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城镇基础设施建设有限公司拥有的池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套设施等部分资产未来16年使用费价格

资产评估报告

东洲评报字【2026】第1541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

2026年8月22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：	3131020001202602179
合同编号：	东洲评委(202606001)号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	东洲评报字【2026】第1541号
报告名称：	长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山城镇基础设施建设有限公司拥有的池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套设施等部分资产未来16年使用费价格
评估结论：	140,388,800.00元
评估报告日：	2026年08月22日
评估机构名称：	上海东洲资产评估有限公司
签名人员：	蔡东伦 （资产评估师） 正式会员 编号：33180131 沈于昔 （资产评估师） 正式会员 编号：31060011
蔡东伦、沈于昔已实名认可	

（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：2026年08月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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对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进行现场调查；已了解评估对象的法定用途，实际用途，并与委托人及其他相关当事人明确评估对象的设定出租用途。我们仅对评估对象及其所涉及资产在设定出租用途下的市场租金价格发表意见，我们无权对它们的法律权属以及出租用途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、我们对评估对象的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对评估对象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）

声明.....1
目录.....2
摘要.....3
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.....6
（三） 委托人与产权持有单位之间的关系.....7
（四） 其他资产评估报告使用人.....7
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.....8
五、 评估基准日.....9
六、 评估依据.....9
（一） 法律法规依据.....10
（二） 评估准则依据.....10
（三） 资产权属依据.....11
（四） 评估取价依据.....11
（五） 其他参考资料.....11
（六） 引用其他机构出具的评估报告.....11
（七） 利用的其他专业报告.....11
七、 评估方法.....12
（一） 评估方法概述.....12
（二） 评估方法的选择.....12
（三） 评估方法介绍.....12
八、 评估程序实施过程和情况.....12
九、 评估假设.....15
（一） 基本假设.....16
（二） 一般假设.....16
十、 评估结论.....16
（一） 评估结论.....17
（二） 评估结论有效期.....17
（三） 有关评估结论的其他说明.....17
十一、 特别事项说明.....18
十二、 评估报告使用限制说明.....18
十三、 评估报告日.....20
附件.....21
.....23

长白山旅游股份有限公司因场地使用涉及的长白山城镇基础设施建设有限公司拥有的池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套设施等部分资产未来16年使用费价格

资产评估报告

东洲评报字【2026】第1541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

评估目的：长白山旅游股份有限公司拟使用池北区交通集散中心候车回廊和停车场场地，本次评估即为确定该场地使用费价格提供参考

评估对象：部分资产场地使用费价格。

评估范围：本次评估范围系截至2026年5月31日长白山城镇基础设施建设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：2026年5月31日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，本次采用收益法评估。

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8,774,300.00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16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池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套

设施等部分资产的使用费未来16年总金额为**人民币140,388,800.00元整（不含税）**，大写**人民币壹亿肆仟零叁拾捌万捌仟捌佰元整**。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至2027年5月30日。

特别事项：

1.委估资产涉及土地已办理不动产权证，该不动产权项下宗地系由原权利人长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司合并登记后，由长白山城镇基础设施建设有限公司购买取得。两宗地合并后，现不动产权登记宗地面积为61923㎡，合并前后土地用途、使用期限均未发生变更。本次停车场工程涉及的土地面积系根据合并前不动产权证（吉（2018）安图县不动产权第1003729号）所记载的面积所确认，即47101㎡。池北区交通集散中心候车回廊所占土地面积与其建筑面积相等，面积信息由产权持有单位申报，评估人员结合工程结算报告和现场勘查情况予以确认。

2.根据产权持有单位与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司签订的《长白山池北区游客转运中心南部停车场土地使用权以租代购协议书》，委估资产所在土地，产权持有单位通过以租代购方式取得，约定租赁期4年（2023年6月30日至2027年6月30日），租赁期满且价款付清后办理权属转移；土地以租代购总价款为69,426,874.00元。2025年12月5日，双方签订《〈资产转让协议〉及〈以租代购协议〉补充协议》，明确前述土地与博物馆B栋及连廊资产合并交易，长白山城镇基础设施建设有限公司已支付租金抵作购买价款，剩余价款于土地合宗及权属变更完成后分期支付。截至本次评估基准日，上述47101㎡土地合宗手续已办理完毕，土地使用权已正式变更登记至长白山城镇基础设施建设有限公司名下。长白山城镇基础设施建设有限公司累计已支付租金（抵作购地款）30,000,000.00元，剩余未付购地款金额为39,426,874.00元。本次未考虑上述土地应付未付款对评估结论的影响。

3.本次评估结论为不含增值税销项税额价格，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）。

4.委估资产租赁期限内的管理费和更新维修费用由承租人承担，故本次评估未考虑上述费用对评估结论的影响。

5.本次评估涉及的委估资产已经出租，本次未考虑上述租赁情况对评估结论的影响，

提请报告使用者注意。

6.本次收益期内停车场资产价值中的土地价值为包含契税价值。

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城镇基础设施建设有限公司拥有的池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套设施等部分资产未来16年使用费价格

资产评估报告

东洲评报字【2026】第1541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涉及的长白山城镇基础设施建设有限公司拥有的池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套设施等部分资产的场地使用费价格于2026年5月31日的市场价值进行了评估。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

公司名称：长白山旅游股份有限公司（简称“委托人”）

公司地址：池北区（白林西区和平街）

法定代表人：王昆

注册资本：27235.586万人民币

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：2010年12月08日

营业期限：2010年12月08日至长期

经营范围：许可项目：道路旅客运输经营；道路货物运输（不含危险货物）；成品油零售；食品销售；道路危险货物运输；国际道路旅客运输；城市公共交通；旅游业务；住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：会议及展览服务（出国办展须经相关部门

审批）；停车场服务；酒店管理；社会经济咨询服务；个人商务服务；机动车修理和维护；汽车零配件批发；汽车零配件零售；润滑油销售；代驾服务；小微型客车租赁经营服务；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；企业形象策划；市场营销策划；项目策划与公关服务；旅游开发项目策划咨询；组织文化艺术交流活动；广告制作；广告设计、代理；广告发布；专业设计服务；文艺创作；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；休闲观光活动；票务代理服务；旅客票务代理；游览景区管理。（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）

（二）产权持有单位概况

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(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：长白山保护开发区池北区池北大街以东，育才东路以南，园池路北侧空地（文心广场二号写字楼六楼601、604、607、611、612、614、619-622室）

法定代表人：刘洋

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：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；热力生产和供应；自来水生产与供应；燃气经营；城市生活垃圾经营性服务；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营。（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）一般项目：土地使用权租赁；物业管理；污水处理及其再生利用；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；停车场服务；露营地服务；住房租赁；柜台、摊位出租；充电桩销售；集中式快速充电站。（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）

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人为产权持有单位委估资产的拟承租单位。

（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

长白山旅游股份有限公司拟了解因场地使用事宜涉及的池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套设施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拥有的部分资产年使用费价格，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

评估对象为部分资产场地使用费价格。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2026年5月31日长白山城镇基础设施建设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。

（三）委估资产的主要情况

本次评估涉及的房屋建(构)筑物共3项，为池北区交通集散中心停车场及配套工程。停车场建筑面积约47101平方米，建有一座长约101米，宽12.5米的混凝土简支板梁桥，一条长162米，宽2米的木廊桥。配套工程主要包括电气工程、消防工程、园林绿化工程、充电桩工程、智能化工程等，该停车场于2021年8月建成投入使用。

池北区交通集散中心候车回廊（导客亭）和池北区交通集散中心候车回廊（导流亭）的建筑面积分别为161.89㎡和474.55㎡，主体为钢结构，于2021年8月建成投用。

停车场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（m2）	拟使用面积（m2）
1	吉（2026）安图县不动产权第1001369号	池北区南部自然博物馆对面长白山文化创意产业园1#B栋	2052/7/14	出让	其他商服用地	五通一平	61,923.00	47,737.44

该不动产权项下宗地系由原权利人长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司合并登记后，由长白山城镇基础设施建设有限公司购买取得。两宗地合并后，现不动产权登记宗地面积为61923㎡，合并前后土地用途、使用期限均未发生变更。本次停车场工程涉及的土地面积系根据合并前不动产权证（吉（2018）安图县不动产权第1003729号）所记载的面积所确认。原不动产权信息如下：

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（m2）
1	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

池北区交通集散中心候车回廊所占土地面积与其建筑面积相等，评估人员结合工程结算报告和现场勘查情况予以确认。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

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2026年5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，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）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.《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）；

3.《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）；

4.《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）；

5.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

6.《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）；

7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；

8.《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

9.《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）；

10.《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）；

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

12.《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）；

13.《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

14.《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第826号）；

15.其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（二）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.《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

4.《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；

5.《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

6.《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

7.《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8.《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）资产权属依据

1. 不动产权证书；

2. 其他资产权属证明资料。

（四）评估取价依据

1. 吉林省建筑工程计价定额（2024年）、安装工程计价定额（2024年）、市政工程计价定额（2024年）；

2. 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）

3. 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。

（五）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；

2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；

4. 其他相关参考资料。

（六）引用其他机构出具的评估报告

本资产评估报告无引用其他机构出具的评估报告。

（七）利用的其他专业报告

本资产评估报告未利用其他专业报告。

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》，不动产市场租金的评估方法一般采用市场法、收益法或成本法。

市场法，是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干资产租金交易实例，就交易情况、交易日期、资产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例资产加以修正调整，从而确定拟出租资产租金市场价值的评估方法。

收益法，是指采用资产价值还原资产收益倒算租金价格的方法，基本思路是先采用合适的方法评估出拟出租资产的市场价值，以拟出租资产的市场价值为基础在其经济寿命年限内，采用恰当的折现率年金化计算拟出租资产的年度净收益，再考虑空置率、维修费、管理费、保险费、租赁税费等成本费用项目，确定拟出租资产租金市场价值的方法。

成本法，是指采用重置的方法，将拟出租资产的折旧摊销费用、维修费、管理费、保险费、投资利息、租赁税费和合理利润等逐项累加，确定拟出租资产租金市场价值的方法。

（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停车场和候车回廊。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。资产市场价格采用构筑物、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资产年净收益：

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

其中：V为收益期内资产价值；

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：

资产年使用费=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

管理费和更新维修费用由承租人承担，故本次不考虑上述费用。

2.收益期内资产价值

收益期内资产价值=资产评估基准日评估值-资产土地到期时点价值折现到评估基准日的现值

其中：资产评估基准日评估值采用房地分估，其中构筑物采用成本法、土地采用市场法。

2.1 房屋建筑物类

房屋建筑物类包括构筑物

▲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：

评估值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率

（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，或委估资产的建筑安装工程竣工决算造价，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

委估土地为其他商服用地，近年来周边相似商业土地的成交案例较多，有活跃的公开市场，可以用市场法体现其市场价值；长白山保护开发区城镇基准地价商业服务业用地的估价期日为2023年1月1日，距离本次评估基准日较久，故不适宜采用基准地价法；企业已在地上建设景区专用停车场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；企业暂无单独出租土地计划，且周边近年来无商业土地单独租赁案例，故不适用收益法；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。

综上分析，本次对土地使用权采用市场法进行评估。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的

价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

八、评估程序实施过程和情况

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工作程序。整个评估工作过程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等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。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，现场评估工作阶段是5月下旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

（1）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（2）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（3）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件/租赁合同等，对企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况；

（4）根据纳入评估范围资产的实际状况、特点和法定用途与设定租赁用途，拟定各类资产的具体评估方法；

（5）对房地产类资产，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；对房地产通过调研市场状况数据、当地造价信息等；

（6）对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，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) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，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资产评估报告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. 资产现状利用要求

资产现状利用在本报告中是指被评估资产按其现行用途继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

4. 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至评估结论使用有效期终止期间，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.本次评估没有考虑委估资产实际租赁条件与本次设定的租赁条件差异对评估结论的影响。

3.假设委估资产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.假设委估资产产权明晰，手续齐全，可在公开市场上合法租赁。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

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，于评估基准日的场地使用费市场价格。

（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8,774,300.00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16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池北区交通集散中心候车回廊、停车场及配套设施等部分资产的使用费未来16年总金额为**人民币140,388,800.00元整（不含税）**，大写**人民币壹亿肆仟零叁拾捌万捌仟捌佰元整**。

（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2026年5月31日至2027年5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)权属资料不全面或者存在瑕疵事项

资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对所纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

委估资产涉及土地已办理不动产权证，该不动产权项下宗地系由原权利人长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司合并登记后，由长白山城镇基础设施建设有限公司购买取得。两宗地合并后，现不动产权登记宗地面积为61923㎡，合并前后土地用途、使用期限均未发生变更。本次停车场工程涉及的土地面积系根据合并前不动产权证（吉（2018）安图县不动产权第1003729号）所记载的面积所确认，即47101㎡。池北区交通集散中心

候车回廊所占土地面积与其建筑面积相等，面积信息由产权持有单位申报，评估人员结合工程结算报告和现场勘查情况予以确认。

根据产权持有单位与长白山保护开发区传奇文化发展股份有限公司签订的《长白山池北区游客转运中心南部停车场土地使用权以租代购协议书》，委估资产所在土地，产权持有单位通过以租代购方式取得，约定租赁期4年（2023年6月30日至2027年6月30日），租赁期满且价款付清后办理权属转移；土地以租代购总价款为69,426,874.00元。2025年12月5日，双方签订《〈资产转让协议〉及〈以租代购协议〉补充协议》，明确前述土地与博物馆B栋及连廊资产合并交易，长白山城镇基础设施建设有限公司已支付租金抵作购买价款，剩余价款于土地合宗及权属变更完成后分期支付。截至本次评估基准日，上述47101㎡土地合宗手续已办理完毕，土地使用权已正式变更登记至长白山城镇基础设施建设有限公司名下。长白山城镇基础设施建设有限公司累计已支付租金（抵作购地款）30,000,000.00元，剩余未付购地款金额为39,426,874.00元。本次未考虑上述土地应付未付款对评估结论的影响。

除此之外，截至评估基准日，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）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。

（三）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：

评估师通过现场调查，未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（四）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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（五）其他需要说明的事项

1.本次评估结论为不含增值税销项税额价格，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）。

2.本次评估涉及的委估资产已经出租，本次未考虑上述租赁情况对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

3.本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

4.委估资产租赁期限内的管理费和更新维修费用由承租人承担，故本次评估未考虑上述费用对评估结论的影响。

5.本次收益期内停车场资产价值中的土地价值为包含契税价值。

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对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2026年8月22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
签字资产评估师	蔡东伦　　沈于昔
评估报告日	2026 年 8 月 22 日