

资产评估报告目录

资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
附 件	30

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任；

（二）评估对象涉及的资产清单是由委托方、被评估单位填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；

（四）我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；

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

万方城镇投资发展股份有限公司拟收购资产
所涉及成都信通网易医疗科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第01-767号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对万方城镇投资发展股份有限公司拟收购资产所涉及的成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值于 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将评估主要内容摘要如下：

一、委托方及被评估单位：委托方为万方城镇投资发展股份有限公司，被评估单位为成都信通网易医疗科技发展有限公司。

二、评估目的：万方城镇投资发展股份有限公司拟收购成都信通网易医疗科技发展有限公司股权事宜，需对该经济行为所涉及的成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及评估范围：评估对象是成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值；评估范围是成都信通网易医疗科技发展有限公司的全部资产及负债。

四、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、价值类型：市场价值

七、评估结论：

本次评估结论采用收益法评估结果，即：在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，成都信通网易医疗科技发展有限公司资产账面价值 4,426.24 万元，总负债账面值

1,337.90 万元，净资产账面价值 3,088.34 万元，收益法评估后成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值为 31,231.00 万元，增值 28,142.66 万元，增值率 911.26%。

评估报告有效期：本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2016 年 9 月 30 日起至 2017 年 9 月 29 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

万方城镇投资发展股份有限公司拟收购资产
所涉及成都信通网易医疗科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-767号

万方城镇投资发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对万方城镇投资发展股份有限公司拟收购资产所涉及的成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值于 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为万方城镇投资发展股份有限公司，被评估单位为成都信通网易医疗科技发展有限公司。

（一）委托方概况

公司中文名称：万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”）

公司英文名称：Vanfund Urban Investment&Development Co., Ltd.

股票简称：万方发展

股票代码：000638

注册资本：30940 万人民币

统一社会信用代码：210000004935110

设立日期：1996 年 11 月 20 日

法定代表人：张晖

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

注册地址：沈阳市和平区中华路 1 2 6 号

办公地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层

邮政编码：100028

联系电话：010-64656161

传真号码：010-64656767

互联网网址：www.vanfund.cn

经营范围：城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资，项目投资及投资的项目管理，建筑材料批发及零售。（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。）

委托方概况：万方发展原名称为中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司,是于 1993 年 5 月经辽宁省体改委辽改发(1993)27 号文批准,由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集股份有限公司。1996 年 8 月,经辽宁省人民政府批准,以 1996 年 6 月 30 日为基准日对原公司实行派生分立,由原公司分立出中国辽宁国际合作有限责任公司。2009 年 5 月 27 日,中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司法定名称已变更为:“万方地产股份有限公司”。公司于 1996 年 11 月 12 日首次上网定价发行股票。2013 年 4 月 7 日,经辽宁省工商行政管理局核准,公司基本信息变更如下:一、公司全称变更前:万方地产股份有限公司变更后:万方城镇投资发展股份有限公司 英文全称变更前:Vanfund Real Estate Co.,Ltd. 英文全称变更后:Vanfund Urban Investment&Development Co.,Ltd. 二、公司经营范围变更前:房地产开发及开发的商品房销售,项目投资及投资的项目管理,投资咨询服务,酒店经营,物业管理及自有物业出租,国内外承包、技术服务;承办对外经济援助项目;自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进出口商品以外的其它商品及技术的进出口业务,经营进料加工和“三来一补”业务,经营对销贸易和转口贸易;免税商品销售;建筑安装、信息咨询服务。变更后:城市道路以及基础设施的建设及投资;给排水及管网建设及投资;城市燃气及管网投资;城市服务项目的建设及投资;城市旧城改造;城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资;项目投资及投资的项目管理。三、经公司向深圳证券交

易所申请,公司简称自 2013 年 4 月 9 日起由“万方地产”变更为“万方发展”,公司证券代码不变,仍为“000638”。

(二) 被评估单位概况

1、被评估单位概况

企业名称:成都信通网易医疗科技发展有限公司(以下简称“信通网易”)

法定代表人:易刚晓

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期:2003 年 10 月 28 日

注册资本:1200 万元

注册地:成都市武侯区武青南路 33 号

注册号/社会统一信用代码:915101077559507681

主要办公地点:成都市武侯区武青南路 33 号高新技术创业服务中心 B 栋 3 层 305-1 号

经营范围:计算机网络的研制、开发、设计、安装;计算机软硬件的开发及销售;批发、零售计算机原器件、医疗器械(Ⅱ、Ⅲ类)、卫生材料、通讯器材、普通机械、办公用品、机电产品、化工原料(不含危险品)、建筑材料、日用百货;计算机技术、医疗技术咨询及技术服务。(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)。

2、被评估单位历史沿革

(1) 2003 年 10 月公司成立

2003 年 10 月 28 日,自然人易刚晓、梁波、王蓉共同出资设立成都信通网易医疗科技发展有限公司,注册资本 100 万元。截至 2003 年 10 月 22 日,公司注册资本出资全部到位。上述出资经四川武达会计师事务所有限责任公司审验并出具川武会验【2003】248 号《验资报告》。其中,货币出资 14.4 万元,实物出资 85.6 万元。

设立时,信通网易股权结构如下:

单位：万元

股东名称	出资额	金额		持股比例
		现金出资	实物出资	
易刚晓	72.00	6.40	65.60	72%
王蓉	20.00	-	20.00	20%
梁波	8.00	8.00	-	8%
合计	100.00	14.40	85.60	100.00%

(2) 2003 年 11 月公司增资

2003 年 11 月 25 日，信通网易股东会作出决议，同意将公司注册资本由 100 万元增至 200 万元，新增注册资本全部由易刚晓实缴。截止 2003 年 11 月 28 日，公司新增注册资本出资全部到位。上述出资经四川兴诚会计师事务所有限责任公司审验并出具川兴诚验【2003】第 93 号《验资报告》。

本次增资完成后，信通网易股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	金额		持股比例
		现金出资	实物出资	
易刚晓	172.00	106.40	65.60	86%
王蓉	20.00	-	20.00	10%
梁波	8.00	8.00	-	4%
合计	200.00	114.40	85.60	100.00%

(3) 2010 年 12 月公司增资

2010 年 12 月 20 日，信通网易股东会作出决议，同意将公司注册资本由 200 万元增至 1200 万元，其中，股东易刚晓货币出资 900 万元，王蓉货币出资 100 万元。截至 2010 年 12 月 22 日，公司新增注册资本出资全部到位。上述出资经四川中一会计师事务所有限公司审验并出具川中会验（2010）第 849 号《验资报告》。

本次增资完成后，信通网易股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	金额		持股比例
		现金出资	实物出资	
易刚晓	1072.00	1006.40	65.60	89.33%
王蓉	120.00	100.00	20.00	10.00%
梁波	8.00	8.00	-	0.67%
合计	1200.00	1114.40	85.60	100.00%

(4) 2015 年 7 月股权转让

2015 年 7 月 29 日，信通网易股东会作出决议，同意股东王蓉将其所持有的公司 120 万元股权（其中货币 100 万元，实物 20 万元）以货币方式转让给易刚晓，并退出股东会。2015 年 7 月 29 日，王蓉与易刚晓签署《股权转让协议书》。本次股权转让已履行了相应的工商登记手续。

本次股权转让完成后，信通网易股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	金额		持股比例
		现金出资	实物出资	
易刚晓	1192.00	1106.40	85.60	99.33%
梁波	8.00	8.00	-	0.67%
合计	1200.00	1114.40	85.60	100.00%

3、信通网易组织结构



4、信通网易近两年及评估基准日财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总额	4,114.00	4,065.63	4,426.24
负债总额	2,098.96	1,660.44	1,337.90
净资产	2,015.04	2,405.19	3,088.34
项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
营业收入	3,069.31	2,745.26	2,544.42
利润总额	529.21	486.50	803.61
净利润	683.15	390.01	683.15

（三）委托方与被评估单位关系

万方发展为本次股权收购行为的拟收购方暨委托方，信通网易为本次股权收购行为的拟被收购方暨被评估单位。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

万方城镇投资发展股份有限公司拟收购成都信通网易医疗科技发展有限公司股权事宜，需对该经济行为所涉及的成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是成都信通网易医疗科技发展有限公司的全部资产及负债。

截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，信通网易资产账面价值 4,426.24 万元，总负债账面值 1,337.90 万元，净资产账面价值 3,088.34 万元。信通网易是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

信通网易 2016 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	43,616,349.33
2	货币资金	93,181.48
3	应收账款	23,734,801.93
4	预付款项	319,749.00
5	其他应收款	16,585,660.84
6	存货	2,882,956.08
7	二、非流动资产合计	646,074.86
8	固定资产	83,805.52
9	递延所得税资产	562,269.34
10	三、资产总计	44,262,424.19
11	四、流动负债合计	13,378,977.24
12	短期借款	2,500,000.00
13	应付账款	2,238,140.00
14	预收款项	663,301.60
15	应付职工薪酬	6,481.21
16	应交税费	4,783,007.96
17	其他应付款	188,046.47
18	其他流动负债	3,000,000.00
19	五、负债总计	13,378,977.24
10	六、净资产（所有者权益）	30,883,446.95

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。评估基准日评估范围内的资产、负债账面价值业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

(一) 该基准日为委托方确定的。

(二) 该基准日为信通网易的会计月末报表日, 有利于资产清查和准确列示评估范围中资产账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容:

(一) 经济行为依据

- 1、万方城镇投资发展股份有限公司董事会决议;
- 2、《资产评估业务委托约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布, 自 2016 年 12 月 1 日起实施);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号, 经财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
- 6、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 109 号);

7、有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；
- 7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；
- 8、《资产评估准则——无形资产》(财会[2001]1051号)；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- 11、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；
- 12、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号)；
- 13、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
- 14、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)；
- 15、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；
- 16、《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组报告披露》(中评协[2015]67号)；
- 17、其他准则。

(四) 产权证明依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、企业出资证明(章程、验资报告)；
- 3、无形资产证明文件；
- 4、重要购销合同、发票等；
- 5、其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；

- 2、被评估单位提供的未来经营预测等有关资料；
- 3、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 4、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 5、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 6、Wind 资讯金融终端；
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 信通网易提供的资产清单和评估申报表；
2. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2016]第 4-00384 号审计报告。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，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。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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，以及三种

评估基本方法的适用条件，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，本次分别采用资产基础法和收益法评估。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。信通网易近年来保持良好的收益情况，拥有稳定现金流，其盈利模式成熟、稳定，资产配置合理，经营水平良好，盈利能力较强，预计能持续获得稳定现金流入，且收益和风险可以合理量化。本次评估具备收益法评估的条件。

（一）资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款以及存货。

（1）对于货币资金的评估，对库存现金，评估人员在财会人员的配合下对库存现金进行了盘点，查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符。对银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，以核实后的账面值确认为评估值。

（2）对于应收账款的评估，在核实无误的基础上，评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收款项坏账准备评估为零。

（3）对于预付账款的评估，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长

等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

(4) 对于其他应收款的评估，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对其他应收款核实无误的基础上，根据申报的其他应收款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该财务人员及相关人员进行了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了其他应收款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对其外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收账款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备评估为零。

(5) 对于存货的评估，评估人员向被评估单位调查了解了库存商品和发出商品的销售模式、销售价格信息等。对销售合同进行了抽查。被评估单位库存商品和发出商品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本和其他成本。故按照其账面价值确认其评估值。

2、设备类固定资产

根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用成本法进行评估。

(1) 重置全价的确定

对于电子设备，通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

(2) 成新率

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经

济寿命年限，综合确定其成新率。对于电子产品、空调设备等小型设备，主要依据其经济使用寿命来确定其成新率计算公式如下：

年限成新率=（经济寿命年限-已使用寿命年限）/经济使用年限×100%。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3、其他无形资产

根据软件著作权的特点，采取的评估方法及评估过程如下：

（1）评估方法的选择

由于其软件著作权均用于医疗信息化，按一个资产组合对其进行评估。评估方法采用收益现值法进行评估，选择理由如下：依据无形资产评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。一般而言，无形资产研制开发的成本，往往与无形资产价值没有直接的对应关系，由于评估对象是经历了几年不断发展完善的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制的成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此对于与研发成本弱相关的技术，一般不选取成本法评估。

另外，由于软件著作权的独占性，以及转让和许可条件的多样性，缺乏充分发育活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般也不适用市场法。

因此，本次从收益途径进行评估，采用收益现值法。

（2）基本公式

评估方法采用收益法，具体采用净利润分成法。

净利润分成法的基本公式如下：

$$P_{\text{技}} = \beta \sum_{t=1}^n F_t / (1+i)^t$$

式中：P_技——软件技术无形资产评估值

F_t——第t年净利润

β——分成率

i——折现率

n——经济年限

t——序列年期

4、递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面价值确认评估值。

5、流动负债

评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（二）收益法

本次采用收益法对信通网易股东全部权益进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值和非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

2、计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

3、预测期的确定

根据信通网易的实际状况及企业经营规模，本次评估中被评估单位依法可以

永续运营，因此被评估单位采用永续年期作为收益期。但实际操作时分为两个阶段，第一阶段为2016年10月1日至2021年12月31日，预测期为5.25年，第二阶段为2022年1月1日至永续经营期，在此阶段中，公司销售规模基本稳定，并保持2021年的水平不变。

4、收益期的确定

根据对信通网易购所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑公司历年的运行状况、人力状况、客户资源等均比较稳定，可保持长时间的经营，本次评估收益期按永续确定。

5、自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6、年中折现的考虑

本次评估结合被评估单位生产经营状况，考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

7、折现率的确定

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

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E/(D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D/(D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e=R_f+\beta \times MRP+R_c$

R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

MRP =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受万方发展的委托，评估人员于2016年11月28日至12月20日对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本事务所业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，本事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

本事务所承接该评估业务后，组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方、被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

（1）了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

（2）了解企业历史年度经营销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

（3）了解企业历史年度期间费用的构成及其变化；

（4）了解企业主要的业务构成，分析业务对企业销售收入的贡献情况；

（5）了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

（6）收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

（7）了解企业未来年度的经营计划等；

（8）了解企业的税收政策；

（9）收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

（10）了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位所处宏观、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）一般假设

1、交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

（二）特殊假设和限制条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5、公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

7、本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

8、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值在评估基准日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

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，信通网易资产账面价值 4,426.24 万元，评估值 13,647.40 万元，评估增值 9,221.16 万元，增值率 208.33%；负债账面值 1,337.90 万元，评估值 1,337.90 万元，评估无增减值；净资产账面价值 3,088.34 万元，评估值 12,309.51 万元，评估增值 9,221.16 万元，增值率为 298.58%。

详细内容见下表：

资产基础法评估结果表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,361.63	4,361.63	-	-
2 非流动资产	64.61	9,285.77	9,221.16	14,272.03
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	8.38	14.52	6.14	73.27
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	9,215.02	9,215.02	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	56.23	56.23	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	4,426.24	13,647.40	9,221.16	208.33
21 流动负债	1,337.90	1,337.90	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	1,337.90	1,337.90	-	-
24 净资产（所有者权益）	3,088.35	12,309.51	9,221.16	298.58

（二）收益法评估结论

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，信通网易资产账面价值 4,426.24 万元，总负债账面值 1,337.90 万元，净资产账面价值 3,088.34 万元，收益法评估后信通网易股东全部权益价值为 31,231.00 万元，增值 28,142.66 万元，增值率 911.26%。

（三）评估结论

采用资产基础法评估得到的信通网易股东全部权益价值为 12,309.51 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 31,231.00 万元，差异 18,921.49 万元，差异率为 153.71%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所拥有的业务网络、技术能力、人才团队等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映信通网易的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：在评估基准日2016年9月30日，成都信通网易医疗科技发展有限公司资产账面价值4,426.24万元，总负债账面值1,337.90万元，净资产账面价值3,088.34万元，收益法评估后成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值为31,231.00万元，增值28,142.66万元，增值率911.26%。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）信通网易无形资产情况：

纳入评估范围内的其他无形资产软件著作权没有账面价值，但因为其为被评估单位带来经济效益，且该43项软件著作权均属于医疗信息化及其相关附属领域，为信通网易现有产品的核心技术，根据客户定制情况运用于产品之中，未对他人

许可使用，因此被纳入评估范围之内。

其软件著作权具体情况如下：

序号	软件全称	登记号	著作权人	登记日期	取得方式
1	信通医院物流管理系统	2008SR18127	信通网易	2008.09.04	原始取得
2	信通医院全成本核算经济管理系统	2009SR10783	信通网易	2008.03.14	原始取得
3	信通医院办公自动化管理系统	2008SR32156	信通网易	2008.03.14	原始取得
4	信通医院电子病历质量监控管理系统	2009SR10782	信通网易	2008.10.16	原始取得
5	信通医院控制感染管理系统	2010SR040169	信通网易	2007.11.26	原始取得
6	信通门诊挂号管理系统	2011SR000063	信通网易	2007.03.01	原始取得
7	信通网易医院远程会诊管理系统	2011SR065187	信通网易	2004.03.11	原始取得
8	信通门诊医生工作站管理系统	2010SR039710	信通网易	2013.10.09	原始取得
9	信通门诊挂号收费管理系统	2011SR000062	信通网易	2013.10.09	原始取得
10	信通医院门诊就诊卡管理系统	2011SR040824	信通网易	2013.10.09	原始取得
11	信通区域医疗信息管理系统	2010SR010427	信通网易	2013.10.09	原始取得
12	信通网易移动查房医生工作站管理系统	2013SR099117	信通网易	2013.10.09	原始取得
13	信通网易手术麻醉管理系统	2013SR098927	信通网易	2015.12.03	原始取得
14	信通网易区域医疗卫生信息平台	2013SR097370	信通网易	2015.12.03	原始取得
15	信通网易临床路径管理系统	2013SR097555	信通网易	2015.12.03	原始取得
16	信通网易病案管理系统	2013SR099352	信通网易	2015.12.03	原始取得
17	信通网易医院信息集成平台	2013SR099012	信通网易	2016.03.03	原始取得
18	信通网易临床检验管理系统	2013SR097366	信通网易	2016.03.03	原始取得
19	信通住院医生工作站管理系统	2009SR024023	信通网易	2016.08.02	原始取得
20	信通用药安全及药物咨询管理系统	2009SR10784	信通网易	2016.08.08	原始取得
21	信通住院护士工作站管理系统	2008SR18126	信通网易	2016.08.08	原始取得
22	信通体检报告管理系统	2008SR05459	信通网易	2016.08.26	原始取得
23	信通放射诊断文字报告管理系统	2008SR05458	信通网易	2016.08.26	原始取得
24	信通医疗影像存储与传输系统	2008SR25218	信通网易	2008.09.04	原始取得
25	信通医院实验室信息管理系统	2007SR18608	信通网易	2008.03.14	原始取得
26	信通结构化电子病历管理系统	2007SR03171	信通网易	2008.03.14	原始取得
27	信通网易医院信息管理系统	2004SR02176	信通网易	2008.10.16	原始取得
28	信通网易药库管理系统	2013SR106600	信通网易	2007.11.26	原始取得
29	信通网易输血管理系统	2013SR106393	信通网易	2007.03.01	原始取得
30	信通网易药房管理系统	2013SR106491	信通网易	2004.03.11	原始取得
31	信通网易设备管理系统	2013SR106257	信通网易	2013.10.09	原始取得
32	信通网易物资管理系统	2013SR106420	信通网易	2013.10.09	原始取得
33	信通网易健康软件	2015SR242924	信通网易	2013.10.09	原始取得
34	信通网易双向转诊系统平台软件	2015SR241499	信通网易	2013.10.09	原始取得
35	信通网易院感微生物监测管理系统软件	2015SR241612	信通网易	2013.10.09	原始取得
36	信通网易高原缺血性脑卒中规范化诊疗信息网络平台软件	2015SR241604	信通网易	2015.12.03	原始取得
37	基于电子病历的区域协同医疗服务信息系统软件	2016SR042985	信通网易	2015.12.03	原始取得
38	区域临床检验信息系统软件	2016SR043078	信通网易	2015.12.03	原始取得
39	信通网易体检管理系统	2016SR201179	信通网易	2015.12.03	原始取得
40	信通网易易护士 IOS APP 软件	2016SR209818	信通网易	2016.03.03	原始取得

万方城镇投资发展股份有限公司拟收购资产所涉及
成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

41	信通网易护士 Android APP 软件	2016SR208133	信通网易	2016.03.03	原始取得
42	信通网易医生 IOS APP 软件	2016SR235722	信通网易	2016.08.02	原始取得
43	信通网易医生 Android APP 软件	2016SR235717	信通网易	2016.08.08	原始取得

(二) 对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执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(四) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(五) 评估基准日后事项

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

- 1、当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途, 不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(三) 评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用, 未征得



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

（五）本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2016年9月30日起至2017年9月29日止。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一六年十二月二十日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



资产评估师

（签名并盖章）



资产评估师

（签名并盖章）



中国·北京

二零一六年十二月二十日