.88%	5,914,023
4	安全防护、文明施工措施费	([1]+[3])×相应费率	2.80%	2,313,711
5	施工措施费	按规定计算	1.94%	1,488,339
6	小计	[1]+[3]+[4]+[5]		86,434,585
7	工料机价差	结算价差		
8	工程排污费	按本市规定计入建设工程材料价格信息发 布的水费价格内		
9	社会保障费	[2]×相应费率	38.42%	8,779,628
10	住房公积金	[2]×相应费率	1.96%	447,894

11	税前土建工程造价	[6]+[7]+[8]+[9]+[10]		95,662,107
12	税前安装工程造价		9.00%	8,609,590
13	不含税工程单价	([11]+[12])÷建筑面积		5,011

序号	名称	计算方法	费率	金额(元)
1	不含税建安合计	不含税工程单价×建筑面积		104,272,997.00
2	含税建安合计	[1]×(1+费率)	9.00%	113,657,567.00
3	建设单位管理费	[2]×费率	1.30%	1,477,548.00
4	勘察设计费	[2]×费率	4.90%	5,569,221.00
5	工程监理费	[2]×费率	2.20%	2,500,466.00
6	招投标代理服务费	[2]×费率	0.02%	22,732.00
7	可行性研究费	[2]×费率	0.09%	102,292.00
8	环境影响评价费	[2]×费率	0.02%	22,732.00
9	资金成本	[2]~[9]×施工年限×费率÷2	4.15%	5,119,131.00
10	含税重置全价	[2]~[9]		128,471,689.00
11	可抵扣增值税	[2]-[1]+([4]~[8])÷(1+费率)×费率	6.00%	9,849,708.00
12	不含税重置全价	[11]-[12]		118,621,981.00
13	每平方米造价	[12]÷建筑面积		5,701.00

根据上述计算确定综合楼(评估明细表序号 8)的单位面积重置价格为 5,701.00 元/平方米。

(3) 面积确定

根据产权持有人提供的测绘图结合评估人员现场勘察确定,委估建筑物的面积为 20,808.82 平方米。

(4) 成新率

①年限法理论成新率的确定:

计算公式:

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

①年限法理论成新率的确定:

计算公式:

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

已使用年限:该房产建于 2021 年 8 月,已使用 0.4 年。

尚可使用年限:参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、

财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建筑物使用年限的规定，该建筑物经济耐用年限为 60 年；故，按照经济耐用年限扣减已使用年限来计算尚可使用年限。

故，该综合楼尚可使用年限为 59.6 年。

按公式计算：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 59.60 \div (59.60 + 0.4) \times 100\% \\ &= 99\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

②打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	有足够承载能力、无不均匀下沉	25	99	60%
	承重构件	25	完好牢固	25		
	非承重墙	15	砖墙完好坚固；预制板墙板节点牢固；拼缝处密实。	15		
	屋面	20	不渗漏。防水层、隔热层、保温层完好，排水畅通。	20		
	楼地面	15	整体面层完好平整，硬木楼地面平整坚固，油漆完好，块料面层完整牢固。	14		
装修部分	门窗	28	少量开关不灵，油漆尚好	28	99	20%
	外装饰	24	稍有空鼓、裂缝和风化	24		
	内装饰	24	稍有空鼓、裂缝和风化	24		
	顶棚	24	少量面层破裂	23		
设备部分	给水	25	上水基本畅通。	25	99	20%
	排水	25	下水基本畅通，卫生器具基本完好。	25		
	电力	31	设备基本完好。	31		
	照明	19	线路照明装置基本完好。	18		

根据评估人员的经验及判断该类房屋建筑物，评分修正系数：结构部分为0.6、装修部分为0.2、设备部分为0.2。则成新率为：

按公式计算：

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

$$= (99 \times 0.6 + 99 \times 0.2 + 99 \times 0.2) \div 100 \times 100\%$$

$$= 99\% \text{ (取整)}$$

③综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均，理论年限法权数取40%，技术打分法权数取60%。则综合成新率公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法理论成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权数}$$

$$= (99\% \times 40\% + 99\% \times 60\%) \div 100$$

$$= 99\%$$

④委估房产的评估价值：

公式：

$$\text{评估价值} = \text{单位面积重置价} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率}$$

$$= 118,621,981.00 \times 99\%$$

$$= 117,435,761.19 \text{ (元)}$$

二、 无形资产-土地使用权

1. 权属状况

产权持有单位拥有的土地使用权状况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	截止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m ²)	拟使用面积 (m ²)
	合计							
1	吉(2018)安图县不动产权第 1003725 号	池北区南部自然博物馆对面	2052/7/14	出让	其他商服用地	五通一平	28,138.00	14,802.00
2	吉(2018)安图县不动产权第 1003729 号	池北区南部自然博物馆对面	2052/7/14	出让	其他商服用地	五通一平	47,101.00	47,101.00

评估人员对委托评估的土地使用权的权属调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

2. 资产清查

(1) 企业以出让方式取得上述土地使用权，并已取得不动产权证书，权利人为长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司。

(2) 待估宗地上建设的是北景区集散中心博物馆B栋和停车场。

(3) 本次评估按照房地分离的评估方法，对地上建筑物和土地使用权分别进行评估。

3. 评估依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》；

(2) 《资产评估执业准则——不动产》；

(3) 中国土地市场网；

(4) 中国城市地价动态监测网；

(5) 吉林省国土资源厅、吉林省财政厅、吉林省统计局、吉林省物价局关于公布实施全省新一轮城镇基准地价更新与平衡结果的通知（吉国土资发【2016】110 号）

(6) 土地评估相关的其它政策文件。

4. 土地评估的基本方法及适用性分析介绍

土地评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

土地用途主要可以分为：1) 居住用地；2) 工业用地；3) 商业、旅游、娱乐用地；4) 综合用地；5) 教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。

对于居住用地，宜选用市场法、假设开发法、收益法和基准地价系数修正法，对新开发完成的居住用地，可以使用成本逼近法。

对于工业用地，宜采用市场法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在特殊情况下，也可采用收益法。

对于商业、旅游、娱乐用地，宜采用市场法、收益法、假设开发法和基准地价系数修正法估价。

综合用地宜采用市场法、基准地法估价法。

5. 评估技术思路及具体评估过程

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于

工业用地，本次采用基准地价法对土地使用权价值进行评估。

a. 适用评估方法的理由：吉林省基准地价于2016年公布，基准日为2015年10月8日，可反映委估地块的市场价值，同时当地国土局已公布相关的修正体系，适于基准地价法评估。

b. 不适评估方法的理由：近年来周边无相似商服土地的成交案例，无有活跃的公开市场，故不适用市场法；企业已在地上自建房屋等，预计未来不太可能重新开发该处地块，因此不适于假设开发法评估；该区域土地均为商业企业自用，没有空地出租情况，也不适于收益法评估；该区域近年来征收集体土地适用土地片区价补偿政策，较少考虑土地增值因素，不适于成本逼近法评估。

5.1 基准地价法：

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

委评宗地价格=基准地价×(1+交易情况修正系数)×(1+期日修正系数)×(1+ Σ 区域因素和个别因素各项修正系数之和)×容积率修正系数×使用年限修正系数

其中：1+ Σ 区域因素和个别因素各项修正系数之和=(1+区域因素修正系数)*微观区位修正系数*个别因素修正系数

6. 评估过程

例 1：土地使用权评估明细表序号 2

(1) 基准地价法评估过程

委估对象位于吉林省延边朝鲜族自治州安图县长白山保护开发区池北区南部自然博物馆对面，根据长白山保护开发区基准地价，委估对象位于长白山保护开发区池北区I级商服用地。根据池北区基准地价表，委估对象所在片区基准地价为1125元/平方米。

① 期日修正系数 (K1)

长白山保护开发区基准地价基准日为2015年10月8日，截至评估基准日，未查询到

该地区未对商服用地地价标准进行调整，由于评估基准日距离调整日较远，故对期日因素作调整，采用长春市商服用地地价指数进行期日调整与系数修正。根据中国地价信息服务平台发布的长春市商服用地地价指数数据计算取得。2015年10月商服用地地价指数为4428，2022年1月地价指数为5592。

故，期日修正系数=宗地评估基准日地价指数/基准地价基准日地价指数
=5592/4428
=1.2629

则，期日修正系数为 1.2629。

② 容积率修正系数（K2）

根据长白山保护开发区商服用地容积率修正系数规定，委估地块限高容积率为1.2，采用内插法确定容积率修正系数为0.8986

③ 年期修正系数（K3）

当待估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时，需要进行年期修正，

年期修正系数公式为：
$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

根据委估对象《国有土地使用权证》记载：评估明细表序号 2 土地终止日期为 2052 年 7 月 14 日，截止本次评估基准日，土地实际尚余 30.46 年使用期，需进行年期修正。

年期修正计算表		符号
到期日期：	2052/7/14	
评估基准日：	2022/1/31	
尚可使用年限：	30.46	m
法定可使用年限：	40	n
土地还原率：	6.00%	r
修正系数：	0.9199	k

则，年期修正系数为 0.9199

④ 因素修正系数（K4）

根据长白山保护开发区商服用地修正体系，修正如下：

宗地修正因素		修正说明	修正系数
区域因素 和个别因素	土地利用方向	餐饮旅馆类，其他商服 A	0
	高一级别边界最短直线距离	≥600，<800	0
	500 米范围内公交站点个数	≤2	-2%

距轻轨和地铁站点最短距离	≥900	-2%
周围土地利用类型	商服用地为主	4%
宗地面积	≥20000	2%
临街宽度	D≥180 或 d≥80	4%
临街深度	≥200	-3%
因素修正系数 (K4)		1.03

⑤ 委估宗地土地价格的确定

基准地价修正法计算过程详见下表：

项目	其他商服用地
基准地价（元/平方米）	1,125.00
期日修正系数（K1）	1.2629
年期修正系数（K2）	0.9199
容积率修正系数（K3）	0.8986
因素修正系数（K4）	1.0300
修正后单位地价（元/平方米）	1,209.60
单位地价（元/平方米）（取整）	1,210.00
单位地价（元/平方米）（含契税取整）	1,246.00

采用基准地价修正法计算，该处土地在30.46年期出让状态下的土地使用权单价为1,246.00元/平方米（取整）。

$$\begin{aligned}
 \text{宗地评估价值} &= \text{宗地评估单价} \times \text{宗地面积} \\
 &= 1,246.00 \times 47,101.00 \\
 &= 58,687,800.00 \text{元（取百位整数）}
 \end{aligned}$$

第二节 场地使用费的评估

一、 将本求利法的评估思路

采用收益法，首先，确定委估资产市场价格。然后利用还原利率、收益乘数将其转换为年净收益价值，考虑年总费用来求取估价对象年使用费。其中报酬率的确定采用累加法确定：即以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用年限为 10 年期债券利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿。博物馆和停车场资产市场价格采用房屋、土地分别评估后加和。

选用有限年期的收益还原法公式计算博物馆、停车场土地年净收益：

$$\text{计算公式：} V = a \times \frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right]$$

其中：V 为收益期内博物馆、停车场资产价值；

a 为年金（年净收益）；

N 为年金收益期数（根据房地孰短原则确定）；

r 为报酬率；

$\frac{1}{r} \times [1 - \frac{1}{(1+r)^N}]$ 为年金现值系数；

计算得出年净收益后：

博物馆、停车场年使用费=年净收益+年总费用

其中：年总费用=管理费+税费+设备更新维修费用

二、 评估过程

（一）博物馆、停车场的年净收益

1、收益期内博物馆、停车场价值确定

收益期内博物馆、停车场资产价值=博物馆、停车场资产评估基准日评估值-博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值

I. 博物馆、停车场资产评估基准日评估值的确定

（1）计算委估资产的价值

经上述评估计算，评估基准日博物馆、停车场资产评估基准日情况如下：

人民币：元

序号	科目名称	评估价值
1	固定资产-房屋建筑物类	154,038,006.54
2	无形资产-土地使用权	75,591,700.00
3	房地产类合计	229,629,706.54

II. 博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值确定

思路如下：

（1）博物馆、停车场资产土地到期时点重置全价的确定：以评估基准日的重置成本为基础逐年有一定的增长，本次测算取造价每年增长4%

（2）博物馆、停车场资产土地到期时点成新率的确定方法如下：

年限成新率的确定：

年限成新率 = (经济耐用年限 - 土地到期时点已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

(3) 博物馆、停车场资产土地到期时点价值的确定

博物馆、停车场资产土地到期时点价值 = 资产土地到期时点重置全价 × 土地到期时点成新率

(4) 博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值的确定

博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值 = 博物馆、停车场资产土地到期时点价值 ÷ (1+r)ⁿ

其中：r 为折现率 (与博物馆、停车场报酬率一致)

n 为土地剩余年限

(5) 测算过程

A. 博物馆、停车场资产土地到期时点价值的确定

经测算，博物馆、停车场资产土地到期时点价值如下表：

人民币：元

序号	资产名称	土地到期时点的重置全价	土地到期时点成新率	土地到期时点价值
1	房屋建筑物	392,357,556.44	49%	192,255,202.66
2	构筑物	122,289,559.84	0%	-
3	土地使用权			-
4	合计			192,255,202.66

案例1：房屋建筑物(序号1)

①土地到期时点的重置全价确定

评估基准日重置全价参照房地产的评估案例一，重置全价为118,621,981.00元

土地到期时点的重置全价 = 118,621,981.00 × (1+4%)^{30.5} = 392,357,556.44元

②土地到期时点综合成新率的确定

年限成新率 = (经济耐用年限 - 土地到期时点已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

该房产为2021年8月建成并投入使用，至土地到期日2052年7月14日已使用30.9年，房产结构主体经济耐用年限为60年，则：

结构主体年限法成新率 = (经济耐用年限 - 土地到期时点已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

$$= (60.0 - 30.9) / 60.0 \times 100\%$$

$$= 49\% \text{ (取整)}$$

构筑物为2021年8月建成并投入使用，构筑物经济耐用年限一般为30年，至土地到期时点构筑物已使用年限已超过经济耐用年限。由纳入评估范围的构筑物特点可知，构筑物拆除费一般大于回收费，故至土地到期时点构筑物成新率取0.00%。

③土地到期时点价值的确定

土地到期时点价值=土地到期时点的重置全价×土地到期时点成新率

$$= 392,357,556.44 \times 49\%$$

$$= 192,255,202.66$$

B. 博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值的确定

博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值

$$= 192,255,202.66 \div (1+6.4\%)^{30.5}$$

$$= 28,984,008.50 \text{元}$$

III收益期内博物馆、停车场资产价值的确定

收益期内博物馆、停车场资产价值=博物馆、停车场资产评估基准日评估值-博物馆、停车场资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值

$$= 229,629,706.54 - 28,984,008.50$$

$$= 200,645,700.00 \text{元 (取整到百位)}$$

2、确定委估资产报酬率

本次评估报酬率的确定采用累加法确定：以无风险收益率加风险调整值作为报酬率。其中无风险报酬率取近期发行的国债利率换算为复利得出。风险调整值的确定是以对行业、企业现状和无形资产综合分析的基础上，分别对委估资产的经营风险、市场风险和政策风险进行综合分析后，综合考虑各因素后确定其风险调整值。

① 无风险收益率的确定

根据Aswath Damodaran的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。国际上，企业价值评估中最常选用的年限为10年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新10年期的、可以市场交易的、长期国债的平均到期实际收益率为2.90%。

则无风险收益率确定为2.90%。

② 风险调整值的确定

风险调整值则根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度、评估物业租赁的市场前景及运营风险等综合考虑后确定，经综合考虑本次取风险调整值为3.50%。

③报酬率的确定

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

$$=2.90\%+3.50\%$$

$$=6.40\%$$

3、选用有限年期的收益还原法公式计算博物馆、停车场净收益：

$$\text{计算公式： } V = a \times \frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right]$$

其中：a为年金（年净收益）；

N为年金收益期数（本次按土地证剩余年限30.5年确定）；

r为报酬率；

$\frac{1}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right]$ 为年金现值系数；

计算过程见下表：

收益期内资产价值(元)	收益期数(年)	年金现值系数	年净收益（元）（百位取整）
200,645,700.00	30.50	13.2694	15,120,900.00

4、博物馆、停车场年总费用的测算

①经营管理费用

因本次场地使用由使用方承担经营管理费，经营管理费不计取。

②税费

产权持有方承担房产税、土地使用税、税金附加。

房产税，按年租金（不含税）的12%计算，不动产出租，增值税按9%，则：

房产税= $X \times 12\% = 12\%X$ （X为年总收益）；

土地使用税，按实际应承担的金额确定；土地使用税每平方米2元，土地面积61,903.00平方米，则：

土地使用税=2×61,903.00= 123,806.00 元

税金附加，不动产出租，增值税按 9%，城建税按增值税的 5%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育税附加为增值税的 2%；则：

税金及附加=X×9%×（5%+3%+2%）=0.90%X（X 为年总收益）

③维修费及保险费

因本次场地使用由使用方承担维修费，维修费不计取。

④房地产费用=房产税+土地使用税+税金附加=12%X+123,806.00+0.9%X
=123,806.00+12.90%X

5、博物馆、停车场场地使用费测算

X =净收益+博物馆、停车场年总费用

=15,120,900.00+123,806.00+12.90%X

经计算：X= 17,502,500.00（元）取整。

静态情况下，14 年场地使用费=年使用费×年数

= 17,502,500.00×14

= 245,035,000.00 元

第四部分 评估结论及分析

一、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的部分资产年使用费，评估值为人民币 17,502,500.00 元（不含税），此评估值包含出租方承担的税费（土地使用税、房产税、税金及附加），在未来 14 年间不考虑每年使用费增长的前提下，采用简单汇总计算，长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山北景区集散中心及停车场等部分资产的使用费未来 14 年总金额为人民币 245,035,000.00 元整（不含税），大写人民币贰亿肆仟伍佰零叁万伍仟元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

固定资产—房屋建（构）筑物评估明细表

表4-10-1
第 1 页
金额单位:人民币元

被评估单位: 长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司

评估基准日: 2022年1月31日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	年使用费评估值（元/ 年）（不含税）	14年使用费评估值 （不含税）	备注
	合计					67,909.82		245,035,000.00	
1	尚未办理	北景区集散中心博物馆B栋及玻璃连廊	框架	2021/8/2	平方米	20,808.82	17,502,500.00	245,035,000.00	
2	尚未办理	停车场及配套工程	硬化路面	2021/8/2	平方米	47,101.00			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									

评估机构: 上海东洲资产评估有限公司
法定代表人: 王小敏

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2022年1月31日

表4-15-1
第1页

被评估单位：长白山城镇基础设施建设有限公司、长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司

金额单位:人民币元

[illegible]