

资产评估师声明

(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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(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；除此以外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其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。

(六) 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。

(七) 委托人和相关当事人依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。

(八) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围，资产评估师不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

2018年10月28日

山东庄氏庄园旅游发展有限公司
拟进行清产核资而涉及的“庄氏庄园”资产价值
资产评估报告书摘要

临元评字（2018）135号

- 一、评估目的：为委托人拟进行清产核资这一经济行为提供价值参考依据。
- 二、评估对象：山东庄氏庄园旅游发展有限公司拟进行清产核资而涉及的“庄氏庄园”资产于评估基准日所表现的市场价值。
- 三、评估范围：山东庄氏庄园旅游发展有限公司拥有的“庄氏庄园”复原陈展、地上附属物（房屋建筑物及构筑物、绿化苗木）及土地使用权。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、评估基准日：2018年10月20日。
- 六、评估原则：遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则客观公正地进行评估。
- 七、评估方法：采用成本法、市场法。
- 八、评估结论：列入评估范围内的资产评估价值为9,270.90万元，详见下表：

序号	项目	评估价值（万元）	备注
1	固定资产	6,290.66	
1.1	复原陈展物品	295.58	
1.2	房屋建筑物及构筑物	5,995.08	
2	生物资产	152.95	
2.1	绿化苗木	152.95	
3	无形资产	2,827.29	
3.1	土地使用权	2,826.87	
3.2	其他土地使用权	0.42	
4	资产总计	9,270.90	

九、报告提出日期：2018年10月28日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况及合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。



临沂元真资产评估有限公司

山东庄氏庄园旅游发展有限公司
拟进行清产核资而涉及的“庄氏庄园”资产价值
资产评估报告书

临元评字（2018）135号

临沂元真资产评估有限公司接受山东庄氏庄园旅游发展有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对山东庄氏庄园旅游发展有限公司拥有的“庄氏庄园”复原陈展、地上附属物（房屋建筑物及构筑物、绿化苗木）及土地使用权进行了评估工作。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2018年10月20日所表现的价值估计数额作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人及产权持有者均为山东庄氏庄园旅游发展有限公司。

1、住所：临沂市莒南县大店镇驻地。

2、法定代表人：庄欠涛。

3、企业概况：成立于2008年4月，统一社会信用代码：9137132767451661XW，注册资本陆佰万元整，经营范围：风景名胜区维护与景区管理服务活动；旅游纪念品的制作及销售；农副土特产零售；房地产开发、物业管理（凭资质经营）。（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）。

（二）委托人以外的其他评估报告使用者：相关行政管理机构、资产评估监管机构、其他法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

为委托人拟进行清产核资这一经济行为提供价值参考依据。该经济行为业经委托人与评估机构签订的《资产评估委托合同》约定。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：山东庄氏庄园旅游发展有限公司拟进行清产核资而涉及的“庄氏庄园”资产于评估基准日所表现的市场价值。

(二) 评估范围：山东庄氏庄园旅游发展有限公司拥有的“庄氏庄园”复原陈展、地上附属物（房屋建筑物及构筑物、绿化苗木）及土地使用权。

1、复原陈展

主要包含室内展品及复原场景道具。

2、地上附着物

(1) 房屋建筑物及构筑物

主要包括庄谦故居、庄瑶故居、庄陔兰故居、庄氏菜馆、望园、因园及明清街、城楼城墙等房屋建筑物及构筑物。

(2) 绿化苗木

主要包括“庄氏庄园”内及文化路两侧的绿化苗木。

3、土地使用权

“庄氏庄园”占用土地四宗，证号：莒南县国用（2010）第094号、（2010）第095号、（2014）第014号、（2008）第006号，使用面积共计52,017.83平方米（折合78.03亩），详见下表：

序号	土地权证编号	用地性质	使用权类型	取得日期	终止日期	面积(m ²)	备注
1	莒南县国用(2010)第094号	商业用地	出让	2010年12月	2049年12月	13,161.00	证载 14666.00 m ² , 扣减水渠占地 1505 m ²
2	莒南县国用(2010)第095号	商业用地	出让	2010年12月	2049年12月	17,313.00	
3	莒南县国用(2014)第014号	商业用地	出让	2014年3月	2050年9月	19,000.85	证载面积 23739.40 m ² , 项目实际占地为宗地图中直线 J ₂₂ J ₂₃ 以下部分 19,000.85 m ² 。
4	莒南县国用(2008)第006号	商业服务业	出让	2008年3月	2048年1月	2,542.98	证载面积 8286.40 m ² , 项目实际占地为宗地图中直线 J ₁₁ J ₁₂ 以下部分 2,542.98 m ² 。

另有文化路南侧停车场占用土地 21.89 亩, 该土地为租赁大店六村、七村土地, 租赁期限自 2011 年 1 月 1 日至 2040 年 12 月 31 日, 租金交纳形式为年交。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

因本次评估目的是为委托人清产核资提供价值参考依据, 采用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

根据与委托人的约定, 本项目资产评估基准日确定为 2018 年 10 月 20 日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论, 本次资产评估工作中, 资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等, 均以该日之外部经济环境及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均以评估基准日有效的价格为标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

委托人与资产评估机构签订的《资产评估业务委托书》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年第46号主席令）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB50291-2015）；
- 5、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 6、其他与资产评估有关的法律法规。

（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-资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 8、《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）取价依据

- 1、鲁建发（2002）41号《山东省建筑工程施工发包及承包计价管理办法》；
- 2、鲁建标字（2011）19号《山东省建设工程费用项目组成》；
- 3、《山东省建筑工程消耗量定额（2003）》、2013省价目表（营改增）；
- 4、《山东省安装工程消耗量定额（2003）》、2013省价目表（营改增）；
- 5、《山东省园林绿化工程消耗量定额（2003）》、2013省价目表（营改增）；
- 6、《山东省市政工程消耗量定额（2003）》、2013省价目表（营改增）；
- 7、《山东省仿古建筑工程消耗量定额（2008）》、2016省价目表（营改增）；
- 8、莒南县建筑市场价格；
- 9、鲁建标字（2003）38号文发布的《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 10、原城市建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 11、生产厂家询价及网上查询市场售价。

（五）其他依据

- 1、资产评估常用数据与参数手册；
- 2、评估人员现场勘察、记录等。

七、评估方法

按照资产评估准则要求，根据资产类别，采用不同的方法进行评估：

（一）关于固定资产-房屋建筑物及构筑物的评估

根据建筑物性质及用途，采用成本法进行评估。

1、重置全价的确定：经现场核实，以实物工程量为基准，根据现行定额标准，确定其重置完全价值。

2、成新率的确定：主要是通过对房屋的实际使用年限的考察，通过实地勘察其工程质量以及房屋的基础、结构等各方面的因素确定其尚可使用年限，采用综合成新率法评

定，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重} (0.4) + \text{现场鉴定成新率} \times \text{权重} (0.6)$$

3、评估值的确定

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

其中：现场鉴定成新率主要依据原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》确定，理论成新率主要依据年限法确定。

(二) 关于无形资产-土地使用权的评估

土地价值选用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价系数修正法。评估方法的具体应用如下：

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。其基本公式如下：

$$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj, \text{ 式中:}$$

V: 土地价格

V1b: 某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$: 宗地地价修正系数

Kj: 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

（三）关于复原陈展物品、绿化苗木的评估

根据现行市场价格，结合资产的现状，以市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估准则的要求，按照我们与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，我们已实施了对委托人提供的法律性文件及相关资料的验证、审核，与相关人员进行座谈，并对资产进行了实地察看与核对，进行了必要的市场调查，对资产占有方所拥有的资产在 2018 年 10 月 20 日所表现的价值估算额作出反映，具体工作包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等。详细过程如下：

（一）准备阶段

1、接受委托

2018 年 10 月 20 日与委托人签定委托合同，明确评估目的、对象、范围，确定评估基准日。

2、拟定评估方案

依据评估目的和申报评估资产的范围，制定具体的评估实施计划，确定评估人员。现场工作时间为 2018 年 10 月 20 日至 2018 年 10 月 25 日。评估方法的选用，依据评估目的，采用成本法、市场法。

3、评估资料的准备

收集和整理有关部门颁布的相关文件，被评估对象的产权证明文件等资料。

（二）资产清查

以资产占有方提供的评估资产明细表为基础，对委托资产进行鉴定和核实。清查中主要做了如下工作：

1、了解资产的管理制度；

2、评估人员在委托人与资产占有方相关人员的陪同下，对委托评估的资产逐项进行核实，并做好实地勘察记录；

3、对申报资产的产权进行认证，确认其合法性；

（三）评定估算

对委托评估的资产进行分类，根据其技术性能、损耗状况、尚可使用年限、成新率等进行全面仔细分析，作出合理的评定，取得计价的参数依据，同时根据特定的评估目的和所掌握资料的资料、数据的实际情况，选择评估方法，具体计算。

（四）评估汇总

按照确定的估价标准和所选择的评估方法，对各项资产逐一进行计算，在分项计算验证无误的基础上，分类加总得出全部资产价值，经分析确定最终评估结果。

（五）提交报告

在评定估算的基础上，根据评估汇总情况，撰写评估报告与评估说明，并经评估公司内部三级复核后定稿签发，提交委托单位。

九、评估假设

（一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，注册资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设

公开市场假设就是假定有充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

（三）持续使用假设

持续使用假设是指进行资产评估时，评估资产正处于使用状态，而且处于使用状态的资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用下去。包括在用续用、转用续用、移地续用。

（四）其他假设

1、本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策无重大变化，国家现行的利率、汇率等无重大改变，资产所在地区的社会经济环境无重大改变；被评估单位的经营条件基本保持不变。

2、本次评估假设对涉及抵押、查封的资产已解除抵押、查封。

3、本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但确属被评估单位的资产，评估时假设其已具有完整产权。

4、无其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

5、本评估结果建立在被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托人指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

6、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

本次资产评估的结论是在以上合理的假设前提下，按照公认的评估方法和必要的评估程序进行的。本评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。当基本前提及假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，用于本报告所列示评估目的，在持续使用前提下，纳入本次评估范围的评估对象，在 2018 年 10 月 20 日所表现的公允价值为

92,708,988.08 元，详见下表：

序号	项目	评估价值（元）	备注
1	固定资产	62,906,535.88	
1.1	复原陈展物品	2,955,758.11	
1.2	房屋建筑物及构筑物	59,950,777.77	
2	生物资产	1,529,471.04	
2.1	绿化苗木	1,529,471.04	
3	无形资产	28,272,981.16	
3.1	土地使用权	28,268,741.16	
3.2	其他土地使用权	4,240.00	
4	资产总计	92,708,988.08	

以上评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、庄钧德书画展室、庄希光书法展室、庄乾梅书画展室及翰林书院中不属于委托人的个人物品、展品，本次未纳入评估范围。

2、文化桥、陡山干渠、望园内石碑（殿试 1 块、院内 19 块）因产权界定问题本次未纳入评估范围。

3、委托人出租后由租赁方修建的部分：明清街西侧的酒坊院墙、北门，本次未纳入评估范围。

4、庄氏菜馆内由租赁方修建的装饰改造、绿化及酒店设备、用品，经临沂盛大会计师事务所审计及临沂金桥通达评估事务所评估，价值为 5,149,966.79 元。本次评估，经与委托人沟通，该部分资产按原审计及评估后的价值予以保留，详见临沂盛大会计师事务所出具的临盛会审字[2017]第 6004 号专项审计报告及临沂金桥通达评估事务所出具的临金评报字（2017）第 141 号资产评估报告书。

5、土地使用权：

(1) 莒南县国用（2008）第 006 号、（2014）第 014 号两宗土地，由山东省政府和八路军 115 师司令部旧址管理处和“庄氏庄园”项目共同使用。本次评估，根据项目实际占用情况进行分割。

(2) 本次评估范围内的土地至评估基准日时处于抵押状态，详见下表：

序号	土地权证编号	抵押面积（m ² ）	抵押权人	抵押期限	备注
1	莒南县国用（2010）第 094 号	14,666.00	农发银行 莒南支行	2014.12.29 至 2022.12.28	
2	莒南县国用（2010）第 095 号	17,313.00			
3	莒南县国用（2014）第 014 号	23,739.40			
4	莒南县国用（2008）第 006 号	8,286.40			
合计：		64,004.80			

6、评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托人在资产实际作价时，应进行相应调整。

7、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

8、对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。

9、对于可能存在的其他瑕疵事项，在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、附件与其报告正文配套使用方可有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 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专业人员不承担责任。

(三) 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使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估结果的有效使用期限为一年，即从2018年10月20日起到2019年10月19日止的期限内有效。

十三、评估报告日

本评估报告提交委托人的时间为2018年10月28日。



临沂元真资产评估有限公司

法定代表人：



资产评估师：

