

苏宁云商集团股份有限公司拟将 成都万年场旗舰店对外投资项目

评估报告摘要

天兴评报字（2014）第 704 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受苏宁云商集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用市场法，对四川苏宁云商销售有限公司所有的成都万年场旗舰店的房屋建筑物及其土地使用权，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2014 年 7 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：苏宁云商公司下属子公司四川苏宁销售公司拟将部分资产对外投资，为此，需要对该经济行为所涉及的四川苏宁销售公司所有的成都万年场旗舰店的房屋建筑物及其土地使用权进行评估，为其资产对外投资提供价值参考。

二、评估对象：评估对象为成都万年场旗舰店的房屋建筑物及其土地使用权。

三、评估范围：评估范围为成都市成华区双林路 2 号苏宁购置店商业房。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2014 年 7 月 31 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

经评估计算，至评估基准日 2014 年 7 月 31 日，委估的万年场旗舰店购置店的账面价值及评估价值如下表：（单位：万元）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
万年场旗舰店	3,080.95	18,956.74	15,875.79	515.29

评估增值的主要原因是成都市商业用房价格上涨。

八、特别事项：

1. 截止至评估基准日，委估房屋 1 层部分区域已出租给四川海王星辰健康药房

有限公司，建筑面积约为 264 m²，租赁期限自 2009 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日；6-7 层总计面积不少于 2908 m²的房产已出租给杭州住友酒店管理有限公司，租赁期限自 2012 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 30 日。由于租约内租金与市场租金相接近，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响；

2. 委估建筑 3-7 层证载用途为办公，实际 1-5 层用途均为商业，6-7 层用途为办公，本次评估 1-5 层是按照商业用途、6-7 层按照办公用途测算的。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产对外投资的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产对外投资价格的决定。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2014 年 7 月 31 日起，至 2015 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。