

浙江康恩贝制药股份有限公司拟股权收购涉及的
浙江珍诚医药在线股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字（2015）第 154 号

资产评估报告书



上海立信资产评估有限公司

二〇一五年五月

目 录

签字注册资产评估师声明	1
浙江康恩贝制药股份有限公司拟股权收购涉及的浙江珍诚医药在线股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告书摘要	3
浙江康恩贝制药股份有限公司拟股权收购涉及的浙江珍诚医药在线股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象、范围及其基本情况	10
四、价值类型及其定义	24
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	26
八、评估程序实施情况和过程	43
九、评估中的假设和限制条件	44
十、评估结论	44
十一、特别事项说明	47
十二、评估报告使用限制说明	48
十三、评估报告提出日期	49

备查文件

- 一、浙江康恩贝制药股份有限公司营业执照
- 二、浙江珍诚医药在线股份有限公司营业执照
- 三、浙江珍诚医药在线股份有限公司审计报告
- 四、房地产权证、土地证
- 五、委托方及资产占有方承诺函（原件）
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 七、上海立信资产评估有限公司营业执照
- 八、上海立信资产评估有限公司评估资格证书
- 九、参加本评估项目人员资格证书

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2015]第 154 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对浙江珍诚医药在线股份有限公司的全部资产和负债进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

浙江康恩贝制药股份有限公司拟股权收购涉及的 浙江珍诚医药在线股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2015]第 154 号

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。

本公司－上海立信资产评估有限公司接受浙江康恩贝制药股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法－资产基础法、市场法和收益法，对浙江康恩贝制药股份有限公司（以下简称：康恩贝）因股权收购而涉及的浙江珍诚医药在线股份有限公司（以下简称：珍诚医药）的股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估的对象为截至 2014 年 12 月 31 日珍诚医药的股东全部权益，评估范围为珍诚医药的全部资产和负债，合并报表归属于母公司所有者权益合计为人民币 41,487.99 万元。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日。

评估目的：收购股权。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、市场法、收益法（本报告评估结论取收益法评估结果）。

经评估，评估基准日浙江珍诚医药在线股份有限公司的股东全部权益价值为人民币 88,030 万元。

评估结果汇总如下：

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	C	D = C-A	E = D/A
流动资产	102,026.41			
非流动资产	7,846.77			
其中：长期股权投资净额	299.22			
固定资产净额	2,343.36			
在建工程净额	1,346.85			
无形资产净额	3,079.49			
长期待摊费用	175.15			
递延所得税资产	602.71			
资产总计	109,873.19			
流动负债	67,986.11			
非流动负债	380.00			
负债总计	68,366.11			
净资产（所有者权益）	41,507.08			
归属于母公司所有者权益	41,487.99	88,030	46,542.01	112.18%

本报告提出日期为 2015 年 5 月 10 日，评估结果的有效使用日期至 2015 年 12 月 30 日止。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

浙江康恩贝制药股份有限公司拟股权收购涉及的 浙江珍诚医药在线股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书

信资评报字[2015]第 154 号

浙江康恩贝制药股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法，对浙江珍诚医药在线股份有限公司（以下简称：珍诚医药）的股东全部权益进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产截至 2014 年 12 月 31 日所表现的股东全部权益市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：浙江康恩贝制药股份有限公司

住 所：浙江省兰溪市康恩贝大道 1 号

法定代表人：胡季强

注册资本：人民币 98,460 万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：许可经营项目：药品生产（范围详见《药品生产许可证》，有效期至 2015 年 11 月 14 日）。一般经营项目：卫生材料及敷料的制造、销售，五金机械，通讯设备（不含无线通讯设备），仪器仪表，电脑软件，建筑材料，化工产品（不含危险品及易制毒品），纺织品，日用百货，家用

电器，文化用品，健身器械，汽车配件、初级食用农产品的销售，技术咨询服务；经营进出口业务。。

营业期限：永续

(二) 被评估单位：浙江珍诚医药在线股份有限公司

住 所：杭州萧山经济技术开发区桥南块春水路 2 号

法定代表人：汪少华

注册资本：人民币 16000 万元

公司类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：许可经营项目：批发：中成药、化学药制剂、化学原料药、抗生素制剂、抗生素原料药、生化药品、生物制品、中药材、中药饮片、麻黄碱复方制剂；经营第 2、3 类医疗器械（具体经营范围详见《医疗器械经营企业许可证》）；批发、零售：预包装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉），酒类；货运（普通货运）；第二类增值电信业务（具体范围详见《增值电信业务经营许可证》）。（上述经营范围在批准的有效期内方可经营）。

一般经营项目：批发、零售：第 1 类医疗器械，农副产品（除食品），消字号消毒产品，化妆品，日用百货；服务：药用植物、医疗器械、食品、保健食品、消毒用品的技术开发，计算机软件开发，医药信息咨询（需《医疗机构执业许可证》的除外），经济信息咨询（除商品中介），国内广告的设计、制作、代理、发布（除网络广告发布）；收购：本企业销售所需的农副产品（限直接向第一产业的原始生产者收购）；货物及技术进出口业务（法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。

营业期限：2002 年 02 月 09 日至 2062 年 02 月 08 日

1、公司概况

2002 年 2 月，五名自然人施春、陈长潭、卢智仁、翁水林、姜雪芳共同出资 200 万元设立“杭州珍诚医药有限公司”。注册地为南阳镇惠南街，法定代表人施春，营业范围为批发中成药、化学药制剂、抗生素。2002

年 2 月 8 日，杭州萧然会计师事务所出具杭萧会验字（2002）第 242 号《验资报告》，确认公司收到全体股东缴纳的注册资本共计 200 万元。

2002 年 2 月 9 日，珍诚医药取得杭州市工商行政管理局核发的注册号为 3301812610378 的《企业法人营业执照》。之后进行了数次增资和股权转让，截止基准日 2014 年 12 月 31 日，公司注册资本和实收资本均为人民币 16,000 万元，公司目前的出资人和持股比例如下：

序号	出资单位	认购股份数（万股）	出资比例（%）
1	和瑞控股有限公司	5,360	33.50%
2	浙江康恩贝制药股份有限公司	4,930	30.813%
3	上海国药股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000	12.500%
4	浙江华睿庆余创业投资有限公司	550	3.438%
5	浙江华睿泰信创业投资有限公司	400	2.500%
6	通联创业投资股份有限公司	400	2.500%
7	康恩贝集团有限公司	600	3.750%
8	魏坚等 19 位自然人	1,760	11.000%
9	合计	16,000	100.00%

2、长期投资情况

该公司拥有 6 家被投资单位，详情如下：

企业名称	投资日期	持股比例%	账面值(元)
杭州珍诚网络科技有限公司	2009.02	100.00	3,400,000.00
杭州易立方信息技术有限公司	2010.09	100.00	4,500,000.00
浙江珍诚物流有限公司	2010.11	100.00	50,000,000.00
杭州珍诚健康科技有限公司	2014.06	100.00	1,000,000.00
杭州珍云物联网科技有限公司	2014.09	80.00	800,000.00
新疆华世万康医药有限责任公司	2010.06	35.00	2,992,155.31

（注：珍诚医药直接持有杭州易立方信息技术有限公司 90%的股权，通过杭州珍诚网络科技有限公司间接持有杭州易立方信息技术有限公司 10%的股权）

3、珍诚医药近年财务状况及经营成果如下表列示：

（1）珍诚医药 2012 年-2014 年合并财务报表如下：

单位：万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	66,382.98	80,868.63	109,873.19
总负债	41,075.44	49,654.57	68,366.11
归属于母公司所有者权益	25,232.32	31,121.75	41,487.99
少数股东权益	75.21	92.31	19.09
所有者权益合计	25,307.54	31,214.06	41,507.08

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业收入	154,067.02	187,397.48	208,012.57
减：营业成本	144,013.10	176,182.12	196,302.51
营业税金及附加	293.17	158.97	175.38
销售费用	3,245.66	3,187.66	3,260.87
管理费用	1,999.67	2,270.49	2,652.35
财务费用	1,403.79	1,517.56	1,546.50
资产减值损失	503.95	(66.51)	871.14
加：投资收益	(30.64)	13.79	51.68
营业利润	2,577.04	4,160.99	3,255.49
加：营业外收入	616.63	428.60	479.41
减：营业外支出	157.51	232.25	216.65
利润总额	3,036.16	4,357.34	3,518.26
减：所得税费用	674.77	850.81	512.50
净利润	2,361.39	3,506.52	3,005.76
归属于母公司所有者的净利润	2,343.01	3,489.42	3,006.25
少数股东损益	18.38	17.10	-0.48

(注：长期投资中除新疆华世万康医药有限责任公司，均纳入合并范围)

上述财务数据均摘自公司提供的审计报告，审计机构为中汇会计师事务所（特殊普通合伙）。

（2）珍诚医药母公司单体财务数据如下：

单位：万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	65,119.98	78,442.52	105,402.88
总负债	43,581.67	49,452.08	68,091.90

净资产	21,538.31	28,990.44	37,310.98
-----	-----------	-----------	-----------

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业收入	150,282.20	183,334.37	203,995.03
减：营业成本	141,914.43	173,782.79	195,532.72
营业税金及附加	218.97	129.25	141.14
销售费用	3,233.94	3,290.26	3,407.68
管理费用	1,561.46	1,830.41	2,272.96
财务费用	1,401.08	1,511.15	1,547.34
资产减值损失	495.13	185.21	401.66
加：投资收益	-30.64	3,013.79	
营业利润	1,426.56	5,619.11	861.92
加：营业外收入	486.29	322.01	378.61
减：营业外支出	155.73	228.30	212.46
利润总额	1,757.11	5,712.81	1,028.07
减：所得税费用	502.22	660.69	67.54
净利润	1,254.90	5,052.13	960.54

上述财务数据均摘自公司提供的审计报告，审计机构为中汇会计师事务所（特殊普通合伙）。

4、会计政策及税收情况

珍诚医药执行《企业会计准则》，财政税务关系分别隶属于杭州市萧山区国税局、杭州市萧山区地税局，具体适用税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%、13%、6%、0%、出口货物执行“免、抵、退”税政策
营业税	应纳税营业额	5%、3%、0%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值；从租计征的，按租金收入	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

税种	计税依据	税率
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	12.5%、15%、20%、25%

（三）产权持有单位

浙江珍诚医药在线股份有限公司。

（四）委托方与被评估单位的关系

委托方系本次被评估单位股权的收购方。

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估的目的是收购股权。

本次拟由委托方收购浙江珍诚医药在线股份有限公司股权。

本次评估即是为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估范围和对象：

本次评估对象为浙江珍诚医药在线股份有限公司的股东全部权益。

本次评估范围系截至 2014 年 12 月 31 日浙江珍诚医药在线股份有限公司的全部资产和负债。包括流动资产—货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货；非流动资产—长期股权投资、固定资产、在建工程、

无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产；流动负债—短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款；非流动负债—其他非流动负债。

评估前总资产账面值 1,054,028,792.71 元，其中流动资产 952,034,438.01 元，非流动资产 101,994,354.70 元；

总负债 680,919,025.05 元，其中流动负债 677,119,025.05 元，非流动负债 3,800,000.00 元；

净资产 373,109,767.66 元。

具体对象如下：

截止日期：2014 年 12 月 31 日

单位：人民币元

科目	账面价值
一、流动资产合计	952,034,438.01
货币资金	99,710,609.89
应收账款净额	567,016,890.15
预付账款净额	55,987,027.93
其他应收款净额	2,461,169.13
存货净额	226,858,740.91
二、非流动资产合计	101,994,354.70
长期股权投资净额	62,692,155.31
固定资产净额	22,301,887.10
在建工程净额	1,262,135.94
无形资产净额	8,259,993.24
长期待摊费用	1,538,652.07
递延所得税资产	5,939,531.04
三、资产总计	1,054,028,792.71
四、流动负债合计	677,119,025.05
短期借款	229,300,000.00
应付票据	130,583,779.81
应付账款	302,183,500.73
应付职工薪酬	687,012.09
应交税费	11,828,605.60
应付利息	507,041.90

科目	账面价值
其他应付款	2,029,084.92
五、非流动负债合计	3,800,000.00
六、负债总计	680,919,025.05
七、净资产	373,109,767.66

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致，且经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具审“中汇会审字[2015]0289号”审计报告。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况

委估公司流动资产账面值 952,034,438.01 元，系货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货等组成。

货币资金账面值 99,710,609.89 元，系现金、银行存款和其他货币资金。其中现金 189.45 元，银行存款 72,000,875.13 元，其他货币资金 27,709,545.31 元。

应收账款账面原值 586,975,014.32 元，坏账准备 19,958,124.17 元，账面净值 567,016,890.15 元。应收账款明细共计 6226 项，系企业应收客户公司货款。

其他应收款账面原值为 2,603,556.64 元，坏账准备 142,387.51 元，账面净值 2,461,169.13 元，明细共 29 项。主要系应关联公司付杭州珍诚健康科技有限公司内部往来款，以及职工备用金、职工保险金等。

预付账款账面值为 55,987,027.93 元，明细 509 笔，系预付客户的货款。

存货账面值 226,858,740.91 元，无存货跌价准备，均为库存商品，共 23,836 项。库存商品为各种药品药材。

非流动资产账面值 101,994,354.70 元，包括长期股权投资、固定资产—设备类和房屋建筑物、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所

得税资产。

长期股权投资账面值为 62,692,155.31 元, 共有明细 6 笔, 明细如下:

金额单位: 元

企业名称	投资日期	持股比例%	账面值
杭州珍诚网络科技有限公司	2009. 02	100	3, 400, 000. 00
杭州易立方信息技术有限公司	2010. 09	90	4, 500, 000. 00
浙江珍诚物流有限公司	2010. 11	100	50, 000, 000. 00
杭州珍诚健康科技有限公司	2014. 06	100	1, 000, 000. 00
杭州珍云物联网科技有限公司	2014. 09	80	800, 000. 00
新疆华世万康医药有限责任公司	2010. 06	35	2, 992, 155. 31

固定资产-房屋建筑物及构筑物账面原值合计 19,012,673.06 元, 账面净值合计 13,892,835.44 元。根据资产占有方提供的明细和相关房地产权证, 委估厂区内的建构筑物建成于 2002 年-2010 年之间; 主要建构筑物包括 4 栋仓库、门卫等共 7 项, 房屋建筑面积为 12,157.72 平方米。

固定资产-设备类的账面原值为 19,362,892.93 元, 账面净值为 8,409,051.66 元, 共计 1414 项。珍诚在线是一家医药健康电子商务及渠道增值服务运营商, 非生产型企业。本次委估的设备主要系其本部及子公司主要为电脑空调等电子设备以及车辆, 机器设备有从企业在“构筑物及其他辅助设施”中调入的机器设备, 主要有经物流改造后的各类承重载物货架、电瓶叉车和托盘搬运车等。

在建工程-设备安装账面值为 1,262,135.94 元, 共计 1 项, 系企业购买安装的数据仓库与决策系统。

无形资产—土地使用权账面值合计为 6,347,144.97 元, 宗地位于杭州市萧山区经济技术开发区桥南区块春水路 2 号。土地权利人为上浙江珍诚医药在线股份有限公司。该土地所有权由 2009 年 11 月 18 日杭州天诚药业有限公司土地作价入股得来。总面积 10173.57 平方米, 终止日期至 2050 年 4 月 29 日。

无形资产—其他无形资产账面值 1,912,848.27 元, 系非专利技术和

商标权。

长期待摊费用账面值为 1,538,652.07 元，系还未开始摊销的企业仓库改造，企业按 3 年进行摊销。

递延所得税资产账面值 5,939,531.04 元，系企业对应收账款的坏账准备的暂时性差异所确认的递延所得税资产。

流动负债账面值为 677,119,025.05 元，包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。其中：

短期借款账面值 229,300,000.00 元，系珍诚医药向各商业银行借入的流动资金借款。

应付票据账面值 130,583,779.81 元，共有明细 18 笔，系珍诚医药出具的用于支付公司款项的银行承兑汇票。

应付账款的账面值 302,183,500.73 元，共 1230 笔，系应付各供应商的货款。

应付职工薪酬账面值为 687,012.09 元，系应付职工的医疗保险费、工伤保险费以及工资、奖金、津贴和补贴等。

应交税费账面金额 11,828,605.60 元，系应交增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

应付利息账面值为 507,041.90 元，系企业计提的应付短期借款的利息。

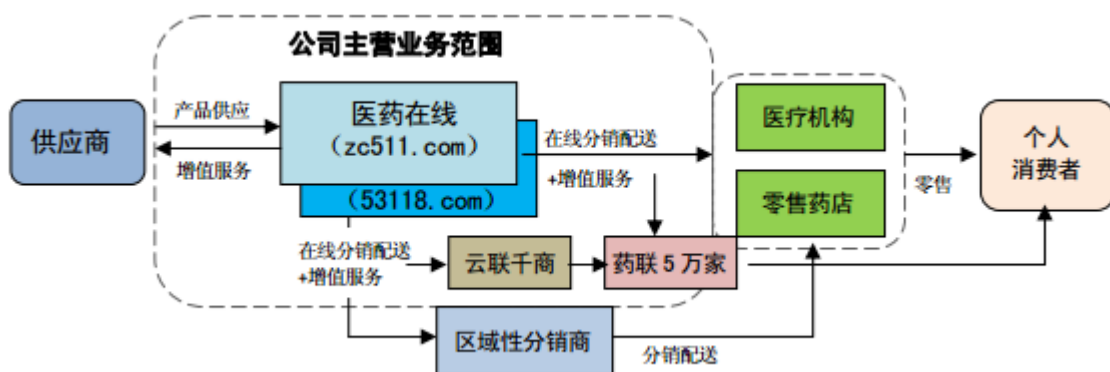
其他应付款账面值为 2,029,084.92 元，明细共 53 笔，主要应付暂收款、押金等。

其他非流动负债账面值 3,800,000.00 元，系企业收到的 2014 年自主创新和高新技术产业化项目的财政专项用款。

3、委估企业运营状况

(1) 主要产品及服务介绍

公司是一家医药健康电子商务及渠道增值服务运营商,拥有自主开发运营的医药 B2B 电子商务平台----“医药在线”(zc511.com),公司以信息化现代医药物流配送体系为支撑,为医药第二、第三终端及医药分销企业提供药品、医疗器械、保健食品等医药互联网分销服务;为医药分销渠道上下游用户提供信息共享、数据分析、网络营销、金融服务、在线培训、软件和技术等增值服务,提升全产业链信息化水平;并通过“E 路融”、“药联 5 万家”和“云联千商”等互联网虚拟整合方式,提高医药流通效率,创新医药商业模式。此外,还为监管部门提供在线实时监测的监管通道及接口,保证药品安全。公司提供的服务如下图所示:



公司是我国首批获得医药分销 B2B 互联网药品交易服务资质的企业,是目前我国医药流通 B2B 领域唯一连续两次被国家商务部认定的“电子商务示范企业”,在 2013 中国医药互联网大会上被评为“2013 年度中国医药互联网最佳 B2B 平台”、2014 年获得中国电子商务创新推进联盟颁发的“在线供应链金融创新奖”。截至 2014 年 6 月底,“医药在线”拥有 3,397 家供应商会员和 24,141 家第二、第三医药终端企业会员,公司目前正在销售以 OTC、国家基本药物、医保用药为主的 12,277 个品规的医药及保健品,并拥有 1.3 万多平方米符合新版 GSP 规范的现代物流配送中心。

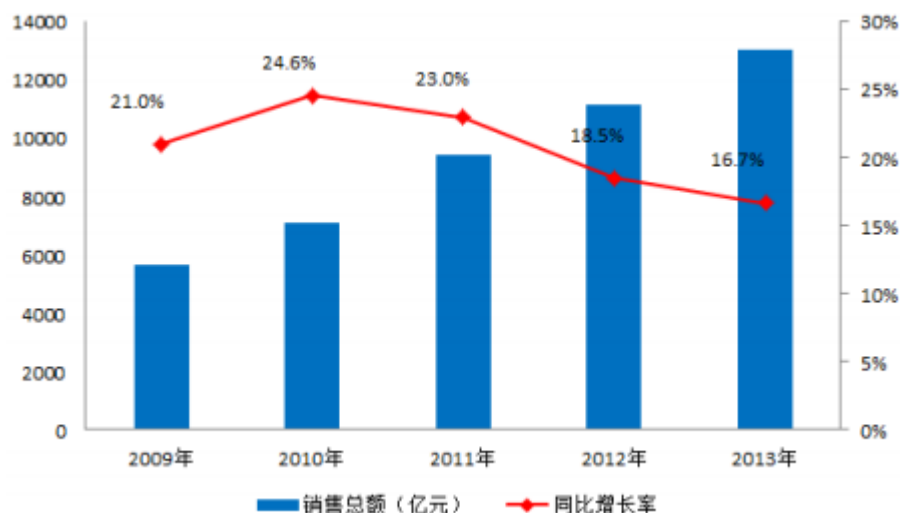
(2) 行业发展概况

随着互联网信息技术的不断普及和发展,电子商务作为一种新兴的商

品流通方式已经逐渐深入到生产生活的方方面面。根据国家互联网络信息中心 2014 年 7 月 21 日发布的第 34 次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至 2014 年 6 月，中国网民规模达 6.32 亿，互联网普及率为 46.9%。其中，手机网民规模达 5.27 亿，网民上网设备中，手机使用率达 83.4%，继续保持上网第一大终端的地位。为医药电子商务的发展提供了良好的社会环境。

2013 年，药品流通市场规模稳步提高。全年药品流通行业销售总额 13,036 亿元，同比增长 16.7%，增速较上年同期下降 1.8%，其中药品零售市场 2,607 亿元，扣除不可比因素同比增长 12%，增幅回落 4%。

2009-2013 年药品流通行业销售趋势



数据来源：《2013 年药品流通行业运行统计分析报告》

2013 年全国总人口持续增长，自然增长率为 4.92%，60 周岁及以上人口占比达 14.9%，人口结构的变化为药品流通市场的增长提供了稳定的市场环境。同时，2013 年各级政府对城镇居民医保和新农合参保者的每人每年补助标准由 2012 年的 240 元提高到 280 元，扩大了对这部分经济支付弱势人群的医疗保障程度，为药品使用提供了增长基础。基层医改在实施基本药物制度的同时进行了配套的综合改革，初步建立了基层医疗卫生机构运行新机制，有利于医药行业的健康发展。同时，医保对医药卫生支出的控制政策更加严格，基层医疗机构用药规模的增幅也逐步趋于稳

定，药品终端销售将处于平稳增长的阶段。

行业发展的有利和不利因素：

◆ 有利因素

① 国家产业政策推动

提高信息化程度和物流技术应用水平是医药流通行业未来的发展方向，将受到政策的大力支持。商务部于 2011 年 5 月 5 日发布《全国药品流通行业发展规划纲要（2011－2015 年）》，提出总体发展目标为：“到 2015 年，全国药品流通行业的发展适应经济社会发展的总体目标和人民群众不断增长的健康需求，形成网络布局合理，组织化程度显著提升，流通效率不断提高，营销模式不断创新，骨干企业竞争力增强，市场秩序明显好转，城乡居民用药安全便利，以及满足公共卫生需要的药品流通体系”。该纲要同时提出“发展现代医药物流，提高药品流通效率”的任务。

② 我国社会经济发展、人口增长、老龄化趋势以及居民越来越强的健康保健意识促进医药有效需求不断增长。

首先，我国的国民经济持续高速增长，人均可支配收入逐年增长，极大地促进医药市场有效需求的不断增长，刺激居民的医药消费支出较快提高。其次，我国人口自然增长与老龄化趋势，加大对医药产品的需求，推动药品市场需求刚性增长。

③ 国家医疗改革和全民医保的巨大推动作用

新医改和全民医保是当前医药行业发展的最大背景。一方面，国家增加医药卫生的投入必将拉动医药经济继续快速增长；另一方面，由于医保覆盖面的扩大，居民的健康需求将得以释放，医药卫生费用支持投入的增加将拉动医药卫生消费。新农村合作医疗保险自 2004 年开始试点起，医保覆盖面进展非常迅猛，至 2012 年，已开展新农村合作医疗保险的县（区、市）数量已达 2,566 个，覆盖人口达到 8.05 亿人，参合率达到 98.3%，当年农村合作医疗保险筹资额接近 2,484.7 亿元。我国城镇居民基本医疗保险也在顺利、稳定地开展。城镇职工基本医疗保险和城镇

居民基本医疗保险参保人数从 2005 年的 1.38 亿人增加到 2012 年的 2.65 亿人。长期来看，医疗改革将对医药行业产生深远的影响，作为产业链中间环节的医药流通电子商务企业，也会因政府大力推动医疗改革、加大财政投入而最终受益。

④计算机、互联网、自动识读等现代物流技术的应用，提升医药流通效率

目前我国医药物流的费用率远高于美国等发达国家。压缩药品流通环节、流通渠道扁平化、物流管理信息化、上下游协作网络化将成为未来发展趋势。现代物流充分运用计算机、互联网、自动识读等技术，优化医药供应链，发挥物流配送中心的配送能力，借助先进的物流技术手段，能够从根本上降低医药物流成本。

⑤行业管理日趋规范

国家通过严格实施 GMP、GSP 等行业管理标准，强调药品经营企业作为药品经营质量的第一责任人，强调药品的可追溯性，强调药品购销的合同管理及票据管理，严格打击药品的挂靠等违法经营行为等重要举措，达到强化行业的规范化管理，促进产业升级的目标。这些措施的出台将促进行业日趋走向规范化，并导致一批经营不规范的企业退出市场，市场的净化将有利于产业的健康发展和规范企业的业务拓展。

◆ 不利因素

①医药流通行业组织化和现代化水平较低，布局不够合理，流通秩序有待规范

《全国药品流通行业发展规划纲要(2011-2015)》指出，由于长期实行的“以药补医”等体制性弊端，以及药品定价、采购和医保支付机制不完善等问题，加上准入门槛较低、市场竞争不充分等因素，导致医药流通行业存在流通组织化现代化水平较低，行业发展布局不够合理，流通秩序有待规范的问题。

②医药行业监管严格，医药产品降价、限价趋势明显

近年来，医药行业在产品的审批和质量标准方面都受到了严格的政府管制。这些规定虽有利于医药行业的长期发展，但大大提高了医药企业的营运成本。此外，过去几年中政府出台了一系列药品价格宏观管理的政策，其中包括对药品价格进行的多次调整，且将在相当长一段时间内，我国药品降价的趋势仍将持续。药价的降低使医药产品整体价格水平下降，对医药分销企业的利润空间形成冲击，盈利能力将受到影响。

③人才缺乏

近年来，中国的医药商业企业逐步向大型化、实力化、网络化方向发展，企业纷纷将大力发展现代医药物流、医药电子商务，作为面对未来市场竞争的战略。对医药商业企业而言，需要既掌握药品经营管理知识并有丰富的实践经验，又能熟练应用电子商务、现代物流管理的人才。这类复合型人才目前非常紧缺。

（3）企业的行业地位、竞争优势及劣势

根据商务部《2013 年药品流通行业运行统计分析报告》显示，我国目前拥有药品批发企业 1.63 万家，被评估企业排名 54 位。公司首批取得 B2B 互联网药品交易服务资质，并能成熟运营，且在浙江省的第二、第三终端市场覆盖率较高，因此在第二、第三终端及医药电子商务细分领域具有明显的竞争优势。

◆ 公司竞争优势具体表现如下：

①医药电子商务的先发优势

在国外，医药电子商务已经普遍应用，且 B2B 是国外医药电子商务的主流模式。医药电子商务在我国正处于起步阶段，截至 2014 年 7 月，我国具有 B2B 医药电子商务服务资质的企业共 71 家。据商务部统计，2013 年网上交易额超过千亿元，其中 B2B 交易额占比超过 90%。近几年，阿里巴巴、腾讯等互联网巨头也纷纷向医药领域渗透。

公司是我国首家获得医药分销 B2B 互联网药品交易服务资质的企业，是目前我国医药流通 B2B 领域唯一连续两次被国家商务部认定的“电

子商务示范企业”，在 2013 中国医药互联网大会上被评为“2013 年度中国医药互联网最佳 B2B 平台”。公司除提供医药互联网分销服务外，还为上下游客户提供信息共享、数据分析、网络营销、金融服务、在线培训、软件和技术等增值服务。目前，医药健康电子商务及渠道增值服务运营商的战略定位明确，商业模式已成雏形，形成一定的先发优势。

②行业信息化的应用研发优势

信息技术为企业经营管理和商务行为带来了革命性影响，有利于积极改进企业 内部资源管理、有效整合外部资源、提高对上下游客户的服务能力。但信息技术只是企业经营管理的手段和工具，必须与业务实践紧密结合才能有效发挥信息化的强大功能。

公司为了有效推动信息化建设和电子商务发展，专门成立了信息化委员会、网络信息中心以及网络科技和易立方等子公司，组建了一支能深刻理解医药行业及业务特点的技术研发团队从事医药的行业信息化研发，以实际应用为出发点，不断运用 3D、物联网、云计算等先进技术及理念，保持医药行业信息化应用的相对领先地位。公司非常重视知识产权保护，自主开发，产权清晰，目前，公司已经拥有二十多项拥有完全自主知识产权的软件产品。并从医药全产业链角度出发，将打造多元、开放、兼容的信息化平台，不断增强公司的资源整合能力。

③第二、第三终端的渠道优势

为了规避激烈的市场竞争和较高的行政壁垒，公司从成立之初就把目标市场定 位在药店、诊所等第二、第三终端市场。相比第一终端，第二、第三终端市场竞争对手相对较弱，市场化程度相对较高，对于民营企业来说市场准入门槛相对较低。由于第二、第三终端市场的客户群体分布相对分散、经营规模相对较小、采购订单数量多、批次多、单次采购金额小、需求个性化明显、交易方式和货款结算方式不方便等特点，给医药分销企业的经营管理和分销服务带来极大的挑战，很多主要服务大中医院的大型医药商业公司尚未深入该市场。

公司从 2007 年转型发展医药电子商务以来，凭借电子商务平台、现代物流系统和经营管理团队吃苦耐劳、创新进取的精神，有效提高经营管理效率和客户服务效率，实现经营规模的快速增长。经过 10 多年的开发和维护，已经初步形成了为第二、第三终端客户提高快捷高效服务的商业模式及成功的样板市场和清晰的战略定位。目前公司第二、第三医药销售终端客户累计超过 2.4 万家，对浙江省及周边地区的县、区级以下医疗机构、单体药店及连锁药店具有较高的区域覆盖率。

④渠道增值服务的创新优势

公司从全产业链角度考虑，不断寻求提升流通效率的有效途径，先后创新发展网上药博会、E 路融、药联 5 万家、云联千商、网络商学苑等服务模式，并着手规划面向零售药店和基础医疗机构的医药 O2O 服务平台、医联十万家等新型项目，逐步完善渠道增值服务，有利于医药产业链的资源整合和价值提升、推动医药行业的快速发展；此外，还为监管部门提供在线实时监测的监管通道及接口，保证药品安全。为提升行业流通效率的同时，也为公司优化盈利模式，提高盈利能力。公司具有创新的理念和服务模式，始终走在行业的前沿。

◆被评估企业的竞争劣势：

①仓储物流资源、资金、人才不足

目前，公司处于持续发展阶段，随着业务规模的不断扩大，目前仓储物流不能满足业务快速增长的需要，同时药联 5 万家、E 路融及云联千商等创新模式和服务的发展，需要一定的资金和人才投入。

②需进一步提升公司品牌影响力

公司成立时间不长，虽然在浙江省及周边地区具有较高的知名度，并且初步树立了医药 B2B 电子商务及渠道增值服务的品牌，但业务分布的区域性特征明显，品牌在全国的影响力尚有不足，需要进一步向全国范围内拓展业务。

（4）企业历史经营数据分析

浙江珍诚医药在线股份有限公司 2012 年、2013 年、2014 年合并资产和负债状况如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
总资产	66,382.98	80,868.63	109,873.19
总负债	41,075.44	49,654.57	68,366.11
归属于母公司所有者权益	25,232.32	31,121.75	41,487.99
少数股东权益	75.21	92.31	19.09
所有者权益合计	25,307.54	31,214.06	41,507.08

该公司近期经营状况（合并）如下：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
一、营业收入	154,067.02	187,397.48	208,012.57
增长率	-	21.63%	11.00%
减：营业成本	144,013.10	176,182.12	196,302.51
占营业收入比例	93.47%	94.02%	94.37%
营业税金及附加	293.17	158.97	175.38
占营业收入比例	0.19%	0.08%	0.08%
营业费用	3,245.66	3,187.66	3,260.87
占营业收入比例	2.11%	1.70%	1.57%
管理费用	1,999.67	2,270.49	2,652.35
占营业收入比例	1.30%	1.21%	1.28%
财务费用	1,403.79	1,517.56	1,546.50
占营业收入比例	0.91%	0.81%	0.74%
资产减值损失	503.95	(66.51)	871.14
加：投资收益	(30.64)	13.79	51.68
二、营业利润	2,577.04	4,160.99	3,255.49
加：营业外收入	616.63	428.60	479.41
减：营业外支出	157.51	232.25	216.65
三、利润总额	3,036.16	4,357.34	3,518.26
减：所得税	674.77	850.81	512.50
四、净利润	2,361.39	3,506.52	3,005.76
归属于母公司所有者的净利润	2,343.01	3,489.42	3,006.24

项目	2012 年	2013 年	2014 年
少数股东损益	18.38	17.10	-0.48

上述财务数据摘自该公司 2012 年、2013 年、2014 年审计报告，审计机构为中汇会计师事务所（特殊普通合伙）。

该公司 2012 年、2013 年、2014 年经营业绩分析如下：

- ① 该公司 2012 年、2013 年、2014 年营业收入依次为 154,067.02 万元、187,397.48 万元、208,012.57 万元，主营业务为药品批发和配送服务。
- ② 该公司 2012 年、2013 年、2014 年营业成本依次为 144,013.10 万元、176,182.12 万元、196,302.51 万元，占营业收入比例的依次为 93.47%、94.02%、94.37%，主要包括相关药品采购成本。
- ③ 该公司 2012 年、2013 年、2014 年营业税金及附加依次为 293.17 万元、158.97 万元、175.38 万元，包括增值税，营业税（5%、3%），城建税 7%，教育费附加 5%。
- ④ 该公司 2012 年、2013 年、2014 年营业费用依次为 3,245.66 万元、3,187.66 万元、3,260.87 万元，占营业收入的比例依次 2.11%、1.70%、1.57%，主要包括运输费、工资及福利、市场推广费、折旧及摊销、包装费、仓储费等。
- ⑤ 该公司 2012 年、2013 年、2014 年管理费用依次为 1,999.67 万元、2,270.49 万元、2,652.35 万元，占营业收入比例的依次为 1.30%、1.21%、1.28%，主要包括工资及福利、办公费、社会保险费、折旧及摊销、交通费、软件开发费、房租费、通信费、业务招待费等。
- ⑥ 该公司 2012 年、2013 年、2014 年财务费用依次为 1,403.79 万元、1,517.56 万元、1,546.50 万元，占营业收入比例的依次为 0.91%、0.81%、0.74%，主要包括利息收支、汇兑损益和手续费支出等。
- ⑦ 该公司 2012 年、2013 年、2014 年净利润依次为 2,361.39 万元、3,506.52 万元、3,005.76 万元，盈利状况良好。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

年末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《房地产估价规范》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；
- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——机器设备；
- 6、资产评估准则——不动产；

- 7、资产评估准则——企业价值；
- 8、业务人员职业道德指引——独立性；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（三）行为依据

资产评估业务约定书。

（四）产权依据

- 1、浙江珍诚医药在线股份有限公司营业执照；
- 2、房地产权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、浙江珍诚医药在线股份有限公司验资报告等。

（五）取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 6、委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
- 7、委托单位提供的资产评估明细表；
- 8、上海立信资产评估有限公司技术统计资料；
- 9、向行业管理部门了解的资料；
- 10、有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

企业整体资产的评估通常根据评估对象、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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指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一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

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一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说

明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。本项评估为企业整体价值评估，考虑到委估企业为医药电子商务运营商，属于轻资产公司，公司的核心价值体现在技术团队、销售渠道、知识产权等无形资产，因而资产基础法无法体现委估企业真实的价值。

本次评估目的为收购股权。本次采用资产基础法、市场法和收益法三种评估方法对委估企业的整体价值进行评估，然后分析三个评估结果的合理性，确定最终的评估结果。

（二）资产基础法评估方法介绍

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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

1、流动资产评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收帐款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产等。

（1）货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金按盘点核实后的金额作为评估值；对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实后的账面值作为评估值。

（2）应收款项（应收账款、预付款项、其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1) 应收账款、其他应收款

应收账款、其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估。

2) 预付款项

各种预付款项，根据其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。

(3) 存货的评估

委估企业的存货主要包括产成品（库存商品）等。依据资产占有方提供的存货清单，我们核对了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的产成品（库存商品）进行评估。

本次评估的库存商品分为两类，一类为正常销售的商品，一类为库龄三年以上的滞销商品。

a. 正常销售的产品

由于库存商品均为外购商品，评估按惯例采用市价法。

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{市场价格} + \text{合理费用（运费、损耗、仓储费等）} \\ &= \text{市场价格单价} \times \text{数量} + \text{合理费用（运费、损耗、仓储费等）}\end{aligned}$$

市场价格主要通过生产厂家的报价及最近购入的发票复印件获得。

b. 滞销产品

该类产品库龄均在三年以上，由于该些产品的适用性等原因，已经很难按正常的价格在市场销售，经市场询价，该些产品现行的市场价格约在

成本价的 5-7 折之间，本次评估按成本价的 6 折确定该些产品的评估值。

2、非流动资产评估方法

非流动资产可分为可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、长期应收款、投资性房地产、固定资产、工程物资、在建工程、固定资产清理、生产性生物资产、油气资产、开发支出、商誉、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延所得税资产等 17 类。评估中根据不同非流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。

(1) 长期股权投资的评估

长期股权投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对非控股的长期投资，被投资单位净资产额直接引用被投资单位评估基准日的财务报表数；对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

(2) 房屋建筑物的评估

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置价值 × 成新率

I、重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值 = 工程造价 + 前期(专业)费用 + 管理费 + 资金成本

A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法、指数调整法等方法加以确定。本项委估资产为码头等水工设施及配套房屋，具有较强的专业性及专用性，委估企业有完整的竣工决算报告及相关工程审价

报告，入账造价成本真实可靠，故本次评估采用指数调整法确定。

指数调整法系按照入账原值乘以建筑调价系数去估算房屋现行造价的一种方法。以历史成本为基价，考虑自计价基期到评估期的物价水平变动，相应调增（或调减）资产价格。

B、前期费用及管理费用，根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C、利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

本次被评房屋建（构）筑物类资产属于港务水工项目，设施与各配套房屋之间联系紧密、整体性强，单个建（构）筑物无法发挥其生产能力，因此主要资产以整个建设项目为单位来确定建（构）筑物的建造工期（如水工码头、一阶段房建等），零星工程（如客运站供水及供电(预埋管)工程等）则根据实际情况单独测算，依据该类项目通常以整个项目进行可研、审批、设计等的惯例，前期费用、管理费用在整个建设项目之间以统一费率计算。

II、建筑面积的确定

房屋建筑面积的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准。

III、成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A、年限法计算公式：

$$\text{年限成新率} = 1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}$$

$$\text{已使用年限} = \text{评估基准日} - \text{建筑物竣工日期}$$

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建

筑物耐用年限标准,并对建筑物进行现场质量鉴定后,确定规定耐用年限。

B、完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据,评分标准,根据现场勘查技术鉴定,采用打分法确定成新率。计算公式:

完好分值率 = (结构打分×评分系数 + 装修打分×评分系数 + 设备打分×评分修正系数) × 100 %

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式: 综合成新率 = 年限成新率×0.4 + 完好分值率×0.6

(3) 设备的评估

评估公式如下:

评估值 = 重置全价×成新率

I、重置全价的确定:

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国内购置设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础,再加上有关的合理费用(例如基础费、运杂费、安装调试费、资金成本等)来确定。

国产关键设备的现行市场价格通过向生产制造厂询价确定;

国产一般设备的现行市场价格通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得和确定;

对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价加以确定。

由于评估基准日时,被评估企业购买的机器设备可以抵扣增值税,本项评估中有关重置全价为不包含相应增值税。

车辆重置全价计算公式如下:

车辆重置全价 = 车辆现价+车辆购置税 + 其它费用

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价经调整加以

确定。

II、成新率的确定:

A、对重大设备成新率的确定: 在年限法理论成新率的基础上, 再结合各类因素进行调整, 最终合理确定设备的综合成新率。计算公式:

综合成新率 = 年限法理论成新率 $\times$ 调整系数 K, 其中:

年限法理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times 100\%$

调整系数 K = K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5 等, 即:

综合成新率 = 理论成新率 $\times$ K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养 (包括大修理等) 情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备, 成新率按以下公式确定:

成新率 = 尚可使用年限 $\div$ (已使用年限 + 尚可使用年限) $\times 100\%$

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

B、一般设备成新率直接采用使用年限法确定

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times 100\%$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备, 成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

C、对车辆成新率的确定, 参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数, 结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数, 以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率, 再结合各类因素进行调整, 最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率 $\times$ 调整系数 K

其中：理论成新率 = $(1-d)^n$

调整系数 $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

故综合成新率 = $(1-d)^n \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

$k1$ = 车辆原始制造质量

$k2$ = 车辆利用率（参考行驶里程数）

$k3$ = 车辆维护保养情况

$k4$ = 车辆运行状态

$k5$ = 车辆停放环境状况

（4）在建工程的评估

委估的在建工程仅为设备安装，由于本次的在建工程调试时间较短，故不考虑管理费和资金成本，直接按账面值评估。

（5）无形资产—土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。由于目前工业园土地使用权均采用招拍挂形式出让，因此市场上有较多类似工业土地的成交案例，故可以运用比较法进行估算。

比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

土地使用权价值 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

(6) 无形资产—其他无形资产的评估

本次无形资产—其他无形资产为商标及著作权, 评估采用收益现值法进行评估。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值, 借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值, 是指被评估资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值 (简称折现) 的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为:

(a) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(b) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

采用收益法对评估对象进行评估所确定的评估价值, 是指为获得该预期收益的权利而支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关, 资产的效用越大, 获利能力越强, 其价值就越大。资产成交后, 能为新的所有者带来一定的收益, 所有者支付的货币量不会超过该项资产 (或与其具有同样风险因素的相似资产) 的预期收益的折现值。

采用收益法能真实和较准确地反映评估对象收益本金化的价值, 并与投资决策相结合, 易为交易双方所接受。

收益法的计算公式:

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中: P —评估值 (折现值)

r —所选取的折现率

n —收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：（1）收益期限 n ，（2）逐年预期收益的分成额 F_i 和折现率 r 。

无形资产的评估值 = 未来收益期内各期收益分成额的现值之和

本次无形资产评估选用销售收入分成收益模型：

$F_i = \text{预期销售收入} \times \text{销售收入净分成率}$

主要参数的选取：

(a) 预期净收益的预测

委估无形资产预期净收益公式如下：

委估无形资产预期净收益 = 委估无形资产应用产品销售收入 $\times$ 销售收入净分成率

其中：委估无形资产应用产品或服务销售收入为以后年度浙江珍诚医药在线股份有限公司产品销售收入。

(b) 无形资产分成率

本次无形资产评估采用的是销售收入分成收益模型，无形资产分成率为销售收入净分成率，收益类型为现金流。

本次评估选取三家上市公司作为对比公司，根据上市公司的经营数据，提取销售收入净分成率。

(c) 收益年期的确定

科技成果的经济寿命取决于行业技术的发展更新速度、技术的领先程度、法律或者行政保护强度。由于科学技术是不断发展的，并且，科技发展的速度越来越快，一种新的，更为先进、适用或效益更高的技术资产的出现，使原有技术资产贬值。通常，影响技术资产寿命的因素是多种多样的，主要有法规（合同）年限、保密状况、产品更新周期、可替代性、市

市场竞争情况等。

在仔细分析和比较委估无形资产的特点后,并考虑同行业技术领域内相关技术的实际经济寿命年限确定委估无形资产的收益年限。

(d)折现率的确定

确定无形资产折现率时一般应遵循以下几条原则:

- (i)不低于行业平均净资产收益率;
- (ii)折现率与收益额相匹配;
- (iii)适当考虑投资者的期望回报率及交易双方的利益均衡性。

本次评估折现率采用的是加权平均资本成本(WACC)。公式如下:

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中: WACC: 加权平均资本成本

K_e : 公司普通权益资本成本

K_d : 公司债务资本成本

W_e : 权益资本在资本结构中的百分比

W_d : 债务资本在资本结构中的百分比

t: 公司所得税税率

无形资产折现率 R_i 计算公式如下:

$$R_i = \frac{\text{全部资产}}{\text{无形资产}} (WACC - R_c \frac{\text{营运资金}}{\text{全部资产}} - R_f \frac{\text{有形非流动资产}}{\text{全部资产}})$$

其中: 全部资产=股权价值+负息债权价值

营运资金=流动资产-非负息负债

有形非流动资产=有形非流动资产账面价值

无形资产=全部资产-营运资金-有形非流动资产

R_c : 营运资金回报率

R_f : 有形非流动资产回报率

(7) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产系某些资产项目的账面价值与其计税基础之间的差

额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等,本次评估根据其形成的原因按照资产及负债实际评估的情况进行分析确认。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

(三) 收益法评估介绍

浙江珍诚医药在线股份有限公司下设六家子公司——杭州珍诚网络科技有限公司(持股比例 100%)、杭州易立方信息技术有限公司(持股比例 100%)、浙江珍诚物流有限公司(持股比例 100%)、杭州珍诚健康科技有限公司(持股比例 100%)、杭州珍云物联网科技有限公司(持股比例 80%)、新疆华世万康医药有限责任公司(持股比例 35%)。本次收益法评估采用合并报表口径。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值,借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值,是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值(简称折现)的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

1、收益法的适用前提条件为:

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式:

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中: P —评估值(折现值)

r —所选取的折现率

n —收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额; 当收益年限无限时, n 为无穷大;

当收益期有限时, F_n 中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见, 影响收益现值的三大参数为:

收益期限 n ; 逐年预期收益额 F_i ; 折现率 r

(2) 预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说, 收益期限的差异只是计算方式的不同, 所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响, 用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。浙江珍诚医药在线股份有限公司成立于 2002 年 02 月 09 日, 为股份有限公司(非上市), 营业执照营业期限为自 2002 年 02 月 09 日至 2062 年 02 月 08 日。考虑到该行业没有特殊性, 到营业期满可以申请延续, 因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时, 期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地, 将预测的时间分为两个阶段, 详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2014 年 12 月 31 日, 根据公司的经营情况及本次评估目的, 对 2015 年至 2019 年采用详细预测, 因此我们假定 2019 年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期 2019 年的水平。

(3) 净现金流量的确定

本次评估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股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量,其计算公式为:

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

(4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下:

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中: WACC: 加权平均资本成本;

K_e : 公司普通权益资本成本;

K_d : 公司债务资本成本;

W_e : 权益资本在资本结构中的百分比;

W_d : 债务资本在资本结构中的百分比;

t : 公司所得税税率。

其中,权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算,公式如下:

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中: r_f : 无风险报酬率;

β_L : 权益的系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢于资产和非经营性资产价

值视具体情况采用资产基础法、收益法或市场法进行评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

（四）市场法介绍

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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。即选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值；再选择可比公司的一个或几个与资产价值相关的参数，如 EBIT，EBITDA 或收入、总资产、净资产等作为“分析参数”，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系-价值比率(Multiples)，将上述价值比率进行修正后调整为被评估单位的价值比率，根据修正后的价值比率和相应参数得出一个初步结论，然后对其正常营运资金需求量与实际拥有量进行差异调整并考虑缺乏市场流通性折扣和控制权溢价、分析公司溢余资产和非经营性资产价值后，最终确定被评估单位的股东全部权益价值。

交易案例比较法也称并购案例比较法，是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

市场法应用前提及方法选择：

1. 市场法适用的前提

（1）有一个充分发展、活跃的资本市场；

(2) 资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例;

(3) 能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料;

(4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性,且在评估基准日是有效的。

2. 市场法方法的选择

上市公司比较法适用于可以取得与被评估公司经营业务及规模相同或类似的上市公司,经营和财务数据的公开性比较强且比较客观,可比性较强,且难以收集到足够数量的可比交易案例,无法了解其中是否存在非市场价值因素时的情况下使用。

交易案例比较法适用于难以取得与被评估公司经营业务及规模相同或类似的上市公司,可比性较弱,但能够收集到足够数量的可比交易案例的情况下。

由于本次评估中,交易案例比较法的资料难以收集,因此不宜选择交易案例比较法。由于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观,使得该方法具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料,确定采用上市公司比较法对委托评估的浙江珍诚医药在线股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。

3. 确定价值比率的方法和过程

价值比率实际是资产价值与一个与资产价值密切相关的一个指标之间的比率倍数,即:

价值比率=资产价值/与资产价值密切相关的指标

市场法评估的上市公司比较法的价值比率的类别:

(1) 盈利价值比率

① 息税前 (EBIT) 价值比率=EV/EBIT

企业整体价值 (EV) = 股价 * 发行的普通股数 + 付息负债 - 非经营性或

多余的现金-其他非经营性资产+非经营性负债+少数股东权益

股价可选用评估基准日当天的或 20 日、30 日、60 日股票的收盘价或均价的均值。

$EBIT = \text{利润总额} + \text{利息支出} = \text{净利润} + \text{所得税} + \text{利息支出}$

② 息税折旧/摊销前 (EBITDA) 价值比率 $= EV/EBITDA$

$EBITDA = EBIT + \text{折旧/摊销}$

③ 税后净经营收益 (NOIAT) 价值比率 $= EV/NOIAT$

$NOIAT = EBIT * (1 - \text{所得税率}) + \text{折旧/摊销}$

④ 市盈率 (P/E) $= \text{股价/每股收益}$

(2) 收入价值比率

销售收入价值比率 (市销率) $= EV/\text{销售收入}$

(3) 资产价值比率

① 市净率 (P/B) $= \text{股价/每股净资产}$

② 总资产价值比率 $= EV/\text{总资产价值}$

③ 长期资产价值比率 $= \text{企业整体价值}/\text{长期资产价值}$

(4) 其他特殊价值比率

① 矿山可开采储量价值比率 $= EV/(\text{可开采储量})$

② 仓库仓储容量价值比率 $= EV/(\text{仓储容量})$

③ 专业人员数量价值比率 $= EV/(\text{专业人员数量})$

价值比率选择的一般原则:

(1) 对于亏损性企业可能选择资产类价值比率比选择盈利类价值比率效果好;

(2) 对于可比对象与目标企业资本结构存在较大差异的, 则一般应该选择全投资口径的价值比率;

(3) 对于一些高科技行业或有形资产较少但无形资产较多的企业, 盈利类价值比率可能比资产类价值比率效果好;

(4) 如果企业的各类成本比较稳定, 销售利润水平也比较稳定, 则

可以选择销售收入价值比率；

(5) 如果可比对象与目标企业税收政策存在较大差异，则可能需要选择税后收益的价值比率。

基于被评估单位的盈利情况稳定，本次评估采用盈利价值比率比较合理。

八、评估程序实施情况和过程

根据规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2015 年 4 月，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2015）第 154 号。

2、收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由委托方提出了拟评估资产的全部清单和有关的会计凭证。

3、对委估资产进行清查核实

2015 年 4 月 21 日，本公司评估人员随同委托方相关人员至珍诚医药所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间 7 天。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续经营假设

即假定珍诚医药在评估目的实现后，仍将按照原来的经营目的、经营方式，持续地经营下去，继续保持原有的经营模式。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

5、收益预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

（1）一般性假设

①企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

④国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（2）针对性假设

①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

②委估企业的现有和未来经营者是负责的,且企业管理能稳步推进公司的发展计划,尽力实现预计的经营态势;

③委估企业遵守国家相关法律和法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

⑤委估企业在评估目的实现后,仍将按照现有的经营模式持续经营,继续经营原有产品或类似产品,企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

⑥所有的收入和支出均发生于年末。

⑦珍诚在线全资子公司杭州珍诚网络科技有限公司于2012年11月5日取得高新技术企业证书,2012年-2014年享受15%所得税优惠。企业本身为软件企业,高新技术企业复审通过可能性较大,本次评估假设其2014年以后年度仍能获得高新技术企业认证,所得税率为15%。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估,珍诚医药在评估基准日2014年12月31日的股东全部权益评估值为人民币57,671.48万元。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估,珍诚医药在评估基准日2014年12月31日的股东全部权益评估值为人民币88,030万元。

(三) 市场法评估结果

经市场法评估,珍诚医药在评估基准日2014年12月31日的股东全部权益评估值为人民币88,380万元。

(四) 评估结果的选取和理由

经评估，委估企业在评估基准日市场法的评估值为人民币 88,280 万元，收益法的评估值为人民币 88,030 万元，资产基础法的评估值为人民币 57,671.48 万元，市场法比收益法高出 350 万元，比资产基础法高出 30,708.52 万元。

考虑到收益法评估是以珍诚医药预期未来能够获取利润为基础，不仅包含有形资产以及可辨认无形资产所能带来的收益，同时包含了该公司存在的不可确指的无形资产（如管理经验、销售渠道、团队研发能力）所能带来的收益。而市场法评估结果受可比对象的选择及股市波动的影响较大，而资产基础法无法体现无形资产所带来的收益。故本次评估取收益法评估结果。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示：

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	C	D = C-A	E = D/A
流动资产	102,026.41			
非流动资产	7,846.77			
其中：长期股权投资净额	299.22			
固定资产净额	2,343.36			
在建工程净额	1,346.85			
无形资产净额	3,079.49			
长期待摊费用	175.15			
递延所得税资产	602.71			
资产总计	109,873.19			
流动负债	67,986.11			
非流动负债	380.00			
负债总计	68,366.11			
净资产（所有者权益）	41,507.08			
归属于母公司所有者权益	41,487.99	88,030	46,542.01	112.18%

本次收益法评估增值 46,542.01 万元，评估增值原因分析如下：

增值的原因在于账面成本只是反映企业资产的历史取得成本，未能体现企业在经营过程中累积的客户资源、销售网络、市场关系、经营团队等无形资产所产生的价值。而收益法的计算是从企业整体的盈利能力出发，不但要考虑企业目前现有的资产价值，也要综合考虑市场、将来收益所能带给企业的价值。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为委托方拟收购浙江珍诚医药在线股份有限公司股权项目服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后

果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、在评估设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保(如果有的话)以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、在评估基准日后，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围限制为委托方和其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

3、本报告评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估报告日与评估基准日相差不大时，评估结果不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

4、本报告评估结论有效期为一年，自评估基准日算起至 2015 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2015 年 5 月 10 日。

(此页无正文)



上海立信资产评估有限公司

张美灵 张美灵

法定代表人: 张美灵

首席评估师: 舒英

注册资产评估师: 谢岭

注册资产评估师: 高军



舒英

谢岭

高军

2015年5月10日

联系地址: 上海市陆家嘴丰和路1号(港务大厦)7楼

邮政编码: 200120

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020