

嘉凯城集团股份有限公司

编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 2102 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十二月六日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
一、委托方及产权持有者简介	9
二、评估目的	10
三、评估范围和对象	11
四、价值类型和定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
备查文件目录	34

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

嘉凯城集团股份有限公司
编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 2102 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受嘉凯城集团股份有限公司的委托，采用收益法、市场法及假设开发法，就嘉凯城集团股份有限公司需要编制财务报告之经济行为所涉及的相关房产在相应评估基准日的市场价值进行了评估。

评估范围和对象嘉凯城集团股份有限公司因编制财务报告需要需确定公允价值的相关房产，共为 60 项，建筑面积 553,409.33 m²，其中截止 2016 年 9 月 30 日，已经竣工的建筑面积为 488,397.70 m²，未竣工的建筑面积为 65,011.63 m²。

本次评估需同时评估相关房产在 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日、2016 年 9 月 30 日五个财务报告编制时点的市场价值，故评估基准日分别为 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日、2016 年 9 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则、最高最佳使用原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和

现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，对委估资产进行评估并确定评估结论。

评估的价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关房产在不同评估基准日的市场价值见下表：

序号	证载权利人	房屋名称	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	评估价值(万元)				
					2016/9/30	2016/6/30	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
1	湖州嘉业房地产开发有限公司	风情街	19,635.23	130,990,000.00	13,548.31	13,351.96	13,155.60	12,370.19	-
2	上海捷胜置业有限公司	商场	22,148.56	391,355,019.96	55,592.89	48,921.74	47,943.31	45,546.14	-
3	南京嘉业房地产开发有限公司	嘉业国际城	16,831.84	167,914,822.91	47,287.56	40,194.43	38,184.71	37,421.02	-
4	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-办公楼	84,362.89	693,532,543.63	76,770.23	69,860.91	68,463.69	67,094.42	-
5	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-地上商业	48,833.14	406,307,127.30	68,854.73	61,969.26	60,729.87	59,515.27	-
6	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-地下商业	19,590.78	149,936,100.71	27,623.00	24,860.70	24,363.49	23,876.22	-
7	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	KTV	2,817.97	10,834,723.28	1,265.51	1,101.27	961.75	582.08	-
8	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	超市	13,527.66	52,012,069.95	6,024.23	5,350.38	4,809.93	2,845.47	-
9	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	电影院	3,032.08	11,657,948.02	1,391.14	1,225.40	1,118.01	635.64	-
10	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	商业街	508.49	1,955,077.04	353.96	323.52	290.36	166.97	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

11	诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业	46,090.36	252,660,983.82	41,020.42	38,969.40	36,411.38	32,263.25	-
12	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐分水)有限公司	KTV	2,944.93	10,232,668.33	1,523.38	1,251.53	940.84	-	-
13	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐分水)有限公司	餐饮	1,586.76	5,513,471.90	820.82	674.34	506.93	-	-
14	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐分水)有限公司	休闲娱乐	3,426.15	11,904,750.40	1,772.32	1,456.05	1,094.57	-	-
15	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	KTV	1,601.01	5,092,032.30	600.66	462.50	414.18	-	-
16	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	超市	3,152.35	10,026,088.55	1,182.67	910.65	815.50	-	-
17	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	电影院	2,676.94	8,514,041.11	1,004.32	773.31	692.51	-	-
18	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	儿童乐园	548.09	1,743,207.09	205.63	161.01	141.79	-	-
19	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业街	705.32	2,243,279.07	369.52	323.05	271.38	-	-
20	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	商业街	29,044.99	122,659,052.19	25,741.46	23,524.34	18,467.83	11,515.05	-
21	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	KTV	2,124.96	8,974,022.58	1,075.80	977.33	853.33	427.03	-
22	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	超市	14,259.48	60,216,747.29	7,076.25	6,558.32	5,726.20	2,867.54	-
23	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	电影院	2,556.20	10,794,165.52	1,268.46	1,175.67	1,026.50	514.04	-
24	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	停车楼	14,272.70	60,275,870.27	2,658.57	2,425.32	1,857.26	-	-
25	嘉凯城城镇化建	商业街	253.61	1,072,659.64	224.92	210.48	165.55	100.54	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

	设发展(海盐)有限公司								
26	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐横村)有限公司	KTV	1,703.00	6,565,065.00	1,311.31	1,294.28	1,158.04	-	-
27	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐横村)有限公司	超市	3,760.00	14,494,800.00	2,895.20	2,857.60	2,556.80	-	-
28	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐横村)有限公司	电影院	3,180.00	12,258,900.00	2,448.60	2,416.80	2,162.40	-	-
29	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	KTV	2,079.18	8,217,325.00	1,148.66	1,074.38	922.94	-	-
30	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	超市	10,905.78	43,101,770.26	5,919.45	5,546.98	4,753.59	-	-
31	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	电影院	3,416.43	13,502,397.90	1,882.27	1,765.47	1,516.27	-	-
32	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	停车楼	9,558.08	37,775,396.93	1,246.59	1,133.15	806.88	-	-
33	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	KTV	1,897.59	9,878,326.94	1,726.81	1,707.83	1,518.07	-	-
34	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	超市	4,648.21	24,197,291.34	4,229.87	4,183.39	3,718.57	-	-
35	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	电影院	2,696.39	14,036,658.07	2,453.71	2,426.75	2,157.11	-	-
36	嘉凯城城镇化建设发展(余杭塘栖)有限公司	健身房	1,379.72	9,414,271.07	1,041.08	999.69	899.52	429.82	-
37	嘉凯城城镇化建设发展(余杭塘栖)有限公司	超市	5,844.93	39,881,827.77	4,383.70	4,208.35	3,766.36	1,836.54	-
38	嘉凯城城镇化建设发展(余杭塘栖)有限公司	电影院	3,820.53	26,068,698.76	2,865.40	2,788.99	2,480.98	1,200.45	-
39	嘉凯城城镇化建设发展(余杭塘栖)有限公司	停车楼	8,740.52	10,054,569.78	2,272.54	2,185.13	1,092.26	-	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

	栖)有限公司								
40	嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司	KTV	1,769.00	6,653,742.62	768.34	665.63	553.51	-	-
41	嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司	超市	3,973.00	14,943,651.47	1,646.15	1,460.28	1,223.78	-	-
42	嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司	电影院	3,076.00	11,569,763.88	1,274.49	1,130.58	947.48	-	-
43	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	KTV	1,669.85	6,405,325.98	761.36	617.28	512.84	-	-
44	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	超市	5,698.59	21,859,045.18	2,484.24	2,106.55	1,777.19	-	-
45	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	电影院	3,290.57	12,622,195.72	1,434.49	1,219.58	1,026.21	-	-
46	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	大餐饮	2,461.39	9,441,569.79	1,063.18	912.26	767.61	-	-
47	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	商业街	4,792.61	18,383,824.51	4,054.27	3,527.18	2,606.59	-	-
48	湖州嘉恒置业有限公司	地下一层商业街	3,537.65	31,937,868.82	3,398.83	3,239.90	3,040.57	2,529.22	-
49	湖州嘉恒置业有限公司	电影院	5,754.99	51,955,992.17	5,365.65	5,243.80	4,946.35	4,114.49	-
50	湖州嘉恒置业有限公司	1-3#8-11#住宅底商	13,117.97	111,285,249.06	15,121.67	13,123.06	11,790.35	9,181.97	-
51	苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州阳光假日新苑63#楼一至三层商业用房	1,966.01	6,542,922.47	1,081.31	1,022.33	983.01	786.40	688.10
52	苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州阳光假日新苑会所	9,900.06	73,087,272.40	7,920.05	7,870.55	7,821.05	7,771.55	7,722.05
53	苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州阳光假日新苑63#楼一至三层商	5,744.61	18,194,240.67	2,125.51	2,096.78	2,068.06	2,039.34	2,010.61

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

		业用房							
54	苏州嘉和欣实业有限公司	苏州市人民路 239 号 22 号楼	21,981.83	186,742,383.94	21,212.47	21,102.56	20,882.74	20,662.92	20,443.10
55	重庆华葡房地产开发有限公司	翠海朗园幼儿园及超市	4,190.94	9,593,420.07	3,480.38	3,314.65	2,933.66	2,766.02	2,305.02
56	江西浙大中凯科技园发展有限公司	中凯国际大厦	34,340.48	74,268,155.79	18,728.49	17,829.52	17,080.38	16,738.77	16,140.03
57	浙江中江房地产开发有限公司	浙江中江农贸市场	1,403.80	2,599,269.79	956.54	908.71	827.94	673.82	631.71
58	嘉凯城集团（浙江）有限公司	春天花园 20-50 号 商铺	29.58	98,141.63	80.16	79.07	70.99	65.08	59.16
59	浙江同益投资有限公司	中山大厦 408、415、515、615 室	96.51	744,612.20	228.66	216.74	206.42	196.10	183.37
60	上海源丰投资发展有限公司	徐汇城市之光	4,451.04	135,035,759.00	20,977.42	19,089.45	18,694.37	17,804.16	16,468.85
合 计					535,245.61	488,378.12	459,677.36	386,537.52	66,652.00

详见《评估明细表》。

提请特别注意：

1.本报告仅供委托方编制财务报告使用，不得用于其他任何目的。评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

2.纳入本次评估范围的部分资产尚未办理房屋产权证，企业承诺上述资产归其所有，本次评估采用的面积数据均来源于企业提供的测绘报告或相关说明，如未来办证时面积数据有差异，应相应调整本报告结论；同时，本次评估未考虑上述产权瑕疵对房产价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文。

嘉凯城集团股份有限公司
编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 2102 号

嘉凯城集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法、市场法及假设开发法，对贵公司因编制财务报告需要确定公允价值的相关房产在不同评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委估的评估对象和范围实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估的评估对象在不同评估基准日时点所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及产权持有者简介

本次资产评估的委托方为嘉凯城集团股份有限公司，产权持有者包括为湖州嘉业房地产开发有限公司、上海捷胜置业有限公司、南京嘉业房地产开发有限公司、嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司等共计 24 家公司，产权持有者均为委托方的子公司。

（一）委托方及产权持有单位

委托方及产权持有单位：嘉凯城集团股份有限公司

公司名称：嘉凯城集团股份有限公司

公司注册地：浙江省杭州市惠民路 56 号 1 号楼 318 室

企业类型：有限责任公司

法定代表人：甄立涛

工商注册 ID：430000000056980

注册资本：180419.15 万元

公司经营范围：房地产投资、实业投资、股权投资、证券投资，营销策划，经营国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理，兴办实业(具体项目另行申报)，房地产咨询服务，投资咨询服务(经营范围中涉及许可经营的凭许可经营)。

(二) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、编制财务报告相关的当事方以及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

因编制财务报告的需要，嘉凯城集团股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对所涉及的投资性房地产的公允价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映嘉凯城集团股份有限公司下属的子公司持有的相关房产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

评估对象和范围是嘉凯城集团股份有限公司因编制财务报告需要需确定公允价值的相关房产，共为 60 项，建筑面积 553,409.33 m²。

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。

序号	证载权利人	房屋名称	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值				
						2016 年 9 月 30 日	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1	湖州嘉业房地产开发有限公司	风情街	2013/9/1	m ²	19,635.23	130,990,000.00	130,990,000.03	130,744,796.03	122,554,657.47	-
2	上海捷胜置业有限公司	商场	2009/8/26	m ²	22,148.56	391,355,019.96	394,297,407.63	400,182,182.97	411,951,733.65	-
3	南京嘉业房地产开发有限公司	嘉业国际城	2009/4/17	m ²	16,831.84	167,914,822.91	169,075,203.77	171,395,965.49	176,037,488.93	-
4	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-办公楼	2014/7/2	m ²	84,362.89	693,532,543.63	698,001,400.00	665,666,601.23	652,680,981.27	-
5	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-地上商业	2014/7/2	m ²	48,833.14	406,307,127.30	406,307,127.30	402,992,069.53	398,168,331.96	-
6	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-地下商业	2014/7/2	m ²	19,590.78	149,936,100.71	149,936,100.71	149,936,075.65	148,000,898.40	-
7	嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	KTV	竣工未验收	m ²	2,817.97	10,834,723.28	10,336,490.15	9,379,430.41	5,808,587.13	-
8	嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	超市	竣工未验收	m ²	13,527.66	52,012,069.95	49,620,302.69	45,025,939.09	27,884,112.26	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

	司									
9	嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	电影院	竣工未验收	m²	3,032.08	11,657,948.02	11,121,859.02	10,092,081.66	6,249,924.90	-
10	嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	商业街	竣工未验收	m²	508.49	1,955,077.04	1,865,173.11	1,692,475.99	1,048,133.40	-
11	诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业	2014/12/1	m²	46,090.36	252,660,983.82	252,660,983.82	252,660,983.82	255,356,735.21	-
12	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	KTV	未竣工	m²	2,944.93	10,232,668.33	9,704,040.62	7,710,752.65	-	-
13	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	餐饮	未竣工	m²	1,586.76	5,513,471.90	5,228,641.60	4,154,636.57	-	-
14	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	休闲娱乐	未竣工	m²	3,426.15	11,904,750.40	11,289,741.61	8,970,737.90	-	-
15	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	KTV	未竣工	m²	1,601.01	5,092,032.30	4,523,444.60	4,098,474.38	-	-
16	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	超市	未竣工	m²	3,152.35	10,026,088.55	8,906,553.10	8,069,797.01	-	-
17	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	电影院	未竣工	m²	2,676.94	8,514,041.11	7,563,344.25	6,852,780.44	-	-
1	诸暨市枫桥	儿童乐	未竣工	m²	548.09	1,743,207.09	1,548,556.69	1,403,072.33	-	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

8	嘉凯城城镇化建设发展有限公司	园								
19	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业街	未竣工	m²	705.32	2,243,279.07	1,992,789.52	1,805,570.20	-	-
20	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	商业街	2016/1/1	m²	29,044.99	122,659,052.19	120,818,018.92	109,759,669.22	57,668,711.17	-
21	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	KTV	2016/1/1	m²	2,124.96	8,974,022.58	8,839,164.95	8,030,125.22	4,219,099.56	-
22	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	超市	2016/1/1	m²	14,259.48	60,216,747.29	59,314,949.82	53,885,913.13	28,312,140.36	-
23	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	电影院	2016/1/1	m²	2,556.20	10,794,165.52	10,632,987.65	9,659,761.17	5,075,324.85	-
24	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	停车楼	2016/1/1	m²	14,272.70	60,275,870.27	59,369,940.86	53,935,870.90	28,338,388.61	-
25	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	商业街	2016/1/1	m²	253.61	1,072,659.64	1,054,937.80	958,380.42	503,541.64	-
26	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司	KTV	2015/10/28	m²	1,703.00	6,565,065.00	6,565,065.00	5,116,539.80	-	-
27	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司	超市	2015/10/28	m²	3,760.00	14,494,800.00	14,494,800.00	11,296,646.89	-	-
28	嘉凯城城镇化建设发展	电影院	2015/10/28	m²	3,180.00	12,258,900.00	12,258,900.00	9,554,079.02	-	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

	(桐庐横村)有限公司									
29	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	KTV	未竣工	m²	2,079.18	8,217,325.00	8,060,041.53	7,350,400.00	-	-
30	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	超市	未竣工	m²	10,905.78	43,101,770.26	42,276,782.04	38,554,800.00	-	-
31	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	电影院	未竣工	m²	3,416.43	13,502,397.90	13,243,955.63	12,074,400.00	-	-
32	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	停车楼	未竣工	m²	9,558.08	37,775,396.93	35,967,758.00	32,801,200.00	-	-
33	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	KTV	2015/10/26	m²	1,897.59	9,878,326.94	9,837,334.27	9,679,100.00	-	-
34	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	超市	2015/10/26	m²	4,648.21	24,197,291.34	24,096,878.43	24,096,900.00	-	-
35	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	电影院	2015/10/26	m²	2,696.39	14,036,658.07	13,978,409.33	13,978,400.00	-	-
36	嘉凯城城镇化建设发展(余杭塘栖)有限公司	健身房	2015/10/1	m²	1,379.72	9,414,271.07	9,414,271.07	8,332,962.11	4,297,323.17	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

37	嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	超市	2015/10/1	m²	5,844.93	39,881,827.77	39,881,827.77	35,301,061.23	18,204,819.16	-
38	嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	电影院	2015/10/1	m²	3,820.53	26,068,698.76	26,068,698.76	23,074,487.37	11,899,553.59	-
39	嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	停车楼	2015/10/1	m²	8,740.52	10,054,569.78	10,054,569.78	-	-	-
40	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	KTV	2016/9/1	m²	1,769.00	6,653,742.62	6,366,401.16	5,407,377.04	-	-
41	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	超市	2016/9/1	m²	3,973.00	14,943,651.47	14,298,310.80	12,144,436.96	-	-
42	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	电影院	2016/9/1	m²	3,076.00	11,569,763.88	11,070,124.34	9,402,539.16	-	-
43	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	KTV	2016/9/21	m²	1,669.85	6,405,325.98	5,924,184.25	5,111,098.17	-	-
44	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	超市	2016/9/21	m²	5,698.59	21,859,045.18	20,217,083.64	17,442,316.94	-	-
45	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	电影院	2016/9/21	m²	3,290.57	12,622,195.72	11,674,068.31	10,071,818.62	-	-
4	嘉凯城城镇	大餐饮	2016/9/21	m²	2,461.39	9,441,569.79	8,732,357.92	7,533,853.90	-	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

6	化建设发展 (泽国)有 限公司									
4 7	嘉凯城城镇 化建设发展 (泽国)有 限公司	商业街	2016/9/21	m ²	4,792.61	18,383,824.51	17,002,907.25	14,669,281.8 0	-	-
4 8	湖州嘉恒置 业有限公司	地下一 层商业 街	2017/5/1	m ²	3,537.65	31,937,868.82	31,419,976.00	29,699,793.0 0	24,886,452. 00	-
4 9	湖州嘉恒置 业有限公司	电影院	2017/5/2	m ²	5,754.99	51,955,992.17	51,113,494.00	48,315,128.0 0	40,484,865. 00	-
5 0	湖州嘉恒置 业有限公司	1-3#8-1 1#住宅 底商	2016/11/3 0	m ²	13,117.97	111,285,249.0 6	103,926,662.0 0	98,236,878.0 0	82,316,160. 00	-
5 1	苏州嘉业房 地产开发有 限公司	苏州阳 光假日 新苑 63#楼一 至三层 商业用 房	2004/12/1	m ²	1,966.01	6,542,922.47	6,575,300.00	6,575,300.00	6,132,500.0 0	6,240,246.1 6
5 2	苏州嘉业房 地产开发有 限公司	苏州阳 光假日 新苑会 所	2004/3/1	m ²	9,900.06	73,087,272.40	73,418,250.45	74,080,206.5 8	75,462,998. 43	76,786,910. 67
5 3	苏州嘉业房 地产开发有 限公司	苏州阳 光假日 新苑 63#楼一 至三层 商业用 房	2005/12/1	m ²	5,744.61	18,194,240.67	18,370,879.50	18,724,157.1 6	19,371,832. 87	20,078,387. 65
5 4	苏州嘉和欣 实业有限公司	苏州市 人民路 239 号 22 号楼	2009/12/1	m ²	21,981.83	186,742,383.9 4	188,289,660.2 8	191,384,212. 96	197,573,318 .32	203,762,423 .68
5 5	重庆华葡房 地产开发有 限公司	翠海朗 园幼儿 园及超 市	2010/9/6	m ²	4,190.94	9,593,420.07	9,736,900.00	10,024,400.0 0	10,580,300. 00	10,003,400. 00
5 6	江西浙大中 凯科技园发	中凯国 际大厦	2006/1/1	m ²	34,340.48	74,268,155.79	74,860,992.15	76,046,700.0 0	78,370,900. 00	80,422,767. 67

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

	展有限公司									
57	浙江中江房地产开发有限公司	浙江中江农贸市场	2002/6/28	m ²	1,403.80	2,599,269.79	2,648,051.78	2,745,615.73	2,940,743.65	3,135,900.00
58	嘉凯城集团(浙江)有限公司	春天花园 20-50 号商铺	2001/1/1	m ²	29.58	98,141.63	100,312.40	104,653.94	113,300.00	122,000.00
59	浙江同益投资有限公司	中山大厦 408、415、515、615 室	1998/1/1	m ²	96.51	744,612.20	760,561.55	792,460.25	856,257.65	920,100.00
60	上海源丰投资发展有限公司	徐汇城市之光	2013/12/31	m ²	4,451.04	135,035,759.00	135,711,030.00	137,061,572.00	-	137,061,600.00

四、价值类型和定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

根据《企业会计准则》，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

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

本项目资产评估基准日分别为 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日、2016 年 9 月 30 日。

此基准日是委托方基于编制财务报告需要而确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其它参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 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、中国证券监督管理委员会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136号）；
- 5、其它与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协(2012)248号)；
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；
- 6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；
- 7、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（中评协[2007]169号）；

- 8、 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号)
- 9、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
- 11、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 12、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。
- 13、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 14、 《企业会计准则第39号—公允价值计量》(财会[2014]6号);

(四) 资产权属依据

- 1、房屋所有权证、土地使用证;
- 2、其他资产权属证明文件。

(五) 取价标准依据

- 1、租赁合同;
- 2、房地产市场价格调查资料;
- 3、其他资料。

(六) 主要参考资料

- 1、委托方、产权持有单位企业法人营业执照;
- 2、委托方提供的其他资料;
- 3、估价人员实地勘查的有关资料;
- 4、其他有关与评估相关的信息资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）和《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211号），投资性房地产及在建投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法、假设开发法等。

（一）不同基准日时点已竣工的投资性房地产

1、如果委估房产周边有可供参考的成交案例和信息，采用市场法进行评估。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、如果委估房产可供参考的交易案例相对较少，但房产有租约或正在招租，未来租金能够合理预测，采用收益法进行评估。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（二）对于不同基准日时点尚未完工的在建投资性房地产，假设建成后持有出租，采用假设开发法进行估算。

其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值－续建成本－续建管理费用－投资利息－投资利润

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一)评估准备阶段

1、2016年10月9日,与委托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,并制订出资产评估工作计划。

2、2016年10月10日,评估项目组负责人协助企业进行委估资产申报工作,并按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要,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的时间为2016年10月10日至2016年10月30日。主要工作如下:

- 1、听取委托方及企业有关人员介绍委估资产的历史及现状;
- 2、按评估规范的要求,对委估资产进行了全面清查核实;
- 3、根据委估资产的实际状况和特点,确定具体评估方法;
- 4、对评估范围内的资产,在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2016年11月1日至2016年11月10日对初步评估结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。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。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（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、评估对象经营业态不会发生重大改变；

4、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关房产在不同评估基准日的市场价值见下表：

序号	证载权利人	房屋名称	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	评估价值(万元)				
					2016/9/30	2016/6/30	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
1	湖州嘉业房地产开发有限公司	风情街	19,635.23	130,990,000.00	13,548.31	13,351.96	13,155.60	12,370.19	-
2	上海捷胜置业有限公司	商场	22,148.56	391,355,019.96	55,592.89	48,921.74	47,943.31	45,546.14	-
3	南京嘉业房地产开发有限公司	嘉业国际城	16,831.84	167,914,822.91	47,287.56	40,194.43	38,184.71	37,421.02	-
4	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-办公楼	84,362.89	693,532,543.63	76,770.23	69,860.91	68,463.69	67,094.42	-
5	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-地上商业	48,833.14	406,307,127.30	68,854.73	61,969.26	60,729.87	59,515.27	-
6	无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡嘉业财富中心-地下商业	19,590.78	149,936,100.71	27,623.00	24,860.70	24,363.49	23,876.22	-
7	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	KTV	2,817.97	10,834,723.28	1,265.51	1,101.27	961.75	582.08	-
8	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	超市	13,527.66	52,012,069.95	6,024.23	5,350.38	4,809.93	2,845.47	-
9	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	电影院	3,032.08	11,657,948.02	1,391.14	1,225.40	1,118.01	635.64	-
10	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	商业街	508.49	1,955,077.04	353.96	323.52	290.36	166.97	-
11	诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业	46,090.36	252,660,983.82	41,020.42	38,969.40	36,411.38	32,263.25	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

12	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	KTV	2,944.93	10,232,668.33	1,523.38	1,251.53	940.84	-	-
13	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	餐饮	1,586.76	5,513,471.90	820.82	674.34	506.93	-	-
14	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	休闲娱乐	3,426.15	11,904,750.40	1,772.32	1,456.05	1,094.57	-	-
15	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	KTV	1,601.01	5,092,032.30	600.66	462.50	414.18	-	-
16	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	超市	3,152.35	10,026,088.55	1,182.67	910.65	815.50	-	-
17	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	电影院	2,676.94	8,514,041.11	1,004.32	773.31	692.51	-	-
18	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	儿童乐园	548.09	1,743,207.09	205.63	161.01	141.79	-	-
19	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业街	705.32	2,243,279.07	369.52	323.05	271.38	-	-
20	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	商业街	29,044.99	122,659,052.19	25,741.46	23,524.34	18,467.83	11,515.05	-
21	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	KTV	2,124.96	8,974,022.58	1,075.80	977.33	853.33	427.03	-
22	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	超市	14,259.48	60,216,747.29	7,076.25	6,558.32	5,726.20	2,867.54	-
23	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	电影院	2,556.20	10,794,165.52	1,268.46	1,175.67	1,026.50	514.04	-
24	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	停车楼	14,272.70	60,275,870.27	2,658.57	2,425.32	1,857.26	-	-
25	嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	商业街	253.61	1,072,659.64	224.92	210.48	165.55	100.54	-
26	嘉凯城城镇化建	KTV	1,703.00	6,565,065.00	1,311.31	1,294.28	1,158.04	-	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

	设发展（桐庐横村）有限公司								
27	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司	超市	3,760.00	14,494,800.00	2,895.20	2,857.60	2,556.80	-	-
28	嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司	电影院	3,180.00	12,258,900.00	2,448.60	2,416.80	2,162.40	-	-
29	嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	KTV	2,079.18	8,217,325.00	1,148.66	1,074.38	922.94	-	-
30	嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	超市	10,905.78	43,101,770.26	5,919.45	5,546.98	4,753.59	-	-
31	嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	电影院	3,416.43	13,502,397.90	1,882.27	1,765.47	1,516.27	-	-
32	嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	停车楼	9,558.08	37,775,396.93	1,246.59	1,133.15	806.88	-	-
33	嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	KTV	1,897.59	9,878,326.94	1,726.81	1,707.83	1,518.07	-	-
34	嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	超市	4,648.21	24,197,291.34	4,229.87	4,183.39	3,718.57	-	-
35	嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	电影院	2,696.39	14,036,658.07	2,453.71	2,426.75	2,157.11	-	-
36	嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	健身房	1,379.72	9,414,271.07	1,041.08	999.69	899.52	429.82	-
37	嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	超市	5,844.93	39,881,827.77	4,383.70	4,208.35	3,766.36	1,836.54	-
38	嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	电影院	3,820.53	26,068,698.76	2,865.40	2,788.99	2,480.98	1,200.45	-
39	嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有限公司	停车楼	8,740.52	10,054,569.78	2,272.54	2,185.13	1,092.26	-	-
40	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新	KTV	1,769.00	6,653,742.62	768.34	665.63	553.51	-	-

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

	埭)有限公司								
41	嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司	超市	3,973.00	14,943,651.47	1,646.15	1,460.28	1,223.78	-	-
42	嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司	电影院	3,076.00	11,569,763.88	1,274.49	1,130.58	947.48	-	-
43	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	KTV	1,669.85	6,405,325.98	761.36	617.28	512.84	-	-
44	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	超市	5,698.59	21,859,045.18	2,484.24	2,106.55	1,777.19	-	-
45	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	电影院	3,290.57	12,622,195.72	1,434.49	1,219.58	1,026.21	-	-
46	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	大餐饮	2,461.39	9,441,569.79	1,063.18	912.26	767.61	-	-
47	嘉凯城城镇化建设发展(泽国)有限公司	商业街	4,792.61	18,383,824.51	4,054.27	3,527.18	2,606.59	-	-
48	湖州嘉恒置业有限公司	地下一层商业街	3,537.65	31,937,868.82	3,398.83	3,239.90	3,040.57	2,529.22	-
49	湖州嘉恒置业有限公司	电影院	5,754.99	51,955,992.17	5,365.65	5,243.80	4,946.35	4,114.49	-
50	湖州嘉恒置业有限公司	1-3#8-11#住宅底商	13,117.97	111,285,249.06	15,121.67	13,123.06	11,790.35	9,181.97	-
51	苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州阳光假日新苑63#楼一至三层商业用房	1,966.01	6,542,922.47	1,081.31	1,022.33	983.01	786.40	688.10
52	苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州阳光假日新苑会所	9,900.06	73,087,272.40	7,920.05	7,870.55	7,821.05	7,771.55	7,722.05
53	苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州阳光假日新苑63#楼一至三层商业用房	5,744.61	18,194,240.67	2,125.51	2,096.78	2,068.06	2,039.34	2,010.61
54	苏州嘉和欣实业有限公司	苏州市人民路239	21,981.83	186,742,383.94	21,212.47	21,102.56	20,882.74	20,662.92	20,443.10

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

		号 22 号 楼							
55	重庆华葡房地产开发有限公	翠海朗园 幼儿园及 超市	4,190.94	9,593,420.07	3,480.38	3,314.65	2,933.66	2,766.02	2,305.02
56	江西浙大中凯科技园发展有限公 司	中凯国际 大厦	34,340.48	74,268,155.79	18,728.49	17,829.52	17,080.38	16,738.77	16,140.03
57	浙江中江房地产开发有限公	浙江中江 农贸市场	1,403.80	2,599,269.79	956.54	908.71	827.94	673.82	631.71
58	嘉凯城集团（浙 江）有限公司	春天花园 20-50 号 商铺	29.58	98,141.63	80.16	79.07	70.99	65.08	59.16
59	浙江同益投资有 限公司	中山大厦 408、415、 515、615 室	96.51	744,612.20	228.66	216.74	206.42	196.10	183.37
60	上海源丰投资发 展有限公司	徐汇城市 之光	4,451.04	135,035,759.00	20,977.42	19,089.45	18,694.37	17,804.16	16,468.85
合 计					535,245.61	488,378.12	459,677.36	386,537.52	66,652.00

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的部分房屋因尚未竣工验收，尚未办理房屋产权证，本次评估采用的面积数据均来源于企业提供的测绘报告或相关说明，如未来办证时面积数据有差异，应相应调整本报告结论。具体未办理产权证件的房屋明细详见下表：

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积
1	暂未办理	湖州嘉业房地产开发有限公	风情街	框架	2013/9/1	m ²	19,635.23
2	暂未办理	无锡嘉启房地产开发有限公	无锡嘉业财富中心 -办公楼	框架	2014/7/2	m ²	84,362.89
3	暂未办理	无锡嘉启房地产开发有限公	无锡嘉业财富中心 -地上商业	钢混	2014/7/2	m ²	48,833.14
4	暂未办理	无锡嘉启房地产开发有限公	无锡嘉业财富中心 -地下商业	钢混	2014/7/2	m ²	19,590.78

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

5	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	KTV	框架	竣工未验收	m ²	2,817.97
6	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	超市	框架	竣工未验收	m ²	13,527.66
7	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	电影院	框架	竣工未验收	m ²	3,032.08
8	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	商业街	框架	竣工未验收	m ²	508.49
9	暂未办理	诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业	框架	2014/12/1	m ²	46,090.36
10	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐分水)有限公司	KTV	框架	未竣工	m ²	2,944.93
11	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐分水)有限公司	餐饮	框架	未竣工	m ²	1,586.76
12	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐分水)有限公司	休闲娱乐	框架	未竣工	m ²	3,426.15
13	暂未办理	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	KTV	框架	未竣工	m ²	1,601.01
14	暂未办理	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	超市	钢混	未竣工	m ²	3,152.35
15	暂未办理	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	电影院	钢混	未竣工	m ²	2,676.94
16	暂未办理	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	儿童乐园	钢混	未竣工	m ²	548.09
17	暂未办理	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	商业街	钢混	未竣工	m ²	705.32
18	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	商业街	框架	2016/1/1	m ²	29,044.99
19	暂未办理	嘉凯城城镇化建设	KTV	框架	2016/1/1	m ²	2,124.96

嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目•资产评估报告

		发展(海盐)有限公司					
20	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	超市	框架	2016/1/1	m ²	14,259.48
21	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	电影院	框架	2016/1/1	m ²	2,556.20
22	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	停车楼	框架	2016/1/1	m ²	14,272.70
23	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	商业街	框架	2016/1/1	m ²	253.61
24	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐横村)有限公司	KTV	框架	2015/10/28	m ²	1,703.00
25	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐横村)有限公司	超市	框架	2015/10/28	m ²	3,760.00
26	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐横村)有限公司	电影院	框架	2015/10/28	m ²	3,180.00
27	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	KTV	框架	未竣工	m ²	2,079.18
28	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	超市	框架	未竣工	m ²	10,905.78
29	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	电影院	框架	未竣工	m ²	3,416.43
30	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	停车楼	框架	未竣工	m ²	9,558.08
31	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	KTV	框架	2015/10/26	m ²	1,897.59
32	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	超市	框架	2015/10/26	m ²	4,648.21
33	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	电影院	框架	2015/10/26	m ²	2,696.39

		限公司					
34	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	KTV	框架	2016/9/1	m ²	1,769.00
35	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	超市	框架	2016/9/1	m ²	3,973.00
36	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	电影院	框架	2016/9/1	m ²	3,076.00
37	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	KTV	框架	2016/9/21	m ²	1,669.85
38	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	超市	框架	2016/9/21	m ²	5,698.59
39	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	电影院	框架	2016/9/21	m ²	3,290.57
40	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	大餐饮	框架	2016/9/21	m ²	2,461.39
41	暂未办理	嘉凯城城镇化建设发展（泽国）有限公司	商业街	框架	2016/9/21	m ²	4,792.61
42	暂未办理	湖州嘉恒置业有限公司	地下一层商业街	框剪	2017/5/1	m ²	3,537.65
43	暂未办理	湖州嘉恒置业有限公司	电影院	框剪	2017/5/2	m ²	5,754.99
44	暂未办理	湖州嘉恒置业有限公司	1-3#8-11#住宅底商	框剪	2016/11/30	m ²	13,117.97

除此之外，本次评估未发现评估对象存在其他产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

纳入本次评估范围的资产未发现存在未决事项、重大法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、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，依赖于委托方及产权持有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、有关法律文件的真实合法为前提。

2、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。

3、本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据及有关资料，委托方及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供，委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

5、本次评估依据企业提供的测绘图和租赁合同确定评估对象的面积，如未来办证时产权面积有差异，应相应调整评估值。

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，委托方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，委托方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评估对象在本次评估目的下，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方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 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。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六十二月六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人：

胡皓

注册资产评估师：

吴克光
11140101

注册资产评估师：

范树奎
11000676

二〇一六年十二月六日

备查文件目录

- 1、 评估明细表;
- 2、 委托方及产权持有单位法人营业执照（复印件）;
- 3、 委托方及产权持有者承诺函;
- 4、 签字注册评估师承诺函;
- 5、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）;
- 6、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）;
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）;
- 8、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。