

本报告依据中国资产评估准则编制

阜康汇嘉时代百货有限公司拟资产收购  
涉及的阜康市汇嘉时代广场  
1#楼市场价值  
资产评估报告

沪申威评报字（2021）第XJ0027号

上海申威资产评估有限公司

2021年9月13日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020029202101014

资产评估报告名称： 阜康汇嘉时代百货有限公司拟资产收购涉及的阜康市汇嘉时代广场1#楼市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字〔2021〕第XJ0027号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 荆丹(资产评估师)、朱丽(资产评估师)  
万燕凤

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 声 明.....                    | 1  |
| 摘 要.....                    | 3  |
| 正 文.....                    | 5  |
| 一、委托人及产权持有单位概况.....         | 5  |
| 二、评估目的.....                 | 6  |
| 三、评估对象和评估范围.....            | 7  |
| 四、价值类型及其定义.....             | 8  |
| 五、评估基准日.....                | 9  |
| 六、评估依据.....                 | 9  |
| 七、评估方法.....                 | 11 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....      | 13 |
| 九、评估假设.....                 | 14 |
| 十、评估结论.....                 | 15 |
| 十一、特别事项说明.....              | 15 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....          | 17 |
| 十三、资产评估报告日.....             | 18 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... | 18 |
| 附 件.....                    | 20 |



## 声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、阜康市汇嘉房地产开发有限公司申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，





并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对委估实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



阜康汇嘉时代百货有限公司拟资产收购  
涉及的阜康市汇嘉时代广场  
1#楼市场价值  
资产评估报告

沪申威评报字（2021）第 XJ0027 号

摘 要

以下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，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为阜康汇嘉时代百货有限公司，资产评估报告使用人为阜康汇嘉时代百货有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

拟资产收购。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”的 1#商业楼，评估范围为评估基准日 2021 年 9 月 13 日申报的位于阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼（地下一层至地上二层）及应分摊的土地使用权于完工状态下的市场价值，建筑面积共计 34,584.31 平方米。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值类型

五、评估基准日

2021 年 9 月 13 日

六、评估方法



采用市场法、收益法

## 七、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对位于阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼的市场价值进行了评估。

经评估，以 2021 年 9 月 13 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼于完工状态下，且无权利负担的市场价值为 17,626.70 万元，大写人民币：壹亿柒仟陆佰贰拾陆万柒仟元整。

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结论使用有效期为一年，即在 2021 年 9 月 13 日到 2022 年 9 月 12 日期间内有效。

## 八、对评估结论产生重大影响的特别事项

本评估结果仅适用于以资产收购为目的，不得用于其他任何目的。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本资产评估报告日为 2021 年 9 月 13 日。



阜康汇嘉时代百货有限公司拟资产收购  
涉及的阜康市汇嘉时代广场  
1#楼市场价值  
资产评估报告

正 文

沪申威评报字（2021）第XJ0027号

阜康汇嘉时代百货有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受委托，按照有关法律、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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对于评估基准日 2021 年 9 月 13 日阜康汇嘉时代百货有限公司拟资产收购涉及的阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼及应分摊的土地使用权完工后的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及产权持有单位概况

（一）委托人单位概况

公司名称：阜康汇嘉时代百货有限公司

统一社会信用代码：91652302MA79J5291J

住所：新疆昌吉回族自治州阜康市康宁路 1110 号金融大厦 12 楼北侧办公室

法定代表人：师银郎

注册资本：贰仟万元人民币

成立日期：2021 年 08 月 23 日

营业期限：长期

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)





经营范围：一般项目：日用百货销售；五金产品零售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；针纺织品销售；家用电器销售；母婴用品销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；食品销售（仅销售预包装食品）。（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）

## （二）产权持有单位概况

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

住所：新疆昌吉州阜康市瑶池明珠小区（1 区 2 段）2 幢 3 单元 10-1 号

法定代表人：杨艳霞

注册资本：壹仟万元人民币

成立日期：2013 年 05 月 17 日

经营期限：2013 年 05 月 17 日 至 2063 年 05 月 16 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：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）

## （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

受阜康汇嘉时代百货有限公司委托，阜康汇嘉时代百货有限公司拟资产收购，需对该经济行为涉及的申报于评估基准日 2021 年 9 月 13 日的阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼（地下一层至地上二层）及应分摊的土地使用权



于完工状态下的市场价值进行评估，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1. 新疆汇嘉时代百货股份有限公司关于全资子公司购买资产暨关联交易的公告  
(公告编号：2021-052)
2. 《资产评估业务委托合同》。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”的 1# 商业楼；评估范围为评估基准日 2021 年 9 月 13 日申报的位于阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼（地下一层至地上二层）及应分摊的土地使用权于完工状态下的市场价值，建筑面积共计 34,584.31 平方米。具体明细如下表所示：

| 序号 | 房屋坐落           | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 结构 | 拟竣工日期  |
|----|----------------|------------------------|----|--------|
| 1  | 汇嘉广场 1#商业楼-1 层 | 14,556.80              | 框架 | 2021 年 |
| 2  | 汇嘉广场 1#商业楼 1 层 | 10,578.53              | 框架 | 2021 年 |
| 3  | 汇嘉广场 1#商业楼 2 层 | 9,448.98               | 框架 | 2021 年 |

“汇嘉广场”位于阜康市康宁路以南、博峰西路以北、南华路以西。周边有阜康市人民医院、阜康市中医院、阜康市城关中心小学、阜康市第五小学、阜康农商银行、昆仑银行（阜康瑶池路社区支行）等相关公建配套设施齐全；方圆一公里内有有色家园、瑶池明珠小区、公园 6 号、阜康·阜华景源、翡丽湾、元森国际城等住宅小区；一公里内有 2 路、8 路、5 路、6 路等公交线路通达该片区，交通便捷度较好。

“阜康市汇嘉时代广场”规划用地面积为 90,504.00 平方米，总建筑面积 177,392.37 平方米，主要包括零售、百货、超市、影院、餐饮、地下车库等商业综合体。项目分为两期，一期包含 1#、2#、3#、4#、5#楼。2013 年 10 月开发建设 2#、3#、4#楼，目前主体已完工封顶。1#商业楼于 2015 年开工建设，为地下一层、地上二层的框架结构，目



前主体已完工。二期目前还未开工建设。

根据国有土地使用权证“编号为阜国用（2014）第 115 号”显示，土地使用权人为阜康市汇嘉房地产开发有限公司，地号为 051-35，地类（用途）为批发零售用地，使用权类型为出让，土地终止日期为 2053 年 05 月 16 日，使用权面积为 90,504.00 平方米。截至评估基准日，土地的使用权面积未分割。已办理建设用地规划许可证，证号为地字第 6523022014-13 号；建设工程规划许可证，证号为建字第 6523022014-16 号；建筑工程施工许可证，编号为 652302201405209001；地下一层的商品房预销售许可证，编号新建房许字（2021）012 号；地上二层的商品房预销售许可证，编号新建房许字（2021）011 号。截止评估基准日，由于 1#商业楼还未竣工，因此无法办理不动产权证。

1#商业楼用途为商业，结构为框架，朝向为东西，地下一层的规划为超市，地上二层规划为购物中心。地上二层的总建筑高度为 12.5 米，共一部直梯位于商业楼的北边，通往地下一层及地上二层的两部扶梯，位于商场中厅，空调为中央空调。截止资产清查日，委估资产“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼尚未竣工，项目主体已完工，大部分墙体已填充完毕，预埋的水电管道及防水也已基本完工。据阜康市汇嘉房地产开发有限公司管理人员介绍，1#楼预计竣工日期为 2021 年 12 月底，并于同期交付使用，交付状态为毛坯，需购买方自行分割装修。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。





## 五、评估基准日

根据阜康市汇嘉房地产开发有限公司的具体情况，为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经委托，本项目资产评估基准日为 2021 年 9 月 13 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
4. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 127 号）
5. 《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 108 号）
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
8. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
9. 其他有关法规和规定。

### （二）评估准则依据





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—不动产》（中评协【2017】38 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35 号）

### （三）经济行为依据

1. 新疆汇嘉时代百货股份有限公司关于全资子公司购买资产暨关联交易的公告  
（公告编号：2021-052）

2. 《资产评估业务委托合同》。

### （四）权属依据

1. 资产权属证明文件（建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预销售许可证、土地使用权证、土地出让合同）；
2. 其他产权证明资料；
3. 委托人及产权持有单位承诺函。

### （五）取价依据

1. 当地有关计价取费标准的法规、规章；
2. 国家有关部门发布的统计资料；



3. 评估基准日有效的利率、汇率、税率；
4. 评估人员查询的市场价格信息；
5. 评估人员现场勘察记录；
6. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

房地产评估常用的评估方法主要有重置成本法、市场法、收益法等三种。其中：

重置成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

市场法是通过比较被评估资产与最近售出同类或类似资产的异同，并将同类或类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法也称收益现值法，是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

#### 1. 市场法评估适用性分析

市场法是通过比较委估资产与最近售出同类或类似资产的异同，并将同类或类似的市场价格进行调整，从而确定委估资产价值的一种咨询方法。本次委托评估对象为“阜康市汇嘉时代广场”为商业用房，市场上同类型大宗商业广场的交易案例虽然不多，但也有一二，且相关交易背景信息可收集、可比因素信息也可收集，因此本次评估可考虑采用市场法进行评估测算。

#### 2. 收益法评估适用性分析

收益法也称收益现值法，是通过估算委托资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出委托评估资产的价值的一种评估方法。本次



委托评估对象为“阜康市汇嘉时代广场”项目 1#商业楼，委托评估资产具备单独获利能力，类似地段的房地产租赁市场较活跃，市场租金易于取得，故本次评估适宜采用收益法。

### 3. 成本法评估适用性分析

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。对很少发生交易房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法估价，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常只好采用成本法进行估价。本次委托评估房产属于商品房，对该类型的房产首选市场法和收益法进行评估。故本次评估不采用成本法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 1. 市场比较法

比较法是将委估对象与在评估基准日相近的日期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格的方法。

市场法的基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{参照物价格} \times (\text{委估物估价时点价格指数} / \text{参照物交易时间价格指数}) \times (\text{正常交易情况因素修正系数} / \text{参照物交易情况因素修正系数}) \times (\text{委估物区域因素修正系数} / \text{参照物区域因素修正系数}) \times (\text{委估物个别因素修正系数} / \text{参照物个别因素修正系数}) \times (\text{委估物权益状况修正系数} / \text{参照物权益状况修正系数})$$

### 2. 收益法

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





公式：

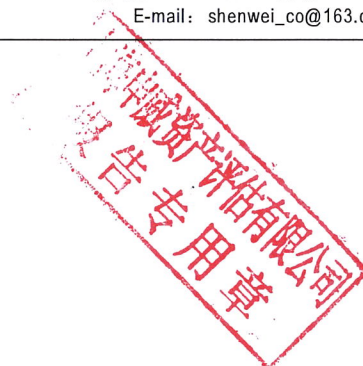
$$P = \frac{A}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

A—年金；

r—折现率或资本化率（%）

s—净收益逐年递增比率

n—未来可获收益的年限（年）



## 八、评估程序实施过程 and 情况

- （一）了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- （二）接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- （三）组成评估项目组，拟订评估计划。
- （四）对委估资产进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- （五）到实物资产现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对委估资产的内容和数额与委托人进行核对、勘查，根据需要进行必要的取证。
- （六）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及委估资产的具体情况选择适当的评估方法，评定估算评估对象的评估值。
- （七）根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改 and 完善。
- （八）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。



## 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）基本假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人及阜康市汇嘉房地产开发有限公司提供的资产评估申报表为准；
2. 本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 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。
6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素评估对象造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 委托人及阜康市汇嘉房地产开发有限公司提供的基础性资料、权属资料等所有证据资料真实、准确、完整的；
2. 针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按原用途继续使用。
3. 本次评估假设委估对象无任何权利负担。

上述假设条件若不成立，将对评估结论产生重大影响，委托人应视影响的具体程度，作出是否重新评估的决定。



## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对位于阜康市博峰西路与南华路交汇处的“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼的市场价值进行了评估。

经评估，以 2021 年 9 月 13 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼于完工状态下，且无权利负担，含应分摊土地使用权的市场价值为 17,626.70 万元，大写人民币：壹亿柒仟陆佰贰拾陆万柒仟元整。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在完工状态下使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）本报告评估结果未考虑资产评估增、减值可能涉及的税费影响，也未考虑增值税抵扣，评估结果为含税价。

（三）至评估基准日，产权持有单位承诺，委评资产无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委评资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

（四）对资产存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，委托人在委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（五）以下为在评估过程中可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所





能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 评估基准日后，若国家宏观经济政策发生重大变化，或市场波动较大，或发生其它不可抗力从而对评估结果有可能产生重大影响，提请委托人在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。
2. 截止本次评估基准日，委托评估房地产尚未办理不动产权证，本次资产评估中房屋建筑面积摘自委托人提供的盖章确认的新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司出具的房产面积测绘成果报告（预测），若后续过程中，涉及项目的相关参数变化较大，从而对资产价格产生较大影响时，提请委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
3. 委估资产“阜康市汇嘉时代广场”1#商业楼尚未竣工，项目主体已完工，大部分墙体已填充完毕，预埋的水电管道及防水也已基本完工。据阜康市汇嘉房地产开发有限公司相关人员介绍，1#楼预计竣工日期为 2021 年 12 月底，并于同期可交付使用，交付状态为毛坯，需购买方自行分割装修。
4. 本次评估价值为委估资产于评估基准日于完工状态下无权利负担的市场价值，包含应分摊的土地使用权价值。请委托人注意：委估资产作为期房，本次评估未考虑至完工状态所发生的建设费用；也未考虑可能存在的相关负债对评估结果的影响。
5. 委估对象可能存在无法按时交付或者延期交付的风险，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。
6. 本次评估价值为委估资产于评估基准日于完工状态下无权利负担的市场价值，即未考虑委托评估资产存在的相关负债对评估结果的影响，提请委托人及报告使用者注意。
7. 评估结果包含应分摊的土地使用权价值。委托人提供的土地使用权证为项目的大产证，尚未进行分割。提请报告使用者注意。



8. 评估师未能对委估对象在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料、数据、权属资料等是真实有效的前提下，通过向相关管理人员和工作人员了解资产情况及实地勘察作出判断，提请委托人在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

9. 本资产评估报告只对报告本身符合评估规范要求负责，本报告的评估结论不当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

至评估报告日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及阜康市汇嘉房地产开发有限公司也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

**特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交资产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其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。

(四) 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

(五) 如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内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，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 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。

(七) 本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2022 年 9 月 12 日止）。

(八) 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 9 月 13 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估师：



其他评估人员：万燕凤

2021 年 9 月 13 日