本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波联合建设开发有限公司拟股权转让涉及的嵊泗远东长滩旅游开发有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2026〕1062 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2026 年 11 月 2 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：	3333020001202601110
合同编号：	H-HZ26-001557
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	坤元评报〔2026〕1062号
报告名称：	宁波联合建设开发有限公司拟股权转让涉及的嵊泗远东长滩旅游开发有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论：	1,232,624.04元
评估报告日：	2026年11月02日
评估机构名称：	坤元资产评估有限公司
签名人员：	周敏 （资产评估师） 正式会员 编号：33050007 袁满意 （资产评估师） 正式会员 编号：33100006
周敏、袁满意已实名认可	
（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11月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 5

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 7

三、评估对象和评估范围 7

四、价值类型 8

五、评估基准日 9

六、评估依据 9

七、评估方法 10

八、评估程序实施过程和情况 11

九、评估假设 12

十、评估结论 13

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

资产评估报告·备查文件

一、被评估单位基准日资产负债表 17

二、委托人和被评估单位营业执照 18

三、评估对象涉及的主要权属证明资料 20

四、委托人和被评估单位的承诺函 26

五、签名资产评估师的承诺函 28

六、资产评估机构营业执照 29

七、资产评估机构备案公告和单位会员证书 30

八、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》 32

九、签名资产评估师执业会员证书 33

评估结果汇总表及明细表 35

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、行政法规规定及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资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产和负债清单由被评估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。

五、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。

六、资产评估专业人员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。

七、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。

宁波联合建设开发有限公司拟股权转让涉及的
嵊泗远东长滩旅游开发有限公司
股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2026〕1062 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为宁波联合建设开发有限公司(以下简称宁波联合建开公司)，本次资产评估的被评估单位为嵊泗远东长滩旅游开发有限公司(以下简称嵊泗长滩公司)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

宁波联合建开公司拟转让嵊泗长滩公司的股权，为此需要对嵊泗长滩公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嵊泗长滩公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为嵊泗长滩公司的股东全部权益。

评估范围为嵊泗长滩公司申报截至2026年10月31日公司的全部资产及相关负债。按照嵊泗长滩公司提供的2026年10月31日未经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为1,572,254.63元、151,023.82元和1,421,230.81元。

账列开发成本科目的嵊泗县菜园镇高场湾村地块项目，包括 2 宗工业用地及地上建筑物，建筑面积合计 2,485.85 平方米，土地面积 3,084.00 平方米，系嵊泗长滩公司于 2005 年 9 月拍卖所得。土地使用权已完成过户手续，已取得嵊国用（2005）第 070 号、第 071 号的国有土地使用证，但地上建筑物由于原产权人嵊泗县海锦冷冻食品有限公司（该公司已注销）不配合，目前也无法联系到，导致无法过户变更产权，而且地上建筑物已被他人所占，嵊泗长滩公司收回存在较大的困难，且多年未维护，存在安全隐患，故嵊泗长滩公司确定该地上建筑物不列入本次评估范围内。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2026 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，嵊泗长滩公司股东全部权益在评估基准日的评估结论为 1,232,624.04 元。具体如下：

资产账面价值为 1,572,254.63 元，评估价值为 1,383,647.86 元，评估减值 188,606.77 元，减值率 12.00%；负债账面价值为 151,023.82 元，评估价值为 151,023.82 元;股东权益账面价值为 1,421,230.81 元,评估价值为 1,232,624.04 元，评估减值 188,606.77 元，减值率 13.27%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对宁波联合建开公司拟转让嵊泗长滩公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2026 年 10 月 31 日起至 2027 年 10 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 账列开发成本科目的嵊泗县菜园镇高场湾村地块项目，包括 2 宗工业用地及地上建筑物，建筑面积合计 2,485.85 平方米，土地面积 3,084.00 平方米，系嵊泗长滩公司于2005年9月拍卖所得。土地使用权已完成过户手续，已取得嵊国用（2005）第 070 号、第 071 号的国有土地使用证，但地上建筑物由于原产权人嵊泗县海锦冷冻食品有限公司（该公司已注销）不配合，目前也无法联系到，导致无法过户变更产权，而且地上建筑物已被他人所占，嵊泗长滩公司收回存在较大的困难，且多年未维护，存在安全隐患，故嵊泗长滩公司确定该地上建筑物不列入本次评估范围内。对于上述地上建筑物，本次评估值以零列示。

2. 嵊泗长滩公司的“天悦湾滨海度假村”项目已开发完成并在 2026 年上半年完成尾盘的转让，截至评估基准日公司无经营业务。嵊泗长滩公司已提供相关说明，明确不再继续开发嵊泗县菜园镇高场湾村地块房地产项目。本次评估不考虑上述项目可能变更后续开发方案的影响，以持续经营为假设前提。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

宁波联合建设开发有限公司拟股权转让涉及的
嵊泗远东长滩旅游开发有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2026〕1062 号

宁波联合建设开发有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的嵊泗远东长滩旅游开发有限公司股东全部权益在2026 年 10 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为宁波联合建设开发有限公司，被评估单位为嵊泗远东长滩旅游开发有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：宁波联合建设开发有限公司(以下简称宁波联合建开公司)

2. 住所：浙江省宁波市开发区联合大楼一楼西侧

3. 法定代表人：石志国

4. 注册资本：贰亿元整

5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

6. 统一社会信用代码：9133020672407403XH

7. 登记机关：宁波市北仑区市场监督管理局

8. 经营范围：许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：停车场服务(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)。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：嵊泗远东长滩旅游开发有限公司(以下简称嵊泗长滩公司)

2. 住所：浙江省舟山市嵊泗县菜园镇天悦湾滨海度假村 A 区 1 幢

3. 法定代表人：石志国

4. 注册资本：陆仟万元整

5. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

6. 统一社会信用代码：91330922762504790H

7. 登记机关：嵊泗县市场监督管理局

8. 经营范围：旅游景点、旅游项目及产品的开发经营；房地产开发经营(凭资质证书经营)；建材、装饰材料、家电产品的销售。{以下项目限分支机构经营：酒店管理、会务服务、棋牌，健身房服务；住宿、KTV、天然游泳场经营服务；人工游泳场经营服务；餐饮服务；卷烟、雪茄烟零售。}(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)

二）企业历史沿革

嵊泗长滩公司成立于 2004 年 4 月 23 日，初始注册资本 2,000 万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
上海旺宁实业有限公司	550.00	27.50%
上海宣博投资有限公司	550.00	27.50%
上海澳泊投资发展有限公司	900.00	45.00%
合计	**2,000.00**	**100.00%**

经多次股权变更及增资后，截至评估基准日，嵊泗长滩公司的注册资本为 6,000 万元，实收资本为 6,000 万元，系宁波联合建设开发有限公司全资子公司。

三）被评估单位截至评估基准日及前两年的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 10 月 31 日
资产	224,090,933.97	199,224,008.13	1,572,254.63
负债	335,404,762.31	254,361,408.81	151,023.82
所有者权益	-111,313,828.34	-55,137,400.68	1,421,230.81
项目名称	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-10 月
营业收入	3,498,667.04	87,601,212.95	264,398,027.15
营业成本	9,191,012.86	23,113,750.59	193,709,422.82

利润总额	-16,261,119.18	55,535,917.88	69,420,647.92
净利润	-16,015,330.69	56,176,427.66	56,558,631.49

上述 2024 年度和 2025 年度财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。上述基准日财务报表未经审计。

四）被评估单位经营情况等

嵊泗长滩公司成立于 2004 年 4 月，主要经营范围为从事旅游景点、旅游项目及产品的开发经营；房地产开发、经营。公司的“天悦湾滨海度假村”项目已开发完成，目前公司无经营业务。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位系委托人的全资子公司。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

宁波联合建开公司拟转让嵊泗长滩公司股权，为此需要对嵊泗长滩公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嵊泗长滩公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为嵊泗长滩公司的股东全部权益。

评估范围为嵊泗长滩公司申报截至 2026 年 10 月 31 日嵊泗长滩公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和流动负债。按照嵊泗长滩公司提供的未经审计的 2026 年 10 月 31 日财务报表映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 1,572,254.63 元、151,023.82 元和 1,421,230.81 元。具体内容如下：

金额单位：元

项　　目	账面价值
一、流动资产	1,572,254.63
资产总计	1,572,254.63
二、流动负债	151,023.82

负债合计	151,023.82
股东权益合计	1,421,230.81

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估范围内主要资产情况

1. 货币资金

货币资金均为银行存款。

2. 存货

存货为开发成本，系嵊泗县菜园镇高场湾村地块项目，账面包括土地取得成本、地上建筑物和为该地块房地产开发而投入的前期费用。

嵊泗县菜园镇高场湾村地块项目，包括 2 宗工业用地及地上建筑物，建筑面积合计 2,485.85 平方米，土地面积 3,084.00 平方米，系嵊泗长滩公司于 2005 年 9 月拍卖所得。土地使用权已完成过户手续，已取得嵊国用（2005）第 070 号、第 071 号的国有土地使用证,但地上建筑物由于原产权人嵊泗县海锦冷冻食品有限公司（该公司已注销）不配合，目前也无法联系到，导致无法过户变更产权，而且地上建筑物已被他人所占，嵊泗长滩公司收回存在较大的困难，且多年未维护，存在安全隐患，故嵊泗长滩公司确定该地上建筑物不列入本次评估范围内。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

嵊泗长滩公司未申报账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

嵊泗长滩公司未申报表外资产。

（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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2026 年 10 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1.《资产评估法》；

2.《公司法》《民法典》《证券法》等；

3.其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》；

2.《资产评估职业道德准则》；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》；

7.《资产评估执业准则——企业价值》；

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》；

9.《资产评估执业准则——不动产》；

10.《资产评估价值类型指导意见》；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1.宁波联合建开公司和嵊泗长滩公司提供的《营业执照》和公司章程；

2.与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；

3.国有土地使用证、拍卖成交确认书、发票等权属证明；

4.其他产权证明文件。

（五）取价依据

1.被评估单位提供的评估申报表；

2.被评估单位截至评估基准日的相关财务报表；

3.资产所在地的房地产市场价格的调查资料；

4.主要资产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

5.嵊泗县人民政府关于公布嵊泗县2022年城镇基准地价更新评估成果及嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准成果的通知；

6.中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；

7.企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

8.评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

9.其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于嵊泗长滩公司已开发完成的房地产项目均已结束，目前无经营业务，未来也无明确的经营规划，无法对未来收益进行预测，也难以在公开市场上收集到与嵊泗长滩公司相类似的可比上市公司和交易案例，故本次评估不宜用收益法和市场法。

由于被评估单位持有的各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，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。

综合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所搜集到的资料，确定采用资产基础法对委托评估的嵊泗长滩公司股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业

表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1.货币资金

货币资金均为银行存款，以核实后账面值为评估值。

2.存货

存货为开发成本，系嵊泗县菜园镇高场湾村地块项目，账面包括土地取得成本、地上建筑物和为该地块房地产开发而投入的前期费用。

对于地面建筑物，本次不列入评估范围，故评估值以零列示。

对于为该地块房地产开发而投入的前期费用，由于项目不再继续开发，实际已无相应价值，故评估为零。

对于 2 宗工业用地，土地性质为工业用地，由于嵊泗长滩公司已明确不再继续开发嵊泗县菜园镇高场湾村地块房地产项目，且周边土地市场缺乏交易案例，故本次对土地使用权采用基准地价系数调整法进行评估。

三）负债

负债为流动负债，包括应付职工薪酬和应交税费等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

（一）接受委托阶段

1．项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2．接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3．编制资产评估计划；

4．组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1.评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2.了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3.审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；

4.根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；

5.收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6.收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1.根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2.收集市场信息；

3.对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）编制资产评估报告与内部审核阶段

1.分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2.编制初步资产评估报告；

3.对初步资产评估报告进行内部审核；

4.征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1.基本假设

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，嵊泗长滩公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值为 1,572,254.63 元，评估价值为 1,383,647.86 元，评估减值 188,606.77 元，减值率 12.00%；

负债账面价值为 151,023.82 元，评估价值为 151,023.82 元；

股东权益账面价值为 1,421,230.81 元，评估价值为 1,232,624.04 元，评估减值 188,606.77 元，减值率为 13.27%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	1,572,254.63	1,383,647.86	-188,606.77	-12.00
资产总计	1,572,254.63	1,383,647.86	-188,606.77	-12.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
三、流动负债	151,023.82	151,023.82		
负债合计	151,023.82	151,023.82		
股东全部权益	1,421,230.81	1,232,624.04	-188,606.77	-13.27

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对嵊泗长滩公司股东全部权益价值评估中，评估人员对嵊泗长滩公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是嵊泗长滩公司的责任，评估人员的责任是对嵊泗长滩公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和嵊泗长滩公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

账列开发成本科目的嵊泗县菜园镇高场湾村地块项目位于嵊泗县菜园镇，嵊泗长滩公司于 2005 年 9 月通过拍卖方式取得，包括 2 宗工业用地及地上建筑物，其中建筑面积合计 2,485.85 平方米，用地面积 3,084.00 平方米。土地使用权已完成过户手续，已取得嵊国用（2005）第 070 号、第 071 号的国有土地使用证，但地上建筑物由于原产权人嵊泗县海锦冷冻食品有限公司（该公司已注销）不配合，目前也无法联系到，导致无法过户变更产权，而且地上建筑物已被他人所占，嵊泗长滩公司收回存在较大的困难，且多年未维护，存在安全隐患，故嵊泗长滩公司确定该地上建筑物不列入本次评估范围内。本次评估以零列示。

2. 嵊泗长滩公司的“天悦湾滨海度假村”项目已开发完成并在 2026 年上半年完成尾盘的转让，截至评估基准日公司无经营业务。嵊泗长滩公司已提供相关说明，明确不再继续开发嵊泗县菜园镇高场湾村地块房地产项目。本次评估不考虑上述项目可能变更后续开发方案的影响，以持续经营为假设前提。

3. 截至评估基准日，被评估单位承诺不存在委估资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

4.被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

5.在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6.本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；同一资产在不同市场的价值可能存在差异；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7.本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8.本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9.本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 11 月 2 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
周 敏
33050007

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
袁满意
33100006

资产负债表

单位名称：嵊泗远东长滩旅游开发有限公司　　2026年10月31日　　单位：元

资产	行次	2026年10月31日	2026年1月1日	2025年12月31日	负债和所有者权益	行次	2026年10月31日	2026年1月1日	2025年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金	1	211,507.86	1,481,161.70	1,481,161.70	短期借款	82			
交易性金融资产	2				交易性金融负债	83			
应收票据	3				应付票据	84			
减：应收票据坏帐准备	4				应付账款	85		368,393.73	368,393.73
应收票据账面价值	5				预收账款	86		732,608.26	732,608.26
应收账款	6				合同负债	87		1,587,061.52	1,587,061.52
减：应收账款坏帐准备	7				应付职工薪酬	88	6,260.13	487,511.44	487,511.44
应收账款账面价值	8				应交税费	89	144,763.69	707,707.98	707,707.98
应收款项融资	9				其他应付款	90		250,478,125.88	250,478,125.88
预付款项	10		24,300.00	24,300.00	其中：应付利息	91			
其他应收款	11		3,770,100.20	3,770,100.20	应付股利	92			
其中：应收利息	12				其他应付款	93		250,478,125.88	250,478,125.88
应收股利	13				持有待售负债	94			
其他应收款	14		3,770,100.20	3,770,100.20	一年内到期的非流动负	95			
减：坏帐准备	15		2,377,171.94	2,377,171.94	其他流动负债	96			
其中：应收利息坏帐准备	16								
应收股利坏帐准备	17								
其他应收款坏帐准备	18		2,377,171.94	2,377,171.94	流动负债合计	97	151,023.82	254,361,408.81	254,361,408.81
其他应收款账面价值	19		1,392,928.26	1,392,928.26					
其中：应收利息账面价值	20								
应收股利账面价值	21								
其他应收款账面价值	22		1,392,928.26	1,392,928.26					
存货	23	1,360,746.77	54,683,929.87	54,683,929.87					
减：存货跌价准备	24								
其中：合同履约成本减值准备	25								
存货账面价值	26	1,360,746.77	54,683,929.87	54,683,929.87					
合同资产	27								
减：合同资产减值准备	28								
合同资产账面价值	29								
持有待售资产	30								
减：持有待售资产减值准备	31								
持有待售资产账面价值	32								
一年内到期的非流动资产	33								
其他流动资产	34		58,959.99	58,959.99					
其中：合同取得成本减值准备	35								
流动资产合计	36	1,572,254.63	57,641,279.82	57,641,279.82	非流动负债：				
					长期借款	98			
					应付债券	99			
					其中：优先股	100			
非流动资产：					永续债	101			
债权投资	37				其他	102			
减：债权投资减值准备	38				租赁负债	103			
债权投资账面价值	39				长期应付款	104			
其他债权投资	40				其中：专项应付款	105			
长期应收款	41				长期应付款	106			
长期股权投资	42				预计负债	107			
减：长期股权投资减值准备	43				递延收益	108			
长期股权投资账面价值	44				递延所得税负债	109			
其他权益工具投资	45				其他非流动负债	110			
其他非流动金融资产	46				非流动负债合计	111			
投资性房地产	47		173,306,185.45	173,306,185.45					
减：投资性房地产累计折旧(	48		33,279,932.01	33,279,932.01	负债合计	112	151,023.82	254,361,408.81	254,361,408.81
投资性房地产净值	49		140,026,253.44	140,026,253.44					
减：投资性房地产减值准备	50		3,630,421.62	3,630,421.62					
投资性房地产账面价值	51		136,395,831.82	136,395,831.82					
固定资产原价	52		816,646.65	816,646.65					
减：累计折旧	53		760,734.20	760,734.20					
固定资产净值	54		55,912.45	55,912.45					
减：固定资产减值准备	55								
固定资产账面价值	56		55,912.45	55,912.45					
在建工程	57								
减：在建工程减值准备	58								
在建工程账面价值	59								
使用权资产原价	60								
减：使用权资产累计折旧	61								
使用权资产净值	62								
减：使用权资产减值准备	63								
使用权资产账面价值	64								
无形资产	65		37,000.00	37,000.00					
减：累计摊销	66		37,000.00	37,000.00	所有者权益(或股东权益)：				
无形资产净值	67				股本(实收资本)	113	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
减：无形资产减值准备	68				其他权益工具	114			
无形资产账面价值	69				其中：优先股	115			
开发支出	70				永续债	116			
商誉	71				其他	117			
减:商誉减值准备	72				资本公积	118			
商誉账面价值	73				减：库存股	119			
长期待摊费用	74		3,569,570.83	3,569,570.83	其他综合收益	120			
递延所得税资产	75		1,561,413.21	1,561,413.21	专项储备	121			
其他非流动资产	76				盈余公积	122			
其中：合同履约成本减值准备	77				未分配利润	123	-58,578,769.19	-115,137,400.68	-115,137,400.68
合同资产减值准备	78				归属于母公司所有者权	124	1,421,230.81	-55,137,400.68	-55,137,400.68
合同取得成本减值准备	79				少数股东权益	125			
非流动资产合计	80		141,582,728.31	141,582,728.31	所有者权益合计	126	1,421,230.81	-55,137,400.68	-55,137,400.68
资产总计	81	1,572,254.63	199,224,008.13	199,224,008.13	负债及所有者权益总计	127	1,572,254.63	199,224,008.13	199,224,008.13

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

统一社会信用代码

91330206724074O3XH (1/1)

营业执照

(副本)

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　宁波联合建设开发有限公司

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　石志国

经营范围　许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：停车场服务(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)。

注册资本　贰亿元整

成立日期　2000 年 07 月 28 日

住　　所　浙江省宁波市开发区联合大楼一楼西侧

登记机关　宁波北仑区市场监督管理局　3302060115171

2023 年 01 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码

91330922762504790H （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	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司
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	石志国
经营范围	旅游景点、旅游项目及产品的开发经营；房地产开发经营（凭资质证书经营）；建材、装饰材料、家电产品的销售。{以下项目限分支机构经营：酒店管理、会务服务、棋牌，健身房服务；住宿、KTV、天然游泳场经营服务；人工游泳场经营服务；餐饮服务；卷烟、雪茄烟零售。}（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	陆仟万元整
成立日期	2004 年 04 月 23 日
住　　所	浙江省舟山市嵊泗县菜园镇天悦湾滨海度假村 A 区 1 幢

登记机关

2024 年 04 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

嵊国用（2005）第071号

土地使用权人	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司			
座　　落	嵊泗县菜园镇高场湾村			
地　　号	100-201-0127	图　　号	/	
地类（用途）	工业用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2055年11月20日	
使用权面积	2875.00 M^2	其中	独用面积	2875.00 M^2
			分摊面积	/ M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

嵊泗县人民政府（章）

2005年11月21日

嵊泗县国土资源局（章）

2005年11月21日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No 3311611373

土地使用权人	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司			
座　　落	嵊泗县菜园镇高场湾村			
地　　号	100-201-0127	图　　号	/	
地类（用途）	工业用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2055年11月20日	
使用权面积	2875.00 M²	其中	独用面积	2875.00 M²
			分摊面积	/ M²

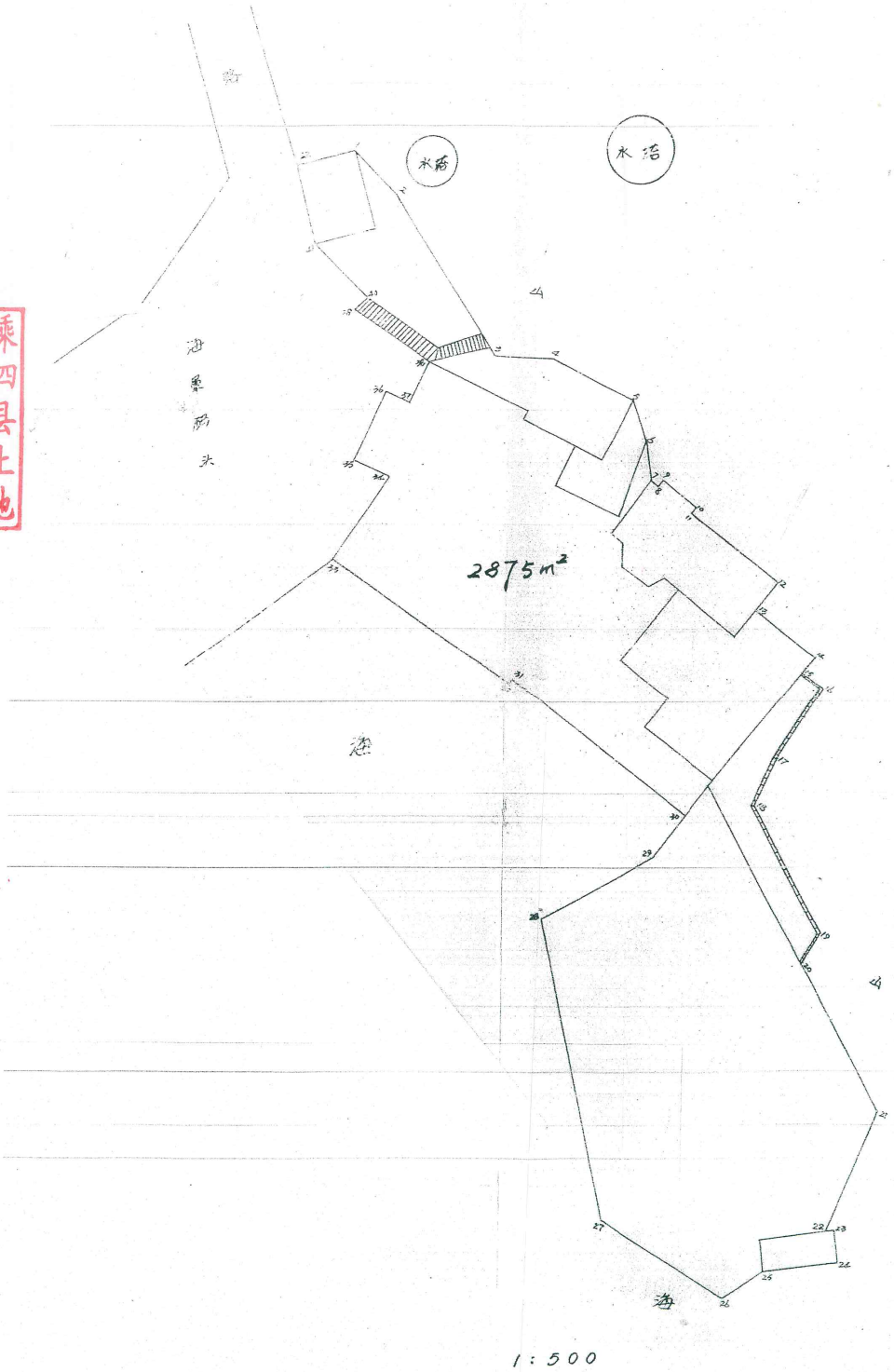
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

嵊泗县人民政府（章）

2011 年 11 月 21 日

嵊泗县土地登记簿章

嵊泗县土地书记签章



嵊国用（ 2005 ）第 071 号

土地使用权人	嵊泗远东长滩
座　　落	嵊泗县菜园镇
地　　号	100-201-012
地类（用途）	工业用地
使用权类型	出让
使用权面积	2875.00 M²

根据《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》保护土地使用权人的合法权益，土地使用权人申请登记的本宗土地，经审查核实，准予登记，颁发此证。

嵊泗县人民政府（章）

2005 年 11 月 21 日

记　事

本宗地用地面积为2875.0平方米，出让地价为97.9元/m2，出让金总额为28.1463万元。本开发项目须在一个月之内竣工，验收合格后办理变更土地登记，未办理变更登记不得再次抵押。

登记机关　　证书监制机关

嵊泗县国土资源局（章）

2005 年 11 月 21 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3311611373

嵊国用（2005）第 070 号

土地使用权人	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司			
座　　落	嵊泗县菜园镇高场湾村			
地　　号	100-201-0128	图　　号	/	
地类（用途）	工业用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2055年11月20日	
使用权面积	209.00 M^2	其中	独用面积	209.00 M^2
			分摊面积	/ M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

嵊泗县人民政府（章）

2005 年 11 月 21 日

嵊泗县国土资源局（章）

2005 年 11 月 21 日

浙江省国土资源厅 土地证书管理专用章

No. 3311611374

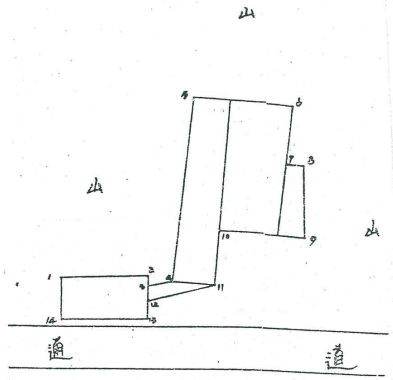
土地使用权人	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司			
座　　落	嵊泗县菜园镇高场湾村			
地　　号	100-201-0128	图　　号	/	
地类（用途）	工业用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2055年11月20日	
使用权面积	209.00 M²	其中	独用面积	209.00 M²
			分摊面积	/ M²

嵊泗县土地证书骑缝章

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

嵊泗县人民政府（章）

2009年　月　日



1：500

嵊国用（2005）第 070 号

土地使用权人	嵊
座　　落	嵊
地　　号	
地类（用途）	
使用权类型	
使用权面积	2

根据《中
人民共和国土
和国城市房地
保护土地使用
用权人申请登
审查核实，准予

嵊泗县人民政府（章）
2005年　月　日

记　事

本宗地用地面积为209.0平方米，出让地价为97.9元/m2，出让金总额为2.0461万元。本开发项目须在一个月之内竣工，验收合格后办理变更土地登记，未办理变更登记不得再次抵押。

登记机关　　证书监制机关

嵊泗县国土资源局
（章）
2005年　月　日

浙江省国土资源厅
土地证书管理专用章

No. 3311611374

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟转让持有的嵊泗远东长滩旅游开发有限公司的股权，为此委托贵公司对嵊泗远东长滩旅游开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

5．接受评估行政主管部门的监督检查。

委　托　人：宁波联合建设开发有限公司

企业负责人：

2026 年 11 月 2 日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因宁波联合建设开发有限公司拟转让其持有的本公司股权，为此委托贵公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；

5．所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；

6．嵊泗远东长滩旅游开发有限公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项；

7．嵊泗远东长滩旅游开发有限公司不存在评估基准日至资产评估报告日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；

8．不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

9．接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：嵊泗远东长滩旅游开发有限公司

企业负责人：石志国

2021年11月2日

资产评估师承诺函

宁波联合建设开发有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟股权转让所涉及的嵊泗远东长滩旅游开发有限公司股东全部权益价值，以 2026 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，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：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
周　敏
33050007

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
袁满意
33100006

2026 年 11 月 2 日

统一社会信用代码

91330000142911686 7 (1/1)

营业执照

(副本)

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　坤元资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　俞华开

经营范围　资产评估及有关咨询服务。(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　壹仟万元整

成立日期　2000 年 03 月 01 日

住　　所　浙江省杭州市西湖区天目山路 159 号（现代国际大厦北座）3 楼 319 室

登记机关　浙江省市场监督管理局

2026 年 01 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

SCJDGL 市场监督管理

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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86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。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。

杭州市财政局

2018年2月2日

单位会员证书

（电子证书）

评估机构代码：33020001

设立备案机关：浙江省国有资产管理局

设立公函编号：浙国资评（2000）123 号

设立公函日期：2000 年 02 月 28 日

扫码查看详细信息

机构名称：坤元资产评估有限公司

统一社会信用代码：91330000142911686 7

组织形式：有限责任公司

法定代表人：俞华开

注册资本：1,000.00 万元

办公场所：浙江省杭州市上城区钱江路 1366 号华润大厦 B 座 13 楼

成立日期：2000 年 03 月 01 日

资产评估师数：126 人

年检信息：通过（2026 年）

有效期：2027 年 04 月 30 日

评估发现价值 诚信铸就行业

从事证券服务业务资产评估机构名单

（证监会2020年11月4日发布）

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618 00G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020-11-03	61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	91350100717308 0101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	913300007580748 63F	2020-11-03
25	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	9144000019035744 8H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	9144000045592504 2T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银（北京）资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	913304836912920 64Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020-11-03
★ 35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020-11-03
36	蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	91110108100016 51XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33050007

会员姓名：周敏

证件号码：330106**********X

所在机构：坤元资产评估有限公司

扫码查看详细信息

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

评估发现价值　诚信铸就事业

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 周敏 33050007　签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 03 月 21 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33100006

会员姓名：袁满意

证件号码：130222**********X

所在机构：坤元资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就事业

本人印鉴：

签名：袁满意

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 03 月 23 日

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2026年10月31日

评估结果使用有效期至：2027年10月30日

表1

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	一、流动资产	1,572,254.63	1,383,647.86	(188,606.77)	(12.00)
2	二、非流动资产	0.00	0.00		
3	**资产总计**	1,572,254.63	1,383,647.86	(188,606.77)	(12.00)
4	三、流动负债	151,023.82	151,023.82		
5	四、非流动负债	0.00	0.00		
6	**负债合计**	151,023.82	151,023.82		
7	**股东全部权益**	1,421,230.81	1,232,624.04	(188,606.77)	(13.27)

评估机构：坤元资产评估有限公司

资 产 评 估 结 果 分 类 汇 总 表

评估基准日：2026年10月31日

表2

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	**一、流动资产**				
2	货币资金	211,507.86	211,507.86		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款				
10	存货	1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	**流动资产合计**	1,572,254.63	1,383,647.86	(188,606.77)	(12.00)
16	**二、非流动资产**				
17	债权投资				
18	其他债权投资				
19	长期应收款				
20	长期股权投资				
21	其他权益工具投资				
22	其他非流动金融资产				
23	投资性房地产				
24	固定资产				
25	在建工程				
26	生产性生物资产				
27	油气资产				
28	使用权资产				
29	无形资产				
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用				
33	递延所得税资产				
34	其他非流动资产				
35	**非流动资产合计**				
36	**三、资产总计**	1,572,254.63	1,383,647.86	(188,606.77)	(12.00)

资 产 评 估 结 果 分 类 汇 总 表

评估基准日：2026年10月31日

表2

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
37	**四、流动负债**				
38	短期借款				
39	交易性金融负债				
40	衍生金融负债				
41	应付票据				
42	应付账款				
43	预收款项				
44	合同负债				
45	应付职工薪酬	6,260.13	6,260.13		
46	应交税费	144,763.69	144,763.69		
47	其他应付款				
48	持有待售负债				
49	一年内到期的非流动负债				
50	其他流动负债				
51	**流动负债小计**	151,023.82	151,023.82		
52					
53	**五、非流动负债**				
54	长期借款				
55	应付债券				
56	租赁负债				
57	长期应付款				
58	长期应付职工薪酬				
59	预计负债				
60	递延收益				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63	**非流动负债小计**				
64					
65	**六、负债合计**	151,023.82	151,023.82		
66					
67	**七、股东全部权益**	1,421,230.81	1,232,624.04	(188,606.77)	(13.27)

评估机构：坤元资产评估有限公司

流 动 资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2026年10月31日

表3

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	211,507.86	211,507.86		
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款				
3-6	应收款项融资				
3-7	预付款项				
3-8	其他应收款				
3-9	存货	1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)
3-10	合同资产				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产				
3	**流动资产合计**	1,572,254.63	1,383,647.86	(188,606.77)	(12.00)

评估人员：袁满意

货 币 资 金 评 估 汇 总 表

评估基准日：2026年10月31日

表3-1

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金					
3-1-2	银行存款	211,507.86	211,507.86			
3-1-3	其他货币资金					
3-1	货币资金合计	211,507.86	211,507.86			

评估人员：袁满意

货 币 资 金——银 行 存 款 评 估 明 细 表

评估基准日：2026年10月31日

表3-1-2

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国银行股份有限公司嵊泗县支行	383158357333	人民币	164,798.53	164,798.53			
2	浙江嵊泗农村商业银行股份有限公司	201000119605991	人民币	44,786.24	44,786.24			
3	邮储银行嵊泗支行营业部	933008010043000028	人民币	1,923.09	1,923.09			
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
合　　计				211,507.86	211,507.86			

被评估单位填表人员：苗量量　　评估人员：袁满意

填表时间：2026年11月1日

存 货 评 估 汇 总 表

评估基准日：2026年10月31日

表3-9

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购(在途物资)余额				
3-9-1	减：跌价准备				
3-9-1	材料采购(在途物资)				
3-9-2	原材料余额				
3-9-2	减：跌价准备				
3-9-2	原材料				
3-9-3	库存商品余额				
3-9-3	减：跌价准备				
3-9-3	库存商品				
3-9-4	发出商品余额				
3-9-4	减：跌价准备				
3-9-4	发出商品				
3-9-5	委托加工物资余额				
3-9-5	减：跌价准备				
3-9-5	委托加工物资				
3-9-6-1	在库周转材料余额				
3-9-6-1	减：跌价准备				
3-9-6-1	在库周转材料				
3-9-6-2	在用周转材料余额				
3-9-6-2	减：跌价准备				
3-9-6-2	在用周转材料				
3-9-7	在产品余额				
3-9-7	减：跌价准备				
3-9-7	在产品				
3-9-8	消耗性生物资产余额				
3-9-8	减：跌价准备				
3-9-8	消耗性生物资产				
3-9-9	开发产品余额				
3-9-9	减：跌价准备				
3-9-9	开发产品				
3-9-10	房产开发成本余额	1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)
3-9-10	减：跌价准备				
3-9-10	房产开发成本	1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)
3-9-11	合同履约成本余额				
3-9-11	减：跌价准备				
3-9-11	合同履约成本				
3-9	**存货账面余额小计**	1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)
3-9	**减：存货跌价准备**				
3-9	**存货净额小计**	1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)

评估人员：袁满意

存 货——开 发 成 本 评 估 明 细 表

评估基准日：2026年10月31日

表3-9-10

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名　称	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	**嵊泗县菜园镇高场湾村地块项目：**						
2	其中：土地取得成本，嵊国用（2005）第070号（土地面积2875平方米）、嵊国用（2005）第071号（土地面积209平方米）	人民币	311,381.72	1,172,140.00	860,758.28	276.43	终止日期为2055年11月20日
3	地上建筑物	人民币	1,049,365.05	0.00	(1,049,365.05)	(100.00)	未过户，不列入评估范围
4	房地产开发的前期费用	人民币		0.00			不再开发房地产，已无价值
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
	开发成本余额合计		1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)	
	减：存货跌价准备						
	开发成本净额合计		1,360,746.77	1,172,140.00	(188,606.77)	(13.86)	

被评估单位填表人员：苗量量　　评估人员：袁满意

填表时间：2026年11月1日

流 动 负 债 评 估 汇 总 表

评估基准日：2026年10月31日

表5

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据				
5-5	应付账款				
5-6	预收款项				
5-7	合同负债				
5-8	应付职工薪酬	6,260.13	6,260.13		
5-9	应交税费	144,763.69	144,763.69		
5-10	其他应付款				
5-11	持有待售负债				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	其他流动负债				
5	流动负债合计	151,023.82	151,023.82		

评估人员：袁满意

应 付 职 工 薪 酬 评 估 明 细 表

评估基准日：2026年10月31日

表5-8

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	工会经费	2026年9月	人民币	6,260.13	6,260.13			
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
合　　计				6,260.13	6,260.13			

被评估单位填表人员：苗量量　　评估人员：袁满意

填表时间：2026年11月1日

应 交 税 费 评 估 明 细 表

评估基准日：2026年10月31日

表5-9

被评估单位：嵊泗县远东长滩旅游开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	国家税务总局嵊泗县税务局	应交土地使用税	2026年9月	人民币	108,043.92	108,043.92			
2	国家税务总局嵊泗县税务局	应交房产税	2026年9月	人民币	36,719.77	36,719.77			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
合　　计					144,763.69	144,763.69			

被评估单位填表人员：苗量量　　评估人员：袁满意

填表时间：2026年11月1日