

上海长宁苏宁云商销售有限公司 拟将上海浦东第一店对外投资项目

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 266 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，对上海长宁苏宁云商销售有限公司拟将部分房产对外投资而涉及上海长宁苏宁云商销售有限公司所有的上海浦东第一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 1 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长宁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长宁苏宁云商公司所有的上海浦东第一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：上海浦东第一店房产的房屋及其土地使用权。

三、评估范围：上海浦东第一店房产

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，委估的上海浦东第一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%
上海浦东第一店	45,784.70	83,148.93	37,364.23	81.61

评估增值的主要原因是上海市房地产价格上涨。

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评估对象可实现价格的保证。

（三）截止至评估基准日，房产局部存在租赁状况，租约履行正常，具体如下表：

序号	承租方	所在楼层	建筑面积 (平方米)	租赁日期		剩余租赁 年限
				起始日期	终止日期	
1	上海瑞莎时装有限公司	1	43.00	2015/1/1	2016/12/31	1.92
2	上海福满家便利有限公司	1	88.00	2014/1/8	2019/1/7	3.94
3	上海真功夫快餐管理有限公司	1 2	393.42	2009/11/9	2019/11/8	4.77
4	徐珍	1	112.00	2014/4/1	2020/3/31	5.17
5	上海馋佬汇餐饮管理有限公司	1	525.00	2014/4/16	2022/4/15	7.21

如上表所示，由于外租面积占房产总建筑面积（18,347.71 m²）的比例较小，剩余租赁年限占房屋剩余使用年限（37.96 年）的比例较小，价值差异占房产总价值的比例较小，因此本次评估不考虑该租约对房产价值的影响。

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。