

因资产数量发生变化调整评估值的建议

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司：

本公司接受丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司（以下简称“委托方”）的委托，对丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟作价出资的位于丽江市玉龙雪山干海子 5、6 号停车场红线内的土地使用权、构筑物及电子设备（停车场信息化设备）在 2021 年 8 月 27 日的市场价值进行了评估，并于 2021 年 10 月 31 日出具了永华评报字（2021）第 007 号《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以土地使用权、构筑物及电子设备作价出资资产评估报告》，该报告评估值为人民币壹仟壹佰零捌万肆仟伍佰伍拾柒元整（小写：¥11,084,557.00 元）。

评估范围为位于丽江市玉龙雪山干海子的土地使用权 16,442.11 平方米及其地上附着物（其中：构筑物 4 项、电子设备（停车场信息化设备）4 项）。委评宗地的土地使用权证为玉国用（2011）第 274 号，宗地面积 191,130.96 平方米，其中：纳入评估范围的土地使用权仅为委托方拟作价出资的玉龙雪山甘海子 5、6 号停车场红线内的土地 16,442.11 平方米，土地面积以丽江春雨不动产事务所有限公司于 2022 年 01 月 02 日出具的《玉龙雪山景区投资管理有限公司 5、6 号停车场面积示意图》中确定的面积为准。

委托方在办理不动产权证转移手续时，土地使用权的面积变更为 16,640.00 平方米，与纳入评估范围的土地面积相差 197.89 平方米（增加土地面积 197.89 平方米），同时地上构筑物也相应增加，分别为：停车场周边绿化工程增加 44.08 平方米、5 号停车场沥青路面增

加 19.47 平方米、6 号停车场沥青路面增加 134.34 平方米。

评估报告使用者在评估基准日后、有效期以内，当本评估目的实现时，如资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，建议委托方作如下调整：

1、土地使用权

永华评报字（2021）第 007 号《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以土地使用权、构筑物及电子设备作价出资资产评估报告》中，土地使用权的评估值为 5,080,612.00 元（土地面积为 16,442.11 平方米），评估单价为 309 元/平方米，现土地使用权面积增加 197.89 平方米，故调整增加土地使用权评估值 61,148.00 元，调整后土地使用权评估值为 5,141,760.00 元。

2、地上附着物

永华评报字（2021）第 007 号《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以土地使用权、构筑物及电子设备作价出资资产评估报告》中，5 号停车场沥青路面的评估值为 683,020.00 元，评估单价 329.69 元/平方米，现增加 19.47 平方米，故调整增加评估值 6,419.00 元，调整后 5 号停车场沥青路面的资产价值为 689,439.00 元。

6 号停车场沥青路面的评估值为 2,123,671.00 元，评估单价 561.07 元/平方米，现增加 134.34 平方米，故调整增加评估值 75,374.00 元，调整后 6 号停车场沥青路面的评估值为 2,199,045.00 元。

停车场周边绿化工程增加 44.08 平方米，由于实物的特殊性，无法根据原出具的评估报告调整停车场周边绿化工程资产价值，建议合

作双方协商确定增加的绿化工程资产价值。

综上所述，因土地使用权面积增加、地上构筑物（5号、6号停车场沥青路面）增加导致调整增加评估值合计为142,941.00元（大写：壹拾肆万贰仟玖佰肆拾壹元）。

特此说明

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

2022年01月05日

