

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
买深圳市捷夫珠宝有限公司 100%股权项目
深圳市捷夫珠宝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 446 号

（共五册 第一册）
（共二分册 第一分册）

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	14
三、评估基准日	14
四、评估对象和评估范围	14
五、评估价值类型及定义	18
第二章 评估依据	18
一、经济行为依据	18
二、法律法规依据	18
三、评估准则依据	19
四、资产权属依据	20
五、取价依据	20
六、其他依据及参考资料	21
第三章 评估方法	21
第一节 成本法（资产基础法）	22
一、流动资产	22
二、长期股权投资	24
三、设备类资产	24
四、长期待摊费用	25
五、负债	25
第二节 收益法	25
一、评估技术思路	26
二、企业自由现金流量折现值	28
三、非经营性资产	29
四、溢余资产	29
五、非经营性负债	29
六、有息债务	29
第四章 评估程序及实施过程	29
一、进行前期调查	29
二、编制评估计划	30
三、开展现场工作	30
四、整理评估资料	31
五、进行评定估算	31
六、进行汇总分析	31
七、提交评估报告	32
第五章 评估假设	32
一、本次评估采用的假设	32
二、评估假设对评估结论的影响	33

第六章 评估结论	34
一、两种评估方法的评估结果	34
二、评估结果的分析与选择	36
三、评估结论	36
第七章 特别事项说明	36
第八章 评估报告的使用限制说明	38
第九章 评估报告日及其他	38
资产评估报告附件:	40

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

第四册 子公司-捷夫珠宝资产评估说明

哈尔滨捷夫珠宝有限公司资产评估说明；

第五册 子公司-捷夫珠宝资产评估明细表

哈尔滨捷夫珠宝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

深圳市捷夫珠宝有限公司 100%股权项目

深圳市捷夫珠宝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 446 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，合理解释评估结论，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通过发行股份及支付现金购买深圳市捷夫珠宝有限公司 100%股权事宜，而对深圳市捷夫珠宝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捷夫珠宝有限公司股东全部权益价值，评估范围为深圳市捷夫珠宝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，我们对深圳市捷夫珠宝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，得出深圳市捷夫珠宝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 16,610.65 万元，评估值 84,515.24 万元，评估增值 67,904.59 万元，增值率 408.80%。

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

深圳市捷夫珠宝有限公司 100%股权项目

深圳市捷夫珠宝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 446 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拟通过发行股份及支付现金购买深圳市捷夫珠宝有限公司 100%股权事宜，而对深圳市捷夫珠宝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

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：北京市西城区榆树馆一巷四幢 202 号

法定代表人：钟葱

注册资本：64803.6 万元

成立日期：2007 年 11 月 26 日

营业期限：2007 年 11 月 26 日至长期

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。（依法需经批准的项目，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批复》，于2014年1月21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：深圳市捷夫珠宝有限公司

主体类型：有限责任公司

法所：深圳市罗湖区田贝四路 85 号广发综合楼 408#

法定代表人：周凡卜

成立日期：2010 年 03 月 26 日

1、历史沿革

2010 年 3 月，深圳市捷夫珠宝股份有限公司股东签署《深圳市捷夫珠宝股份有限公司公司章程》，约定共同发起设立深圳市捷夫珠宝股份有限公司，规定注册资本为 10,000 万元，其中，周凡卜出资 6,000 万元，黄钦坚出资 3,000 万元，杨大勇出资 500 万元，刘影出资 300 万元，周凡戈出资 200 万元。

2010 年 3 月 16 日，深圳民生会计师事务所（普通合伙）出具深民会验字[2010]023 号《验资报告》，验证截至 2010 年 3 月 12 日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司收到周凡卜缴纳的货币出资 1,500 万元，收到黄钦坚缴纳的货币出资 750 万元，收到杨大勇缴纳的货币出资 125 万元，收到刘影缴纳的货币出资 75 万元，收到周凡戈缴纳的货币出资 50 万元，共计缴纳注册资本 2,500 万元。

2010 年 3 月 26 日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司办理了公司设立的工商登记手续，深圳市捷夫珠宝股份有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	周凡卜	6,000	1,500	60%
2	黄钦坚	3,000	750	30%
3	杨大勇	500	125	5%
4	刘影	300	75	3%
5	周凡戈	200	50	2%
合计		10,000	2,500	100%

2010 年 5 月 26 日，深圳民生会计师事务所（普通合伙）出具深民会验字[2010]076 号《验资报告》，验证截至 2010 年 5 月 25 日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司收到周凡卜缴纳的货币出资 1,560 万元，收到黄钦坚缴纳的货币出资 780 万元，收到杨大勇缴纳的货币出资 130 万元，收到刘影缴纳的货币出资 78 万元，收到周凡戈缴纳的货币出资 52 万元，共计缴纳注册资本 2,600 万元。

2010 年 5 月 27 日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司完成本次实缴出资的工商变更登记手续。本次实缴出资完成后，深圳市捷夫珠宝股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	周凡卜	6,000	3,060	60%
2	黄钦坚	3,000	1,530	30%
3	杨大勇	500	255	5%
4	刘影	300	153	3%
5	周凡戈	200	102	2%
合计		10,000	5,100	100%

2010年7月30日，深圳民生会计师事务所（普通合伙）出具深民会验字[2010]112号《验资报告》，验证截至2010年7月30日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司收到周凡卜缴纳的货币出资1,500万元，收到黄钦坚缴纳的货币出资750万元，收到杨大勇缴纳的货币出资125万元，收到刘影缴纳的货币出资75万元，收到周凡戈缴纳的货币出资50万元，共计缴纳注册资本2,500万元。

2010年8月2日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司完成本次实缴出资的工商变更登记手续。本次实缴出资完成后，深圳市捷夫珠宝股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	周凡卜	6,000	4,560	60%
2	黄钦坚	3,000	2,280	30%
3	杨大勇	500	380	5%
4	刘影	300	228	3%
5	周凡戈	200	152	2%
合计		10,000	7,600	100%

截至2010年10月22日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司收到周凡卜缴纳的货币出资1,440万元，收到黄钦坚缴纳的货币出资720万元，收到杨大勇缴纳的货币出资120万元，收到刘影缴纳的货币出资72万元，收到周凡戈缴纳的货币出资48万元，共计缴纳注册资本2,400万元。上述数据已经深圳民生会计师事务所（普通合伙）出具深民会验字[2010]155号《验资报告》。

深圳市捷夫珠宝股份有限公司完成本次实缴出资的工商变更登记手续。本次实缴出资完成后，深圳市捷夫珠宝股份有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	周凡卜	6,000	6,000	60%
2	黄钦坚	3,000	3,000	30%

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
3	杨大勇	500	500	5%
4	刘影	300	300	3%
5	周凡戈	200	200	2%
合计		10,000	10,000	100%

2011年8月2日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司召开股东大会并作出决议，同意杨大勇将持有深圳市捷夫珠宝股份有限公司5%的股权转让给洪英槟，同意相应修改公司章程。

2011年8月2日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司及股东其签署《深圳市捷夫珠宝股份有限公司章程修正案》，就上述内容进行了修订。

2012年11月26日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司完成本次股权转让的工商变更登记手续，本次股份转让完成后深圳市捷夫珠宝股份有限公司的股东及出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	周凡卜	6,000	6,000	60%
2	黄钦坚	3,000	3,000	30%
3	洪英槟	500	500	5%
4	刘影	300	300	3%
5	周凡戈	200	200	2%
合计		10,000	10,000	100%

2014年8月18日，黄钦坚与周凡卜签署《股份转让协议书》，约定黄钦坚将3,000万股股份作价3,000万元转让给周凡卜；洪英槟与周凡卜签署《股份转让协议书》，约定洪英槟将500万股股份作价500万元转让给周凡卜。

本次股份转让完成后深圳市捷夫珠宝股份有限公司的股东及出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	周凡卜	9,500	9,500	95%
2	刘影	300	300	3%
3	周凡戈	200	200	2%
合计		10,000	10,000	100%

2015年10月8日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司股东大会决议同意将公司形式由股份有限公司变更为有限责任公司；同意修改公司章程。

2015 年 10 月 20 日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司及其股东周凡卜、周凡戈及刘影签署《深圳市捷夫珠宝有限公司章程》。

2015 年 11 月 2 日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司完成本次股权转让及组织形式变更的工商变更登记手续，本次股份转让完成后深圳市捷夫珠宝股份有限公司的股东及出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	周凡卜	9,500	9,500	95%
2	刘影	300	300	3%
3	周凡戈	200	200	2%
合计		10,000	10,000	100%

2015 年 11 月 5 日，周凡卜、周凡戈、刘影与哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司、哈尔滨法瑞尔贸易有限公司签署《股权转让协议书》，约定周凡卜将持有深圳市捷夫珠宝有限公司 95%的股权作价 9,500 万元转让给哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司；刘影将持有深圳市捷夫珠宝有限公司 3%的股权作价 300 万元转让给哈尔滨法瑞尔贸易有限公司，周凡戈将持有深圳市捷夫珠宝有限公司 2%的股权作价 200 万元转让给哈尔滨法瑞尔贸易有限公司。

2015 年 11 月 2 日，深圳市捷夫珠宝股份有限公司召开股东会并作出决议，同意增加新股东哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司、哈尔滨法瑞尔贸易有限公司；同意上述股权转让；同意相应修改公司章程。

2015 年 11 月 6 日，深圳市捷夫珠宝有限公司及股东哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司、哈尔滨法瑞尔贸易有限公司签署新的《深圳市捷夫珠宝有限公司章程》，对上述内容进行了修订。

2015 年 11 月 6 日，深圳市捷夫珠宝有限公司完成本次股权转让的工商变更登记手续，本次股权转让完成后深圳市捷夫珠宝有限公司股东及出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司	9,500	9,500	95%
2	哈尔滨法瑞尔贸易有限公司	500	500	5%
合计		10,000	10,000	10,000

2016 年 6 月 21 日，深圳市捷夫珠宝有限公司召开股东会并作出决议，同意深圳市捷夫珠宝有限公司注册资本由 10,000 万元增至 16,100 万元，其中哈尔滨菲利杜豪贸易

有限公司认缴 5,795 万元，哈尔滨法瑞尔贸易有限公司认缴 305 万元；同意就本次增资事宜相应修改公司章程。

2016 年 6 月 21 日，深圳市捷夫珠宝有限公司各股东签署《深圳市捷夫珠宝有限公司章程修正案》，就上述内容进行了修订。

2016 年 6 月 27 日，深圳市捷夫珠宝有限公司完成本次增资的工商变更登记手续，本次增资完成后深圳市捷夫珠宝有限公司股东及出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司	15,295	15,295	95%
2	哈尔滨法瑞尔贸易有限公司	805	805	5%
合计		16,100	16,100	16,100

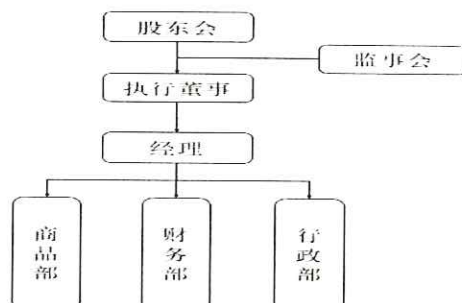
2016 年 9 月 12 日，深圳市捷夫珠宝有限公司召开股东会并作出决议，同意哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司将持有深圳市捷夫珠宝有限公司 25%的股权作价 4,025 万元转让给哈尔滨法瑞尔贸易有限公司；同意相应修改公司章程。

2016 年 9 月 12 日，深圳市捷夫珠宝有限公司及股东哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司、哈尔滨法瑞尔贸易有限公司签署《深圳市捷夫珠宝有限公司章程修正案》，对上述内容进行了修订。

2016 年 9 月 19 日，哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司与哈尔滨法瑞尔贸易有限公司签署《股权转让协议书》，约定哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司将持有深圳市捷夫珠宝有限公司 25%的股权作价 4,025 万元转让给哈尔滨法瑞尔贸易有限公司。

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司	11,270	11,270	70%
2	哈尔滨法瑞尔贸易有限公司	4,830	4,830	30%
合计		16,100	16,100	16,100

2、组织机构图



3、主要资产状况

深圳市捷夫珠宝有限公司主要资产包括：货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

货币资金包括：现金、银行存款和其他货币资金，其中现金存放于深圳市捷夫珠宝有限公司财务部；银行存款主要存放在中国建设银行股份有限公司深圳水贝珠宝支行、中国工商银行股份有限公司深圳八卦岭支行、招商银行股份有限公司深圳市分行营业部、招商银行股份有限公司深圳市分行营业部、深圳龙岗鼎业村镇银行水贝支行、北京银行深圳龙岗支行、中国银行股份有限公司深圳英达花园支行等 7 个银行账户；其他货币资金为深圳市黄金资讯集团有限公司的保证金以及深圳市黄金资讯集团有限公司的黄金账户余额等。

预付账款主要是深圳市捷夫珠宝有限公司预先支付的品牌管理、挂签费、货款、评估费用等，共 5 项。其他应收款主要是往来款、应退利息和保证金，共 4 项；存货为公司的原材料、在库周转材料、委托加工物资、在用周转材料等，原材料具体为公司用于进一步加工的标准金；委托加工物资主要为公司委托珠宝工厂进行加工的千足金和标准金；在用周转材料主要为公司用于正常办公及量度的用品用具。其他流动资产主要为待抵扣进项税，共 1 项。

长期股权投资为对 2010 年 4 月对哈尔滨捷夫珠宝有限公司的 100%投资。

固定资产主要为电子设备。电子设备共 83 台(套)，主要为电脑、打印机、传真机、保险箱、复印机、电子磅、组装机、防伪控税设备、打签机、办公桌椅、沙发、冰箱、微波炉等。

长期待摊费用主要为货运保险及财产保险。

递延所得税资产主要就是被评估单位实行新会计准则，在 2016 年 9 月企业应计提资产减值损失，即对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。

4、主要产品及生产、销售情况

公司的主营业务为黄金饰品、铂金饰品、珠宝首饰的批发零售；投资兴办实业（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）；商务信息咨询服务。

捷夫珠宝不仅与国际权威的钻石供应商及专业的首饰生产商建立了长期、密切的战略合作伙伴关系，而且还与国际钻石商贸公司（DTC）、国际铂金协会（PGI）、世界黄

金协会（WGC）等国际性组织保持长期密切的交流与合作。

5、近二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	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	5,186,617.95	79,836,532.75	84,467,214.97
应收账款		28,360,935.35	19,919,145.58
预付款项	3,896,116.26	1,210,243.71	892,843.65
应收利息		1,870,722.90	1,398,859.50
其他应收款	181,133,825.47	90,254,987.04	97,213,588.69
存货	60,918,946.62	120,397,410.72	171,157,234.17
其他流动资产	7,503,114.21	4,152,664.83	18,380,449.26
流动资产合计	258,638,620.51	326,083,497.30	393,429,335.82
非流动资产：			
可供出售金融资产		28,952,800.00	28,952,800.00
长期股权投资	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
固定资产净额	22,586.41	28,338.15	35,873.49
无形资产			75,464.34
长期待摊费用（递延资产）	67,927.78	37,916.68	
递延所得税资产	27,893.75	137,868.52	183,661.27
非流动资产合计	50,118,407.94	79,156,923.35	79,247,799.10
资产总计	308,757,028.45	405,240,420.65	472,677,134.92
流动负债：			
短期借款	118,000,000.00	165,600,000.00	191,100,000.00
交易性金融负债		92,932,620.00	56,298,060.00
应付票据			41,300,000.00
应付账款	14,252,100.00	99,548.01	53,623,161.87
预收款项	425,000.00	3,500,000.00	15,935,436.00
应付职工薪酬	54,127.43	52,619.39	41,754.26
其中：应付工资			
应付福利费			
应交税费	4,249,920.15	3,018,931.17	59,640.47
应付利息	169,355.00	2,801,246.99	1,816,753.30
其他应付款	5,500,000.00	22,757,154.12	9,115,966.95
流动负债合计	142,650,502.58	290,762,119.68	369,290,772.85
递延所得税负债		1,668,497.86	1,171,316.24
非流动负债合计		1,668,497.86	1,171,316.24
负债合计	142,650,502.58	292,430,617.54	370,462,089.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	161,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
盈余公积	1,311,275.85	1,311,275.85	251,800.12
未分配利润	3,795,250.02	11,498,527.26	1,963,245.71
所有者权益合计	166,106,525.87	112,809,803.11	102,215,045.83
负债和所有者权益总计	308,757,028.45	405,240,420.65	472,677,134.92

利润表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	352,588,384.07	521,616,587.50	259,971,129.60
其中：主营业务收入	352,588,384.07	521,616,587.50	259,971,129.60
其他业务收入			
减：营业成本	321,057,194.27	492,193,330.07	240,390,844.51
其中：主营业务成本	321,057,194.27	492,193,330.07	240,390,844.51
其他业务成本			
营业税金及附加	427,622.66	650,609.89	218,811.86
销售费用	1,873,805.89	5,908,185.85	4,387,734.50
管理费用	1,279,827.34	1,182,030.05	1,503,467.53
其中：业务招待费			
研究与开发费			
财务费用	7,732,453.11	12,827,273.82	13,782,970.39
其中：利息支出			
利息收入			
汇兑净损失（汇兑净收益以“-”号填列）			
资产减值损失	439,899.09	183,171.00	246,137.10
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,988,727.00	3,485,897.00
投资收益（损失以“-”号填列）	36,051,673.60	3,114,040.53	385,490.66
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	56,709,053.49	14,141,096.35	3,312,551.37
加：营业外收入	11,370.49		44,906.14
其中：非流动资产处置利得			30,906.14
减：营业外支出		14,753.48	122.45
其中：非流动资产处置损失		14,753.48	122.45
债务重组损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	56,720,423.98	14,126,342.87	3,357,335.06
减：所得税费用	3,423,701.22	3,531,585.59	839,333.89
加：*未确认的投资损失			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,296,722.76	10,594,757.28	2,518,001.17

上列资产负债表及利润表中 2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信审字【2016】第 23-00104 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

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被评估单位深圳市捷夫珠宝有限公司 100%股权，北京金一文化发展股份有限公司与深圳市捷夫珠宝有限公司无产权关系。

(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拟通过发行股份及支付现金购买深圳市捷夫珠宝有限公司 100%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捷夫珠宝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拟通过发行股份及支付现金购买深圳市捷夫珠宝有限公司 100%股权事宜提供价值参考依据。

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)评估对象为深圳市捷夫珠宝有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围为深圳市捷夫珠宝有限公司的全部资产及负债。

委托评估的资产类型包括流动资产(货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产)、非流动资产(长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债(短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款)。截至评估基准日，账面资产总额为 308,757,028.45 元，负债总额为 142,650,502.58 元，净资产为 166,106,525.87 元。截至评估基准日，其账面金额如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	258,638,620.51
货币资金	5,186,617.95
预付款项	3,896,116.26

科目名称	账面价值
其他应收款	181,133,825.47
存货	60,918,946.62
其他流动资产	7,503,114.21
二、非流动资产合计	50,118,407.94
长期股权投资	50,000,000.00
固定资产	22,586.41
长期待摊费用	67,927.78
递延所得税资产	27,893.75
三、资产总计	308,757,028.45
四、流动负债合计	142,650,502.58
短期借款	118,000,000.00
应付账款	14,252,100.00
预收款项	425,000.00
应付职工薪酬	54,127.43
应交税费	4,249,920.15
应付利息	169,355.00
其他应付款	5,500,000.00
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	142,650,502.58
七、净资产（所有者权益）	166,106,525.87

上列资产负债表中的数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信审字【2016】第 23-00104 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)主要实物资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产。

纳入评估范围内的实物资产账面值 6,094.15 万元，占评估范围内总资产的 19.74%。

其中存货 6,091.89 万元，固定资产 2.26 万元。

1、存货为公司的原材料、在库周转材料、委托加工物资、在用周转材料等，原材料具体为公司用于进一步加工的标准金；委托加工物资主要为公司委托珠宝工厂进行加工的千足金和标准金；在用周转材料主要为公司用于正常办公及量度的用品用具。

2、固定资产主要为电子设备。

电子设备共 83 台(套)，主要为电脑、打印机、传真机、保险箱、复印机、电子磅、组装机、防伪控税设备、打签机、办公桌椅、沙发、冰箱、微波炉等。

上述实物资产分布于公司的办公室、库房、委托珠宝加工工厂内。

(五)无形资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中无无形资产。

(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，长期股权投资哈尔滨捷夫珠宝有限公司账面未记录的无形资产情况如下：

1、商标清单如下：

序号	注册商标	注册号	类别	有效期	持有人	取得类型	备注
1	 Philippe Dureaux —— 专利 注册 ——	5295236	18	2009.11.28-2019.11.27	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
2	Philippe Dureaux —— 专利 注册 ——	7411917	25	2010.10.07-2020.10.06	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
3	Philippe Dureaux —— 专利 注册 ——	5295237	25	2009.12.07-2019.12.06	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
4	Philippe Dureaux —— 专利 注册 ——	5295234	3	2009.07.21-2019.07.20	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
5	法瑞尔 Finch Jewellery	13486607A	35	2015.05.28-2025.05.27	哈尔滨捷夫	原始取得	--
6	法瑞尔 Finch Jewellery	13485846A	6	2015.05.28-2025.05.27	哈尔滨捷夫	原始取得	--
7	法瑞尔 Finch Jewellery	13486258A	25	2015.05.28-2025.05.27	哈尔滨捷夫	原始取得	--
8	法瑞尔 Finch Jewellery	13485972A	18	2015.05.28-2025.05.27	哈尔滨捷夫	原始取得	--
9	法瑞尔 Finch Jewellery	4744480	14	2008.12.07-2018.12.06	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
10	法瑞尔 Finch Jewellery	13486118A	21	2015.05.28-2025.05.27	哈尔滨捷夫	原始取得	--
11	Jaff 捷 夫	6238711	34	2009.09.21-2019.09.20	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
12	Jaff	16569846	43、33、32	2016.05.14-2026.05.13	哈尔滨捷夫	原始取得	--
13	Jaff	9623554	14	2012.07.28-2022.07.27	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
14	捷夫天宝阁	11738021	14	2014.04.21-2024.04.20	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
15	捷夫钟表 Jaff Watches	3983037	14	2016.11.14-2026.11.13	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让

序号	注册商标	注册号	类别	有效期	持有人	取得类型	备注
16		16569847	33、32、30、29	2016.05.14-2026.05.13	哈尔滨捷夫	原始取得	--
17		10707653	21	2013.07.21-2023.07.20	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
18		7648454	14	2010.11.28-2020.11.27	哈尔滨捷夫	继受取得	从哈尔滨捷夫实业有限公司处继受取得
19		7648467	14	2010.11.28-2020.11.27	哈尔滨捷夫	继受取得	从哈尔滨捷夫实业有限公司处继受取得
20		3357635	14	2014.08.28-2024.08.27	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
21		6238714	16	2010.02.21-2020.02.20	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
22		6238713	14	2010.11.28-2020.11.27	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
23		6238712	16	2010.02.21-2020.02.20	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
24		1430911	35	2010.08.07-2020.08.06	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让
25		11737958	14	2014.05.14-2024.05.13	哈尔滨捷夫	继受取得	从捷夫珠宝处受让

2、截至评估基准日，捷夫珠宝有 3 项域名正在使用，情况如下：

序号	域名名称	使用公司	域名使用时间
1	捷夫珠宝.网址	哈尔滨捷夫珠宝有限公司	2015 年 1 月 6 日-2022 年 10 月 6 日
2	jaff.com	哈尔滨捷夫珠宝有限公司	2002 年 8 月 2 日-2022 年 8 月 2 日
3	jaff.com.cn	哈尔滨捷夫珠宝有限公司	1999 年 6 月 20 日-2018 年 6 月 20 日

(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

委托方另行委托的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进行评估部分存货，并出具了深国艺评字(2016)第 S040-002 号《资产评估报告》。本次深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司的评估范围主要为长期股权投资哈尔滨捷夫珠宝有限公司的部分存货，其中珠宝类库存商品账面值为 152,087,762.46 元，

评估值为 152,744,625.73 元。委外加工珠宝首饰存货账面值为 2,801,253.33 元, 评估值为 2,845,946.02 元。

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与中京民信(北京)资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

二、法律法规依据

(一)《中华人民共和国证券法》中华人民共和国主席令第 43 号;

(二)《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 127 号);

(三)《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》;

(四)《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);

(五)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);

(六)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》;

(七)《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);

(八)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];

(九)《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);

(十)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》、《资产评估准则——不动产》、《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 2008 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);

(十)中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228 号);

(十一)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);

(十二)《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);

(十三)《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);

(十四)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);

(十五)《房地产估价规范》GB/T50291-2015(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号);

(十六)《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;

(十七)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)企业提供的设备购置发票和合同等产权证明文件;

(二)企业提供的关于存货的采购及销售合同;

(三)企业提供的商标权证、域名注册证;

(四)企业财务部门提供的各类凭证、合同;

(五)其他资料。

五、取价依据

(一)《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版(吕发钦主编);

(二)《机电产品价格信息查询系统》;

(三)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;

(四)委估资产的购置合同、协议;

(五)企业提供的财务会计、经营方面的资料;

(六)评估师现场察看和市场调查取得的有关评估资料;

(七)国家宏观经济、互联网营销服务行业、区域市场及企业统计分析数据;

(八)深圳市捷夫珠宝有限公司审计报告;

(九)深圳市捷夫珠宝有限公司提供的市场销售等经营的资料;

(十)深圳市捷夫珠宝有限公司提供的经营计划及收益预测资料;

(十一)深圳市捷夫珠宝有限公司提供的基准日资产评估明细表;

(十二)公司所处行业地位及市场竞争分析资料;

(十三)Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料;

(十四)金融信息服务业上市公司财务资料;

(十五)委托方提供的深国艺评字(2016)第 S040-002 号《资产评估报告》;

(十六)委托方提供的大信专审字[2016]第 23-00038 号《盈利预测审核报告》;

(十七)其他取价依据等。

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)企业提供的银行对账单、有关说明、有关财务凭证等资料;

(五)《企业会计准则》;

(六)深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司出具的深国艺字(2016)第 S040-002 号《资产评估报告》;

(七)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。

对于市场法,由于缺乏可比较的交易案例和类似的上市公司而难以采用。

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,其评估结论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、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

评估范围包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(一)货币资金

1、现金

对于现金，评估人员、财务部门负责人、出纳共同清点了现金，评估采取盘点推算方法计算，由基准日现金账面值加基准日至盘点日现金收入，减基准日至盘点日现金支出，推算出盘点日现金余额，与实盘现金核对，并同现金日记账和总账现金账户余额核对的方法确认评估值。对人民币，按核实无误后的数额确认现金评估值。

2、银行存款

对银行存款评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表。经逐户核对银行对账单 2016 年 9 月 30 日余额，未发现有未达账项的账户。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行存款以核实后的账面值作为评估值。

3、其他货币资金

对其他货币资金，评估人员通过核对各项其他货币资金在评估基准日的对账单余额，并查看相关凭证以及对其进行函证，以证明其他货币资金的存在真实性。经核实，评估基准日的金额全部与账面记录的金额相符。以核实后的账面值确定评估值。

(二)预付账款

评估人员结合相关供货合同，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。

(三)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。

(四)存货

存货包括原材料、委托加工物资、在库周转材料、在用周转材料。原材料和委托加工物资主要为公司用于加工及销售的标准金和千足金金条。在用周转材料主要为公司用于正常办公及量度的用品用具。

1、上述原材料和委托加工物资处于正常销售或存放状态，评估人员对基准日企业库存材料以评估基准日原材料的实际库存数量，乘以其在评估基准日的标准金和千足金的国际价格计算得出评估值，评估公式为：

原材料/委托加工物资评估值=数量×评估基准日国际金价

2、在库周转材料

评估人员首先核查了大部分在库周转材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；通过现场抽盘，无盘盈盘亏。评估人员对基准日的市场价格进行调查，在库周转材料多为近期购买，账面价值与基准日市场销售价格相近，故以核实后在库周转材料账面价值确认评估价值。

3、委托加工物资

评估人员通过核实检查委托方与受托加工方的委托加工协议书，材料的发出收回情况，确认账面成本的真实性，同原材料评估方法，以黄金在基准日的市场价值确定评估值。

4、在用周转材料

在用周转材料为公司采购、已经投入使用的物品，已有不同程度的磨损。故评估人员在清查核实后对在用周转材料采用重置成本法进行评估。公式：

在用周转材料的评估净值=重置成本×成新率

在用周转材料的重置成本=现行购置价格+合理费用

其中合理费用包括合理的运杂费、整理费等。

(五)其他流动资产

本次评估的其他流动资产为待抵扣进项税费，评估人员在对其他流动资产申报值核

实无误的基础上，了解该税费形成原因，确定其是否可以抵扣。评估人员通过了解企业的税收政策以及抵扣业务内容，确定该税费未来可以抵扣，故本次评估按核实后账面值确定评估值。

二、长期股权投资

评估人员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。

对有控股权的长期股权投资，对被投资单位进行延伸整体评估，按被投资单位股东全部权益价值的评估值乘以持股比例确定评估值。因缺少可比公司交易案例，不适用于对被投资单位采用市场法评估。

对于哈尔滨捷夫珠宝有限公司采用资产基础法和收益法评估，其中收益法评估与母公司合并预测。哈尔滨捷夫珠宝有限公司的部分存货的评估工作，委托方另行委托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进行评估，并出具了深国艺评字（2016）第 S040-002 号《资产评估报告》。考虑到资产、负债及股东权益的完整性，我们将深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司提供的评估结果进行了数据汇总。

三、设备类资产

本次评估采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本的确定

设备类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，或在综合确定成新率的基础上，确定机器设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

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合理的直接费用和间接费用，如：设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、资金成本等。其基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价/1.17+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

对电子设备，通过查询经销商报价和《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确定电子设备的重置成本；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。

计算公式为：重置成本=设备购置价(不含税)

(二)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

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。其基本计算公式如下：

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

四、长期待摊费用

评估人员在核查账簿、合同和原始凭证的基础上，确认长期待摊费用发生业务内容的真实性和完整性。根据企业提供的合同，长期待摊费用为公司购买的货运保险费和财产保险费。由于保险费用为近期发生，企业摊销期限、摊销金额基本合理，故长期待摊费用按账面价值确认评估值。

五、负债

评估范围的负债全部为流动负债，具体包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。

评估人员根据被评估单位评估清查明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及与该公司财务人员的交谈取得的信息，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债金额作为评估值。

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。

一、评估技术思路

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型，即经济收益流 R_t 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，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债得出股东全部权益价值。

计算公式：

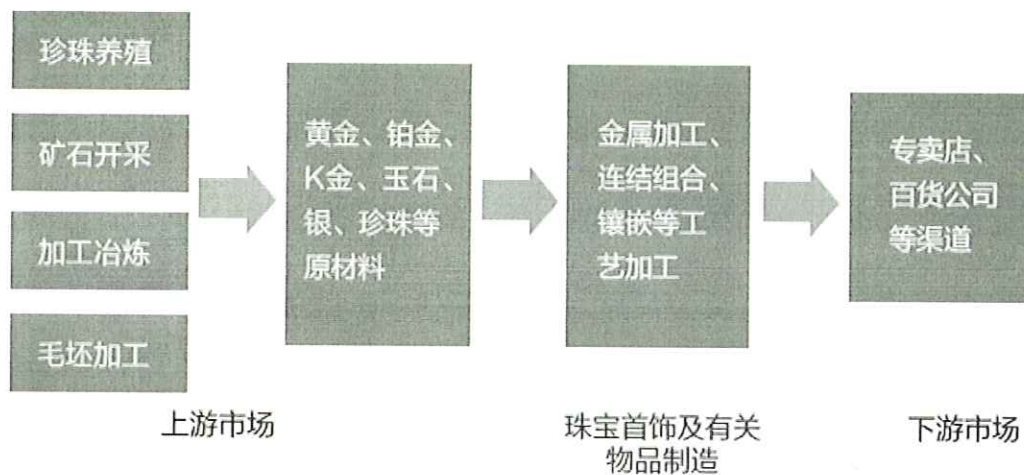
股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值+溢余资产-非经营性负债

本次收益法预测，对深圳市捷夫珠宝有限公司及其下属的 1 家全资子公司采用合并口径预测。原因为：

1、各公司所处产业链中位置相同

母公司深圳市捷夫珠宝有限公司及其全资子公司哈尔滨捷夫珠宝有限公司均为独立法人企业，分别成立于 2010 年 3 月、2010 年 4 月。其中深圳市捷夫珠宝有限公司主要为黄金批发业务，销售黄金饰品和投资金条；哈尔滨捷夫珠宝有限公司主要业务为捷夫品牌的首饰零售，捷夫品牌经营品类包括主打产品镶嵌类饰品(铂金镶钻、18K 镶钻)、高级工艺的素金饰品(铂金、18K、黄金)、珍珠类饰品、彩宝类饰品及翡翠、黄金等，经营模式主要为百货商场专柜模式与自营门店模式，同时也在全国范围内积极发展连锁加盟店。因此，各公司在产业链中所处的位置相同，如下图所示：

珠宝首饰行业产业链示意图



经上述对各公司业务情况的简单介绍以及上图显示，可知，母公司深圳市捷夫珠宝有限公司及其全资子公司哈尔滨捷夫珠宝有限公司均处于珠宝首饰行业产业链的末端，即以专卖店、百货公司等为渠道的珠宝首饰销售行业。

2、各公司主营业务相同

各公司的主营业务均是珠宝首饰的销售。经营中，各公司的销售模式及销售商品有所区别，深圳市捷夫珠宝有限公司主要以批发的销售模式，销售黄金饰品和投资金条；哈尔滨捷夫珠宝有限公司则是以零售及批发的销售模式，销售珠宝首饰商品。

3、公司人员配置交叉

在名义上，各个公司均有自己的管理、经营、销售团队。但是，各公司的团队之间有交叉，其实际上为一个团队。销售人员、管理人员均由母公司深圳市捷夫珠宝有限公司统一安排及任命，从而为公司的发展提供了一个运作良好、结构稳定的团队。

4、公司管理方式统一

捷夫珠宝秉承以人为本的宗旨，以执行董事为核心，下面分布七大体系：设计中心、品牌中心、营运部、商品部、财务部、人事行政部、拓展部，并对各公司统一化管理。母公司深圳市捷夫珠宝有限公司与全资子公司哈尔滨捷夫珠宝有限公司虽然办公地点不同，但各公司均在董事局的统一管理下，立足于中国东北市场。

综上所述，捷夫珠宝为了经营发展的需要，分别成立了深圳市捷夫珠宝有限公司和哈尔滨捷夫珠宝有限公司，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深圳市捷夫珠宝有限公司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自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

1、明确的预测期

深圳市捷夫珠宝有限公司成立于 2010 年，公司的主营业务为黄金珠宝首饰、黄金工艺品的销售以及黄金批发。在未来的发展计划中，深圳市捷夫珠宝有限公司将充分依托黑龙江地缘优势及东北区位优势，重塑精准品牌定位，将市场做精、做深、做透，创新构建市场突破点；以东北为发展中心，逐步辐射整个长江以北地区，最后通过华东、华南地区的发展从而带动捷夫品牌覆盖全国所有区域，打造具有影响力的国际化珠宝品牌。

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。

2、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。

3、企业自由现金流量

本次评估采用企业自由现金流，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、销售费用)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

4、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净现金流量，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；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

T ：被评估单位执行的所得税率。

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。多指溢余的货币资金。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、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10月1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10月2日-2016年10月3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4日-2016年10月15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，包括流动资产、固定资产的产权证明文件、设备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，对房屋、重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对存货，检查原材料、产成品等的存储情况并了解领（使）用制度，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，了解企业的生产、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；走访固定资产管理部门和珠宝市场，掌握产成品价格、经记服务等方面的信息、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、媒体资讯以外的存货、固定资产等的价格信息。

四、整理评估资料

2016年10月16日-2016年10月17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，即按固定资产、流动资产、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18日-2016年10月19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19日-2016年10月20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、本次评估范围内的注册商标和域名到期后，仍由被评估单位对其进行续展使用；

11、假设经营期限内每年的收入支出均匀发生。

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)成本法(资产基础法)评估结果

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，得出深圳市捷夫珠宝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 30,875.70 万元，评估值 39,912.10 万元，评估增值 9,036.40 万元，增值率 29.27 %。

负债账面价值 14,265.05 万元，评估值 14,265.05 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 16,610.65 万元，评估值 25,647.05 万元，评估增值 9,036.40 万元，增值率 54.40 %。详见下表。

评估结果分类汇总表

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	25,863.86	25,878.60	14.74	0.06
2	非流动资产	5,011.84	14,033.50	9,021.66	180.01
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	5,000.00	14,013.66	9,013.66	180.27
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	2.26	10.26	8.00	353.98
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	6.79	6.79	-	-
18	递延所得税资产	2.79	2.79	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	30,875.70	39,912.10	9,036.40	29.27
21	流动负债	14,265.05	14,265.05	-	-

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%
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	14,265.05	14,265.05	-	-
24 净资产（所有者权益）	16,610.65	25,647.05	9,036.40	54.40

(二)收益法评估结果

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，得出深圳市捷夫珠宝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 16,610.65 万元，评估值 84,515.24 万元，评估增值 67,904.59 万元，增值率 408.80%。

收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表(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	25,863.86			
2 非流动资产	5,011.84			
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	5,000.00			
7 投资性房地产	-			
8 固定资产	2.26			
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	6.79			
18 递延所得税资产	2.79			
19 其他非流动资产	-			
20 资产总计	30,875.70			
21 流动负债	14,265.05			
22 非流动负债	-			
23 负债合计	14,265.05			

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%
24 净资产（所有者权益）	16,610.65	84,515.24	67,904.59	408.80

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，通过不同途径对评估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 58,868.19 万元，差异率为 229.53%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位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单位股权的评估价值，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单位股权的评估价值。

收益法与成本法（资产基础法）的差异正好反映了捷夫珠宝的品牌价值、良好的营销渠道、销售网络、较高的市场占有率（东北市场占据较大份额）、优质的管理团队和服务水平等无形资产的价值。所以，我们认为收益法的评估结果与成本法（资产基础法）的评估结果存在较大差异是合理的，并认为收益法的结果应该更切合捷夫珠宝的实际情况。

根据以上分析，并考虑本次评估目的，我们认为采用收益法结果作为最终评估结论比较合理。

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，深圳市捷夫珠宝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 84,515.24 万元，净资产账面价值为 16,610.65 万元，评估值比净资产账面值增值 67,904.59 万元，增值率 408.80%。

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。

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捷夫珠宝公司申报评估的资产及负债为限。

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、深圳市捷夫珠宝有限公司的办公经营场所全部为租赁，位于深圳市罗湖区田贝四路广发大厦四楼 408 号，本次评估不考虑租赁合同到期后对被评估单位的经营状况所造成的影响。

七、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捷夫珠宝有限公司的资产及负债为限，已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信审字【2016】第 23-00104 号无保留意见审计报告。

八、深圳市捷夫珠宝有限公司的长期股权投资哈尔滨捷夫珠宝有限公司存货中的钻石、首饰、翡翠等各类珠宝，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 S040-002 号《资产评估报告》的评估结果。

九、本次收益法评估中，大信会计师事务所(特殊普通合伙)对深圳市捷夫珠宝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大信专审字[2016]第 23-00038 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。

十、截止到评估基准日 2016 年 9 月 30 日深圳市捷夫珠宝有限公司的保证借款 63,000,000.00 元系由公司最终控制人周凡卜及其配偶、子公司哈尔滨捷夫珠宝有限公司等关联方提供连带责任担保。

十一、截止到评估基准日 2016 年 9 月 30 日深圳市捷夫珠宝有限公司的抵押加保证借款 60,000,000.00 元系用子公司哈尔滨捷夫珠宝有限公司的房产作为抵押物及公司最

终控制人周凡卜及其配偶、子公司哈尔滨捷夫珠宝有限公司、股东哈尔滨法瑞尔贸易有限公司和哈尔滨菲利杜豪贸易有限公司等关联方提供连带责任担保取得的借款。

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，由委托方使用。对于委托方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、本资产评估报告提出日期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:

张耀星

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**（**北京**）**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)



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:

(Handwritten signature)

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

转 入 所 转 录

经手人 *海英*
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: 2013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:

[Handwritten signature]



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