

北京金一文化发展股份有限公司发行股份及支付现金购买

深圳市贵天钻石有限公司 49%股权项目

深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字(2016)第 449 号

(共五册 第一册)

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	10
三、评估基准日	10
四、评估对象和评估范围	10
五、评估价值类型及定义	12
第二章 评估依据	12
一、经济行为依据	12
二、法律法规依据	13
三、评估准则依据	13
四、资产权属依据	14
五、取价依据	14
六、其他依据及参考资料	15
第三章 评估方法	15
第一节 成本法(资产基础法)	16
一、流动资产	16
二、长期股权投资	18
三、设备类资产	18
四、递延所得税资产	20
五、负债	21
第二节 收益法	21
一、评估技术思路	22
二、企业自由现金流量折现值	22
三、非经营性资产	23
四、溢余资产	24
五、非经营性负债	24
六、有息债务	24
第四章 评估程序及实施过程	24
一、进行前期调查	24
二、编制评估计划	24
三、开展现场工作	24
四、整理评估资料	26
五、进行评定估算	26
六、进行汇总分析	26
七、提交评估报告	26
第五章 评估假设	27
一、本次评估采用的假设	27
二、评估假设对评估结论的影响	27

第六章 评估结论	28
一、两种评估方法的评估结果	28
二、评估结果的分析与选择	30
三、评估结论	31
四、关于部分股权的价值	31
第七章 特别事项说明	31
第八章 评估报告的使用限制说明	32
第九章 评估报告日及其他	32
资产评估报告附件:	34

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
说明三、评估对象与评估范围说明
说明四、资产核实总体情况说明
说明五、评估技术说明
第一部分 成本法(资产基础法)评估技术说明
第二部分 收益法评估技术说明
说明六、评估结论与分析说明
附 件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

第三册 资产评估明细表

深圳市贵天钻石有限公司资产评估明细表(收益法);
深圳市贵天钻石有限公司资产评估明细表(资产基础法);

第四册 子公司-上海贵天资产评估说明及明细表

上海贵天钻石有限公司资产评估说明及明细表;

第五册 孙公司-香港贵天资产评估明细表

贵天钻石首饰香港有限公司资产评估明细表。

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；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、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其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、被评估单位完善产权以满足评估报告的要求。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

北京金一文化发展股份有限公司发行股份及支付现金购买
深圳市贵天钻石有限公司 49%股权项目

深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字(2016)第 449 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况,合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信(北京)资产评估有限公司接受北京金一文化发展股份有限公司的委托,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,采用成本法(资产基础法)和收益法,按照必要的评估程序,为北京金一文化发展股份有限公司拟发行股份及支付现金购买深圳市贵天钻石有限公司 49%股权事宜,而对深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益价值,评估范围为深圳市贵天钻石有限公司的全部资产和负债。

评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中,我们对深圳市贵天钻石有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核,对资产和负债进行了勘察和核实,还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后,以收益法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出深圳市贵天钻石有限公司在评估基准日 2016 年 9 月 30 日评估结论如下:

股东全部权益账面价值 7,721.70 万元,评估值 56,042.07 万元,评估增值 48,320.37 万元,增值率 625.77%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积,存在由于控股

权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

本资产评估报告仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年九月三十日起至二〇一七年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估报告即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

北京金一文化发展股份有限公司发行股份及支付现金购买

深圳市贵天钻石有限公司 49%股权项目

深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字(2016)第 449 号

中京民信(北京)资产评估有限公司接受北京金一文化发展股份有限公司的委托,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,采用成本法(资产基础法)和收益法,按照必要的评估程序,为北京金一文化发展股份有限公司发行股份及支付现金购买深圳市贵天钻石有限公司 49%股权事宜,而对深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下:

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

(一)委托方概况

名称:北京金一文化发展股份有限公司(以下可简称为“金一文化”)

法定住所及经营场所:北京市西城区榆树馆一巷 4 幢 202 号

法定代表人:钟葱

注册资本:64803.6 万元人民币

企业性质:其他股份有限公司(上市)

经营范围:组织文化艺术交流活动(演出除外);技术推广;销售金银制品、珠宝、钟表、邮品、钱币(退出流通领域的)、纪念品。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

公司发展历史及现状简介:

北京金一文化发展股份有限公司,于 2007 年 11 月 26 日,在北京市工商行政管理局注册登记,领取注册号为 110000010649218 的企业法人营业执照,住所位于北京市西城区榆树馆一巷 4 幢 202 号。法定代表人:钟葱;注册资本:64,803.60 万元人民币。

公司主要从事销售金银制品、珠宝、钟表、邮品、钱币(退出流通领域的)、纪念品。

2010 年 6 月 20 日,北京金一文化发展有限公司整体变更为北京金一文化发展股份

有限公司。由中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)对此次整体变更进行了审验,并出具了中瑞岳华验字[2010]第 153 号验资报告。2010 年 7 月 14 日,公司在北京市工商行政管理局完成工商注册登记手续,并领取了注册号为 110000010649218 的企业法人营业执照,注册资本为人民币 142,000,000.00 元。

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2014]48 号文《关于核准北京金一文化发展股份有限公司首次公开发行股票的批复》,于 2014 年 1 月 27 日公开发行人民币普通股(A 股)4,181.25 万股。发行后公司的注册资本为人民币 167,250,000.00 元。此次公开发行由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并出具了瑞华验字[2014]第 01300001 号验资报告。

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]128 号文《关于核准北京金一文化发展股份有限公司向陈宝芳等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》,于 2015 年 3 月 20 日采用非公开发行方式向陈宝芳、陈宝康、陈宝祥、绍兴合赢投资合伙企业(有限合伙)、深圳市道宁投资有限公司、任进发行人民币普通股股票 34,564,600.00 股,用于收购上述人员持有的浙江越王珠宝有限公司 81.15%的股权。发行后公司的注册资本为人民币 201,814,600.00 元。此次非公开发行由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并出具了瑞华验字[2015]01310001 号验资报告。2015 年 3 月 31 日采用非公开发行方式发行人民币普通股(A 股)14,197,400.00 股,发行后公司的注册资本为人民币 216,012,000.00 元。此次非公开发行由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并出具了瑞华验字[2015]01310002 号、瑞华验字[2015]01310003 号验资报告。

根据公司 2015 年 9 月 22 日召开的 2015 年第四次临时股东大会决议,通过了公司 2015 年半年度权益分派方案。分派方案为:以公司现有总股本 216,012,000.00 股为基数,进行资本公积金转增股本,向全体股东每 10 股转增 20 股,转增后公司总股本增加至 648,036,000.00 股。

截止 2016 年 9 月 30 日,公司注册资本为人民币 648,036,000.00 元,股份总数为 648,036,000.00 股(每股面值为人民币 1 元)。

(二)被评估单位概况

名称:深圳市贵天钻石有限公司(以下可简称为“贵天钻石”)

法定住所及经营场所:深圳市龙岗区布吉街道甘李二路 9 号金苹果创新园 A 栋 1801

法定代表人:王熙光

注册资本:2672.5452 万元人民币

企业性质:有限责任公司

经营范围: 钻石、珠宝首饰、玉石饰品、金银饰品的批发;货物及技术进出口

(法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营)。

1、股权结构和历史沿革

(1)公司设立

深圳市贵天钻石有限公司成立于2010年8月12日，系由上海贵天钻石有限公司出资设立，注册地址为深圳市罗湖区翠竹北路水北工业区2栋4楼西一区，经营范围：钻石、珠宝饰品、玉石饰品、金银饰品的批发，注册资本200万元，由上海贵天钻石有限公司一次性缴足，截止2010年7月21日，深圳市贵天钻石有限公司已收到上海贵天钻石有限公司缴纳的注册资本合计人民币贰佰万元整，以货币出资，已经深圳巨源至合会计师事务所深巨至验字[2010]056号验字报告验证。

(2)2010年10月29日变更经营范围

根据2010年10月28日公司股东决议，对公司经营范围进行修改，修改后的经营范围为：钻石、珠宝首饰、玉石饰品、金银饰品的批发；经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)。

(3)2011年12月13日变更住所

根据2011年10月19日公司股东决定，修改公司注册地址，修改后的公司住所为：深圳市罗湖区翠竹北路水贝工业区20栋三楼-A。

(4)2013年2月22日变更住所

根据2013年2月19日公司股东决定，修改公司注册地址，修改后的公司住所为：深圳市罗湖区太宁路百仕达东郡广场二期百仕达大厦27层D单元。

(5)2015年9月30日变更住所

2015年9月30日，根据公司股东决定，修改公司注册地址，修改后的公司住所为：深圳市龙岗区布吉街道甘李二路9号金苹果创新园A栋1801。

(6)2015年11月18日增资

根据2015年10月30日公司股东决定和变更后工商章程的规定，增加注册资本人民币2,472.5452万元，增资后注册资本变更为人民币2,672.5452万元。

本次增资后股权结构如下：

股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
上海贵天钻石有限公司	2672.5452	100
合 计	2672.5452	100

(7)2015年12月8日股权变动

根据2015年11月1日股东决议，同意股东上海贵天钻石有限公司将其持有的公司

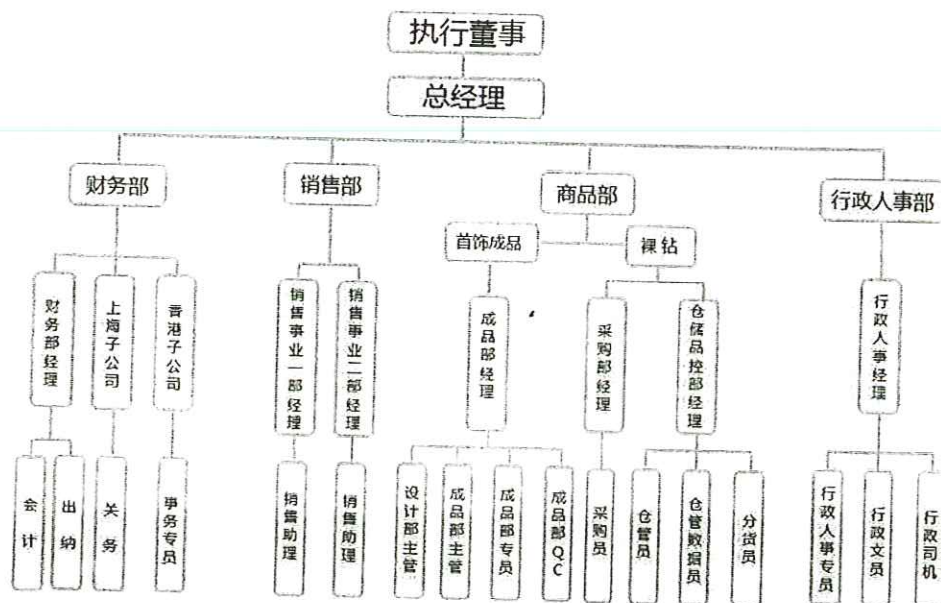
51%的股权以人民币 1000.386736 万元的价格转让给浙江越王珠宝有限公司；同意股东上海贵天钻石有限公司将其持有的公司 30%的股权以人民币 588.462786 万元的价格转让给深圳熙海投资合伙企业(有限合伙)；同意股东上海贵天钻石有限公司将其持有的公司 19%的股权以人民币 372.693098 万元的价格转让给深圳领秀奇乐投资管理有限公司。

本次变更后，股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元人民币)	出资比例%
深圳领秀奇乐投资管理有限公司	507.7836	19
深圳熙海投资合伙企业(有限合伙)	801.7636	30
浙江越王珠宝有限公司	1362.9980	51
合 计	2672.5452	100

截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，深圳市贵天钻石有限公司实收资本为 2672.5452 万元人民币，股权结构如上表。

2、组织机构图



3、主要资产状况

深圳市贵天钻石有限公司主要资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产。应收账款为评估基准日应收的货款，预付账款主要为预付的采购款项，其他应收款主要为押金和员工备用金等。

长期股权投资共一项，为上海贵天钻石有限公司，持股比例 100%。

存货包括委托加工物资、产成品(库存商品)和发出商品。委托加工物资为黄金 AU99.99，委托加工单位深圳市佰利德首饰有限公司；产成品(库存商品)包括裸钻和钻

石戒指、钻石手链等首饰；发出商品包括钻石戒指、钻石手链等。

固定资产包括车辆和电子设备。车辆共 2 辆，包括一辆奔驰轿车和一辆大众帕萨特。电子设备为管理用办公设备，包括电脑、打印机、服务器等。

递延所得税资产为企业因实行新会计准则而计提的资产减值损失。

4、主要产品及生产、销售情况

深圳市贵天钻石有限公司，成立于 2010 年，是中国本土一家大型的钻石贸易商，公司总部设于深圳，有上海一家全资子公司，主营业务在深圳。上海贵天是上海钻石交易所首批会员，国家海关总署上海钻石进出口监管示范单位。贵天钻石与全球多家钻石生产商、钻石毛坯矿主有着广泛深入的联系和合作。目前也正在申请全球钻石垄断机构 DTC(戴比尔斯公司旗下钻石交易中心)的配售权与看货商资格。

深圳市贵天钻石有限公司在全国各地都拥有雄厚的业务基础，已成为深圳市钻之韵珠宝首饰有限公司、北京全城热恋商场有限公司、每克拉美（北京）钻石商场有限公司、六福饰品设计（重庆）有限公司、恒信玺利实业股份有限公司、越王珠宝等零售品牌的供货商。

2014 年、2015 年及 2016 年 1-9 月的销售收入分别为 31,571,090.90 元、189,550,660.90 元、400,392,795.85 元。

5、近两年一期的母公司资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币

元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
流动资产			
货币资金	188,845.87	14,567,398.40	23,682,261.49
应收账款	2,949,482.83	51,730,990.69	86,967,407.54
预付款项	23,425.00	5,466,052.07	34,738,933.76
其他应收款	2,575,914.46	70,971,073.85	6,486,194.22
存货	1,848,483.73	53,309,029.84	92,735,226.10
其他流动资产	-	1,173.70	-
流动资产合计	7,586,151.89	196,045,718.55	244,610,023.11
非流动资产			
长期股权投资	-	30,672,837.69	30,672,837.69
固定资产	1,496,452.12	1,544,793.13	1,729,836.26
减：累计折旧	1,161,472.56	1,304,964.53	1,392,778.59
固定资产净值	334,979.56	239,828.60	337,057.67

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
递延所得税资产	21,098.19	119,323.89	319,970.74
非流动资产合计	356,077.75	31,031,990.18	31,329,866.10
资产总计	7,942,229.64	227,077,708.73	275,939,889.21
流动负债			
短期借款	10,000,000.00	78,400,000.00	120,000,000.00
应付票据	-	-	10,000,000.00
应付账款	1,708,164.25	71,670,220.90	39,534,242.19
预收款项	-	2,183,657.52	13,794,582.02
应付职工薪酬	69,199.53	104,231.95	161,343.11
应交税费	19,569.78	3,891,644.94	3,920,972.70
其他应付款	-	22,667,704.67	11,311,722.65
流动负债合计	11,796,933.56	178,917,459.98	198,722,862.67
负债合计	11,796,933.56	178,917,459.98	198,722,862.67
股东权益	-	-	-
股本	2,000,000.00	26,725,452.45	26,725,452.45
资本公积	-	11,057,411.50	11,057,411.50
盈余公积	-	1,037,738.48	1,037,738.48
未分配利润	-5,854,703.92	9,339,646.32	38,396,424.11
归属于母公司所有者权益合计	-3,854,703.92	48,160,248.75	77,217,026.54
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	-3,854,703.92	48,160,248.75	77,217,026.54
负债和股东权益合计	7,942,229.64	227,077,708.73	275,939,889.21

利润表

金额单位：人民币

元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
一、营业总收入	31,571,090.90	189,550,660.90	400,392,795.85
其中：营业收入	31,571,090.90	189,550,660.90	400,392,795.85
其中：主营业务收入	31,571,090.90	189,550,660.90	400,392,795.85
二、营业总成本	33,293,722.11	169,555,417.06	359,879,379.90
其中：营业成本	29,681,225.95	164,081,092.10	351,727,596.73
其中：主营业务成本	29,681,225.95	164,081,092.10	351,727,596.73
营业税金及附加	21,682.98	35,444.09	376,898.97
销售费用	404,417.08	416,687.75	1,058,705.71
管理费用	2,451,872.92	2,208,874.43	2,159,483.96
财务费用	668,031.46	2,420,415.88	3,754,107.16
资产减值损失	66,491.72	392,902.81	802,587.37
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)		-	-
汇兑损益(损失以“-”号填列)		-	-

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,722,631.21	19,995,243.84	40,513,415.95
加：营业外收入		29,420.00	51,858.36
减：营业外支出	0.52	-	79,170.17
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	-1,722,631.73	20,024,663.84	40,486,104.14
减：所得税费用	-16,622.93	3,792,575.12	11,429,326.35
五、净利润(亏损以“-”号填列)	-1,706,008.80	16,232,088.72	29,056,777.79

上述资产、负债及经营状况业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具瑞华专审字[2016]第01570078号无保留意见审计报告。

6、委托方与被评估单位之间的关系

深圳市贵天钻石有限公司的控股股东浙江越王珠宝有限公司为委托方北京金一文化发展股份有限公司的全资子公司。

(三)委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

北京金一文化发展股份有限公司发行股份及支付现金购买深圳市贵天钻石有限公司49%股权。为此，北京金一文化发展股份有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司对深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益价值进行评估，为北京金一文化发展股份有限公司提供价值参考依据。

三、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日为2016年9月30日。

(二)上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。

(三)评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

(一)评估对象为深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围为深圳市贵天钻石有限公司的全部资产及负债。包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产。截至评估基准日，账面资产总额为275,939,889.21元，负债总额为198,722,862.67元，净资产为77,217,026.54元。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项 目	2016 年 9 月 30 日
流动资产	
货币资金	23,682,261.49
应收账款	86,967,407.54
预付款项	34,738,933.76
其他应收款	6,486,194.22
存货	92,735,226.10
流动资产合计	244,610,023.11
非流动资产	
长期股权投资	30,672,837.69
固定资产	1,729,836.26
减：累计折旧	1,392,778.59
固定资产净值	337,057.67
递延所得税资产	319,970.74
非流动资产合计	31,329,866.10
资产总计	275,939,889.21
流动负债	
短期借款	120,000,000.00
应付票据	10,000,000.00
应付账款	39,534,242.19
预收款项	13,794,582.02
应付职工薪酬	161,343.11
应交税费	3,920,972.70
其他应付款	11,311,722.65
流动负债合计	198,722,862.67
负债合计	198,722,862.67
股东权益	-
股本	26,725,452.45
资本公积	11,057,411.50
盈余公积	1,037,738.48
未分配利润	38,396,424.11
归属于母公司所有者权益合计	77,217,026.54
少数股东权益	-
股东权益合计	77,217,026.54
负债和股东权益合计	275,939,889.21

纳入评估范围的资产及负债业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具瑞华专审字[2016]第01570078号无保留意见审计报告。

(三)委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四)主要资产状况

评估范围内的实物资产反映为存货和固定资产。存货包括委托加工物资、产成品(库

存商品)和发出商品。委托加工物资为黄金,委托加工单位深圳市佰俪德首饰有限公司;产成品(库存商品)包括裸钻和钻石戒指、钻石手链等首饰;发出商品包括钻石戒指、钻石手链等。

固定资产包括车辆和电子设备,车辆共2辆,包括一辆奔驰轿车和一辆大众帕萨特。电子设备为管理用办公设备,包括电脑、打印机、服务器等。

实物资产存在以下特点:

存货均可按原有用途正常使用、销售;车辆和电子设备等固定资产,维护保养良好,均可正常使用。

上述实物资产权属清晰,均为深圳市贵天钻石有限公司所有。

长期股权投资为上海贵天钻石有限公司,持股比例 100%。

(五)无形资产状况

被评估单位账面无无形资产。

(六)列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(七)列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

(八)由其他机构评估的资产

本次评估报告中深圳市贵天钻石有限公司及其子公司上海贵天钻石有限公司有关钻石及镶嵌钻石饰品评估值系引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司出具的深国艺评字[2016]第 S040-003 号《深圳市贵天钻石有限公司委托的一批珠宝玉石存货资产评估项目资产评估报告》评估结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身状态等的了解,我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求,故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

北京金一文化发展股份有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司进行评估的业务约定书。

二、法律法规依据

(一)《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修订,并于2014年3月1日起施行);

(二)财政部2008年11月24日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》(财企[2008]343号);

(三)中华人民共和国主席令2007年第63号《中华人民共和国企业所得税法》;

(四)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号)(2008年11月10日发布);

(五)《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第43号);

(六)《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第127号);

(七)《关于印发《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》的通知》;

(八)《财政部关于规范珠宝首饰艺术品评估管理有关问题的通知》(财企[2007]141号);

(九)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)财政部2004年2月25日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二)中国资产评估协会2012年12月28日发布的《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

(三)中国资产评估协会2007年11月28日发布的《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(四)中国资产评估协会2010年12月18日发布的《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

(五)中国注册会计师协会2003年1月28日发布的《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);

(六)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);

(七)《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230

号);

(八)中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

(九)中国资产评估协会 2009 年 12 月 18 日发布的《资产评估准则——珠宝首饰》(中评协[2009]211 号);

(十)《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》(中评协[2012] 246 号);

(十一) 中国资产评估协会 2012 年 12 月 28 日发布的《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号)。

(十二)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)各子公司的公司章程、验资报告、投资协议;

(二)车辆行驶证及购置发票;

(三)其他权属证明文件。

五、取价依据

(一)《资产评估常用数据与参数手册》第二版(吕发钦主编);

(二)《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

(三)《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》财税[2016]36 号;

(四)2016 年版《机电产品全球报价系统》;

(五)《中国汽车网》、《新浪汽车》、《万车网》、《太平洋汽车网》等专业汽车价格信息网站;

(六)评估基准日近期的《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站;

(七)财政部 国家税务总局《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》财税[2015]104 号;

(八)委估资产的购置合同、协议和发票;

(九)中国人民银行贷款基准利率;

(十)国家统计局公开发布的统计资料;

- (十一)深圳市贵天钻石有限公司提供的 2013-2016 年 9 月 30 日审计报告、财务报表;
- (十二)被评估单位提供的经营统计资料;
- (十三)被评估单位与客户签订的销售合同;
- (十四)被评估单位提供的市场分析以及预算资料;
- (十五)资质证书、产品获奖证书等;
- (十六)公司所处行业地位及市场竞争分析资料;
- (十七)被评估单位提供的收益预测资料;
- (十八)Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料;
- (十九)瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具瑞华专审字[2016]第 01570078 号审计报告;
- (二十)瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审核并出具瑞华核字【2016】01570032 号《盈利预测审核报告》;
- (二十一)其他资料。

六、其他依据及参考资料

- (一)国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及评估机构收集的其他有关资料;
- (二)企业提供的财务管理、产品采购、市场销售等经营的资料;
- (三)企业产品基础资料;
- (四)财政部发布的《企业会计准则》;
- (五)深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司出具的深国艺评字[2016]第 S040-003 号《深圳市贵天钻石有限公司委托的一批珠宝玉石存货资产评估项目资产评估报告》;
- (六)其他资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估准则--企业价值》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估企业属非上市公司,同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用

情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法(资产基础法)的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法(资产基础法)和收益法。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结论。

第一节 成本法(资产基础法)

成本法(资产基础法)是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产(货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货)、非流动资产(长期股权投资、固定资产、递延所得税资产)及流动负债(短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费)，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

(一)货币资金

对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，对申报单位评估基准日库存现金进行盘点倒轧，对银行存款余额调节表进行试算平衡，对主要存款账户进行发函询

证。人民币资金以核实后的账面值确定评估值。

(二)应收账款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额应收账款进行了函证，并对回函情况进行了分析。同时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，以可收回金额确认评估值。

(三)预付账款

评估人员对所有预付账款账簿、凭证进行了核对和查证，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估值。

(四)其他应收款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额账款发函进行了询证和确认，同时，按照账龄将其他应收款进行了分类，对于内部单位及个人借款，可全额收回的，按核实后的账面值确定评估值，对外单位款项，对各项应收款进行了风险分析，以可收回金额确认评估值。

(五)存货

本次评估范围内的存货包括委托加工物资、产成品(库存商品)和发出商品。

1、委托加工物资

评估范围内的委托加工物资为黄金 AU99.99，评估人员查阅最近的存货出库单、获取盘点记录，确定企业委托加工物资属实。本次评估，在核实数量的基础上，通过查询上海黄金交易所官方网站，获得在基准日 2016 年 9 月 30 日的不含税收盘价确定其评估单价，则： $AU99.99 \text{ 评估值} = \text{数量} \times \text{不含税单价}$

2、产成品(库存商品)

本次评估范围内的产成品(库存商品)包括裸钻、戒指、手链、吊坠、手镯、黄金等，共计 52 项。均为正常销售产品。对于裸钻和镶嵌钻石饰品，本次引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司出具的深国艺评字[2016]第 S040-003 号《深圳市贵天钻石有限公司委托的一批珠宝玉石存货资产评估项目资产评估报告》的评估结果。

对于黄金 AU99.99，评估人员在核实数量的基础上，通过查询上海黄金交易所官方

网站，获得在基准日 2016 年 9 月 30 日的不含税收盘价确定其评估单价，则： $AU99.99$
评估值=数量×不含税单价

对于金条，以评估基准日产成品的实际库存数量，乘以其在评估基准日的不含税销售单价，减去全部税金、销售费用和适当净利润计算得出评估值，评估公式为：

金条评估值=数量×不含税单价×(1-综合扣除率)

综合扣除率=销售费用/销售收入+税金及附加/销售收入+所得税额/销售收入+适当净利润/销售收入

对于正常销售的金条，扣除的适当净利润按 50%确定。

金条评估中主要参数包括：

- ①销售单价为销售合同不含税售价
- ②销售税金及附加/销售收入
- ③销售费用/销售收入
- ④所得税/销售收入
- ⑤净利润/销售收入

3、发出商品

纳入评估范围内的发出商品中均为镶嵌钻石饰品，本次评估引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司出具的深国艺评字[2016]第 S040-003 号《深圳市贵天钻石有限公司委托的一批珠宝玉石存货资产评估项目资产评估报告》评估结果。

二、长期股权投资

长期股权投资为贵天钻石全资子公司上海贵天钻石有限公司，评估人员主要采取对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和准确性。

对于长期股权投资，采用成本法和收益法对被评估单位进行了评估，其中收益法评估与母公司合并预测，在此只计算资产基础法结果。然后将被投资单位评估基准日股东全部权益价值评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

因缺少可比公司交易案例，不适于对被投资单位采用市场法评估。

三、设备类资产

本次评估对车辆、电子设备均采用成本法进行评估。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在综合确定成新率的基础上,确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(一)重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用,如:设备原价(如果没有特别指明,设备原价含增值税)、运杂费、安装调试费、设备基础费等。但被评估单位评估范围内的机器设备均为电子设备,无需另行安装。设备的评估值的基本计算公式如下:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1、车辆

对于车辆,评估人员通过查询 2016 年版《机电产品价格信息查询系统》及《太平洋汽车网》、《搜狐汽车网》、《易车网》、《汽车 点评网》、《全纳车网》等网站,并经适当调整确定车辆原价,加计国家统一规定的车辆购置税等税费以及其他合理费用,确定重置成本;同时,根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)文件,所有车辆均抵扣进项税。

$$\text{重置成本} = \text{车辆原价} \times \left(1 + \frac{\text{车辆购置税税率}}{1 + 17\%} \right) + \text{车辆的其他费用} - \text{应抵扣税额}$$

2、电子设备

对于电子设备,评估人员通过查询 2016 年版《机电产品价格信息查询系统》及《太平洋电脑网》、《中关村在线》等网站并经适当调整确定设备原价,即:

$$\text{重置成本} = \text{设备原价} \div 1.17$$

对于使用时间较长,且目前市场已经不再出售的电子设备,则直接以市场二手价或可变现价值确定评估值。

(二)成新率的确定

1、车辆

对于具有公安交通管理部门发放的《机动车行驶证》的车辆,参照《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定,以车辆行驶里程、使用年限两种方法,根据“孰低法原则”确定理论成新率。

对于《机动车强制报废标准规定》中规定的非营运的小、微型载客汽车、大型轿车、轮式专用机械车等无使用年限限制的车辆(机动车车辆类型以《机动车行驶证》或《机动车登记证》载明车型为准),参照里程法成新率确定理论成新率。

结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。

成新率计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率})$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

2、电子设备成新率的确定

对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

当设备的技术状况偏离根据其经济寿命年限计算出的成新率时，按照下式计算成新率：

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

(三)评估值的确定

1、评估值确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。在计算过程中计算数据按照个位取整，计算结果评估原值数据按照十位取整。评估净值数据按照个位取整。其基本计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

2、部分陈旧在用的小型设备，以市场二手价或可变现价值，按照市场法的思路确定评估值。

四、递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产为被评估单位实行新会计准则，在评估基准日企业应计提资产减值损失，即对应收账款、其他应收款计提坏账准备产生的，经审计调整形成的所得税应纳税差异，为会计和税法在确认企业所得税时的暂时性差异。评估中首先对计提的合理性、递延所得税资产核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判

断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

五、负债

企业负债为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

- 1、委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；
- 2、委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；
- 3、未来的经营收益可以正确预测计量；
- 4、与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：

P——经营性资产现金流折现值

n——收益期年限

R_i ——第 i 年的预期收益

r ——折现率

一、评估技术思路

本次收益法评估选用企业自由现金流量模型，即预期收益(R_i)是公司全部投资资本(全部股东权益和有息债务)产生的现金流。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营业性资产价值，然后加上非经营性资产、溢余资产价值，再减去非经营性负债、有息债务，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值+非经营性资产+溢余资产-非经营性负债-有息债务

本次收益法预测，对深圳市贵天钻石有限公司及其下属的 1 家全资子公司、1 家全资孙公司采用合并口径预测。

原因为：各公司的主营业务均是镶嵌钻石饰品的销售。公司的业务采用母公司与子公司分工协作的方式完成，母公司贵天钻石(深圳)负责对外销售；子公司贵天钻石(上海)负责通过上海钻石交易所从国外采购钻石，卖给母公司；孙公司贵天钻石(香港)负责从国外进货。

综上所述，贵天钻石为了经营发展的需要，成立了贵天钻石(上海)和贵天钻石(香港)，但各公司在运营过程中实为一个不可分割的整体，因此本次评估采用合并口径下的收益法对贵天钻石的股东全部权益价值进行预测。

二、企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。

企业自由现金流量折现值按以下公式确定：

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的企业自由现金流量折现值+明确的预测期之后的企业自由现金流量折现值

(一)明确的预测期

深圳市贵天钻石有限公司成立于 2010 年，公司的主营业务为裸钻、镶嵌饰品和金条的批发业务。

由于企业近期的收益可以相对合理的预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按

照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。评估人员经过对企业未来经营规划、行业发展特点的分析，预计被评估单位于 2021 年后达到稳定经营状态，故预测期截止到 2021 年底。

(二)收益期

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(三)企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+投资收益-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(四)折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

E 为权益资本；

D 为债务资本；

D/E 为根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权价值比率；

T 为所得税率。

三、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产，此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

四、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营性收益无直接关系的、未纳入收益预测范围的负债。非经营性负债采用成本法进行评估。

六、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务。本次评估，有息债务为截至评估基准日被评估单位的短期借款。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2016年9月18日，我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

2016年9月19日，根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

2016年10月1日-2016年10月12日，评估人员开展现场工作。

(一)向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二)向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、存货购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

(三)根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅设备运行日志和大中修记录；对存货，检查产成品(库存商品)等的存储情况并了解收发制度，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、查阅长期股权投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期股权投资的投资日期、原始投资额及持股比例；对控股的长期股权投资，到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序，以评估出被投资企业在评估基准日的净资产价值；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四)通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

(五)对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

(六)开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场

竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访相关管理部门和相关市场，掌握钻石、镶嵌钻石饰品价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

2016年10月13日-2016年10月15日，对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、设备、负债和收益法评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2016年10月16日-2016年10月20日，对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

2016年10月21日-2016年10月26日，对成本法(资产基础法)中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法(资产基础法)的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

2016年10月27日-2016年11月20日，根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

(一)成本法(资产基础法)评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产产权清晰，不存在权属纠纷；
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

(二)收益法评估采用的假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；
- 2、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 3、国家现行的银行利率、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、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 5、被评估单位不改变经营方向，持续经营；
- 6、委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 7、被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；
- 9、被评估单位未来将采取的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 10、假设经营期限内每年的收入支出均发生。

二、评估假设对评估结论的影响

(一)成本法(资产基础法)评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰,存在产权纠纷,委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整,或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信,会影响评估时的认定、判断和分析、估算;

这些,均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性;严重时,评估报告和评估结论不能成立。

(二)收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求,认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项(1—4项)假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化,可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论(但这不是我们的责任)。

若被评估单位改变经营方向,非持续经营,意味着评估的前提条件丧失;

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整,或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信,会影响评估时的认定、判断和分析、估算;

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差,或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定,会严重影响生产经营的正常进行;

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的会计政策,会导致评估中对净现金流量的测算出现差异;

这些,均直接影响评估结论的合理性和公允性,严重时评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

(一)经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出深圳市贵天钻石有限公司在评估基准日2016年9月30日的成本法评估结果如下:

资产账面价值27,593.99万元,评估值29,214.96万元,评估增值1,620.97万元,增值率5.87%。

负债账面价值19,872.29万元,评估值19,872.29万元,无增减值变化。

净资产账面价值7,721.70万元,评估值9,342.67万元,评估增值1,620.97万元,增值率20.99%。详见下表。

评估结果分类汇总表(成本法)

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	24,461.00	24,594.97	133.97	0.55
2 非流动资产	3,132.99	4,619.99	1,487.00	47.46
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	3,067.28	4,485.94	1,418.66	46.25
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	33.71	102.05	68.34	202.73
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	32.00	32.00	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	27,593.99	29,214.96	1,620.97	5.87
21 流动负债	19,872.29	19,872.29	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	19,872.29	19,872.29	-	-
24 净资产(所有者权益)	7,721.70	9,342.67	1,620.97	20.99

(二)经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出深圳市贵天钻石有限公司在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的收益法评估结果如下：

股东全部权益账面价值7,721.70万元，评估值56,042.07万元，评估增值48,320.37万元，增值率625.77%。

评估结果分类汇总表(收益法)

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	24,461.00	-	-	-
2 非流动资产	3,132.99	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-

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%
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	3,067.28	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	33.71	-	-	-
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	32.00	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	27,593.99	-	-	-
21 流动负债	19,872.29	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	19,872.29	-	-	-
24 净资产(所有者权益)	7,721.70	56,042.07	48,320.37	625.77

二、评估结果的分析与选择

本次评估，我们分别采用收益法和成本法(资产基础法)两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 46,699.40 万元，差异率 499.85%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

成本法(资产基础法)是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。资产基础法无法涵盖贵天钻石拥有的销售渠道、客户资源等价值，鉴于此，我们没有选用资产基础法的评估结果。

贵天钻石的主营业务是裸钻、镶嵌饰品和金条等产品的批发业务。除了固定资产、运营资金等有形资产之外，贵天钻石拥有的管理经验、行业口碑、业务资源等要素无法体现在账面价值中，但是上述因素对股东权益价值的评估具有重要影响。而收益法是通过对标的公司未来的经营状况和获利能力进行分析，综合考虑了标的公司行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、业务资源等因素，更能反映企业股东全部权益的市场价值。

所以，考虑本次评估目的，收益法的结论更切合被评估企业的实际情况，因此采用收益法结果作为最终评估结论。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，深圳市贵天钻石有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 9 月 30 日所表现的公允价值为 56,042.07 万元，评估值比账面净资产价值增值 48,320.37 万元，增值率 625.77%。

成本法(资产基础法)评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算表。

四、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、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，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项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。

二、受北京金一文化发展股份有限公司的委托，本次评估范围以深圳市贵天钻石有限公司申报评估的资产及负债为限。已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具瑞华专审字[2016] 01570078 号标准无保留意见审计报告。

三、本报告中涉及的相关法律文件及资料由被评估单位负责提供，被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

四、对于委托方和被评估单位在委托时和评估过程中未作特殊说明的事项，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对此不承担相关责任。

五、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其机

器设备购置价时，已扣除增值税。故机器设备的评估值不含增值税。

六、被评估单位的办公经营场所系从深圳市金苹果电子有限公司租赁使用，具体位于深圳市龙岗区布吉街道甘李二路 9 号金苹果创新园 A 栋 18 层-A，租赁期限为 2015 年 7 月 1 日至 2019 年 8 月 15 日。

七、评估范围内存货中的钻石、镶嵌钻石饰品，本次在采用资产基础法进行评估中我们对该类资产没有进行评估，仅是引用了由委托方提供的由深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司出具的深国艺评字[2016]第 S040-003 号《深圳市贵天钻石有限公司委托的一批珠宝玉石存货资产评估项目资产评估报告》的评估结果。

八、本次收益法评估中，瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对深圳市贵天钻石有限公司管理层提供的 2016 年 10-12 月、2017 年的盈利预测数据进行了审核并出具了瑞华核字【2016】01570032 号《盈利预测审核报告》。我们参考并采用了审计师审核确认的盈利预测报告数据。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方、约定的其他评估报告使用者使用。对于委托方、约定的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方、约定的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一六年十一月二十日，评估报告日是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

二、本报告含有若干附件(见附件目录)，附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

经办注册资产评估师：



经办注册资产评估师：



报告复核人：

张碧星

法定代表人：

同同

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十日





资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.42020031

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2009年6月22日



序列号: 00005559

机构名称	中京民信(北京)资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层1506室
首席合伙人 (法定代表人)	周国章
批准文号	京财企许可[2009]0040号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估	

中华人民共和国财政部统一印制



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
中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0270037003
变更文号：财办企[2009]131号
序列号：000093

发证时间：二〇〇九年十二月





营业执照

(副本) (1-1)

注册号420102000080172

名称 中京民信(北京)资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
法定代表人 周国章
注册资本 200万元
成立日期 2000年10月16日
营业期限 2000年10月16日至2030年10月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年08月27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

证书编号: 11060061



姓名: 靳洋

性别: 男

身份证号: 510702730921053

机构名称: 中通诚资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年6月15日

初次注册时间: 2006年6月9日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

录 记 所 转

经手人 杨克

转入时间 2014.4.1

转入机构名称 中京民信资产评估有限公司



中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: 65030040

姓名: 黄建平

性别: 男

身份证号: 650102671128565

中京民信(北京)资产评估有
机构名称: 限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月10日

初次注册时间: 2003年6月13日

本人签名:

本人印鉴:

黄建平

中国注册
资产评估师
黄建平
65030040

检验登记



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日