

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6565090001202400384
合同编号:	2024-1282A
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(2024)第1282号
报告名称:	新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟购买单项资产评估报告
评估结论:	897,969,250.00元
评估报告日:	2024年08月18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) 会员编号: 65200012 王江蓉 (资产评估师) 会员编号: 65060031
 (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: 2024年09月19日

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
拟购买单项资产
资产评估报告

中盛华评报字（2024）第 1282 号
（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二四年八月十八日



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	6
三、评估对象和评估范围	6
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	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	17
评估报告附件	18

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对其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。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司

拟购买单项资产

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，采用收益法，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购买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 2024 年 3 月 10 日总经理办公会议纪要》，对昌吉市汇投房地产开发有限公司申报的单项资产价值进行评估，为新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟购买资产行为提供价值参考依据。

评估对象：为昌吉市汇投房地产开发有限公司申报的单项资产。

评估范围：为昌吉市汇投房地产开发有限公司申报的存货-在产品（开发成本），共计 8 项，总建筑面积 181,919.62 m²，其中：昌吉汇嘉 A 区委估商业房地产 115,868.44 平方米，车位 23,502.56 平方米，共计 516 个停车位，A 区委估房地产分摊的土地使用权面积为 40,619.46 m²；昌吉汇嘉 B 区委估商业房地产 21,396.07 平方米，车位 21,152.55 平方米，共计 560 个停车位，B 区委估房地产分摊的土地使用权面积为 15,729.97 m²。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：经评估，于评估基准日 2023 年 12 月 31 日，新疆汇嘉时代百货股份有限公司委估资产评估价值为 89,796.93 万元，人民币（大写）：捌亿玖仟柒佰玖拾陆万玖仟叁佰元整。

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 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日。

特别事项说明：

1. 本次评估价值为含税价，昌吉汇嘉 A 区增值税率为 9%，昌吉汇嘉 B 区增值税率为 5%，不包含契税。

2. 2016 年 9 月昌吉市汇投房地产开发有限公司与新疆汇嘉时代百货股份有限公司

昌吉购物中心签署了租赁协议并于2018年10月在此基础上签订了补充协议，租赁期共计11年，自2018年11月1日至2029年10月31日，将“昌吉汇嘉时代购物中心”一期商业街建筑面积为68360.27平方米，一期A段负一至四层建筑面积141200.73平方米的商业房地产出租给新疆汇嘉时代百货股份有限公司昌吉购物中心，年租金前六年即2018年11月1日至2024年10月31日为2500.00万元（含税），年租金后五年即2024年11月1日至2029年10月31日为3000.00万元（含税），合计租金30000.00万元。

3. 汇嘉时代购物中心A、B区应建未建人防工程面积为37,794.13 m²，经昌吉市汇投房地产开发有限公司与昌吉市人防办协商将在C区建设24,444.46平方米，其他未建部分以人防异地建设费缴纳约1,737.00万元。截至评估基准日C区建筑工程尚在施工中，A、B区应建的人防工程已完工，尚未竣工验收。本次评估包含此部分工程的价值。

4. 截至评估基准日汇嘉时代购物中心A、B区均已设定抵押权，抵押情况详见下表：

序号	产权证号	名称	抵押面积(m ²)	抵押权人	抵押期限	备注
1	新(2019)昌吉市不动产权第0012344号	昌吉汇嘉车库	23,502.56	新疆天山农村商业银行股份有限公司	2019/5/20-2029/5/19	
2	新(2019)昌吉市不动产权第0012345号	昌吉汇嘉第四层商业	20,337.79			
3	新(2019)昌吉市不动产权第0012346号	昌吉汇嘉负一层商业	33,715.19			
4	新(2019)昌吉市不动产权第0012347号	昌吉汇嘉第一层商业	22,840.74			
5	新(2019)昌吉市不动产权第0012348号	昌吉汇嘉第二层商业	19,510.13			
6	新(2019)昌吉市不动产权第0012349号	昌吉汇嘉第三层商业	19,464.59			
7	新(2020)昌吉市不动产权第0008652号	昌吉汇嘉负一层商业	21,396.07	新疆昌吉农村商业银行股份有限公司 玛纳斯县农村信用合作联社	2020/6/29-2028/6/28	负一层、负二层为社团贷款
	新(2020)昌吉市不动产权第0008654号	昌吉汇嘉负二层车位	21,152.55	新疆呼图壁农村商业银行股份有限公司		
				新疆吉木萨尔农村商业银行股份有限公司		
合计			181,919.62			

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

拟购买单项资产

资产评估报告

中盛华评报字(2024)第 1282 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，采用市场法，按照必要的资产评估程序，对贵公司拟购买单项资产在评估基准日 2023 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）产权持有人概况：

公司名称：昌吉市汇投房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91652301068833316B

注册地址：新疆昌吉州昌吉市乌伊西路1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：潘锦财

注册资本：1000万人民币

成立日期：2013年06月06日

营业期限：2013年06月06日至2063年06月05日

经营范围：房地产开发经营；建材、化工产品的销售；房屋租赁#（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）委托人和产权持有人之间的关系

委托人拟购买产权持有人的资产。

（四）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2024年3月10日总经理办公会会议纪要》，本次资产评估的目的是对昌吉市汇投房地产开发有限公司申报的单项资产价值进行评估，为新疆汇嘉时代百货股份有限公司拟购买资产行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为昌吉市汇投房地产开发有限公司申报的单项资产。

评估范围为昌吉市汇投房地产开发有限公司申报的存货-在产品（开发成本），共计 8 项。具体评估范围以昌吉市汇投房地产开发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。

昌吉市汇嘉时代城市综合体项目是由昌吉市汇投房地产开发公司 2014 年投资建设的集购物、餐饮、文化、娱乐、KTV, 儿童体验中心、步行街、办公、居住等多功能于一体的大型城市综合体。该项目由昌吉市汇投房地产开发公司建设，项目分为 A 区、B 区和 C 区，A 区为购物中心，B 区为商业街，C 区为商住两用楼。项目分两期建成，一期建设 A 区昌吉汇嘉时代购物中心商业综合体 139,371.00 平方米（地上四层 82,153.25 m²，地下一层 33,715.19 m²）；B 区商业步行街，总建筑面积 70,819.46 平方米（地下 2 层 42,548.62 m²，地上 3 层 28,270.84 m²），建筑面积共计 210,190.46 平方米。

本次委估的昌吉市汇嘉时代城市综合体 A 区总建筑面积 139,371.00 m²；B 区总建筑面积 42,548.62 平方米，详见下表：

序号	项目	产权证号	证载权利人	名称	建筑面积 (m ²)	建成年月	结构	备注
1	昌吉汇嘉 A 区	新(2019)昌吉市不动产权第 0012344	昌吉市汇投房地产开发有限公司	昌吉汇嘉车库	23,502.56	2018年10月	框架结构	已抵押
2		新(2019)昌吉市不动产权第 0012345		昌吉汇嘉第四层商业	20,337.79	2018年10月	框架结构	已抵押
3		新(2019)昌吉市不动产权第 0012346		昌吉汇嘉负一层商业	33,715.19	2018年10月	框架结构	已抵押
4		新(2019)昌吉市不动产权第 0012347		昌吉汇嘉第一层商业	22,840.74	2018年10月	框架结构	已抵押
5		新(2019)昌吉市不动产权第 0012348		昌吉汇嘉第二层商业	19,510.13	2018年10月	框架结构	已抵押
6		新(2019)昌吉市不动产权第 0012349		昌吉汇嘉第三层商业	19,464.59	2018年10月	框架结构	已抵押
7	昌吉汇嘉 B 区	新(2020)昌吉市不动产权第 0008652		昌吉汇嘉负一层商业	21,396.07	2018年10月	框架结构	已抵押
8		新(2020)昌吉市不动产权第 0008654		昌吉汇嘉负二层车位	21,152.55	2018年10月	框架结构	已抵押
合计					181,919.62			

昌吉市汇嘉时代城市综合体 A 区外立面为异型铝板、玻璃幕墙，B 区外立面为新疆地域特色风格的卡麦石材金属保温一体板。室内地面铺砌石材、地砖、配拼花图案；室内墙身为乳胶漆，局部嵌贴石材；顶棚为石膏板、金属色铝方通吊顶，装有灯饰、局部造型装饰，卫生间地面为防滑地砖，墙身贴瓷砖，石材洗漱台，高档洁具，天花板局部造型装饰配灯饰，水电暖等消防设施设备齐全，截至评估基准日维护保养较好，正常经营中。

本次委估的昌吉市汇嘉时代城市综合体 A 区建筑物总面积为 139,371.00 m²，占用的土地使用权总面积为 41,093.42 m²，已取得《不动产权证书》，为国有出让商业用地，

处于一级商业地价区，终止日期为 2053 年 6 月 23 日，在评估基准日土地剩余使用年限 29.50 年，本次委估的昌吉市汇嘉时代城市综合体 A 区第 1 层、第 2 层、第 3 层、第 4 层、负 1 层及车库分摊的土地使用权面积为 40,619.46 m²。

本次委估的昌吉市汇嘉时代城市综合体 B 区建筑物总面积为 42,548.62 m²，占用的土地使用权总面积为 26,181.50 m²，已取得《不动产权证书》，为国有出让商业用地，处于一级商业地价区，终止日期为 2053 年 6 月 23 日，在评估基准日土地剩余使用年限 29.50 年，本次委估的昌吉市汇嘉时代城市综合体 B 区负 1 层及负 2 层分摊的土地使用权面积为 15,729.97 m²。

2016 年 9 月昌吉市汇投房地产开发有限公司与新疆汇嘉时代百货股份有限公司昌吉购物中心签署了租赁协议并于 2018 年 10 月在此基础上签订了补充协议，租赁期共计 11 年，自 2018 年 11 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日，将“昌吉汇嘉时代购物中心”一期商业街建筑面积为 68360.27 平方米，一期 A 段负一至四层建筑面积 141200.73 平方米的商业房地产出租给新疆汇嘉时代百货股份有限公司昌吉购物中心，年租金前六年即 2018 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日为 2500.00 万元（含税），年租金后五年即 2024 年 11 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日为 3000.00 万元（含税），合计租金 30000.00 万元。

截至评估基准日汇嘉时代购物中心 A、B 区均已设定抵押权，抵押情况详见下表：

序号	产权证号	名称	抵押面积 (m ²)	抵押权人	抵押期限	备注
1	新（2019）昌吉市不动产权第 0012344 号	昌吉汇嘉车库	23,502.56	新疆天山农村商业银行股份有限公司	2019/5/20 -2029/5/19	
2	新（2019）昌吉市不动产权第 0012345 号	昌吉汇嘉第四层商业	20,337.79			
3	新（2019）昌吉市不动产权第 0012346 号	昌吉汇嘉负一层商业	33,715.19			
4	新（2019）昌吉市不动产权第 0012347 号	昌吉汇嘉第一层商业	22,840.74			
5	新（2019）昌吉市不动产权第 0012348 号	昌吉汇嘉第二层商业	19,510.13			
6	新（2019）昌吉市不动产权第 0012349 号	昌吉汇嘉第三层商业	19,464.59			
7	新（2020）昌吉市不动产权第 0008652 号	昌吉汇嘉负一层商业	21,396.07	新疆昌吉农村商业银行股份有限公司	2020/6/29 -2028/6/28	负一层、 负二层 为社团 贷款
				玛纳斯县农村信用合作联社		
	新（2020）昌吉市不动产权第 0008654 号	昌吉汇嘉负二层车位	21,152.55	新疆呼图壁农村商业银行股份有限公司 新疆吉木萨尔农村商业银行股份有限公司		
合计			181,919.62			

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 2023 年 12 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,能较好的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 2024 年 3 月 10 日总经理办公会会议纪要》。

(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第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议第四次修正）；
3. 《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）；
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第十五次会议第二次修订）；
5. 《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第十二次会议第三次修正）；
6. 《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第十二次会议通过）；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号，2019 年修订）；
8. 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）；
9. 《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）；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
11. 《财政部税务总局海关总署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）；

12. 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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《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）；
13. 《资产评估准则术语2020》中评协〔2020〕31号；
14. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（四）权属依据

1. 《不动产权证书》复印件；
2. 委托方出具的《资产权属声明》。

（五）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. 其它相关资料。

（六）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。

根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，由于评估对象为已建成并投入使用的商业房地产，评估对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

委托评估的昌吉市汇嘉时代城市综合体 A、B 区，评估人员通过对昌吉市经济发展状况，房地产市场情况的调查了解，并对评估对象进行实地勘察和调查。由于同区域市场上无法收集足够的同规模、同类型物业成交案例，故不适宜采用市场法评估。

委托评估的商业房地产为收益性物业，主要用于出租并收取租金收入，所处区域类似物业近期出租情况较多，故本次采用收益法评估。

（三）评估方法说明

收益法是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产

价值的一种资产评估方法。

评估值=收益期内房地产价值+收益期满后房屋建筑物余值

则房地产评估值公式如下：

$$V=V_1+V_2$$

式中：V——房地产评估值

V_1 ——收益期内房地产价值

V_2 ——收益期满后房屋建筑物余值

$$V_1 = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中： V_1 ——收益期内房地产价值

R_i ——第 i 年的纯收益

r——报酬率

n — 未来可获收益的年限(年)

收益期满后房屋建筑物余值=土地使用权期满时房屋建筑物重置成本×成新率÷
(1+房屋建筑物还原利率)^{土地使用权剩余年限}

八、评估程序实施过程和情况

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昌吉市汇投房地产开发有限公司的权利、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、费用预算、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、访谈、核对、监盘、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，对资产状况进行检查、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）一般性假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

2. 假设评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发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资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及的房屋建筑物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。

4. 假设评估对象所涉及的房地产已签租约合法、有效，并按已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租房地产的经营业态不会发生重大改变。

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购买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 2023 年 12 月 31 日，新疆汇嘉时代百货股份有限公司委估资产评估价值为 89,796.93 万元，人民币（大写）：捌亿玖仟柒佰玖拾陆万玖仟叁佰元整。

（二）本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日。超过一年，需重新进行评估。

本次评估价值为含税价，昌吉汇嘉 A 区增值税率为 9%，昌吉汇嘉 B 区增值税率为 5%，不包含契税。

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

截至评估基准日汇嘉时代购物中心 A、B 区均已设定抵押权，抵押情况详见下表：

序号	产权证号	名称	抵押面积 (m ²)	抵押权人	抵押期限	备注
1	新(2019)昌吉市不动产权第0012344号	昌吉汇嘉车库	23,502.56	新疆天山农村商业银行股份有限公司	2019/5/20 -2029/5/19	
2	新(2019)昌吉市不动产权第0012345号	昌吉汇嘉第四层商业	20,337.79			
3	新(2019)昌吉市不动产权第0012346号	昌吉汇嘉负一层商业	33,715.19			
4	新(2019)昌吉市不动产权第0012347号	昌吉汇嘉第一层商业	22,840.74			
5	新(2019)昌吉市不动产权第0012348号	昌吉汇嘉第二层商业	19,510.13			
6	新(2019)昌吉市不动产权第0012349号	昌吉汇嘉第三层商业	19,464.59			
7	新(2020)昌吉市不动产权第0008652号	昌吉汇嘉负一层商业	21,396.07	新疆昌吉农村商业银行股份有限公司 玛纳斯县农村信用合作联社	2020/6/29 -2028/6/28	负一层、负二层为社团贷款
	新(2020)昌吉市不动产权第0008654号	昌吉汇嘉负二层车位	21,152.55	新疆呼图壁农村商业银行股份有限公司 新疆吉木萨尔农村商业银行股份有限公司		
合计			181,919.62			

(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. 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. 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、报表及有关资料，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. 评估报告中所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. 本次评估价值为含税价，昌吉汇嘉 A 区增值税率为 9%，昌吉汇嘉 B 区增值税率为 5%，不包含契税。

9. 2016 年 9 月昌吉市汇投房地产开发有限公司与新疆汇嘉时代百货股份有限公司昌吉购物中心签署了租赁协议并于 2018 年 10 月在此基础上签订了补充协议，租赁期共计 11 年，自 2018 年 11 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日，将“昌吉汇嘉时代购物中心”一期商业街建筑面积为 68360.27 平方米，一期 A 段负一至四层建筑面积 141200.73 平方米的商业房地产出租给新疆汇嘉时代百货股份有限公司昌吉购物中心，年租金前六年即 2018 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日为 2500.00 万元（含税），年租金后五年即 2024 年 11 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日为 3000.00 万元（含税），合计租金 30000.00 万元。

10. 汇嘉时代购物中心 A、B 区应建未建人防工程面积为 37,794.13 m²，经昌吉市汇投房地产开发有限公司与昌吉市人防办协商将在 C 区建设 24,444.46 平方米，其他未建部分以人防异地建设费缴纳约 1,737.00 万元。截至评估基准日 C 区建筑工程尚在施工中，A、B 区应建的人防工程已完工，尚未竣工验收。本次评估包含此部分工程的价值。

11. 截至评估基准日委托方及产权持有人已出具权属声明，委估资产不存在任何权利纠纷。

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 2024 年 8 月 18 日，为评估结论的形成日期。



中盛华资产评估有限公司

中国·新疆

资产评估师

资产评估师

