

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1165090001202600135
合同编号：	ZSHHT-2026-00085
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中盛华评报字（2026）第1261号
报告名称：	新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟收购单项资产涉及的房地产项目资产评估报告
评估结论：	258,787,149.00元
评估报告日：	2026年07月08日
评估机构名称：	中盛华资产评估有限公司
签名人员：	任军红（资产评估师） 正式会员 编号：65200012 刘慧（资产评估师） 正式会员 编号：65210014
任军红、刘慧已实名认可	
 （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07月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟收购
单项资产涉及的房地产项目
资产评估报告

中盛华评报字（2026）第 1261 号
（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二六年七月八日



目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人及和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	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	21
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
评估报告附件	26

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、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。

三、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师不承担责任。

四、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本资产评估报告的使用人。

五、本资产评估机构及其资产评估师提示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。

六、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清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

七、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。

八、资产评估师已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。

九、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。

十、我们对房屋建筑物的勘察按常规仅限于其表观的质量等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟收购

单项资产涉及的房地产项目

资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受新疆汇嘉时代百货股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼采用市场法、阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼采用成本法，按照必要的评估程序，对新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟收购事宜涉及的单项资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：根据《新疆汇嘉时代百货股份有限公司第四次总经理办公会会议纪要》汇嘉时代总办纪（2026）4 号，对新疆汇嘉时代百货股份有限公司申报的单项资产进行评估，为新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟实施收购行为提供价值参考依据。

评估对象：为新疆汇嘉时代百货股份有限公司申报的单项资产。

评估范围：为库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司位于库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼，建筑面积 20,244.42 平方米；阜康市汇嘉房地产开发有限公司位于阜康市准东街道康宁路以南、南华路以西、博峰西路以北阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业房地产，建筑面积 38,641.61 平方米。

评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：天湖嘉苑 10#商业楼采用市场法、阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼采用成本法。

经评估，于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司所属的天湖嘉苑 10#商业楼评估价值为 12,874.06 万元，人民币（大写）：壹亿贰仟捌佰柒拾肆万零陆佰元整；阜康市汇嘉房地产开发有限公司所属的阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼评估价值为 13,004.66 万元，人民币（大写）：壹亿叁仟零肆万陆仟陆佰元整。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日期起一年，即自 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日。

特别事项说明：

1. 本次评估价值为房地合一的价值。

2. 本次评估价值为含税价，天湖嘉苑 10#商业楼增值税率为 9%，阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼增值税率为 5%，不包含契税。

3. 库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼截至评估基准日尚未竣工，未完工部分仍由库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司建设直至项目完成竣工验收后进行交付，库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司预计 2026 年 12 月 31 日完成竣工验收，本次评估未考虑现状完工进度，按可正常交付使用状态进行评估。本次评估未考虑评估对象于评估基准日的实际完工进度。

4. 阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼，截至评估基准日，已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，尚未取得房屋权属证书，本次评估建筑面积以新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司出具的测绘报告为准，若日后与权威部门出具的资料数据有出入，评估值应做相应的调整。

5. 依据新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司出具的测绘报告，阜康汇嘉广场 4#商业楼建筑面积为 6,118.54 m²。根据产权持有人提供的《商品房买卖合同》记载，已出售部分建筑面积合计 32.55 m²。扣除已出售面积后，本次纳入评估范围的建筑面积为 6,085.99 m²，如最终产权面积发生变化，需进行调整。

6. 库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼，截至评估基准日尚未竣工，已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，尚未取得不动产权证书，本次评估建筑面积以库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）出具的《房产测绘预售面积计算书》为准，若日后与权威部门出具的资料数据有出入，评估值应做相应的调整。

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，应当阅读评估报告正文。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟收购
单项资产涉及的房地产项目
资产评估报告

中盛华评报字(2026)第 1261 号

新疆汇嘉时代百货股份有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼采用市场法、阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼采用成本法，按照必要的资产评估程序，对贵公司拟收购单项资产在评估基准日 2026 年 3 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、产权持有人及和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

公司名称：新疆汇嘉时代百货股份有限公司

证券简称：汇嘉时代

上市日期：2016 年 05 月 06 日

股票代码：603101.SH

统一社会信用代码：91650000673412317X

注册地址：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区北京南路钻石城 5 号 1 栋 23 层

企业类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：朱翔

注册资本：47040 万人民币

成立日期：2008 年 04 月 07 日

营业期限：2008 年 04 月 07 日至无固定期限

经营范围：一般项目：日用百货销售；服装服饰零售；文具用品零售；办公用品销售；鲜肉零售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；计算机及办公设备维修；家用电器销售；五金产品零售；智能无人飞行器销售；智能家庭消费设备销售；助动自行车、代步车及零配件销售；汽车装饰用品销售；电子产品销售；家用电器零配件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用品销售；日用杂品销售；体育用品及器材零售；商业综合体管理服务；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；第一类医疗器械销售；服装辅料销售；服装服饰批发；劳动保护用品销售；会议及展览服务；

塑料制品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；办公设备耗材销售；玩具销售；文具用品批发；办公设备销售；五金产品批发；通讯设备销售；钟表销售；日用产品修理；金属工具销售；日用玻璃制品销售；日用品批发；建筑装饰材料销售；搪瓷制品销售；广告设计、代理；广告制作；非居住房地产租赁；珠宝首饰零售；停车场服务；新鲜蔬菜批发；新鲜水果批发；未经加工的坚果、干果销售；包装服务；食用农产品零售；劳务服务（不含劳务派遣）；电子专用设备销售；环境保护专用设备销售；移动终端设备销售；家具销售；家具安装和维修服务；物业管理。（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：出版物批发；烟草制品零售；食品销售；餐饮服务；出版物零售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）产权持有人 1 概况：

公司名称：库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91652801MA7ACLK922

注册地址：新疆巴州库尔勒市团结辖区朝阳路 5 号时代星街购物中心 1 栋 1 层 50 号

企业类型：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：甘荣

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2020 年 01 月 02 日

营业期限：2020 年 01 月 02 日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营；批发零售：建材、其他化工产品；房屋租赁；企业管理服务。（管控要素除外）（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）

（三）产权持有人 2 概况：

公司名称：阜康市汇嘉房地产开发有限公司

统一社会信用代码：916523020688119777

注册地址：新疆昌吉回族自治州阜康市南华路 248 号汇嘉广场 2 号楼 51 号

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杨艳霞

注册资本：1000 万人民币

成立日期：2013 年 05 月 17 日

营业期限：2013 年 05 月 17 日至 2063 年 05 月 16 日

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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理。（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）

（四）委托人和产权持有人之间的关系

委托人拟收购产权持有人的资产。

（五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人及产权持有人以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《新疆汇嘉时代百货股份有限公司第四次总经理办公会会议纪要》汇嘉时代总办纪（2026）4 号，对新疆汇嘉时代百货股份有限公司申报的单项资产进行评估，为新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟实施收购行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新疆汇嘉时代百货股份有限公司申报的单项资产。

评估范围为库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司位于库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼，建筑面积 20,244.42 平方米；阜康市汇嘉房地产开发有限公司位于阜康市准东街道康宁路以南、南华路以西、博峰西路以北阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业房地产，建筑面积 38,641.61 平方米。具体评估范围以新疆汇嘉时代百货股份有限公司提供的资产评估申报明细表为准，凡列入评估申报表内并经核实的资产均在评估范围之内。

（一）天湖嘉苑 10#商业楼

天湖嘉苑 10#商业楼为库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司开发建设，天湖嘉苑坐落于库尔勒市铁克其乡田园路 5 号，东至：汇嘉时代广场；南至：京龙美湖；西至：天鹅湖；北至：茂业商城，距离库尔勒站 3.4 公里，所在区域有多条公共汽车通往市区各处，周围有 66 路、库尔勒 102 路、库尔勒 8 路等多条公交线路，交通便捷。片区范围内有茂业商城、汇嘉时代广场、库尔勒市第五小学、第一中学、巴州哈力馨蒙西医医院、库尔勒市第一人民医院、天鹅湖、中国农业银行、中国银行、库尔勒市农商银行等，周边各类商服配套齐全。

天湖嘉苑 10#商业楼于 2023 年开工建设，现截至评估基准日楼栋主体工程、配电工

程已完工；消防工程消火栓系统、喷淋系统、弱电报警系统、送排风系统已完成，消防控制室待进场安装；装饰装修抹灰工程、屋面工程、电气预埋、给排水工程已完成，暖通工程、公区装修工程尚未施工，门窗工程已完成 5-14 层铝合金窗户安装，外墙装饰 5-14 层外墙真石漆已完成 90%（室外电梯口未完成），1-4 层干挂石材龙骨焊接验收完成，干挂石材尚未安装。项目尚在建设中，库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司预计 2026 年 12 月 31 日完成竣工验收。

天湖嘉苑 10#商业楼具体详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m²)	备注
1	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 2 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,643.82	
2	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 3 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,650.54	
3	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 4 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,650.54	
4	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 5 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
5	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 6 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
6	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 7 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
7	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 8 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
8	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 9 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
9	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 10 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
10	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 11 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
11	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 12 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
12	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 13 层	钢混	2026 年 7 月	m²	1,305.52	
13	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼 14 层	钢混	2026 年 7 月	m²	700.08	
14	未办证	天湖嘉苑 10#商业楼-1 层	钢混	2026 年 7 月	m²	2,849.76	69 个车位
合 计						20,244.42	

本次委估的天湖嘉苑 10#商业楼总面积为 21,146.75 平方米，天湖嘉苑项目整体占用的土地使用权总面积为 34,908.15 平方米，本次委估的天湖嘉苑 10#商业楼第 2 层至 14 层分摊的土地使用权面积为 6,335.66 m²。依据土地权证《不动产权证书》记载，为国有出让零售商业用地，终止日期为 2060 年 3 月 31 日，在评估基准日土地剩余使用年限 34.02 年。此次评估拟收购资产建筑面积为 20,244.42 m²，截至评估基准日尚未竣工，已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

（二）阜康汇嘉广场

阜康汇嘉广场为阜康市汇嘉房地产开发有限公司开发建设，坐落于阜康市准东街道康宁路以南、南华路以西、博峰西路以北，东至：汇嘉时代广场；南至：博峰西路；西至：空地；北至：金融大厦，距离阜康长途客运站 1.4 公里，所在区域有多条公共汽车通往市区各处，周围有 3 路、2 路、7 路、8 路等多条公交线路，交通便捷。片区范围内有汇嘉时代广场、金融大厦、阜康市第五小学、阜康市城关中心小学、阜康市人民医院、

阜康农商银行、中国农业银行、阜康市自然资源和规划局、阜康体育馆托等，周边各类商服配套齐全。

阜康汇嘉广场于 2024 年底竣工，计划打造汇嘉里商街，建筑物为商业综合体，外立面主要采用岩棉保温，局部则采用干挂石，室内商业铺位处于毛坯状态，屋面露台铺设设有地砖，待二次装修状态。现正处于商业招商阶段。

阜康汇嘉广场具体详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	备注
1	未办证	阜康汇嘉下沉负 1 层	钢混	2024 年 11 月	6,379.55	
2	未办证	阜康汇嘉项目 2#	钢混	2024 年 11 月	9,916.24	
3	未办证	阜康汇嘉项目 3#	钢混	2024 年 11 月	3,919.40	
4	未办证	阜康汇嘉项目 4#	钢混	2024 年 11 月	6,085.99	
5	未办证	阜康汇嘉项目地下车库	钢混	2024 年 11 月	12,340.43	337 个车位
合 计					38,641.61	

本次委估的阜康汇嘉广场项目占用的土地使用权总面积为 36,690.00 m²平方米，本次委估的阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层分摊的土地使用权面积为 12,505.14 m²。依据土地权证《不动产权证书》记载，为国有出让零售商业用地，终止日期为 2053 年 5 月 19 日，在评估基准日土地剩余使用年限 27.15 年。此次评估拟收购资产建筑面积为 38,641.61 m²，截至评估基准日，已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

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。

四、价值类型

根据本次评估目的以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估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

本项目资产评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并考虑其接近本次经济行为的实现日，有利于资产清查，能较好地反映委估资产状况等因素而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《新疆汇嘉时代百货股份有限公司第四次总经理办公会会议纪要》汇嘉时代总办纪

(2026) 4 号。

(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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《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）（2024年7月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
5. 《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修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；
7. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号，2024年12月25日第十四届全国人大常委会第十三次会议通过）；
8. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
9. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019修订令第97号）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
12. 《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）；
13. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
14. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令448号，2005年8月20日）；
15. 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号，2010年11月7日）；

国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

(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〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37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—不动产》（中评协〔2017〕38号）。

（四）资产评估指南、指导意见及其他

- 1.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 2.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 3.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 4.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 5.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 6.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 7.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（五）权属依据

- 1.《不动产权证书》复印件；
- 2.《建设用地规划许可证》复印件；
- 3.《建设工程规划许可证》复印件；
- 4.《建筑工程施工许可证》复印件；
- 5.委托方出具的《资产权属声明》。

（六）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 3.评估人员现场勘察及市场调查资料；
- 4.中国人民银行公布的2026年3月20日贷款市场报价利率（LPR）；
- 5.《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020版）；
- 6.《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》（2020版）。
- 7.其他相关资料。

（七）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报表；
2. 产权持有人提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），执行单项资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 资产天湖嘉苑 10#商业房地产方法选用

（1）委估资产天湖嘉苑 10#为商业房地产，本次评估目的涉及收购，评估对象虽为在建，但未完工部分仍由库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司建设直至项目完成竣工验收后达到可交房条件进行交割，按可正常交付使用状态进行评估。现时房地产市场价格主要受市场供求关系、区域商业氛围、地段价值、未来收益预期等因素驱动，房地产开发成本与房地产现时市场价格之间的关联性较弱；房地产的开发成本不能反映房地产的现时市场价格，综上，本次评估未采用成本法。

（2）委估资产天湖嘉苑 10#为商业房地产目前处于在建状态，尚未建立稳定的商业

运营体系，缺乏历史经营数据支撑，关键参数无法可靠量化，不满足未来收益可以预测且相对稳定的收益法基本适用前提。综上，本次评估未采用收益法。

(3) 委估资产天湖嘉苑 10#为商业房地产，所在区域内商业房地产市场发育较为成熟，近期同类型商业物业交易案例较为丰富，已形成一定规模的市场交易体系，评估人员通过市场调查收集了足够数量的与委估资产在区位条件、用途性质、实物状况等方面具有可比性的成交案例，能够对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行合理量化修正；同时，市场法以实际成交价格为基础，直接反映市场供求关系对房地产价格的影响，评估结果更能客观体现委估资产在评估基准日的公开市场价值。综上，本次评估采用市场法。

2. 阜康汇嘉广场商业房地产方法选用

(1) 委估资产阜康汇嘉广场，目前整体处于全新招商阶段。估价对象为大型综合性商业综合体，建筑形态、功能布局、业态规划及运营模式具有独特性和复杂性。截至评估基准日，阜康市城区范围内暂无同规模、同业态、同运营模式的成熟商业综合体，缺乏与委估资产相匹配的同类物业租赁或交易可比实例。区域内现有商业资源主要以临街底商、小型单体商铺为主，与估价对象在物业规模、建筑结构、功能分区、客流集聚能力、运营管理方式等方面存在本质差异，可比性较弱。委估资产目前不具备该前提。因此，本次评估未采用市场法。

(2) 委估资产阜康汇嘉广场于 2024 年底竣工，目前整体处于招商阶段，尚未形成稳定的商业运营体系及成熟的市场收益水平。估价对象为大型综合性商业综合体，目前阜康市城区暂无同规模、同业态、同运营模式的成熟商业综合体，无匹配的同类物业租赁、交易可比实例。区域内现有商业资源主要以临街底商、小型单体商铺为主与估价对象存在较大差异，各项修正系数无法合理量化，综上，本次评估未采用收益法。

(3) 鉴于市场法和收益法均因客观条件限制无法适用，本次评估采用成本法作为评估方法。委估资产阜康汇嘉广场于 2024 年底竣工，为新建大型综合性商业综合体，工程建设资料较为完整，可依据当地建设工程造价信息及建筑安装工程定额标准进行客观核实与测算。同时，评估人员收集了当地同类物业的建筑安装工程计价指标、建材价格信息及房地产开发相关税费标准，能够合理确定土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、开发利润等。虽然成本法在成熟商业房地产市场中存在成本与市场价格关联性较弱、难以完全反映商业综合体未来收益潜力及区位溢价等局限，但在委估资产所在区域缺乏可比交易实例、运营收益无法合理预测的情况下，成本法能够基于客观建造成本和合理开发利润，从资产重置角度反映委估资产在评估基准日的价值构

成，是本次评估条件下最为可行、最能保证评估参数可获取性和测算过程可追溯性的评估方法。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），在无法采用市场法、收益法时，可采用成本法作为替代方法。综上，本次评估采用成本法。

（三）评估方法说明

1. 市场法简介

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与委估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{评估对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{交易日期修正}}{100} \times \frac{\text{房地产状况修正}}{100}$$

（1）可比实例选择

通过市场调查和查询，收集了与评估对象有关的若干市场交易案例，根据替代原理，按用途相同、地区相近、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择三宗案例作为可比实例。

（2）因素选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合评估对象迄今为止和可比实例的实际情况，所选择的修正因素主要有交易日期、交易情况、区位状况因素及实物状况因素等。区位状况因素主要有商服繁华度、公共交通、临路类型、临街状况、周围环境、景观及基础设施；实物状况因素主要有建筑结构、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能等。

2. 成本法简介

阜康汇嘉项目采用房地分估

房地产评估值=房屋建筑物评估值+土地使用权评估值

（1）房屋建筑物评估值

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和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。评估计算表达式：

房屋建筑物评估值=建筑物重新购建价格（不含税）×综合成新率

建筑物重新购建价格=建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+建筑物开发利润

①建筑物开发成本的确定

建筑物开发成本=建筑安装工程造价+前期费用及其它费用-可抵扣增值税进项税

A.建筑安装工程造价的确定

重编预算法：以房屋建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场调查结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日房屋建筑物的建安工程综合造价。

预决算调整法：以待估建筑物竣工决算工程量，按现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

单方造价指标法：结合建筑物结构类型、用材类别等，参考建筑工程信息专业网站发布的平均单方造价指标，结合以往类似工程经验，确定此类建筑物建筑安装工程造价。

B.前期费用及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工程咨询费、勘察设计费、工程监理费、环境影响咨询费、招标代理服务等。

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，根据国家有关取费标准的规定计算。

前期费用及其他费用=建筑安装工程造价×前期及其他费率

C.基础设施配套费用的确定

基础设施建设费指建筑物 2m 以外和项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。

评估对象红线内配套设施建设费用按新建、扩建工程总投资的 3%收取，工程总投资按每平方米征收基数计算。每平方米征收基数参照《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅文件》（新政办发〔2020〕14 号）执行。

基础设施配套费用=市政基础设施配套费征收基数×建筑面积×3%

D.工程建设所发生的可抵扣增值税进项税额

根据《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据通知准备工作的通知》（建办标〔2016〕4 号）、《财政部、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）的要求，建筑业营改增后，工程造价按“价税分离”计价规则计算，各要素价格适用的增值税税率执行财税部门的相关规定。税前工程造价为实体项目费（人工费、材料费、机械费、管理费、利润）、措施项目费、措施其他项目费、规费和价差之和，各费用项目均以不包含增值税（可抵扣进项税额）的价格计算。

一般计税方法的应纳税额，是指当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。

应纳税额计算公式：应纳税额=当期销项税额-当期进项税额。

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

工程建设所发生的增值税进项税额=建筑安装工程造价增值税进项税+前期工程费用及其他费用增值税进项税。

②管理费用的确定

管理费用是指为了组织和管理房地产开发经营活动所必需的费用，包括人员工资及福利费、办公费、差旅费等。依据中华人民共和国财政部令第81号、财建〔2016〕504号、财建〔2002〕394号等文件的相关规定，一般按建设成本的一定比例计算。

管理费用=建筑安装工程造价×管理费

③销售费用的确定

销售费用也称销售成本，是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出、包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费用等。

销售费用=房屋建筑物评估值×销售费用率

④投资利息的确定

投资利息根据中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，评估对象合理建设期为二年，LPR一年期利率为3.13%，5年期利率为3.5%插值计算，以建安工程造价（含税）与前期及其他费用（含税）之和为基数确定。

投资利息=[建安综合造价（含税）+管理费用+销售费用]×[(1+利率)^{正常建设工期/2-1}]+前期费及其他费用（含税）×[(1+利率)^{正常建设工期-1}]

⑤销售税费

销售税费是指预（销）售房地产应由卖方缴纳的税费，主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

A.增值税：根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）及财税〔2016〕36号《财政部 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》规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目（即《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前，或未取得许可证但建筑工程承包合同注明开工日期在2016年4月30日前的项目），可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税；

B.城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的规定：缴纳增值税的单位和个人，是城市维护建设税的纳税义务人，以纳税人实际缴纳的增值税税额为计税依据，与增值税同时缴纳，纳税人所在地在市级，税率为 7%；

C.教育费附加：根据国务院于 1986 年 4 月 28 日颁布并于同年 7 月 1 日开始实施的《征收教育费附加的暂行规定：县以上（含工矿区）城镇缴纳营业税的单位和个人，是教育费附加的缴纳义务人，以单位或个人实际缴纳的增值税税额为计征依据，与增值税同时缴纳，城镇教育费附加率为 3%；

D.地方教育费附加：《根据新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法》及关于修改《新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法》的通知（新政发（2011）24 号）的规定：在自治区行政区域内缴纳增值税的单位和个人应当按照实际缴纳增值税税额的 2%缴纳地方教育附加。

E.卖方印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》国务院令第 11 号，印花税率为 0.5%。

以上税费合计税率 0.65%，

则：销售税费=建筑物重新购建价格 $\times$ 0.65%，即：0.65%V。

⑥开发利润的确定

利润是该类房产开发项目在正常条件下房地产开发企业所能获得的平均利润，利润率是通过调查同一市场上相似的商业房地产开发项目的利润率得到的，类似房地产投资利润一般为成本的 10%，

则：开发利润=（建安综合造价(不含税)+管理费用+销售费用） $\times$ 10%

⑦成新率的确定

本次评估房屋建（构）筑物成新率的确定，按年限法和观察法计算成新率，最后按不同权重计算综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

观察法成新率，对房屋建筑物根据现场勘察记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得的三部分成新率按不同权重折算，再加总确定成新率。

计算公式：

观察法成新率=结构部分成新率 $\times$ G+装修部分成新率 $\times$ S+设备部分成新率 B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

对构筑物根据现场勘察评定结果，确定观察法成新率。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，再加总求和确定：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{观察法成新率} \times 0.6$$

⑧评估值的计算

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{建筑物重新购建价格（不含税）} \times \text{综合成新率}$$

（2）土地使用权评估值

$$\text{土地使用权评估值} = \text{土地取得成本} + \text{土地开发费} + \text{土地管理费} + \text{土地销售费用} + \text{土地投资利息} + \text{土地销售税费} + \text{土地开发利润}$$

①土地取得成本

$$\text{土地取得成本} = \text{土地地价} + \text{契税} + \text{印花税}$$

A. 市场比较法求取土地地价

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{交易情况修正} & \text{交易日期修正} & \text{土地状况修正} & & \\ & & 100 & () & 100 & & \\ \text{评估对象价值} = \text{可比实例价值} & \times & \frac{\quad}{\quad} & \times & \frac{\quad}{\quad} & \times & \frac{\quad}{\quad} \\ & & () & 100 & () & & \end{array}$$

B. 相关税费

a. 契税

根据《中华人民共和国契税法》及当地相关规定，土地使用权出让、转让需缴纳契税。契税以土地成交价格作为计税依据，税率为 3%

$$\text{则：契税} = \text{土地价款} \times \text{契税税率}$$

b. 印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，签订土地使用权出让合同、转让书据等应税凭证，应按照产权转移书据缴纳印花税。印花税以土地价款为计税依据，税率为 0.05%

②土地开发成本的确定

土地开发成本指宗地内部的开发费用，包括土地平整、宗地内基础设施建设的费用。根据估价人员实地查勘、市场调查及委托人提供的情况和资料，开发费已在土地取得费中考虑，故土地开发成本为零。

③土地管理费的确定

土地管理费是指在土地取得和开发过程中发生的管理性费用，一般按土地取得成本的一定比例计算。

$$\text{土地管理费} = \text{土地取得成本} \times \text{管理费费率}$$

④土地销售费用的确定

土地销售费用是指在土地转让或销售过程中发生的各项费用，包括广告宣传费、中介服务费、交易手续费等。

土地销售费用=土地使用权评估值×销售费用率

⑤土地投资利息的确定

土地投资利息是指在土地取得和开发过程中，投入资金所产生的资金占用成本。根据投资资金的投入时间和开发周期计算。

投资利息=土地取得成本×[(1+正常建设工期贷款利率)^{正常建设工期}-1]+(土地管理费+土地销售费用)×[(1+正常建设工期贷款利率)^{正常建设工期/2}-1]

⑥土地销售税费的确定

销售税费是指预（销）售房地产应由卖方缴纳的税费，主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

A. 增值税：根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）及财税（2016）36 号《财政部 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》规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目（即《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前，或未取得许可证但建筑工程承包合同注明开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的项目），可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。

B. 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的规定：缴纳增值税的单位和个人，是城市维护建设税的纳税义务人，以纳税人实际缴纳的增值税税额为计税依据，与增值税同时缴纳，纳税人所在地在市级，税率为 7%；

C. 教育费附加：根据国务院于 1986 年 4 月 28 日颁布并于同年 7 月 1 日开始实施的《征收教育费附加的暂行规定：县以上（含工矿区）城镇缴纳营业税的单位和个人，是教育费附加的缴纳义务人，以单位或个人实际缴纳的增值税税额为计征依据，与增值税同时缴纳，城镇教育费附加率为 3%；

D. 地方教育费附加：《根据新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法》及关于修改《新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法》的通知（新政发〔2011〕24 号）的规定：在自治区行政区域内缴纳增值税的单位和个人应当按照实际缴纳增值税税额的 2% 缴纳地方教育附加。

E. 卖方印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》国务院令第 11 号，印花税率为 0.5%。

以上税费合计税率 0.65%，

则：销售税费=土地使用权评估值 $\times$ 0.65%，即：0.65%V。

⑦土地开发利润的确定

土地开发利润是指土地开发投资者应获得的合理投资回报。

土地开发利润=（土地取得成本+土地管理费+土地销售费用） $\times$ 投资利润

⑧土地使用权评估值

土地使用权评估值=土地取得成本+土地开发费+土地管理费+土地销售费用+土地投资利息+土地销售税费+土地开发利润

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定了中盛华评估公司和新疆汇嘉时代百货股份有限公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点以及此次评估业务的具体情况，通过询问、核对、勘查等对评估对象进行现场调查，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件等资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、

询问、书面审查、实地调查、查询、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）前提性假设

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。

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做出理智的判断。

3.企业持续使用假设

企业持续使用假设是假定委估资产按规划用途持续使用，资产使用方式并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

（二）一般外部环境假设

1.任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

2.国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改

变。有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

4.假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

（三）具体假设

1.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

2.假设评估对象所涉及的房地产等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

3.假设截至评估基准日尚未完成竣工验收的房地产均在预计的交房期限内完成竣工验收，达到约定交付使用条件。

4.不考虑现在或将来可能承担的抵押、担保等他项权利，或其他对产权的任何限制因素，以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟收购的单项资产进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）经评估，于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司所属的天湖嘉苑 10#商业楼评估价值为 12,874.06 万元，人民币（大写）：壹亿贰仟捌佰柒拾肆万零陆佰元整；阜康市汇嘉房地产开发有限公司所属的阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼评估价值为 13,004.66 万元，人民币（大写）：壹亿叁仟零肆万陆仟陆佰元整。

（二）本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日。超过一年，需重新进行评估。

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

无。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(五) 抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

(六) 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。

未发现公司存在重大期后事项。

(七) 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 其他需要说明的事项

1.资产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，并不涉及资产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，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人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。

2.评估过程中，评估人员观察所评估房地产的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部情况，未进行任何结构和材质测试。主要依赖于评估人员的外观观察等判断房地产的外貌状况。

3.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评估对象可实现价格的保证。

4.本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据及有关资料，委托人及产权持有人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产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、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。

7. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

8. 本次评估价值为房地合一的价值。

9. 本次评估价值为含税价，天湖嘉苑 10#商业楼增值税率为 9%，阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼增值税率为 5%，不包含契税。

10. 库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼截至评估基准日尚未竣工，未完工部分仍由库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司建设直至项目完成竣工验收后进行交付，库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司预计 2026 年 12 月 31 日完成竣工验收，本次评估未考虑现状完工进度，按可正常交付使用状态进行评估。本次评估未考虑评估对象于评估基准日的实际完工进度。

11. 阜康汇嘉广场 2#、3#、4#及下沉负 1 层车库、商业楼，截至评估基准日，已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，尚未取得房屋权属证书，本次评估建筑面积以新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司出具的测绘报告为准，若日后与权威部门出具的资料数据有出入，评估值应做相应的调整。

12. 依据新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司出具的测绘报告，阜康汇嘉广场 4#商业楼建筑面积为 6,118.54 m²。截至评估基准日，该商业楼中部分商业房地产已对外出售，根据产权持有人提供的《商品房买卖合同》记载，已出售部分建筑面积合计 32.55 m²。扣除已出售面积后，本次纳入评估范围的建筑面积为 6,085.99 m²，如最终产权面积发生变化，需进行调整。

13. 库尔勒市铁克其乡田园路 5 号天湖嘉苑 10#商业楼，截至评估基准日尚未竣工，已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，尚未取得不动产权证书，本次评估建筑面积以库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）出具的《房产测绘预售面积计算书》为准，若日后与权威部门出具的资料数

据有出入，评估值应做相应的调整。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产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产权持有人在本次评估目的下，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其他情况发生变化时，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人使用。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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

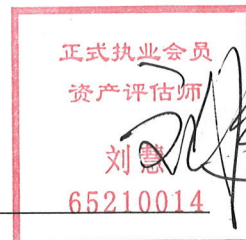
本资产评估报告日是2026年7月8日，为评估结论的形成日期。

中盛华资产评估有限公司

资产评估师

中国

资产评估师



资产评估报告附件

- (一) 资产评估明细表；
- (二) 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- (三) 经济行为文件（复印件）；
- (四) 产权持有人所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (五) 委托人承诺函；
- (六) 产权持有人承诺函；
- (七) 签字资产评估师承诺函；
- (八) 中盛华资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- (九) 签字资产评估师正式执业会员证书（复印件）。