

凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产市场价格

资产评估报告

国众联评报字（2018）第 2-0062 号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一八年一月三十一日
中国·深圳

目 录

声 明.....	1
（摘要）.....	3
资产评估报告.....	6
一、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
评估报告附件.....	20

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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、本资产评估报告中的分析、意见和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

三、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。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

六、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象做了必要的现场调查、勘察与核实。

八、资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。

九、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

十、本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

十一、委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责，本公司不承担相关的法律责任。

十二、资产占有方存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而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。

十三、本评估报告必须完整使用。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

十四、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或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。

凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的
所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、
南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市
共计 34 套房地产市场价格
资产评估报告

（摘要）

国众联评报字（2018）第 2-0062 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，应
认真阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受凯撒（中国）文化股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用比较法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，对凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产在 2017 年 12 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、委托方及资产占有方

名 称：凯撒（中国）文化股份有限公司

二、评估目的

本次评估系为凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产市场价格评估提供价值参考依据。

本次经济行为已获凯撒（中国）文化股份有限公司《总经理办公会议纪要》批准。

三、评估对象和评估范围

根据委托方拟进行的经济行为和本次的评估目的，委托方确定评估对象是凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产的市场价值。

根据本次以财务报告为目的的经济行为，委托方确定的资产评估范围为：固定资产——34 套房地产于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产账面净值为 251,255,973.65 元。凯撒（中国）文化股份有限公司提供了申报表。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面净值
1	固定资产——34 套房地产	251,255,973.65

经委托方及资产占有方确认，委托申报的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。

具体评估范围以资产占有方提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与凯撒（中国）文化股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对资产占有方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用比较法、收益法、成本法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产账面净值 251,255,973.65 元，评估价值 353,356,871 元，评估增值 102,100,897.35 元，增值率为 40.64%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

资产占有方：凯撒（中国）文化股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 固定资产——34 套房地	251,255,973.65	353,356,871	102,100,897.35	40.64
资产总计	251,255,973.65	353,356,871	102,100,897.35	40.64

凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产评估总值为 353,356,871 元，人民币大写金额为叁亿伍仟叁佰叁拾伍万陆仟捌佰柒拾壹元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的
所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、
南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市
共计 34 套房地产市场价格
资产评估报告

国众联评报字（2018）第 2-0062 号

凯撒（中国）文化股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用比较法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，对凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产在 2017 年 12 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、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者

名称：凯撒（中国）文化股份有限公司

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：汕头市龙湖珠津工业区珠津一街 3 号凯撒工业城

法定代表人：郑合明

注册资本：捌亿壹仟叁佰柒拾肆万肆仟肆佰叁拾贰元人民币

成立日期：1994 年 12 月 29 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440500617540496Q

经营范围：文化交流活动的组织和策划；多媒体文化产品设计制作；文学剧本创作；影视策划；影视文化技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业的出租；计算机软硬件的设计、技术开发及销售，网络技术开发、技术咨询，游戏软件的

技术开发；生产、加工服装（皮革服装）、服饰、皮鞋、皮帽、皮包；服装、皮鞋、皮帽、皮包的批发、零售（新设店铺应另行报批）、进出口业务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按有关规定办理）。（以上涉限除外，涉及行业许可管理的凭有效许可经营）

委托方与资产占有方为同一公司。本次报告使用者为委托方及经济行为相关主管单位。

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

本次评估系为凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产市场价值评估提供价值参考依据。

本次经济行为已获凯撒（中国）文化股份有限公司《总经理办公会议纪要》批准。

三、评估对象和评估范围

根据委托方及资产占有方拟进行的经济行为和本次的评估目的，委托方及资产占有方确定评估对象是凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产的市场价值。

根据本次以财务报告为目的的经济行为，委托方及资产占有方确定的资产评估范围为：固定资产——34 套房地产于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产账面净值为 251,255,973.65 元。凯撒（中国）文化股份有限公司提供了申报表。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面净值
1	固定资产——34 套房地产	251,255,973.65

经委托方和资产占有方确认，委托申报的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。

具体评估范围以资产占有方提供的资产评估申报表为准。

纳入评估范围的主要资产特点如下：

纳入评估范围的房地产共 34 套，账面净值 251,255,973.65 元。权利人为凯撒（中国）文化股份有限公司，建筑面积为 63,532.55 平方米。

序号	房地产名称	产权证号	坐落	权利人	房屋用途	建筑面积
						(m²)
1	凯撒工业城 1 幢	粤（2017）汕头市不动产权第 0067097 号	汕头市珠津工业 区珠津一街 3 号	凯撒（中国） 文化股份有 限公司	工业	10,577.64
2	凯撒工业城 2 幢				工业	27,109.67
3	凯撒工业城 3 幢				工业	19,990.29
4	凯撒工业城门房				工业	38.96
5	裙房 2 层 B1015-1 号	郑房权证字第 1201259806 号	郑州金水区金 水路 305 号	凯撒（中国） 股份有限公司	商业 服务	201.89
6	裙房 1 层 B1015 号	郑房权证字第 1201259808 号			商业 服务	208.86
7	裙房 2 层 B1016-1 号	郑房权证字第 1201259803 号			商业 服务	200.82
8	裙房 1 层 B1016 号	郑房权证字第 1201272806 号			商业 服务	178.21
9	长江路 1-102	锡房权证字第 XQ1000863390 号	无锡市长江路	凯撒（中国） 股份有限公司	商业	189.11
10	东城中心 A2 区 A-12 商 铺一层	粤房地权证莞字第 0200154273 号	东莞市东城区	凯撒（中国） 股份有限公司	商业	420.25
	二层					
11	人民南路 68 号 1-1 号	永川区房地证 2011 字第 H142626 号	重庆市永川区	凯撒（中国） 股份有限公司	商业	441.03
12	人民南路 68 号 2-1 号	永川区房地证 2011 字第 H142627 号			商业	325.81
13	福园街 141-10 号	宁房权证建转字第 389360 号	南京市福园街	凯撒（中国） 股份有限公司	商业	179.92
14	福园街 141-11 号	宁房权证建转字第 389356 号			商业	186.5
15	福园街 141-12 号	宁房权证建转字第 389359 号			商业	179.87
16	南亚风情第一城南亚 星河苑 C4 幢 1-2 层 1-2 室	昆房权证[昆明市]字第 201343097 号	昆明市西山区 南亚风情第一 城南亚星河苑	凯撒（中国） 股份有限公司	商业	359.36
17	泉城路 264 号 1326	济房权证历字第 188372 号	济南市历下区	凯撒（中国） 股份有限公司	办公	130.76
18	泉城路 264 号 1327	济房权证历字第 188373 号			办公	104.59
19	泉城路 264 号 1328	济房权证历字第 188371 号			办公	44.28
20	红尚坊 15 号楼 108	济房权证历字第 257631 号	济南市历下区 省府前街西侧 商业广场	凯撒（中国） 股份有限公司	商铺	42.16
21	红尚坊 15 号楼 109	济房权证历字第 257701 号			商铺	46.6
22	红尚坊 15 号楼 205	济房权证历字第 257637 号			商铺	64.91
23	红尚坊 15 号楼 206	济房权证历字第 257700 号			商铺	33.39
24	红尚坊 16 号楼 101	济房权证历字第 257645 号			商铺	83.22

以财务报告为目的所涉及的 34 套房地产市场价值

序号	房地产名称	产权证号	坐落	权利人	房屋用途	建筑面积 (m²)
25	红尚坊 16 号楼 102	济房权证历字第 257612 号	贵阳市南明区 富水南路 251 号	凯撒（中国） 股份有限公司	商铺	83.22
26	红尚坊 16 号楼 103	济房权证历字第 257613 号			商铺	83.22
27	恒丰·一品 1 层 1E 号	筑房权证南明字第 010487349 号			商业	919.26
28	人民南路四段 48 号附 221 号 2 层	成房权证监证字第 2309928 号	成都武侯区人 民南路四段 48 号	凯撒（中国） 股份有限公司	商业	172.33
29	人民南路四段 48 号附 223 号 2 层	成房权证监证字第 2309939 号			商业	67.14
30	人民南路四段 48 号附 27 号 1 层	成房权证监证字第 2309927 号			商业	80.43
31	人民南路四段 48 号附 28 号 1 层	成房权证监证字第 2309937 号			商业	91.19
32	人民南路四段 48 号附 29 号 1 层	成房权证监证字第 2309938 号			商业	67.84
33	云华庭 1 层 04 号	粤房地权证惠州字第 1100181475 号	惠州市演达大 道 14 号	凯撒（中国） 股份有限公司	商场	397.19
34	云华庭 1 层 02 号	粤房地权证惠州字第 1100181719 号			商场	232.63
合计		-	-	-	-	63,532.55

备注：以上资料主要来源于委托方提供的相关产权证复印件。

6. 中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知(中评协〔2017〕37号)；

7. 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知(中评协〔2017〕38号)；

8. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知(中评协〔2017〕48号)；

9. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资〔2017〕43号)；

10. 其他与资产评估相关的准则依据。

(三)经济行为文件

1. 《资产评估委托合同》。

(四)产权证明文件

1. 委托方及资产占有方营业执照；

2. 《房屋所有权证》、《房地产权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证》

等产权复印件；

3. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2004 《城镇土地估价规程》；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第 538 号；
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）。

（六）参考资料及其他

1. 企业提供的评估基准日资产申报明细表；
2. 评估委托人提供的评估对象有关资料；
3. 评估人员现场查看、拍照和记录；
4. 评估基准日房地产市场相关价格信息；
5. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

评估方法通常有市场法、收益法、成本法等三种评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

1. 评估对象状况分析：评估对象分别为工业、商业、办公房地产，土地性质为国有出让用地，并取得了《房地产证》。

2. 评估技术路线：

①评估对象 1 为工业房地产，适合采用房地分估方式，分别求取土地价值及地上建筑物价值，再两者相加得到房地合一的价值。

②评估对象 2-34 为商业、办公房地产，适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取合理的评估方法得出评估对象的市场价值。

3. 评估方法选择：

评估对象 1：

评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及评估师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知评估对象所处区域工业楼宇大部分来源于自建，因此土地取得成本较易得知，建筑成本较为透明，可采用成本法进行评估。具体分析如下：

①比较法的适用性分析：比较法为替代原因，以市场成交价格为导向。评估对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对评估对象土地取得成本进行评估。

②收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。据实地查勘及相关调查，该区域内工业楼宇一般来源于自建或购买取得，极少用于出租获取收益，本评估对象自停产后一直空置，无法出租，因此租金较难获得，而从类似生产型房地产的经营资料中剥离出房地产净收益，相关数据收集存在较大困难且相关参数缺少论证难以把控，因此本次不适宜采用收益法进行评估；

③成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向。结合实地查勘和市场调研的结果可知评估对象所处区域工业楼宇大部分来源于自建，因此土地取得成本较易得知，建筑成本较为透明，可采用成本法进行评估；

④假设开发法的适用性分析：假开发是预期原理，以预期未来收益为导向。适用于评估对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断评估对象最佳开发利用方式、能够正确预测评估对象开发完成的价值。评估对象为已建成且已使用多年的工业物业，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

成本法原理：是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

比较法原理：是选取一定数量的可比案例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的评估对象价值或价格的方法。

评估对象 2-34：

评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了评估委托人提供的资料，结合实地查勘和市场调研的结果具体分析如下：

①市场法的适用性分析：市场法为替代原理，以市场成交价格为导向。由于评估对象 17-19 房屋用途为办公，周边物业市场交易案例较多，因此，对评估对象宜采用

市场法进行评估；

②收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。由于评估对象 2-16、20-34，房屋用途商业、商场。均为收益性物业，存在潜在收益，周边同类型物业市场租赁案例较多，出售交易案例较少，因此，对上述评估对象宜采用收益法进行评估；

③成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。由于评估对象已经投入使用多年，成本法较难测算出房地产市场价值。因此，对上述委托评估对象不宜采用成本法进行评估。

市场法是选取一定数量的可比案例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的评估对象价值或价格的方法。

收益法是预计评估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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与凯撒（中国）文化股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对资产占有方提供的法律性文件的验证审核，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受凯撒（中国）文化股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及资产占有方就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1. 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估

资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 审查和完善各单位提供的资产评估明细表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的固定资产和无形资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采用不同的勘察方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料。

对评估范围内土地的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将评估结果汇总，最终确定评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3. 持续经营假设，即假设资产占有方以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设，即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。

（二）一般假设：

1. 国家对资产占有方所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 资产占有方公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设凯撒（中国）文化股份有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与资产占有方之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

（一）评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，凯撒（中国）文化股份有限公司以财务报告为目的所涉及的位于汕头市、东莞市、成都市、惠州市、郑州市、南京市、济南市、重庆市、贵阳市、昆明市、无锡市共计 34 套房地产市场价格合计为 RMB353,356,871 元，大写为人民币叁亿伍仟叁佰叁拾伍万陆仟捌佰柒拾壹元整。评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

序号	房地产名称	建筑面积 (m²)	评估单价	评估总值
			元/m²	元
1	汕头市珠津工业区珠津一街 3 号凯撒工业城 1 幢	10,577.64	2,270 (平均单价)	131,037,259
2	汕头市珠津工业区珠津一街 3 号凯撒工业城 2 幢	27,109.67		
3	汕头市珠津工业区珠津一街 3 号凯撒工业城 3 幢	19,990.29		
4	汕头市珠津工业区珠津一街 3 号凯撒工业城门房	38.96		
5	裙房 2 层 B1015-1 号	201.89	30,000	6,056,700
6	裙房 1 层 B1015 号	208.86	50,000	10,443,000
7	裙房 2 层 B1016-1 号	200.82	30,000	6,024,600
8	裙房 1 层 B1016 号	178.21	50,000	8,910,500
9	长江路 1-102	189.11	44,600	8,434,306
10	东城中心 A2 区 A-12 商铺一层、二层	420.25	28,500	11,977,125
11	人民南路 68 号 1-1 号	441.03	17,600	7,762,128
12	人民南路 68 号 2-1 号	325.81	7,900	2,573,899
13	福园街 141-10 号	179.92	45,000	8,096,400
14	福园街 141-11 号	186.50	45,000	8,392,500
15	福园街 141-12 号	179.87	45,000	8,094,150
16	南亚风情第一城南亚星河苑 C4 幢 1-2 层 1-2 室	359.36	57,500	20,663,200
17	泉城路 264 号 1326	130.76	16,800	2,196,768
18	泉城路 264 号 1327	104.59	16,500	1,725,735
19	泉城路 264 号 1328	44.28	16,200	717,336
20	红尚坊 15 号楼 108	42.16	77,700	3,275,832
21	红尚坊 15 号楼 109	46.60	77,700	3,620,820
22	红尚坊 15 号楼 205	64.91	38,900	2,524,999
23	红尚坊 15 号楼 206	33.39	38,900	1,298,871
24	红尚坊 16 号楼 101	83.22	58,300	4,851,726
25	红尚坊 16 号楼 102	83.22	58,300	4,851,726
26	红尚坊 16 号楼 103	83.22	58,300	4,851,726
27	恒丰·一品 1 层 1E 号	919.26	50,000	45,963,000
28	人民南路四段 48 号附 221 号 2 层	172.33	28,900	4,980,337
29	人民南路四段 48 号附 222 号 2 层	67.14	29,800	2,000,772
30	人民南路四段 48 号附 27 号 1 层	80.43	49,600	3,989,328
31	人民南路四段 48 号附 28 号 1 层	91.19	49,600	4,523,024

以财务报告为目的所涉及的 34 套房地产市场价格

序号	房地产名称	建筑面积 (m²)	评估单价	评估总值
			元/m²	元
32	人民南路四段 48 号附 29 号 1 层	67.84	49,600	3,364,864
33	云天华庭 1 层 04 号	397.19	32,000	12,710,080
34	云天华庭 1 层 02 号	232.63	32,000	7,444,160
合计		63,532.55	-	353,356,871

(二) 评估增减值

资产评估结果汇总表

资产占有方：凯撒（中国）文化股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
34 套房地产	251,255,973.65	353,356,871.00	102,100,897.35	40.64

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和资产占有方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（六）本评估报告结论是对 2017 年 12 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

（七）评估对象的建筑面积、土地面积以委托方提供的《房屋所有权证》、《房地产权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证》等相关产权资料为准，我公司并未对其面积进行测量。提请报告使用者注意。

（八）本次评估未考虑评估对象是否欠缴水电、管理费等情况对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（九）本次评估未考虑租户对房屋装修或改造等因素对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（十）由于郑州市、东莞市、重庆市、济南市、惠州市物业仅提供《房屋所有权证》（或《房地产权证》）且土地信息记载不完整，故此次根据委托方出具的《评估委托确认函》评估对象均按土地使用权类型为出让的完全市场商品房进行评估，产权证上未记载竣工日期、土地终止日期的，以产权证登记时间设定为竣工日期。若与实际情况不符，评估值将作相应的调整，提请报告使用者注意。

（十一）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；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。

（十二）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

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）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；

（五）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；

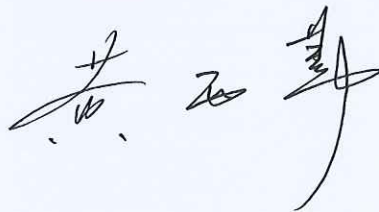
（六）本评估报告自出具报告日 2018 年 01 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 01 月 31 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年一月三十一日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 二、《房屋所有权证》、《房地产权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证》
等复印件
- 三、委托方及资产占有方承诺函
- 四、资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构营业执照复印件
- 六、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、资产评估师资格证书复印件
- 九、资产评估明细表