

**中海恒实业发展有限公司拟股权收购  
所涉及的北京海虹药通电子商务有限公司股东全部权益评估项目**

# **资产评估说明**

中水致远评报字[2016]第 5018 号

中水致远资产评估有限公司  
二〇一六年十一月二十一日

## 目 录

<b>第一部分</b>	<b>关于评估说明使用范围的声明</b>	<b>3</b>
<b>第二部分</b>	<b>关于进行资产评估有关事项的说明</b>	<b>4</b>
<b>第三部分</b>	<b>资产核实情况说明</b>	<b>5</b>
一、	评估对象与评估范围说明	5
三、	核实结论	11
<b>第四部分</b>	<b>资产基础法评估说明</b>	<b>12</b>
一、	流动资产评估说明	12
二、	建筑物类固定资产评估说明	14
三、	设备类资产评估说明	24
五、	无形资产评估说明	31
六、	负债评估说明	34
七、	成本法（资产基础法）评估结果	36
<b>第五部分</b>	<b>收益法评估说明</b>	<b>37</b>
一、	本次收益现值法应用的情况介绍	37
二、	我国经济发展分析及被评估单位所在行业分析	37
三、	被评估企业基本情况	53
四、	企业的历史绩效分析	55
五、	价值类型及其定义	59
六、	本次收益法的评估假设和限制条件	59
七、	本次收益法的具体形式	61
八、	收益法评估预测及估算过程	63
<b>第六部分</b>	<b>评估结论及其分析</b>	<b>76</b>
一、	评估结论	76
二、	评估结论与账面值比较变动情况及原因分析	78
<b>附件一：</b>	<b>关于进行资产评估有关事项的说明</b>	<b>79</b>

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

中水致远资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十一日

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方与被评估单位共同撰写。具体内容见附件：关于进行资产评估有关事项的说明。

(本页以下无正文)

### 第三部分 资产核实情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象和评估范围内容

本次评估对象为北京海虹药通电子商务有限公司股东全部权益。

本项目评估对象为北京海虹药通电子商务有限公司的股东全部权益，评估范围为北京海虹药通电子商务有限公司截止评估基准日经审计的资产负债表所载明的全部资产和相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。其中：资产总额 68,209,259.07 元，负债总额 627,351.21 元，净资产 67,581,907.86 元。具体包括：流动资产（货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产）、非流动资产（固定资产、无形资产）、流动负债（应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。

截止 2016 年 10 月 31 日，纳入本次评估范围的北京海虹药通电子商务有限公司全部资产和负债账面情况如下：

单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>47,006,366.14</b>
2	货币资金	5,744,663.56
3	应收账款	77,425.00
5	其他应收款	40,965,341.07
6	其他流动资产	218,936.51
7	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>21,202,892.93</b>
8	固定资产	16,401,349.42
9	无形资产	4,801,543.51
10	<b>三、资产总计</b>	<b>68,209,259.07</b>
11	<b>四、流动负债合计</b>	<b>627,351.21</b>
13	应付职工薪酬	398,933.69
14	应交税费	28,020.12
16	其他应付款	200,397.40
17	<b>五、非流动负债合计</b>	-
18	<b>六、负债总计</b>	<b>627,351.21</b>
19	<b>七、净资产</b>	<b>67,581,907.86</b>

以上企业申报账面值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2016]007917号）。

以上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的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

## （二）实物资产分布情况及特点

本项目评估范围为北京海虹药通电子商务有限公司于评估基准日经审计的资产负债表所载明的全部资产及负债。

评估的具体范围以北京海虹药通电子商务有限公司申报的全部资产及负债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。

纳入本次评估范围的实物性资产为固定资产。固定资产为房屋建筑物类及设备类资产。具体资产及情况如下：

### 1、房屋建筑物

房屋建筑物类资产共 1 项，账面原值 18,437,627.60 元，账面净值 14,204,655.65 元。房屋建筑物类资产为北京市朝阳区安贞西里三区 26 楼 801-816 办公楼。

本次申报的房屋建筑物已办理《房屋所有权证》及《土地使用权证》，房屋建筑类资产主要分布在北京市朝阳区安贞西里三区。

委估房屋建筑物能正常使用，维护保养一般。本次委托评估的房屋建筑物从结构形式上看为钢混结构。

### 2、设备类资产：包括车辆和电子设备

设备类资产共 63 项，账面原值 2,842,906.95 元，账面净值 2,196,693.77 元。其中：运输设备 2 项，账面原值 2,334,230.46 元，账面净值 1,911,002.89 元；电子设备 61 项，账面原值 508,676.49 元，账面净值 285,690.88 元。

运输设备包括奔驰越野车和宝马越野车，购置于 2014-2016 期间，证照齐全。车辆维护、保养、使用正常，状况良好。

电子设备主要包括笔记本电脑、服务器、扫描仪和打印机等，购置于 2011 至 2015 年度。至评估基准日，电子设备维护、保养、使用正常，均存放在企业办公室内。

### （三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估范围的无形资产主要为北京海虹药通电子商务有限公司的其他无形资产，为计算及软件及软件著作权，共 7 项，原始入账价值为 63,713,701.67 元，账面价值 4,801,543.51 元，其中 4 项为外购软件，已计提完折旧，账面值为零。除了上述申报账面记录的无形资产外，无其他企业申报的账面未记录的无形资产情况。

## 二、资产核实总体情况说明

### （一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的核实小组，制定了现场核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行核实。

自 2016 年 11 月 7 日至 10 日，评估项目组对申报委估的资产进行了核实和现场勘察，现将情况说明如下。

### （二）资产核实主要步骤

#### 1. 指导企业相关人员核实资产、申报并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人員按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

#### 2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表。

#### 3. 现场实地勘察和数据核实

依据企业的生产业务流程，对申报资产进行现场勘察和了解。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

#### 4. 核实产权证明文件

对评估范围的资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

### （三）核实的主要方法

在核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

## 1、流动资产及负债的核实

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

### (1) 核对评估申报表

### (2) 非实物性流动资产及负债的核实

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、相关业务合同、发询证函、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

对货币资金中银行存款，核查银行存款账户，核对各开户银行各账户的银行对账单等，对大额存款进行函证，验证其真实性。

对应收款项、其他应收款及其他流动资产，评估人员通过核实账簿记录，对大额款项进行函证的方法，核实申报金额的正确性。

### (3) 负债的核实

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

## 2、固定资产的核实方法

### 2.1 建筑物

#### (1) 核对评估申报表

根据企业提供的建筑物评估申报表，核对账面值、建筑面积、建筑结构、高度、启用时间等主要建筑技术经济指标。

#### (2) 账面值分析

对企业建筑物账面原值的构成进行分析，并了解各建筑物类资产折旧率，分析折旧提取情况。

#### (3) 查验委估资产的权属证明

根据企业提供的申报明细表对权属进行了解，收集相关资料，查验固定资产原始入账凭证等，并与实物相对照。

#### (4) 账、物相符核查



现场勘察工作中，根据账面及明细表查证实物是否存在；是否有盘盈、盘亏情况；实物工程量与明细表是否一致；实际使用时间是否与申报表一致及是否正常使用。

房屋面积按证载面积确定，未进行测量。

对房屋占有的土地使用权，主要是对土地的现时状况、地理位置、开发环境及用途等实际情况进行调查了解，对土地的权属状况进行调查，并收集土地的相关权属证明材料等。

## 2.2 设备类资产

### (1) 核对评估申报表

对企业填报的机器设备评估申报明细表进行审核，对固定资产明细账等财务记录进行核实。

### (2) 账面值分析

对企业设备账面原值的构成进行分析，并了解设备类资产折旧率，分析折旧提取情况。

### (3) 查验委估设备的权属证明

对于购置的设备主要通过抽查设备购置合同及发票、车辆行驶证、入账原始凭证等进行产权查验。

### (4) 账、物相符及使用情况核实

现场勘察过程中，根据申报资料查证实物是否存在；盘盈、盘亏情况是否属实；实物规格型号与申报明细表是否一致；实际使用时间是否与申报表一致；是否正常使用。

评估人员按机器设备申报明细表，会同企业的设备管理人员共同到各单位或管理部门设备使用现场，对设备进行察看、核实；对是否存在损坏、报废、闲置、淘汰等特殊情况进行了现场调查；听取设备使用人员、管理人员、工程技术人员对机器设备历史状况及管理、运行现状的介绍。

## 3、无形资产的核实

无形资产为其他无形资产——外购软件及软件著作权。

对于软件著作权类无形资产，在企业无形资产申报的基础上，评估人员要求企业书面提供委托评估软件著作权的总体说明和各单项技术的说明；对已申请的软件著作权，要求企业提供相关的申请文件；关注委估无形资产的产权因素，搜集软件著作权形成过程中的相关资料；对已经实施的软件著作权，尽量了解无形资产的实施情况和产品大致用途；调查产品的销售收入和销售成本的历史数据；获取了企业和委托方提供的委估产

品未来的销售预测；与相关负责人座谈了解委估软件著作权的研发和应用情况，实地考察软件著作权的研发和应用条件。

对于外购软件，主要通过查阅软件购买合同、购置发票等为依据了解产权权属，并了解软件的应用情况。

#### 4. 对损益类项目的核实和了解

##### (1) 对于收入的核实和了解

首先评估人员根据被评估单位所属行业的情况设计了历史数据及预测表。评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表以及主要销售合同进行核对，以了解各单位申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

##### (2) 主营业务成本的核实和了解

本次评估中根据企业以前年度及现行的核算方法和制度设计了成本历史数据及预测表。通过上述两张数据表及企业当年的主营业务成本等对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业生产费用的构成、发生规律及发生的依据，主要费用构成情况、变化情况。

##### (3) 主营业务税金及附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，产品适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入或施工量、企业历年毛利率的相关性。

##### (4) 期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过营业费用历史数据及预测表、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

##### (5) 其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、投资收益等项目。

#### (四) 影响核实的事项及处理方法

本次清查核实的资产不存在资产性能限制、存放地点限制、诉讼保全限制以及技术性能局限，不涉及商业秘密和国家秘密，也不存在其他影响资产清查核实的事项。

### 三、核实结论

评估人员经履行以上评估核实程序，评估人员对委估资产和相关负债情况有了全面的了解。评估基准日企业的资产负债表及会计报表附注经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计并出具审计报告。通过核实得出以下相关企业核实结论：

1. 通过核实，评估人员对评估对象及评估范围的全部资产和负债有了较全面的了解。
2. 通过调查，评估范围内的其他各项资产产权归属情况基本清晰。

## 第四部分 资产基础法评估说明

### 一、流动资产评估说明

#### (一) 评估范围

北京海虹药通电子商务有限公司申报的流动资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款及其他流动资产等项目。流动资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	5,744,663.56
应收账款	77,425.00
其他应收款	40,965,341.07
其他流动资产	218,936.51
<b>流动资产合计</b>	<b>47,006,366.14</b>

#### (二) 评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

##### 第二阶段：现场调查核实阶段

1. 核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

2. 现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。

##### 第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应电子文档。
2. 遵照资产评估准则的相关规定，采用重置成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表和资产评估说明。
3. 提交流动资产的评估说明。

### (三) 评估说明

#### 1、货币资金

本次申报评估的货币资金为银行存款，账面价值 5,744,663.56 元。为该公司在平安银行北京花园路支行、中国农业银行青岛市市南区第二支行开设的人民币存款账户。估人员对银行存款账面值同银行对账单进行了核对，全部存款平衡相符，并对银行存款进行函证，未发现影响净资产的事宜，以核实后的账面值确认评估值。

货币资金评估值为 5,744,663.56 元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

#### 2. 应收账款

应收账款账面余额 81,500.00 元，坏账准备为 4,075.00 元，账面净值为 77,425.00 元，为应收技术服务费，共 1 项，企业采用账龄分析法计提坏账准备。

评估人员通过审核相关账簿及原始凭证，没有发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。本次评估在进行经济内容和账龄分析的基础上，参照审计计提坏账准备的方法确定评估风险损失，根据其可收回性或能够获得的权利确定评估值。同时坏账准备评估为零。

应收账款评估净值 77,425.00 元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

#### 3. 其他应收款

其他应收款账面余额 43,145,885.34 元，坏账准备为 2,180,544.27 元，账面净值为 40,965,341.07 元，为应收的除正常销售以外的其他款项，主要内容为应收押金、保证金及关联方往来等，共 3 项。其中：关联方往来账面余额为 42,917,885.34 元。评估人员通过审核相关账簿及原始凭证，没有发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。本次评估在进行经济内容和账龄分析的基础上，参照审计计提坏账准备的方法确定评估风险损失，根据其可收回性或能够获得的权利确定评估值。同时坏账准备评估为零。

其他应收款账面净值 40,965,341.07 元，评估值为 40,965,341.07 元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产为未抵扣进项税额，共 1 项，账面价值 218,936.51 元。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，核查了凭证，确认费用真实、合理，以审计审定的账面值确定评估值。

其他流动资产账面价值 218,936.51 元，评估值 218,936.51 元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

#### (四) 流动资产评估结果

经上述评估后，流动资产评估结果汇总见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
3-1	货币资金	5,744,663.56	5,744,663.56	-	-
3-4	应收账款	77,425.00	77,425.00	-	-
3-8	其他应收款	40,965,341.07	40,965,341.07	-	-
3-11	其他流动资产	218,936.51	218,936.51	-	-
<b>3</b>	<b>流动资产合计</b>	<b>47,006,366.14</b>	<b>47,006,366.14</b>	-	-

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

## 二、建筑物类固定资产评估说明

### (一) 评估范围

北京海虹药通电子商务有限公司申报的房屋建筑物共 25 项，账面原值为 18,437,627.60 元，账面净值为 14,204,655.65 元。详见下表：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	18,437,627.60	14,204,655.65
固定资产-房屋建筑物	18,437,627.60	14,204,655.65

### (二) 房屋建筑物类资产概况

北京海虹药通电子商务有限公司申报的房屋建筑物为 1 项办公楼（浙江大厦）第 8 层，已办理《房屋所有权证》证号为 X 京房权证朝字第 1147743 号及《国有土地使用权证》证号京市朝其国用（2004 出）字第 2320032 号，该办公楼位于朝阳区安贞西里三区 26 号楼，于 2001 年建成，坐落于北京市北三环中路，该办公楼（浙江大厦）第一层为大堂，第二层、第三层为餐厅、宴会厅、多功能厅，第四层为浙江省驻京办事处，第五层至第十七层为写字楼，第十八层至第二十三层为酒店客房，本次委托评估为第八层，建筑面积 1495.56 平方米，自用。该写字楼为框架结构，外墙贴砖，其装修情况：内墙刮乳胶漆，办公区地面贴地砖，局部铺地毯，公共走廊地面铺抛光砖，顶棚为矿棉板吊

顶和石膏板吊顶造型，卫生间地面铺防滑地砖、墙面瓷砖贴到顶，配有电梯及中央空调，水、卫、照明等基础设施齐全，整体维护保养状况良好。

北京海虹药通电子商务有限公司房屋建筑面积共计 1495.56 平方米，全部为自用。

### （三）评估程序

#### 1. 收集资料及准备

根据北京海虹药通电子商务有限公司提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物调查表”。

#### 2. 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建(构)筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建(构)筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

#### 3. 评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据委估房屋建(构)筑物的具体情况，采用市场法进行评估作价和撰写有关说明。

### （四）评估方法

根据《资产评估准则——不动产》，房地产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及委估房地产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法测算委估房地产。

市场法是将委估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理市场价值的方法。

市场法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{可比交易实例价值} \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数;

C—区域因素修正系数;

D—个别因素修正系数。

本次评估的房屋建筑物市场价值包括房屋及土地使用权的价值，为房地合一价。

## (五) 典型案例

### 案例：办公楼（房屋建筑物明细表 4-6-1 第 1 项）

#### 1、房屋建筑物概况

北京海虹药通电子商务有限公司申报的房屋建筑物为 1 项办公楼（浙江大厦）第 8 层，已办理《房屋所有权证》证号为 X 京房权证朝字第 1147743 号及《国有土地使用权证》证号京市朝其国用（2004 出）字第 2320032 号，该办公楼位于朝阳区安贞西里三区 26 号楼，于 2001 年建成，坐落于北京市北三环中路，该办公楼（浙江大厦）第一层为大堂，第二层、第三层为餐厅、宴会厅、多功能厅，第四层为浙江省驻京办事处，第五层至第十七层为写字楼，第十八层至第二十三层为酒店客房，本次委托评估为第八层，建筑面积 1495.56 平方米，自用。该写字楼为框架结构，外墙贴砖，其装修情况：内墙刮乳胶漆，办公区地面贴地砖，局部铺地毯，公共走廊地面铺抛光砖，顶棚为矿棉板吊顶和石膏板吊顶造型，卫生间地面铺防滑地砖、墙面瓷砖贴到顶，配有电梯及中央空调，水、卫、照明等基础设施齐全，整体维护保养状况良好。

#### 2、评估过程及方法

##### (1) .核对申报资料

根据企业提供的房地产清查申报明细表，通过查房屋产权证等相关资料，对建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正，同时对照房屋所有权证进行核实查证。

##### (2) .现场勘查

在企业基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房地产的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

##### (3) 资料搜集

评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括北京市房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴、房地产网上有关的信息资



料，同时直接向房地产物业管理及中介部门收集近期类似房地产交易实例资料，收集相关资料。

#### (4) 确定评估方法，进行评定估算

经评估人员现场查勘，了解评估对象的特点、评估目的，通过对委估房地产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，收集市场可比案例，选择市场法测算委估房地产。

### 3、影响因素分析

#### (1) 一般因素

##### 1) 地理位置

北京，中华人民共和国首都。为历史悠久的世界著名古城。位于华北平原西北边缘，东南距渤海约 150km。面积 16800 km<sup>2</sup>。北有军都山，西有西山，山地占全市面积的 62%；东南是永定河、潮白河等河流冲积而成的、缓缓向渤海倾斜的平原。山地有煤、铁等多种矿物和花岗石、大理石等优良建筑材料。

##### 2) 2016 年北京经济形势分析

2016 年，北京市经济运行的环境较为复杂，不确定性较多，经济增长的下行压力仍旧偏大，但宏观政策将着力于稳定经济增长，供给侧改革也将为“十三五”规划开局增添动力，特别是京津冀协同发展、非首都功能疏解将继续推动北京市经济加速转型升级。预计 2016 年北京经济将在产业转型升级步伐加快、需求结构调整优化成效日显、新动能不断累积的带动下，保持合理增长，预计全年经济增长在 6.5% 左右。

##### 3) 2016 年北京写字楼情况分析

2016 年上半年北京甲级写字楼市场空置率小幅上升，租金微幅波动主要有以下原因。上半年 5 个项目，30 万平方米甲级写字楼供应集中入市，短期推高市场空置率；E 租宝事件引发的金融理财类企业信誉下降，部分开发商选择降低租金赢取稳定优质租户；营改增政策推行，租金、税费分离等因素导致北京写字楼市场新签有效租金小幅波动。

从写字楼市场新增供应方面来看，据中粮广场数据统计，2016 年第二季度仅有 2 个项目入市，分别为位于燕莎商圈的启皓大厦和位于亚奥商圈的天圆祥泰大厦，为市场带来 9.4 万平方米有效供应。目前启皓大厦已签约电通广告，签约面积 18,000 平方米，出租率达 35% 以上。

2016年第二季度,北京写字楼市场核心商圈新签平均租金为340元/建筑平方米/月,环比下降0.6%。本季度市场整体需求减少,受经济、天气等因素影响,客户到访量下降,面对激烈的市场竞争,部分开发商选择降低租金、提高佣金等方式提升出租率。

在需求方面,由于政府对金融企业注册方面的控制,上半年金融业需求下降,占比总体成交量的24%,TMT行业成交占比上升,以37%的市场成交占比位居首位。由于市场需求的下滑,加之新增供应的入市,2016年上半年北京核心商圈甲级写字楼市场空置率小幅上升至5.5%。

中粮广场发布数据显示,2016年下半年预计将有9个项目共计48万平方米未来供应投入市场。未来供应分布较为均匀,涵盖中央商务区商圈、东长安街商圈、望京商圈、亚奥商圈和燕莎商圈。在金融街商圈低空置、高租金的市场环境下,金融街洲际酒店6月开始进行改造,7-24层酒店业态改为写字楼进行出租,释放3万平方米办公面积,目前报价690+33,元/月/平方米。酒改写已成为开发商降低运营成本,提高收入的方式之一。

## (2) 区域因素

朝阳区位于北京市城区东部,区域面积470.8平方公里,占北京市规划市区面积的46%,常住人口291.1万人,辖23个街道办事处、20个乡(地区办事处),是北京市面积最大、人口最多的城区。区域内汇集了北京70%的涉外资源、60%以上的外国商社和90%的外国驻京新闻机构,三大使馆区集中了除俄罗斯和卢森堡外所有的外国驻华使馆。区域内基础设施完善,水、电、气、热供应能力充足,干线道路密度是北京市平均密度的2倍以上,与地铁、城市轻轨和首都国际机场等,共同构成了现代化的立体交通体系。区域内科技、体育、文化、卫生、体育资源密集,有中央、市属科研院所159家,大学28所,中小学、幼儿园等各类学校322所,在朝阳区注册的文化经营单位2600多家,各级各类医疗卫生机构1127家。

## (3) 个别因素

该房地产建成2001年,已办理《房屋所有权证》证号为X京房权证朝字第1147743号及《国有土地使用权证》证号京市朝其国用(2004出)字第2320032号。该办公楼位于朝阳区安贞西里三区26号楼8层,全部自用。该大厦地面23层,于2001年建成,坐落于北京市北三环中路,该办公楼(浙江大厦)第一层为大堂,第二层、第三层为餐厅、宴会厅、多功能厅,第四层为浙江省驻京办事处,第五层至第十七层为写字楼,第十八层至第二十三层为酒店客房,本次委托评估为第八层,建筑面积1495.56平方米。

该写字楼紧邻北三环，附近有北京地铁八号线、十号线等轨道交通，以及 300、特 8、113 等众多地面公交，交通便利。附近有安贞华联等购物场所，木偶剧院等娱乐场所，距离安贞医院不足 1000 米，楼内有中信银行等金融机构入驻。

#### 4、评估测算过程

##### (1) 比较实例选择

根据经周边市场调查等收集的资料，我们选择三个房地产交易实例进行比较。

实例 A：茅台大厦，北京市西城区北三环马甸桥东北角的马甸商圈，是北环中心项目二期 B 座，项目总建筑面积 43085 平米，由仲量联行提供物业服务。实例建筑面积 2413 m<sup>2</sup>，写字楼，销售单价 52,000.00 元/m<sup>2</sup>，该建筑建成于 2006 年。成交日期 2016 年 10 月。

实例 B：金澳国际，北京市西城区北三环与马甸东路交叉口，项目总体建筑面积 14 万平方米，其中酒店式公寓 5 万 m<sup>2</sup>，智能写字楼近 6 万 m<sup>2</sup>以及 2 万 m<sup>2</sup>的主体商业。实例建筑面积 1200 m<sup>2</sup>，写字楼，销售单价 50,000.00 元/m<sup>2</sup>，该建筑建成于 2009 年。成交日期 2016 年 10 月。

实例 C：金澳国际，北京市西城区北三环与马甸东路交叉口，项目总体建筑面积 14 万平方米，其中酒店式公寓 5 万 m<sup>2</sup>，智能写字楼近 6 万 m<sup>2</sup>以及 2 万 m<sup>2</sup>的主体商业。实例建筑面积 2200 m<sup>2</sup>，写字楼，销售单价 45,000.00 元/m<sup>2</sup>，该建筑建成于 2009 年。成交日期 2016 年 10 月。

##### (2) 编制比较因素条件说明表，见下表。

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	52,000.00	50,000.00	45,000.00
交易情况		转让	转让	转让	转让
交易日期		2016 年 10 月	2016 年 10 月	2016 年 10 月	2016 年 10 月
区域因素	繁华程度	繁华	相似	相似	相似
	交通便捷度	便捷	相似	相似	相似
	环境质量	良好	相似	相似	相似
	景观环境条件	良好	相似	相似	相似
	公共配套设施	齐全	相似	相似	相似
	城市规划限制	无明显限	相似	相似	相似

		制			
个别因素	临街状况	面临主路	略不利	略不利	略不利
	新旧程度	八成新	相似	略新	略新
	装修	外墙砖、室内墙为涂料、地砖局部地毯	好	好	相似
	配套设施	电梯消防齐全	相似	相似	相似
	平面布置	较合理	略好	相似	相似
	使用功能	商用	相似	相似	相似
	结构类型	(房产证登记为钢混结构、实际勘察为框架结构)	框架	框架	框架
	楼层	第8层	略好	略好	略好
	朝向	整层	相似	相似	略差
	土地性质	出让综合用地	相当	相当	相当
	面积(m <sup>2</sup> )	1,495.56	相似	相似	相似

### (3) 修正因素确定

#### (3) 修正因素确定

a、交易日期修正：评估对象与三个案例的交易日期为近期、且近期价格变化不大，则无需修正，修正系数均为 100。

b、交易情况修正：本次选择的三个案例，均为自由竞争市场上的平均价格，无需修正，修正系数均为 100。

c、区域因素修正：由于评估对象位于朝阳区安贞西里三区 26 号楼，坐落于北京市北三环中路。

案例一位于马甸，属于马甸商圈，距离案例一与评估对象 1 公里左右，繁华程度相似。

案例二位于马甸，属于马甸商圈，距离案例一与评估对象 1 公里左右，繁华程度相似。

案例三位于马甸，属于马甸商圈，距离案例一与评估对象 1 公里左右，繁华程度相似。

其他区域因素如环境质量、景观环境条件、公共配套设施、城市规划限制等方面基本相似，无需修正，修正系数均为 100。

d、个别因素修正：评估对象与三个案例在新旧程度、装修、结构类型、面积等方面存在差异，需进行修正。

新旧程度：评估对象建成于 2001 年，至评估基准日时成新率大约 8 成新，案例一建成于 2006 年、成新率大约 8 成、显相似，无需调整，案例二建成于 2009 年、成新率大约 9 成、显更新，案例三建成于 2009 年、成新率大约 9 成、显更新，则需进行修正，对案例二、案例三修正系数调整分别为 105、105。

装修方面：评估对象为精装修，案例一为豪华装修，案例二为豪华装修，案例三为精装修，装修程度略有不同，评估对象和案例三类似，不需要修正。案例二装、案例三装修情况好，修正系数为 110。

结构方面：评估对象为框架结构，案例一、案例二、案例三结构均为框架结构，不需要修正。

面积方面：评估对象面积为 1,495.56 平方米，案例一面积为 2413 平方米，案例二为 1200 平方米，案例三为 2200 平方米，与被评估对象类似，不需要进行修正。

楼层方面：被评估对象所在楼层为低层，案例一、案例二和案例三为高层，写字楼价格随楼层提高略有上升，所以案例一、案例二和案例三相比被评估对象略好，修正系数为 105。

其他个别因素如临街状况、配套设施、平面布置、使用功能、朝向、土地性质等方面基本相似，无需修正，修正系数均为 100。

(4) 编制比较因素条件指数表，见下表。

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	52000	50000	45000
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	景观环境条件	100	100	100	100

	公共配套设施	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	95	95	95
	新旧程度	100	100	105	105
	装修	100	110	110	100
	配套设施	100	100	100	100
	平面布置	100	105	100	100
	使用功能	100	100	100	100
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	105	105	105
	朝向	100	100	100	95
	停车位	100	100	100	100
	土地性质	100	100	100	100
	面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	100	100

(5) 编制比较因素修正系数表，见下表。

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格 (元/平方米)		待估	52000	50000	45000
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	景观环境条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况	100/100	100/95	100/95	100/95
	新旧程度	100/100	100/100	100/105	100/105
	装修	100/100	100/110	100/110	100/100

	配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/105	100/100	100/100
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/105	100/105	100/105
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/95
	停车位	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地性质	100/100	100/100	100/100	100/100
	面积 (m <sup>2</sup> )	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	0.8680	0.8680	1.0050
比准价格 (元/平方米)		<b>44600</b>	<b>45134</b>	<b>43399</b>	<b>45226</b>

### 5、评估单价的计算

取三个交易案例修正后销售单价的算术平均值作为评估单价，即：

评估单价 = (45134+43399+45226) ÷ 3 = 44600 (元/m<sup>2</sup>) (取整)

### 6、评估值的确定

委估房地产的建筑面积为 1495.56 平方米，故

委估房地产评估值=1495.56×44600=66,702,000.00 元 (百位取整)

## (六) 建筑物类资产评估结果及增减值原因分析

### 1. 评估结果

建筑物类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
建筑物类合计	18,437,627.60	14,204,655.65	66,720,000.00	66,720,000.00	48,282,372.40	52,515,344.35	261.87	369.71
房屋建筑物	18,437,627.60	14,204,655.65	66,720,000.00	66,720,000.00	48,282,372.40	52,515,344.35	261.87	369.71

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”。

### 2. 建筑物类资产增减值原因分析：

本次建筑物类资产评估增值 52,515,344.35 元，增值率为 369.71%，增值主要原因  
是：

本次委估建筑物建造时间早，账面反映的是购置成本，原成本较低，而委估建筑物在北京三环内，近年来，全国房地产市场价格涨幅较大，本次按市场法进行评估，致评估结果有较大幅度的增值。

### （七）特殊事项说明

1、本次委估的被评估单位所有的房屋及土地使用权按市场法评估房地合一价在建筑物中反映。

2、本评估结果仅是对北京海虹药通电子商务有限公司申报评估的建筑物资产在2016年10月31日这一评估基准日上的客观公允反映，我们对评估基准日以后建筑物资产价值发生重大变化不负任何责任，我们也未考虑纳入评估范围内的资产可能存在的抵押等他项权利等可能影响其价值的任何限制。

## 三、设备类资产评估说明

### （一）评估范围

本次委估的设备类资产为北京海虹药通电子商务有限公司的设备类资产，包括车辆及电子设备。设备类资产具体汇总如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
车辆	2,334,230.46	1,911,002.89
电子设备	508,676.49	285,690.88
合 计	<b>2,842,906.95</b>	<b>2,196,693.77</b>

纳入本次评估范围内的设备类资产账面原值及账面净值详见被评估单位申报评估明细表。

### （二）设备概况

（1）车辆：纳入本次评估范围的车辆共2项，为奔驰越野车和宝马越野车。车辆分别购置于2014年及2016年。车辆状况较好，正常使用。

（2）电子设备：纳入本次评估范围的电子设备共61项，主要为笔记本电脑、服务器、扫描仪和打印机等。在用设备主要购置于2011年至2015年之间，近期购置设备状况较好，其他在用设备使用状况一般。

电子设备均存放在企业办公室内。

### （三）评估过程

#### 1. 清查核实工作



(1)为保证评估结果的准确性,根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容,评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料,并指导企业根据实际情况进行填写,以此作为评估的参考资料。

(2)评估人员对企业提供的申报明细表进行核查,对表中的错填和漏填等不符合要求的部分,提请企业进行必要的修改和补充。

(3)现场清点设备,评估人员针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点,采取不同的清查核实方法进行实地考察,原则为覆盖各类、典型勘查。通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流,了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况。

(4)对重点及主要设备等进行了重点详细勘查,对一般设备按申报明细表进行抽查,比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

(5)根据现场实地勘察结果,进一步修正企业提供的评估明细表,然后由企业盖章,作为评估的依据。

## 2. 评定估算

(1)根据本次评估目的,设备评估主要采用成本法。

(2)我们通过查阅主要设备的购置发票,查询 ZOL、中关村报价网及其他报价网站中电子设备、车辆的市场售价,在考虑该设备的运费、安装费等基础上确定重置全价。

(3)对重点设备的成新率主要采用现场勘察并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定。通过对该设备使用情况的现场考察,并了解设备运行、维护等记录及与运行、检修人员交换意见后,结合对已使用年限的运行情况进行调查,与经济寿命年限综合测算予以评定。对一般设备采用年限法确定成新率。

(4)对评估明细表进行了审查和修改后,进行初步评估汇总。

## 3. 评估汇总

(1)经过以上评定估算,结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、其他费用、利率、税率的变化情况,综合分析评估结果的可靠性,增值率的合理性,以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查,进而对评估结果作必要的调整。

(2)在经审查修改的基础上,编辑并汇总机器设备和电子设备等评估明细表。

## 4. 撰写说明

按中国资产评估协会颁发的《资产评估准则——机器设备》的相关要求,编制资产评估说明。

#### (四)评估方法

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收集资料等情况，本次主要采用成本法进行评估作价；对于绝版和停产的电子设备等，则通过价格指数调整或类比法进行作价。设备类资产评估值基本计算公式为：

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

##### A. 车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及网上信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关部门的规定计取车辆购置税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费} \\ &= \text{现行含税购价} \times [1/1.17 + 10\% / (1 + 17\%)] + \text{牌照手续费} \end{aligned}$$

式中：10%为车辆购置税税率，17%为增值税税率。

▲购置价的确定：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

▲车辆购置税的确定：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。

$$\text{车辆购置税} = \text{计税价格} \times 10\%$$

其中计税价格为不含增值税价格。

▲牌照手续费的确定：根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

##### B. 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，则通过价格指数调整或类比法进行作价。一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} / 1.17$$

##### 2. 成新率的确定

##### A. 车辆成新率的确定

##### A1. 理论成新率

对于运输车辆，根据商务部、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》中对使用年限、行驶里程的规定和委估车辆的使用情况，确定其使用年限及规定行驶里程，本次按里程成新率确定理论成新率。

其中：

里程法成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

理论成新率 = 里程法成新率

#### A2. 勘察成新率

通过现场勘察车辆各组成部分现状，通过对各部分勘察打分，计算勘察成新率。

#### A3. 综合成新率

勘察法成新率与理论成新率加权平均确定综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场鉴定成新率 × 60%

#### B. 电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

成新率 = (经济寿命年限 - 实际已使用年限 / 经济寿命年限) × 100%

#### 3. 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

#### (五) 评估案例

##### 案例一：奔驰越野车 GLS500 (车辆评估明细表序号 1)

设备名称：奔驰越野车 GLS500

车牌号：京 NHM887

生产厂家：戴姆勒股份公司

购置日期：2016 年 9 月

启用日期：2016 年 9 月

已行驶里程：36 Km

账面原值：1,492,991.46 元

账面净值为：1,469,352.43 元

车辆名称：越野车

车辆类型：小型客车

主要技术参数

发动机	310kW(4.0L 双涡轮增压)	动力类型	汽油机
变速箱	9 挡 AT	长×宽×高(mm)	5130×1982×1849

车身结构	5 门 7 座 SUV	上市年份	2016
最高车速(km/h)	250	0-100 加速时间(s)	5.9
工信部油耗(L/100km)	11.9	保修政策	3 年不限公
车长(mm)	5130	车宽(mm)	1982
车高(mm)	1849	轴距(mm)	3075
车重(kg)	-	最小离地间隙(mm)	-
前轮距(mm)	1677	后轮距(mm)	1696
车门数	5	座位数	7
油箱容积(L)	-	行李厢容积(L)	680
排量(L)	4.0	排量(mL)	3996
进气形式	双涡轮增压	气缸排列形式	V 型
汽缸数	8	每缸气门数(个)	4

### 1. 车辆概况

该车为 2016 年 9 月购入投入使用，运行状况良好，漆面较光洁，车辆状况较良好，内部整洁状况良好。

### 2. 重置成本全价的确定

该车辆评估基准日近期购入，且经查询网上车市，以购置价确定车辆购价，则评估基准日时段该类车市场售价为 1,588,000.00 元。

购置附加税=1,588,000.00÷1.17×10%=135,726.50 元

牌照费=500.00 元

重置成本=1,588,000.00÷1.17+135,726.50+500.00=1,493,492.00 元（取整）

### 3. 成新率的确定

#### （1）理论成新率

采用里程法成新率确定理论成新率。

该车于 2016 年 9 月购入并投入使用，至评估基准日已运行 0.1 年，行驶里程为 36 公里。

该车未规定经济寿命年限，规定行驶里程为 60 万公里。

行驶里程成新率=（600000-36）÷600000×100%

= 99.99%

## (2) 现场勘察成新率

依据车辆各组成部分的维护保养状况及有形损耗，对各组成部分加权评分，再依据总得分估算出车辆的现场勘察成新率：

成新率的勘察表

项目	鉴定项目	状况	鉴定项目	状况	标准分值	实际评分
车身总成及内装	车身表面漆层完好程度	良好	车身密封保温及空调完好状态	良好	20	19
	车身车门车窗表面锈蚀变形情况	良好	内装、座椅及灯光完好程度	良好		
	驾驶室仪表及电气开关完好程度	良好	外部灯光装置完好程度	良好		
	轮胎磨损及扎伤程度	较好	汽车尾气排放是否达标	良好		
发动机、离合器总成、电气系统	汽缸压力、机油压力状况	良好	油、水、气渗漏程度	良好	30	30
	发动机运转平稳性、熄火情况	良好	发动机启动点火性能	良好		
	离合器分离抖动程度	良好	电气系统及电器设备工作性能	良好		
前后桥、变速箱、传动轴	转向系统操纵性及游动间隙	良好	变速箱挂档灵活性及脱跳档情况	良好	25	25
	前后桥变形、漏油、松旷程度	良好	横直拉杆、传动轴松旷程度	良好		
加速性、制动性	从 20km/hr 到 40km/hr 加速性	良好	刹车跑偏、侧滑、压拖印状况	良好	15	15
	从 20km/hr 制动其制动距离	良好	手刹车制动性能	良好		
其他	车辆运行环境	良好	车辆超负荷运行程度	良好	10	10
	车辆日常维护保养情况	良好	车辆有无重大事故及修复情况	无		
	合计				100	99

现场勘察成新率为 99%。

## (3) 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

$$=99.99\% \times 40\% + 99\% \times 60\%$$

$$=99\% \text{ (取整)}$$

## 4、评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$= 1,493,492.00 \times 99\%$$

$$= 1,478,557.08 \text{ (元)} \quad \text{(取整)}$$

## 案例二 笔记本电脑 (电子设备评估明细表序号 58)

设备名称：笔记本电脑

设备型号：Thing Pad T450S

购置时间：2015 年 9 月

启用时间：2015 年 9 月

账面原值：13,247.86 元

账面净值：10,521.00 元

技术参数：

屏幕：14 英寸

分辨率：1600x900

CPU 主频：2.6GHz

核心数：双核心/四线程

显卡类型：性能级独立显卡

显存容量：1GB

电池类型：6 芯锂电池（3 芯+3 芯）

续航时间：视具体使用环境而定

处理器：

CPU 系列 英特尔 酷睿 i7 5 代系列

CPU 型号 Intel 酷睿 i7 5600U

CPU 主频 2.6GHz

最高睿频 3200MHz

总线规格 DMI 5 GT/s

三级缓存 4MB

核心架构 Broadwell

核心/线程数 双核心/四线程

制程工艺 14nm

指令集 AVX2, 64bit

功耗 15W

存储设备：

内存容量 8GB

内存类型 DDR3 1600MHz

硬盘容量 16GB+1TB

硬盘描述 SSD 256

光驱类型 无内置光

### 1、重置价值的确定

经网上询价，确定该电子设备购置价为 13,900.00 元（供货商负责送货及设备调试）。

不含税重置价值=购置价/1.17= 11,880.00（元）（取整）

### 2、成新率的确定

评估人员现场勘查了设备外观，了解设备的维修保养、使用频度情况。对价值量较小的设备，一般采用年限法确定其成新率。

该设备为 2015 年 9 月购置并起用，至评估基准日已使用 1.11 年，该类设备经济寿命为 5 年。

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

=（5-1.11）/5×100%

= 78% （取整）

## 3、评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{不含税重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 11,880.00 \times 78\% \\ &= 9,266.00 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

## (六) 设备类资产评估结果及增减值原因分析

## 1、设备类资产评估结果

经实施上述评定估算程序后，设备类固定资产的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		评估增值额	评估增值率%
		原值	净值	原值	净值		
	设备类合计	2,842,906.95	2,196,693.77	2,521,340.00	2,198,464.33	1,770.56	0.08
4-6-5	固定资产-车辆	2,334,230.46	1,911,002.89	2,163,675.00	1,981,194.33	70,191.44	3.67
4-6-6	固定资产-电子设备	508,676.49	285,690.88	357,665.00	217,270.00	-68,420.88	-23.95

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产—车辆评估明细表”及“固定资产—电子设备评估明细表”。

## 2、设备类资产增减值原因分析：

A、车辆评估增值 70,191.44 元，增值率为 3.67%。车辆增值的主要原因是：企业车辆快速折旧造成账面净值率较低，引起评估增值。

B、电子设备评估减值额为 68,420.88 元，减值率为 23.95%。减值的主要原因为：由于技术的进步，电子设备的购置价格不断下降引起重置价值减值，最终致电子设备评估减值。

## 五、无形资产评估说明

## (一) 评估范围

本次北京海虹药通电子商务有限公司申报的无形资产为其他无形资产，共 7 项，为 4 项外购计算机软件及 3 项软件著作权。具体介绍如下：

单位金额：人民币元

序号	内容或名称	类型	证书编号	权利人情况	形成过程	申请或完成日期	取得日期	原始入账价值	账面价值	备注
1	商务软件系统第一期	计算机软件			外购		2002/12/26	1,500,000.00	-	
2	电子药房软件	计算机软件			外购		2003/12/1	19,980,000.00	-	
3	商务软件系统第二期	计算机软件			外购		2003/12/1	28,480,000.00	-	

4	短信防伪技术	计算机软件			外购		2004/12/1	5,500,000.00	-	
5	社区卫生服务药品采购信息平台系统	软件著作权	软著登字第0260395号	海虹药通	委托开发	2009/3/5	2010/12/24	2,300,000.00	1,073,333.33	
6	医保审核监管系统 1.0	软件著作权	软著登字第0494647号	海虹药通	委托开发+自主研发	2012/12/1	2012/12/17	5,398,701.67	3,284,210.18	
7	医药供应链服务平台 V2.0	软件著作权	软著登字第0869846号	海虹药通	委托开发	2014/5/30	2014/12/18	555,000.00	444,000.00	
	合计							63,713,701.67	4,801,543.51	

## （二）评估方法

评估人员通过现场考察，查看了上述外购软件或委托开发软件购销合同及财务入账凭证，同时实地了解了委估软件的相关功能。企业软件著作权主要为委托开发。

资产评估师执行无形资产评估业务，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方法。

根据卫规财发〔2009〕59号关于印发《进一步规范医疗机构药品集中采购工作的意见》有关问题说明的通知：在药品集中采购中坚持政府主导，政府建立非营利性采购交易平台，各地应当建立政府非营利性的药品集中采购交易平台，并确保政府拥有平台的所有权和使用权。因外购软件对应的相应业务根据上述文件政府已自主经营，企业已丧失该部分业务市场，且该部分资产账面值已摊销为零，故本次按账面值确定该外购计算机软件的评估值。

对于委托开发（包括企业参与研发）的软件著作权，该部分资产主要为委托开发产品。根据《著作权资产评估指导意见》，资产评估师运用收益法评估时著作权的预期收益通常通过分析计算增量收益、节省许可费和超额收益等途径实现。本次评估很难确认上述预期收益，且该部分资产面对的市场尚不稳定，产品服务亦会受国家政策的影响，该部分资产的预期收益及对企业的贡献很难可靠准确的分割计量，故不适宜采用收益法进行评估；该类资产市场交易不活跃，无法收集到相关资产的交易案例，故不适宜采用市场法进行评估；根据本次收集的资料，采用成本法对软件著作权进行评估。合理确定软件著作权的重置成本，并合理确定资产贬值。

## （三）软件著作权资产功能介绍

### 1、社区卫生服务药品采购信息平台系统

实现了北京市全部各级社区卫生服务机构药品和部分医用耗材的网上采购功能，支持社区零差率药品、常用药品、医用耗材等的集中采购、统一配送与管理的业务需要。



目前用户涉及 4000 多家社区卫生服务机构，16 个社区卫生管理中心，相关生产经营企业及政府部门。

## 2、医保审核监管系统 1.0

本系统是面向医保政策制定者及高级管理人员的数据挖掘和统计分析系统及服务的总称。该系统是一款专为各级医疗保险经办机构设计，以提高医保费用审核监管能力、减少不合理医疗支出为目的智能化应用系统。该系统在金保工程所建立的数字化信息平台基础上，为其中医疗保险报销审核管理这一细分领域提供了专业化和智能化的辅助工具。是国内唯一能够代表支付方，向医院和药企等议价，能为 C 端争取福利。

系统与金保工程对接，从工作内容和 workflows 两方面强化了对医保报销审核管理工作的支持。从工作内容方面，系统专注于对医疗费用欺诈、浪费、滥用的审核监管，为医保审核经办人员提供了一个自动化的医疗费用合规性、合理性审核工具，并为其审核工作提供参考依据。

## 3、医药供应链服务平台 V2.0

医药供应链服务平台所提供的服务，涵盖医院各个方面的服务，包括系统管理、基础信息、科室业务、采购业务、招标谈判、库房业务、设备减存、设备管理、登记派单、设备维护、计量管理、质量控制、财务业务、统计分析等各个方面。此种的业务形式将进一步促进网上交易的进一步发展。

### （四）评估案例

#### 案例一、海虹社区卫生药品采购平台 1.0（其他无形资产明细表序号 5）

海虹社区卫生药品采购平台 1.0 为计算机软件著作权，登记证书号：软著登字第 0260395 号，著作权人：北京海虹药通电子商务有限公司，开发完成日期 2008 年 12 月 30 日，首次发表日期为 2009 年 3 月 5 日，开始使用日期为 2011 年 7 月，权利取得方式为原始取得，权利范围为全部权利，登记号：2010SR072122，发证机关为中华人民共和国国家版权局，原始入账价值 2,300,000.00，账面价值 1,073,333.33 元。计算机软件著作权的保护年限自首次发表日期起至第 50 年的 12 月 31 日止。保护年限为 50 年。

该计算机软件著作权为委托开发，查询资产入账凭证及相关计算服务合同，软件著作权的原始成本为委托开发合同价。本次测算软件著作权的重置成本，经了解及向相关人员咨询，软件著作权的重置价值的增值主要为人工工资，初次销售主要考虑的是保本

或亏本销售，盈利空间在于后续销售。经跟原开发单位人员了解，后续销售价格会略有减低，故本次确定软件著作权的重置成本在原售价的基础上下降 5%，该则软件著作权的重置价值为 2,185,000.00 元。

经过了解，该软件著作权至今在市面暂无替代或更新产品，但该方面市场已相继有其他单位模仿研究，市场存在潜在竞争替代风险，加上考虑软件著作权盈利能力由于各方面原因逐年下降。根据软件技术更新换代较快的特点及其盈利能力的变化，本次综合考虑，按照一般软件的寿命年限 10 年确定本次委估软件著作权的经济寿命，从其开始使用年期算起，按已使用寿命占总经济寿命年限的比例确定贬值率，计算贬值额，该软件著作权的评估价值等于其重置价值与贬值额的差额。

该软件著作权开始使用日期为 2011 年 7 月，至评估基准日已使用 64 个月(5.33 年)，则贬值率为：

$$\text{贬值率} = 5.33/10=0.53$$

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times (1-\text{贬值率})$$

$$= 2,185,000.00 \times (1-0.53)$$

$$= 1,026,950.00 \quad (\text{元})$$

#### (五) 评估结果及增减值原因分析

综上所述，经评估，委估其他无形资产评估结果汇总如下。

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
其他无形资产	4,801,543.51	4,577,240.00	-224,303.51	-4.67

评估减值的主要原因为：软件著作权账面值为委托开发价减摊销值，本次重置现价略有降低，考虑软件著作权贬值后，致使评估减值。

## 六、负债评估说明

### (一) 评估范围

评估范围负债为北京海虹药通电子商务有限公司申报的流动负债。流动负债具体包括：应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

负债各科目具体如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
<b>1</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>627,351.21</b>
2	应付职工薪酬	398,933.69
3	应交税费	28,020.12
4	其他应付款	200,397.40
<b>5</b>	<b>负债合计</b>	<b>627,351.21</b>

## (二)评估过程

评估过程主要划分为以下两个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3.对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

### 第二阶段：评定估算阶段

1.将核实后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据电子文档。

2.对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

3.提交负债的评估技术说明。

## (三)评估方法及说明

### 1. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 398,933.69 元，为社会保险费及职工工会经费等，评估人员抽查相关凭证，经核实无误，按核实且经审计审定后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬账面价值 398,933.69 元，评估值 398,933.69 元，评估无增减值。

### 2. 应交税费

应交税费账面价值 28,020.12 元，主要内容为个人所得税等，经查阅应交税费明细账，抽查企业的完税凭证，税金计算正确，按核实且经审计审定后的账面值作为评估值。

应交税费账面价值 28,020.12 元，评估值 28,020.12 元，评估无增减值。

### 3. 其他应付款

其他应付款账面价值 200,397.40 元，主要内容为应付职工社会保险及员工借款等。评估人员查阅了相关凭证，以核实且经审计审定后的账面值作为评估值。

其他应付款账面价值 200,397.40 元，评估值 200,397.40 元，评估无增减值。

#### (四)评估结果

负债评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>1</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>627,351.21</b>	<b>627,351.21</b>	-	-
2	应付职工薪酬	398,933.69	398,933.69	-	-
3	应交税费	28,020.12	28,020.12	-	-
4	其他应付款	200,397.40	200,397.40	-	-
<b>5</b>	<b>负债合计</b>	<b>627,351.21</b>	<b>627,351.21</b>	-	-

#### 七、成本法（资产基础法）评估结果

经上述评估后，截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，北京海虹药通电子商务有限公司股东全部权益成本法（资产基础法）评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
1	一、流动资产合计	<b>47,006,366.14</b>	<b>47,006,366.14</b>	-	-
2	货币资金	5,744,663.56	5,744,663.56	-	-
3	应收账款	77,425.00	77,425.00	-	-
4	其他应收款	40,965,341.07	40,965,341.07	-	-
5	其他流动资产	218,936.51	218,936.51	-	-
6	二、非流动资产合计	<b>21,202,892.93</b>	<b>73,495,704.33</b>	<b>52,292,811.40</b>	<b>246.63</b>
7	固定资产	16,401,349.42	68,918,464.33	52,517,114.91	320.20
8	无形资产	4,801,543.51	4,577,240.00	-224,303.51	-4.67
9	三、资产总计	<b>68,209,259.07</b>	<b>120,502,070.47</b>	<b>52,292,811.40</b>	<b>76.67</b>
10	四、流动负债合计	<b>627,351.21</b>	<b>627,351.21</b>	-	-
11	应付职工薪酬	398,933.69	398,933.69	-	-
12	应交税费	28,020.12	28,020.12	-	-
13	其他应付款	200,397.40	200,397.40	-	-
14	五、非流动负债合计	-	-	-	-
15	六、负债总计	<b>627,351.21</b>	<b>627,351.21</b>	-	-
16	七、净资产	<b>67,581,907.86</b>	<b>119,874,719.26</b>	<b>52,292,811.40</b>	<b>77.38</b>

## 第五部分 收益法评估说明

### 一、本次收益现值法应用的情况介绍

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用本金化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

中海恒实业发展有限公司拟收购北京海虹药通电子商务有限公司股权事宜，委托中水致远资产评估有限公司以 2016 年 10 月 31 日为评估基准日，对上述经济行为所涉及的北京海虹药通电子商务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。以便为该经济行为提供价值参考。

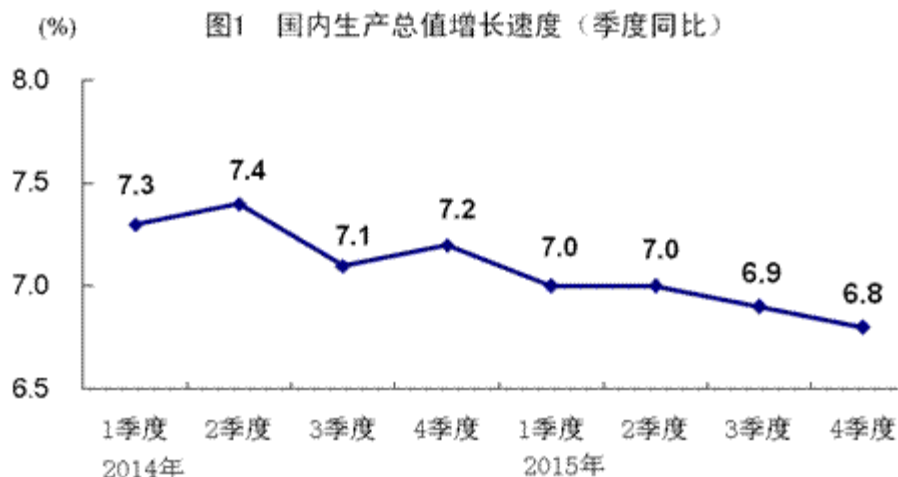
中水致远资产评估有限公司接受委托后，按照《中华人民共和国公司法》、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）等本次资产评估应遵循的相关法律、规章及指导意见的要求，采用了两种评估方法进行评估。资产基础法评估的详细过程和结果见前面资产基础法评估的技术说明部分。在本部分将提供收益法的评估过程和结果。

### 二、我国经济发展分析及被评估单位所在行业分析

#### （一）2015 年我国宏观经济发展状况

2015 年国民经济运行稳中有进、稳中有好。

初步核算，2015 年全年国内生产总值 676708 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 60863 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。



数据来源：国家统计局

### 1、农业生产再获丰收

2015 年全年全国粮食总产量 62143 万吨，比上年增加 1441 万吨，增长 2.4%。其中，夏粮产量 14112 万吨，增长 3.3%；早稻产量 3369 万吨，下降 0.9%；秋粮产量 44662 万吨，增长 2.3%。谷物产量 57225 万吨，比上年增长 2.7%。棉花产量 561 万吨，比上年下降 9.3%。全年猪牛羊禽肉产量 8454 万吨，比上年下降 1.0%，其中猪肉产量 5487 万吨，下降 3.3%。禽蛋产量 2999 万吨，比上年增长 3.6%；牛奶产量 3755 万吨，增长 0.8%。



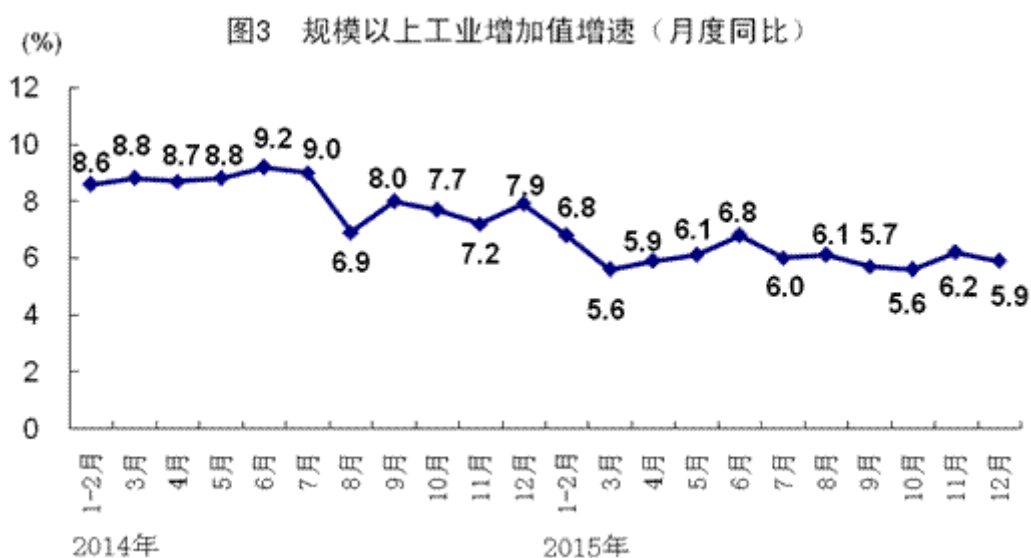
数据来源：国家统计局

### 2、工业升级态势明显

2015 年全年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长 6.1%。分经济类型看，国有控股企业增加值比上年增长 1.4%，集体企业增长 1.2%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 3.7%。分三大门类看，采矿业增加值比上年增长 2.7%，

制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.4%。新产业增长较快，全年高技术产业增加值比上年增长 10.2%，比规模以上工业快 4.1 个百分点，占规模以上工业比重为 11.8%，比上年提高 1.2 个百分点。其中，航空、航天器及设备制造业增长 26.2%，电子及通信设备制造业增长 12.7%，信息化学品制造业增长 10.6%，医药制造业增长 9.9%。全年规模以上工业企业产销率达到 97.6%。规模以上工业企业实现出口交货值 118582 亿元，比上年下降 1.8%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.9%，环比增长 0.41%。

2015 年 1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 55387 亿元，同比下降 1.9%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.97 元，主营业务收入利润率为 5.57%。



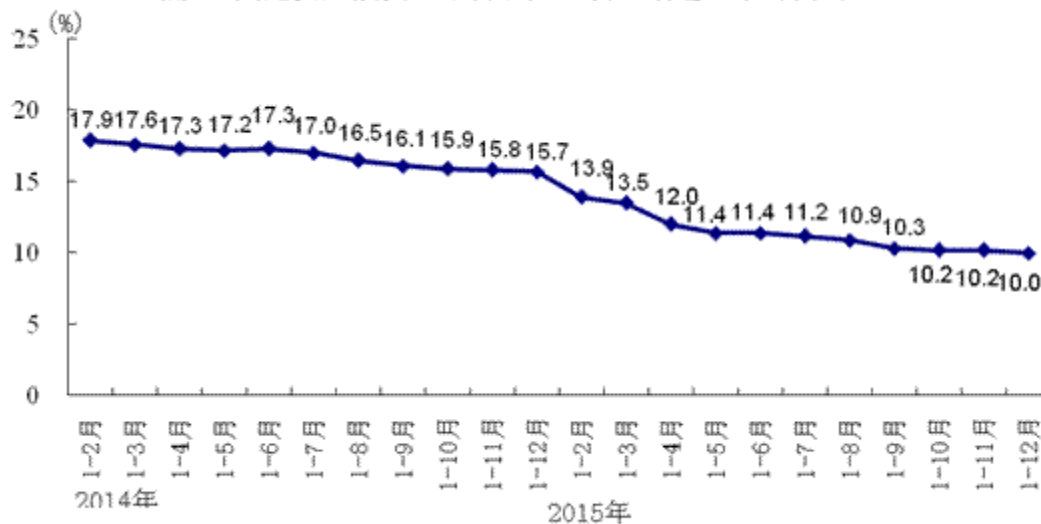
数据来源：国家统计局

### 3、固定资产投资增速回落

2015 年全年固定资产投资（不含农户）551590 亿元，比上年名义增长 10.0%，扣除价格因素实际增长 12.0%，实际增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，国有控股投资 178933 亿元，增长 10.9%；民间投资 354007 亿元，增长 10.1%，占全部投资的比重为 64.2%。分产业看，第一产业投资 15561 亿元，比上年增长 31.8%；第二产业投资 224090 亿元，增长 8.0%；第三产业投资 311939 亿元，增长 10.6%。从到位资金情况看，全年到位资金 573789 亿元，比上年增长 7.7%。其中，国家预算资金增长 15.6%，国内贷款

下降 5.8%，自筹资金增长 9.5%，利用外资下降 29.6%。全年新开工项目计划总投资 408084 亿元，比上年增长 5.5%。从环比看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.68%。

图4 固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

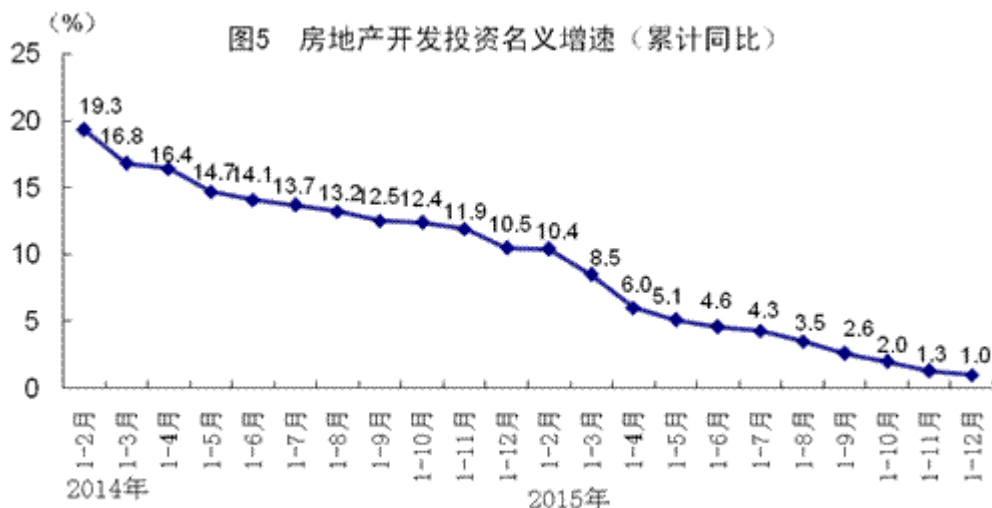


注：以上数据为当期快报数据。

数据来源：国家统计局

2015 年全年全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），其中住宅投资增长 0.4%。房屋新开工面积 154454 万平方米，比上年下降 14.0%，其中住宅新开工面积下降 14.6%。全国商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，其中住宅销售面积增长 6.9%。全国商品房销售额 87281 亿元，比上年增长 14.4%，其中住宅销售额增长 16.6%。房地产开发企业土地购置面积 22811 万平方米，比上年下降 31.7%。12 月末，全国商品房待售面积 71853 万平方米，比上年末增长 15.6%。全年房地产开发企业到位资金 125203 亿元，比上年增长 2.6%。





注：以上数据为当期快报数据。

数据来源：国家统计局

#### 4、市场销售较快增长

2015年全年社会消费品零售总额 300931 亿元，比上年名义增长 10.7%（扣除价格因素实际增长 10.6%）。其中，限额以上单位消费品零售额 142558 亿元，增长 7.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 258999 亿元，比上年增长 10.5%，乡村消费品零售额 41932 亿元，增长 11.8%。按消费形态分，餐饮收入 32310 亿元，比上年增长 11.7%，商品零售 268621 亿元，增长 10.6%，其中限额以上单位商品零售 133891 亿元，增长 7.9%。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 11.1%（扣除价格因素实际增长 10.7%），环比增长 0.82%。



数据来源：国家统计局

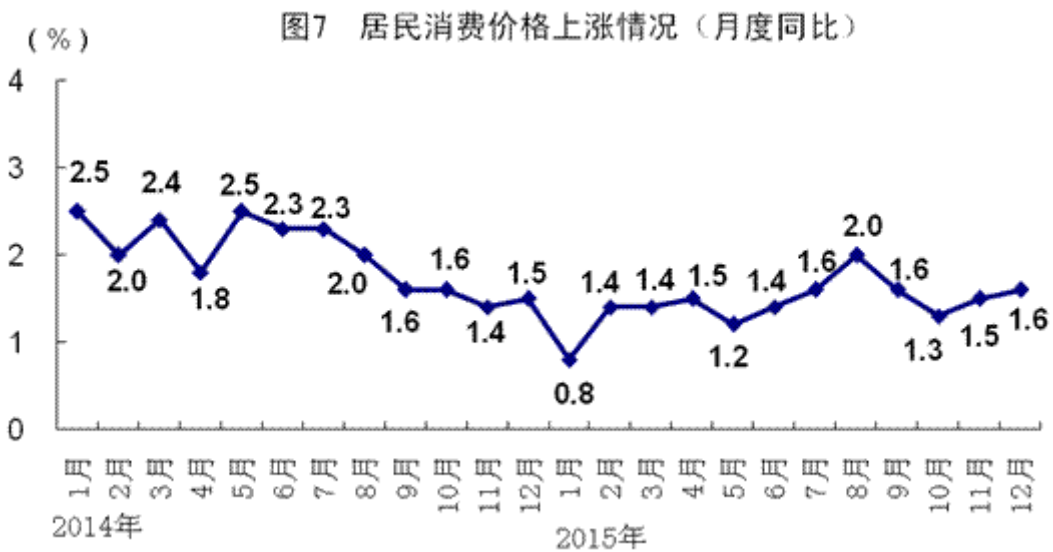
2015 年全年全国网上零售额 38773 亿元，比上年增长 33.3%。其中，实物商品网上零售额 32424 亿元，增长 31.6%，占社会消费品零售总额的比重为 10.8%；非实物商品网上零售额 6349 亿元，增长 42.4%。

#### 5、进出口同比下降

2015 年全年进出口总额 245849 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141357 亿元，下降 1.8%；进口 104492 亿元，下降 13.2%。进出口相抵，顺差 36865 亿元。12 月份，进出口总额 24757 亿元，同比下降 0.5%。其中，出口 14289 亿元，增长 2.3%；进口 10468 亿元，下降 4.0%。

#### 6、居民消费价格温和上涨

2015 年全年居民消费价格比上年上涨 1.4%。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品价格同比上涨 2.3%，烟酒及用品上涨 2.1%，衣着上涨 2.7%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.0%，医疗保健和个人用品上涨 2.0%，交通和通信下降 1.7%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.4%，居住上涨 0.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.0%，油脂价格下降 3.2%，猪肉价格上涨 9.5%，鲜菜价格上涨 7.4%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.6%，环比上涨 0.5%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 5.2%，12 月份同比下降 5.9%，环比下降 0.6%。全年工业生产者购进价格比上年下降 6.1%，12 月份同比下降 6.8%，环比下降 0.7%。



数据来源：国家统计局



数据来源：国家统计局

### 7、居民收入稳定增长

2015年全年全国居民人均可支配收入21966元，比上年名义增长8.9%，扣除价格因素实际增长7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入31195元，比上年增长8.2%，扣除价格因素实际增长6.6%；农村居民人均可支配收入11422元，比上年增长8.9%，扣除价格因素实际增长7.5%。城乡居民人均收入倍差2.73，比上年缩小0.02。全国居民人均可支配收入中位数19281元，比上年名义增长9.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入5221元，中等偏下收入组人均可支配收入11894元，中等收入组人均可支配收入19320元，中等偏上收入组人均可支配收入29438元，高收入组人均可支配收入54544元。2015年全国居民收入基尼系数为0.462。全年农民工总量27747万人，比上年增加352万人，增长1.3%，其中，本地农民工10863万人，增长2.7%，外出农民工16884万人，增长0.4%。农民工月均收入水平3072元，比上年增长7.2%。

### 8、经济结构优化升级

产业结构继续优化。2015年全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为50.5%，比上年提高2.4个百分点，高于第二产业10.0个百分点。需求结构进一步改善。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为66.4%，比上年提高15.4个百分点。区域结构协调性增强。中、西部地区规模以上工业增加值比上年分别增长7.6%和7.8%，分别快于东部地区0.9和1.1个百分点；中部地区固定资产投资（不含农户）增长15.7%，

快于东部地区 3.0 个百分点。节能降耗继续取得新进展。全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.6%。

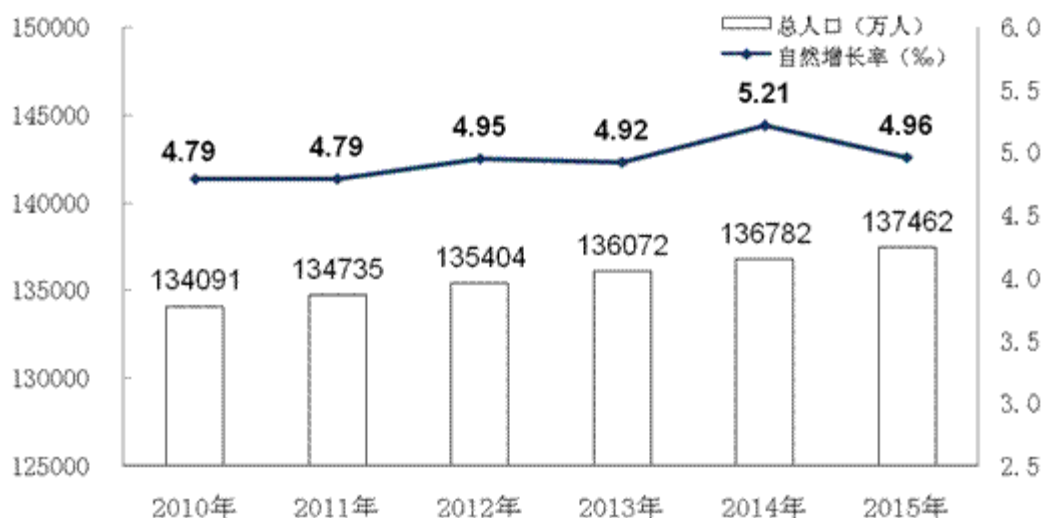
#### 9、货币信贷平稳增长

2015 年 12 月末，广义货币（M2）余额 139.23 万亿元，比上年末增长 13.3%，狭义货币（M1）余额 40.10 万亿元，增长 15.2%，流通中货币（M0）余额 6.32 万亿元，增长 4.9%。12 月末，人民币贷款余额 93.95 万亿元，人民币存款余额 135.70 万亿元。全年新增人民币贷款 11.72 万亿元，比上年多增 1.81 万亿元，新增人民币存款 14.97 万亿元，比上年多增 1.94 万亿元。全年社会融资规模增量为 15.41 万亿元。

#### 10、人口就业总体稳定

2015 年年末中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）137462 万人，比上年末增加 680 万人。全年出生人口 1655 万人，人口出生率为 12.07‰，死亡人口 975 万人，人口死亡率为 7.11‰，人口自然增长率为 4.96‰，比上年下降 0.25 个百分点。从性别结构看，男性人口 70414 万人，女性人口 67048 万人，总人口性别比为 105.02（以女性为 100），出生人口性别比为 113.51。从年龄构成看，16 周岁以上至 60 周岁以下（不含 60 周岁）的劳动年龄人口 91096 万人，比上年末减少 487 万人，占总人口的比重为 66.3%；60 周岁及以上人口 22200 万人，占总人口的 16.1%；65 周岁及以上人口 14386 万人，占总人口的 10.5%。从城乡结构看，城镇常住人口 77116 万人，比上年末增加 2200 万人，乡村常住人口 60346 万人，减少 1520 万人，城镇人口占总人口比重为 56.1%。全国居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口（即人户分离人口）2.94 亿人，比上年末减少 377 万人，其中流动人口为 2.47 亿人，比上年末减少 568 万人。年末全国就业人员 77451 万人，其中城镇就业人员 40410 万人。

图9 总人口和自然增长率



数据来源：国家统计局

总的来看，2015年国民经济仍运行在合理区间，经济结构进一步优化，转型升级进一步加快，新兴动力进一步积聚，人民生活进一步改善。但也要看到，国际环境仍然错综复杂，国内结构调整转型升级正处在爬坡过坎的关键阶段，全面深化改革任务艰巨。

## （二）2016年及以后中国经济展望

根据全面建成小康社会的目标，2020年国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番，“十三五”时期，国内生产总值年平均增速需要维持在6.5%以上，即中国经济仍需保持着中高速增长的要求。中国科学院预测科学研究中心宏观经济部发表的《2016年中国经济增长形势展望》指出，2016年经济增长将进入“新常态”，经济增速继续小幅回落，下行压力较大。2015年我国GDP增速为6.9%，比2014年下降0.4个百分点。2016年GDP增速为6.7%左右，比2015年下降0.2个百分点，降幅略有缩小。世界各国经济发展的一般规律为，随着经济发展水平的提高，人均GDP增长，经济增速将会下降。中国的特点是高速增长阶段以后转为中高速增长，经济增速仍保持在6.0%—7.0%。从中长期来看，我国经济还有较大的增长潜力和空间。

经济增速的变化来自经济增长方式和经济增长动力的根本性变化。我国经济发展将由主要依靠投资驱动和较多依靠出口驱动，转向主要依靠消费同时三驾马车全面驱动。如2006—2010年我国GDP增长中投资的平均贡献率高达57.8%，投资是经济增长的主要驱动力。2015年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为66.4%，比上年提高

15.4个百分点，消费成为经济增长的主要驱动力。预计2016年及以后最终消费的贡献率将进一步上升，逐步提高到70%左右。

三大产业对经济增长的贡献发生变化。长期以来，我国第二产业，特别是工业，在GDP中占主导地位，第三产业比重较低。如2010—2014年我国第三产业占GDP的比重仅为45.8%左右。目前发达国家第三产业占GDP的比重约为70%左右，很多发展中国家，如印度2011年第三产业的比重为57%左右。我国第三产业的比重不仅远远低于发达国家，而且低于很多发展中国家。2015年我国第三产业增速为8.3%，远比第二产业增速（6%）和第一产业增速（3.9%）高。2016年我国仍将主要依靠第三产业推动经济增长，第三产业的比重将继续上升，预计2016年我国第三产业增加值将占GDP的52.5%左右。我国新增非农就业也主要依靠发展第三产业来解决。

总体来说，预计2016年我国经济将企稳回升，全年经济发展比较平稳。

### （三）我国软件和信息技术服务业现状及前景分析

近年来，随着移动互联网的快速发展，信息服务业领域的技术创新进一步强化，社会和各行业信息化程度不断加深，企业对信息资源的挖掘、利用和开发有了更深入的要求，普通消费者对信息化产品、信息资源的利用也有了更多样化的需求，信息技术服务市场规模将持续增长。

按照工业和信息化部定义，信息服务业分为三个组成部分，第一部分是信息传输服务业，第二部分是信息技术服务业，包括系统集成，也包括软件，第三部分是信息内容服务业，即数字内容服务业。

其中，软件与信息技术服务业是指利用计算机、通信网络等技术对信息进行生产、收集、处理、加工、存储、运输、检索和利用，并提供信息服务的业务活动。其产业板块主要包括：软件产品、信息系统集成服务、信息技术咨询服务、数据处理和存储服务、嵌入式软件产品、集成电路（IC）设计等。

在全球经济潜在增长持续下降的背景下，我国经济步入发展新常态，维持高增长同时增速小幅放缓的健康发展态势。在这样的宏观经济背景下，软件和信息技术服务业仍然保持良好的运行态势，产业规模不断扩大，产业地位显著提升，对经济社会发展贡献突出。软件和信息技术服务业推动了国民经济和社会信息化建设，带动了传统产业改造升级，催生了一批高附加值、绿色低碳的新兴产业，为提升社会管理和公共服务水平提供了技术支撑。

2012年4月，工业和信息化部制定了《软件和信息技术服务业“十二五”发展规划》（以下简称“《规划》”）。《规划》指出，“十二五”时期是我国软件和信息技术服务业加快发展和提升的重要战略机遇期。我国以加快转变经济发展方式为主线，推动经济结构战略性调整，促进信息化和工业化深度融合，培育发展战略性新兴产业，加快发展生产性服务业，着力推进社会民生事业发展，软件和信息技术服务支撑引领的作用和地位将更加突出。

软件和信息技术服务向经济社会各个领域的融合渗透不断深化，行业应用需求更为强劲，这为产业带来了更为广阔的创新发展空间。《规划》明确了“十二五”时期软件和信息技术服务业的发展目标，促进软件和信息技术服务业平稳较快发展，到2015年，实现行业收入突破4万亿元，推动信息化和工业化深度融合的服务支撑能力显著增强。

根据工业和信息化部的数据，2007年至2014年，软件和信息技术服务业收入水平从5,800亿元增长到37,235亿元，年均复合增长率为30.42%。其中，信息系统集成服务的收入规模从1,478亿元增长到7,679亿元，年均复合增长率为26.54%。

软件与信息服务业收入情况（单位：亿元）



2014年，我国软件和信息技术服务业整体呈平稳较快增长态势，产业结构和布局良性调整，新兴领域业务快速增长。2014年，我国软件和信息技术服务业实现软件业务收入3.7万亿元，同比增长20.2%，增速比2013年下降3.2个百分点，但仍高于电子信息制造业10个百分点左右。全年发展呈稳中有降趋势，月度累计增速稳定在20%-22%之间，一至四季度增速分别为20.9%、22.6%、18.5%和19.1%。

## 2014 年软件和信息服务业收入增长情况



2015 年 1-11 月，我国软件和信息信息技术服务业完成软件业务收入 38217 亿元，同比增长 16.2%，增速低于去年同期 3.9 个百分点，比 1-10 月下降 0.2 个百分点；完成利润总额 4422 亿元，同比增长 10.8%，增速低于去年同期 12.9 个百分点，比 1-10 月提高 1.5 个百分点。

2015 年 1-11 月，信息技术服务实现收入 19750 亿元，同比增长 17.8%，增速比 1-10 月提高 0.1 个百分点。其中，运营相关服务（包括在线软件运营服务、平台运营服务、基础设施运营服务等在内的信息技术服务）收入增长 19.3%，增速比 1-10 月提高 0.3 个百分点；电子商务平台服务（包括在线交易平台服务、在线交易支撑服务在内的信息技术支持服务）收入增长 24.9%，增速比 1-10 月提高 0.4 个百分点；集成电路设计实现收入 1296 亿元，同比增长 13.6%，增速比 1-10 月提高 1.2 个百分点；其他信息技术服务（包括信息技术咨询设计服务、系统集成、运维服务、数据服务等）收入增长 16.4%，增速比 1-10 月下降 0.3 个百分点。软件产品实现收入 12172 亿元，同比增长 15.2%，增速低于去年同期 3.2 个百分点，比 1-10 月提高 0.6 个百分点。其中，信息安全产品增长 16.5%，增速比 1-10 月提高 0.5 个百分点。嵌入式系统软件实现收入 6295 亿元，同比增长 13.4%，增速低于去年同期 5.4 个百分点，比 1-9 月下降 2.6 个百分点。

2015 年 1-11 月，软件业实现出口 437 亿美元，同比增长 5%，增速低于去年同期 9.3 个百分点，低于全行业增速 11.2 个百分点，比 1-10 月下降 0.2 个百分点。其中外包服务出口同比增长 1.1%，增速比 1-10 月回落 2.5 个百分点，低于去年同期 14.8 个百分点。嵌入式系统软件出口增长 4%，增速比 1-10 月回升 1.1 个百分点，低于去年同期 7 个百分点。



2015年1-11月，东部地区完成软件业务收入29023亿元，同比增长16.6%，增速比1-10月下降0.3个百分点，低于去年同期3.5个百分点。西部地区完成软件业务收入3879亿元，同比增长17.2%，增速比1-10月提高0.3个百分点，低于去年同期6.7个百分点。中部地区完成软件业务收入1723亿元，同比增长18.9%，增速比1-10月提高0.4个百分点。东北地区完成软件业务收入3592亿元，同比增长10.8%，增速比1-10月下降0.9个百分点，低于全国平均水平5.4个百分点。

2015年1-11月，全国15个副省级中心城市实现软件业务收入21908亿元，同比增长16.9%，高出全国平均水平0.7个百分点，增速比1-10月提高0.1个百分点。其中中心城市的信息技术服务同比增长18.4%，占比52.2%，增速和占比分别高于全国平均水平0.6和0.5个百分点；信息安全产品增长18.2%，高于全国平均水平1.7个百分点。

2015年1-11月，软件和信息技术服务从业人员平均人数552万人，同比增长6.4%，增速比1-10月提高0.2个百分点，低于去年同期3.3个百分点；从业员工工资总额增长12.6%，增速比1-10月下降1.7个百分点，低于去年同期5.1个百分点。

#### 2015年1-12月全国软件和信息技术服务业主要指标快报表

指标名称	单位	2015年1-12月完成	增速%
企业个数	个	40941	—
软件业务收入	亿元	43249	16.6
其中：1、软件产品收入	亿元	14048	16.4
2、信息技术服务收入	亿元	22123	18.4
3、嵌入式系统软件收入	亿元	7077	11.8
软件业务出口	亿美元	544.5	5.3

数据来源：工信部运行监测协调局

新一代信息技术深度渗透传统产业领域。云计算、物联网、移动互联网等新一代信息技术已经成为引领各领域创新不可或缺的重要动力和支撑，成为实施创新驱动发展战略、建设创新型国家的关键所在，新一轮信息化浪潮已经显现出重塑产业链的巨大影响力，传统产业正在积极通过“触网”来寻求新的发展空间，传统产业和互联网深度融合趋势明显。

在移动互联网、云计算、物联网等新技术的推动下，原有的信息不对称格局将被打破，依托于大数据整合，传统行业与互联网融合的平台和模式将发生改变。在制造业领域，新一代信息技术将重构生产者与消费者关系，从供给导向向需求导向转变，让消

费者参与到生产环节中，改变传统制造业相对封闭的生产模式；零售行业将通过线下与线上的融合，配合大数据的采集与应用，将进行个性化整合推送，不再局限于强调产品的功能性，而更多的重视消费者体验。

政策利好驱动细分领域快速发展。近年来，有助于推动信息技术服务业发展的利好政策连续出台，成为推动行业持续增长的重要驱动因素。在智慧城市领域，2014年8月27日，国家发改委、工信部等八部委联合印发了《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》，指出到2020年，建成一批特色鲜明的智慧城市，聚集和辐射带动作用大幅增强，综合竞争优势明显提高，在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效。实现公共服务便捷化，城市管理精细化，生活环境宜居化，基础设施智能化，网络安全长效化。

产业规模保持持续增长。在国家政策、社会需求和产业资金等多方面有力因素的驱动下，信息技术服务业将保持有力增长。随着我国经济转型成效逐步扩大，产业得到新的驱动力量和发展机会。一是高速发展的信息消费，逐渐成为推动我国经济增长的主要因素，不断深入社会经济和社会组织形式，带动数字内容、移动互联网等产业发展，信息平台建设和对接需求大大增加；二是发展空间巨大的新兴科技领域，随着以云计算、移动互联和大数据代表的技术创新和突破，产业发展方向愈发明显，与传统行业融合不断深化，催生IT系统建设需求。

#### （四）北京软件和信息服务业情况

从产业增加值来看，2014年，全行业实现增加值2062亿元，同比增长11.7%，占全市GDP比重为9.7%，较2013年提高0.3个百分点。从发展突破来看，从2000年到2009年，北京软件和信息服务业经过10年的时间，发展突破了1000亿，又经过5年时间，到2014年北京软件和信息服务业首次突破2000亿元，占全市GDP比重达到9.7。

产业发展的质量和效益进一步提升，这里主要选用了两个分析指标，一个是从人均创造的营业收入，一个是从规上企业的平均收入规模。2014年全行业人均营业收入86.9万元，同比增长5.5%。2014年规上企业平均收入达到2.1亿元，同比增长16.7%。

北京软件信息服务业的集中度有一个进一步提升，十亿元企业占比达到53%。这里选用了2010的数据对比，2014年比2010，10亿元企业数量已经由40家提高到82家，北京软件和信息服务业10亿元企业已经达到82家，整个收入占比由40%提高到53%。

亿元企业由 2010 年 440 家提高到 2014 年的 718 家，可以说行业的集中度明显有一个提升。

北京的自主创新能力还是非常突出的，这里主要选用的是软件著作权的指标。2014 年北京软件著作权登记量为 48650 件，同比增长 16.6%。2014 年北京市软件著作权登记量占全国 22.2%，连续 9 年位居全国第一。软件著作权的蓬勃发展可以分析为两点，一点得益于软件的创新发展，另一方面得益于软件优惠政策的带动作用。

北京的软件骨干企业实力优势明显，骨干企业实力突出，规划布局内重点软件企业、软件百强企业等均约占全国的 1/3。73 家国家规划布局内重点软件企业，新增 23 家，占全国 28%；32 家中国软件业务收入前百家企业，新增 4 家，占全国 32%；6 家国家安全可靠计算机信息系统集成重点企业；34 家知识产权运用能力培育工程试点企业，占全市 29.1%。

从企业其他几个类型来看，北京的总部型企业、跨国型企业以及高等院校的企业都占有重要的地位。跨国企业总部、外省市企业在北京地区总部在北京软件和信息服务业收入规模占有重要地位，占全行业的 19.8%。2014 年，外省市企业在北京地区总部收入增速明显。其中，腾讯、浪潮和阿里巴巴在京收入增长较快。而跨国企业总部收入增速持续放缓。其中，跨国企业总部收入增速远低于行业增速。高校系企业收入在经过几年疲软期后有个较为明显的反弹，在 2014 年度增速达到 11.8%。

从人员结构来看，北京的资源禀赋要求，北京的软件人员要进一步的提高人均效益，按照这个总的资源禀赋的要求和产业控制的要求，我们 2014 年，前面已经说了人均的营收有一个很大的发展提高，人均的增速仅增长了 2.1%，这也反映了行业发展的质量、效益进一步有所提升。

北京的软件信息服务业的薪酬，2014 年薪酬是 13.5 万元，仅次于金融业。行业平均薪酬 13.5 万元/年，稳步增长。细分领域看，计算机服务业平均薪酬增速最快，同比增长 17.3%。

通过梳理北京近几年，主要是发展一些战略新兴产业，像云计算、移动互联网、北斗导航与位置服务、信息安全、大数据，2014 年云计算产业营业收入约 295 亿元，同比增长 37.2%。北京健康云服务平台、桌面云平台、中关村创新云平台正式发布。云计算产业园迈入京冀协同共建新阶段。2014 年北京导航与位置服务产业企业实现收入约 136 亿元，同比增长 19.3%。北京市成为全国北斗应用最广泛、终端推广量最大的城市。北

斗产业公共服务平台已有在线用户 20 万户。北京市已具备良好的发展大数据的生态环境基础，围绕大数据产业链的四个关键环节即数据中心、大数据工具、大数据平台和数据创新服务，拥有大量的关键核心技术和产品。截止到 2015 年底，北京市大数据公司超过 107 家，经登记的软件产品已达到 213 个，实现直接营业收入 299 亿元，相关营业收入 515 亿元。

从投融资情况来看，软件企业上市集中在深圳（占比 39.3%）、美国（35%）、香港（15%）和上海（9.3%）。自 1997 年以来，每隔 4-5 年上市企业出现增长小高峰，2010 年达到峰值 24 家。2015 年上市企业 6 家（中文在线、昆仑万维、浩丰科技、暴风影音、窝窝团、汉邦）。5-8 年是企业走向资本市场的重要阶段，企业从成立到上市平均时长为 7 年，成立时间 5 年左右的亿元未上市企业值得重点支持。

社会资本对行业的投入规模大幅扩张，2014 年，北京软件和信息服务业投融资规模达到 213 亿美元，较 2013 年上涨 139%。其中，投融资金额 103 亿美元，企业并购融资金额 75 亿美元，企业上市融资金额 35 亿美元。

从投融资的结构类型来看，2013 年整个风险投资对北京软件信息服务业的投资还是趋于比较成熟的投资，也就是在 D 轮融资占主要比重，达到 39%。2014 年投融资案例共计 447 起，是 2013 年的 4.2 倍。A 轮融资案例比重从 2013 年的 40% 上升至 2014 年的 46%，融资额占比上升明显，提升近 5 个点。已披露金额的投融资案例融资金额从 2013 年的 17.8 亿美元增长至 2014 年的 59.2 亿美元，增幅为 233%。

从投融资的领域来看，互联网教育、互联网游戏、文化数字创意、系统软件、云计算服务融资案例均超过 15 起，成为新的市场增长点。2014 年，新一代互联网应用（含互联网金融、互联网游戏、互联网教育及其他新一代互联网应用）、电子商务两个领域最为活跃，共发生 331 起，融资金额达到 48.3 亿美元，占总融资金额 81.6%。

北京软件信息服务业可以说在全市仅占 2% 的资产，人员不到 8%，创造了 10% 的 GDP。

三经普数据显示，北京市软件和信息服务业企业营业收入呈现金字塔式，10 亿元以上企业数量占全行业数量仅 0.17%，创造的收入占总收入的 48.16%。100 万以下的企业占全行业企业数量的七成以上，收入仅为全行业收入的 0.92%。北京市软件和信息服务业经营时间不足 5 年的企业占全部企业数的比重达 62%，年轻企业数量占绝对优势；经营时间 10 年以上企业仅占比 12%。三经普数据显示，营业收入为 0 的企业共 13377 家，

其中近三分之一为 2013 年新成立的企业(3872 家)。收入为 0 的企业从业人员数为 39910 人, 占总从业人员的 4.29%。

2016 年北京市软件和信息服务业产业发展情况: 2016 年上半年北京市软件和信息服务业运行平稳, 实现增加值 1044.6 亿元, 同比增长 10%; 高于第三产业 2.1 个百分点; 占全市 GDP 的 9.9%, 占比较去年同期提高 1.3 个百分点。据北京市统计局针对服务业企业运营负责人的调查表明, 6 月, 全行业增长态势良好, 选择业务总量“增加”和“基本持平”的企业比重环比增加; 企业对未来 3 个月的市场预期较为乐观, 企业信心稳定。产业主要动态如下。

电子商务、新一代互联网应用是投资重点领域。2016 年 1-6 月共发生并购案例 37 件, 涉及金额约 342 亿元。共发生股权融资案例 219 件, 涉及金额约 240.61 亿元。电子商务、新一代互联网应用融资案例、融资规模均居前列。本期电子商务获得投资案例共 25 起, 平均每笔投资金额约 1.68 亿元人民币, 其中 17 家 O2O 类型电商成功融资。共发生战略投资案例 15 件, 涉及金额 164.17 亿元, 单笔融资金额约 10.94 亿元。

当前是北京市软件产业在市场需求、政策推动、技术变革等多重因素推动下面临较好的发展机遇。国家“互联网+”战略、《中国制造 2025》为产业发展带来巨大潜力市场。国家信息安全战略的实施、《关于促进云计算创新发展培育信息产业新业态的意见》和《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》等政策的发布将进一步激发产业的发展潜力。

同时, 行业发展又存在不确定性, 主要表现为: 一是国家各项政策有利于产业结构提升, 但企业要实现收入增长, 还需要政策落地, 开展大规模应用支撑。二是部分企业转型期间收入增长缓慢。云计算、大数据企业前期发展投入高、收入增长慢、转型周期长。三是政企等大客户市场信息化投资进度放慢。四是企业海外市场拓展初期人力成本较高, 市场竞争激烈。

预计今年下半年产业将继续保持平稳发展, 力争全年实现营业收入 5900 亿元, 年均增长 10%左右。

### 三、被评估企业基本情况

#### (一) 企业基本情况

公司名称: 北京海虹药通电子商务有限公司(以下简称:“海虹药通”)

统一社会信用代码：911101058017206656

公司类型：其他有限责任公司

住所：北京市朝阳区安贞西里三区 26 楼 8 层 805 室

法定代表人姓名：上官永强

注册资本：8624 万元

成立日期：2000 年 11 月 27 日

营业期限：自 2000 年 11 月 27 日至 2020 年 11 月 26 日

经营范围：药品、医疗器械招标代理业务；因特网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健和 BBS 以为的内容）；电子商务（未经专项许可的除外）；电子计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务；电子计算机的安装、调试；销售电子计算机及软件、机械设备；经济信息咨询（不含中介）；出租商业用房。（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）

北京海虹药通电子商务有限公司，系于 2000 年 11 月 27 日经北京工商新政管理局批准，有海虹企业（控股）股份有限公司、中公网信息技术与服务股份有限公司共同发起设立的其他有限责任公司。原始注册资金 100 万元，海虹企业（控股）股份有限公司出资 80 万元、中公网信息技术与服务股份有限公司出资 20 万元。2003 年增资 8524 万元，增资后注册资本为 8624 万元。2016 年 10 月 10 日，根据《转让协议》，海虹企业（控股）股份有限公司将持有北京海虹药通电子商务有限公司 80% 股权以 6,899.20 万元人民币转让给中公网医疗信息技术有限公司；中公网信息技术与服务股份有限公司将持有北京海虹药通电子商务有限公司 15% 股权以 1,293.60 万元人民币转让给中公网医疗信息技术有限公司，海虹药通公司于 2016 年 10 月 20 日已办理工商变更手续。

北京海虹药通电子商务有限公司专门从事医药电子商务及医疗机构药品、医用耗材及试剂集中采购服务，多年来，北京海虹药通电子商务有限公司为政府、医疗机构和企业提供药品、医用耗材及试剂采购整体解决方案及实施服务，通过电子商务满足客户的各类需求，从而促进和提升了政府、医疗机构、企业及医药行业的信息化水平。

截至 2016 年 10 月 31 日，海虹药通公司现有职工 41 人，其中在岗职工 41 人，技术人员 11 人，后勤人员 2 人，其中有高级职称 1 人，中级职称 1 人。

## （二）基准日股东及股权结构

截至 2016 年 10 月 31 日，海虹药通股东及持股比例如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	出资方式	持股比例
1	中公网医疗信息技术有限公司	8192.80	8192.80	货币	95%
2	中公网信息技术与服务有限公司	431.20	431.20	货币	5%
	合计	8,624.00	8,624.00		100%

### (三) 被评估单位截止评估基准日和前三年主要经营状况

#### 1、主要经营业务

北京海虹药通电子商务有限公司专门从事医药电子商务及医疗机构药品、医用耗材及试剂集中采购服务，主要是从事互联网信息服务。

#### 2、主要经营状况

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，海虹药通资产总额账面值 6,820.93 万元，负债总额账面值为 62.74 万元，净资产账面值为 6,758.19 万元。2016 年 1-10 月实现营业收入 255.02 万元，净利润-967.41 万元。

### 评估基准日及历史 3 年 1 期的财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 10 月 31 日	2016 年 10 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	6,820.93	7,815.11	9,539.93	12,932.76
负债	62.74	89.51	1,060.35	4,260.94
净资产	6,758.19	7,725.60	8,479.58	8,671.83
项 目	2016 年 1-10 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	255.02	459.24	723.92	857.28
营业利润	-970.20	-752.57	-194.45	-75.71
利润总额	-967.41	-753.97	-192.25	-343.45
净利润	-967.41	-753.97	-192.25	-343.45

以上年度财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2016 年 10 月 31 日财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，出具了“大华审字[2016]007917 号”无保留意见的审计报告。

## 四、企业的历史绩效分析

海虹药通 2013-2015 年及评估基准日的财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。评估人员对上述财务资料进行了分析，履行了专业判断。根据上述财务报表，企业的财务状况分析列示如下：

### 企业财务数据及分析表

金额单位：元

项目编号	年期 项目	2013	2014年	2015年	2016年1-10月	平均值	标准差	标准离差率
	<b>一、财务数据</b>							
1-1	营业收入	8,572,762.00	7,239,245.00	4,592,438.00	2,550,235.51	4,793,972.84	2,350,992.28	49.04%
1-2	其中：主营业务收入	8,572,762.00	7,239,245.00	4,592,438.00	2,550,235.51	4,793,972.84	2,350,992.28	49.04%
1-3	其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1-4	营业成本	5,635,940.00	6,094,403.00	10,977,291.00	10,923,721.01	7,569,211.33	2,960,371.99	39.11%
1-5	其中：主营业务成本	5,599,722.00	6,058,574.00	10,944,006.00	10,923,721.01	7,534,100.67	2,961,963.38	39.31%
1-6	其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1-7	营业税金及附加	58,336.00	50,984.00	24,694.00	15,393.12	44,671.33	17,687.10	39.59%
1-8	销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1-9	管理费用	6,058,485.00	1,605,438.00	1,144,576.00	1,303,868.64	2,936,166.33	2,713,808.00	92.43%
1-10	财务费用	2,063,085.00	1,455,132.00	104,787.00	-49,750.48	1,207,668.00	1,002,328.08	83.00%
1-11	投资收益	68,437.00	0.00	0.00	2,622,200.94	22,812.33	39,512.12	173.21%
1-12	政府补助（补贴收入）							
1-13	利润总额	-3,516,129.00	-1,978,215.00	-7,726,176.00	-9,116,858.41	-4,406,840.00	2,975,699.66	-67.52%
1-14	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1-15	净利润	-3,516,129.00	-1,978,215.00	-7,726,176.00	-9,116,858.41	-4,406,840.00	2,975,699.66	-67.52%
1-16	经营活动产生的现金流量净额	92,777,873.51	-7,893,326.56	-6,544,131.89	-48,524,725.34	26,113,471.69	57,737,006.63	221.10%
1-17	投资活动产生的现金流量净额	-72,543.39	-1,396,239.00	-1,250,855.00	-1,975,729.19	-906,545.80	725,916.07	-80.07%
1-18	筹资活动产生的现金流量	-46,073,079.31	-24,462,250.00	-7,786,500.00	-	-26,107,276.44	19,196,226.79	-73.53%
1-19	现金及现金等价物净增加额	46,632,250.81	-33,751,815.56	-15,581,486.89	-50,500,454.53	-900,350.55	42,155,086.94	-4682.07%
1-20	期末流动资产	105,685,233.61	72,541,366.48	56,937,374.49	47,006,366.14	78,387,991.53	24,894,290.72	31.76%
1-21	其中：货币资金	105,578,420.54	71,826,604.98	56,245,118.09	5,744,663.56	77,883,381.20	25,218,189.59	32.38%
1-22	应收票据	0	0	0	0	0.00	0.00	
1-23	应收账款	11767.57	0	0	77425	3,922.52	6,794.01	173.21%
1-24	其他应收款	95045.5	714761.5	692256.4	40965341.07	500,687.80	351,476.71	70.20%
1-25	预付账款	0	0	0	0	0.00	0.00	
1-26	存货	0	0	0	0	0.00	0.00	
1-27	其中：原材料							
1-28	产成品							
1-29	持有至到期投资							
1-30	期末长期股权投资							
1-31	期末固定资产原价	17,419,223.70	16,738,984.57	16,644,054.32	16,772,653.00	16,934,087.53	422,812.92	2.50%
1-32	期末累计折旧	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1-33	期末固定资产净值	16738984.57	16644054.32	16772653	16401349.42	16,718,563.96	66,687.00	0.40%
1-34	期末在建工程							
1-35	期末无形资产	7043008.99	6314722.15	5489351.98	4801543.51	6,282,361.04	777,333.88	12.37%
1-36	期末资产总计	129467227.2	95500142.95	79199379.47	68209259.07	101,388,916.53	25,646,098.51	25.29%
1-37	期末流动负债							
1-38	其中：短期借款	30000000	7500000	0	0	12,500,000.00	15,612,495.00	
1-39	应付票据	0	0	0	0	0.00	0.00	
1-40	应付账款	0	0	0	0	0.00	0.00	
1-41	预收账款	0	1312925	0	0	437,641.67	758,017.60	173.21%
1-42	应付职工薪酬	394549.8	442209.88	541993.94	398933.69	459,584.54	75,241.96	16.37%
1-43	应付利润（股利）							



## 北京海虹药通电子商务有限公司股东全部权益评估项目·资产评估说明

1-44	应交税费	17452.04	57853.43	24822.27	28020.12	33,375.91	21,516.08	64.47%
1-45	其他应付款	13307618.56	2417762.93	2589347.04	200397.4	6,104,909.51	6,238,318.97	102.19%
1-46	一年内到期的非流动负债							
1-47	期末非流动负债合计	0	0	0	0	0.00	0.00	
1-48	期末专项应付款							
1-49	期末负债合计	43719620.4	11730751.24	3156163.25	627351.21	19,535,511.63	21,378,358.86	109.43%
1-50	期末净资产	85747606.77	83769391.71	76043216.22	67581907.86	81,853,404.90	5,128,065.24	6.26%
		0	0	0	0			
	<b>二、主要财务指标分析</b>							
2-1	净资产收益率	-3.21%	-2.33%	-9.67%	-12.70%	-0.05	0.04	-80.00%
2-2	销售净利率	-41.02%	-27.33%	-168.24%	-357.49%	-0.79	0.78	-98.73%
2-3	销售毛利率	34.3%	15.8%	-139.0%	-328.3%	-0.30	0.95	-316.67%
2-4	总资产周转率(次/期间)	0.06	0.06	0.05	0.03	0.06	0.01	0.17
2-5	总资产周转天数	6000	6000	7200	6000	6,400.00	692.82	0.11
2-6	流动资产周转率(次/期间)	0.07	0.08	0.07	0.05	0.07	0.01	0.14
2-7	流动资产周转天数	5143	4500	5143	3600	4,928.67	371.24	0.08
2-8	应收账款周转率(次/期间)	54.45	1,230.37		65.88	642.41	831.50	1.29
2-9	应收账款周转天数	6.61	0.29		2.73	3.45	4.47	1.30
2-10	存货周转率(次/期间)							
2-11	存货周转天数							
2-12	产成品周转率(次/期间)							
2-13	产成品周转天数							
2-14	平均付现次数(次/期间)	0.06	0.06	0.18	0.34	0.10	0.07	0.70
2-15	现金周转天数	6,000.00	6,000.00	2,000.00	529.41	4,666.67	2,309.40	0.49
2-16	按现金周转天数准备经营现金(60天)	862,559.17	924,407.33	1,715,065.17	1,774,852.96	1,167,343.89	475,347.50	0.41
2-17	期末溢余现金	104,715,861.37	70,902,197.65	54,530,052.92	3,969,810.60	76,716,037.31	25,593,053.57	0.33
2-18	预付账款周转率(次/期间)							
2-19	预付账款周转天数							
2-20	应付账款周转率(次/期间)							
2-21	应付账款周转天数							

## 企业财务数据及分析表(续)

项目编号	年期项目	2013	2014年	2015年	2016年1-10月	平均值	标准差	标准离差率
2-22	预收账款周转率(次/期间)		11.03	7.00		9.02	2.85	31.60%
2-23	预收账款周转天数		32.64	51.43		42.04	13.29	31.61%
2-24	期末资产负债率	33.77%	12.28%	3.99%	0.92%	0.06	0.06	100.00%
2-25	期末流动比率							
2-26	期末速动比率							
2-27	期末现金流动负债比率							
2-28	主营业务增长率	-61.43%	-15.56%	-36.56%	11.06%	-0.14	0.24	-171.43%
2-29	净利润增长率	-164.25%	-43.74%	290.56%	136.00%	1.28	1.67	130.47%
2-30	经营活动产生的现金流量净额增长率	730.98%	-108.51%	-17.09%	1383.00%	4.19	8.36	199.52%
2-31	所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	0.25	0.00	
2-32	所得税收负担率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
2-33	期末净营运资金	874,326.74	-388,517.67	1,715,065.17	1,852,277.96	1,059,608.49	1,255,989.20	118.53%
2-34	期末付息债务	30,000,000.00	7,500,000.00	0.00	0.00	2,500,000.00	4,330,127.02	
2-35	固定资产折旧	815,369.00	921,094.00	1,030,800.00	906,057.00	952,650.33	68,095.93	7.15%

## 北京海虹药通电子商务有限公司股东全部权益评估项目·资产评估说明

2-36	其他非付现成本费用	5,762,037.00	1,283,287.00	825,370.00	687,808.00	932,155.00	311,770.89	33.45%
2-37	经营活动产生的现金流量净额	92,777,873.51	-7,893,326.56	-6,544,131.89	-48,524,725.34	-20,987,394.60	23,857,567.35	-113.68%
2-38	投资活动产生的现金流量净额	-72,543.39	-1,396,239.00	-1,250,855.00	-1,975,729.19	-1,540,941.06	383,490.11	-0.25
2-39	减：债务利息支出	2,159,000.00	1,962,250.00	286,500.00	0.00	749,583.33	1,059,924.95	
2-40	加：付息债务的增加（减减少）	0.00	-22,500,000.00	-7,500,000.00	0.00	-10,000,000.00	11,456,439.24	
2-39	企业自由现金流量	90,546,330.12	-33,751,815.56	-15,581,486.89	-50,500,454.53	-33,277,918.99	17,464,306.71	-52.48%
	<b>三、销售百分比分析</b>							
3-1	营业收入	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	1.00	0.00	0.00%
3-2	其中：主营业务收入	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	1.00	0.00	0.00%
3-3	其他业务收入	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-4	营业成本	65.74%	84.19%	239.03%	428.34%	2.51	1.72	68.53%
3-5	其中：主营业务成本	65.32%	83.69%	238.30%	428.34%	2.50	1.73	69.20%
3-6	其他业务成本	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-7	营业税金及附加	0.68%	0.70%	0.54%	0.60%	0.01	0.00	0.00%
3-8	销售费用	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-9	管理费用	70.67%	22.18%	24.92%	51.13%	0.33	0.16	48.48%
3-10	财务费用	24.07%	20.10%	2.28%	-1.95%	0.07	0.12	171.43%
3-11	投资收益	0.80%	0.00%	0.00%	102.82%	0.34	0.59	173.53%
3-12	利润总额	-41.02%	-27.33%	-168.24%	-357.49%	-1.84	1.66	-90.22%
3-13	企业所得税	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-14	净利润	-41.02%	-27.33%	-168.24%	-357.49%	-1.84	1.66	-90.22%
3-15	经营活动产生的现金流量净额	1082.24%	-109.04%	-142.50%	-1902.75%	-7.18	10.26	-142.90%
3-16	投资活动产生的现金流量净额	-0.85%	-19.29%	-27.24%	-77.47%	-0.41	0.32	-78.05%
3-17	筹资活动产生的现金流量	-537.44%	-337.91%	-169.55%	0.00%	-1.69	1.69	-100.00%
3-18	现金及现金等价物净增加额	543.96%	-466.23%	-339.29%	-1980.23%	-9.29	9.13	-98.28%
3-19	期末流动资产	1232.80%	1002.06%	1239.81%	921.61%	10.54	1.65	15.65%
3-20	其中：货币资金	1231.56%	992.18%	1224.73%	112.63%	7.77	5.87	75.55%
3-21	应收票据	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-22	应收账款	0.14%	0.00%	0.00%	1.52%	0.01	0.01	100.00%
3-23	其他应收款	1.11%	9.87%	15.07%	803.17%	2.76	4.57	165.58%
3-24	预付账款	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-25	存货	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-26	其中：原材料	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-27	产成品	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-28	期末长期股权投资	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%
3-29	期末固定资产原价	203.19%	231.23%	362.42%	328.85%	3.08	0.68	22.08%
3-30	期末累计折旧	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-31	期末固定资产净值	195.26%	229.91%	365.22%	321.57%	3.06	0.69	22.55%
3-32	期末在建工程	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-33	期末无形资产	82.16%	87.23%	119.53%	94.14%	1.00	0.17	17.00%
3-34	期末资产总计	1510.22%	1319.20%	1724.56%	1337.31%	14.60	2.29	15.68%
3-35	期末流动负债	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-36	其中：短期借款	349.95%	103.60%	0.00%	0.00%	0.35	0.60	0.00%
3-37	应付票据	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%
3-38	应付账款	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-39	预收账款	0.00%	18.14%	0.00%	0.00%	0.06	0.10	166.67%
3-40	应付职工薪酬	4.60%	6.11%	11.80%	7.82%	0.09	0.03	33.33%
3-41	应付利润（股利）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%
3-42	应交税费	0.20%	0.80%	0.54%	0.55%	0.01	0.00	0.00%
3-43	其他应付款	155.23%	33.40%	56.38%	3.93%	0.31	0.26	83.87%
3-44	一年内到期的非流动负债	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%
3-45	期末长期借款	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	
3-46	期末应付债券	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	0.00	0.00%
3-47	期末负债合计	509.98%	162.04%	68.73%	12.30%	0.81	0.76	93.83%
3-48	期末净资产	1000.23%	1157.16%	1655.84%	1325.01%	13.79	2.54	18.42%

3-49	期末付息债务	349.95%	103.60%	0.00%	0.00%	0.35	0.60	0.00%
3-50	期末净营运资金	10.20%	-5.37%	37.35%	36.32%	0.23	0.24	104.35%

从《企业财务数据及分析表》看出，海虹药通营业收入 2013 年至 2016 年呈逐年下降趋势。根据卫规财发〔2009〕59 号关于印发《进一步规范医疗机构药品集中采购工作的意见》有关问题说明的通知：在药品集中采购中坚持政府主导，政府建立非营利性采购交易平台，各地应当建立政府非营利性的药品集中采购交易平台，并确保政府拥有平台的所有权和使用权。因药品招投标代理业务根据上述文件政府已自主经营，海虹药通已逐渐丧失该部分业务市场。海虹药通近几年，由于国家政策的影响，经营业绩逐年下滑，经营环境形势严峻。针对目前行业大环境，海虹药通正在进行业务转型，由原主营药品招投标代理业务转向依据已研发的软件，从事技术开发及技术服务。目前企业除技术服务业务以外，基本无其他业务。

企业近几年应收账款很少，资金的回笼速度较快。截至评估基准日，海虹药通的资产负债率不到 1%，无对外借款。

综合评价，海虹药通目前正处于转型期，经营状况有下滑趋势。

## 五、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

资产评估中的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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、本次收益法的评估假设和限制条件

### （一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有

获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：该假设是假定企业将以现有条件为基础，持续经营下去，在可以预料的将来不停止营业。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4、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。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

7、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。

8、假设该公司提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现。。

## （三）评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3、评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托方和报告所明确的其他使用者使用，评估报告的所有权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

## 七、本次收益法的具体形式

采用收益法，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

### (一)关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用(扣除税务影响后)} - \text{资本性支出} - \text{非付息负债} - \text{净营运资金变动}$$

### (二)关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$\text{WACC} = \left( \frac{1}{1 + D/E} \right) \times \text{Re} + \left( \frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times \text{Rd}$$

其中：E：为企业股本权益价值；

D：为公司债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为借入资本成本；

T：为企业适用的企业所得税税率。

股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：R<sub>e</sub>—— 股东权益资本成本；

- $R_f$ —— 无风险报酬率；  
 $\beta_e$ —— 企业的风险系数；  
 $R_m$ —— 市场期望收益率；  
 $\alpha$ —— 企业特定风险调整系数。

本报告采取期中折现模式。

### (三)关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2016 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，共计 9 年 1 期，在此阶段根据海虹药通公司的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为 2025 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段海虹药通公司均按保持 2025 年预测的稳定收益水平考虑。

### (四)收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=0.08}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P—— 为企业股东全部权益价值评估值；

$A_i$ —— 企业近期处于收益变动期的第 i 年的企业自由现金流量；

A—— 企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R—— 折现率；

n—— 企业收益变动期预测年限；

B—— 企业评估基准日付息债务的现值；

OE——企业评估基准日溢余资产与溢余负债总和的现值。

溢余资产价值：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估主要采用成本法对溢余资产进行评估。

非经营性资产、负债价值：

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估主要采用成本法、市场法对上述资产进行评估。

### (五)关于评估途径

针对评估对象的组织架构，本次评估采用的评估途径为：

1. 将海虹药通公司的整体资产划分为收益法测算范围内经营资产、付息债务和股东负债、溢余资产；
2. 采用收益法对收益法测算范围内权益资产进行评估；
3. 收益法测算范围以外的权益资产为溢余资产。溢余资产主要包括：
  - (1) 溢余现金；
  - (2) 闲置资产或非经营性资产；
  - (3) 资产未来创造净收益的可预测性不好而不能对其纳入收益法测算范围的企业资产。
4. 对溢余资产分别采用如下方法进行评估：
  - (1) 溢余现金按测算的溢余现金金额评估；
  - (2) 闲置实物资产、非经营性或出租实物资产按成本法或市场法评估。
5. 收益法测算范围以外的负债为溢余负债，主要是非企业日常经营产生的或马上需要偿还的负债，溢余负债经确认后按其账面值评估。
6. 将海虹药通公司收益法测算范围内权益资产的收益法评估值，减去付息债务，加上溢余资产及负债评估值，从而得出该公司的股东全部权益价值的收益法评估结果。

## 八、收益法评估预测及估算过程

北京海虹药通电子商务有限公司对其以后经营的主要方面进行了预测，填列了《收益法评估申报表》并提供给我们。我们对企业提供的未来预测进行了独立的分析判断，来进行企业未来经营和收益预测。

### 1、企业营业预测

北京海虹药通电子商务有限公司的营业收入主要为技术服务费，具体为医院或社区卫生部门搭建交易平台，实行经济化管理，从而获取服务佣金。。

#### 1.1 营业收入的估算

主营业务收入全部为技术服务费。

北京海虹药通电子商务有限公司技术服务增值税按服务业一般纳税人采用增值税率为 6%。

企业历史年度主要收入分为 3 大项，分别为信息服务、技术服务及其他收入。信息服务主要是根据收集的大数据信息对所需医院自身信息进行分析、比对。技术服务是提供软件交易平台，对医院内部进行经济化管理，搭建交易平台，从而收取服务费用，其他为除上述业务外，对医院或药店耗材、试剂进行招标代理。根据卫规财发〔2009〕59 号关于印发《进一步规范医疗机构药品集中采购工作的意见》有关问题说明的通知：在药品集中采购中坚持政府主导，政府建立非营利性采购交易平台，各地应当建立政府非营利性的药品集中采购交易平台，并确保政府拥有平台的所有权和使用权。因国家政策变动等原因，被评估单位业务范围缩小，近几年业务量逐年减少，收入下滑。

信息服务由 2011 年至 2016 年 10 月底各年的收入分别为 128.68 万元、67.21 万元、2.83 万元、2.83 万元、13.21 万元、10.57 万元，该部分业务已逐渐萎缩，未来业务极少，故本次对该项业务收入不予预测。其他收入由 2011 年的 100.29 万元减至 2016 年 10 月底的 1.89 万元，业务基本消失，故本次对该部分收入亦不予预测。技术服务业务 2011 年至 2016 年 10 月底各年的收入分别为 1810.82 万元、2145.48 万元、851.31 万元、714.02 万元、440.79 万元、242.57 万元，业务量也在逐年萎缩。但海虹药通几年来先后为“北京市社区卫生服务管理系统-药品采购平台”、“北京市医药集中采购综合管理信息系统”和“北京市基本药物集中采购系统”提供服务。作为第三方服务机构，海虹药通为买卖双方搭建了完善的网上交易平台，通过该平台进行网上采购的北京市医疗机构、社区卫生服务机构已有 4000 余家，配合政府相关部门创新了全市药品供给改革运营模式，被北京市经信委等部门认定为北京市首批“电子商务应用示范企业”，并持续为医药行业提供供应链管理相关服务。本着企业深厚的客户资源及搭建的完善的网上交易平台，良好的信誉度，被评估单位的经营业务仍有一定的市场。

本次评估人员通过核实海虹药通历史收入情况，了解行业现在市场行情及企业经营状况，根据企业历史收入变动情况预测未来年度不含税收入。根据已取得的收入及历史年度年末收入状况预测 2016 年 11 至 12 月份技术服务收入 72 万元，未来年度的年收入在 200 万元。

销售收入预测如下：

单位：元



产品或服务名称	年度/项目	预测年度									
		2016年11-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2014年	2025年
技术服务	销售收入(元)	720,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	720,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
	收入合计	720,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	720,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00

## 1.2 营业成本的预测

企业的营业成本由办公费、电话费、职工薪酬、职工五险一金、交通费、汽车费用、折旧费和其他费用组成。评估人员通过对历史数据分析,经跟被评估单位相关人员了解,企业目前处于转型期,因受政策影响,经营状况不景气,故经营政策为维持经营,目前不进行技术开发,开源节流,精简机构,保持企业存活。根据企业的经营策略,企业将遣散大部分开发人员,仅留存维持企业运营的相关销售及服务人员,减少不必要的开支。本次评估预测数据参照企业提供的预测数据确定。

未来年度主营业务成本预测如下表所示:

单位:元

项目	预测年度									
	2016年11-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
办公费	10000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000
差旅费		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
电话费	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
房租物业费										
福利										
福利费										
工会经费										
工伤保险	420	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
工资	140000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
会议费										
交通费	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
教育经费										
劳务费										
汽车费用	2000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
人力资源费										
商品										
生育保险	1120	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200
失业保险	1120	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200	3200
水电费										

通讯费										
修理费										
研发费										
养老保险	26600	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000
医疗保险	1400	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
招待费		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
折旧费	148177	890466	810549	685070	650222	579307	366554	366554	366554	511654
住房公积金	16800	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000
专线费										
咨询费										
租赁费										
<b>成本合计</b>	<b>351,637</b>	<b>1,646,066</b>	<b>1,566,149</b>	<b>1,440,670</b>	<b>1,405,822</b>	<b>1,334,907</b>	<b>1,122,154</b>	<b>1,122,154</b>	<b>1,122,154</b>	<b>1,267,254</b>

### 1.3 营业税金及附加的预测

营业税金及附加主要为城建税、教育费附加。

城建税和教育费附加的计税基础为应交增值税，其城建税适用税率 7%，教育费附加适用税率 3%，地方教育附加适用税率为 2%。

企业账面尚有 218936.51 元进项税额待抵扣，分别在 2016 至 2018 年度进行抵扣，其中 2018 年仅能部分抵扣。

营业税金及附加预测如下表所示：

单位：元

项目	计税依据	适用税率	预测年度									
			2016年 11-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
增值税	主营业务收入	6.0%	-175736.51	-55736.51	64263.49	120000.00	103000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00
城市维护建设税	应交增值税	7.0%	-	-	4498.44	8400.00	7210.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
教育费附加	应交增值税	3.0%	-	-	1927.90	3600.00	3090.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00
地方教育费附加	应交增值税	2.0%	-	-	1285.27	2400.00	2060.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
<b>合计</b>			-	-	7,711.61	14,400.00	12,360.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00

### 1.4 其他业务分析

企业除主营业务外，无其他业务收支，故本次不予预测。

### 1.5 管理费用的预测

企业管理费用核算的内容主要是无形资产摊销、车船使用税、印花税、房产税、土地使用税、残保金等费用。管理费预测参照历史年度费用预测。通过对历史数据分析，根据企业实际情况，管理费用较为固定，本次预测其保持不变。

管理费预测表

单位：元

项目	预测年度									
	2016年11-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
车船使用税	4,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
印花税	80	250	250	250	250	250	250	250	250	250
无形资产摊销	137,561	825,370	825,370	825,370	825,370	710,370	550,382	55,500	46,250	0
房产税	154,876	154,876	154,876	154,876	154,876	154,876	154,876	154,876	154,876	154,876
土地使用税	5,147	5,147	5,147	5,147	5,147	5,147	5,147	5,147	5,147	5,147
残保金	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000	81,000
定额税	4,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
其他	80	250	250	250	250	250	250	250	250	250
<b>合计</b>	<b>382,664</b>	<b>1,077,643</b>	<b>1,077,643</b>	<b>1,077,643</b>	<b>1,077,643</b>	<b>962,643</b>	<b>802,655</b>	<b>307,773</b>	<b>298,523</b>	<b>252,273</b>

### 1.6 财务费用的预测

截至评估基准日，北京海虹药通电子商务有限公司不存在有息负债，故本次不对财务费用进行预测。

### 1.7 营业外收支的预测

截至评估基准日，经查，北京海虹药通电子商务有限公司营业外收支历年发生额较小且不规律，故本次评估不予以预测。

### 1.8 所得税费用的预测

根据规定，北京海虹药通电子商务有限公司执行 25% 的所得税税率，本次评估将所得税率确定为 25%，并按上述各项经营指标的预测值并考虑纳税调整项及弥补以前年度亏损后计算预测期各年应纳税所得额并计算确定所得税费用。其中纳税调整项为业务招待费，并考虑弥补以前年度亏损。具体测算结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

### 1.9 未来各年净利润的预测

通过以上工作，可计算出预测期内各期的净利润。测算结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

## 2、企业现金流量计算

净利润加上固定资产折旧、摊销等非付现费用支出，加实际发生的可抵扣的增值税，减去资本性支出、减追加的运营资金增加额，加银行借款利息，再减去非付息债务的归还额，余额即为企业权益净现金流量。

## 2.1 折旧费的预测

对于折旧费用根据企业目前固定资产原值、类别及折旧率，按企业会计政策实行直线法计提折旧。

北京海虹药通电子商务有限公司固定资产全部为经营性发电资产，结合企业历史数据及企业预测数据，考虑资本性支出的折旧额，本次预测企业折旧费如下表所示：

固定资产折旧预测表

单位：元

资产类别	未来年度折旧计提预测									
	2016年11-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
房屋建筑物	58,386	350,315	350,315	350,315	350,315	350,315	350,315	350,315	350,315	350,315
运输设备	73,917	443,503	363,586	283,668	283,668	212,753	0	0	0	144,245
2012年新增车辆	26,639	159,835	79,918	0	0	0	0	0	0	0
2016年新增车辆	47,278	283,668	283,668	283,668	283,668	212,753	0	0	0	0
电子设备	15,874	96,648	96,648	51,087	16,239	16,239	16,239	16,239	16,239	17,094
合计	148,177	890,466	810,549	685,070	650,222	579,307	366,554	366,554	366,554	511,654

## 2.2 无形资产摊销的预测

无形资产摊销是根据企业申报的资产状况，并根据企业的会计核算政策及通过分析企业未来投资计划的基础上进行的预测。

北京海虹药通电子商务有限公司无形资产摊销主要为软件著作权摊销，本次评估已在管理费用中进行测算摊销，具体见管理费用摊销表。

## 2.3 资本性支出估算

### (1) 建设期资本性支出

本次预测在现有生产规模下进行，故不考虑建设期资本性支出。

### (2) 资产更新资本性支出

资产更新资本性支出系指企业在不改变当前经营业务条件下，维持现有生产能力所需增加的使用期超过一年期的资本性投入。如购置固定资产或其他非流动资产更新维护以及其他持续经营所必须的资产更新等。结合企业固定资产折旧及资产更新支出的历史数据及企业根据经营需要预测数据，本次预测企业资本性支出如下表所示：

资本性支出预测表

单位：元

资产类别	未来年度资本性支出预测									
	2016年 11-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
房屋建筑物										350,315
运输设备										144,245
电子设备					100,000					17,094
合计	0	0	0	0	100,000	0	0	0	0	511,654

## 2.4 营运资金增加额估算

营运资金是指经营占款，是指经营性流动资产减经营性流动负债。营运资金增加额系指企业在不改变当前营业生产条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金。如正常经营所需保持的现金、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、应收款项等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。本次营运资金测算考虑了企业最低货币资金保有量，多出的货币资金作为企业溢余资产进行加回。本报告所定义的营运资金增加额为：营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

预测关心的是敏感项目。敏感项目是指直接随销售额变动的资产、负债项目。结合企业历史数据及企业预测数据，先测算各项资产或负债占收入或成本的比例，然后根据相应指标按此比例测算以后年度各资产、负债的数额，用不含现金的经营性流动资产减经营性流动负债确定年度的营运资金。

本次预测企业营运资金如下表所示：

营运资金预测表

单位：元

项目	预测年度									
	2016年 11-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
收入合计	720,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
营运资金/销售收入	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
营运资金	4,142,751	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000
营运资金追加额	891,687	-736,737	0	0	0	0	0	0	0	0

## 2.5 最低货币资金保有量预测

最低货币资金保有量是衡量一个企业是否有足够的资金保证企业的正常运营的指标。此处的“现金”包括现金以及现金等价物。具体体现在会计科目上是包括“现金”，“银行存款”，“其他货币资金”以及可以在3个月或更短时间内变现的投资这几项之和。

最低货币资金保有量按照企业主要的费用项目（包含营业成本、营业税金及附加、管理费用、营业费用），扣除无需现金支付的费用（折旧、摊销），作为企业全年的费用成本，从而得到企业单月费用成本；再根据企业安全资金的月数测算企业最低货币资金保有量。

被评估单位评估基准日货币资金比最低货币资金保有量多出部分，作为企业溢余货币资金。

### 3、折现率的测定

与企业自由现金流量口径相匹配的折现率为企业加权平均资本成本，由此评估出的资产口径为企业整体价值。

#### 3.1 Re 股东权益资本成本的确定

股东权益收益率采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

##### (1) 无风险报酬率 Rf

Rf 为无风险报酬率。本次评估是根据评估基准日邻近发行的 2016 年记账式附息(十七期)国债票面年利率的利率水平进行的测算。该国债期限为 10 年，票面年利率为 2.74 %。由于该期国债为固定利率附息债，每半年付息一次，因此需将票面年利率折算为复利年利率，计算过程如下：

$$R_f = (1 + 2.74 \% \div 2)^2 - 1 = 2.7588\%$$

则无风险报酬率：Rf = 2.7588%

##### (2) 公司系统风险系数 $\beta_e$

$\beta_e$  为衡量公司系统风险的指标。本次评估中，由于被评估单位是非上市公司，我们无法直接取得其贝塔值，在这里需要通过国内上市公司的行业分析来间接确定公司贝塔值。本次评估人员对沪深股市进行了研究。

本次我们根据 Wind 资讯查询的与企业相关的沪深 A 股股票 2011 年 11 月到 2016 年 10 月，标的指数为沪深 300，计算周期为周的普通收益率原始贝塔值。

被评估企业本身属于软件和信息技术服务业，我们选取了 5 家软件和信息技术服务业上市公司作为行业样本，通过同花顺资讯查询了上述范围相关 5 家上市公司贝塔值  $\beta_e$ ，并进行了财务杠杆的调整计算，计算情况见下表：

软件和信息技术服务业系统风险系数

序号	股票代码	股票名称	可决系数 $R^2$	原始 $\beta_e$	D/E%	企业所得税率%	无杠杆权益 $\beta_u$ 值	备注
1	600718.SH	东软集团	0.2229	0.9768	8.5112	15	0.9109	软件及系统集成、医疗系统、物业
2	300253.SZ	卫宁健康	0.1872	1.0579	0.6418	15	1.0522	软件、硬件、技术服务
3	002421.SZ	达实智能	0.1451	0.9823	1.9823	15	0.9660	智能化整体解决方案、信息化与互联网云医院服务、智能化及节能解决方案
4	300020.SZ	银江股份	0.1515	0.9989	6.1246	15	0.9495	智慧交通、智慧医疗、智慧城市、综合服务
5	000503.SZ	海虹控股	0.2809	1.2465	0.2534	25	1.0474	大健康服务产业
	平均			1.0525	3.5027		0.9852	
	标准差			0.1131	3.6405		0.0623	
	标准离差率			10.75%	103.93%		6.32%	

这 5 家公司的有杠杆及无杠杆贝塔平均值为 1.0525 及 0.9852，可作为投资人对该行业风险的度量参考，故本次评估采用的软件和信息技术服务业贝塔值的市场水平判断确定为及 0.9852。

然后通过上市公司的公开的年度和季度报告获取 5 家上市公司的 D/E，并按期限进行平均。详见下表：

序号	股票代码	公司名称	D/E%						平均
			2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/10/31	
1	600718.SH	东软集团	10.6202	11.7222	9.4525	8.2626	5.2523	5.7575	8.5112
2	300253.SZ	卫宁健康	0.2315	--	0.0411	0.3271	0.9173	1.6922	0.6418
3	002421.SZ	达实智能	0.8953	0.1914	1.8434	1.2181	3.8678	3.8780	1.9823
4	300020.SZ	银江股份	4.5577	9.9357	6.1031	6.4999	3.6405	6.0105	6.1246
5	000503.SZ	海虹控股	0.2935	0.7682	0.3453	0.0950	0.0117	0.0067	0.2534
	平均								3.5027

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

本次以 5 家上市公司 D/E 平均值 3.5027% 作为理想资本结构，设定企业所得税率 T 为 25%，调整出具有财务杠杆的权益贝塔值为 1.0111。

### (3) 市场风险溢价( $R_m - R_f$ )

( $R_m - R_f$ ) 为市场风险溢价。在本次评估中，我们采用美国金融学家 AswathDamodaran 所统计的各国家市场风险溢价水平作为参考。

根据 AswathDamodaran 的统计结果，美国股票市场的风险溢价为 5.75%，我国的国家风险溢价为 0.9% ( $0.6 \times 1.5$ )，综合的市场风险溢价水平为 6.65%。

### (4) 企业特定风险调整系数 $\alpha$

本次被评估企业的风险与样本上市公司所代表的行业平均风险水平是有差别的，还需进行调整。

委估企业的特定风险表现为四个方面，即：技术风险、市场风险、资金风险、管理风险。

技术风险。信息产业是一个成熟的行业，但也是一个技术不断更新发展的行业，委估单位目前技术为国内领先地位，但委估对象仍存在一定的技术风险。故技术分险取值为 0.2%。

市场风险。目前收国家政策的影响，市场占有率下降，市场竞争未来也会增大。因此委估对象具有一定的市场风险，故市场风险取值 0.5%。

资金风险。处在发展扩大中的企业与同行业中稳定企业的经营对资金的需求是有显著差异的。其对资金的需求强度将超过企业的正常经营期，由此引起的资金风险也更高。企业目前不再进行大规模的技术研发，仅保持经营的正常运转，所需较小数量的流动资金，因此具有的财务风险较小。故资产风险取值 0.1%。

经营管理风险。目前企业处于转型运营期，要达到预期的经营目标还需要做一定的工作，诸技术规范、人员培训等，因此具有一定的经营管理风险。故经营管理风险取值 0.2%。

因此，本次企业特定风险调整系数  $\alpha$ ，取 1%。

综上所述，将未来各年的相关参数代入下面的公式就可测算出各年的折现率。

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta e(R_m - R_f) + \alpha \\ &= 2.7588\% + 1.0111 \times 6.65\% + 1\% \\ &= 10.48\% \end{aligned}$$



### 3.2. Rd 债务成本的确定

收益法评估是建立在对未来的预期基础上的，所取的参数应是对评估基准日后的合理估计。考虑到 2015 年以来国内银行正经历又一个利率调整期，以及企业银行借款期限、利率条款等因素，本次评估我们采用 2015 年 10 月 24 日最新的人民币一年期贷款利率 4.35% 作为债务成本。由于是按季付息，应按下式折算为复利年利率：

$$R_d = [1 + 4.35\% \div 4]^4 - 1 = 4.4215\%$$

### 3.3 企业加权平均资本成本

如前所述，本次以东软集团、卫宁健康、达实智能、银江股份、海虹控股等 5 家上市公司 D/E 平均值 3.5027% 作为理想资本结构，设定企业所得税率 T 为 25%，同时根据一年期人民币贷款年利率 4.4215% 作为企业付息债务资金成本率。则：

$$\begin{aligned} WACC &= R_e \times E / (E+D) + K_d \times D / (E+D) \times (1-T) \\ &= R_e / (1+D/E) + K_d / (E/D+1) \times (1-T) \\ &= 10.48\% / (1+3.5027\%) + 4.4215\% / (1/3.5027\%+1) \times (1-25\%) \\ &= 10.24\% \end{aligned}$$

被评估单位收益法折现计算结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

## 4、企业股东全部权益价值的评估计算

### 4.1 经营性资产价值估算

通过上述估算，评估人员预测了未来 9 年的企业自由现金流量，年折现率为 10.24%。

下面计算所用的各期折现系数：

$$2016 \text{ 年 } 11-12 \text{ 月折现系数 (考虑期中调整)} = 1 \div (1 + \text{年度折现率})^{1/12}$$

2017 年度的折现系数在上期的基础上加 7 个月进行折算。

2018 年以后各年的折现系数在上期的基础上加 12 个月进行折算。

当期收益乘以当期折现系数即折算为现值。评估人员合理假设 2025 年及其以后其企业自由现金流量保持稳定状态并无限期经营下去，可用折现率将每年的企业自由现金流量本金化为 2025 年中的价值再折算为评估基准日的价值。将折算到评估基准日的企业自由现金流量相加，得出收益法评估出的海虹药通公司本次收益法测算范围内的企业经营性资产价值为 803.56 万元。

计算过程详见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

#### 4.2 非经营性资产/溢余资产

1) 北京海虹药通电子商务有限公司评估基准日 2016 年 10 月 31 日账面货币资金共计 574.47 万元。评估基准日最低货币保有量 155.50 万元，超过最低货币保有量的货币资金 418.97 万元，应作为公司的溢余资产加回。

2) 北京海虹药通电子商务有限公司评估基准日 2016 年 10 月 31 日其他应收款中有关联方海南海虹医疗咨询服务有限公司往来款 4,291.79 万元，该款项在经营性资产价值估算中不予考虑，应确认为非经营性资产加回。

北京海虹药通电子商务有限公司非经营性资产及溢余资产共计 4,710.76 万元。

#### 4.3 非经营性负债、溢余负债、

北京海虹药通电子商务有限公司评估基准日 2016 年 10 月 31 日无非经营性负债

#### 4.4 付息债务

北京海虹药通电子商务有限公司评估基准日无付息债务，故付息债务净额为 0 万元。

#### 4.5 企业股东全部权益价值的确定

根据经营性资产价值 803.56 万元，评估基准日存在的其它溢余性或非经营性(资产) 负债 4,710.76 万元、付息债务为 0 万元。则评估对象的股东权益价值为 5,514.32 万元。

### 企业股东全部权益价值收益法评估测算表

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

被评估单位：北京海虹药通电子商务有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 11-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
营业收入	72.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
主营业务收入	72.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	35.16	164.61	156.61	144.07	140.58	133.49	112.22	112.22	112.22	126.73
主营业务成本	35.16	164.61	156.61	144.07	140.58	133.49	112.22	112.22	112.22	126.73
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销售税金及附加	0.00	0.00	0.77	1.44	1.24	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
管理费用	38.27	107.76	107.76	107.76	107.76	96.26	80.27	30.78	29.85	25.23
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	(1.43)	(72.37)	(65.15)	(53.27)	(49.58)	(31.20)	6.08	55.57	56.49	46.61
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

利润总额	(1.43)	(72.37)	(65.15)	(53.27)	(49.58)	(31.20)	6.08	55.57	56.49	46.61	
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.75	
净利润	(1.43)	(72.37)	(65.15)	(53.27)	(49.58)	(31.20)	6.08	55.57	56.49	33.86	
折旧	14.82	89.05	81.05	68.51	65.02	57.93	36.66	36.66	36.66	51.17	
摊销	13.76	82.54	82.54	82.54	82.54	71.04	55.04	5.55	4.63	0.00	
可抵扣进项税	21.89				1.70						
资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51.17	
营运资金追加额	0.00	(73.67)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
净现金流量	49.04	172.89	98.44	97.78	87.98	97.77	97.78	97.78	97.78	33.86	
1、年折现率	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	10.24%	
2、折现系数	0.9919	0.9371	0.8501	0.7711	0.6995	0.6345	0.5756	0.5221	0.4736	0.4736	
3、自由现金流量折现值	48.64	162.02	83.68	75.40	61.54	62.04	56.28	51.05	46.31	156.60	
4、累计自由现金流量折现值	48.64	210.66	294.34	369.74	431.28	493.32	549.60	600.65	646.96	803.56	
<b>7、企业收益测算范围内的企业价值评估值</b>	<b>803.56</b>		<b>9、加：母公司溢余资产负债金额</b>					<b>4,710.76</b>			
<b>8、减：付息负债</b>	<b>0.00</b>		<b>10、企业股东全部权益价值评估值</b>					<b>5,514.32</b>			
<b>账面净资产</b>	<b>6,758.19</b>		<b>评估增值</b>		<b>-1,243.87</b>			<b>评估增值率</b>		<b>-18.41%</b>	

#### 4.6 收益法评估结果的分析

评估所得的企业股东全部权益价值与被评估企业的账面净资产相对应，但不等同于企业的账面净资产。企业账面净资产是按照会计核算的规定核算出的企业股东全部权益金额；从投资者（股东）的角度说，账面净资产也不能等同于投资者实际能实现的对企业所拥有的价值。而本收益法评估结果是按照本次评估的目的、价值类型和评估方法评估的评估基准日评估对象的市场价值。本次收益法评估所得的企业股东全部权益价值与企业账面净资产相比减值 1,243.87 万元，评估减值率为-18.41%。本次评估减值原因主要为：由于国家政策影响，企业目前经营状况欠佳，未来收入相对较低，再加上资产未能充分发挥其效用，尤其是房屋资产及软著等无形资产在未来收益中获利能力未能充分的体现，从而导致本次收益法评估减值。

## 第六部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对北京海虹药通电子商务有限公司的股东全部权益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：

#### (一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，在评估基准日 2016 年 10 月 31 日持续经营前提下，北京海虹药通电子商务有限公司资产及负债评估情况如下：

北京海虹药通电子商务有限公司资产账面值 6,820.93 万元，评估值 12,050.21 万元，评估增值额 5,229.28 万元，增值率 76.67%；负债账面值 62.74 万元，评估值 62.74 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产（股东全部权益）账面值 6,758.19 万元，评估值 11,987.47 万元，评估增值额 5,229.28 万元，增值率 77.38 %。具体评估结果如下：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 10 月 30 日

被评估单位：北京海虹药通电子商务有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	4,700.64	4,700.64	-	-
非流动资产合计	2	2,120.29	7,349.57	5,229.28	246.63
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	1,640.13	6,891.85	5,251.71	320.20
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	480.15	457.72	-22.43	-4.67
其中：其他无形资产	8	480.15	-	-	
其他非流动资产	9	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>6,820.93</b>	<b>12,050.21</b>	<b>5,229.28</b>	<b>76.67</b>
流动负债	11	62.74	62.74	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>62.74</b>	<b>62.74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>6,758.19</b>	<b>11,987.47</b>	<b>5,229.28</b>	<b>77.38</b>

## （二）收益现值法评估结果

经采用收益法评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2016 年 10 月 31 日，北京海虹药通电子商务有限公司股东全部权益账面值 6,758.19 万元，评估值 5,514.32 万元，减值 1,243.87 万元，评估减值率为 18.41%。

## （三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法的评估结果相对账面净资产为增值，收益法的评估结果相对账面净资产为减值，其中资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高 6,473.15 万元，高出幅度为 54.00%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的市场价值，强调的是评估基准日各部分资产的重置代价。收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产。

从理论上讲收益法对企业股东全部权益价值的评估是全面的，但是本次收益法评估也存在其预测的可靠性问题。由于国家政策影响，企业目前经营状况欠佳，未来收入相对较低，公司经营业绩下滑，公司未来发展存在的不确定因素较多。再加上资产未能充分发挥其效用，尤其是房屋资产及软著等无形资产在未来收益中获利能力未能充分的体现，从而导致本次收益法评估较资产基础法评估结果低较多。

从评估结果受主观因素影响角度分析，采用收益法时，影响企业未来收益（净现金流）的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等每一个数据都是预测或在预测基础上的测算数据；而采用资产基础法，有形资产评估值是根据相关资产在评估基准日的市场价格数据计算出来的。

而资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使报告使用者很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和企业资产结构的现实情况，相对于收益法而言，资产基础法的评估结论的可靠性和合理性更好些。

综上所述，经综合考虑，评估师认为采用资产基础法更加符合本次评估目的和企业自身实际状况，更能客观反映海虹药通公司的市场价值，故本报告采用资产基础法评估结果确定被评估单位股东全部权益价值。

## （四）评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2016 年 10 月 31 日，北京海虹药通电子商务有限公司股东全部权益的市场价值为 11,987.47 万元人民币，金额大写：人民币壹亿壹仟玖佰捌拾柒万肆仟柒佰元整。

## 二、评估结论与账面值比较变动情况及原因分析

采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 11,987.47 万元，较评估基准日账面价值 6,758.19 万元，评估增值额 5,229.28 万元，增值率 77.38 %。原因如下：

1、本次建筑物类资产评估增值 5,251.53 万元，增值率为 369.71%，增值主要原因是：

本次委估建筑物建造时间早，账面反映的是购置成本，原成本较低，而委估建筑物在北京三环内，近年来，全国房地产市场价格涨幅较大，本次按市场法进行评估，致评估结果有较大幅度的增值。

2、设备类资产评估增值 0.18 万元，增值率为 0.08%，增减值的主要原因是：

①车辆评估增值 7.02 万元，增值率为 3.67%。车辆增值的主要原因是：企业车辆快速折旧造成账面净值率较低，引起评估增值。

②电子设备评估减值额为 6.84 万元，减值率为 23.95%。减值的主要原因为：由于技术的进步，电子设备的购置价格不断下降引起重置价值减值，最终致电子设备评估减值。

3、无形资产—其他无形资产评估减值 22.43 万元，减值率为 4.67%。减值的主要原因是：软件著作权账面值为委托开发价减摊销值，本次重置现价略有降低，考虑软件著作权贬值后，致使评估减值。

## 附件一：关于进行资产评估有关事项的说明