

本报告依据中国资产评估准则编制

利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置
房地产涉及利群集团即墨购物中心第7层商
业房地产市场价格
资产评估报告

万隆评报字（2019）第10309号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一九年七月二十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020033201900391

资产评估报告名称： 利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地
产涉及利群集团即墨购物中心第7层商业房地产
市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字（2019）第10309号

资产评估机构名称： 万隆（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王雯玉(资产评估师)、徐群(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产涉及利群 集团即墨购物中心第7层商业房地产价值 资产评估报告

目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	5
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制.....	19
十三、 资产评估报告日.....	20
资产评估报告附件:.....	21

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产 涉及利群集团即墨购物中心第7层商业房地产市场价值 资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产涉及的青岛市即墨区鹤山路939号利群集团即墨购物中心第7层整层商业房地产的市场价值进行了评估。

评估目的：为委托人提供购置房地产涉及的青岛宜居置业有限公司开发建设的青岛市即墨区鹤山路939号利群集团即墨购物中心第7层整层商业房地产市场价值的参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产涉及的青岛宜居置业有限公司开发建设的青岛市即墨区鹤山路939号利群集团即墨购物中心第7层整层商业房地产。评估范围为青岛宜居置业有限公司开发建设的，位于青岛市即墨区鹤山路939号利群集团即墨购物中心第7层整层的商业房地产，建筑面积为7,985.26平方米。本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年6月30日。

评估方法：收益法。

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经收益法评估，利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产涉及的利群集团即墨购物中心第7层整层商业房地产于评估基准日的市场价值评估值为叁仟捌佰贰拾肆万壹仟叁佰元整（RMB 3,824.13万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告正文，第“十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2019)第10309号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2019）第 10309 号

利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产涉及利群 集团即墨购物中心第 7 层商业房地产价值 资产评估报告

利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估执业准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司购置房地产涉及的青岛市即墨区鹤山路 939 号利群集团即墨购物中心第 7 层整层商业房地产，在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、 委托人

名称：利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司



统一社会信用代码：9137028208144071XA

类型：有限责任公司分公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业场所：青岛即墨市鹤山路 939 号

负责人：徐瑞泽

成立日期：2013 年 11 月 29 日

营业期限：2013 年 11 月 29 日至 年 月 日

经营范围：卷烟零售、雪茄零售；零售及网上经营预包装食品兼散装食品、乳制品、现场制售；零售及网上经营蔬菜、水果、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、文化用品、工艺品、珠宝玉器、家具、计算机、家用电器、化妆品；钟表维修；柜台租赁、场地租赁；室内儿童娱乐设施服务等。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）产权持有人

1、概况

名称：青岛宜居置业有限公司

统一社会信用代码：91370200675274683C

类型：其他有限责任公司

住所：青岛市即墨区鹤山路 939 号

注册资本：叁亿元整

法定代表人：王健

成立日期：2008年06月23日

营业期限：2008年06月23日至2020年06月22日

经营范围：房地产开发经营（凭资质经营）；室内外装饰装修；批发零售建筑材料；园林绿化；物业管理服务；动产及不动产租赁；停车场服务。经营业务范围：房地产开发、经营；房屋销售；自有房屋租赁；建筑设备租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、历史沿革及持股比例

（1）历史沿革

青岛宜居置业有限公司隶属于利群集团股份有限公司，成立于2008年6月23号，总注册资本30000万元，主要从事房地产开发与经营业务。公司股权结构经历过四次变动：

2008年成立初期青岛宜居置业有限公司股东为利群集团股份有限公司，认缴出资额5000万元，实缴出资额5000万元。

2009年宜居置业有限公司总注册资本为15000万，新增4个股东：分别为青岛瑞尚贸易发展有限公司，出资金额1000万元；青岛福兴祥商品配送有限公司，出资金额2000万；青岛钧泰投资有限公司出资1000万；青岛宇恒电器有限公司出资1000万；利群集团股份有限公司增资5000万至10000万元。

2010年青岛宜居置业有限公司总注册资本为30000万元：分别为利群集团股份有限公司增资9000万元至实缴出资额为19000万元，青岛瑞尚贸易发展有限公司增资500万元，出资额升至1500万；青岛福

兴祥商品配送有限公司增资 3000 万，出资额升至金额 5000 万；青岛钧泰投资有限公司增资 2000 万至 3000 万；青岛宇恒电器有限公司增资 500 万至 1500 万。

2011 年青岛宜居置业总注册资本依旧为 30000 万，青岛利群集团股份有限公司增资 8000 万至 27000 万，青岛钧泰投资有限公司保持 3000 万实缴资本，其他股东全部撤资：青岛瑞尚贸易发展有限公司撤资 1500 万元；青岛福兴祥商品配送有限公司撤资 5000 万；青岛宇恒电器有限公司撤资 1500 万。

(2) 公司股权结构如下：

股东	注册资本（万元）	持股比例（%）
利群集团股份有限公司	27,000.00	90.00
青岛钧泰基金投资有限公司	3,000.00	10.00
合计	30,000.00	100.00

(三) 委托人与产权持有人的关系

委托人为利群商业集团股份有限公司的全资子公司，产权持有人为利群集团股份有限公司的控股子公司，利群集团股份有限公司是利群商业集团股份有限公司的股东之一。

委托人拟购置产权持有人开发建设的利群即墨购物中心房地产项目。

(四) 本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足委托人拟购置房地产的需要，提供青岛宜居置业有限公司开发开发建设建设的位于青岛市即墨区鹤山路 939 号利群集团即墨购物中心第 7 层整层商业房地产价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产涉及的青岛宜居置业有限公司开发建设的青岛市即墨区鹤山路 939 号利群集团即墨购物中心第 7 层整层商业房地产。

评估范围为青岛宜居置业有限公司开发建设的，位于青岛市即墨区鹤山路 939 号利群集团即墨购物中心第 7 层整层的商业房地产，建筑面积为 7,985.26 平方米。

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）房地产概况

1、主要特点

委估房地产坐落在青岛市即墨区鹤山路 939 号利群集团即墨购物中心第 7 层。该大楼为地上 7 层，地下 2 层的框架结构建筑物。本次委估的房地产为该大楼的顶层整层，建筑面积 7,985.26 平方米。1-6 层为购物中心，通过电梯、扶梯、消防楼梯均可到达 7 层。委估房地产目前部分出租，已出租面积为 7,005.66 平方米，承租方为青岛利群文化投资

有限公司华艺影院。租赁期截止 2020 年 12 月 31 日。其余部分目前自用。

委估房地产由青岛宜居置业有限公司开发建设，2013 年 10 月竣工并转为固定资产，后由于出租，转到投资性房地产科目，以成本模式进行计量，账面原值 35,832,331.07 元，为分摊的开发成本，至评估基准日账面净值 26,501,616.36 元。

委估房地产所在大楼外墙为干挂花岗岩、少部分为玻璃幕墙，内墙为砌块砖；7 层地面部分贴瓷砖、部分铺大理石，墙面刮腻子，石膏板吊顶。设备有中央空调，消防设备，配电室、配电箱等。委估房地产背面紧邻即墨最大小商品城。西面紧邻五星级酒店。委估房地产周围公交线路较多，附近有 10 路、122 路、136 路、14 路、2 路、34 路、4 路、5 路、6 路、7 路、8 路、9 路公交，500 米内约 4 个公交站。距即墨商场约 3 公里，附近银行、学校、餐饮较齐全。

2、权属状况

委估房地产目前尚未办理预售证。利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司与青岛宜居置业有限公司签订了认购协议。委估房地产面积系青岛宜居置业有限公司根据即墨市城建房地产勘察测绘有限公司出具的不动产测量报告（实测）中载明的大楼总面积，及即墨市城建房地产勘察测绘有限公司出具的房产测绘报告书（预测）中载明的每层面积，分摊计算得出。

项目用地已办理土地证，证号青房地权市字第 200821102 号，总面积 50860.9 平方米，证载权利人青岛宜居置业有限公司，使用权终止日

期 2048 年 5 月 24 日，土地用途商业。项目于 2008 年 12 月取得建设用地规划许可证，证号：地字第 370282200812150101 号，于 2009 年 11 月取得建筑工程规划许可证，证号：建字第 370282200911030101 号，于 2010 年 6 月取得建设工程施工许可证，证号：370282201006130101 号。

3、他项权利状况：产权持有人介绍委估房地产无他项权利状况。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本评估基准日 2019 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司与青岛宜居置业有限公司签订的认购协议。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年中华人民共和国主席令第 46 号);
- 2、《中华人民共和国物权法》(2007 年中华人民共和国主席令第 62 号);
- 3、《中华人民共和国合同法》(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 5、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改);
- 7、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号);
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三） 准则依据

- 1、 资产评估基本准则（财资[2017]43号）；
- 2、 资产评估职业道德准则（中评协[2017]30号）；
- 3、 资产评估执业准则——资产评估程序（中评协[2018]36号）；
- 4、 资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2018]35号）；
- 5、 资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协[2017]33号）；
- 6、 资产评估执业准则——资产评估档案（中评协[2018]37号）；
- 7、 资产评估执业准则——不动产（中评协[2017]38号）；
- 8、 资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 9、 资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 10、 资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（四） 权属依据

- 1、 认购协议、土地证、规证；
- 2、 委托人、产权持有人营业执照；
- 3、 与评估对象的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 4、 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

- 1、 《资产评估常用数据与参数手册》中国经济科学出版社(2010)；
- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、 当地公开招拍挂市场信息；

- 4、 评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、 与评估对象的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、 委托评估的各类资产评估明细表；
- 7、 委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 8、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、 委托人与产权持有人共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

房地产评估方法有市场法、收益法、成本法三种方法。

市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

委估房地产为购物中心顶层整层，面积较大且不能分割购买，市场上无此类交易案例，因此不适用市场法。委估房地产为商业用途，其价

值应包含商业增值效应，该部分无法量化，因此不适用成本法。依据房地用途、特点和评估人员收集的资料，对委估房地产采用收益法评估。具体方法如下：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{公式： } V = \frac{a}{r-s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + W$$

其中：V——假设评估对象房地产评估价格。

a——评估对象房地产年净收益。

r——评估对象房地产折现率。

n——折现期。

s——租金增长率。

W——土地使用期满后建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委

托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后,根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划,组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估项目组于2019年7月12日进驻现场,结合产权持有人填报的投资性房地产清查评估明细表,通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象进行现场调查,现场历时一天,于7月12日结束。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料,并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状,关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

(三) 整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法;资产评估项目组根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。

(四) 形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度,对初步资

产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

- 1、市场假设:本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。
- 2、继续使用假设:是指处于使用中的产权持有人资产在产权发生变动后,将按其现行用途及方式继续使用下去。
- 3、外部环境假设:国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化;有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、委托人(或产权持有人)及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 5、假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。
- 6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估结论：经收益法评估，利群集团即墨商厦有限公司即墨分公司购置房地产涉及的利群集团即墨购物中心第 7 层整层商业房地产于评估基准日的市场价值评估值为叁仟捌佰贰拾肆万壹仟叁佰元整（RMB 3,824.13 万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

1、本次评估结果为不含增值税价格。

2、委估房地产尚未办理预售证，面积系青岛宜居置业有限公司根据即墨市城建房地产勘察测绘有限公司出具的不动产测量报告（实测）中载明的本楼总面积，及即墨市城建房地产勘察测绘有限公司出具的房地产测绘报告书（预测）中载明的每层面积，分摊计算得出。若房地产面积变化，评估值应做相应调整。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5、本资产评估报告结果仅为本次评估目的，以报告相关假设前提而确定的资产价值，未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有不可抗力对评估结论的影响。

6、除上述事项外，评估现场清查结束日至本报告提出日之间，委托人及产权持有人未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2020 年 6 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机

构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日:2019年7月20日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

地址:中国·上海迎勋路168号16楼

邮编:200011

传真:021-63767768

电话:021-63788398

资产评估师:

资产评估师:



二〇一九年七月二十日