证券代码:603101　证券简称:汇嘉时代　公告编号:2026-033

新疆汇嘉时代百货股份有限公司
关于召开2026年第五次临时股东会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

● 股东会召开日期:2026年8月10日

● 本次股东会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东会类型和届次

2026年第五次临时股东会

(二)股东会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2026年8月10日　15点30分

召开地点:乌鲁木齐市天山区前进街58号公司会议室

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东会网络投票系统

网络投票起止时间:自2026年8月10日

至2026年8月10日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东会召开当日的9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 一 规范运作》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	《关于增加经营范围并修订《公司章程》的议案》	√
2	《关于全资子公司购买资产暨关联交易的议案》	√

1.各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案已经公司2026年7月24日召开的第七届董事会第二次会议审议通过。相关内容详见公司2026年7月25日刊登于《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的公告。本次股东会的会议材料将于本次股东会召开前在上海证券交易所网站披露。

2.特别决议议案:1

3.对中小投资者单独计票的议案:无

4.涉及关联股东回避表决的议案:2

应回避表决的关联股东名称:潘锦海、潘艺尹

5.涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东会投票注意事项

(一)本公司股东通过上海证券交易所股东会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二)同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(三)持有多个股东账户的股东,可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东会网络投票的,可以通过其任一股东账户参加。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东,通过多个股东账户重复进行表决的,其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见,分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(四)股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一)股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	603101	汇嘉时代	2026/8/4

(二)公司董事和高级管理人员。

(三)公司聘请的律师。

(四)其他人员。

五、会议登记方法

(一)登记方式:法人股东持股东账户、营业执照复印件、法人代表授权委托书和出席人身份证办理登记手续;自然人股东持股东账户、身份证办理登记手续;委托代理人持授权委托书、本人身份证和委托人股东账户办理登记手续。异地股东可采取传真的方式登记。

(二)登记时间:2026年8月7日(星期五)上午10:30-下午18:00。

(三)登记地点:乌鲁木齐市天山区前进街58号公司证券部。

六、其他事项

(一)本次股东会现场会议会期半天,出席会议者交通及食宿费用自理。

(二)出席会议的股东及股东代理人请携带相关证件原件、复印件各壹份。

(三)股东在网络投票期间若遇网络投票系统出现异常情况或突发重大事件影响,则本次股东会的进程按当日通知进行。

(四)联系办法:

1.联系人:张佩

2.联系电话:(0991)2806989

特此公告。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司董事会

2026年7月25日

附件1:授权委托书

附件1:授权委托书

授权委托书

新疆汇嘉时代百货股份有限公司:

兹委托　先生(女士)代表本单位(或本人)出席2026年8月10日召开的贵公司2026年第五次临时股东会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人股东账户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	《关于增加经营范围并修订《公司章程》的议案》			
2	《关于全资子公司购买资产暨关联交易的议案》			

委托人签名(盖章):　受托人签名:

委托人身份证号:　受托人身份证号:

委托日期:年 月 日

备注:

委托人应当在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”,对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:603101　证券简称:汇嘉时代　公告编号:2026-031

新疆汇嘉时代百货股份有限公司
关于增加经营范围并修订《公司章程》的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司(以下简称“公司”)于2026年7月24日召开了第七届董事会第二次会议,审议并通过了《关于增加经营范围并修订《公司章程》的议案》,拟增加公司经营范围,并对公司章程进行相应修订。现将相关情况公告如下:

一、增加经营范围事项

因业务发展需要,计划在公司经营范围中增加“食品经营管理”。(具体以工商登记机关核定为准)。

二、修订内容

序号	原文	修订后
1	第十五条 经依法登记,公司的经营范围:烟酒零售(限分支机构凭有效许可证经营);肉食分割;生产经营主食;菌书,音像制品的批发兼零售(限分支机构凭有效许可证经营);批发兼零售:预包装食品(冷藏,冷冻),散装食品(冷藏,冷冻),乳制品(含婴幼儿配方乳粉);(禽蛋类,乳粉,婴幼儿配方乳粉,其他乳制品)(限分支机构凭有效许可证经营);现魔现卖(面制品,糕点类)(限分支机构凭有效许可证经营);儿童室内游戏娱乐服务(限分支机构凭有效许可证经营);一、二、三类医疗器械销售(限分支机构凭有效许可证经营);保健食品,药品零售,餐饮(限分支机构凭有效许可证经营),日用百货,服装鞋帽及其配件,针纺织品,文化,办公用品,五金交电产品,工艺美术品,钟表,照相,摄影器材,家用电器及其技术咨询,技术服务,技术转让及上门安装,推修服务,家具,体育用品,农副产品的销售,洗涤,卫浴和化妆品,计算机,计算机软硬件及辅助设备的销售,技术咨询,技术服务,技术转让及上门安装,推修服务;通讯终端设备(地面卫星接收设备除外),通讯产品及通讯设备及配件的销售;建筑装饰装修材料的销售;广告设计,制作,代理及发布;房屋租赁;金,银,珠宝,玉器等首饰的加工零售;机动车临时占道停车场服务;物业管理;藏茶;干鲜果品;水产品;动物产品的加工,销售;现魔现卖(肉禽,鱼类);眼镜;劳务服务,数码设备及配件,广播电视设备,机械设备,电子产品,智能电子穿戴设备,净化设备及周边产品,家用型过滤净化装置零件,水污染监测仪器,易拉灵具,厨具餐具及日用器皿,汽车配件及饰品,包装材料,婴幼儿用品(食品除外),际长健身器材,电动摩托车,电动环卫车,无人驾驶航空器(不含民用航空器),推广服务,物业管理。(以工商登记机关最终核准为准)	第十五条 经依法登记,公司的经营范围:烟酒零售(限分支机构凭有效许可证经营);肉食分割;生产经营主食;菌书,音像制品的批发兼零售(限分支机构凭有效许可证经营);批发兼零售:预包装食品(冷藏,冷冻),散装食品(冷藏,冷冻),乳制品(含婴幼儿配方乳粉);(禽蛋类,乳粉,婴幼儿配方乳粉,其他乳制品)(限分支机构凭有效许可证经营);现魔现卖(面制品,糕点类)(限分支机构凭有效许可证经营);儿童室内游戏娱乐服务(限分支机构凭有效许可证经营);一、二、三类医疗器械销售(限分支机构凭有效许可证经营);保健食品,药品零售,餐饮(限分支机构凭有效许可证经营),日用百货,服装鞋帽及其配件,针纺织品,文化,办公用品,五金交电产品,工艺美术品,钟表,照相,摄影器材,家用电器及其技术咨询,技术服务,技术转让及上门安装,推修服务,家具,体育用品,农副产品的销售,洗涤,卫浴和化妆品,计算机,计算机软硬件及辅助设备的销售,技术咨询,技术服务,技术转让及上门安装,推修服务;通讯终端设备(地面卫星接收设备除外),通讯产品及通讯设备及配件的销售;建筑装饰装修材料的销售;广告设计,制作,代理及发布;房屋租赁;金,银,珠宝,玉器等首饰的加工零售;机动车临时占道停车场服务;物业管理;藏茶;干鲜果品;水产品;动物产品的加工,销售;现魔现卖(肉禽,鱼类);眼镜;劳务服务,数码设备及配件,广播电视设备,机械设备,电子产品,智能电子穿戴设备,净化设备及周边产品,家用型过滤净化装置零件,水污染监测仪器,易拉灵具,厨具餐具及日用器皿,汽车配件及饰品,包装材料,婴幼儿用品(食品除外),际长健身器材,电动摩托车,电动环卫车,无人驾驶航空器(不含民用航空器),推广服务,物业管理,食品经营管理。(以工商登记机关最终核准为准)

除修订上述条款外,《公司章程》其他内容不变。

本次修订《公司章程》事项尚需提交公司股东会审议。公司董事会同时提请股东会授权董事会及相关人员办理上述涉及的工商变更登记及备案等相关具体事项,上述变更内容最终以工商登记机关核定为准。

特此公告。

新疆汇嘉时代百货股份有限公司

董事会

2026年7月25日

证券代码:603101　证券简称:汇嘉时代　公告编号:2026-032

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

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

● 交易简要内容

交易1:新疆汇嘉时代百货股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司阜康汇嘉时代百货有限公司(以下简称“阜康汇嘉”)拟向关联方阜康市汇嘉房地产开发有限公司(以下简称“阜康汇嘉房产”)购买位于阜康市南华路248号的阜康汇嘉广场2#、3#、4#商业楼(含地下车库)及下沉式商业街(以下简称“标的1”),作为阜康市汇嘉时代购物中心步行街项目的运营场所。根据中盛华资产评估有限公司出具的《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](以下简称“《资产评估报告》”),评估基准日为2026年3月31日,标的资产的评估方法为成本法,评估值为人民币13,004.66万元(含增值税),评估增值率5.90%。本次交易以资产评估结果为定价依据,经交易双方协商一致确定交易价格为人民币13,004.66万元(含增值税)。

交易2:公司全资子公司库尔勒汇嘉时代商业投资有限公司(以下简称“库尔勒汇投”)拟向关联方库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司(以下简称“库尔勒孔雀恒宇房产”)购买位于库尔勒市丝路辖区田园路5号的天湖嘉苑10幢负1及2-14层房产(以下简称“标的2”),作为酒店、餐饮及休闲配套业态运营。根据中盛华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》,评估基准日为2026年3月31日,标的资产的评估方法为市场法,评估值为人民币12,874.06万元(含增值税),评估增值率53.40%。本次交易以资产评估结果为定价依据,经交易双方协商一致确定交易价格为人民币9,011.84万元(含增值税)。

● 上述两项交易对方分别为阜康汇嘉房产和库尔勒孔雀恒宇房产,二者均系公司控股股东暨实际控制人潘锦海先生实际控制的企业,根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,上述两项交易均构成关联交易。

● 本次交易不构成重大资产重组。

● 本次关联交易已经公司第七届董事会第二次会议审议通过,关联董事回避了表决。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的规定,本次关联交易需提交公司股东会审议。

● 截至本公告披露日,过去12个月,公司与阜康汇嘉房产和库尔勒孔雀恒宇房产进行的交易金额分别为50万元和226万元。

一、关联交易概述

(一)本次交易的基本情况

1.本次交易概况

(1)交易1概况

公司全资子公司阜康汇嘉拟向关联方阜康汇嘉房产购买其位于阜康市南华路248号的阜康汇嘉广场2#、3#、4#商业楼(含地下车库)及下沉式商业街,作为阜康市汇嘉时代购物中心步行街项目的运营场所。建筑物的主体结构为框架,建筑总层数为4层,其中2#、4#楼地上3层,3#楼地上2层(含地下车库)。各独立建筑单元以连廊实现相互连通,建筑面积为38,641.61平方米(最终以产权登记面积为准)。

(2)交易2概况

公司全资子公司库尔勒汇投拟向关联方库尔勒孔雀恒宇房产购买位于库尔勒市丝路辖区田园路5号的天湖嘉苑10幢负1及2-14层房产,拟作为酒店、餐饮及休闲配套业态运营。天湖嘉苑10幢建筑主体结构为框架,整体建筑总层数为15层,其中地上14层,地下1层,总建筑面积21,146.75平方米,本次拟购买的房产建筑面积为20,244.42平方米(最终以产权登记面积为准)。

根据中盛华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》,标的1的评估值为人民币13,004.66万元(含增值税);标的2的评估值为人民币12,874.06万元(含增值税)。

以评估值为定价依据,经交易双方协商一致,标的1的交易价格为13,004.66万元(含增值税);标的2的交易价格为9,011.84万元(含增值税)。

公司立足于新疆区域商业布局、深耕本地零售市场,聚焦业态升级、客流提质,本次关联交易事项符合公司发展规划。

2.本次交易的交易要素

(1)交易1

交易事项(可多选)	√购买 □置换 □其他,具体为:
交易标的类型(可多选)	□股权资产 √非股权资产
交易标的名称	阜康市南华路248号的阜康汇嘉广场2#,3#,4#商业楼(含地下车库)及下沉式商业街
是否涉及跨境交易	□是 √否
是否属于产业整合	□是 √否
交易价格	√已确定,具体金额(万元):13,004.66 □尚未确定
资金来源	√自有资金 □募集资金 √银行贷款 □其他:
支付安排	□全额一次付清,约定付款时点:　　√分期付款,约定分期条款:根据合同约定
是否设置业绩对赌条款	□是 √否

(2)交易2

交易事项(可多选)	√购买 □置换 □其他,具体为:
交易标的类型(可多选)	□股权资产 √非股权资产
交易标的名称	库尔勒市丝路辖区田园路5号的天湖嘉苑10幢负1及2-14层房产
是否涉及跨境交易	□是 √否
是否属于产业整合	□是 √否
交易价格	√已确定,具体金额(万元):9,011.84 □尚未确定
资金来源	√自有资金 □募集资金 √银行贷款 □其他:_____
支付安排	□全额一次付清,约定付款时点:　　√分期付款,约定分期条款:合同约定
是否设置业绩对赌条款	□是 √否

(二)公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于2026年7月24日召开第七届董事会第二次会议,以7票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于全资子公司购买资产暨关联交易的议案》。关联董事潘丁睿、潘艺尹回避表决。公司第七届董事会独立董事专门会议第一次会议事前以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了该议案,同意将该议案提交董事会审议。

(三)交易生效尚需履行的审批及其他程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定,本议案需提交公司股东会审议。

(四)截至本次关联交易为止,过去12个月内,公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易未达到3000万元以上,且未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

二、交易对方情况介绍

(一)交易卖方简要情况

序号	交易卖方名称	交易标的	对应交易金额(万元)
1	阜康市汇嘉房地产开发有限公司	阜康市南华路248号的阜康汇嘉广场2#,3#,4#商业楼(含地下车库)及下沉式商业街	13,004.66
2	库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司	库尔勒市丝路辖区田园路5号的天湖嘉苑10幢负1及2-14层房产	9,011.84

(二)交易对方的基本情况

1.交易对方1

关联法人/组织名称	阜康市汇嘉房地产开发有限公司
统一社会信用代码	√ 91652301MA0QU8197T □不适用
成立日期	2013/05/17
注册地址	新疆昌吉州阜康市南华路248号汇嘉广场2号楼51号
主要办公地址	新疆昌吉州阜康市南华路248号汇嘉广场2号楼51号
法定代表人	杨艳霞
注册资本	1,000万元人民币
主营业务	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)
主要股东/实际控制人	新疆汇嘉房地产开发有限公司
关联关系类型	√控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 □董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 □其他

新疆汇嘉房地产开发有限公司(以下简称“汇嘉房产”)持有阜康汇嘉房产100%的股份。新疆汇嘉投资(集团)有限公司(以下简称“汇嘉集团”)及潘锦海先生分别持有汇嘉房产58.0625%、41.9375%的股份;潘锦海先生持有汇嘉集团97.5726%股份,系汇嘉集团实际控制人。根据《上海证券交易所股票上市规则》(2025年4月修订)第6.3.3条的规定,阜康汇嘉房产属于公司关联方,本次交易构成关联交易。

阜康汇嘉房产与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务等方面的其他关系。

2.交易对方二

关联法人/组织名称	库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司
统一社会信用代码	√ 91652801MA7ACUL3X2 □不适用
成立日期	2020/01/02
注册地址	新疆巴州库尔勒市团结辖区朝阳路5号时代星街商贸中心1栋1层50号
主要办公地址	新疆巴州库尔勒市团结辖区朝阳路5号时代星街商贸中心1栋1层50号
法定代表人	甘梁
注册资本	2,000万元人民币
主营业务	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。(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)
主要股东/实际控制人	新疆汇嘉房地产开发有限公司
关联关系类型	√控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 □董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 □其他

汇嘉房产持有库尔勒孔雀恒宇房产100%的股份。汇嘉集团及潘锦海先生分别持有汇嘉房产58.0625%、41.9375%的股份;潘锦海先生持有汇嘉集团97.5726%股份,系汇嘉集团实际控制人。根据《上海证券交易所股票上市规则》(2025年4月修订)第6.3.3条的规定,库尔勒孔雀恒宇房产属于公司关联方,本次交易构成关联交易。

库尔勒孔雀恒宇房产与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务等方面的其他关系。

三、关联交易标的基本情况

(一)交易标的概况

1.交易标的基本情况

标的1:阜康汇嘉房产拥有的位于阜康市南华路248号的阜康汇嘉广场2#、3#、4#商业楼(含地下车库)及下沉式商业街,建筑面积为38,641.61平方米(最终以产权登记面积为准)。

标的2:库尔勒孔雀恒宇房产拥有的位于库尔勒市丝路辖区田园路5号的天湖嘉苑10幢负1及2-14层房产,建筑面积为20,244.42平方米(最终以产权登记面积为准)。

上述两项关联交易类别均属于《上海证券交易所股票上市规则》中规定的“购买或者出售资产”。

2.交易标的的权属情况

标的1和标的2权属清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情况。

3.相关资产的运营情况

标的1所在地块已取得《不动产权证书》,为国有出让零售商业用地。阜康汇嘉广场于2026年8月底竣工,计划打造“汇嘉里”商业街,现正处于招商阶段。

标的2地块于2023年开工,主体和配电工程、消防工程完成,控制室待安装;装饰装修、屋面、给排水已完成,暖通和公区装修未施工,门窗工程、外墙装饰完成90%,1-4层干挂石材龙骨验收完成,石材未安装。于评估基准日,该项目尚处于建设阶段,预计于2026年12月31日完成竣工验收。

(二)交易标的主要财务信息

1.标的1

单位:万元

项目	2025年12月31日	2026年3月31日
账面原值	12,277.07	12,279.62
已计提的折旧、摊销	0	0
减值准备	0	0
账面净值	12,277.07	12,279.62

以上数据未经审计,最终以结算数据为准。

2.标的2

单位:万元

项目	2025年12月31日	2026年3月31日
账面原值	8,342.57	8,392.57
已计提的折旧、摊销	0	0
减值准备	0	0
账面净值	8,342.57	8,392.57

以上数据未经审计,最终以结算数据为准。

四、交易标的评估、定价情况

(一)定价情况及依据

1.本次交易的定价方法和结果。

本次交易定价以中盛华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》所确定的评估结果为依据,评估基准日为2026年3月31日,标的1的评估方法为成本法,标的2的评估方法为市场法,具体评估结论如下:

(1)经评估,于评估基准日2026年3月31日,阜康汇嘉房产拥有的位于阜康市南华路248号的阜康汇嘉广场2#、3#、4#商业楼(含地下车库)及下沉式商业街评估价值为13,004.66万元;库尔勒孔雀恒宇房产拥有的位于库尔勒市丝路辖区田园路5号的天湖嘉苑10幢负1及2-14层房产评估价值为12,874.06万元。

(2)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。

2.标的资产的具体评估、定价情况

(1)标的1

标的资产名称	阜康市南华路248号的阜康汇嘉广场2#,3#,4#商业楼(含地下车库)及下沉式商业街
定价方法	□协商定价√以评估或估值结果为依据定价□公开挂牌方式确定□其他:
交易价格	√已确定,具体金额(万元):13,004.66 □尚未确定
评估/估值基准日	2026/03/31
采用评估/估值结果	□资产基础法 □收益法 □市场法 √其他,具体为:成本法
最终评估/估值结论	评估/估值价值:13,004.66万元 评估/估值增值率:5.90%
评估/估值机构名称	中盛华资产评估有限公司

(2)标的2

标的资产名称	库尔勒市丝路辖区田园路5号的天湖嘉苑10幢负1及2-14层房产
定价方法	□协商定价√以评估或估值结果为依据定价□公开挂牌方式确定□其他:
交易价格	√已确定,具体金额(万元):9,011.84 □尚未确定
评估/估值基准日	2026/03/31
采用评估/估值结果	□资产基础法 □收益法 √市场法 □其他,具体为:
最终评估/估值结论	评估/估值价值:12,874.06万元 评估/估值增值率:53.40%
评估/估值机构名称	中盛华资产评估有限公司

(3)标的资产具体的定价原则、方法和依据

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标的1

中盛华资产评估有限公司认为,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。

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。

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2026年8月底竣工,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造价指标、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。

②标的2

中盛华资产评估有限公司认为,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。

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。

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。

(4)重要评估假设和评估参数

《资产评估报告》及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

①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。

②一般外部环境假设

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。

③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。

(二)定价合理性分析

本次交易价格依据经评估的市场价值定价为基础,经交易双方协商一致确定,定价公平、合理,不会对公司财务及经营状况产生不利影响,不存在损害公司和全体股东利益的情形。

五、关联交易合同的主要内容及履约安排

(一)交易1

《商品房买卖合同》

1.合同当事人

出卖人:阜康市汇嘉房地产开发有限公司

买受人:阜康汇嘉时代百货有限公司

2.商品房基本状况

2.1该商品房的规划用途为商业。

2.2该商品房所在建筑物的主体结构为框架,建筑总层数为四层,其中地上三层,地下一层。

3.计价方式与价款

3.1出卖人与买受人按照建筑面积计算该商品房价款,该商品房单价为每平方米 元,总价款为万元。

3.2买受人采取下列分期付款方式付款:

(1)签订协议后,买受人应当在 年 月 日前支付该商品房总价款的40%;

(2)取得规划验收后,买受人应当在 年 月 日前支付该商品房总价款的30%;

(3)商品房达到合同约定交付条件后,买受人应当在 年 月 日前支付总价款的15%;

(4)买受人在取得不动产权证书后的5日内,支付剩余价款。

4.商品房交付条件与交付手续

4.1该商品房交付时应当符合下列项所列条件:

(1)该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;

(2)该商品房已取得房屋测绘报告;

(3)如交付时因非质量问题暂未取得建设工程竣工验收备案证明,若已取得《竣工验收报告》,视为达到交付条件,交付时间具体以出卖人书面交付日期为准。

4.2逾期交付责任

除不可抗力外,出卖人未按照约定的时间将该商品房交付买受人的,双方同意按照下列方式处理:

按照逾期时间,分别处理(1和2不做累加):

(1)逾期在30日之内,自第九条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款千分之0.1的违约金(该违约金比率应当不低于第六条第1(1)项中的比率)。

(2)逾期超过30日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同),买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照0.1%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息;同时,出卖人按照全部房价款的0.1%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的,合同继续履行,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款千分之0.1(该比率应当不低于本条第1项中的比率)的违约金。

5.面积差异处理方式

该商品房交付时,出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告,并向买受人提供该商品房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的,双方同意按照最终测绘面积,单价不变,多退少补,并于实测面积确定后30日内完成补交,且双方均不计差价利息。

6.商品房质量及保修责任

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格,并符合国家及行业标准。

经检测不合格的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照4.75%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的,由出卖人支付已付房价款一倍的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的,由出卖人负责整改完善。

7.合同备案与房屋登记

出卖人应当自本合同签订之日起30日内办理商品房合同备案手续。并将本合同登记备案情况告知买受人。

8.其他事项

双方应当按照国家的有关规定,向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异,导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担,由买受人承担。

(二)交易2

《商品房买卖合同》

1.合同当事人

出卖人:库尔勒孔雀恒宇房地产开发有限公司

买受人:库尔勒汇嘉时代商业投资有限公司

2.商品房基本状况

2.1该商品房的规划用途为商业。

2.2该商品房所在建筑物的主体结构为框架,建筑总层数为15层,其中地上14层,地下1层。

3.计价方式与价款

3.1出卖人与买受人按照建筑面积计算该商品房价款,该商品房单价为每平方米 元,总价款为万元。

3.2买受人采取下列分期付款方式付款:

(1)签订协议后,买受人应当在 年 月 日前支付该商品房总价款的40%;

(2)取得规划验收后,买受人应当在 年 月 日前支付该商品房总价款的30%;

(3)商品房达到合同约定交付条件后,买受人应当在 年 月 日前支付总价款的15%;

(4)买受人在取得不动产权证书后的5日内,支付剩余价款。

4.商品房交付条件与交付手续

4.1该商品房交付时应当符合下列项所列条件:

(1)该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件;

(2)该商品房已取得房屋测绘报告;

(3)如交付时因非质量问题暂未取得建设工程竣工验收备案证明,若已取得《竣工验收报告》,视为达到交付条件,交付时间具体以出卖人书面交付日期为准。

4.2逾期交付责任

除不可抗力外,出卖人未按照约定的时间将该商品房交付买受人的,双方同意按照下列方式处理:

按照逾期时间,分别处理(1和2不做累加):

(1)逾期在30日之内,自第九条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款千分之0.1的违约金(该违约金比率应当不低于第六条第1(1)项中的比率)。

(2)逾期超过30日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同),买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同