

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳赫美商业有限公司拟进行股权转让
涉及每克拉美（北京）钻石商场有限公司股东全部权益价值

资产评估报告书

中联国际评字【2017】第VIMPY0564号

评协备案号码 1500123044170521 号

中联国际评估咨询有限公司
ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇一七年十一月二十八日

目录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	31
九、 评估假设.....	33
十、 评估结论.....	36
十一、 特别事项说明.....	40
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	41
十三、 资产评估报告日.....	42
资产评估报告书附件.....	44
资产评估明细表.....	46

资产评估报告声明

1.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。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.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。

4.资产评估报告使用人应正确理解评估结论。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对其评估对象可实现价格的保证。

5.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。

6.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。

7.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。

8.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。本评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

9.资产评估机构出具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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳赫美商业有限公司拟进行股权转让涉及
每克拉美（北京）钻石商场有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2017】第VIMPY0564号

摘要

重要提示

本摘要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和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：深圳赫美商业有限公司。

被评估单位：每克拉美（北京）钻石商场有限公司。

评估目的：为委托人拟进行股权转让，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：每克拉美（北京）钻石商场有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：每克拉美（北京）钻石商场有限公司于评估基准日资产负债表所列示的资产及相关负债，包括流动资产、固定资产和非流动资产等资产及相应负债，包括未在账面列示的整体无形资产。

价值类型：价值类型为市场价值。

评估基准日：评估基准日为二〇一七年九月三十日。

评估方法：以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，分别采用资产基础法和收益法两种方法对每克拉美（北京）钻石商场有限

公司进行整体评估，然后加以比较分析；考虑评估方法与评估对象、评估目的之间的适用性，选用收益法评估结果作为评估结论。

评估结论：经实施必要的评估程序，得出评估对象在评估基准日的评估结论如下：

账面值为人民币肆亿伍仟捌佰捌拾万零叁仟元 (RMB45,880.30 万元)；

评估值为人民币柒亿玖仟陆佰零玖万陆仟陆佰元 (RMB79,609.66 万元)；

评估增值人民币叁亿叁仟柒佰贰拾玖万叁仟陆佰元 (RMB33,729.36 万元)，增值率 73.52%。

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一七年九月三十日起至二〇一八年九月二十九日以内，可以使用本评估报告。超过报告有效期，需重新进行评估。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

深圳赫美商业有限公司拟进行股权转让涉及
每克拉美（北京）钻石商场有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2017】第 VIMPY0564 号

深圳赫美商业有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据法律、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评估方法，按照必要的评估程序，对深圳赫美商业有限公司拟实施股权转让涉及每克拉美（北京）钻石商场有限公司的股东全部权益在二〇一七年九月三十日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、基本情况

名称：深圳赫美商业有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DAFRW7C

法定住所及经营场所：深圳市福田区沙头街道深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦 34F

法定代表人：于阳

注册资本：5,000 万人民币

成立日期：2016 年 4 月 12 日

营业期限：2016 年 4 月 12 日至永续

经营范围：商业信息咨询；鞋、箱包、服装、饰品、手表、日用品、眼镜、珠宝等产品的技术开发及销售；皮革、毛皮、纺织、艺术品、化妆品、化妆盥洗品、蜡烛、人造毛皮、木及木制品、篮、筐及柳条编结品、珍珠、宝石或半宝石、金属制品、办公用品、文具、纸制品、陶瓷产品、玻璃制品、钟表及其零件的技术开发及销售；国内贸易，货物及技术进出口。

股东及持股比例：股东深圳赫美集团股份有限公司持股 100%。

（二）被评估单位

1. 基本情况

名称：每克拉美（北京）钻石商场有限公司

统一社会信用代码：91110105697749862R

法定住所及经营场所：北京市朝阳区朝阳公园路 6 号院 14 号楼

法定代表人：叶圣珉

注册资本：14,800 万元

成立日期：2009 年 11 月 16 日

营业期限：2009 年 11 月 16 日至 2029 年 11 月 15 日

经营范围：销售首饰、黄金制品、工艺品、服装、日用品、文具用品、体育用品及器材、纺织品、五金产电、电子产品、计算机、软件及辅助设备；经济贸易咨询；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务。

股东及持股比例：公司为委托方深圳赫美商业有限公司的全资子公司。

2. 股权变更情况及必要的公司产权和经营管理结构、历史情况

（1）历史沿革

每克拉美（北京）钻石商场有限公司（以下简称：每克拉美）于 2009 年 11 月 16 日在北京市工商行政管理局朝阳分局注册设立，取得注册号

110105012412181的企业法人营业执照，成立时注册资本为2,000万元。公司股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	北京天鸿伟业科技发展有限公司	500	25
2	北京南洋莱太咨询服务有限公司	500	25
3	北京宏世技术发展公司	500	25
4	北京盛世国运黄金收藏品有限公司	480	24
5	万子红	20	1
	合 计	2,000	100

2009年12月10日，根据股东会决议及股权转让协议，北京宏世技术发展公司将其所持每克拉美25%的股权以500万元转让给自然人郝毅，转让后股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	北京天鸿伟业科技发展有限公司	500	25
2	北京南洋莱太咨询服务有限公司	500	25
3	赫毅	500	25
4	北京盛世国运黄金收藏品有限公司	480	24
5	万子红	20	1
	合 计	2,000	100

2010年7月15日，根据股东会决议及股权转让协议，北京盛世国运黄金收藏品有限公司、北京南洋莱太咨询服务有限公司、自然人万子红分别将所持的每克拉美24%、25%和1%的股权转让给郝毅，转让后公司股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	北京天鸿伟业科技发展有限公司	500	25
2	赫毅	1,500	75
	合 计	2,000	100

2011年2月8日，根据股东会决议及股权转让协议，郝毅将其所持225万出资额，以225万元转让给北京天鸿伟业科技发展有限公司，同时北京广袤投资有限公司，以货币资金向公司增资人民币500万元，增资后，注册资本变更为2,500万元。公司股东及出资情况如下表：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	北京天鸿伟业科技发展有限公司	725	29
2	北京广袤投资有限公司	500	20
3	赫毅	1,275	51
	合 计	2,500	100

2012年7月24日，根据股东会决议，郝毅、北京天鸿伟业科技发展有限公司、北京广袤投资有限公司同比例向公司增资1,300万元，增资后，注册资本变更为3,800万元。公司股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	北京天鸿伟业科技发展有限公司	1,102	29
2	北京广袤投资有限公司	760	20
3	赫毅	1,938	51
	合 计	3,800	100

2014年1月9日，根据深圳浩宁达仪表股份有限公司第三届董事会第七次（临时）会议审议通过的《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》及深圳浩宁达仪表股份有限公司于2014年3月5日与本公司签署附生效条件的《发行股份购买资产协议》，深圳浩宁达仪表股份有限公司拟通过发行股份方式向郝毅、北京天鸿伟业科技发展有限公司、北京广袤投资有限公司购买其合计持有的每克拉美100%股份。本次收购完成后每克拉美成为深圳浩宁达仪表股份有限公司的全资子公司。

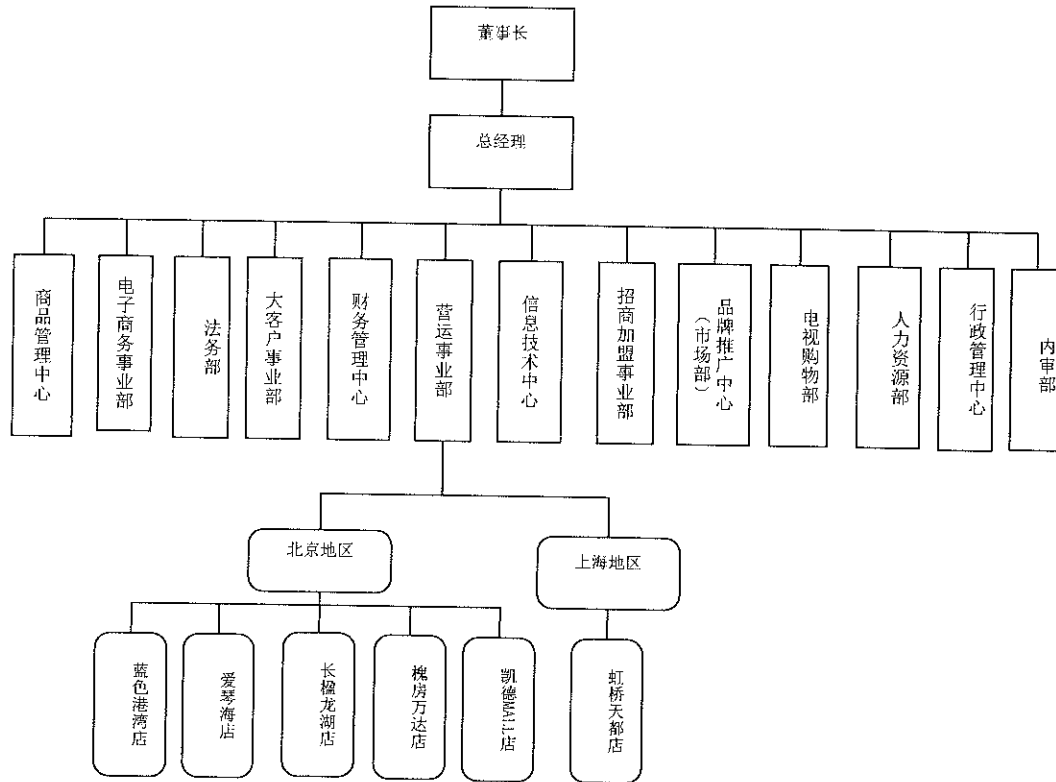
深圳浩宁达仪表股份有限公司为在深圳证券交易所上市的股份公司，股票简称：浩宁达，股票代码：002356。

2014年11月21日，深圳浩宁达仪表股份有限公司对每克拉美增资11,000.00万元，增资后，公司注册资本变更为14,800.00万元。

2017年9月21日，深圳赫美集团股份有限公司（原：深圳浩宁达仪表股份有限公司）与深圳赫美商业有限公司签署《转让协议》，约定深圳浩宁达仪表股份有限公司将其持有每克拉美100%股权转让给深圳赫美商业有限公司。至此公司成为深圳赫美商业有限公司的全资子公司，相关股权转让手续已于2017年9月26日办理完成。

(2) 经营管理结构历史情况

截至评估基准日，每克拉美组织结构如下图：



3. 被评估方近三年资产负债、财务和经营状况

(1) 近三年资产负债、财务状况

截止评估基准日，公司资产总额为156,805.88万元，负债总额110,925.58万元，净资产为45,880.30万元，实现营业收入77,437.36万元，利润总额为4,085.39万元。公司近三年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/9/30
资产总额	69,915.70	102,364.17	128,740.84	156,805.88
负债总额	44,799.44	68,797.10	85,917.38	110,925.58
净资产	25,116.26	33,567.07	42,823.47	45,880.30
指标名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
营业收入	60,193.35	84,362.42	92,061.12	77,437.36
营业成本	40,602.13	51,026.82	60,674.09	61,900.84
利润总额	6,454.98	13,986.76	12,351.64	4,085.39
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

(2) 经营状况

每克拉美是国内首家专业的全渠道钻石零售企业，通过“网络+实体”的运营模式，为终端消费者提供钻石镶嵌首饰、钻石裸石、钻石定制、钻石投资等产品及服务。自开业以来，便获得中国珠宝玉石首饰行业协会指定放心示范商场、国家珠宝玉石质量监督检验中心驻点商场、中国保护消费者基金会推介的全国重承诺守信用消费者放心单位等荣誉称号。独创的钻石零售模式，通过专业正规的采购渠道从全球采购钻石，减少中间商环节，以可靠、高效益的经营理念为消费者带来真正的实惠。商场销售的每一件钻石商品都有国家珠宝玉石质量监督检验中心出具的国家质检证书，可以在权威机构官网上查询产品详细鉴定品质，严格确保产品品质。

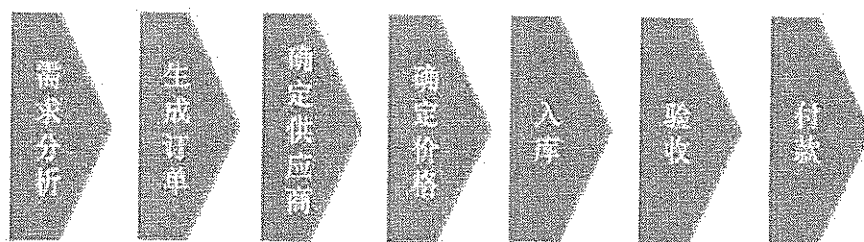
每克拉美钻石商场钻饰商品的款式和品类极其丰富，商场还设置了个性化定制区，可以完全按照消费者的意愿来进行私人款式定制。

商场主要经营钻石饰品，包括成品钻饰销售、个性化钻饰定制、钻饰回购等业务并为消费者提供珠宝鉴定、检测、维修等服务。此外，每克拉美钻石商场还打破现有钻饰品按照 4C 标准分类销售的模式，将不同重量、不同颜色、不同净度和不同切工的钻饰按照相同的价格区间进行销售。即在同一个价格区间里，客户可以买到颜色、净度、切工不同的钻饰。

(三) 商业模式介绍

采购模式：

每克拉美采购的裸钻，主要通过上海钻石交易所的会员单位进行采购；成品钻石首饰向国内钻石首饰加工制造企业采购。公司严格执行 ISO 质量体系中的《采购控制程序》，通过对采购过程实施质量控制，确保所采购的钻石产品在符合质量标准的同时能够及时提供给消费者。公司的采购流程如下图所示：



生产模式:

每克拉美为钻石首饰销售商，其销售的钻石首饰均通过外购取得，公司无设计、生产环节。如客户对设计、加工有特殊要求，可通过公司指定专业设计师并通过钻石加工企业定制完成，由于每克拉美销售规模较大，并在市场上具有较强知名度的名度，因此客户通过公司下单可降低钻石设计与加工成本。

③销售模式

每克拉美目前采用的是“实体店+网店+大客户直销”的全渠道销售模式。

A、钻石商场自营的销售模式

通过开设钻石商场的模式进行实体店自营销售，钻石商场自营销售模式又分为直营模式和联营模式，不同模式的介绍如下表所示：

直营模式	在购物广场租赁场地，设立直营店，属于公司的分支机构，经营所需的人、财、物全部由公司负责，货款由公司自行收取，形成独立的盈利中心。
联营模式	在商场设立专柜店面，与商场联合经营。公司不交纳商场租金，店面形象由公司负责按统一形象标准装修，货品由公司自主统一配送及摆置，并聘请销售员销售。顾客购买货品后，由商场收取货款，并开具发票。双方在合同约定结算期间对账结算，所收取货款在扣除商场按照商品销售收入一定比例计算的分成后，返款给公司。

B、大客户直销模式

面向终端消费者：大主要针对有投资需求的高端消费者销售 1 克拉以上和品质较好具有长期投资价值的珍稀钻石。公司在每个钻石商场专设大客户经理并在每克拉美的钻石网开辟大客户专栏，专门针对高端消费者进

行销售。大客户直销模式的初始客户群体为银行及高端会所的 VIP 客户，未来将逐步推广到有投资需求的普通消费者。目前公司已与部分商业银行建立深度的合作关系，通过银行向高净值客户直销具有投资价值的钻石产品。

面向商户：公司在钻石首饰行业经营多年，在供应链的整合与管理方面具有天然的优势。因此，一大批终端的商户均非常愿意与每克拉美进行合作，从每克拉美采购钻石饰品，既满足他们产品多样化与品质的保证，同时也能够获得更优惠的采购价格。未来这一大批的商户也是公司发展加盟商的基础。

C、电商模式

公司于 2011 年 7 月创立了每克拉美钻石网 (<http://www.mkim.cn/>) 并开始通过网络销售钻石首饰产品。通过网络销售和钻石商场相结合的销售模式，实现了消费者可以在互联网上选择钻石首饰，支持在线支付或货到付款，并可由消费者自主选择快递送达或自行到钻石商场提取产品的物流模式，为消费者提供了便利，同时也增强了消费者通过互联网购买钻石的消费体验。此外，利用互联网的传播优势，每克拉美钻石网有效提高了公司品牌的知名度。

每克拉美充分利用线上和线下资源，实现了钻石商场与钻石网的有机结合。公司在钻石商场内设置线上体验区，钻石商场成为钻石网的体验中心、仓储中心、配送中心和售后服务中心，有效实现了线上与线下的联动。

D、产品定价模式

公司产品定价采取根据市场差异化程度和不同定位、按不同档次产品分类定价的策略。每类产品定价主要采用固定毛利率的基本原则确定，各产品价格区间和市场指导价由公司统一制订。

为保持产品竞争力和提高市场占有率，公司在定价策略确定的价格区间范围内，根据市场反馈的实际销售情况、竞争对手价格、销售毛利率水平、价格趋势和销售趋势等因素综合分析后，定期对指导价格水平进行评估和适时调整。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据深圳赫美商业有限公司 2017 年 11 月 11 日的总经办会议纪要，深圳赫美商业有限公司拟进行股权转让涉及每克拉美（北京）钻石商场有限公司股东全部权益价值。

本资产评估报告是反映每克拉美（北京）钻石商场有限公司股东全部权益价值在评估基准日时的市场价值，为委托人拟股权转让提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据委托，评估对象是每克拉美（北京）钻石商场有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是每克拉美（北京）钻石商场有限公司在评估基准日二〇一七年九月三十日资产负债表所列示的资产、负债，包括未在账面列示的整

体无形资产。其中，基准日资产负债表如下：

单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	156,038.00	四、流动负债合计	110,925.58
货币资金	121.79	短期借款	63,000.00
应收账款	3,541.17	应付账款	3,440.99
预付款项	27,867.20	预收款项	468.95
其他应收款	557.23	应交税费	2,829.04
存货	122,957.90	应付利息	120.01
其他流动资产	992.71	应付股利	2,000.00
二、非流动资产合计	767.88	其他应付款	39,066.59
固定资产	372.76	五、非流动负债合计	-
无形资产	1.76		
长期待摊费用	235.11		
递延所得税资产	58.24		
其他非流动资产	100.00	六、负债总计	110,925.58
三、资产总计	156,805.88	七、净资产（所有者权益）	45,880.30

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。本次纳入评估范围的资产、负债已经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所专项审计，报告编号：中证天通（2017）特审字第 101026 号。评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

（三）企业申报的表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表外资产。

（四）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位。其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较

能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

1.本项目资产评估基准日为二〇一七年九月三十日；

2.评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3.本次评估采用的价格均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则、规范依据和资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
3. 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
4. 《中华人民共和国商标法》（2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正）；
5. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令第651号）；
6. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））；
7. 《企业财务通则》（财政部令第41号）；
8. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）评估准则和规范依据

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——企业价值》（中评协[2017]36号）；
6. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则——珠宝首饰》（中评协[2017]40号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

12. 《企业会计制度》（财政部财会[2005]25 号）；
13. 《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第 287 号）；
14. 《企业财产损失财务处理暂行办法》（财企[2003]233 号）。

（三）权属依据

1. 基准日股份持有证明和出资证明文件；
2. 《机动车行驶证》；
3. 商标注册证；
4. 固定资产购置发票、合同协议；
5. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
6. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
7. 其他相关权属证明资料。

（四）取价依据

1. 最新版《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
2. 2017 年《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
3. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第 294 号）；
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 2012 年第 12 号）；
5. 《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令 38 号，2015 年 12 月 28 日公布）；
6. 中国经济景气监测中心《中国经济景气月报》相关统计数据；
7. 国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；
8. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；

9. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
10. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
11. 相关上市公司公开信息资料；
12. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
13. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
14. 企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
15. 企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
16. 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
17. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、 评估方法

（一）企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象的评估方法。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

应用市场法的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的权益性资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法的基本前提：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以被预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。

应用资产基础法的基本前提：

- (1) 被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；
- (2) 被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；
- (3) 被评估单位的各项资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性。

(二) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观

念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1. 市场法的适用性分析

由于难以查找到国内近期与被评估单位处于同一或类似行业，规模相当且处于相似经营发展阶段的企业在权益性交易市场上的交易案例，或者有极少数交易案例但也缺乏交易对象的产权交易信息，缺乏交易对象涉及企业的经营和财务数据；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的同类型上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2. 收益法的适用性分析

由于被评估单位具有完善的业务经营历史资料，稳定的业务渠道和收益来源，成熟的管理团队，在现有经营管理模式下，被评估资产在可见未来具有可持续获取收益的能力，其相关的收入、成本、费用，以及投资计划、经营风险等因素可以进行预测并用货币来量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，而且，其预期获利年限也可以被合理预测，故可以采用收益法评估。

3. 资产基础法的适用性分析

由于被评估单位的各项资产、负债购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，

满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了依据，故可以采用资产基础法进行评估。

由于资产基础法是从企业购建成本角度间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法一般不应当作为唯一使用的评估方法。因此，本次评估采用把被评估单位作为一个有机整体，从考量整体资产盈利能力出发的收益法与资产基础法结合同时使用。

（三）采用收益法评估介绍

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1. 评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径分析计算评估对象价值，基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来

款等流动资产或负债，非经营性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

(2) 对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

(3) 对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法或成本法评估其价值；

(4) 通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，经扣减付息债务，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2. 收益法评估模型选择

考虑被评估单位业务经营历史时间长短、资本结构和财务资料情况，尤其是考虑未来经营模式、收益稳定性和发展趋势，资本结构预计变化和资产使用状况等情况，我们采用企业自由现金流折现模型评估计算。

3. 收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E=B-D$$

式中：E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业整体价值；

D：被评估单位付息债务价值；

其中： $B=P+C$

式中：P：被评估单位的经营性资产价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中： R_i ：评估对象在预测期内第 i 年的预期收益；预测期是指被评估单位从评估基准日至达到经营收益相对稳定的时间；

R_{n+1} ：评估对象在预测期满后第 1 年的预期收益；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期。

C ：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值。

$$C=C_1+C_2$$

式中： C_1 ：基准日流动类溢余/非经营性资产（负债）价值；

C_2 ：基准日非流动类溢余/非经营性资产（负债）价值。

4. 应用收益法时的主要参数选取

(1) 预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用企业自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 + 利息费用
× (1 - 企业所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除评估对象的所有者持有权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用，以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定，设定在每年的公历年末。

(2) 预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，应选择可以进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估单位收入成本

结构、财务状况、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，管理层对未来业务发展规划和 market 发展前景预测，所在行业现状和发展前景，以及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。预测期取自评估基准日期的后 5 个完整收益年度。

(3) 预期收益的收益期

由于国家有关法律法规未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制，被评估单位营业执照上的经营期限至 2034 年 3 月 18 日，根据被评估单位提供所属工商机关对于变更企业经营期限所需资料不存在实质性障碍，被评估单位所在行业是持续发展且没有可预见的消亡期，同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营现状、拥有的资产特点和资源条件，及其对未来发展潜力和前景的判断，被评估单位具有市场竞争能力和可持续经营能力，在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，本次评估设定预期收益的收益期为永续年期。

(4) 预期收益终止时的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，其股东权益预期收益的持续时间为无穷，故设定被评估单位在永续经营期之后的清算价值为零。

(5) 折现率

由于评估模型采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。则：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (1)$$

W_d : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (2)$$

W_c : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (3)$$

r_d : 评估对象的税后债务成本;

r_c : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_c ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (4)$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (5)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (6)$$

β_i : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (7)$$

式中: K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

5. 溢余资产价值确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的, 超过被评估单位经营

所需的多余资产。经分析，被评估单位无明显的溢余资产。

6. 非经营性资产价值确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析，被评估单位的非经营性资产主要为在收益预测中未计及收益的部分其他应收关联方的往来款项等资产。非经营性资产和负债主要采用成本法评估。

(四) 采用资产基础法评估介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与被评估单位相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基础法评估，是对评估基准日被评估单位所拥有的各项要素资产，包括全部有形资产和无形资产，根据资产各自具体情况选用适当的具体评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除基准日被评估单位实际应承担的全部负债，从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债的评估方法说明如下：

1. 货币性资产

货币性资产包括银行存款、其他货币资金等，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础，扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

2. 应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的

往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，部分预付款由于相关义务已经执行完毕，欠缺发票属于挂账性质的，将其评估为零。其他未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

4. 存货

本次被评估单位的存货主要为用于对外销售的钻石饰品，包括钻石耳钉、钻石女戒、钻石吊坠、钻石手链、裸钻及其他金、银、珍珠饰品等。该等钻石饰品为对外采购而来，帐面值为购入成本。经过市场调查，影响钻石饰品价格变动的主要因素钻石价格，根据国际钻石市场行情计算出成品钻石在购入日和评估基准日的价格变动系数，以账面值乘以该商品的价格变动系数，得出该钻石饰品评估值。对于其他非钻石类首饰基本为近期购置，经了解其市场价格近期比较稳定，以核实过后的帐面值作为评估值。

5. 机器设备类资产

机器设备类资产包括电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不

含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。

机器设备评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

A. 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

- (a) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- (b) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B. 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

(2) 成新率

A. 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定成新率。计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

B. 车辆成新率

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定。然后结合现场勘察情况进行调整。其中：

使用年限成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 $= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 $= \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

综合成新率 $= \text{理论成新率} \times \text{权重}(40\%) + \text{现场勘查成新率} \times \text{权重}(60\%)$

(3) 评估值的确定

评估值 $= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$

6. 其他无形资产

其他无形资产为商标专用权和外购的各种应用软件。本次评估对于应用软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，以现行市场价格确定评估值。

本次委估的商标为每克拉美系列商标专用权，共有110项注册商标组成，商标使用领域有日用品、化学制品、珠宝首饰、装饰品、护肤品、洗涤用品、工具、食品、饮料、烟草、广告等。目前使用的主要是珠宝首饰类商标，其他商标主要是保护性注册，基本没有使用。根据本次评估目的为股权转让和商标的注册和使用情况及搜集的资料，目前国内尚无类似系列商标交易的案例，因而不能采用市场法；又由于商标形成的直接成本（含广告支出）往往与其价值没有直接的对应关系，即商标投入产出的弱对应性，因此成本法一般不被采用。因此，本次评估选用收益法，对系列注册商标的专用权价值进行评估。

本次评估采用收益法评估系列商标专用权价值，具体采用销售收入分

成法，根据销售收入与销售收入分成率测算其商标贡献收益，确定系列商标专用权能够为资产拥有人带来的利益，得出该系列商标专用权在一定的经营规模下于评估基准日的市场价值。基本计算公式为：

评估值 = 未来收益期内各期的收益额现值之和

$$P = \alpha \sum_{t=1}^n \left[F_t / (1+i)^t \right]$$

式中：

P—商标评估值

F_t—未来第 t 年的分成基数（税后超额毛利收入）

n—收益年限

t—未来第 t 年

α—销售收入分成率

7. 长期待摊费用

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，本次评估以经核实后账面值作为评估值。

9. 其他流动资产

其他流动资产为待认证增值税进项税。本次评估通过核实有关资料，

查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，资产在基准日后存在权益，以核实后账面值作为评估值。

10. 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的 APP 开发费用。本次评估通过核实有关计划、合同等资料，查阅账务记录，了解项目存在，付款合法有效。在核实无误的基础上，资产在基准日后存在权益，以核实后账面值作为评估值。

11. 应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款、预收账款等。评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的发函询证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

12. 短期借款

短期借款为全部向金融机构的借款，共 19 项。评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

13. 应付利息

应付利息为基准日前应负担尚未支付的利息。评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实，根据评估基准日企业实际需承担的利息，以经核实后的账面值作为评估值。

14. 应付股利

应付股利为基准日前已分配尚未支付的利润，对应付股利，评估人员

核对了账簿记录，检查了原始凭证和被投资单位股利分配文件等相关资料，以核实该事项的真实性、金额等，核实结果账、表、单金额相符，以经核实后的账面值作为评估值。

15. 应付职工薪酬

应付职工薪酬为基准日前已计提尚未支付的工资，评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，确认是基准日后应支付的工资，以经核实后账面价值作为评估值。

16. 应交税费

应交税费包括为教育附加费、城市维护建设税、增值税。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

- 1.与委托人明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围，签订委托业务约定书；
- 2.依据初步调查了解的情况，制订资产评估工作计划，拟定评估方案；
- 3.对项目进行总体了解，确定资产评估所需资料清单。

(二) 资产核实和验证资料阶段

- 1.评估人员根据项目情况，布置资产评估准备工作，指导被评估单位清查资产，填报资产申报明细表，准备评估资料；
- 2.根据被评估单位提供的资产申报表，核对各项目明细账与总账、报表

的余额是否相符；

3.对被评估单位有关人员访谈，了解被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

4.对被评估单位填报的资产申报表进行征询、核查，与财务账表记录进行核对，提出发现的问题并要求进一步核查调整；

5.核实被评估单位填报的有关资料，搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料；

6.现场对资产全面核实，对资产现状详细察看，做好记录。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产清查主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

（三）选择评估方法和评定估算阶段

1.根据评估对象的实际状况和特点，选择评估方法；

2.查阅委估资产的产权证明文件、对产权持有单位提供的权属资料进行查验；

3.查阅委估资产的技术资料、决算资料和竣工验收资料等，通过市场调研，收集市场价格信息资料；

4.对委估资产进行数据处理，结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准并进行估算。

（四）评估结果汇总分析阶段

根据委估资产估算初步结果进行汇总、对评估结论进行分析，进行必要的调整、修改和完善，起草资产评估报告书。

（五）审核提交报告阶段

评估人员讨论并分析评估结论，与委托人就评估结论交换意见，在全

面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告书组织审查，反复修改、校正，最后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设

（一）基本假设

1.交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2.公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3.持续使用假设。假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的均已付清。

3. 评估人员已对评估对象所涉及设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

4. 评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人

员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

5. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

6. 假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

7. 本次评估的存货钻石饰品是采用钻石成品附带的国际 IGL 鉴定证书作为其等级依据，根据证书的编码，通过官网提供的图片与基础信息进行核对确定其真实性，除评估师所知范围之外，假设评估对象库存商品实物与鉴定证书证所载实物一致。

8. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

（三）关于企业经营和预测假设

1. 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4. 假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市场竞争环境下持续经营。

5. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于

管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的经营变化带来的影响；假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

6. 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力和能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

7. 假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均衡流入，现金流出为均衡流出。

9. 假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

10. 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

（四）其他假设

1. 依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2. 假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3. 假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

我们根据前述评估工作，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到每克拉美（北京）钻石商场有限公司的股东全部权益价值于评估基准日二〇一七年九月三十日的市场价值评估结论如下：

（一）不同评估方法的评估结果

1. 采用收益法评估结果

账面值为人民币肆亿伍仟捌佰捌拾万零叁仟元 (RMB45,880.30 万元)；

评估值为人民币柒亿玖仟陆佰零玖万陆仟陆佰元 (RMB79,609.66 万元)；

评估增值人民币叁亿叁仟柒佰贰拾玖万叁仟陆佰元 (RMB33,729.36 万元)，增值率 73.52%。

2. 采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币壹拾伍亿陆仟捌佰零伍万捌仟捌佰元 (RMB156,805.88 万元)，评估值为人民币壹拾陆亿捌仟贰佰捌拾叁万叁仟陆佰元 (RMB168,283.36 万元)，评估增值人民币壹亿壹仟肆佰柒拾柒万肆仟捌佰元 (RMB11,477.48 万元)，增值率 7.32%；

负债总计：账面值为人民币壹拾壹亿零玖佰贰拾伍万伍仟捌佰元 (RMB110,925.58 万元)，评估值为人民币壹拾壹亿零玖佰贰拾伍万伍仟捌佰元 (RMB110,925.58 万元)，评估结果相对账面值无变化；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币肆亿伍仟捌佰捌拾万零叁仟元 (RMB45,880.30 万元)，评估值为人民币伍亿柒仟叁佰伍拾柒万柒仟捌佰元 (RMB57,357.78 万元)，评估增值人民币壹亿壹仟肆佰柒拾柒万肆仟捌佰元 (RMB11,477.48 万元)，增值率 25.02%。

(二) 评估结论的分析、确定和应用

采用收益法和资产基础法两种评估方法评估,结果相差 22,251.88 万元,差异率为 38.79%。两种评估方法产生差异的主要原因:

1. 两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。每克拉美(北京)钻石商场有限公司属于奢侈品行业,其收入主要来自于珠宝首饰的销售,收益法评估结果不仅与企业账面实物资产存在一定关联,亦能反映企业市场开拓能力、客户保有状况、人才集聚效应、行业运作经验等表外因素的价值贡献。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动(购建成本),这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。每克拉美(北京)钻石商场有限公司非流动实物资产主要为电子设备类资产,资产基础法评估结果与该等资产的重置价值,以及截至基准日账面结存的流动资产、其他非流动资产和负债价值具有较大关联。

2. 被评估单位核心竞争优势明显

(1) 市场与客户的广泛覆盖与渗透

被评估单位在行业内具有较高地位,由于被评估单位深耕珠宝行业多年,逐年地培养其自己的高端客户群,同时在多年的商业推广中,在客户心目中形成了较高的品牌影响力,在市场和客户群中享有较高声誉。

(2) 专业的管理运营团队

被评估单位的主要产品销售、经营运作、市场开拓是依靠其专业的团队，专业的团队提升了被评估单位的盈利能力。

(3) 良好的品牌形象

被评估单位在为客户提供珠宝首饰中，采取多方位满足客户需求，同时商品质量好，赢得了客户的认可，其每克拉美商标在在珠宝行业内具有较高的品牌知名度和认知度。被评估单位过去数年荣获多个知名奖项：中国珠宝玉石首饰行业协会指定放心示范商场、国家珠宝玉石质量监督检验中心驻点商场、中国保护消费者基金会推介的全国重承诺守信用消费者放心单位等荣誉称号。

被评估单位属于珠宝行业，具有较显著的品牌知名度特性，其价值不仅体现在评估基准日存量实物资产及可辨认无形资产上，更多体现在被评估单位所具备的市场地位、客户资源、团队优势等方面。在行业政策及市场趋势支持被评估单位市场需求持续增长的大趋势下，收益法评估从整体资产预期收益出发，结果能够较全面地反映其依托并利用上述资源所形成的整体组合价值，相对资产基础法而言，能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。故我们选用收益法评估结果作为评估结论。即

在本次评估目的下，每克拉美（北京）钻石商场有限公司的股东全部权益价值于评估基准日二〇一七年九月三十日的市场价值评估结论为：

账面值为人民币肆亿伍仟捌佰捌拾万零叁仟元(RMB45,880.30 万元)；

评估值为人民币柒亿玖仟陆佰零玖万陆仟陆佰元(RMB79,609.66 万元)；

评估增值人民币叁亿叁仟柒佰贰拾玖万叁仟陆佰元(RMB33,729.36 万元)，增值率 73.52%。

(三) 评估结论有效期

按照现行有关规定和资产评估准则，在本报告载明的评估假设和限制

条件没有重大变化的基础上，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

(四) 有关评估结论的说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象的影响。

3. 资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

4. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，

委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(二) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

被评单位的借款情况如下：

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	利率	账面价值(万元)
1	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2016.11.18	2017.11.17	基准利率上浮 30%	1,000.00
2	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2016.11.18	2017.11.17	基准利率上浮 30%	1,000.00
3	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2016.11.18	2017.11.17	基准利率上浮 30%	970.00
4	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2016.12.21	2017.12.20	基准利率上浮 30%	1,000.00
5	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2016.12.21	2017.12.20	基准利率上浮 30%	1,000.00
6	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2016.12.21	2017.12.20	基准利率上浮 30%	1,000.00
7	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2016.12.21	2017.12.20	基准利率上浮 30%	880.00
8	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.1.6	2018.1.5	基准利率上浮 30%	3,680.00
9	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.1.13	2018.1.12	基准利率上浮 30%	1,500.00
10	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.2.6	2018.2.5	基准利率上浮 30%	2,500.00
11	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.3.13	2018.3.12	基准利率上浮 30%	940.00
12	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.4.1	2018.3.31	基准利率上浮 30%	1,330.00
13	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.6.6	2018.6.5	基准利率上浮 30%	700.00
14	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.6.9	2018.6.8	基准利率上浮 30%	1,500.00
15	兴业银行股份有限公司北京东外支行	2017.9.8	2018.9.7	基准利率上浮 30%	1,000.00
16	锦州银行北京分行	2017.1.17	2018.1.16	7.92%	13,000.00
17	锦州银行北京分行	2017.3.8	2018.3.7	7.92%	9,000.00
18	锦州银行北京分行	2017.6.2	2018.6.1	7.92%	8,000.00
19	锦州银行北京分行	2017.7.21	2018.7.20	7.92%	13,000.00

上述借款由股东及关联方提供担保。

被评估单位对外的担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
每克拉美（北京） 钻石商场有限公司	深圳赫美集团股份 有限公司	5000	2017-6-14	合同生效之日起至所有 被担保债务的履行期限	否
每克拉美（北京） 钻石商场有限公司	深圳赫美集团股份 有限公司	15000	2017-5-22	合同生效之日起至主合 同项目下还款履行期限	否

目前提供担保的各笔贷款正常，尚未到期，贷款利息按期支付。

本次评估未考虑上述借款及对外担保事项对评估结果的影响。

（三）未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

（四）重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

（五）重大期后事项和经济行为的影响

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任
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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

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对其评估对象可实现价格的保证。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一七年十一月二十八日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师：许恒



资产评估师：邱军



二〇一七年十一月二十八日