河南苏宁云商销售有限公司
拟将郑州棉纺路店对外投资项目
评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 263 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，对河南苏宁云商销售有限公司拟将部分房产对外投资而涉及河南苏宁云商销售有限公司所有的郑州棉纺路店的房屋及其土地使用权价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 2 月 28 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河南苏宁云商公司拟将部分资产对外投资，需要委托评估机构对所涉及的河南苏宁云商公司所有的郑州棉纺路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：郑州棉纺路店房产的房屋及其土地使用权。

三、评估范围：郑州棉纺路店房产

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日： 2015 年 1 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 2015 年 1 月 31 日，委估的郑州棉纺路店的账面价值及市场价值评估结果如下表：（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%
郑州棉纺路店	3,482.17	9,230.32	5,748.15	165.07

评估增值的主要原因是郑州市房地产价格上涨。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一） 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二） 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）报告使用者特别关注以下两项 ：

1. 截止至评估基准日，房产 1 层约 90 ㎡已出租给河南利明企业管理咨询有限公司，租赁终止日期为 2015 年 10 月 31 日，剩余租赁年限 0.75 年，合约履行正常，由于该房产土地剩余年限长达 56.9 年，剩余租约年限占总使用年限的比例较小，且带租约面积占房产总面积的比例较小，因此本次评估不考虑该租约对房产价值的影响；

2. 委估房产的土地使用权证载用途为住宅用地，房屋设计用途与实际用途均为商业用房，本次评估是按照房屋实际用途进行测算的。

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

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 1 月 31 日起，至 2016 年 1 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所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站