

苏宁云商集团股份有限公司拟将 通州世纪联华店对外投资项目

评估报告摘要

天兴评报字（2014）第 706 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，对北京苏宁云商销售有限公司所有的北京新华西街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北京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北京苏宁销售公司所有的北京新华西街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：评估对象为北京新华西街店的房屋建筑物及其土地使用权。

三、评估范围：评估范围为通州区新华西街 61 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，委估的新华西街购置店的市
场价值评估结果为 411,474,300.00 元。

八、特别事项：

1. 截止至评估基准日，北京新华西街店无土地使用权证，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响；

2. 截止至评估基准日，北京苏宁销售公司已支付通州区新华西街 61 号地上三层购买价并取得房屋延期交付的违约金，地上三层已取得房屋所有权证。由于该房屋购置合同尚未履行完毕，其成本尚未入账。本次委估部分为地上三层，总建

筑面积 16,416.69 m²;

3. 截止至评估基准日, 委估房屋第一层东侧 450 m²的区域已出租给崔嵘岷, 租赁期限自 2014 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日; 委估房屋第一层建筑面积约 984 m²、第三层建筑面积约 5311.54 m², 共计建筑面积约为 6295.54 m²已出租给北京阳光起跑线商业管理有限公司, 租赁期限自 2013 年 3 月 1 日起至 2023 年 2 月 28 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。

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。