

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的
浙江越龙山旅游度假有限公司 51% 股权涉及的浙
江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益价值评
估项目

资产评估报告

浙联评报字[2024]第 333 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二四年六月二十三日

目 录

声明	1
摘要	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	34
附件	36

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其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，对评估对象及其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。

六、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。

七、本资产评估机构及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。

浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的
浙江越龙山旅游度假有限公司 51% 股权涉及的浙
江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益价值评
估项目

资产评估报告

浙联评报字[2024]第 333 号

摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受浙江元成旅游产业控股有限公司的委托，就浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的浙江越龙山旅游度假有限公司 51% 股权之经济行为，对所涉及的浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益。评估范围为浙江越龙山旅游度假有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对浙江越龙山旅游度假有限公司进行整体评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益在评估基准日 2024

年5月31日的评估结论如下:

浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益账面值为46,081.39万元,评估值47,454.24万元,评估增值1,372.85万元,增值率2.98%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自2024年5月31日至2025年5月30日使用有效。超过一年,需重新进行评估。

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。

浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的
浙江越龙山旅游度假有限公司 51% 股权涉及的浙
江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益价值评
估项目

资产评估报告

浙联评报字[2024]第 333 号

浙江元成旅游产业控股有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江越龙山旅游度假有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江元成旅游产业控股有限公司，被评估单位为浙江越龙山旅游度假有限公司，委托人为被评估单位股东。

（一）委托人概况

公司名称：浙江元成旅游产业控股有限公司

公司地址：浙江省杭州市上城区庆春东路 2-6 号 1504 室-6

法定代表人：祝昌人

注册资本：20,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330104MA28X2LC5K

经营范围：一般项目：控股公司服务；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；游览景区管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；酒店管理；票务代理服务；停车场服务；物业管理；国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术进出口；货物进出口（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：旅游业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）被评估单位概况

公司名称：浙江越龙山旅游度假有限公司

公司地址：浙江省梅江镇刘源村

法定代表人：祝昌人

注册资本：50,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91330781MA2HQUKJ2F

1、公司简介

浙江越龙山旅游度假有限公司系由浙江越龙山旅游开发有限公司投资设立的有限责任公司，成立于 2020 年 3 月 16 日，取得兰溪市市场监督管理局颁发的注册号为 91330781MA2HQUKJ2F 的《营业执照》。公司成立时，注册资本为 50,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	浙江越龙山旅游开发有限公司	50,000.00	100.00%

	合 计	50,000.00	100.00%
--	-----	-----------	---------

根据 2021 年 6 月 28 日股东决定，同意浙江越龙山旅游开发有限公司将持有的浙江越龙山旅游度假有限公司 51%股权，即 25,500.00 万元股权转让给浙江元成旅游产业控股有限公司，股权变动后，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	浙江越龙山旅游开发有限公司	24,500.00	49.00%
2	浙江元成旅游产业控股有限公司	25,500.00	51.00%
	合 计	50,000.00	100.00%

根据 2021 年 12 月股权转让协议，浙江越龙山旅游开发有限公司将持有的浙江越龙山旅游度假有限公司 3.9216%股权，即 1,960.7843 万元股权以 2,000.00 万元的价格转让给嘉兴古道煦沅五期股权投资合伙企业；浙江越龙山旅游开发有限公司将持有的浙江越龙山旅游度假有限公司 15.6863%股权，即 7,843.1373 万元股权以 8,000.00 万元的价格转让给丽水乾盈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)。股权变动后，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例
1	浙江越龙山旅游开发有限公司	14,696.0784	29.3922%
2	浙江元成旅游产业控股有限公司	25,500.00	51.0000%
3	嘉兴古道煦沅五期股权投资合伙企业(有限合伙)	1,960.7843	3.9216%
4	丽水乾盈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	7,843.1373	15.6863%
	合 计	50,000.00	100.00%

截至评估基准日，浙江越龙山旅游度假有限公司实收资本为 50,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股 东	注册资本（万元）	出资比例	实收资本（万元）	实收资本占注册资本比例
1	浙江越龙山旅游开发有限公司	14,696.0784	29.3922%	14,696.0784	29.3922%
2	浙江元成旅游产业控股有限公司	25,500.00	51.0000%	25,500.00	51.0000%
3	嘉兴古道煦沅五期股权投资合伙企业(有限合伙)	1,960.7843	3.9216%	1,960.7843	3.9216%

4	丽水乾盈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	7,843.1373	15.6863%	7,843.1373	15.6863%
	合计	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

2、经营范围

一般项目：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；游乐园服务；商业综合体管理服务；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；文艺创作；会议及展览服务；酒店管理；餐饮管理；非居住房地产租赁；健身休闲活动；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；停车场服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商务代理代办服务；票务代理服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；摄像及视频制作服务；露营地服务（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：营业性演出；住宿服务；经营民宿（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，具体经营项目以审批结果为准）。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2024 年 5 月 31 日，公司资产总额为 97,048.18 万元，负债 50,966.79 万元，净资产为 46,081.39 万元。2024 年 1-5 月实现营业收入 92.52 万元，净利润-1,122.00 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 5 月 31 日
总资产	101,724.54	102,969.42	97,872.25	97,048.18
负债	53,058.80	54,490.63	50,668.87	50,966.79
净资产	48,665.75	48,478.79	47,203.38	46,081.39
	2021 年度	2022 年度	2023 年年度	2024 年 1-5 月
营业收入	1.45	187.38	175.59	92.52
利润总额	-521.90	-186.96	-1,275.40	-1,122.00
净利润	-521.90	-186.96	-1,275.40	-1,122.00

审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	未经审计
------	----------------------	---------------------	---------------------	------

4、企业业务介绍

越龙山国际旅游度假区位于浙江金华境内，北临 351 国道，与临金高速出口相接，南临金华山双龙风景旅游区，紧邻金华山最高峰玉壶峰。全区规划面积约 23.59 平方公里，海拔跨度约 1000 米，植被覆盖率 90% 以上，预计总投资超百亿。越龙山国际旅游度假区项目荣获：浙江省重点项目，浙江省重大产业项目，浙江省大花园十大标志性项目，浙中生态廊道。公司于 2020 年开业，目前尚处于亏损状态。

5、长期股权投资

公司名称：浙江越龙山旅游运营有限公司

公司地址：浙江省金华市兰溪市梅江镇刘源村

法定代表人：祝昌人

注册资本：1,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330781MA2E8N3Q10

（1）公司简介

浙江越龙山旅游运营有限公司系由浙江越龙山旅游集团有限公司和杭州元成投资控股有限公司投资设立的有限责任公司，成立于 2019 年 4 月 16 日，取得兰溪市市场监督管理局颁发的注册号为 91330781MA2E8N3Q10 的《营业执照》。公司成立时，注册资本为 1,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	注册资本（万元）	出资比例
1	浙江越龙山旅游集团有限公司	665.00	66.50%
2	杭州元成投资控股有限公司	335.00	33.50%
	合计	1,000.00	100.00%

截至评估基准日，浙江越龙山旅游运营有限公司实收资本为 861.20 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股 东	注册资本 (万元)	出资比例	实收资本(万 元)	实收资本占 注册资本比 例
1	浙江越龙山旅游度假有限公 司	1,000.00	100.00%	861.20	86.12%
	合 计	1,000.00	100.00%	861.20	86.12%

(2) 经营范围

一般项目：游览景区管理；名胜风景区管理；酒店管理；餐饮管理；物业管理；商务代理代办服务；停车场服务；旅游开发项目策划咨询；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；组织文化艺术交流活动；项目策划与公关服务；组织体育表演活动；会议及展览服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；电影摄制服务；日用品销售；鞋帽批发；体育用品及器材零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；化妆品零售；农副产品销售；外卖递送服务（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：住宿服务；烟草制品零售；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

(3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2024 年 5 月 31 日，公司资产总额为 562.58 万元，负债 192.53 万元，净资产为 370.05 万元。2024 年 1-5 月实现营业收入 4.19 万元，净利润-183.92 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 5 月 31 日
总资产	199.98	572.10	562.58
负债	36.38	156.93	192.53
净资产	163.60	415.17	370.05
	2022 年度	2023 年年度	2024 年 1-5 月
营业收入	188.76	390.09	4.19

利润总额	-48.34	19.56	-183.92
净利润	-48.34	19.56	-183.92
审计机构	未经审计	未经审计	未经审计

(4) 企业业务介绍

浙江越龙山旅游运营有限公司，成立于2019年4月16日，位于浙江省金华市兰溪市梅江镇刘源村，所属行业是其他游览景区管理。浙江越龙山旅游运营有限公司目前的经营为亏损状态。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为浙江元成旅游产业控股有限公司，被评估单位为浙江越龙山旅游度假有限公司，委托人为被评估单位股东。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据浙江越龙山旅游度假有限公司会议纪要（2024年6月2日），浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的浙江越龙山旅游度假有限公司 51%股权，需了解浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益在2024年5月31日的市场价值。

本次评估目的是反映浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是浙江越龙山旅游度假有限公司的股东全部权益。评估范围为浙江越龙山旅游度假有限公司在基准日2024年5月31日的全部资产及相关负债。资产总额为97,048.18万元，负债50,966.79万元，净资

产为 46,081.39 万元。具体包括流动资产 486.27 万元，非流动资产 96,561.91 万元；流动负债 50,580.35 万元，非流动负债 386.43 万元。

上述资产与负债数据摘自 2024 年 5 月 31 日的浙江越龙山旅游度假有限公司资产负债表，数据未经审计。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为货币资金、应收账款、长期股权投资、固定资产及在建工程。其中货币资金为现金及存放在浙江稠州商业银行股份有限公司等银行的款项；应收账款主要为应收兰溪市正观教寺的场地使用费；长期股权投资为对浙江越龙山旅游运营有限公司的长期投资；固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备；房屋建筑物共 2 项，主要为木屋、综合服务区，上述资产均未取得相关权证；构筑物共 3 项，主要为越龙东城市政配套、陌上花园、止观园，均为越龙山国际旅游度假区配套工程；委估机器设备主要为 W 迪士高、无天网碰碰车、变速山地滑车等；车辆为桶装垃圾运输车；电子设备主要为电脑、电视机、空调等办公及生活设备；在建工程为越龙城项目，主要为越龙城天桥项目、梦森林项目、越龙西城项目。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，浙江越龙山旅游度假有限公司申报的账面记录的无形资产为 11 宗土地使用权和 6 项办公系统，其中 7 宗土地使用权已取得不动产权证，详见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	用地性质	证载权利人	面积(m2)	准用年限
1	浙(2023)兰溪市不动产权第0002110号	原塔利亚酒店土地	商服用地	浙江越龙山旅游度假有限公司	15,151.00	2058/1/3
2	浙(2021)兰溪市不动产权第0012824号	木屋土地	商服用地	浙江越龙山旅游度假有限公司	2,067.00	2058/1/3
3	浙(2021)兰溪市不动产权第0002825号	游客服务中心1号楼土地	商服用地	浙江越龙山旅游度假有限公司	1,454.00	2058/1/3

4	浙(2021)兰溪市不动产权第 0002823 号	游客服务中心 2 号楼土地	商服用地	浙江越龙山旅游度假有限公司	3,066.00	2058/1/3
5	浙(2021)兰溪市不动产权第 0012622 号	越龙山天桥土地	交通场站用地	浙江越龙山旅游度假有限公司	1,366.00	2058/10/22
6	浙(2021)兰溪市不动产权证第 0002826 号	越龙山天桥桥墩土地	交通用地	浙江越龙山旅游度假有限公司	1,932.00	2058/1/3
7	浙(2021)兰溪市不动产权证第 0002827 号	越龙山天桥桥墩土地	交通用地	浙江越龙山旅游度假有限公司	1,909.00	2058/1/3

其中土地使用权-2018-18 地块、土地使用权-2018-19 地块, 企业已支付土地出让金, 尚未取得相关权证; 土地使用权-陌上花园景观、土地使用权-游客服务中心景观, 企业已支付相关征地费用, 尚未取得相关权证。

截至基准日 2024 年 5 月 31 日, 浙江越龙山旅游度假有限公司申报评估的范围内账面未记录的无形资产为 1 项域名, 具体如下:

域名评估明细清单

序号	名称	注册时间	到期时间	注册所有人
1	zjyls.com	2019-2-22	2027-2-22	浙江越龙山旅游开发有限公司

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日, 除上述无形资产外, 浙江越龙山旅游度假有限公司未申报其他表外资产。

(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 (或者评估值)

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团(浙江)有限公司完成, 不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型

依据本次评估目的, 确定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

本项目评估基准日是 2024 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、评定估算时采用的取价依据及其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《浙江越龙山旅游度假有限公司会议纪要》（2024 年 6 月 2 日）。

（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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3、《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，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订）；
- 6、《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通过，自 2020 年 1 月 1 日起

施行)；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，2014 年 7 月 29 日修订）；

8、其他相关法律、法规和规章制度等。

（三）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—资产评估报告》（中评协[2018]35 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—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

9、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35 号）；

10、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 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—机器设备》（中评协[2017]39 号）；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）资产权属依据

1、车辆行驶证；

2、不动产权证（复印件）；

- 3、域名注册证书；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《2024 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 2、《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）；
- 3、《关于增值税调整后浙江省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》（浙建建发[2019]92 号）；
- 4、越龙山国际旅游度假区游乐项目投入情况专项审计报告（华兴杭州专字[2024]24008170017 号）；
- 5、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018 版）；
- 6、《浙江省通用安装工程预算定额》（2018 版）；
- 7、《金华市建设工程价格信息》（2024 年第 5 期）；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日通过，自 2019 年 7 月 1 日起施）；
- 9、其他参考资料。

(六) 其它参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 4、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 6、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；

- 7、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 8、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 9、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 11、iFind 资讯金融终端；
- 12、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度处于亏损状态且部分项目仍在建设期，在未来年度其收益与风险不可以合理地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：为库存现金和银行存款。

1) 库存现金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 银行存款

银行存款主要为浙江稠州商业银行股份有限公司等活期存款，评估人员取得了所有银行存款账户的银行对账单并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员在对应收类账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。发生时间 1 年以内评估风险坏账损失的可能性 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间在 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和相关凭证调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

本次纳入评估范围的全部为长期股权投资。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、董事会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对被投资单位评估基准日的整体资产采用资产基础法进行了评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以浙江越龙山旅游度假有限公司的持股比例计算确定评估值。

长期投资评估值 = (被投资单位净资产评估值 + 被投资单位剩余应缴出资额) × 持股比例 - 持股单位需要补缴出资额。

（2）固定资产

1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物为越龙山度假区综合服务区、木屋等房产。基于本次评估之特定目的,结合各待评建筑物的特点以及房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质,本次评估采用成本法进行评估。

成本法

成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整或经过调查测算可以取得其主要工程数量的建筑物,根据其建安工程资料和测算资料按建筑物工程量,以当地现行定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估净值。

房屋建(构)筑物评估净值=重置全价×综合成新率

其他房屋建(构)筑物是在实地勘察的基础上,以类比的方法,综合考虑各项评估要素,确定重置单价并计算评估净值。

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价,土建、装饰装修工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估现场工作期间,评估人员根据决算资料调整测算,并根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013),套用《关于增值税调整后浙江省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》(浙建建发[2019]92号)、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018版)、《浙江省通用安装工程预算定额》(2018版)、《金华市建设工程价格信息》(2024年第5期)计算土建工程造价以及

给排水、电气等安装工程造价。

b. 前期及其他费用的确定

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它费用两个部分。前期及其他费用按扣税后金额确定。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

C、房屋建（构）筑物评估值的确定

房屋建（构）筑物评估净值=重置全价×成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，

综合确定：

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装工程费（不含税）+ 资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件以及《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）文件规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算过程中扣除可抵扣增值税。

① 机器设备重置全价

a. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2024 产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

b. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 工程建设其它费用的确定

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

e. 资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

② 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

③ 电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

重置全价计算公式：重置全价 = 设备购置费（不含税）

B. 成新率的确定

① 机器设备及电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

② 车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C. 评估值的确定

① 机器设备及电子设备评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

② 车辆评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(3) 在建工程

在建工程主要为在建设的越龙城天桥项目、梦森林项目、越龙西城项目。评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、工程合同等资料，综合判断其账面值合理性。

经清查核实，在建工程为建筑工程。本次评估范围内在建工程的估算方法采用成本法。对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，对于建设工期大

于 6 个月的以重置价格（不含税）加资金成本确定评估结果。建设工期小于 6 个月的以重置价格（不含税）确定评估结果。

（4）无形资产

1) 土地使用权

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据待估宗地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价法作为本次评估的基本方法。这是出于以下考虑：由于评估对象周边类似用地成交案例较少，评估对象同一供需圈可供参考的比较实例较少，故不宜采用市场比较法评估；近年来评估对象所处区域土地征收相对较少，土地取得费及相关成本费用难以获得，不宜采用成本逼近法评估；由于评估对象不属于房地产开发商的投资开发土地，且评估对象所处区域类似物业的房地产市场交易案例较少，不能合理确定房地产总价，故不宜采用剩余法评估；由于评估对象基准日周边类似土地租赁市场不活跃，评估对象同一供需圈可供参考的比较实例较少，故不宜采用收益还原法评估。

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

对于土地使用权-2018-18 地块、土地使用权-2018-19 地块，企业已支付土地出让金，尚未取得相关权证，本次评估按账面保留；对于土地

使用权-陌上花园景观、土地使用权-游客服务中心景观，企业已支付相关征地费用，尚未取得相关权证，本次评估按账面保留。

2) 无形资产-其他

①无形资产-外购软件

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，按无形资产的不含税市场价值确定评估值。

②无形资产-域名

纳入本次评估范围内的账外无形资产域名申请注册相对简单，对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。

评估值 = 注册成本

注册成本 = 域名合同约定费用

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

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人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并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。

3、根据资产评估申报明细表,对固定资产进行了全面核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细,对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债,在核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草初步资产评估报告,初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后,按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整,最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

4、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料

真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对浙江越龙山旅游度假有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的评估结论如下。

资产账面价值 97,048.18 万元，评估值 98,421.02 万元，评估增值 1,372.85 万元，增值率 1.41%。

负债账面价值 50,966.79 万元，评估值 50,966.79 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 46,081.39 万元，评估值 47,454.24 万元，评估增值 1,372.85 万元，增值率 2.98%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	486.27	486.27	-	-
非流动资产	96,561.91	97,934.75	1,372.85	1.42
其中：长期股权投资	630.80	372.79	-258.01	-40.90
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	73,144.67	73,790.55	645.89	0.88

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程	20,213.93	20,545.17	331.24	1.64
无形资产	2,572.52	3,226.24	653.73	25.41
其中：土地使用权	2,546.05	3,180.14	634.09	24.90
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	97,048.18	98,421.02	1,372.85	1.41
流动负债	50,580.35	50,580.35	-	-
非流动负债	386.43	386.43	-	-
负债合计	50,966.79	50,966.79	-	-
净资产（所有者权益）	46,081.39	47,454.24	1,372.85	2.98

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估增值原因分析

浙江越龙山旅游度假有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日股东全部权益账面值为 46,081.39 万元，评估值 47,454.24 万元，评估增值 1,372.85 万元，增值率 2.98%。增值原因如下：

① 固定资产评估增值 645.89 万元，主要为房屋建筑物类固定资产增值，增值原因其一是企业财务计算房屋建（构）筑物类资产的折旧年限短于评估计算年限；其二是账面不包含资金成本，本次评估考虑了资金成本。

② 在建工程评估增值 331.24 万元，增值原因为账面不包含资金成本，本次评估考虑了资金成本。

③ 无形资产-土地使用权评估增值 634.09 万元，增值原因其一是企业于 2018 年取得土地，取得时间较早，土地取得成本较低；其二是由于近些年随着该区域城市化进程的加快使得该区域的配套设施不断完善，加剧了该区域土地的稀缺性，从而使得地价上升。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、企业申报评估的范围内的木屋、综合服务区尚未办理相关权证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因其权属可能造成的纠纷与评估机构无关。上述房产面积为企业根据现场测量数据进行申报，对于企业申报面积，评估人员进行了抽查核实，如未来办理相关产权证书建筑面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。提请相关报告使用者注意该事项。

2、企业申报评估的范围内的土地使用权-2018-18地块、土地使用权-2018-19地块、土地使用权-陌上花园景观、土地使用权-游客服务中心景观，企业已支付土地出让金及相关征地费用，尚未取得相关权证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因其权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

（二）抵押、担保事项

本次无抵押、担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

本次无重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用者注意。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托

人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以

及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2024年5月31日起，至2025

年5月30日内使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

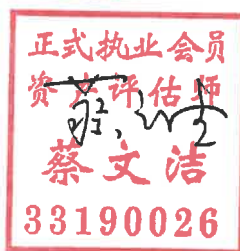
资产评估报告日为二〇二四年六月二十三日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年六月二十三日

附件

- 1、 评估明细表;
- 2、 经济行为文件 (复印件);
- 3、 委托人和被评估单位企业法人营业执照 (复印件);
- 4、 委托人及被评估单位承诺函;
- 5、 签字资产评估师承诺函;
- 6、 中联资产评估集团 (浙江) 有限公司杭州市财政局备案公告 (复印件);
- 7、 中联资产评估集团 (浙江) 有限公司企业法人营业执照 (复印件);
- 8、 签字资产评估师资格证书 (复印件)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年5月31日

被评估企业：浙江越龙山旅游度假区有限公司

表1
共21页第1页

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
	B				
1 流动资产	486.27		486.27	-	-
2 非流动资产	96,561.91		97,934.75	1,372.85	1.42
3 其中：长期股权投资	630.80		372.79	-258.01	-40.90
4 投资性房地产	-		-	-	
5 固定资产	73,144.67		73,790.55	645.89	0.88
6 在建工程	20,213.93		20,545.17	331.24	1.64
7 无形资产	2,572.52		3,226.24	653.73	25.41
8 其中：土地使用权	2,546.05		3,180.14	634.09	24.90
9 其他非流动资产	-		-	-	
10 资产总计	97,048.18		98,421.02	1,372.85	1.41
11 流动负债	50,580.35		50,580.35	-	-
12 非流动负债	386.43		386.43	-	-
13 负债总计	50,966.79		50,966.79	-	-
14 净资产（所有者权益）	46,081.39		47,454.24	1,372.85	2.98

评估机构：中联资产评估集团（浙江）有限公司



固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

被评估企业：浙江越龙山旅游度假有限公司

表4-6-6
共21页第12页
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
1		不锈钢厨房设备	1套	兰溪市升华不锈钢厨房设备厂	套	1	2021/06	2021/06	109,353.99	48,753.62	92,900.00	64	59,500.00	22.04	
2		空调	1.5匹	兰溪市舒健家电经营部	台	4	2021/08	2021/08	13,800.00	6,589.50	12,400.00	66	8,200.00	24.44	
3		箱房			个	2	2023/05	2023/05	35,000.00	28,349.96	33,300.00	87	29,000.00	2.29	
4		空调	2匹	美的	台	3	2023/07	2023/07	10,370.00	8,728.09	9,300.00	90	8,400.00	-3.76	
5		空调	1.5匹	美的	台	1	2023/08	2023/08	2,600.00	2,229.47	2,300.00	91	2,100.00	-5.81	
6		电视机		兰溪市元冰家电维修部	台	1	2023/08	2023/08	1,880.00	1,612.07	1,700.00	91	1,500.00	-6.95	
7		三门冰箱陈列柜	大三门臣列柜	义乌市殿凯厨具有限公司	台	1	2023/08	2023/08	4,600.00	3,944.53	4,200.00	91	3,800.00	-3.66	
8		展示柜		义乌市殿凯厨具有限公司	套	1	2023/08	2023/08	17,155.00	14,710.42	15,500.00	91	14,100.00	-4.15	
9		汽油发动机	SZ-QY10GF	神州万达(福建)电机有限公司	台	1	2023/08	2023/08	3,185.84	2,731.88	2,800.00	91	2,500.00	-8.49	
10		梦森林机房空调	5匹	兰溪市元冰家电维修部	台	1	2023/09	2023/09	10,227.00	8,931.58	9,200.00	92	8,500.00	-4.83	
11		IP雕塑		杭州莲子立构文化艺术有限公司	套	1	2023/10	2023/10	42,326.73	37,635.52	38,100.00	93	35,400.00	-5.94	
12		观光车	WLQL-23	浙江专特车辆科技有限公司	辆	1	2023/05	2023/05	97,345.14	88,097.34	119,500.00	87	104,000.00	18.05	
13		成品岗亭		自制	个	1	2021/05	2021/05	50,991.16	43,724.92	42,500.00	63	26,800.00	-38.71	
14		成品售卖亭		自制	个	1	2021/08	2021/08	88,495.57	76,935.89	77,900.00	66	51,400.00	-33.19	
合计									487,330.43	372,974.79	461,600.00		355,200.00	-4.77	

评估人员：蔡文洁

被评估企业填表人：杨海燕

填表日期：2024年6月4日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

被评估企业：浙江越龙山旅游度假区有限公司

表4-12-1
共2张 单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用途性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	浙(2023)兰溪市不动产权第0002110号	原塔利亚酒店土地	梅江镇龙门村、团结村	2018/01	商服用地	2058/1/3	五通一平	15,151.00	6,983,724.37	6,213,359.33	9,802,700.00	3,589,340.67	57.77	
2	浙(2021)兰溪市不动产权第0012824号	木屋土地	梅江镇刘源村	2018/01	商服用地	2058/1/3	五通一平	2,067.00	1,310,317.22	1,165,690.60	971,500.00	-194,190.60	-16.66	
3	浙(2021)兰溪市不动产权第0002825号	游客服务中心1号楼土地	梅江镇刘源村	2018/01	商服用地	2058/1/3	五通一平	1,454.00	600,717.20	534,452.92	1,090,500.00	556,047.08	104.04	
4	浙(2021)兰溪市不动产权第0002825号	游客服务中心2号楼土地	梅江镇刘源村	2018/01	商服用地	2058/1/3	五通一平	3,066.00	1,266,711.79	1,126,982.57	1,851,900.00	724,917.43	64.32	
5	浙(2021)兰溪市不动产权第0012622号	越龙山天桥土地	梅江镇	2018/10	交通场站用地	2058/10/22	五通一平	1,366.00	499,953.95	459,779.08	744,500.00	284,720.92	61.93	
6	浙(2021)兰溪市不动产权证第0002826号	越龙山天桥桥墩土地	梅江镇龙门村	2018/01	交通用地	2058/1/3	五通一平	1,932.00	1,342,135.20	1,194,086.13	1,045,200.00	-883,913.87	-74.02	
7	浙(2021)兰溪市不动产权证第0002827号	越龙山天桥桥墩土地	梅江镇石埠村、龙门村、白沙村	2018/01	交通用地	2058/1/3	五通一平	1,909.00	717,800.00	642,446.80	1,032,800.00	384,353.20	53.83	
8		土地使用权-2018-18地块(游客中心3号1125m ²)												
9		土地使用权-2018-18地块(游客中心3号1125m ²)												尚未取得土地证
10		土地使用权-栖上花园景观							784,007.00	702,664.11	702,664.11	-	-	尚未取得土地证
11		土地使用权-游客服务中心景观							1,651,861.75	1,469,537.05	1,469,537.05	-	-	
12		契税							13,434,342.79	11,951,523.49	11,951,523.49	-	-	
											496,173.00			
合 计									28,591,571.27	25,460,522.10	31,801,444.45	6,340,922.35	24.90	

被评估企业填表人：杨海燕
填表日期：2024年6月4日

评估人员：蔡文浩

应付账款评估明细表

表5-4

共21页第16页

评估基准日：2024年5月31日

被评估企业：浙江越龙山旅游度假有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	宋珍梅	2024/05	服务费	7,860.00	7,860.00	
2	浙江越龙山旅游开发有限公司	2023/12	资产转让款	143,693,869.21	143,693,869.21	
3	中国建筑第六工程有限公司	2023/11	工程款	3,530,577.72	3,530,577.72	
4	浙江越龙山旅游运营有限公司	2023/11	工程款	1,886,792.45	1,886,792.45	
5	杭州瑞逸电器有限公司	2023/12	设备款	91,415.92	91,415.92	
6	杭州元成规划设计集团有限公司	2023/12	工程款	5,707,732.08	5,707,732.08	
7	中国建筑第六工程有限公司	2023/11	工程款	27,187,688.72	27,187,688.72	
8	元成环境股份有限公司	2023/12	工程款	189,514,980.08	189,514,980.08	
9	上海东华建设造价咨询有限公司	2023/06	工程款	100,000.00	100,000.00	
10	兰溪市交投工程建设有限公司	2023/11	工程款	895,885.84	895,885.84	
11	浙江中投工程管理咨询有限公司	2023/11	工程款	325,840.00	325,840.00	
12	杭州元成文化传媒有限公司	2023/12	服务费	4,245,283.02	4,245,283.02	
13	义乌市春辉广告有限公司	2023/12	服务费	70,534.00	70,534.00	
14	上海想界智能科技有限公司	2023/12	工程款	60,334.00	60,334.00	
15	浙江远丰装饰工程有限公司	2023/06	工程款	350,000.00	350,000.00	
16	义乌市科邦建筑工程有限公司	2023/11	工程款	317,961.47	317,961.47	
17	浙江云艺装饰有限公司	2023/11	工程款	4,384,724.67	4,384,724.67	
18	浙江蓝科装饰有限公司	2023/12	工程款	1,376,146.78	1,376,146.78	
19	杭州盛世传奇标识系统有限公司	2023/12	工程款	59,048.05	59,048.05	
20	上海东华建设造价咨询有限公司	2023/06	工程款	165,094.34	165,094.34	
21	金华市东晨装饰工程有限公司	2023/12	工程款	724,147.70	724,147.70	
22	浙江远丰装饰工程有限公司	2023/06	工程款	1,465,026.97	1,465,026.97	
23	淳安鑫盛建设工程有限公司	2023/06	工程款	18,627,500.38	18,627,500.38	
24	浙江经纬工程设计有限公司	2024/03	工程款	9,433.96	9,433.96	
25	杭州兆江环境工程有限公司	2024/03	工程款	165,137.61	165,137.61	
26	广东金马游乐股份有限公司	2023/12	设备款	251,805.31	251,805.31	

应付账款评估明细表

表5-4

共21页第17页

评估基准日：2024年5月31日

被评估企业：浙江越龙山旅游度假有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
27	浙江巨马游艺机有限公司	2023/12	设备款	1,600,000.00	1,600,000.00	
28	杭州奇阳膜结构工程有限公司	2023/12	工程款	170,646.36	170,646.36	
29	张家口求索旅游开发有限公司	2023/06	设备款	82,000.00	82,000.00	
30	浙江昕动智能技术有限公司	2023/06	工程款	20,500.00	20,500.00	
31	杭州盛和美文化创意有限公司	2023/12	服务费	1,001.00	1,001.00	
32	杭州旷宁贸易有限公司	2024/01	服务费	1,811.95	1,811.95	
33	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	2024/05	服务费	210,000.00	210,000.00	
34	济南大风车环境艺术设计有限公司	2023/12	工程款	17,800.00	17,800.00	
35	杭州伟格装饰工程有限公司	2024/03	工程款	3,299.26	3,299.26	
36	浙江捷安工程有限公司	2024/03	工程款	684,320.36	684,320.36	
37	杭州富阳海康保泰安防技术服务有	2024/01	工程款	2,473,287.15	2,473,287.15	
38	杭州临安博游艺科技有限公司	2024/01	工程款	39,559.39	39,559.39	
39	兰溪市益众建筑劳务分包有限公司	2023/06	工程款	110,000.00	110,000.00	
40	杭州悠迹园林景观工程有限公司	2024/01	工程款	1,197.00	1,197.00	
41	浙江明宸建筑装饰工程有限公司	2024/01	工程款	3,057,425.69	3,057,425.69	
42	金湖元成园林苗木科技有限公司	2023/06	工程款	145,970.00	145,970.00	
43	杭州金英园林景观工程有限公司	2023/12	工程款	127,271.55	127,271.55	
44	杭州通源环境治理工程有限公司	2023/12	工程款	380,493.78	380,493.78	
45	义乌市义阳广告有限公司	2024/01	服务费	20,794.87	20,794.87	
46	兰溪市梅江镇龙门村股份经济合作	2024/01	工程款	35,000.00	35,000.00	
47	元成环境股份有限公司	2023/12	工程款	-21,348,900.00	-21,348,900.00	
	合 计			393,048,298.64	393,048,298.64	

评估人员：闻晨

被评估企业填表人：杨海燕

填表日期：2024年6月4日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

被评估企业：浙江越龙山旅游度假有限公司

表5-10
共21页第20页
金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	钱淳	2023/12	借款及利息	14,891,500.00	14,891,500.00	
2	孙源棋	2023/05	保证金	20,000.00	20,000.00	
3	丁鹏	2023/10	保证金	50,000.00	50,000.00	
4	曾华仔	2024/04	保证金	10,000.00	10,000.00	
5	张红波	2023/12	保证金	20,000.00	20,000.00	
6	陈瑞红	2024/05	保证金	10,000.00	10,000.00	
7	史敦祥	2024/05	保证金	80,000.00	80,000.00	
8	杭州盛世传奇标识系统有限公司	2023/09	保证金	22,500.00	22,500.00	
9	浙江元成旅游产业控股有限公司	2023/12	借款及利息	93,655,560.22	93,655,560.22	
10	元成环境股份有限公司	2023/09	滑梯成本	2,338,122.35	2,338,122.35	
11	杭州临安博旅游艺科技有限公司	2023/09	保证金	40,000.00	40,000.00	
12	兰溪市财政局非税收入汇缴专户	2024/05	税款	260,000.00	260,000.00	
13	员工	2024/05	代扣代缴社保	-1,405.53	-1,405.53	
14	员工	2024/05	代扣代缴住房公积金	-208.00	-208.00	
	合计			111,396,069.04	111,396,069.04	

被评估企业填表人：杨海燕

填表日期：2024年6月4日

评估人员：闻晨

会议纪要

浙江元成旅游产业控股有限公司于2024年6月2日在公司会议室召开了会议。公司总经理等其他相关人员参加了会议，会议就浙江元成旅游产业控股有限公司转让所持有的浙江越龙山旅游度假有限公司51%股权事宜进行了讨论及相应部署：

- 1、公司拟转让所持有的浙江越龙山旅游度假有限公司51%股权。
- 2、委托中联资产评估集团（浙江）有限公司对此次经济行为涉及的浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益价值进行评估。本次评估基准日为2024年5月31日，本次评估结论将为上述经济行为提供价值参考依据。

浙江元成旅游产业控股有限公司（盖章）



2024年6月2日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330781MA2HQKJ2F (1/1)

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、备案、许可、监管信息



名称 浙江越龙山旅游度假有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 祝昌人

经营范围

一般项目：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；游乐园服务；商业综合体管理服务；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；文艺创作；会议及展览服务；酒店管理；餐饮管理；非居住房地产租赁；健身休闲活动；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；停车场服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商务代理代办服务；票务代理服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；摄像及视频制作服务；露营地服务(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：营业性演出；住宿服务；经营民宿(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，具体经营项目以审批结果为准)。

注册资本 伍亿元整

成立日期 2020年03月16日

营业期限 2020年03月16日至长期

住所 浙江省海盐镇刘源村(自主申报)

登记机关



委托人承诺函

中联资产评估集团（浙江）有限公司：

因浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的浙江越龙山旅游度假有限公司 51% 股权，浙江元成旅游产业控股有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家法律法规规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

浙江元成旅游产业控股有限公司(盖章)：



法人代表 (签字或盖章)：



二〇二四年六月四日

被评估单位承诺函

中联资产评估集团（浙江）有限公司：

因浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的浙江越龙山旅游度假有限公司 51% 股权，浙江元成旅游产业控股有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家法律法规规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

浙江越龙山旅游度假有限公司(盖章)：



法人代表 (签字或盖章)：



二〇二四年六月四日

资产评估师承诺函

浙江元成旅游产业控股有限公司：

受贵公司的委托，我们对浙江元成旅游产业控股有限公司拟转让所持有的浙江越龙山旅游度假有限公司51%股权之经济行为，对所涉及的浙江越龙山旅游度假有限公司股东全部权益在评估基准日2024年5月31日的市场价值进行了评估，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资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二四年六月二十三日

杭州市财政局

杭财资备案（2022）29号

中联资产评估集团（浙江）有限公司 变更备案公告

中联资产评估集团（浙江）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》（财政部第97号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、原股东为中联资产评估集团有限公司、邬崇国、骆丁辉、杨沈斌、樊立刚，现变更为中联资产评估集团有限公司、邬崇国、骆丁辉、杨沈斌、樊立刚、杭州联远管理咨询合伙企业（有限合伙）。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000758074863F (1/2)

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、备案、许可、监管信息



名称 中联资产评估集团(浙江)有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 郭崇国

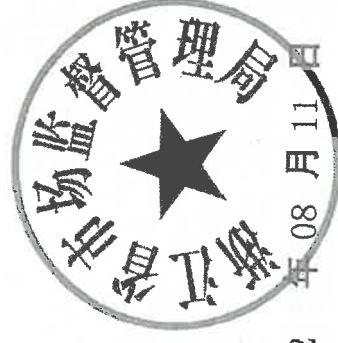
经营范围 企业整体评估、房地产、机器设备、流动资产、无形资产、无形资产评估及无形资产评估咨询服务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年01月18日

营业期限 2004年01月18日至长期

住所 杭州市湖墅南路260号6楼



登记机关

2022年08月11日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33190026

会员姓名：蔡文洁

证件号码：331003*****7

所在机构：中联资产评估集团（浙江）有限公司

年检情况：通过（2024-04-08）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

仅供报备使用
再次复印无效

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
蔡文洁
33190026

签名：



(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：33180064

会员姓名：方舟

证件号码：330821*****2

所在机构：中联资产评估集团（浙江）有限公司



年检情况：通过（2024-04-08）

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：

Handwritten signature of Fangzhou



(有效期至2025-04-30日止)