

万方城镇投资发展股份有限公司
拟现金收购四川执象网络有限公司股权项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-766号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一六年十二月二十日



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
资产评估报告正文	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	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	34
附 件	35

资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，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

拟现金收购四川执象网络有限公司股权项目

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第01-766号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本机构”或“北方亚事”）接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对万方城镇投资发展股份有限公司拟股权收购而涉及的四川执象网络有限公司股东全部权益于评估基准日（2016年9月30日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对四川执象网络有限公司截止2016年9月30日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：为万方城镇投资发展股份有限公司拟收购四川执象网络有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为四川执象网络有限公司于评估基准日2016年9月30日的股东全部权益价值；评估范围为四川执象网络有限公司于2016年9月30日的全部资产和负债。

评估方法：采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用收益法的评估结果。

价值类型：市场价值。

评估结果：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日2016年9月30日委估的四川执象网络有限公司股东全部权益价值为50,090.00万元，人民币金额大写：人民币伍亿零玖拾万元整。

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。

本评估结论仅为报告所约定的评估目的服务。因报告使用者使用不当造成的后果，评估机构及签字资产评估师不负责。

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

拟现金收购四川执象网络有限公司股权项目

资产评估报告正文

北方亚事评报字[2016]第01-766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）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法对万方城镇投资发展股份有限公司拟股权收购而涉及的四川执象网络有限公司股东全部权益于评估基准日（2016年9月30日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日2016年9月30日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估项目的委托方为万方城镇投资发展股份有限公司，被评估单位为四川执象网络有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

现对委托方及被评估单位情况简介如下：

（一）委托方概况

企业名称：万方城镇投资发展股份有限公司

住 所：沈阳市和平区中华路126号

法定代表人姓名：张晖

注册资本：人民币叁亿零玖佰肆拾万元整

公司类型：股份有限公司

成立日期：1996 年 11 月 20 日

经营范围：城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及官网建设及投资；城市燃气及官网投资；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，建设材料批发及零售。（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）。

（二）被评估单位概况

1、被评估单位简介

企业名称：四川执象网络有限公司

住 所：成都高新区府城大道西段 399 号天府新谷 6 号楼 8 楼 802 号

法定代表人姓名：肖倚天

注册资本：191.898 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2008 年 12 月 19 日

经营范围：网络工程设计、安装（凭资质许可证从事经营）；网络技术 开发；开发计算机软硬件；社会经济咨询、市场信息咨询（不含前置许可项目，后置许可项目 凭许可证或审批文件在有效 期内经营）；代理国内各类广告（不含气球广告）。（以上经 营项目 不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的 项目 ）。

2、历史沿革

（1）2008 年 12 月，公司设立

2008 年 12 月 19 日，自然人肖倚天、杨骁、骆平、王艺儒、上海复星长征医学科学有限公司（以下称“上海复星”）以货币出资共同设立四川执象网络有限公司，注册资本 100 万元。截至 2008 年 12 月 16 日，全体股东缴纳的注册资本及资本公积合计 115.00 万元出资全部到位。其中肖倚天认缴 74.40 万元（注册资本为 71.40 万元，资本公积为 3.00 万元）；杨骁认缴 18.80 万元；骆平认缴 5.00 万元；王艺儒认缴 1.80 万元；上海复星长征医学科学有限公司认缴 15.00

万元（注册资本为 3.00 万元，资本公积为 12.00 万元）。

上述出资经四川钰华纳会计师事务所有限公司审验并出具验资报告“钰华纳验字（2008）第 12-1 号”。

2008 年 12 月 19 日，成都市工商行政管理局核发了注册号为 510109000056351 的《企业法人营业执照》。公司名称为四川执象网络有限公司，法定代表人为肖倚天，注册资本为人民币 100 万元，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），住所为成都市高新区繁雄大道西段 399 号城南科技广场 6 号楼 8 楼 802 号，企业的经营范围为：网络工程设计、安装（凭资质许可证从事经营）；网络技术开发；开发计算机软硬件；社会经济咨询、市场信息咨询；代理国内各类广告（不含气球广告）。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目）。

四川执象设立时，股东及出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	肖倚天	71.4	71.4	71.4%
2	杨骁	18.8	18.8	18.8%
3	骆平	5	5	5%
4	上海复星	3	3	3%
5	王艺儒	1.8	1.8	1.8%
合计		100	100	100%

（2）2010 年 3 月，变更住所、股权转让

2010 年 3 月 1 日，四川执象召开股东会并作出决议，同意新增股东尧东，同意公司股东肖倚天、杨骁、王艺儒分别将其所持四川执象 3.97%的股权、0.94%的股权、0.09%的股权转让给尧东，并签署了《股权转让协议》；同意公司地址变更为成都市高新区府城大道西段 399 号天府新谷 6 号楼 802 号。

四川执象就上述变更事宜向成都市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，并于 2010 年 3 月 11 日领取了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，四川执象股权结构及股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	肖倚天	67.43	67.43	67.43%
2	杨骁	17.86	17.86	17.86%
3	骆平	5	5	5%
4	上海复星	3	3	3%

万方城镇投资发展股份有限公司
拟现金收购四川执象网络有限公司股权项目资产评估报告

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
5	王艺儒	1.71	1.71	1.71%
6	尧东	5	5	5%
合计		100	100	100%

（3）2010 年 4 月，股权转让

2010 年 3 月 26 日，经股东会决议同意骆平同意将持有的公司 5 万元占公司注册资本 5%的股权全部转让给肖倚天。

四川执象就上述变更事宜向成都市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，并于 2010 年 4 月 20 日领取了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，四川执象股权结构及股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	肖倚天	72.43	72.43	72.43%
2	杨骥	17.86	17.86	17.86%
3	尧东	5	5	5%
4	上海复星	3	3	3%
5	王艺儒	1.71	1.71	1.71%
合计		100	100	100%

（4）2015 年 4 月，股权转让、增加注册资本

2015 年 3 月 12 日，四川执象召开股东会并作出决议，同意股东肖倚天将持有公司 0.84 万元占公司注册资本 0.84%的股权转让给胡利青，将其持有公司 0.39 万元占公司注册资本 0.39%的股权转让给王希；股东杨骥将持有公司 1.30 万元占公司注册资本 1.3%的股权转让给王希，将其持有公司 3.38 万元占公司注册资本 3.38%的股权转让给徐佳祎，将其持有的公司 1.69 万元占公司注册资本 1.68%的股权转让给米弋，将其持有的公司 1.69 万元占公司注册资本 1.68%的股权转让给周莉林。同意公司的注册资本从 100 万元增至 168.87 万元，其中白亭兰实缴 40.27 万元，占注册资本的 23.85%；刘韬实缴 2.78 万元，占注册资本的 1.64%；赵胤实缴 2.84 万元，占注册资本的 1.68%，尧牧野实缴 2.91 万元，占注册资本的 1.72%；尹连山实缴 15.58 万元，占注册资本的 9.23%；代军实缴 3.8 万元，占注册资本的 2.25%；施小勇实缴 0.69 万元，占注册资本的 0.41%。

2015 年 3 月 12 日，转让方肖倚天分别与受让方胡利青、王希签订《股权转让

协议》；转让方杨骁分别与受让方王希、徐佳祎、米弋、周莉林签订《股权转让协议》。

公司注册资本由 100 万元增至 168.87 万元。

四川执象就上述变更事宜向成都市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，并于 2015 年 4 月 3 日领取了新的《营业执照》。

本次股权转让及增加注册资本后，四川执象股权结构及股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	肖倚天	71.2	72.43	42.16%
2	杨骁	9.8	17.86	5.81%
3	尧东	5	5	2.96%
4	上海复星	3	3	1.78%
5	王艺儒	1.71	1.71	1.01%
6	白亭兰	40.27	40.27	23.85%
7	尹连山	15.58	15.58	9.23%
8	尧牧野	2.91	2.91	1.72%
9	代军	3.8	3.8	2.25%
10	施小勇	0.69	0.69	0.41%
11	徐佳祎	3.38	3.38	2.00%
12	周莉林	1.69	1.69	1.00%
13	米弋	1.69	1.69	1.00%
14	刘韬	2.78	2.78	1.64%
15	赵胤	2.84	2.84	1.68%
16	王希	1.69	1.69	1.00%
17	胡利青	0.84	0.84	0.50%
合计		168.87	168.87	100%

（5）2015 年 4 月，增加注册资本

2015 年 4 月 16 日，四川执象召开股东会并作出决议，同意公司的注册资本从 168.87 万元增至 191.898 万元。其中广发信德实缴 9.451 万元，占注册资本的 4.925%；珠海康远实缴 0.144 万元，占注册资本的 0.075%；李敢实缴 3.838 万元，占注册资本的 2%；马嘉霖实缴 9.595 万元，占注册资本的 5%。

四川执象就上述变更事宜向成都市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，并于 2015 年 6 月 15 日领取了新的《营业执照》。

本次增加注册资本后，四川执象股权结构及股东出资情况如下：

万方城镇投资发展股份有限公司
拟现金收购四川执象网络有限公司股权项目资产评估报告

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	肖倚天	71.2	72.43	37.103%
2	杨骁	9.8	17.86	5.107%
3	尧东	5	5	2.606%
4	上海复星	3	3	1.563%
5	王艺儒	1.71	1.71	0.891%
6	白亭兰	40.27	40.27	20.985%
7	尹连山	15.58	15.58	8.119%
8	尧牧野	2.91	2.91	1.516%
9	代军	3.8	3.8	1.980%
10	施小勇	0.69	0.69	0.360%
11	徐佳祎	3.38	3.38	1.761%
12	周莉林	1.69	1.69	0.881%
13	米弋	1.69	1.69	0.881%
14	刘韬	2.78	2.78	1.448%
15	赵胤	2.84	2.84	1.480%
16	王希	1.69	1.69	0.881%
17	胡利青	0.84	0.84	0.438%
18	广发信德	9.451	9.451	4.925%
19	珠海康远	0.144	0.144	0.075%
20	李敢	3.838	3.838	2.000%
21	马嘉霖	9.595	9.595	5.000%
合计		191.898	191.898	100%

3、公司近年资产、负债及经营状况表

公司近年资产、负债及经营情况表

单位：万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
总资产	354.99	2,456.75	6,969.71
负债合计	1,048.46	12.85	1,702.98
所有者权益合计	-693.47	2,443.90	5,266.73
项目	2014年	2015年	2016年1-9月
营业收入		33.12	1,756.40
利润总额	-196.52	-1,493.68	3,773.77
净利润	-196.06	-1,411.25	2,822.83

注：以上财务数据采用公司当期审计后的报表数据。

4、公司执行的会计制度

四川执象网络有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则，以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量；会计年度自公历1月1日起至12月31日。公司以权责

发生制为记账原则，以人民币为记账本位币；在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量。

5、企业现行税率

公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税收入	6%，17%	
城市维护建设税	应纳流转税额	7%	
教育费附加	应纳流转税额	3%	
地方教育费附加	应纳流转税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

（三）委托方与产权持有者之间的关系

委托方万方城镇投资发展有限公司为收购单位；被评估单位四川执象网络有限公司为被收购单位。

二、评估目的

根据《万方城镇投资发展股份有限公司第七届董事会第三十三次会议决议公告》的有关内容，本次评估目的为万方城镇投资发展有限公司拟现金收购四川执象网络有限公司股权之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

评估对象为四川执象网络有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为四川执象网络有限公司于 2016 年 9 月 30 日的全部资产和负债。大信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2016 年 9 月 30 日为审计截止日对公司进

行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2016]第 4-00383 号），公司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：

2016 年 9 月 30 日资产负债表 单位：元

资产	金额	负债和所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	33,021,108.33	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	1,425,000.00	应付账款	5,124,000.00
预付款项	173,316.60	预收款项	3,519,333.33
应收利息		应付职工薪酬	522,683.51
应收股利		应交税费	7,857,271.89
其他应收款	8,019,613.06	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	6,551.83
其他流动资产	15,024,149.37	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	57,663,187.36	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	17,029,840.56
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资	9,390,070.94	长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	1,379,049.51	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	17,029,840.56
油气资产			
无形资产	306,929.85	所有者权益（或股东权益）：	
开发支出		实收资本	1,918,980.00
商誉		资本公积	44,967,245.00
长期待摊费用	898,707.75	减：库存股	
递延所得税资产	59,153.77	专项储备	
其他非流动资产		盈余公积	
		未分配利润	5,781,033.62
非流动资产合计	12,033,911.82	所有者权益合计	52,667,258.62
资产总计	69,697,099.18	负债和所有者权益总计	69,697,099.18

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报评估范围内的无形资产包括：账面记录的 2 项办公软件，账面未记录的 9 项软件著作权，账面未记录的 7 项域名。情况说明如下：

软件著作权

序号	编号	登记号	内容	著作权人	首次发表	证照时间	权利取得
1	软著登字第 0334682 号	2011SR071008	执象药品零售企业监控系统软件 1.0	执象网络	2011 /6/ 2	2011/9/29	原始取得
2	软著登字第 1360683 号	2016SR182066	执象药店管家 APP 软件 [简称：药店管家] V2.2.3	执象网络	2015/12/15	2016/7/15	原始取得
3	软著登字第 1360309 号	2016SR181692	执象药店会员卡后台管理系统 [简称：药店会员卡后台管理系统] V2.2.1	执象网络	2015/12/15	2016/7/15	原始取得
4	软著登字第 1360324 号	2016SR181707	执象药店会员卡 APP 软件 [简称：药店会员卡] V2.3.2	执象网络	2015/12/15	2016/7/15	原始取得
5、	软著登字第 1443695 号	2016SR265978	执象网络 ERP 客户端数据对接系统 V1.0.1	执象网络	2016/6/16	2016/9/19	原始取得
6	软著登字第 1418251 号	2016SR239634	执象网络项目信息发布系统	执象网络	2015/12/27	2016/8/30	原始取得
7	软著登字第 1360683 号	2016SR182066	执象药店管家 APP 软件 V2.2.3	执象网络	2015/12/15	2016/7/15	原始取得
8	软著登字第 1417437 号	2016SR238820	执象仁博药房网上药店系统 V1.0	执象网络	2016/5/1	2016/8/29	原始取得
9	软著登字第 1410786 号	2016SR232169	执象仁博药房网站管理系统 V1.0.5	执象网络	2016/4/5	2016/8/24	原始取得

域名

序号	域名	域名注册人	注册时间	到期时间
1	120v.cn	执象网络	2011 年 4 月 20 日	2018 年 4 月 20 日
2	中国药商.com	执象网络	2011 年 4 月 20 日	2017 年 4 月 11 日
3	screson.com	执象网络	2009 年 1 月 19 日	2017 年 1 月 19 日
4	2ydw.com	执象网络	2009 年 3 月 3 日	2018 年 3 月 3 日
5	药店网.com	执象网络	2013 年 8 月 15 日	2018 年 8 月 15 日
6	药店网.cn	执象网络	2008 年 8 月 15 日	2017 年 8 月 15 日
7	药店网.中国	执象网络	2008 年 8 月 15 日	2018 年 8 月 15 日

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日 2016 年 9 月 30 日，被评估单位除上述申报的未在账面记录的无形资产外，未申报其他表外资产。

（五）引用其他机构结论情况

本次评估报告中各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

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与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的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为四川执象网络有限公司的会计期末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

（三）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）法律法规依据

1、《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通过修订）；

2、《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修正）；

3、《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109号，2014年10月23日）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

5、《中华人民共和国著作权法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议于2010年2月26日通过）；

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（2004年2月25日，财企[2004]20号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年2月25日，财企[2004]20号）；

3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189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[2007]189号）；

6、《资产评估价值类型指导意见》（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》（中评协[2001]1051号）；

9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

10、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；

11、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；

12、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

13、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（2003年1月28日，会协[2003]18号）；

14、《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第33号）；

15、《企业会计准则—应用指南》（中华人民共和国财政部财会[2006]18号）；

16、《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中

评协[2015]67号)

(三) 经济行为依据

- 1、《万方城镇投资发展股份有限公司第七届董事会第三十三次会议决议公告》;
- 2、四川执象网络有限公司与本机构签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

- 1、委托方及被评估单位的企业法人营业执照;
- 2、被评估单位的章程及验资报告;
- 3、被评估单位申报的资产评估明细表;
- 4、有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料;
- 5、委托方和被评估单位承诺函;
- 6、其它有关产权证明文件;

(五) 取价依据

- 1、评估人员实地勘察、市场调查所获得的资料;
- 2、银行对账单及相关函证回函;
- 3、评估人员向有关厂商的电话询价;
- 4、京东商城、中关村在线、易车网;
- 5、委托方提供的资产评估申报资料,有关原始凭证等账务资料;
- 6、wind 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
- 7、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日的审计报告;
- 2、《资产评估常用数据参数手册》(第二版);
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料;
- 4、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业能够取得历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

资产基础法是指以被评估企业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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，通过对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

（三）资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

1、流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产，

评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金和银行存款。

现金按照存放地点进行核实，由公司出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日公司实际库存的现金额作为评估值。

对于银行存款，评估人员按照公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以账面值作为评估价值。

（2）应收账款、其他应收款

应收款项的评估，评估人员首先查询了公司的历史资料，调查了应收款项形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。应收款项账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力等，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

本次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。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

（3）预付账款

预付账款的评估，评估人员首先查询了公司的历史资料，了解预付账款形成的原因，并与账务记录和会计报表进行核对，确认该项业务的真实性。以核实后估计可收回货物、获得服务或收回货币资金的金额确定评估值。

(4) 其他流动资产

其他流动资产主要为理财产品，截止评估基准日尚未兑付，评估人员在对其流动资产申报值核实无误的基础上，取得了该理财产品客户合同及 9 月份的兑付凭证。本次评估按实际可兑付到期收益确定评估价值。多缴纳的增值税以核实后的账面价值确定评估值。

2、非流动资产评估

(1) 固定资产的评估

列入评估范围内的固定资产为公司的主要包括车辆和电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用的原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

委估资产评估值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

(1) 运输车辆的重置全价确定

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

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

1) 车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对不能查到原型号的车辆，参照相类似、同排量车辆价格作为购置价。

2) 车辆购置税：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》规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。故：车辆购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

3) 新车上户牌照手续费：根据车辆所在地的规定的该类费用金额确定。

(2) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价（不含税），一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

2、成新率的确定

(1) 车辆成新率的确定

本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/(已行驶里程+尚可行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

综合成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+a

a: 车辆特殊情况调整系数。

(2) 电子设备成新率的确定

采用年限法确定电子设备成新率。

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 无形资产的评估

1) 对于外购的软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值；对于未升级的软件以升级后软件的价格，扣除升级费后的价格确认评估值。

2) 软件著作权评估

对软件著作权的评估最常用的方法为收益现值法。因为软件的开发本身就是对未来的投资，其价值最终是用未来的回报来体现的。收益现值法的关键是要界定软件著作权所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益

法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。本次评估经综合分析决定对执象网络的软件著作权采用销售收入分成法来进行对评估对象的评估值的计算。这是因为：

软件著作权通常是以其所服务产品的销售收入为技术提成费计算依据的。因为销售收入以销售合同为基础，以销售发票为证据，是比较容易查证的。就技术无形资产进行资产评估的角度来看，也不宜以会计净利润为基础进行技术分成计算。会计净利润是在收入的基础上扣减了各项成本费用和税金后得到的，是遵循会计准则的要求，在持续经营的前提下，应用了谨慎性原则后进行的会计处理。

而评估人员认为技术成果的取得是以这些技术开发成本费用的投入为前提条件的，这些研发投入在对技术成果进行资产评估时，已可能满足了资产的定义。技术开发是创造性的活动，能否获得成功结果存在较大的不确定性，这就产生了技术成果与技术资金投入间往往存在弱对应性的现象。

对于具体企业来说，技术价值在一定程度上取决于相关技术应用给企业带来的经营利润，但就技术本身价值大小而言，与企业利润之间也不是等比例的关系。因此，通常在实践中更普遍采用的是另一种办法即用销售收入分成法。一方面是销售价格或销售收入相对来讲是比较公开的资料，比较易于把握；另一方面更为重要的是销售价格涵盖了成本和利润，价值范畴是全面的。因此，这种方法在技术资产评估中较为通行，其合理性和可行性已被普遍接受。

本次评估中的分成收益法，即首先预测委估的技术产品在未来技术的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的委估技术在销售收入中的技术分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委托评估技术的评估现值，其基本计算公式为：

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

其中：P —— 无形资产评估值

K —— 无形资产销售收入分成率

R_i —— 技术产品第 i 期的销售收入

n —— 收益期限

r —— 折现率

3) 域名的评估

对于企业拥有的域名，本次采用成本法进行评估。依据域名形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认域名价值，其基本公式如下：

$$P=C1+C2$$

其中：P：评估值

C1：注册费

C2：单年续费价格

(4) 长期待摊费用的评估

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用 的合同和记账凭证。同时对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，以核实无误后的账面值作为评估值。

(5) 递延所得税资产的评估

对递延所得税资产的评估，通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。本次评估，对关联方之间的往来不计提风险损失，故因相应坏账计提的递延所得税资产评估为零。

3、负债的评估

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

(四) 收益法的具体评估方法应用

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——权益自由现金流量

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：

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。

(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：

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

(三)关于收益期

本次评估根据企业的长期经营目标采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2016年9月30日至2021年12月31日，在此阶段根据对公司的历史业绩及未来市场分析，收益状况逐渐趋于稳定；第二阶段为2022年1月1日至永续经营，在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

(四)收益法的评估模型

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。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，对四川执象网络有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债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，采用资产基础法和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。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

由本机构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，本机构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，并由评估机构决定是否承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据企业提供的评估申报资料，评估人员于2016年11月29日至12月15日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资

产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

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

(1) 流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证进行核查。非实物性流动资产的清查，我们对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(2) 设备类资产的清查：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的车辆及电子设备进行现场勘查核实。根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

(3) 无形资产的清查核实的核实方法

对于其他无形资产，在企业无形资产申报的基础上，根据企业提供的合同、明细账，核实费用的准确性及真实性，并抽取了部分凭证进行核实。

对于软件著作权，根据企业提供的著作权证书，通过国家网站进行核实，并抽取了部分缴费凭证。

(5) 负债类资产的清查：主要包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值、债务人历史偿付情况和实际负债状况等。

(6) 对损益类项目的核实和了解

1) 对于收入的核实和了解

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以及主要合同进行

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产品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生产成本历史数据及预测表(主要产品分别列示)。通过上述两张数据表及企业当年的主营业务成本情况对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解各项成本的构成、发生规律及发生的依据。

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产量、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、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

（五）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交本机构审核，审核包括二级审核、三级审核。经过本机构内部审核后由首席评估师签发，将评估结果与委托方及产权持有人进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

4、持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。

（二）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、被评估单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；

5、评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

8、公司的现有业务及新开发业务能够顺利开展并按照既定的战略预期发展。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对四川执象网络有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。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

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，四川执象网络有限公司评估前资产总额为 6,969.71 万元，负债总额为 1,702.98 万元，股东全部权益价值为 5,266.73 万元；评估后资产总额 10,195.96 万元，负债总额为 1,702.98 万元，股东全部权益价值为 8,492.97 万元，评估增值 3,226.25 万元，增值率为 61.26 %。详细内容见下表：

评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,766.32	5,814.17	47.86	0.83
非流动资产	2	1,203.39	4,390.88	3,187.49	264.88
其中：长期股权投资	5	939.01	3,725.57	2,786.56	296.76
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	137.90	141.56	3.65	2.65
在建工程	8				
无形资产	9	30.69	424.79	394.09	1,283.98
其他非流动资产	10	95.79	-	-95.79	-100.00
资产合计	11	6,969.71	10,195.96	3,226.25	46.29
流动负债	12	1,702.98	1,702.98	-	-
非流动负债	13				
负债合计	14	1,702.98	1,702.98	-	-
股东权益	16	5,266.73	8,492.97	3,226.25	61.26

（二）收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 50,090.00 万元，较评估基准日账面价值 5,266.73 万元，增值 44,823.27 万元，增值率 851.06%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法和收益法评估结果与企业净资产账面值相比都存在一定幅度的增值。资产基础法和收益法评估结果相比较，收益法评估结果比资产基础法评估结果高出 41,597.30 万元，高出的幅度为 489.78%。两种方法评估结果的差异较大。

以下就两种方法评估结果的可靠性和合理性进行具体的分析。

资产基础法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果，一般考虑被评估单位账面所拥有的有形资产、无形资产，而部分账外无形资产如公司的品牌、人力资源、销售渠道、客户资源等价值无法体现，四川执象属于互联网营销行业，其账面资产中设备类等资产，从重置成本的角度考虑其价值变化不大，企业拥有的品牌、人力资源、销售渠道等价值无法体现，也不能体现出四川执象日后的收益能力，其定价不能充分反映企业应有的市场价值。相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间

接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。虽然执象网络业务结构中的部分业务，经营存在一定的波动性。但在企业的战略规划与市场的开拓，以及相关业务资源和经验的积累等方面，为后期的经营提供了相对良好的基础。企业管理层，从企业业务经营的角度出发，对后期的经营提供了较全面的分析和预测，使得企业经营的具体预期得以清晰的描述，评估人员对此认为是具有一定的代表性和指导作用的。因此，从总体上看，该预测所具备的基本条件，有利于评估方法—收益法的使用。

同时，由于执象网络的规划发展思路是以互联网为依托进行构架医药健康事业，目前执象网络在医药互联网营销中走在了行业的前沿，其发展思路和营销模式为以后执象网络快速发展打下了坚实的基础。

综上所述，我们认为收益法的评估结果更为合理和可靠，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用收益法的评估结果作为最终评估结论。

（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 9 月 30 日，委估的四川执象企业股东全部权益价值为 50,090.00 万元，人民币金额大写：人民币伍亿零玖拾万元整。

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）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中

遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（五）由于条件限制，评估人员未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（六）根据《股权出质登记簿》（股权登记编号：5101091001487），出质人肖倚天将占四川执象 9.595 万元人民币的股权数额质押给广州广发信德一期健康产业投资企业（有限合伙）。2015 年 4 月 9 日在成都市工商行政管理局办理了设立质权登记。截止到评估基准日已经解押。

（七）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。

（八）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。

(九) 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。

(十) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。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。

(十一) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

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) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能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次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，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) 本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自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最终专业意见形成日，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·北京市

二零一六年十二月二十日