东北证券股份有限公司
关于长白山旅游股份有限公司重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同的核查意见

东北证券股份有限公司（以下简称“东北证券”、“保荐人”）作为长白山旅游股份有限公司（以下简称“长白山”、“公司”）向特定对象发行A股股票的保荐人，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第11号——持续督导》等有关规定，对长白山重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同事项进行了核查，核查情况及核查意见如下：

一、关联交易概述

2026年6月，公司下调北景区班线车票价格，由原35元/人调整至25元/人，为应对票价下调带来的经营压力，优化成本管控体系，保障公司持续稳定经营，公司拟解除原“北景区集散中心场地使用合同”废止原合同权利义务，并与控股股东吉林省长白山开发建设（集团）有限责任公司的全资子公司长白山城镇基础设施建设有限公司（以下简称“城镇基础公司”）重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同。

公司本次关联交易历史沿革如下：

1、2022年7月，公司审议通过《北景区集散中心场地使用合同》的议案，具体详见上交所披露的《长白山旅游股份有限公司关于签订北景区集散中心场地使用合同暨关联交易的公告》。

2、2025年4月，公司对上述关联交易事项完成重新审议，合同内容未发生改变，详见《长白山旅游股份有限公司关于重新审议关联交易合同的公告》。目前北景区集散中心已更名为池北区交通集散中心。

经双方友好协商，对原有合同核心条款进行调整，通过缩减使用面积、调整使用期限、下调场地使用费标准，有效降低公司运营成本。

本次交易前后核心内容对比情况如下：

项目	2022年原使用费方案	2026年新使用费方案	调整后变化
使用年限	14年	16年	增加2年
使用面积	67,909.82㎡	47,737.44㎡	减少20,172.38㎡
评估总金额	24,503.50万元	14,038.88万元	
成本列支	14元/人	8元/人	减少6元/人

2026年6月24日起，相关班线车票实施票价下调。2026年年初至6月23日，该期间使用费按照原合同标准执行；2026年6月24日之后，使用费按照新合同约定标准予以核算、支付。

二、关联方介绍

1、企业名称：长白山城镇基础设施建设有限公司

2、成立时间：2016-06-02

3、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）

4、法定代表人：刘洋

5、注册资本：20000万元人民币

6、统一社会信用代码：91220000MA0Y55M68T

7、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

8、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）。

9、股权结构：吉林省长白山开发建设（集团）有限责任公司持股100%。根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，其与公司构成关联关系，本次交易构成关联交易。

10、主要财务数据：截止2025年12月31日，公司总资产383,700.67万元、净资产51,813.44万元，2025年度营业收入35,038.06万元、净利润4,860.14万元。

三、关联交易的主要内容和履约安排

（一）合同主体

甲方：长白山旅游股份有限公司

乙方：长白山城镇基础设施建设有限公司

（二）费用内容

甲方使用乙方长白山池北区交通集散中心外候车雨棚及停车场，甲方向乙方交纳场地使用费。

（三）缴费期限

自2026年6月24日起至2042年6月23日止，共计16年。

（四）收取标准及支付方式

场地使用费按照每年长白山池北区交通集散中心实际运送游客人数(以智慧数字过闸机数据为准)计算。计提标准为8元/人/次。甲、乙双方每月6号前核对上月转运人数，乙方每月按照核对无误的转运人数开具场地使用费发票交付甲方，甲方收到发票后每月10日前支付场地使用费给乙方(以上均为含税价格)。

四、关联交易的定价依据

经上海东洲资产评估有限公司出具的《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，结论为：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877.43万元（不含税），大写人民币捌佰柒拾柒万肆仟叁佰元整。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14,038.88万元（不含税），大写壹亿肆仟零叁拾捌万捌仟捌佰元整。

自2026年7月起，长白山景区实施多点位入区模式，池北区交通集散中心客流量得到有效分流，综合实际运营情况及行业宏观环境等因素测算，合同期内结算总人数约为1,735.51万，对应的16年场地使用费总额约为12,737.69万元，该金额不超过评估报告列示16年使用费汇总评估值14,038.88万元。

受客流波动影响，各年度实际支付的场地使用费可能高于或低于评估的年度使用费水平；如合同期内使用费将突破上述评估上限14,038.88万元，公司将积极与关联方协商，并重新履行相应审议程序。

五、本次关联交易对公司的影响

本次重新签订关联交易合同，是公司结合票价下调经营实际作出的优化调整，有效降低公司场地使用成本、缓解经营压力；本次交易定价公允，不存在利益输送，不会对公司财务状况、经营成果及持续经营能力产生不利影响，亦不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

六、关联交易的审议程序

（一）董事会审议情况

公司于2026年11月6日召开第五届董事会第二十次会议审议通过了《关于重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同的议案》，此议案获得出席会议的6名非关联董事一致表决通过。本议案尚需提交股东会审议。

（二）独立董事专门会议

公司于2026年11月1日召开第五届董事会独立董事专门会议第六次会议审议通过了《关于重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同的议案》，此议案获得出席会议的3名独立董事一致表决通过。

七、保荐人核查意见

经核查，保荐人认为，长白山重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同事项已经公司董事会审议通过，关联董事回避了表决，独立董事已召开专门会议审议通过本次关联交易事项，履行了必要的法律程序，此项交易尚需提交股东会审议，符合《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定。综上，保荐机构对长白山重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《东北证券股份有限公司关于长白山旅游股份有限公司重新签订池北区交通集散中心场地使用关联交易合同的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

程继光　　蔡芝明

东北证券股份有限公司

2026年 11 月 7 日