

苏宁云商集团股份有限公司拟将

西安金花路店对外投资项目

评估报告摘要

天兴评报字（2014）第 889 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，对陕西苏宁云商销售有限公司所有的西安金花路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陕西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陕西苏宁销售公司所有的西安金花路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：评估对象为西安金花路店的房屋建筑物及其土地使用权。

三、评估范围：评估范围为西安市金花北路 169 号天彩大厦苏宁购置店商业房。

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，委估的金花路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%
金花路购置店	11,142.50	21,453.63	10,311.13	92.54

评估增值的主要原因是西安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. 由于委估房屋无土地使用权证，无法确定其土地剩余使用年限，因此在收益法测算夹层部分的价值时，以建筑物的剩余耐用年限作为其租金收益年限。

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。