
金叶珠宝股份有限公司拟非公开发行股票购买资产
所涉及的深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益
价值项目

资产评估报告书

共 1 册 第 1 册

中科华评报字【2013】第 008 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一三年一月三十日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程	21
九、评估假设和限制条件	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
十四、尾部.....	28
资产评估报告书附件	29

声 明

一、我们在执行本评估业务中，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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、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或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场勘查；我们已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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是经济行为实现的参考依据，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，并在评估报告有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

资产评估报告书摘要

中科华评报字【2013】第 008 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受金叶珠宝股份有限公司的委托，就金叶珠宝股份有限公司拟非公开发行股票购买资产事宜所涉及的深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益价值，评估范围是该公司经审计后评估基准日资产负债表上载明的全部资产及相关负债，包括流动资产（货币资金、应收账款、其他应收款和存货）、非流动资产（长期股权投资、固定资产、长期待摊费用和递延所得税资产）和流动负债（短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款）。

评估的价值类型为市场价值。

评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法和收益法计算确定评估值。

经采用成本法评估，截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日，深圳粤通国际投资有限公司：资产账面值 48,164.74 万元，评估值 48,342.86 万元，增值 178.12 万元，增值率 0.37%；负债账面值 20,735.34 万元，评估值 20,735.34 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 27,429.40 万元，评估值 27,607.52 万元，增值 178.12 万元，增值率 0.65 %

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年12月31日

表1

被评估单位：深圳粤通国际投资有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	47,357.92	47,680.22	322.30	0.68
2	非流动资产	806.82	662.63	-144.19	-17.87
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	46.59	11.31	-35.28	-75.72
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	301.71	265.42	-36.29	-12.03
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	410.05	385.91	-24.14	-5.89
18	递延所得税资产	48.48	-	-48.48	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	48,164.74	48,342.86	178.12	0.37
21	流动负债	20,735.34	20,735.34	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	20,735.34	20,735.34	-	-
24	净资产（所有者权益）	27,429.40	27,607.52	178.12	0.65

经采用收益法评估，截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日，深圳

粤通国际投资有限公司股东全部权益价值账面值 27,429.40 万元，评估值 28,067.65 万元，增值 638.25 万元，增值率 2.33%。

通过分析两种评估方法的评估结果，确定以成本法的评估结果作为最终评估结论，即深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的评估值为 27,607.52 万元。

本报告所揭示的评估结论仅对本报告所列明的评估目的有效；本评估报告使用权归委托方所有，未经本公司同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

本报告的使用有效期为壹年，自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日。

（此处以下本页无正文）

资产评估报告书

中科华评报字【2013】第 008 号

金叶珠宝股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟非公开发行股票购买资产事宜所涉及的深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方简介

委托方为金叶珠宝股份有限公司。

注册号：230000100000347

成立日期：1996 年 2 月 5 日

住 所：黑龙江省伊春市伊春区青山西路 118 号

法定代表人：王志伟

注册资本：伍亿伍仟柒佰壹拾叁万元

实收资本：伍亿伍仟柒佰壹拾叁万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营期限：自 1996 年 2 月 5 日至 2019 年 4 月 19 日

经营范围：一般经营项目：贵金属首饰、珠宝玉器、工艺美术品加工、销售；金银回收；货物进出口；股权投资、矿山建设投资、黄金投资与咨询服务；黄金租赁服务；选矿（法律、行政法规规定应经行政许可的，未获得许可前不得经营，法律、行政法规禁止的不得经营）#

（二）被评估单位简介

被评估单位为深圳粤通国际投资有限公司。

1. 注册登记情况

注册号：440306103803798

成立日期：2009年1月7日

住所：深圳市罗湖区翠竹路1120号安徽大厦620室

法定代表人：张志福

注册资本：6010万元

实收资本：6010万元

公司类型：有限责任公司

经营期限：自2009年1月7日至2019年1月7日

经营范围：投资管理（不含保险、股票、债券、期货、基金投资及限制项目）；黄金制品及铂金首饰、K金眼镜、镶嵌首饰、贵金属首饰、黄金、贵金属材料、钟表、机电设备的购销；从事黄金、钯金、贵金属、首饰、钻石、玉器的回收及销售；工艺美术品的技术开发及销售；国内贸易；从事进出口业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除

外)

2. 企业概况

深圳粤通国际投资有限公司(以下简称:深圳粤通国际)前身为深圳市长信安投资咨询有限公司,成立于2009年1月,由自然人喻立山和廖大凤共同出资设立,公司注册资本10万元,其中股东喻立山出资人民币5万元,持股比例50%,股东廖大凤出资人民币5万元,持股比例50%。

2011年1月13日公司变更股东,新股东张志福受让原股东喻立山和廖大凤所持公司全部股权,变更后张志福出资人民币10万元,持股比例100%。

2011年4月8日公司股权变更并增加注册资本,股东张志福增资人民币980万元,新股东张桂英出资人民币20万元,变更后公司注册资本增至2010万元,实收资本1010万元,张志福累计出资990万元,持股比例99%,张桂英出资人民币20万元,持股比例1%。

2012年12月6日,公司增加注册资本,股东张志福增资人民币5000万元,变更后公司注册资本增至6010万元,实收资本6010万元,张志福累计出资5990万元,持股比例99.67%,张桂英出资人民币20万元,持股比例0.33%。

2012年12月19日,经公司股东会决议通过,股东张志福将其投入公司的现金139,783,423.54元连同其合法拥有的翡翠资产折价66,628,690.57计入深圳粤通国际资本公积,归全体股东享有。

深圳粤通国际主要从事黄金相关产品的生产、批发、加盟、贵金

属回收等业务，是国内黄金珠宝企业中产品种类较为齐全、黄金类商品服务多元化的专业黄金综合服务商，业务渠道以批发、加盟为主，以电视购物、银行渠道、个性化定制渠道为辅。

2011年，深圳粤通国际获得广东省最大的黄金生产企业广东金鼎黄金有限公司授权（广东金鼎黄金有限公司是少数几个达到“GB/T25933-2010”AU99999高纯金国家标准生产能力的黄金生产企业），成立了金鼎黄金中国区品牌运营中心，逐渐培育了以深圳为中心辐射全国的销售网络和渠道。此外，深圳粤通国际与中视购物、湖南快乐购、山东乐拍等电视购物运营商建立合作关系，大力发展电视购物渠道，通过传统渠道和新型渠道相结合的方式，不断拓展黄金珠宝首饰批发、零售终端市场。

深圳粤通国际拥有的全资子公司深圳粤通珠宝有限公司主要从事黄金的加工生产，拥有60多名员工，其中80%员工系拥有多年黄金生产工作经验的高级技工，月产量维持在100kg左右；深圳粤通国际拥有3个大规模展厅，分别是位于深圳龙岗李国际郎珠宝园的1,000平方米李郎展厅、位于深圳罗湖水贝珠宝工业区的800平方米展厅和位于万山珠宝园的100多平米的展厅，共同构筑了具有一定市场影响力的黄金珠宝批发、销售中心。

3. 企业执行的主要会计政策

深圳粤通国际投资有限公司执行财政部于2006年颁布的《企业会计准则》，在此基础上编制财务报表，会计年度自公历1月1日至12月31日，以人民币为记账本位币，采用权责发生制，以历史成本

为计价原则。

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方和被评估单位为相互独立的法律主体。

(四) 评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为所涉及的相关政府监管部门及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

评定估算深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为金叶珠宝股份有限公司拟非公开发行股票购买资产的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益价值。

评估范围为深圳粤通国际投资有限公司经审计后评估基准日资产负债表所载明的全部资产和相关负债，具体包括以下内容：

1. 流动资产：包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货；
2. 非流动资产：包括长期股权投资、固定资产、长期待摊费用

和递延所得税资产；

3. 流动负债：包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

评估的具体范围以深圳粤通国际投资有限公司申报的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动资产	473,579,166.77
非流动资产	8,068,229.09
资产总计	481,647,395.86
流动负债	207,353,425.58
非流动负债	0.00
负债合计	207,353,425.58
净资产（所有者权益）	274,293,970.28

该账面值已经中磊会计师事务所有限公司审计。

纳入评估范围的全部资产和相关负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。本公司已要求企业申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本公司又无能力发现的本次评估范围以外企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估

资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

北京中科华资产评估有限公司与金叶珠宝股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年中华人民共和国主席令 42 号);
2. 《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》(财会[2006]3 号);
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号);
4. 《〈中华人民共和国增值税暂行条例〉实施细则》(财政部国家税务总局令 50 号);
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
6. 其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知(财企[2004]20 号);
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号);
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号);
4. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218 号);
5. 中国资产评估协会关于印发《投资性房地产评估指导意见(试行)》和《资产评估准则——珠宝首饰》的通知(中评协[2009]211 号);
6. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》

的通知(中评协[2011]227号)。

(四) 资产权属依据

1. 深圳粤通国际投资有限公司营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件;
2. 《机动车行驶证》;
3. 主要设备购置合同及发票;
4. 其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

1. 全国资产评估参数资料选编(财政部资产评估司);
2. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
3. 《机电产品报价手册》(机械工业出版社);
4. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
5. 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》;
6. 原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
7. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场价格信息;
8. 国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据;
9. 被评估单位未来年度生产经营规划和盈利预测资料;
10. 评估基准日同类上市公司财务指标及风险指标;

11. 评估基准日国债收益率、贷款利率信息；
12. 评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；
3. 中磊会计师事务所有限公司出具的（2013）中磊（专审 A）字第 0007 号审计报告；
4. 深圳国艺资产评估有限公司出具的深国艺评字[2013]第 S003-001 号鉴定评估报告；
5. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将被评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重

置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

（二）评估方法的选择

遵照《资产评估准则——企业价值》第二十二条的要求：注册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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

因目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，所以本次评估选用成本法和收益法对企业价值进行评估。

（三）成本法简介

企业价值评估中的成本法即资产基础法，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评估思路。

资产基础法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）= 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

1. 流动资产

(1) 货币资金

对货币资金中的现金和银行存款的账面值进行核实,以核实后的账面值确定评估值。

(2) 债权类往来款项

对应收账款和其他应收款在核实无误的基础上,根据每笔款项预计可能收回的金额确定评估值。

(3) 存货

对委托加工物资科目核算的加工费以核实无误的审计后账面值确定评估值。对产成品,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资产评估有限公司进行评估,该机构的专业评估师对委估资产进行了全面盘点和详细技术鉴定,并按照《资产评估准则——珠宝首饰》的相关要求选用恰当的评估方法对委估资产进行了评定估算,形成评估结果并出具了评估报告。我们引用了该评估报告的评估结果作为产成品的评估值。对发出商品,评估人员在查阅《代理销售合同》并函证核实发出商品数量和金额的基础上,以核实无误的审计后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

对控股的长期投资采用成本法对被投资企业进行整体评估,再根据所持有被投资企业股权份额确定长期投资评估值,对整体评估后为负值的长期投资以零值确定其评估值。

对参股的长期投资考虑到被投资企业的特殊性，在核实投资企业财务报表的基础上，以审计后账面值确定评估值，对净资产为负值的被投资企业，在核实没有较大升值资产的基础上，以零值确定非控股的长期投资评估值。

（2）设备

纳入评估范围各类设备包括车辆和电子设备。对该等设备，评估人员在账簿核实、资料审阅和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即评估值=重置成本×成新率。

1) 重置成本

①车辆

重置成本=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费

②电子设备

重置成本=设备购置费

2) 成新率的确定

车辆的成新率采用年限成新率和里程成新率两种方法计算，并对两种结果按孰低原则结合车辆的现场勘查情况调整确定综合成新率；电子设备的成新率一般按年限法计算。

（3）长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用全部为装修费，评估人员在核实无误的基础上，根据评估基准日尚存的资产或权利的价值确定评估值。

（4）递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产是因应收账款和存货项目的账

面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异，产生了在未来收回资产或清偿负债的期间内，应纳税所得额减少并导致未来期间应交所得税减少的情况而确认的资产。评估人员核对了账簿记录，根据对各项可抵扣暂时性差异的评估情况确定对应的递延所得税资产的评估值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。

纳入评估范围的负债全部为流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。对该等负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了借款及担保合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际负担的债务金额确定评估值。

(四) 收益法简介

收益法是通过预测公司经营期限内各年的净现金流量，并以一定的折现率折现成现值求和，得出公司的市场价值，该值减公司有息负债加溢余资产得出公司股东全部权益价值。

基本公式（1）：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} R_i(1+r)^{-i} + R_{i0}/r(1+r)^{-N_1}$$

式中：P 为公司市场价值的评估值

R_i 为公司未来第 i 年的净现金流量

R_{i_0} 为未来第 N_1 年以后永续等额净现金流量

r 为折现率

基本公式 (2):

股东权益价值=公司市场价值(P)-公司有息负债+公司溢余资产

1. 收益法适用条件及评估假设:

(1) 适用条件:

- 1) 企业具备持续经营的基础和条件;
- 2) 资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系;
- 3) 被评估资产的未来收益能够预测并且能够用货币衡量;
- 4) 国家经济环境无重大变化; 遵循现有的法律法规, 信贷利率市场无重大变化; 税基、税率无重大变化。

(2) 评估假设:

- 1) 假设公司资产在评估基准日后不改变现有用途继续使用;
- 2) 假设每年提取的固定资产折旧按照实际需要进行技术改造支出后能够保持被评估单位的持续营运能力;
- 3) 公司生产能力只考虑现有生产能力及部分改造提升, 未考虑再新增投资形成新的生产能力;
- 4) 公司评估基准日后的有息债务结构和水平保持不变;
- 5) 国家现行的方针政策无重大改变;
- 6) 公司执行的税赋、税率政策不变;
- 7) 信贷利率市场无重大变化;
- 8) 无不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2. 收益法评估结论的适用性

由于本次收益法评估是以基准日企业现有的生产能力、现有的业务形态和现有的资产规模为基础，并不考虑再追加巨额资金投入而带来企业利润的提升，所以，本收益法评估结论仅适用于对成本法得出的股东权益价值是否存在经济性升值或经济性贬值进行验证。

3. 股东权益价值测算过程

(1) 收益期限的确定

本次评估以被评估企业持续经营为前提，确定收益期限为无限年期，对收益期内的自由现金流量采用分段法预测，即从2013年至2017年为明确预测期间，2017年后为永续年期。

(2) 净现金流量的预测

公司市场价值或经营性资产价值计算的基础是公司未来预测期内各年的收益，本次收益法采用的收益口径为预测期内公司所取得的自由现金流量，其计算公式如下：

预测期内每年自由现金流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金增加额

(3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率 r 的确定采用加权平均资本成本定价模型(WACC):

$$r=K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times [D/(D+E)] \times (1 - T)$$

式中： K_e 为权益资本成本

K_d 为债务资本成本

E 为权益的市场价值

D 为债务的市场价值

T 为企业所得税率

(4) 有息负债及溢余资产的确定

公司有息负债为向银行借入的各项短期借款于评估基准日的本金余额；评估基准日公司无溢余资产。

八、评估程序实施过程

本次评估工作分为五个阶段。

(一) 接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，明确评估对象和范围，与委托方商定评估基准日，拟定评估方案，与委托方签定《资产评估业务约定书》。

(二) 资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：根据企业资产的特点制订资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，向委托方及被评估单位布置资产评估申报表，协助委托方及被评估单位进行资产评估的前期准备工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

(三) 现场评估阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的各项资产的权属进行了核实，对资产价值进行了评定估算，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍;
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别, 并与企业有关的财务记录数据进行核对, 对发现的问题进行了解, 并请企业进行修改;
3. 根据资产评估申报表的内容, 到现场进行实物资产核实, 并对资产状况进行勘查、记录, 与管理人员进行交谈, 了解资产的使用、管理和维护保养状况;
4. 根据委估资产的实际状况和特点, 制定相应的评估方法;
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料;
6. 开展市场调查;
7. 对企业资产进行评估, 计算评估价值。

(四) 评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果, 进行汇总分析工作, 确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后, 根据汇总分析情况, 对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

归集评估工作底稿, 起草资产评估报告书, 向委托方提交初步资产评估结果, 并对评估结果进行充分解释, 在与委托方充分交换意见之后, 经本公司内部质量审核通过后向委托方提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设和限制条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
 2. 本次评估的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；
 3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且被评估企业持续经营；
 4. 本次评估假设国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化；
 5. 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 6. 假定被评估企业管理层对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；
 7. 本评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则和公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
 8. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 9. 评估结论中未考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素对评估对象价值的影响。
- 当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

1. 经采用成本法评估, 截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日, 深圳粤通国际投资有限公司: 资产账面值 48,164.74 万元, 评估值 48,342.86 万元, 增值 178.12 万元, 增值率 0.37%; 负债账面值 20,735.34 万元, 评估值 20,735.34 万元, 增值 0.00 万元, 增值率 0.00%; 净资产账面值 27,429.40 万元, 评估值 27,607.52 万元, 增值 178.12 万元, 增值率 0.65 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2012年12月31日

表1

被评估单位: 深圳粤通国际投资有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	47,357.92	47,680.22	322.30	0.68
2 非流动资产	806.82	662.63	-144.19	-17.87
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	46.59	11.31	-35.28	-75.72
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	301.71	265.42	-36.29	-12.03
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	410.05	385.91	-24.14	-5.89
18 递延所得税资产	48.48	-	-48.48	-100.00
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	48,164.74	48,342.86	178.12	0.37
21 流动负债	20,735.34	20,735.34	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	20,735.34	20,735.34	-	-
24 净资产(所有者权益)	27,429.40	27,607.52	178.12	0.65

2. 经采用收益法评估，截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日，深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益价值账面值 27,429.40 万元，评估值 28,067.65 万元，增值 638.25 万元，增值率 2.33%。

3. 通过分析两种评估方法的评估结果，确定以成本法的评估结果作为最终评估结论，即深圳粤通国际投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的评估值为 27,607.52 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 对纳入评估范围的珠宝首饰类资产，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资产评估有限公司进行评估，并出具了“深国艺评字[2013]第 S003-001 号”鉴定评估报告，本评估报告引用了其评估结论。珠宝首饰类资产评估中需披露的相关事项，见“深国艺评字[2013]第 S003-001 号”鉴定评估报告。我公司评估人员仅就该报告结论的取得过程作以了解，并承担引用报告结论的相关责任。

2. 被评估单位主要业务范围为黄金加工、金银饰品和翡翠饰品的批发及零售，其黄金储备数量较大，评估人员是在黄金价格历年走势分析、黄金行业发展前景分析基础上进行的评估。如果未来黄金市场出现巨幅波动，以致与本次评估中所采用的预测分析产生较大偏差，则会影响评估结论的有效性。

3. 评估基准日期后重大事项：

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项, 本项目不存在评估师知悉的应予披露的期后重大事项。

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按如下原则处理:

1) 当资产数量发生变化时, 影响了原有评估基础, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

2) 当资产价格标准发生变化, 特别是不可预见因素发生影响经济发展态势, 对原评估参数选择产生明显的影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

(3) 在评估基准日后, 往来账款产生坏账或部分坏账于评估基准日后发生收回等情形时, 委托方应考虑其价值对评估结果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证;

2. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途;

3. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用;

4. 未征得本评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

5. 本评估报告使用有效期: 根据评估准则, 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，才可以使用评估报告。本报告的使用有效期为壹年，自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2013 年 1 月 30 日。

十四、尾部

评估机构名称：北京中科华资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2013年1月30日

资产评估报告书附件

目 录

1. 金叶珠宝股份有限公司《企业法人营业执照》复印件；
2. 深圳粤通国际投资有限公司《企业法人营业执照》复印件；
3. (2013)中磊(专审A)字第0007号《审计报告》复印件；
4. 深国艺评字[2013]第S003-001号《鉴定评估报告》复印件；
5. 深圳粤通国际投资有限公司《机动车行驶证》复印件；
6. 委托方及被评估单位承诺函；
7. 注册资产评估师承诺函；
8. 资产评估机构《资格证书》复印件；
9. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
10. 资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
11. 签字注册资产评估师《资格证书》复印件；
12. 《资产评估业务约定书》复印件。