

目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	7
1、委托方、被评估单位和评估报告使用者.....	7
2、评估目的.....	14
3、评估对象和范围.....	14
4、价值类型及其定义.....	16
5、评估基准日.....	16
6、评估依据.....	16
7、评估方法.....	18
8、评估程序实施过程及情况.....	21
9、评估假设.....	23
10、评估结论.....	24
11、特别事项说明.....	25
12、评估报告使用限制说明.....	28
13、评估报告日.....	28

四、资产评估评估明细表

五、附件

- (一) 评估机构法人营业执照副本
- (二) 评估机构资格证书
- (三) 签字注册资产评估师资格证书



声 明

一、我们在执行本次资产评估业务过程中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；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，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及历史年度经营成果由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与委托方和相关当事方以及评估报告中的评估对象无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、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，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请产权持有人及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

五、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、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告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。

七、评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅



在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字评估师及其所在的评估机构无关。



重庆市迪马实业股份有限公司拟转让重庆励致商业管理有限公司股权
所涉及的重庆励致商业管理有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字（2016）第 341 号

重庆市迪马实业股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任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，按照必要的评估程序，对重庆市迪马实业股份有限公司拟转让重庆励致商业管理有限公司股权所涉及的重庆励致商业管理有限公司股东全部权益在 2016 年 11 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：

评估目的：为重庆市迪马实业股份有限公司拟转让重庆励致商业管理有限公司股权，提供重庆励致商业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：本次评估对象为重庆励致商业管理有限公司的股东全部权益；评估范围为重庆励致商业管理有限公司申报的整体资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016 年 11 月 30 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当



的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日 2016 年 11 月 30 日，重庆励致商业管理有限公司未经审计的资产总额 69,332.20 万元，负债总额 50,246.58 万元，净资产 19,085.62 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆励致商业管理有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经评估后确定重庆励致商业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 11 月 30 日的市场价值为 47,186.19 万元（大写：人民币肆亿柒仟壹佰捌拾陆万壹仟玖佰元整）。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

被评估单位：重庆励致商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

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%
1 流动资产	69,332.20	97,432.77	28,100.57	40.53
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产				
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资				
11 固定资产清理				



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%
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	69,332.20	97,432.77	28,100.57	40.53
21 流动负债	29,246.58	29,246.58	-	-
22 非流动负债	21,000.00	21,000.00	-	-
23 负债合计	50,246.58	50,246.58	-	-
24 净资产（所有者权益）	19,085.62	47,186.19	28,100.57	147.23

评估结论详细情况见评估明细表。

重要提示:

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生



变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

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。



重庆市迪马实业股份有限公司拟转让重庆励致商业管理有限公司股权
所涉及的重庆励致商业管理有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2016）第 341 号

重庆市迪马实业股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任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，按照必要的评估程序，对重庆市迪马实业股份有限公司拟转让重庆励致商业管理有限公司股权所涉及的重庆励致商业管理有限公司股东全部权益在 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

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。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方、被评估单位

本次评估项目的委托方为重庆市迪马实业股份有限公司，被评估单位为重庆励致商业管理有限公司。

1、委托方-重庆市迪马实业股份有限公司基本情况

（1）公司名称：重庆市迪马实业股份有限公司



(以下简称“迪马股份”)。

(2) 住 所: 重庆市南岸区长电路 8 号。

(3) 法定代表人: 向志鹏。

(4) 注册资本: 贰拾叁亿肆仟伍佰捌拾陆万壹仟玖佰捌拾肆元整。

(5) 公司类型: 股份有限公司(上市公司)。

(6) 成立日期: 1997 年 10 月 9 日。

(7) 营业期限: 1997 年 10 月 9 日至永久。

(8) 经营范围: 房地产开发(凭资质证书执业), 制造、销售运钞车、特种车及零部件(按国家行业主管部门批准的车型组织生产、销售), 上述汽车售后服务; 销售汽车(不含九座及以下乘用车); 经营本企业自产的机电产品出口业务(国家组织统一联合经营的出口商品除外)、本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务(国家实行核定公司经营的进口商品除外); 电子产品、计算机软、硬件及网络设施的技术开发及销售, 计算机系统集成及网络信息服务(除国家有专项管理规定的项目外)。

注: 根据 2016 年 10 月 25 日迪马股份第六届董事会第六次会议审议并通过了《关于增加注册资本暨修改公司章程的议案》, 同意增加迪马股份注册资本 72,998.000.00 元, 注册资本由 2,345,861,984.00 元增加至 2,418,859,984.00 元。截至评估基准日, 迪马股份增加注册资本相应的工商变更登记手续尚在办理中, 尚未取得变更后的营业执照。

2、被评估单位-重庆励致商业管理有限公司基本情况

(1) 公司名称: 重庆励致商业管理有限公司

(以下简称“励致商业”)。

(2) 住 所: 重庆市北部新区经开园金渝大道 87 号。

(3) 法定代表人: 俞尾银。

(4) 注册资本: 伍仟万元整。

(5) 公司类型: 有限责任公司(法人独资)。



(6) 成立日期: 2012 年 10 月 23 日。

(7) 营业期限: 2012 年 10 月 23 日至永久。

(8) 经营范围: 企业管理咨询; 房地产中介服务、信息咨询; 园林绿化管理咨询; 销售日用百货、服装、饰品、皮具、五金交电、通讯器材、建筑材料(不含危险化学品); 市场营销策划; 会议及展览服务; 家政服务; 图文设计、制作(以上经营范围法律、法规禁止的不得经营; 法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营)。 **

(9) 历史沿革

重庆励致商业管理有限公司(以下简称“励致商业”)系由重庆东原房地产开发有限公司于 2012 年 10 月 23 日出资组建, 初始注册资本为人民币 100.00 万元, 其中重庆东原房地产开发有限公司认缴注册资本人民币 100.00 万元, 占注册资本的 100%, 该项出资事项业经重庆通冠会计师事务所有限责任公司于 2012 年 10 月 22 日出具的重通会所审(2012)0975 号《验资报告》予以审验。

励致商业新增注册资本人民币 4,900.00 万元, 变更后的注册资本为人民币 5,000.00 万元。新增注册资本由重庆东原房地产开发有限公司于 2013 年 2 月 17 日之前缴足。其中: 重庆东原房地产开发有限公司认缴人民币 4,900.00 万元, 占新增注册资本的 100%, 出资方式为货币 1,400.00 万元, 实物(房屋)3,500.00 万元, 该项出资事项业经重庆勤业会计师事务所有限责任公司于 2013 年 2 月 18 日出具的渝勤验字[2013]第 029 号《验资报告》予以审验。

重庆东原房地产开发有限公司以坐落于重庆北部新区经开园金渝大道 87 号负 1 层至负 1 夹层商业和负二层车库、负二层商业的两处房屋出资, 评估价值为 23,193.01 万元, 根据作价协议, 其中增加注册资本和实收资本 3,500.00 万元, 其余 19,693.01 万元增加资本公积。重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司已对上述出资房屋进行了评估, 并出具了重



康评报字（2013）第 5 号资产评估报告。

根据励致商业 2013 年 11 月 19 日的股权转让协议，重庆东原房地产开发有限公司将其持有的励致商业 100% 股权以人民币 24,690.14 万元转让给重庆市迪马实业股份有限公司。

截至评估基准日，重庆市迪马实业股份有限公司持有励致商业 100.00% 股权。

（二）被评估单位近三年一期资产、财务、经营状况及会计政策

1、资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 11 月 30 日
资产总额	39,961.41	73,851.26	66,075.37	69,332.20
负债总额	15,271.00	49,175.00	45,135.17	50,246.58
所有者权益	24,690.41	24,676.26	20,940.20	19,085.62
项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.30	0.00	169.02
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-2.60	-14.15	-3,736.06	-1,854.58
净利润	-2.60	-14.15	-3,736.06	-1,854.58

2、主要资产情况

励致商业主要从事企业管理咨询；房地产中介服务、信息咨询；园林绿化管理咨询；销售日用百货、服装、饰品、皮具、五金交电、通讯器材、建筑材料（不含危险化学品）；市场营销策划；会议及展览服务；家政服务；图文设计、制作等业务。其主要资产包括：货币资金 28,564.20 万元、其他应收款 17,233.87 万元、存货 23,534.13 万元。

3、对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

励致商业历史年度的财务报表均经过中国注册会计师审计，2016 年 11 月 30 日的财务报表按清查调整后的数据进行申报，其中申报资料基本能够反映企业实际情况，因此无对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调



整情况。

4、主要会计政策

A、执行的会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定。

励致商业以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

B、适用税费率：

①增值税

小规模纳税人，销售和出租不动产按 5% 的税率进行简易征收。

②城市维护建设税

按应缴流转税税额的 7% 计缴。

③教育费附加

按应缴流转税税额的 3% 计缴。

④地方教育费附加

按应缴流转税税额的 2% 计缴。

⑤企业所得税

按应纳税所得额的 25% 计缴。

C、资产减值损失的确认：

i 应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的应收款项是指期末余额 500 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预



计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入按组合计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

无信用风险组合的应收款项主要包括应收关联方单位款项、保证金以及押金等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。采用账龄分析法计提坏账准备。

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的具体比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.50	0.50
1 至 2 年	3.00	3.00
2 至 3 年	10.00	10.00
3 年以上	20.00	20.00

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项是指单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项。

坏账准备的计提方法：对单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项需单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

坏账损失确认标准：A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。



ii 存货跌价准备

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

开发产品、开发成本等房地产存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

D、存货

房地产存货包括开发产品、开发成本（含拟开发土地）、工程施工等。



房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本；符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、委托方和被评估单位之间的关系

委托方迪马股份持有被评估单位励致商业 100% 股权。

（三）报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方。

二、评估目的

为迪马股份拟转让励致商业股权，提供励致商业股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为励致商业股东全部权益价值。

本次的评估范围为励致商业申报的整体资产和负债。根据励致商业未经中国注册会计师审计的财务报表，截至 2016 年 11 月 30 日，励致商业申报的资产总额为 69,332.20 万元，负债总额为 50,246.58 万元，净资产为 19,085.62 万元。

主要资产、负债情况如下：

（1）货币资金

励致商业纳入评估范围的货币资金账面金额 28,564.20 万元，系银行存款。

（2）其他应收款

励致商业纳入评估范围的其他应收款账面值 17,233.87 万元，主要系与关联单位的往来挂账情况。

（3）存货



励致商业纳入评估范围的存货账面金额 23,534.13 万元,主要为自制半成品(开发产品)。

励致商业的开发产品位于重庆北部新区经开园金山片区 B-01 号地块的金山国际商务中心一期项目,该项目包括重庆北部新区经开园金渝大道 87 号-1 层至-1 夹层商业和负二层车库、负二层商业,房地产权证号为 115 房地证 2013 字第 03213 号、115 房地证 2013 字第 03204 号,房屋建筑面积为 72,615.38 平方米,项目占地面积 46,320.10 平方米。

(4) 应交税费

励致商业纳入评估范围的应交税费账面值 8.63 万元,主要反映励致商业应交增值税、城市维护建设税、教育费附加等各种税费情况。

(5) 应付利息

励致商业纳入评估范围的应付利息账面值 376.44 万元,该项目主要反映励致商业长期借款应支付利息挂账情况。

(6) 其他应付款

励致商业纳入评估范围的其他应付款账面值 22,361.50 万元,主要系与关联单位-迪马股份的往来,以及与往来单位的保证金等款项挂账。

(7) 一年内到期的非流动负债

截至评估基准日,励致商业一年内到期的非流动负债账面金额 6,500.00 万元,主要反映励致商业一年内到期的长期借款。

(8) 长期借款

截至评估基准日,励致商业长期借款账面金额 21,000.00 万元,反映的是励致商业向中融国际信托有限公司等金融机构借入的一年期以上的借款。

评估对象和范围与迪马股份委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。



四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估励致商业股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为迪马股份拟转让励致商业股权，提供励致商业股东全部权益的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为2016年11月30日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托方尚未提供。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》；



- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 5、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 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、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9、《评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1、励致商业提供的公司章程和验资报告复印件;
- 2、励致商业提供的评估基准日资产负债申报明细表;
- 3、励致商业提供的房地产权证复印件;
- 4、励致商业提供的有关资产、负债财务资料;
- 5、励致商业提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 评估取价依据

- 1、有关存货的取价依据
 - (1) 评估人员调查取得的区域内房地产市场价格及租金资料;
 - (2) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。
- 2、其他综合性取价依据
 - (1) 中国人民银行公布的存贷款利率;



(2) 相关税收法规及税率。

(六) 其他依据

1、励致商业提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

2、励致商业提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的基本方法有收益法、市场法和资产基础法。评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础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。

1、市场法

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法评估的基本前提条件有：

(1) 存在一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上存在可比的交易对象或案例以及交易活动。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法评估的基本前提条件有：

(1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法



企业价值评估中的资产基础法，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，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法评估的基本前提条件有：

(1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例等情况，故评估人员无法采用市场法进行评估；由于励致商业的金山国际商务中心正在招商中，未来的收入、成本、费用及经营现金流量无法合理预测，故未采用收益法进行评估；由于励致商业委估的资产清册较易取得，相关资产的重置价值可通过市场调查方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、存货

评估人员根据委估房地产的具体情况，采用市场法和收益法进行评估，具体评估方法如下：

i、市场法

本次评估采用的市场法是指：将评估对象与在评估基准日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，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据估价对象与参照物经比



较分析后的差异情况，进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等，得出委估房地产的公开市场价值，其公式为：

委估房地产评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

ii、收益法

收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值，其基本计算公式为：

$$p = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P—房地产价格

n—收益年限

R—年净收益

r—折现率

s—年净收益增长率

2、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。



（三）评估结论确定的方法

本次评估目的系为迪马股份拟转让励致商业股权，提供励致商业股东全部权益的市场价值参考，评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，最终确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托方与本公司签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对励致商业的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及励致商业相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据评估对象的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，对励致商业所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导励致商业进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据励致商业提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和



债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和询证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对存货进行抽查，查阅产权证明，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据励致商业的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、发票等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向励致商业提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在励致商业有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录，填写现场鉴定作业表，与励致商业管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对励致商业资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司



规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由励致商业所提供的信息资料为可信的和准确的；

2、励致商业持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对评估对象及市场、以及影响评估对象价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价；

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为



形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

截至评估基准日 2016 年 11 月 30 日，励致商业未经审计的资产总额 69,332.20 万元，负债总额 50,246.58 万元，股东全部权益 19,085.62 万元。

经本次评估，资产总额 97,432.77 万元，负债总额 50,246.58 万元，股东全部权益 47,186.19 万元，评估增值 28,100.57 万元，增值率 147.23 %。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

被评估单位：重庆励致商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

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%
1 流动资产	69,332.20	97,432.77	28,100.57	40.53
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产				
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉				



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%
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	69,332.20	97,432.77	28,100.57	40.53
21 流动负债	29,246.58	29,246.58	-	-
22 非流动负债	21,000.00	21,000.00	-	-
23 负债合计	50,246.58	50,246.58	-	-
24 净资产（所有者权益）	19,085.62	47,186.19	28,100.57	147.23

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 28,100.57 万元，增值率 147.23 %。评估增值的主要原因如下：

存货账面价值为 23,534.13 万元，评估值为 51,634.70 万元，评估增值 28,100.57 万元，评估增值原因系企业对存货按成本入账，本次评估根据周边类似房地产市场价格修正后确定委估存货的评估值，由于周边类似房地产市场价格有所增长，故形成评估增值。

最终，评估人员确定重庆励致商业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 11 月 30 日的市场价值为 47,186.19 万元（大写：人民币肆亿柒仟壹佰捌拾陆万壹仟玖佰元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及被评估单位无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上作出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估师的责任是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。



3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、本次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现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增减值额作任何纳税考虑。

6、产权瑕疵

委托方、产权持有人和相关当事方对所提供的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；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，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

7、抵押担保事项

截至评估基准日，励致商业长期借款余额为 21,000.00 万元、一年内到期的长期借款 6,500.00 万元，系向中融国际信托有限公司等金融机构借入的款项，涉及的抵押担保事项如下：



金额单位：人民币万元

序号	借款金额	评估基准日长期借款余额	评估基准日一年内到期的长期借款余额	借款银行	抵押或担保人	抵押权人	抵押担保事项
1	31,000.00	4,000.00	2,500.00	中融国际信托有限公司	励致商业	中融国际信托有限公司	1、励致商业以金山国际商务中心-1层至-1夹层商业物业（面积48,352.66平方米）及金山国际商务中心-2层车库及商业物业（面积24,262.72平方米）的房屋所有权（具体信息以附件《抵押物清单》为准）向中融国际信托有限公司提供抵押担保；2、励致商业以其合法拥有的金山国际商务中心物业经营收益权提供质押；3、励致商业以其价值28,000万元的工行单位定期存单（E00002501）提供质押。
		4,400.00	4,000.00				
		600.00					
		5,000.00					
		1,000.00					
小计	31,000.00	21,000.00	6,500.00				

抵押物清单：

权证号	单位	房屋建筑面积	土地面积	备注
重庆北部新区经开园金渝大道 87 号-1 层至-1 夹层商业:				
115 房地证 2013 字第 03213 号	平方米	36,374.00	28,279.10	-1 层
115 房地证 2013 字第 03213 号	平方米	11,978.66		-1 夹层
重庆北部新区经开园金渝大道 87 号负二层车库、负二层商业:				
115 房地证 2013 字第 03204 号	平方米	5,811.44	14,190.10	商业
115 房地证 2013 字第 03204 号	平方米	18,451.28		车库
合计		72,615.38	42,469.20	

评估基准日后2016年12月，励致商业将抵押给中融国际信托有限公司的115房地证2013字第03213、03204号房地产所涉及的抵押登记予以注销。

本次评估，评估人员未考虑上述事项对评估结论的影响。

8、励致商业纳入评估的存货-车库办理房地产权证（115房地证2013字第03204号），车库面积为18,451.28平方米，由于目前车库未进行划定界限，故车位的具体数量暂不确定，本次评估按重庆市单个车位的平均面积35平方米/个进行计算，则委估车库的数量为527个，如果评估人员采用的车位个数与企业实际划线后的车位个数不一致，应以企业实际划线后的车位个数为准，并相应调整评估值。

9、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作



特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 资产评估报告书的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2016 年 12 月 20 日，即评估师专业意见形成之日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



中国*重庆

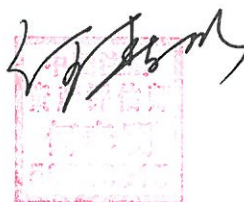
评估机构法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一六年十二月二十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表1

被评估单位：重庆励致商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	69,332.20	97,432.77	28,100.57	40.53
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	69,332.20	97,432.77	28,100.57	40.53
21 流动负债	29,246.58	29,246.58	-	-
22 非流动负债	21,000.00	21,000.00	-	-
23 负债合计	50,246.58	50,246.58	-	-
24 净资产（所有者权益）	19,085.62	47,186.19	28,100.57	147.23

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表2

被评估单位：重庆励致商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	693,321,999.18	974,327,652.54	281,005,653.36	40.53
2	货币资金	285,641,975.54	285,641,975.54	-	-
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	172,338,684.00	172,338,684.00	-	-
10	存货	235,341,339.64	516,346,993.00	281,005,653.36	119.40
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	693,321,999.18	974,327,652.54	281,005,653.36	40.53
32	四、流动负债合计	292,465,775.86	292,465,775.86	-	-
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	86,331.42	86,331.42	-	-
40	应付利息	3,764,444.44	3,764,444.44	-	-
41	应付股利				
42	其他应付款	223,615,000.00	223,615,000.00	-	-
43	一年内到期的非流动负债	65,000,000.00	65,000,000.00	-	-
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	210,000,000.00	210,000,000.00	-	-
46	长期借款	210,000,000.00	210,000,000.00	-	-
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	502,465,775.86	502,465,775.86	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	190,856,223.32	471,861,876.68	281,005,653.36	147.23

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



货币资金评估汇总表

评估基准日：2016年11月30日

表3-1

被评估单位：重庆励致商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	285,641,975.54	285,641,975.54	-	-	
3-1-3	其他货币资金					
合 计		285,641,975.54	285,641,975.54	-	-	

评估人员：何春明 李勇

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2016年11月30日

被评估单位: 重庆励致商业管理有限公司

表3-1-2

序号		开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1		中国建设银行股份有限公司南岸支行	50001073600050238252	人民币			5,404,418.78	5,404,418.78	0.00	-	
2		中国工商银行股份有限公司高科技支行	31000204192000654758	人民币			19,540.18	19,540.18	0.00	-	
3		中国工商银行股份有限公司高科技支行	31000204192000669174	人民币			218,016.58	218,016.58	0.00	-	
4		中国工商银行股份有限公司高科技支行	3100020414200015512	人民币			280,000,000.00	280,000,000.00	0.00	-	
5		中国工商银行股份有限公司高科技支行	31000204192000668946	人民币			0.00	0.00	0.00	-	
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
小计					0.00		285,641,975.54	285,641,975.54	0.00		
累计					0.00		285,641,975.54	285,641,975.54	0.00		

被评估单位填表人: 饶雪花

评估人员: 何春明 李勇 唐红梅 刘晓旭 王志琪

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2016年12月16日

其他应收款评估明细表

评估基准日: 2016年11月30日

被评估单位: 重庆励致商业管理有限公司
欠款单位(人)名称(结算对象)
客户: 重庆东原房地产开发有限公司

表3-8
金额单位: 人民币元

序号	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	往来款	2016-04	1年以内	172,338,684.00	172,338,684.00	0.00	-	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
	小计			172,338,684.00	172,338,684.00	0.00		
	累计			172,338,684.00	172,338,684.00	0.00		

被评估单位填表人: 饶雪花

评估人员: 何春明 李勇 唐红梅 刘晓旭 王志琪

填表日期: 2016年12月16日
评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

存货--在产品（自制半成品）评估明细表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位：重庆励致商业管理有限公司

表3-9-6
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量 单位	账面价值		实际数量	评估价值		增减值	增值率%	备注
			数量	单价		评估单价	金额			
1	生产成本	元						281,005,653.36	119.40	
2	重庆北部新区经开园金渝大道87号-1层至-1夹层商业：									
3	115房地证2013字第03213号	平方米	36,374.00			7,190.00	261,529,060.00			-1层
4	115房地证2013字第03213号	平方米	11,978.66			12,610.00	151,050,902.60			-1夹层
5	重庆北部新区经开园金渝大道87号负二层车库、负二层商业：						0.00			
6	115房地证2013字第03204号	平方米	5,811.44		5,811.44	5,160.00	29,987,030.40			负二层商业
7	115房地证2013字第03204号	平方米	18,451.28		18,451.28	3,998.64	73,780,000.00			负二层车库
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计						516,346,993.00	281,005,653.36		
	累计						516,346,993.00	281,005,653.36		

被评估单位填表人：饶雪花

评估人员：何春明 李勇 唐红梅 胡富华

填表日期：2016年12月16日
评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

应交税费评估明细表

评估基准日: 2016年11月30日

被评估单位: 重庆励致商业管理有限公司
表5-7
金额单位: 人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	两江新区国家税务局	2016-10	未交增值税	76,190.47	76,190.47	
2	重庆北部新区地方税务局鸳鸯地方税务所	2016-10	城市维护建设税	5,915.55	5,915.55	
3	重庆北部新区地方税务局鸳鸯地方税务所	2016-10	教育费附加	2,535.24	2,535.24	
4	重庆北部新区地方税务局鸳鸯地方税务所	2016-10	地方教育费附加	1,690.16	1,690.16	
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			86,331.42	86,331.42	
	累计			86,331.42	86,331.42	

被评估单位填表人: 饶雪花

评估人员: 何春明 李勇 唐红梅 刘晓旭 王志琪

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2016年12月16日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2016年11月30日

被评估单位: 重庆励致商业管理有限公司
户名 (结算对象)
客户: 重庆市迪马实业股份有限公司 (地产)
重庆和吉大仓储有限公司 (郭莉)

表5-10
金额单位: 人民币元

序号	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	2016-06	往来款	223,565,000.00	223,565,000.00	其他应收款负数重分类转入
2	2016-10	保证金	50,000.00	50,000.00	
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
		小计	223,615,000.00	223,615,000.00	
		累计	223,615,000.00	223,615,000.00	

被评估单位填表人: 饶雪花

评估人员: 何春明 李勇 唐红梅 刘晓旭 王志琪

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2016年12月16日

一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日: 2016年11月30日

被评估单位: 重庆励致商业管理有限公司

表5-11
金额单位: 人民币元

序号	结算项目	发生日期	到期日	票面月利率%	账面价值	评估价值	备注
1	金融机构: 中融国际信托有限公司	2014-12-30	2016-12-21	0.59	25,000,000.00	25,000,000.00	抵押借款
2	金融机构: 中融国际信托有限公司	2014-12-30	2017-06-21	0.59	40,000,000.00	40,000,000.00	抵押借款
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
	小计				65,000,000.00	65,000,000.00	
	累计				65,000,000.00	65,000,000.00	

被评估单位填表人: 饶雪花

评估人员: 何春明 李勇 唐红梅 刘晓旭 王志琪

填表日期: 2016年12月16日
评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

长期借款评估明细表

评估基准日: 2016年11月30日

被评估单位: 重庆励致商业管理有限公司
表6-1
金额单位: 人民币元

序号	放款机构: 放款银行 (或机构) 名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	金融机构: 中融国际信托有限公司	2014-12-30	2017-12-21	0.59	人民币		40,000,000.00		40,000,000.00	抵押借款
2	金融机构: 中融国际信托有限公司	2014-12-30	2018-06-21	0.59	人民币		44,000,000.00		44,000,000.00	抵押借款
3	金融机构: 中融国际信托有限公司	2015-01-12	2018-06-21	0.59	人民币		6,000,000.00		6,000,000.00	抵押借款
4	金融机构: 中融国际信托有限公司	2015-01-12	2018-12-21	0.59	人民币		50,000,000.00		50,000,000.00	抵押借款
5	金融机构: 中融国际信托有限公司	2015-01-12	2019-06-21	0.59	人民币		10,000,000.00		10,000,000.00	抵押借款
6	金融机构: 中融国际信托有限公司	2015-03-23	2019-06-21	0.59	人民币		60,000,000.00		60,000,000.00	抵押借款
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小 计					0.00	210,000,000.00		210,000,000.00	
	累 计					0.00	210,000,000.00		210,000,000.00	

被评估单位填表人: 饶雪花

评估人员: 何春明 李勇 唐红梅 刘晓旭 王志琪

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2016年12月16日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』★★



登记机关



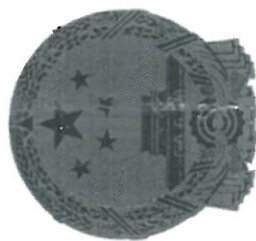
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

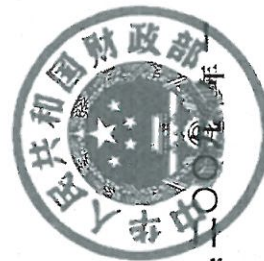
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康

资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

发证时间：二〇〇九年八月二十五日

序列号：0000091

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 殷翔龙

性别: 男

身份证号: 512324620719003

机构名称: 重庆金汇会计师事务所有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 50000105

发证日期: 2006年9月22日

初次注册时间: 1997年12月31日

本人签名:

本人印章:





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 何春明

性别: 男

身份证号: 510622741107541

机构名称: 重庆康华会计师事务所有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 500000015

发证日期: 2006年9月22日

初次注册时间: 2001年9月14日

本人签名: 何春明

本人印鉴





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 李勇

性别: 男

身份证号: 510231700628527

机构名称: 重庆康华会计师事务所有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 50050005

发证日期: 2006年9月22日

初次注册时间: 2005年4月29日

本人签名: 本人印鉴:

李勇

