

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司
拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥
有的部分不动产涉及的 10 年租赁使用费项目
资产评估报告

国枫兴华评报字[2024]第 020078 号

(共一册, 第一册)


评估机构名称: 北京国枫兴华资产评估有限公司

评估报告日: 二〇二四年十一月二十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020071202400160
合同编号:	国枫兴华(2024)020070号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国枫兴华评报字[2024]第020078号
报告名称:	长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产涉及的10年租赁使用费项目
评估结论:	64,097,215.10元
评估报告日:	2024年11月29日
评估机构名称:	北京国枫兴华资产评估有限公司
签名人员:	江永利 (资产评估师) 会员编号: 41210200 缪志清 (资产评估师) 会员编号: 11220330
 (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11月29日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托方、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他使用人	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	11
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 资产评估报告使用限制说明	15
十三、 资产评估报告日	16
十四、 评估机构和资产评估师签章	16
资产评估报告附件	17

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、行政法规规定和本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评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司
拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的
部分不动产涉及的 10 年租赁使用费项目 资产评估报告

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司
拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥
有的部分不动产涉及的 10 年租赁使用费项目

资产评估报告摘要

国枫兴华评报字[2024]第 020078 号

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司：

北京国枫兴华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、公正的原则，采用公认的方法，按照必要的评估程序，对长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产 10 年租赁使用费进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：对委托方申报的长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产 10 年租赁使用费进行评估，为委托方拟承租该不动产的行为提供参考。

评估对象：长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产 10 年租赁使用费。

评估范围：委托方申报的 16 项房屋建筑物及其占用范围内的国有建设用地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施及权利人合法享有的相关权益，但不包括房屋内部装饰装修。

具体以委托方申报的资产评估申报表为准。

评估基准日：2024 年 11 月 20 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：经采用市场法评估，评估对象总建筑面积 8318 平方米于评估基准日 2024 年 11 月 20 日的租赁使用费为 6,409,721.51 元/年（含税），在不考虑费用增长情况下，采用简单加总计算：

未来十年的租赁使用费总计 64,097,215.10 元（大写金额：人民币陆仟肆佰

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司
拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的
部分不动产涉及的 10 年租赁使用费项目 资产评估报告

零玖万柒仟贰佰壹拾伍元壹角零分)。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司
拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥
有的部分不动产涉及的 10 年租赁使用费项目
资产评估报告正文

国枫兴华评报字[2024]第 020078 号

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司：

北京国枫兴华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、公正的原则，采用公认的方法，按照必要的评估程序，对长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产 10 年租赁使用费进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他使用人

(一) 委托方和产权持有单位简介

1、委托方：

(1) 企业基本情况

名称：长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司

统一社会信用代码：91220000MADXCR78X3

法定住所：吉林省长白山保护开发区池北区祚荣府旅游商业综合体项目（四标段）B9-101 室

法定代表人：王树俊

企业类型：有限责任公司（国有控股）

注册资本：4000 万人民币

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；餐饮管理；酒店管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；养生保健服务（非医疗）；健身休闲活动；食品销售（仅销售预包装食品）；小微型客车租赁经营服务；棋牌室服务；休闲观光活动；办公服务；未经加工的坚果、干果销售；食用

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司
拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的
部分不动产涉及的 10 年租赁使用费项目 资产评估报告

农产品零售。（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：餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；烟草制品零售；酒类经营；食品销售；歌舞娱乐活动。（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）。

营业期限：2024 年 08 月 28 日至 2034 年 08 月 28 日

（2）截至评估基准日委托方的股权结构

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司，是依据我国公司法及相关法律法规的规定，由长白山旅游股份有限公司及吉林省长白山开发建设（集团）有限责任公司出资，经长白山市场监督管理局批准，于 2024 年 08 月 28 日成立的有限责任公司，注册资本为 4000 万人民币，截至评估基准日的股权结构为：

股东名称	注册资本（万元）	出资比例
长白山旅游股份有限公司	2040	51%
吉林省长白山开发建设（集团）有限责任公司	1960	49%
合计	4000	100%

2、产权持有单位

名称：长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司

统一社会信用代码：912200003399012897

法定住所：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（长白文心广场 2 号楼 618 室）

法定代表人：尚海波

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：2000 万人民币

经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁，酒店管理服务技术进出口。（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）

营业期限：2015 年 05 月 14 日至无固定期限

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为除委托人和产权持有单位以外与经济行为相关

的当事方。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托方拟承租产权持有单位所拥有的部分不动产。

二、评估目的

对委托方申报的长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产 10 年租赁使用费进行评估,为委托方拟承租该不动产的行为提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产 10 年租赁使用费。

评估范围为委托方申报的 16 项房屋建筑物及其占用范围内的国有建设用地使用权,包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施及权利人合法享有的相关权益,但不包括房屋内部装饰装修,具体以委托方申报的资产评估申报表为准。

具体明细如下:

序号	铺位号	品牌	建筑面积(m ²)
1	B-7	俏东北	1000
2	B-7	鲁上鲁	849
3	B-5	杏花堂	765
4	B-17	妙川(JEON、梁喜娃)	593
5	A-9	金星老柴火	388
6	B-17	粉嘻粉	50
7	B-3	山河屯铁锅炖	730
8	B-2	贝勒爷满族火锅	624
9	A-32	隐牛烧肉	281
10	A-16	初煮杀猪菜	349
11	B-6	延屋延边黄牛火锅	209
12	B-6	长白山小鱼汤馆	480

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司
拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的
部分不动产涉及的 10 年租赁使用费项目 资产评估报告

13	A-8	喜家德饺子	299
14	A-22	陶小串东北烧烤	289
15	A-22	延屋朝鲜族烤肉	247
16	A-50\52	大赏 spa	1165

截至评估基准日，评估对象尚未办理不动产证书，为此产权持有单位已提供产权声明，承诺该房产为其所有。占用范围内的国有建设用地使用权已取得土地权利证书，编号为：①延州国用（2016）第 242607173 号，土地面积为 37,488.00 平方米，土地用途为其他商服用地，使用权类型为国有出让，土地到期日为 2056 年 1 月 20 日，证载权利人为：长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司（产权持有单位曾用名）；②延州国用（2016）第 242607126 号。土地面积为 41,734.00 平方米，土地用途为其他商服用地，使用权类型为国有出让，土地到期日为 2055 年 12 月 22 日，证载权利人为：长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司（产权持有单位曾用名）

委托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。

四、价值类型

本次评估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。

五、评估基准日

本次评估基准日为现场勘查日，即 2024 年 11 月 20 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司《总经理办公会会议纪要》。

（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 日中华人民共和国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》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正。根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

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、《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）；

8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订）。

（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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 5、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）。

（四）权属依据

- 1、委托人和产权持有单位营业执照；
- 2、国有建设用地使用权证书复印件；
- 3、委托方提供的产权声明文件
- 4、委托方和产权持有单位承诺函；
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3、委托方和产权持有单位提供的其他评估相关资料；

4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

5、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、委托方和产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 3、其他参考依据。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据国有资产评估管理办法及其实施细则、《资产评估基本准则》《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等有关规定，我国资产评估机构进行市场租赁价格评估时采用成本法、收益法和市场法，三种基本方法及其衍生方法。

具体的评估方法，应根据评估目的并结合评估对象的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，恰当选取。

市场法是选取一定数量的可比实例，将其与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象租赁价格的方法。

成本法是在对租赁价格成本构成因素进行分解的基础上，采用适当的方法确定各成本构成因素价格水平以及应得利润，然后累加各成本费用及应得利润，以其之和作为评估对象租赁价格的方法。

收益法是以经营评估对象所能获得的收入扣除必要的经营费用以及经营者要求的合理利润，以其余额作为评估对象租赁价格的方法。

根据现有资料和评估目的的要求，市场法结论能更准确反映评估对象所处区域租赁市场的真实情况，故本次采用市场进行评估。

(二) 评估方法说明

市场法是选取一定数量的可比实例，将其与估值对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估值对象租赁价格的方法。

市场租赁价格=可比案例租赁价格×交易情况修正×交易时间修正×区位因素修正×实物因素修正×权益因素修正

租赁使用费=市场租赁价格+其他租赁费用

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

1、指导产权持有单位填报和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产的产权证明文件资料进行查验，对委估资产的权属资料等情况提请企业核实。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对委估资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对委估资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、假设所有评估对象已经处在交易过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

2、假设所有评估对象在评估基准日后继续以目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况持续使用；

3、假设所有评估对象处于公开市场进行交易。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；

4、假设应由出租方暨产权持有单位承担的相关税费均由承租方暨委托方承担；

5、假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

6、假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

7、假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

8、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

9、假设无其他不可抗拒因素或不可预见因素造成对评估对象的重大不利影响；

10、假设委托人和产权持有单位所提供的评估所必需资料(包括但不限于与评估对象有关的资产明细表、与评估对象有关的资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

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，资产评估师、评估机构及评估专业人员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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

综上所述，我们认为，除本资产评估报告所载明的特别事项说明外，在本资产评估报告所载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，经采用市场法评估，评估对象总建筑面积 8318 平方米于评估基准日 2024 年 11 月 20 日的租赁使用费为 6,409,721.51 元/年（含税），在不考虑费用增长情况下，采用简单加总计算：

未来十年的租赁使用费总计 64,097,215.10 元（大写金额：人民币陆仟肆佰零玖万柒仟贰佰壹拾伍元壹角零分）。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则和中国资产评估准则测算的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注：

1、评估报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑评估对象进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、截至评估基准日 2024 年 11 月 20 日，评估范围内的房屋建筑物无产权证明文件，委托方提供了产权声明文件，评估机构、资产评估师及评估专业人员对该文件进行了必要的查验，但不对该文件的真实性、完整性及合法性进行保证。如该文件不真实、不完整、不合法则评估结论将会失效。

3、截至评估基准日 2024 年 11 月 20 日，评估范围内的房屋建筑物无产权证明文件，房屋建筑物的建成年代由委托方申报，上述数据为市场法中的重要参数，评估结论依赖上述数据的真实性、准确性。如委托方申报的数据不真实、不准确则评估结论将会失效。

4、本次评估中，评估范围内的资产在评估基准日存在在建工程抵押，除此之外未发现存在担保、未决事项、法律纠纷等情况。

5、本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供的与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源的确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

6、本次评估结论包含产权持有单位承担的增值税、土地使用税、房产税、税金及附加、物业管理费等相关税费。

7、本次评估未引用其他机构出具的报告结论情况。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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资产评估报告的使用人；

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为二〇二四年十一月二十九日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



Jiang Yongli

资产评估师：



Xue Zhiqing

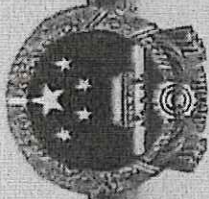
北京国枫兴华资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十九日



资产评估报告附件

- 附件一、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件四、本次评估目的涉及的经济行为文件
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京国枫兴华资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件七、北京国枫兴华资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
复印件；
- 附件八、北京国枫兴华资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估结果表



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91220000MADXCR78X3



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
企业名称、类型、状态、
住所、经营范围。

名称 长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 王树俊

经营范围 一般项目：商业综合体管理服务，物业管理，酒店管理，酒店管
理，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），养生
保健服务（非医疗），健身休闲活动，食品销售（仅销售预包装食品）；
预包装食品销售；小微型客车租赁经营服务；棋牌室服务；休闲观光活动
；餐饮服务；预包装食品销售；干果销售；食用农产品零售。
；（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）

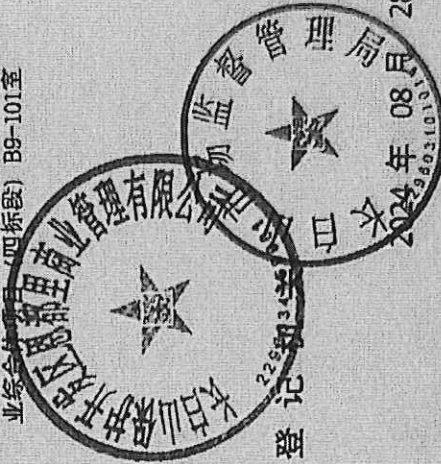
许可项目：餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；烟草制
品零售；酒类经营；食品销售；歌舞娱乐活动。（依法须经批准的项目以
下的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以
相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 肆仟万元整

成立日期 2024年08月28日

住所

吉林省长白山保护开发区池北区柞荣府旅游商
业综合体（四标段）B9-101室



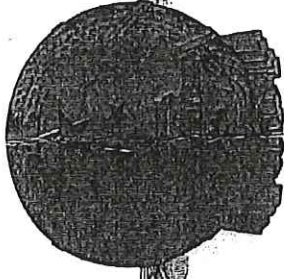
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建



营业执照

统一社会信用代码
9122000033399012897

扫描二维码登录国家
企业信用信息公示系统
了解更多登记、管
理、许可、监管信息。



名称 长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人 尚海波
经营范围 房地产开发、销售；房地产经纪；房地产经纪活动；
批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

注册资本 贰仟万元整
成立日期 2015年05月14日
住所 长白山保护开发区池北区池北大街以东，育才东路以
南，池北西侧（长白文心广场2号楼618室）

保留项目评估事项使用

2200034445404



登记机关

2024年06月05日

国家市场监督管理总局监制

关于无产权证房屋的情况说明和承诺

北京国枫兴华资产评估有限公司：

本次纳入评估范围的房地产，未办理单独的《房屋所有权证》，建筑面积共计 8318 平方米。

上述房地产属我单位所有，截至评估基准日 2024 年 11 月 20 日，不存在影响资产价值的任何限制因素。

产权持有单位盖章：长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司



日期：2024 年 11 月 20 日

委托人承诺函

北京国枫兴华资产评估有限公司：

因我公司拟承租长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产，委托你公司对该行为所涉及的评估对象 10 年租赁使用费进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
- 3、不干预评估工作。

委托人（盖章）：长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司

法定代表人：



年 月 日



产权持有单位承诺函

北京国枫兴华资产评估有限公司：

因吉林省天池酒店管理有限责任公司拟承租我公司所拥有的长白山保护开发区池北区的恩都里商旅社区，委托你公司对该行为所涉及的评估对象 10 年租赁使用费进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
- 2、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 3、所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

产权持有单位（盖章）：长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司

法定代表人：



2024 年 11 月 20 日

会议纪要

会议名称：总经理办公会

会议时间：2024年10月10日

会议地点：长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司

主持人：王树俊

参会人员：侯耀东、崔瑞彬、邹锡文

缺席人员：无

记录人：陈超

会议议题：关于聘请三方机构评估餐饮项目房屋租赁使用费事宜

会议内容：

2024年10月10日，长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司负责人王树俊主持召开总经理办公会，研究聘请三方机构评估餐饮项目房屋租赁使用费事宜，纪要如下：

会议指出，长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司成立以来，加快推进餐饮组团项目的建设及推进，各项工作稳步推进，计划租赁长白山保护开发区恩吉里房地产公司16处不动产，面积约8000余平方米，开展餐饮项目的投资与运营，租赁期10年，租赁费用预计6300余万元，现需聘请三方机构对其租赁期限内的房屋租赁使用费的合理性进行评估和审计。

会议强调，恩都里餐饮项目作为公司重大战略发展项目，其意义重大，对于所开展的各项评估工作、推进手续等要严格按照公司相关制度执行，报备有关部门，确保手续齐全，程序合法。

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司

2024年10月10日



资产评估师承诺函

长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司：

受贵单位的委托，我们对长白山保护开发区恩吉里房地产开发有限公司所拥有的部分不动产 10 年租赁使用费进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签字、盖章）：

江永利



资产评估师（签字、盖章）：

缪志清



2024 年 11 月 29 日

北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的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。



北京市财政局

京财资评备〔2021〕0163号

变更备案公告

北京普丰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：

北京普丰资产评估有限公司名称变更为北京兴华资产评估有限公司。

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。



北京市财政局

京财资评备〔2024〕0030号

变更备案公告

北京兴华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：

一、北京兴华资产评估有限公司名称变更为北京国枫兴华资产评估有限公司。

二、北京国枫兴华资产评估有限公司股东由张凯军（资产评估师证书编号：11000642）、何天颖（资产评估师证书编号：11180156），变更为张凯军（资产评估师证书编号：11000642）、何天颖（资产评估师证书编号：11180156）、武永飞（资产评估师证书编号：11120101）。

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。





首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2022-00004039	分类	审计与评估机构;监管对象
发布机构		发文日期	2022年04月12日
名称	从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.3.31)		
文号		主题词	

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.3.31)

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.3.31)



31	北京同仁和资产评估有限责任公司	北京市西城区广安门外大街180号中国新纪元大厦716室	010-63436131
32	北京信诚资产评估有限责任公司	北京市大兴区欣雅街16号院7号楼, 兴创国际中心S座607室	010-69235258
33	北京兴华资产评估有限公司	西直门外大街1号院2号楼15层17C3-1	010-62019591
34	北京亚超资产评估有限公司	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2202	010-51921086
35	北京亚太联华资产评估有限公司	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼聚杰金融大厦20层	010-88312675

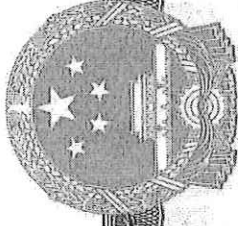
名称变更通知

北京国枫兴华资产评估有限公司：

北京兴华资产评估有限公司于2024年02月27日经我局核准，名称变更为北京国枫兴华资产评估有限公司。

特此通知





统一社会信用代码

91110102722601641G

营业执照

(副本)(1-1)

扫描二维码
了解市场主体身份
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。



名称 北京国枫兴华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 武永飞

经营范围

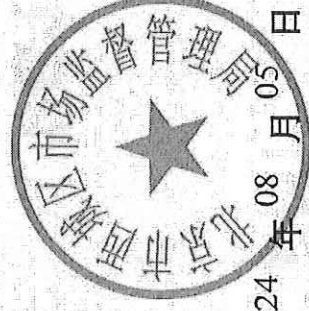
从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 1000万元

成立日期 2000年03月09日

住所 北京市西城区岳峰园2号楼B2-017

登记机关



2024年08月05日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：41210200

会员姓名：江永利

证件号码：410823*****5

所在机构：北京国枫兴华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024年）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

江永利



(有效期至2025-04-30日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11220330

会员姓名：缪志清

证件号码：530427*****3

所在机构：北京国枫兴华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024年）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就精品

本人印鉴：



签名：

缪志清



(有效期至 2025-04-30 日止)

固定资产—房屋、构筑物及其他辅助设施评估结果表

评估基准日：2024年06月06日

委托方：长白山保护开发区恩都里商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号	项目名称	用途	详细坐落地址	材质或结构	所在层数	建筑面积(m ²)	建成年月	启用日期	账面价值		租赁使用费评估值		备注
										原值	净值	年	10年简单合计	
1		长白山保护开发区池北区恩都里部分不动产		延边朝鲜族自治州安图县池北区	框架		8318.00	2017			6,409,721.51	64,097,215.10		
		合计									6,409,721.51	64,097,215.10		
		减：减值准备												
		合计									6,409,721.51	64,097,215.10		

