

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司拟发行股份及支付
现金购买资产所涉及的江苏千年珠宝有限公司股东
全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0240 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 05 月 11 日

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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

七、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。

八、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。

九、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、别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称	深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产 所涉及的江苏千年珠宝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【2018】第 0240 号
正文	5
一、 委托人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人	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	15
四、 评估对象和评估范围	15
五、 价值类型及其定义	17
六、 评估基准日	18
七、 评估依据	18
I. 经济行为依据	18
II. 法规依据	18
III. 评估准则及规范	19
IV. 取价依据	19
V. 权属依据	20
VI. 其它参考资料	20
VII. 引用其他机构出具的评估结论	20
八、 评估方法	21
I. 概述	21
II. 评估方法选取理由及说明	21
III. 资产基础法介绍	22
IV. 收益法介绍	24
九、 评估程序实施过程 and 情况	26
十、 评估假设	28
十一、 评估结论	29
I. 概述	29
II. 结论及分析	30
III. 其它	31
十二、 特别事项说明	31
十三、 评估报告使用限制说明	33
I. 评估报告使用范围	33
II. 评估结论有效期	34
III. 评估报告	34
十四、 评估报告日	34

资产评估报告

(摘要)

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。以下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。

项目名称	深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的江苏千年珠宝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【2018】第 0240 号
委托人	深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司、江苏千年珠宝有限公司。
其他报告使用者	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、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	江苏千年珠宝有限公司。
评估目的	发行股份及支付现金购买资产。
评估基准日	2017 年 09 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为发行股份及支付现金购买资产涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他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 417,864,356.67 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，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，最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 901,000,000.00 元。 大写：人民币玖亿零壹百万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 09 月 29 日。

特别事项说明

被评估企业存在抵押担保事项等对评估结论产生重大影响的特别事项，详见评估报告正文中特别事项。

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。

资产评估报告

(正文)

深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司、江苏千年珠宝有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司拟实施发行股份及支付现金购买资产行为涉及的江苏千年珠宝有限公司股东全部权益在 2017 年 09 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：

项目名称	深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的江苏千年珠宝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【2018】第 0240 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人

委托人一：

企业名称：深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司（股票代码：002740）

统一社会信用代码：91440300731112954P

企业类型：股份有限公司(上市)

注册地址：深圳市罗湖区东晓路 1005 号北楼二、三楼

法定代表人：苏日明

注册资本：33058.6904 万元

成立日期：2001 年 08 月 16 日

经营范围：珠宝、铂金首饰、黄金饰品、K 金饰品、钯金首饰、银饰品、翡翠玉石、钻石、红蓝宝石、镶嵌饰品，工艺品的购销；网上销售钻石及钻石饰品、镶嵌饰品、黄金饰品、K 金饰品、铂金首饰、钯金首饰、银饰品、翡翠玉石、红蓝宝石、工艺品；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）；兴办实业（具体项目另行申报）；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）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务）。

委托人二：

企业名称：江苏千年珠宝有限公司（以下简称“千年珠宝”）

统一社会信用代码：9132000068414950X6

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：南京市江北新区科创大道 9 号中山科技园 A1 栋 508-509 室

法定代表人：李勇

注册资本：人民币 7442.50 万元

成立日期：2009 年 01 月 14 日

经营范围：黄金制品、铂金、白银、珠宝、玉器翡翠、首饰、镶嵌饰品、钻石及钻石饰品、水晶制品、工艺品的设计、加工和销售；服装、百货的销售；电子元器件、LED 灯具生产及销售；企业管理咨询及服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；收购、加工、修理、以旧换新金银及珠宝制品、饰品。（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）

委托人一深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司是本次经济行为的收购方，委托人二即被评估单位，涉及的拟购买资产即为被评估单位江苏千年珠宝有限公司的股东全部权益。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息

同委托人二。

2. 企业历史沿革

江苏千年珠宝有限公司成立于 2009 年 1 月 14 日，公司成立时注册资本为 500.00 万元，具体股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	10.00	2.00%
2	江苏千年翠钻珠宝有限公司	490.00	98.00%
	合计	500.00	100.00%

南京恒颐和源联合会计师事务所有限公司出具了“宁恒颐验字（2009）第 X-200910010 号验资报告”和“宁恒颐验字（2009）第 X-200910079

号验资报告”对上述出资进行了审验确认。

2010 年 8 月 24 日，公司申请增加注册资本 700.00 万元，增资后公司注册资本变更为 1,200.00 万元，新增注册资本全部由李勇以货币出资，本次增资后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	710.00	59.17%
2	江苏千年翠钻珠宝有限公司	490.00	40.83%
	合计	1,200.00	100.00%

江苏天泰会计师事务所有限责任公司出具了“苏天泰会验（2010）第 063 号验资报告”对上述出资进行了审验确认。

2010 年 9 月 3 日，公司申请增加注册资本 800.00 万元，增资后公司注册资本变更为 2,000.00 万元，新增注册资本全部由李勇以货币出资，本次增资后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	1,510.00	75.50%
2	江苏千年翠钻珠宝有限公司	490.00	24.50%
	合计	2,000.00	100.00%

江苏天泰会计师事务所有限责任公司出具了“苏天泰会验（2010）第 066 号验资报告”对上述出资进行了审验确认。

2010 年 11 月 17 日，江苏千年翠钻珠宝有限公司将持有的江苏千年珠宝有限公司 24.50%的股权（转让价格为 490.00 万元）转让给李勇，本次股权转让后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	2,000.00	100%
	合计	2,000.00	100%

2011 年 9 月 7 日，公司申请增加注册资本 1,000.00 万元，增资后公司注册资本变更为 3,000.00 万元，新增注册资本全部由新股东王均霞以货币出资，本次增资后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	2,000.00	66.67%
2	王均霞	1,000.00	33.33%
	合计	3,000.00	100.00%

江苏天泰会计师事务所有限责任公司出具了“苏天泰会验（2011）第 046 号验资报告”对上述出资进行了审验确认。

2011 年 10 月 21 日，公司申请增加注册资本 1,008.00 万元，增资后公

司注册资本变更为 4,008.00 万元，新增注册资本全部由李勇以货币出资，本次增资后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,008.00	75.05%
2	王均霞	1,000.00	24.95%
	合计	4,008.00	100%

江苏天泰会计师事务所有限责任公司出具了“苏天泰会验（2011）第 057 号验资报告”对上述出资进行了审验确认。

2012 年 5 月 4 日，公司申请增加注册资本 224.86 万元，增资后公司注册资本变更为 4,232.86 万元，新增注册资本全部由苏州工业园区昆吾民和九鼎投资中心（有限合伙）以货币出资，本次增资后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,008.00	71.06%
2	王均霞	1,000.00	23.63%
3	苏州工业园区昆吾民和九鼎投资中心（有限合伙）	224.86	5.31%
	合计	4,232.86	100.00%

江苏天泰会计师事务所有限责任公司出具了“苏天泰会验（2012）第 023 号验资报告”对上述出资进行了审验确认。

2013 年 4 月 18 日，苏州工业园区昆吾民和九鼎投资中心（有限合伙）将持有的江苏千年珠宝有限公司 5.31%的股权（转让价格为 1,080.00 万元）转让给李勇，本次股权转让后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	李勇	3,232.86	76.38%
2	王均霞	1,000.00	23.62%
	合计	4,232.86	100.00%

2015 年 5 月 8 日，公司申请增加注册资本 267.14 万元，增资后公司注册资本变更为 4,500.00 万元。新股东徐菊娥对公司增资 1,000.00 万元，其中 112.50 万元记入公司的注册资本，887.50 万元记入公司的资本公积；原股东李勇以资本公积转增注册资本 119.64 万元；原股东王均霞以资本公积转增注册资本 35.00 万元，本次增资后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
----	------	------	------

1	李勇	3,352.50	74.50%
2	王均霞	1,035.00	23.00%
3	徐菊娥	112.50	2.50%
	合计	4,500.00	100.00%

2015年6月8日,公司申请增加注册资本112.50万元,增资后公司注册资本变更为4,612.50万元。新增的注册资本由新股东王光太出具,出资额为1,000.00万元,其中112.50万元计入注册资本,887.50万元计入资本公积,本次增资后的股权明细结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,352.50	72.68%
2	王均霞	1,035.00	22.44%
3	徐菊娥	112.50	2.44%
4	王光太	112.50	2.44%
	合计	4,612.50	100.00%

2015年6月30日,公司申请增加注册资本500.00万元,增资后公司注册资本变更为5,112.50万人民币。新增注册资由新股东杨红红出具,出资额为3,400.00万元,其中500.00万元计入注册资本,2,900.00万元计入资本公积,本次增资后的股权明细结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,352.50	65.57%
2	王均霞	1,035.00	20.25%
3	徐菊娥	112.50	2.20%
4	王光太	112.50	2.20%
5	杨红红	500.00	9.78%
	合计	5,112.50	100.00%

2015年7月10日,公司申请增加注册资本670.00万元,增资后公司注册资本变更为5,782.50万元。新增注册资本由新股东南京鼎祥投资管理中心(有限合伙)出具,出资为4,556.00万元,其中670.00万元计入注册资本,3,886.00万元计入资本公积,本次增资后的股权明细结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,352.50	57.98%
2	王均霞	1,035.00	17.90%
3	徐菊娥	112.50	1.95%
4	王光太	112.50	1.95%
5	杨红红	500.00	8.65%
6	南京鼎祥投资管理中心(有限合伙)	670.00	11.59%
	合计	5,782.50	100.00%

2015 年 8 月 1 日, 公司申请增加注册资本 660.00 万元, 增资后公司注册资本变更为 6,442.50 万人民币。新增注册资本由南京茗鼎投资管理中心(有限合伙)出具, 出资额为 3,300.00 万人民币, 其中 660.00 万元计入注册资本, 2,640.00 万元计入资本公积, 本次增资后的股权明细结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,352.50	52.04%
2	王均霞	1,035.00	16.07%
3	徐菊娥	112.50	1.75%
4	王光太	112.50	1.75%
5	杨红红	500.00	7.76%
6	南京鼎祥投资管理中心(有限合伙)	670.00	10.40%
7	南京茗鼎投资管理中心(有限合伙)	660.00	10.24%
	合计	6,442.50	100.00%

2016 年 3 月 1 日, 王光太将持有的江苏千年珠宝有限公司 1.75% 的股权(转让价格为 1,000.00 万元)转让给钟百波, 本次股权转让后的股权明细结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,352.50	52.04%
2	王均霞	1,035.00	16.07%
3	徐菊娥	112.50	1.75%
4	钟百波	112.50	1.75%
5	杨红红	500.00	7.76%
6	南京鼎祥投资管理中心(有限合伙)	670.00	10.40%
7	南京茗鼎投资管理中心(有限合伙)	660.00	10.24%
	合计	6,442.50	100.00%

2016 年 4 月 15 日, 杨红红将持有的江苏千年珠宝有限公司 7.76% 的股权(转让价格为 3,400.00 万元)转让给范奕勋, 本次股权转让后的股权明细结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,352.50	52.04%
2	王均霞	1,035.00	16.07%
3	徐菊娥	112.50	1.75%
4	钟百波	112.50	1.75%
5	范奕勋	500.00	7.76%
6	南京鼎祥投资管理中心(有限合伙)	670.00	10.40%
7	南京茗鼎投资管理中心(有限合伙)	660.00	10.24%
	合计	6,442.50	100.00%

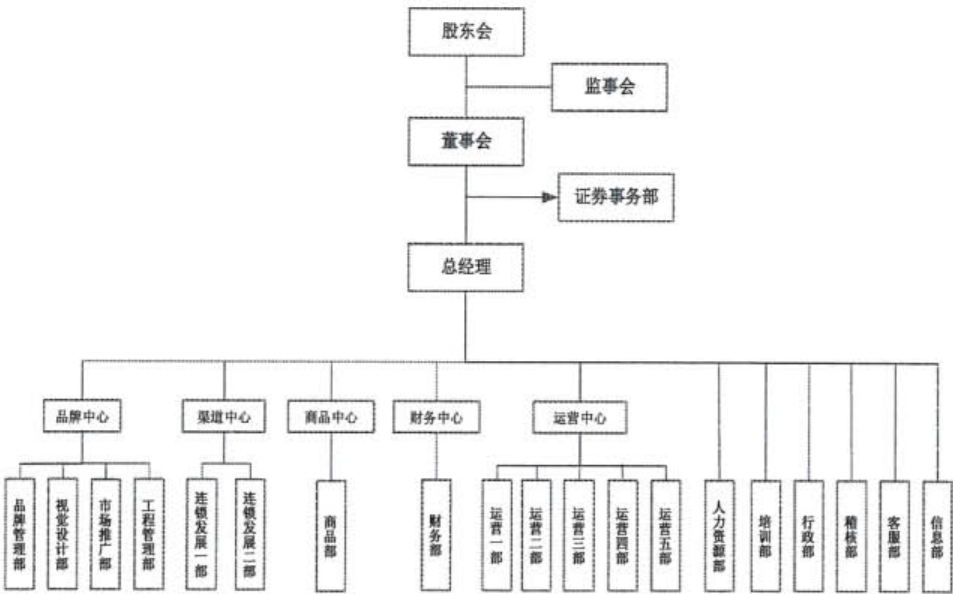
2016 年 7 月 1 日，公司申请增加注册资本 1,000.00 万元，增资后公司注册资本变更为 7,442.50 万元。新增注册资本由苏州爱迪尔金鼎投资中心（有限合伙）出具，出资额为 6,800.00 万元，其中 1,000.00 万元计入注册资本，5,800.00 万元计入资本公积，本次增资后的股权明细结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	李勇	3,352.50	45.05%
2	王均霞	1,035.00	13.91%
3	徐菊娥	112.50	1.51%
4	钟百波	112.50	1.51%
5	范奕勋	500.00	6.72%
6	南京鼎祥投资管理中心（有限合伙）	670.00	9.00%
7	南京茗鼎投资管理中心（有限合伙）	660.00	8.87%
8	苏州爱迪尔金鼎投资中心（有限合伙）	1,000.00	13.44%
	合计	7,442.50	100.00%

截至本次评估基准日，上述股权结构未发生其他变化。

3. 企业组织架构



4. 合并范围内控股公司

截至本次评估基准日，江苏千年珠宝有限公司纳入本次合并报表范围的长期股权投资单位共计 7 家，具体如下：

序号	子公司名称	成立日期	账面值(元)	持股比例
1	连云港市千年翠钻珠宝有限公司	2002/9/10	10,020,000.00	100.00%

2	连云港赣榆金阳珠宝有限公司	2001/12/19	12,010,000.00	100.00%
3	南京千年翠钻珠宝有限公司	2005/1/14	5,000,000.00	99.80%
4	深圳市千年翠钻珠宝有限公司	2007/4/3	2,000,000.00	100.00%
5	盐城千年翠钻珠宝有限公司	2005/6/2	2,000,000.00	100.00%
6	南京千年千钻首饰有限公司	2015/8/4	5,000,000.00	100.00%
7	南京千年禧金投资管理有限公司	2015/10/29	614,298.00	100.00%

5. 企业经营概况

千年珠宝是集珠宝首饰创意、销售、品牌管理为一体的珠宝首饰零售和加盟批发连锁企业。千年珠宝专注于自有品牌产品的设计研发、渠道建设管理、品牌运营宣传，持续关注客户需求及市场动态，不断提升品牌形象及影响力，实现了公司的快速发展。依据公司历史年度的销售数据可知，公司主要产品包括钻石镶嵌、翡翠饰品、黄金类产品、宝石镶嵌、其他（K 金、铂金、银饰、银饰件等）等类型产品，其拥有“CEMNI 千年珠宝”品牌及下属“薰衣草 Lavander 系列”、“马蹄莲 Calla 系列”、“鸢尾花之恋系列”等多个产品系列。

千年珠宝的销售模式主要为零售（直营店、商场专厅）、加盟批发（加盟商供货）、经销批发、电商。截至 2017 年 9 月 30 日，千年珠宝拥有自营店 54 家（其中自营专卖店 24 家、商场专厅 30 家）、加盟店 123 家，以华东地区（江苏、山东）的为核心，通过加盟店销售的形式向全国各地扩散，形成了高效率和高覆盖的营销网络，为产品提供了优质的营销渠道。截至目前，公司产品已辐射北京、安徽、上海、河南、浙江等 18 个省市。

经过不断发展，千年珠宝在品牌营销策划能力、设计能力以及管理能力等方面积累了丰富的经验，品牌影响力不断提高。根据公司管理层的经营策略，千年珠宝未来将专注于钻石饰品市场，在不断提升品牌影响力、保持原有的经营模式基础上，将大力发展加盟批发业务和电商业务的建设力度，特别是加盟店的数量增加最为显著。

公司营运模式如下：

（1）采购模式

千年珠宝采购的原材料主要包括钻石、翡翠、金条及彩宝等，半成品主要包括钻石镶嵌、翡翠镶嵌、彩宝镶嵌、素金饰品及制品等。具体流程如下：

1) 原材料采购

千年珠宝采购原材料由公司自主采购原材料，再由委托加工商领取原材料并加工，公司支付委托加工商加工费。其中，部分原材料供应商也同

时为委托加工商。每月商品经理对直营及加盟运营中心提交的根据各直营店面、加盟商需求提交的要货需求及商品主管提交的库存分析报表进行审核,拟定《月度商品采购计划》并提交至商品总监,商品总监根据实际销售情况和行业信息,最终审批月度商品采购计划。商品总监将需求提交至 2-3 家供应商,经询价对比后选择最优供应商。其中,金条均选择向具有黄金交易资质的供应商采购对于钻石采购,均选择上海钻石交易所会员单位,且由具备钻石分级鉴定专业证书的商品经理对货品进行鉴定,对于符合要求的钻石进行原材料验收入库。原材料入库后,根据工厂订单需求进行原材料委外加工。

2) 成品采购

每月商品经理对直营及加盟运营中心提交的根据各直营店面、加盟商需求提交的要货需求及商品主管提交的库存分析报表进行审核,拟定《月度商品采购计划》并提交至商品总监,商品总监根据实际销售情况和行业信息,最终审批月度商品采购计划。商品总监将需求提交至 2-3 家供应商,经询价对比后选择最优供应商。对于钻石镶嵌饰品,由具备钻石分级鉴定专业证书的商品经理对货品进行鉴定;对于翡翠饰品、彩宝镶嵌,由具备翡翠饰品、彩宝镶嵌饰品鉴定资格证书的商品经理对货品进行鉴定。经鉴定合格后,由核价小组对货品价格进行核实后办理入库登记,并生成商标;由质检员复核货品种类及价格匹配性后对货品进行贴标,完成成品入库。

(2) 加工模式

根据订单需求,将采购的原材料移送至专业珠宝委外加工商进行再加工。商品部与委外加工商就产品工艺、款式等细节进行充分沟通,并最终完成产品加工生产。千年珠宝在取得产成品后,由内部质检员进行初步检测,待确认合格后交由国家珠宝玉石质量监督检验中心(NGTC)、美国宝石学院(GIA)对产品进行全面专业检测并为每一个产品颁发质量认证证书,以保证产品质量。产品入库前,由质检小组对产品的质量、刚硬、净重等指标数据进行再次核对,由核价小组对货品价格进行核实后办理入库登记,并生成商标;由质检员复核货品种类及价格匹配性后对货品进行贴标,完成成品入库。上述环节完成后进入销售网络。

(3) 销售模式

千年珠宝的销售模式主要分为自营(包括直营专卖店、直营专柜、电商)、加盟及经销三种模式。

6. 企业历史财务数据以及财务核算体系

截至 2017 年 9 月 30 日,江苏千年珠宝有限公司合并报表显示的历年财务数据如下:

金额单位:人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
资产总额	60,794.84	66,504.06	74,909.45
负债总额	39,419.14	33,863.02	38,889.44
净资产	21,375.70	32,641.04	36,020.01
归属母公司的所有者权益	21,374.90	32,640.43	36,019.66

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	45,854.13	51,339.02	45,987.17
利润总额	2,136.30	6,037.37	4,570.86
净利润	1,351.77	4,466.34	3,440.40
归属母公司所有者的净利润	1,351.99	4,466.31	3,440.65

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	-20,194.64	-509.73	-1,038.32
投资活动产生的现金流量净额	-594.41	-1,984.43	-517.03
筹资活动产生的现金流量净额	17,678.89	2,361.75	3,171.25
现金及现金等价物净增加额	-3,110.15	-132.46	1,615.26

企业近三年(母公司报表)资产及财务状况:

金额单位:人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
资产总额	54,849.60	61,084.09	71,431.90
负债总额	29,557.63	22,028.40	29,645.46
净资产	25,291.97	39,055.69	41,786.44

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	40,947.30	50,636.11	40,764.60
利润总额	3,264.44	9,324.26	3,562.87
净利润	2,171.75	6,963.71	2,730.75

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	-19,508.02	-3,427.31	3,100.79
投资活动产生的现金流量净额	-943.88	-1,732.98	-230.04
筹资活动产生的现金流量净额	19,575.96	4,767.96	-1,665.67
现金及现金等价物净增加额	-875.94	-392.38	1,204.44

上述数据,摘自于大信会计师事务所(特殊普通合伙)本次专项审计报告,审计报告均为无保留意见。

千年珠宝执行企业会计准则,企业所得税税率为 25%,增值税税率为

17%、6%、11%，消费税税率为 5%，城市维护建设税税率为流转税的 7% 或 5%，教育税金及附加税率为流转税的 3%，地方教育税金及附加为流转税的 2%。

三、评估目的

根据深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司董事会决议和江苏千年珠宝有限公司股东会决议，本次评估系为深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的江苏千年珠宝有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为发行股份及支付现金购买资产涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债等。

根据审定后母公司的评估基准日报表，企业账面资产总计 71,431.90 万元，账面负债总计 29,645.46 万元，账面净资产为 41,786.44 万元。评估基准日资产及负债情况详见下表：

截止日期：2017 年 09 月 30 日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
流动资产合计	63,728.99
货币资金	1,397.66
应收票据	600.00
应收账款净额	7,956.64
预付账款净额	6,043.79
划分为持有代售的资产	519.41
其他应收款净额	5,767.77
存货净额	40,614.23
其他流动资产	829.49
非流动资产合计	7,702.91
可供出售金融资产	1,024.00
长期股权投资净额	3,664.43
投资性房地产	614.51
固定资产净额	645.16
在建工程	242.96
无形资产	516.95
长期待摊费用	338.12
递延所得税资产	456.78
其他非流动资产	200.00
资产总计	71,431.90

流动负债合计	29,340.60
短期借款	8,495.00
应付账款	10,996.68
预收账款	5,656.52
应付职工薪酬	189.06
应交税费	1,049.89
应付利息	10.54
其他应付款	2,788.23
一年内到期的非流动负债	154.68
非流动负债合计	304.86
长期借款	16.07
预计负债	212.70
递延收益	76.09
负债总计	29,645.46
净资产	41,786.44

上述列入评估范围的资产及负债已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的专项审计报告。

根据被评估单位申报，其主要资产情况如下：

1. 存货：公司的存货包括原材料、在库周转材料、库存商品，账面值为 406,142,278.99 元，主要为钻石镶嵌、翡翠、彩宝镶嵌、黄金、K 金饰品、工作服等，目前库存状态正常。
2. 划分为持有待售的资产：划分为持有待售的资产系位于南京市六合区南京中山科技园内的在建项目，账面值为 5,194,088.82 元。2017 年 5 月 22 日，上述在建工程与位于无形资产科目对应的土地使用权已一并出售，合同金额为 1,150.00 万元。截至本次报告出具日，千年珠宝已收到上述款项并完成土地转让手续。
3. 可供出售金融资产：系被评估单位持有的山东莒南村镇银行有限公司 10%股权与江苏灌云农村商业银行股份有限公司 0.54%股权，账面值合计为 10,240,000.00 元。
4. 长期股权投资：长期股权投资账面值为 36,644,298.00 元，公司对子公司的投资基本为 100%控股投资，本次仅有“南京千年翠钻珠宝有限公司”存在少数股东权益，其少数股权比例为 0.2%，具体如下：

金额单位：万元

序号	子公司名称	成立日期	账面值	持股比例%
1	南京千年禧金投资管理有限公司	2015/10/29	614,298.00	100
2	南京千年翠钻珠宝有限公司	2005/1/14	5,000,000.00	99.8
3	盐城市千年翠钻珠宝有限公司	2005/6/2	2,000,000.00	100
4	连云港市千年翠钻珠宝有限公司	2002/9/10	10,020,000.00	100
5	连云港赣榆金阳珠宝有限公司	2001/12/19	12,010,000.00	100
6	深圳市千年翠钻珠宝有限公司	2007/4/3	2,000,000.00	100

7	南京千年千钻首饰有限公司	2015/8/4	5,000,000.00	100
5. 投资性房地产：公司拥有的投资性房地产共 2 处，账面净值为 6,145,085.33 元，系外购取得。具体坐落于建湖县县城瑞鑫商住楼 1 幢 118、119 门市，建筑面积总计为 135.66 平方米，土地用途为商业，目前该房产已经出租给中国电信股份有限公司建湖分公司，租赁期限自 2017 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日。 根据被评估单位提供的房屋所有权证（编号《建房权证建湖字第 57715 号》）以及土地使用权证（编号《建国用（2013）第 603250 号》）记载，委估投资性房地产的权利人为江苏千年珠宝有限公司。 6. 固定资产-设备：公司拥有的固定资产设备包括运输设备、电子设备及其他两类，共计数量 2658 辆（台/套），账面净值为 6,451,618.50 元，其中运输设备 9 辆，主要为商务车、小轿车；电子设备 2649 台（套），主要为打印机、电子秤、摄像头、电脑、办公桌椅等。 经核实设备发票以及现场勘察，固定资产设备权利人为公司本身，设备的维护保养较好，性能可靠，质量稳定，目前处于正常使用状态。 7. 在建工程：公司拥有的在建工程主要系购买的软件信息系统，账面值为 2,429,557.94 元，目前尚处于安装中。 8. 无形资产-土地使用权：即上述划分为持有待售的资产对应的土地使用权，位于南京市六合区南京中山科技园内，土地面积为 6,963.97 平方米，土地使用年限为 50 年，账面净值为 2,203,616.00 元。 9. 无形资产-其他无形资产：主要系公司外购的办公软件、商标权、专利权等，账面净值为 2,965,858.77 元。本次评估还将未在账面上单独反映的软件著作权、域名等纳入本次评估范围，本次纳入评估范围的商标 43 项，专利 6 项，作品登记证书 1 项，域名 5 项。 10. 其他非流动资产：系公司对华星嘉业（北京）影视文化传媒有限公司的影视投资款，账面值为 2,000,000.00 元，截至本次评估基准日，影视项目尚未开拍。 11. 办公及经营场所：公司的办公及经营场所主要系租赁取得，截至本次评估基准日，被评估单位及其子公司租赁的办公经营场所共计 40 处，本次评估不将其纳入评估范围。 12. 企业申报的其他表外资产的类型、数量未申报。				

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 2017 年 09 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
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. 深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司董事会决议；
2. 江苏千年珠宝有限公司股东会决议。

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所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（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第 3 次修订）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年 9 月 8 日证监会令第 127 号）；

6. 《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）；
7. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

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〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50 号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）；
20. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；
21. 《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》；
22. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
23. 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. 《中国汽车网》信息；

4. 《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 2013 年第 12 号);
5. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
6. 中国城市地价动态监测网;
7. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计报告;
8. 深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司资产评估报告;
9. 长期投资单位评估基准日会计报表;
10. 公司提供的部分合同、协议等;
11. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
13. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
14. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
15. 其他。

V. 权属依据

1. 基准日股份持有证明;
2. 房地产权属证明文件;
3. 投资合同、协议;
4. 车辆行驶证;
5. 商标注册证、专利证书或申请通知书、著作权(版权)证;
6. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

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. 企业管理层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

1. 本次评估引用了具有珠宝首饰艺术品评估专业资质的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(2017)第 S013-001 号《资产评估报告》,列入评估范围的资产为千年珠宝及其子公司存货中的部

分实物资产，主要为贵金属原料、半成品及饰品，钻石及镶嵌钻石饰品，玉石及镶嵌玉石饰品，宝石及镶嵌宝石饰品等。本次深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司对列入评估范围内的存货实物资产采用市场法和成本法进行评估，评估值为 489,935,900.23 元。

2. 上述资产评估报告主要为本次评估报告资产基础法中部分存货估值提供专业评估依据。

3. 本次存货评估结论依据上述资产评估报告确定，提请报告使用者关注。

八、评估方法

I. 概述

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。

1. 企业价值评估中的资产基础法，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. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 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，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明

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，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

资产基础法适用性分析：资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在持续经营的前提下，企业价值适用资产基础法评估。

收益法适用性分析：企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的。企业作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其良好的客户资源、合理的资源配置、现有资质、经营团队、营销渠道、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。被评估企业从事珠宝首饰销售业务，有较为稳定的收益，未来有良好的盈利能力，企业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，故可以采用收益法评估。

市场法适用性分析：考虑到同类型的公司股权交易案例较少，受限于交易案例的可比性，本次评估不选用市场法估值。

综上，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

III. 资产基础法介绍

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，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

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；对银行存款及其他货币资金，对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，其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

应收票据

在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大的款项抽查了有关原始入账凭证，如票据等资料，核查兑付日期、票面利率等，确定账面金额属实，以核实后的账面值确定评估值。

应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。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。

预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

划分为持有待售的资产

主要系待售的位于南京市六合区南京中山科技园内的在建项目，在核对账面金额属实的情况下，查验转让合同及已经支付的原始入账凭证，收集与资产相关的工程合同资料等资料。经核实，千年珠宝已与南京福泰运输有限公司于 2017 年 5 月 22 日就上述在建工程连同土地使用权一并签订了转让合同。合同约定上述资产的转让价款为人民币

	11,500,000.00 元, 转让资产发生的相关税费由受让人支付, 截至本次报告出具日, 被评估单位已全额收到转让款并完成土地转让的相关手续。故本次评估连同无形资产-土地使用权科目一块评估, 按资产转让合同金额确定评估值。
存货	对库存商品、原材料等珠宝类产品, 委托人已聘请具有珠宝首饰艺术品评估专业资质的深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司对其进行评估, 并出具了深国艺评字(2017)第 S013-001 号《资产评估报告》。本次对上述实物资产的评估引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司出具的《资产评估报告》估值结果。 对在库周转材料和原材料中的挂绳等非珠宝类产品, 评估人员核实了有关发票和会计凭证, 了解了存货的保管、内部控制制度, 根据企业提供的存货清单, 核实了企业基准日后的存货出入库明细账。由于在库周转材料账面值由购买价和合理费用构成, 且均为近期购置的商品, 故以核实后账面值作为评估值。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
可供出售金融资产	主要系持有的山东莒南村镇银行有限公司和江苏灌云农村合作银行的法人股, 经核实, 公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响, 并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量, 本次评估采用报表分析法, 核实被投资方评估基准日的净资产, 按被投资单位基准日会计报表列示的净资产结合持股数量确定评估值。
长期股权投资	对长期股权投资评估, 全资、控股的长期投资, 通过对被投资单位进行整体资产评估, 再根据投资比例确定评估值。
投资性房地产	列入评估范围的投资性房地产是商业地产, 目前正用于对外出租, 周边也有较多租金交易案例, 对于该类型房地产采用收益法评估确定其价值。
固定资产	主要为车辆、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×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。
在建工程	对在建的信息系统项目和装修工程，评估人员核对了相关工程合同、明细账及记账凭证，确认在建工程账面金额属实。由于该在建工程金额较小，周期较短，故本次评估按账面值确定评估值。 对在申请的商标，评估人员核实其申请通知书等相关资料，确认账面金额属实，本次评估将其纳入无形资产-其他无形资产中评估，故此处评估为零。
土地使用权	系公司在南京市六合区南京中山科技园内拥有的一地块使用权，经核查，江苏千年珠宝有限公司与南京福泰运输有限公司于 2017 年 5 月 22 日就上述在建工程连同土地使用权一并签订了转让合同。其估值已在划分为持有待售的资产科目中体现，故此处评估为零。
其他无形资产	其他无形资产系外购软件、商标、专利技术、软件著作权等，根据贡献原则分别对上述资产采用如下评估方法：对于外购软件按市价法进行评估；对于商标、专利等采用收益法评估。
长期待摊费用	长期待摊费用系公司门店装修费，评估人员查阅相关合同，确认原始入账金额、摊销年限等的合理性后，按核实后账面值确定评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
其他非流动资产	系公司对华星嘉业（北京）影视文化传媒有限公司的影视投资款，评估人员通过查阅投资协议，抽查原始发生凭证，确定账面金额无误。因投资的影视项目尚未开拍，本次评估按核实后的账面值确认评估值。
负债	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。
IV. 收益法介绍	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，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。 股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：r—所选取的折现率。

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。

收益法预测口径

本次采用合并报表口径，进行整体收益法评估，主要是基于以下考虑：本次被评估单位因其内部公司之间的业务往来交叉频繁，各单体的业务不能完全反映企业的真实经营状况，故本次评估采用合并报表的财务数据具备更好的整体参考性，以合并口径对未来收益进行预测，将纳入合并报表范围内的公司视作一项整体进行收益预测，并扣除少数股东损益，得到归属于母公司的各年净利润。

收益预测过程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、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预测营运资金、资本性支出。
折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。 $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ 其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率 本次评估采用资本资产定价修正模型(CAPM)，来确定公司权益资本成本，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数
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。对该类资产资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

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. 与委托人接洽,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,签订评估资产评估委托合同,编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表,准备评估资料。
3. 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。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,根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。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,查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理情况。
4. 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。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料,以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
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配置利用状况。
6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料,资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。
6. 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,通过调整和计算,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。
7. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,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。

8. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人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，向委托人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条件下进行的。
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。
4. 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。

（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层尽职，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. 本次评估假定企业自由现金流量在每年均匀发生，并在此前提条件下进行预测。

6. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。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，采用资产基础法和收益法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 538,857,219.39 元；其中：总资产账面值 714,318,951.10 元，评估值 835,311,813.82 元，增值额 120,992,862.72 元，增值率 16.94%；总负债账面值 296,454,594.43 元，评估值 296,454,594.43 元，无评估增减值；净资产账面值 417,864,356.67 元，评估值 538,857,219.39 元，增值额 120,992,862.72 元，增值率 28.96%。

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	63,728.99	64,415.44	686.45	1.08
非流动资产	7,702.91	19,115.74	11,412.83	148.16
可供出售金融资产净额	1,024.00	1,300.78	276.78	27.03
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	3,664.43	-3,347.55	-7,011.98	-191.35

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2017 年 09 月 30 日

投资性房地产净额	614.51	639.00	24.49	3.99
固定资产净额	645.16	543.98	-101.18	-15.68
在建工程净额	242.96	242.72	-0.24	-0.10
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	516.95	18,741.91	18,224.96	3,525.48
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	338.12	338.12		
递延所得税资产	456.78	456.78		
其他非流动资产	200.00	200.00		
资产合计	71,431.90	83,531.18	12,099.28	16.94
流动负债	29,340.60	29,340.60		
非流动负债	304.86	304.86		
负债合计	29,645.46	29,645.46		
净资产(所有者权益)	41,786.44	53,885.72	12,099.28	28.96

2. 收益法评估结论

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 90,100.00 万元, 评估基准日的归属于母公司股东全部权益账面值为 36,019.66 万元, 评估增值 54,080.34 万元, 增值率 150.14%。

II. 结论及分析

按照资产基础法评估, 被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 53,885.72 万元, 合并报表归属母公司所有者权益账面值为 36,019.66 万元, 增值额 17,866.06 万元, 增值率 49.60%。

采用收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 90,100.00 万元, 增值额 54,080.34 万元, 增值率 150.14%。二种评估方法的评估结果差异 36,214.28 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是: 资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路, 即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求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发, 反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同, 企业拥有的资质、服务平台、营销渠道、管理团队、商标等人力资源及商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映, 而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评

估结果存在一定的差异。

被评估单位主要从事珠宝首饰的销售业务，对于该类型企业，收益法结果能够较为全面的体现企业的现有资质、经营团队、营销渠道、商标等无形资产对企业价值的贡献度，更为准确的体现股东全部权益的价值，故本次评估选用收益法结论。

鉴于本次评估目的，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，故本次评估采用收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 901,000,000.00 元。

大写：人民币玖亿零壹百万元整。

III. 其它

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，也未考虑因缺乏流动性的影响。

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. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据申报，无该事项。

（二）评估程序受到限制的情形

无。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据申报，无该事项。

（四）担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

(1) 抵押担保事项

①2017 年 7 月 14 日,江苏千年珠宝有限公司将其拥有的房屋建筑物(权证编号:建房权证建湖字第 57715 号)设定抵押,抵押面积为 135.66 平方米,为连云港赣榆金阳珠宝有限公司的“流动资金循环借款合同”

(合同编号为赣农商借字(2017)第 3217070214 号)提供担保,抵押权人为江苏赣榆农村商业银行股份有限公司,担保贷款金额为人民币 6,500,000.00 元,抵押期限为 2017 年 7 月 14 日至 2019 年 6 月 20 日。

②2016 年 5 月 30 日,江苏千年珠宝有限公司和连云港市千年翠钻珠宝有限公司将其分别拥有的江苏灌云农村商业银行股份有限公司 244.2 万股、555 万股设定质押,质物分别作价人民币 390.72 万元、888.00 万元,为连云港赣榆金阳珠宝有限公司的“流动资金借款合同”(合同编号为灌农商行贷款中心流借字(2016)第 0530001)提供担保,质押权人为江苏灌云农村商业银行股份有限公司,担保贷款金额为人民币 10,000,000.00 元,质押期限自 2016 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 20 日。同时,由灌云县泰和融资担保有限公司、江苏千年珠宝有限公司、李勇、王均霞提供连带责任保证担保。

③2017 年 1 月 12 日,江苏千年珠宝有限公司将其所有或依法有权处分的无形资产设定质押,质物作价人民币 12800 万元,为南京千年翠钻珠宝有限公司的“流动资金借款合同”(合同编号为 Ba1002731701110065)提供担保,质押权人为南京银行股份有限公司珠江支行,担保贷款金额为人民币 3,000,000.00 元,质押期限自 2017 年 1 月 12 日至 2018 年 1 月 11 日。同时,由李勇、王均霞提供连带责任保证担保。

④2017 年 5 月 22 日,连云港赣榆金阳珠宝有限公司以其拥有的房屋建筑物(权证编号:苏(2016)赣榆区不动产权第 0000303 号、苏(2016)赣榆区不动产权第 0000302 号、苏(2016)赣榆区不动产权第 0000301 号)设定抵押,为南京千年翠钻珠宝有限公司的“流动资金循环借款合同”(合同编号为 111010117004)提供担保,抵押权人为兴业银行股份有限公司南京分行,担保贷款金额为人民币 23,000,000.00 元,抵押期限为 2017 年 5 月 22 日至 2018 年 5 月 21 日。

2017 年 5 月,连云港赣榆金阳珠宝有限公司与江苏省信用担保有限公司签署《资产抵押反担保合同》(合同编号:省担保抵 201700227-01 号),由连云港赣榆金阳珠宝有限公司以其拥有的 3 处房产(苏(2016)赣榆区不动产权第 0000303 号、苏(2016)赣榆区不动产权第 0000302

号、苏（2016）赣榆区不动产权第 0000301 号）为江苏省信用担保有限公司就其为南京千年翠钻珠宝有限公司向兴业银行股份有限公司南京分行的 700 万元贷款作担保，而向其提供抵押反担保。

⑤2017 年 8 月 24 日，江苏千年珠宝有限公司与江苏银行股份有限公司南京城北支行签署《质押担保合同》（合同编号：ZY010317000032），由千年珠宝以其购买的理财产品“聚宝财富稳赢 4 号（364D）第 1734 期”为《流动资金借款合同》（合同编号：JK01031700352）项下 495 万元债务提供质押担保，对应的主债权期限为 2017 年 8 月 24 日至 2018 年 8 月 23 日。

⑥期后事项：2018 年 4 月 2 日，江苏千年珠宝有限公司与杭州银行股份有限公司南京分行签署《杭州银行股份有限公司质押合同》（合同编号：118C1102018000111），由千年珠宝以其所持山东莒南村镇银行股份有限公司股权（对应 824 万元注册资本），为《杭州银行股份有限公司借款合同》（合同编号：118C110201800011）项下的债务提供质押担保，对应的主债权期限为 2018 年 4 月 9 日至 2018 年 10 月 8 日。

本次评估未考虑上述质押事项对于估值的影响。

（2）租赁事项

截至本次评估基准日，被评估单位及其子公司租赁的办公经营场所共计 40 处，本次评估不将其纳入评估范围。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项根据申报，无该事项。

4. 除以上所述之外，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。

5. 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。

6. 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. 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师不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 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评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 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, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 09 月 30 日至 2018 年 09 月 29 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 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

评估报告日是评估结论形成的日期, 本评估报告日为 2018 年 05 月 11 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

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

王欣



Tel:021-52402166

刘观花



其他主要评估人员

程仕良、刘苏楠

资产评估报告日

2018 年 05 月 11 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

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的江苏千年珠宝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【2018】第 0240 号

序号 附件名称

1. 深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司董事会决议
2. 江苏千年珠宝有限公司股东会决议
3. 深圳市爱迪尔珠宝股份有限公司营业执照
4. 江苏千年珠宝有限公司营业执照
5. 江苏千年珠宝有限公司本次专项审计报告
6. 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(2017)第 S013-001 号《资产评估报告》
7. 江苏千年珠宝有限公司房地产权属证明文件及其他权利证明
8. 评估委托人和相关当事方承诺函
9. 资产评估委托合同
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 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
12. 上海市财政局备案公告(沪财企备案[2017]7 号)
13. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
14. 资产评估机构及资产评估师承诺函