

企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册第 1 册

项目名称： 云南城投置业股份有限公司拟收购 Elite concept group limited 公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权所涉及名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 0217 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 04 月 25 日

声明

本项目签字资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	云南城投置业股份有限公司拟收购 Elite concept group limited 公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70% 股权所涉及名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0217 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	8
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	10
六、 评估基准日	11
七、 评估依据	11
I. 经济行为依据	11
II. 法规依据	11
III. 评估准则及规范	12
IV. 取价依据	12
V. 权属依据	13
VI. 其它参考资料	13
VII. 引用其他机构出具的评估结论	13
八、 评估方法	13
I. 概述	13
II. 评估方法选取理由及说明	13
III. 资产基础法介绍	14
IV. 收益法介绍	16
九、 评估程序实施过程和情况	17
十、 评估假设	18
十一、 评估结论	19
I. 概述	19
II. 结论及分析	22
III. 其它	22
十二、 特别事项说明	22
十三、 评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估报告使用有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、 评估报告日	24
报告附件	26

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	云南城投置业股份有限公司拟收购 Elite concept group limited 公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权所涉及名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0217 号
委托方	云南城投置业股份有限公司、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
评估目的	股权收购。
评估基准日	2016 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为企业收购涉及的全部股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 776,207,168.84 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法、收益法。
评估结论	经评估，被评估单位全部股东全部权益为人民币 674,685,173.03 元。 大写：陆亿柒仟肆佰陆拾捌万伍仟壹佰柒拾叁元零叁分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 12 月 30 日。
重大特别事项	详见“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

云南城投置业股份有限公司、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70% 股权所涉及名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	云南城投置业股份有限公司拟收购 Elite concept group limited 公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70% 股权所涉及名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0217 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	委托方一：云南城投置业股份有限公司(上市公司代码：600239) 注册号/统一社会信用代码：915300002179235351 公司类型：股份有限公司（上市） 注册地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座 法定代表人：许雷 注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整 成立日期：1997 年 04 月 21 日 营业期限：1999 年 09 月 10 日至长期 经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施投资建设；土地开发；项目投资与管理。 委托方一与被评估单位之间关系： 委托方一为本次股权交易的收购方。
---------------	---

委托方二：名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司

营业执照注册号：91370300584546030G

住 所：淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东

法定代表人：张凯

注册资本：壹亿伍仟陆佰陆拾陆万元整

实收资本：壹亿伍仟陆佰陆拾陆万元整

公司类型：有限责任公司（中外合资）

营业期限：2011 年 10 月 28 日至 2051 年 10 月 27 日止

经营范围：商业项目的投资、规划、设计及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务。

委托方二与被评估单位之间关系；

委托方二即被评估单位。

II. 其他 报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

名 称：名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司

营业执照注册号：91370300584546030G

住 所：淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东

法定代表人：张凯

注册资本：壹亿伍仟陆佰陆拾陆万元整

实收资本：壹亿伍仟陆佰陆拾陆万元整

公司类型：有限责任公司（中外合资）

营业期限：2011 年 10 月 28 日至 2051 年 10 月 27 日止

经营范围：商业项目的投资、规划、设计及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务。

1、企业历史沿革

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司原系淄博昂展地产有限公司出资设立的有限责任公司，于 2011 年 10 月 28 日取得淄博市工商行政管理局颁发的注册号为 370303280014191 号的企业法人营业执照，企业名称为：名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司，注册资本为人民币 666 万元。

公司成立时的注册资本已经淄博科信有限责任会计师事务所“淄科信会师验字【2011】第 1-014 号”验资报告予以验证，股东全部以货币出资。

2012 年淄博昂展地产有限公司和 Elite concept group limited(精英国际有限公司)签署增资协议，由 Elite concept group limited(精英国际有限公司)出资 15000 万元增资并购名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司，2012 年 9 月 12 日山东省人民政府颁发“商外资鲁府淄字（2012）第 0592 号”批准证书，变更为中外合资企业。

根据增资协议约定，Elite Concept Group Limited(精英国际有限公司)的新增 15000 万元出资，分两期缴足：第一期出资额为人民币 3171.5 万元，截止 2012 年 9 月 26 日止，公司已收到股东缴纳的新增投入资本美元 500 万元，折合人民币 3171.5 万元；第二次出资为人民币 11828.5 万元，截止 2012 年 12 月 20 日止，公司已收到股东缴纳的第二期投入资本美元 1881.52 万元，折合人民币 11830.43 万元，其中新增实收资本合计人民币 11828.50 万元，其他应付款人民币 1.93 万元。上述两次出资由山东启新有限责任会计师事务所分别出具[启新验字（2012）076 号]验资报告、[启新验字（2012）103 号]验资报告予以验证。

2012 年 12 月 20 日名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司更名为“名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司”。

截止评估基准日，名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东情况：

人民币：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	Elite concept group limited	15000	95.75%
2	淄博昂展地产有限公司	666	4.25%
合计		15666	100%

2、企业经营概况

本次评估涉及的主要实物资产为淄博银泰城项目，位于淄博市高新区鲁泰大道 9 号，南邻淄博市最大小区华侨城，北临政府最新投资建设的高铁站。总投资额约 17 亿元，主体为 4 层纯商业楼。该项目总建设规模 256,891.94 平方米，自持商业 246,828.46 平方米，已于 2014 年 9 月 30 日完工交付使用，其中：10,063.48 平方米为对外销售商铺，截止评估基准日剩余商铺为 6,728.62 平方米，其余商铺已销售并结转收入。

近三年财务状况如下表：

项目\年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	98,447.31	213,792.02	276,669.60
负债总额	88,159.91	135,967.44	199,048.92
所有者权益	10,287.40	77,824.58	77,620.72

项目\年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 5 月 31 日
营业收入	1,185.52	12,447.64	5,367.55
利润总额	-4,060.60	90,287.92	3,163.67
净利润	-4,060.60	65,999.12	-203.86

上述数据摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

公司执行企业会计准则，增值税率为 5%，城建税、教育附加费、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

三、评估目的

本次评估目的是反映名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为云南城投置业股份有限公司拟以现金购买 Elite concept group limited 公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70% 股权所涉及名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股东全部权益价值之经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》2017 年第 3 期（总第 118 期）批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象系截至 2016 年 12 月 31 日名尚银泰城（淄博）商业发展

有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截止 2016 年 12 月 31 日名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 2,766,696,353.03 元，其中：流动资产 569,045,950.22 元、非流动资产 2,197,650,402.81 元，其中：可供出售金融资产 5,500,000.00 元、长期股权投资 1,355,562.78 元、投资性房地产 2,187,161,200.00 元、固定资产 3,418,963.36 元、无形资产 214,676.67 元，负债 1,990,489,184.19 元、净资产 776,207,168.84 元。

本次评估涉及的主要实物资产为淄博银泰城项目，位于淄博市高新区鲁泰大道 9 号，南邻淄博市最大小区华侨城，北临政府最新投资建设的高铁站。总投资额约 17 亿元，主体为 4 层纯商业楼。该项目总建设规模 256,891.94 平方米，自持商业 246,828.46 平方米，已于 2014 年 9 月 30 日完工交付使用，其中：10,063.48 平方米为对外销售商铺，截止评估基准日剩余商铺为 6,728.62 平方米，其余商铺已销售并结转收入。

截止评估基准日，名尚银泰城（淄博）已经取得了不动产权证：鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000839 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000840 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000841 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000842 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000843 号；建设用地规划许可证，证号为地字第 370302-2009-12 号；建设工程规划许可证，证号为建字第 370302-2011-47 号；建筑工程工程施工许可证，证号为高新区专用 2011-025；商品房预售许可证，证号为淄（商品）房预售证（2012）第 Y03-1000264 号。

该房地产位于淄博高新区鲁泰大道以北、西六路以东，为公司自持物业。公司拥有的自持购物中心涵盖服装、餐饮、快消、配套、主力店五大业态，于 2014 年 9 月 30 日开业，建筑面积 246,828.46 平方米，可出租面积 115,761.91 平方米，不可出租面积 131,066.55 平方米（公共区域、走廊、消防通道、中庭、中空、电梯、货梯、设备间、地下停车位、隔墙、柱子）。截至评估基准日，淄博名尚银泰城对外出租商铺 292 个、多经点位及广告场地，共计出租面积 115,717.41 平方米。建筑主体结构为四层钢混结构，建筑面积为 246,828.46 平方米，F1 层建筑面积为 50,087.64 平方米，主要经营业态有：快时尚、服装服饰、运动集合店、超市、家居、西餐等；F2 层建筑面积为 48,518.76 平方米，主要经营业态有：服装零售、珠宝配饰、超市、家居、培训

教育等；F3 层建筑面积为 48,711.14 平方米，主要经营业态有：休闲餐饮、简餐、儿童教育、冰场、影院、儿童娱乐等；F4 层建筑面积为 44,835.60 平方米，主要经营业态有：商务餐饮、特色小吃、美食广场、KTV、健身等；B1 层建筑面积为 54,675.32 平方米，主要为地下停车位。建筑物基础主要为现浇混凝土箱形基础，承重结构、柱子、屋盖系统全部为钢筋混凝土结构，地面垫层为细石砼，水泥砂浆找平，公共区域为 800*800 地砖，出租商铺由业主自行装修。房屋建筑物通风，水、电、电梯等设施齐全并配有消防系统。

办公电子设备 153 台(套)，主要包括办公电脑、监控系统、复印机、打印机等。

企业其他无形资产主要为外购的 7 套办公系统软件，主要包括财务软件、杀毒软件、办公 OFFICE 软件、工程制图软件、商业管理软件、网络办公软件等。

公司拥有长期股权投资 1 家，为淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司。

名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司股权有质押事项，详见特别事项说明。

委估资产经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与该公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

企业的账面值均为历史成本，以前年度没有根据资产评估结果调账。本次评估之前也不存在不良资产核销、资产剥离行为。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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任何强迫的情况下，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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，

仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》2017 年第 3 期（总第 118 期）。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
4. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令 32 号
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令 3 号；
11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》国资产权[2013]64 号；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号；
14. 其它法律法规。

III. 评估
准则及规
范

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
8. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
11. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。
16. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》；
17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
20. 其它相关行业规范。

IV. 取 价
依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
4. 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36号）；
5. 企业提供的成本预测；
6. 企业提供的销售情况表；
7. 评估人员市场调查资料；
8. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
9. 公司提供的部分合同、协议等；
10. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；

	<ol style="list-style-type: none">11. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;12. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;13. 基准日近期国债收益率、贷款利率;14. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司营业执照;2. 房地产不动产权证;3. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;2. 企业提供的资产评估申报表;3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;4. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;5. 企业与相关单位签订的订单合同;6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;8. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。
八、评估方法	
I. 概述	<p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。
II. 评估方法选取理由及说	资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础

明	<p>法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。</p> <p>根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，被评估企业适用收益法及资产基础法评估。被评估企业体量与相同行业的上市公司相差甚大，和目前同行业的上市公司缺乏可比性，故不适用市场法进行评估。被评估企业历史年度经营收益较为稳定，未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故适用收益法进行评估。资产基础法能够合理体现被评估企业评估基准日的各项资产、负债价值，因此，本次企业价值适用资产基础法评估。</p>
III. 资产基础法介绍	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出全部资产及负债的评估价值。</p>
货币资金	<p>对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。</p>
应收票据	<p>评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。</p>
应收款项	<p>对于应收款项，主要为其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。</p>
预付款项	<p>根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的</p>

	相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	本次对委估开发成品采用市场法评估。
	市场法计算公式如下：
	评估值=销售收入-销售管理费用-销售税费-土地增值税-所得税-部分
	净利润；
	(1) 物业已经预售：不考虑销售管理费用，净利润折减率取 0。
	(2) 物业未预售的：按照公式计算，净利润折减率取 40%。
	(3) 对整体物业，存在部分预售、部分未售的情况：销售管理费用按
	照未预售的部分计算，净利润折减率要根据预售进度调整，即 $40\% \times (1 -$
	未结转已预售产品的销售收入 \div 销售收入)，详细计算公式如下：
	评估值=销售收入-销售管理费用-销售税金及附加-土地增值税-所得
	税-部分净利润
	=销售收入-（销售收入-未结转已预售产品的销售收入） \times 销售管理
	费用率-销售收入 \times 税金及附加率-土地增值税-所得税-净利润 \times 净利润
	折减率 \times （1-未结转已预售产品的销售收入 \div 销售收入）。
固定资产	对电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成
	本法进行评估。
	成本法基本公式为：评估值=重置全价 \times 综合成新率
	根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转
	型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113
	号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，
	本次评估重置全价不含增值税。
可供出售	以核实后的账面值确认评估值。
金融资产	
—其他投	
资	
长期股权	由于评估单位对该公司无实质控制权，故本次评估以该公司经审计后
投资	的净资产乘以被评估单位所持股权比例计算确定股权投资的评估值。
投资性房	收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的
地产	未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估
	价时点后累加。
	计算公式： $P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$
	其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—

<p>无形资产-其他负债</p>	<p>未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。</p> <p>对正常使用的外购软件按照市场法评估，根据评估人员询价，按所询的不含税价作为评估值。对于已不在继续使用的无形资产按零评估。</p> <p>评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>
<p>IV. 收益法介绍</p>	<p>收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。</p>
<p>评估模型及公式</p>	<p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。</p> $E = P + \sum C_i$ <p>式中：</p> <p>E：评估对象的股东全部权益价值；</p> <p>股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>经营性资产价值=明确的预测期期间的股权自由现金流量现值+明确的预测期之后的股权自由现金流量现值之和 P，即</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—预测期年限按照土地使用年期。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零。</p>
<p>收益预测过程</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。 2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对

折现率选取	预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
	5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。折现率的测算一般采用安全利率加风险调整值法。 安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单

位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的情况下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被

评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

(三) 收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，

采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

经过上述资产基础法评估，名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 674,685,173.03 元。其中：总资产的账面价值 2,766,696,353.03 元，评估价值 2,308,359,712.85 元。同账面价值相比，评估减值 458,336,640.18 元，减值率 16.57%。负债的账面价 1,990,489,184.19 元，评估值 1,633,674,539.82 元。同账面价值相比，评估减值额 356,814,644.37 元，减值率 17.93%。净资产的账面价值 776,207,168.84 元，评估价值 674,685,173.03 元。同账面价值相比，评估减值额 101,521,995.81 元，减值率 13.08%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	56,904.60	59,596.80	2,692.20	4.73
非流动资产	219,765.04	171,239.17	-48,525.87	-22.08
其中：可供出售金融资产	550.00	550.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	135.56	125.57	-9.99	-7.37
投资性房地产	218,716.12	170,253.12	-48,463.00	-22.16
固定资产	341.90	293.75	-48.15	-14.08
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	21.47	16.73	-4.74	-22.08
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	276,669.64	230,835.97	-45,833.67	-16.57
流动负债	114,367.45	114,367.45	-	-
非流动负债	84,681.46	49,000.00	-35,681.46	-42.14
负债合计	199,048.92	163,367.45	-35,681.47	-17.93
净资产（所有者权益）	77,620.72	67,468.52	-10,152.20	-13.08

（金额单位：万元）

评估基准日：
2016 年 12 月 31 日

云南城投置业股份有限公司拟收购 Elite concept group limited 公司

持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权所对应的股东权益价值评估值为 47,227.96 万元。

资产基础法增减值原因分析：

（1）流动资产：

流动资产账面值 56,904.60 万元，评估值为 59,596.80 万元，增值 2,692.20 万元。主要原因系存货增值，具体因为列入评估范围的存货开发成本都属于企业自己开发建设，本次根据资产的特殊属性，按假设开发法（动态法）在充分考虑了项目未来的现金流折现后，确定其评估值。根据该评估方法，评估值中已经体现了应归属于原股东的投资利润，因此相对账面值而言形成评估增值。

（2）长期股权投资：

长期股权投资账面价值 135.56 万元，评估值 125.57 万元，评估减值 9.99 万元，减值率 7.37%。主要减值原因为其投资的淄博名尚银泰城喜悦冰场文化发展有限公司经营亏损造成的。

（3）投资性房地产：

投资性房地产账面价值 218,716.12 万元，评估值 170,253.12 万元，评估减值 48,463.00 万元，减值率 22.16%。主要原因为本次评估扣除了应缴纳的所得税。

（4）固定资产：

固定资产设备账面净值 3,418,963.36 元，评估值 2,937,471.00 元，减值 481,492.36 元，减值率为 14.08%。评估减值的原因系由于近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，故致使电子设备评估减值，减值率为 14.08%。

（5）无形资产：

无形资产账面值 21.47 万元，评估值 16.73 万元，评估减值 4.74 万元，减值率 22.08%。减值原因为软件价格不断的下降和第一项软件已经停用，本次评估为 0。

（6）非流动负债：

非流动负债账面值为 84,681.46 万元，评估值为 49,000.00 万元，减值 35,681.46 万元。减值的主要原因是：（1）递延所得税负债是由于投资性房地产公允价值变动造成的，本次评估已在投资性房地产中考虑，此处评估为 0；（2）其他非流动负债核算内容为政府补助，评估人员查阅了相关的补助文件，该补助免税，此处按 0 评估。

	<p>2. 收益法评估结论</p> <p>按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 70,200.00 元，减值 7,420.72 万元，减值率 9.56%。</p>
II. 结论及分析	<p>在资产基础法评估中，已经将各项资产对于企业价值的贡献考虑在内。在企业主要资产评估中，已经按照未来收益的角度进行了盈利预测，从价值口径角度，已完整涵盖了企业股东全部权益价值，鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。</p> <p>经评估，被评估单位全部股东全部权益为人民币 674,685,173.03 元。大写：陆亿柒仟肆佰陆拾捌万伍仟壹佰柒拾叁元零叁分。</p>
III. 其它	<p>鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。</p>

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 2016 年 3 月 28 日，名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司与渤海国际信托有限公司（抵押权人）签订《抵押合同》（bitc2016[or]-1097 号），为主合同《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096）项下的债务提供抵押担保，抵押期限自 2016 年 3 月 28 日至 2019 年 4 月 10 日，抵押物为编号为淄博市房权证淄博高新区字第 03-1036757 号、淄博市房权证淄博高新字第 03-1036642 号、淄博市房权证淄博高新字第 03-1036641 号、淄博市房权证淄博高新字第 03-1036758 号、淄博市房权证淄博高新字第 03-1036645 号的房屋及淄国用（2015）第 F02035 号、淄国用（2015）第 F02036 号、淄国用（2015）第 F02037 号、淄国用（2015）第 F02038 号的土地（上述证号为办理抵押登记时的证号，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司已换发新证，新证号为房地合一，证号分别为：鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000839 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000840 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000841 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000842 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000843 号。该投资性房地产账面值为 2,187,161,200.00 元，评估值 1,702,531,200.00 元。详见下表：

不动产权证号	鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000839号	鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000840号	鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000841号	鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000842号
具体位置	淄博高新区鲁泰大道9号地下停车场	淄博高新区鲁泰大道9号1层101	淄博高新区鲁泰大道9号2层201	淄博高新区鲁泰大道9号3层301
建筑面积(平方米)	54675.32	50087.64	48518.76	48711.14
2016年3月30日对应债务金额(房产)	17090000元	77810000元	56960000元	35000000元
2016年3月31日对应债务金额(土地)		14360000元	13900000元	13970000元
对否办理抵押登记	抵押	抵押	抵押	抵押
房屋他项权利人	渤海国际信托有限公司	渤海国际信托有限公司	渤海国际信托有限公司	渤海国际信托有限公司
他项权证号	淄博市房他证淄博高新区字第T03-1013885	淄博市房他证淄博高新区字第T03-1013881	淄博市房他证淄博高新区字第T03-1013882	淄博市房他证淄博高新区字第T03-1013883

4. 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司股东精英国际有限公司、淄博昂展地产有限公司于2016年3月30日分别将其持有的全部名尚银泰股权质押予渤海国际信托有限公司(以下简称渤海国际信托),为渤海国际信托根据《信托贷款合同》向北京国俊投资有限公司(以下简称国俊投资)提供的人民币255,100,000元信托贷款提供质押担保。质押期为3年,股权质押为签约主体商谈后的贷款条件,国俊投资、恒丰银行、渤海国际信托及本公司四方签署《资金封闭运作管理协议》确保资金安全,上述款项贷款主体为国俊投资,由国俊投资提供给本公司使用,公司于2016年4月,收到国俊投资提供的上述资金。

5. 截至2016年12月31日,本公司已经因41户业主拖欠房屋租金、水电费向法院起诉,目前尚在诉讼之中,公司账面确认与之相关的应收账款金额共计6,567,863.10元,该部分款项由公司控股股东精英国际有限公司作出承诺,自承诺出具之日起一年半内收回上述款项,并就差额部分予以补足。

6. 2016年3月向交通银行股份有限公司淄博分行人民西路支行签订编号为Z1603LN15605540的《流动资金借款合同》,利率为基准利率上浮50%,期限为2016年3月30日至2017年3月27日,借款金额为2,000.00万元。该笔借款由公司股东淄博昂展地产有限公司以其房产及土地使用权进行抵押担保(淄博高新区北西六路212号名尚国际碧林4号楼(房权证淄博高新区字第03-1044054号))。

7. 2016年5月与渤海国际信托股份有限公司分别签订编号为Bitc2016(lr)-2928及Bitc2016(lr)-3042的《信托贷款合同》,金额分别为20,000.00万元,利率均为4.18%,期限均为12个月,共计40,000.00万元。该笔借款由公司定期存单质押,定期存单金额为40,420.00万元,该借款由恒丰银行股份有限公司淄博分行发放。

8. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
9. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
10. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 04 月 25 日。
(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

章曙诚



Tel:021-52402166

李崇



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2017 年 04 月 25 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 云南城投置业股份有限公司拟收购 Elite concept group limited 公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权所涉及名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 0217 号

序号附件名称

1. 《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2017 年第 3 期一总第 118 期）》
2. 云南城投置业股份有限公司营业执照
3. 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司营业执照
4. 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司房地产暂定开发资质证书
5. 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司基准日审计报告
6. 云南城投置业股份有限公司承诺函承诺函
7. 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估师职业资格证书
13. 资产评估师承诺函