

苏宁云商集团股份有限公司拟将

昆明小花园店对外投资项目

评估报告摘要

天兴评报字（2014）第 920 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，主要采用市场法，对云南苏宁云商销售有限公司所有的昆明小花园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：由于苏宁云商公司下属子公司云南苏宁销售公司拟将部分资产对外投资，需要对所涉及的云南苏宁销售公司所有的昆明小花园店的房屋建筑物及其土地使用权进行评估，为资产对外投资提供价值参考。

二、评估对象：评估对象为昆明小花园店的房屋建筑物及其土地使用权。

三、评估范围：评估范围为昆明市人民中路 16 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，委估的小花园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%
小花园购置店	18,013.31	37,264.66	19,251.35	106.87

评估增值的主要原因是昆明市商业用房价格上涨。

八、特别事项：

1. 截止至评估基准日 2014 年 2 月 28 日，产权持有单位已办理工商变更登记，由“云南苏宁电器有限公司”更名为“云南苏宁云商销售有限公司”，但委估房屋

对应的房屋所有权证及土地使用权证权利人名称尚未变更；

2. 截止至评估基准日，部分已出租，租约履行正常，具体如下：

序号	承租方	租赁区域	面积 (m ²)	期限
1	合肥庐阳区傣妹麻辣涮店五分店	二、三楼东区	1900	2011.8.15-2020.3.31
2	百胜餐饮（武汉）有限公司	一层	423	2010.12.25-2026.2.7
3	毕美芬	一层人民路方向	185	2011.12.8-2017.12.7
4	广州屈臣氏个人用品商店有限公司	一层	370	2011.5.23-2021.5.22
5	昆明唯一斯服饰有限公司	一层青年路方向	476	2012.6.1-2022.5.31
6	谢桂萍	一层青年路方向	50.87	2011.3.20-2017.3.19

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；

3. 委估房屋的地下负二层部分，由于其用途为仓库，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，本次对该委估物采用重置成本法进行评估。

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。