

山东步长制药股份有限公司拟对外投资
涉及的北京快方科技有限公司
股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2017〕第 074 号

上海众华资产评估有限公司

2017 年 4 月 14 日

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估过程.....	25
九、评估假设.....	27
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.....	32
十三、评估报告日.....	33
第四部分 附件	35

资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

(四) 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

(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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

**山东步长制药股份有限公司拟对外投资
涉及的北京快方科技有限公司
股东全部权益价值评估报告**

沪众评报字（2017）第 074 号

摘 要

一、委托方：山东步长制药股份有限公司

二、评估报告使用者：本评估报告供委托方、上市公司监管机构和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

三、被评估单位：北京快方科技有限公司

四、评估目的：拟对外投资

五、评估基准日：2017 年 2 月 28 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为北京快方科技有限公司股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日合并口径下北京快方科技有限公司的全部资产及负债，包括资产负债表（合并口径）反映的流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等。评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 51,192,945.26 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用收益法和市场法进行了评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。

九、评估结论：经评估，北京快方科技有限公司在评估基准日合并口径下的股东全

部权益价值为人民币 46,300.00 万元（股东全部权益评估值人民币大写：肆亿陆仟叁佰万元整）。

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：详见报告正文第十一项特别事项说明。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司
2017 年 4 月 14 日



**山东步长制药股份有限公司拟对外投资
涉及的北京快方科技有限公司
股东全部权益价值评估报告**

沪众评报字（2017）第 074 号

正 文

山东步长制药股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对山东步长制药股份有限公司拟对外投资事宜涉及的北京快方科技有限公司的股东全部权益在 2017 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：山东步长制药股份有限公司（股票代码：603858.SH，以下简称：步长制药）

统一社会信用代码：91370000728611939A

类 型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住 所：菏泽市中华西路 369 号

法定代表人：赵涛

注册资本：人民币陆亿捌仟壹佰捌拾万元整

成立日期：2001 年 5 月 10 日

营业期限：2001 年 5 月 10 日至 年 月 日

经营范围：片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂（蜜丸、浓缩丸、水丸、水蜜丸）、口服液。（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，有效期以许可证为准）

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

企业名称：北京快方科技有限公司（以下简称：北京快方）

统一社会信用代码：91110228399069738T

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住 所：北京市密云区经济技术开发区西统路 49 号

法定代表人：高越

注册资本：207.5 万元

成立日期：2014 年 5 月 14 日

营业期限：2014 年 5 月 14 日至 2044 年 5 月 13 日

经营范围：技术推广；销售日用杂货、化妆品、五金、交电、第一类医疗器械、体育用品、办公用文具、避孕器具、第二类医疗器械、第三类医疗器械；基础软件服务、应用服务（医用软件服务除外）；健康管理、健康咨询（不含诊疗活动）；医院管理；零售中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品（三类所有可在药品零售企业销售的药品）；销售食品；普通货运、货运专用运输（冷藏保鲜）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品（三类所有可在药品零售企业销售的药品）、道路货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、企业概况

北京快方科技有限公司是由自然人高越、熊华林共同出资设立的有限责任公司，于2014年5月14日取得经北京市工商行政管理局密云分局核准颁发的注册号为110228017230160的《企业法人营业执照》。北京快方设立时注册资本为人民币100.00万元，其中股东高越以货币资金形式认缴出资60.00万元，占注册资本的60%，股东熊华林以货币资金形式出资40.00万元，占注册资本的40%。2014年10月28日，股东高越、熊华林分别以人民币60.00万元、人民币40.00万元足额实缴上述认缴出资。

2014年12月8日，经北京快方股东会决议通过，同意吸收北京九合云腾投资中心（有限合伙）（以下简称九合云腾）为公司股东，并增加注册资本至113.66万元，其中股东九合云腾以货币资金形式认缴13.6392万元新增注册资本，股东高越、熊华林分别以货币资金形式认缴0.01248万元、0.00832万元新增注册资本。同年12月26日，九合云腾以人民币300.00万元实缴本次增资款，其中13.6392万元计入实收资本，超出本次认缴的注册资本部分计入资本公积。本次增资事项已于2014年12月11日完成工商变更登记。

截止2014年12月31日，北京快方股东结构、注册资本及实收资本情况如下：

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	期末持股比例（%）
高越	600,124.80	600,000.00	52.80
熊华林	400,083.20	400,000.00	35.20
九合云腾	136,392.00	136,392.00	12.00
合计	1,136,600.00	1,136,392.00	100.00

2015年6月26日，经北京快方股东会决议通过，同意吸收自然人李义海、邵畅为北京快方股东，并增加注册资本至142.075万元，其中新增股东李义海、邵畅分别以货币资金形式认缴新增注册资本2.8415万元、6.63017万元，股东九合云腾以货币资金形式认缴新增注册资本18.94333万元。截止2015年8月3日北京快方已分别收到股东李义海人民币2,000.00万元增资款、邵畅人民币700.00万元增资款、九合云腾人民

币 300.00 万元增资款。上述增资款合计人民币 3,000.00 万元，其中 28.4150 万元计入实收资本，超出本次新增注册资本部分计入资本公积。本次增资事项已于 2015 年 7 月 24 日完成工商变更登记。

2015 年 8 月 26 日，经北京快方股东会决议通过，同意吸收北京快人云集企业管理中心（有限合伙）（以下简称快人云集）为北京快方股东，并增加注册资本至 166.00 万元。本次新增注册资本 23.9250 万元，其中股东李义海、邵畅、九合云腾分别按资本公积转增注册资本 2.741914 万元、0.966986 万元、0.796580 万元，股东高越、熊华林、新股东快人云集分别以货币资金形式认缴新增注册资本 1.691712 万元、1.127808 万元、16.6000 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，上述股东高越、熊华林、新股东快人云集尚未实缴其出资。本次增资事项已于 2015 年 8 月 28 日完成工商变更登记。

2015 年 9 月 30 日，北京快方召开股东会决议，同意吸收北京天图兴北投资中心（有限合伙）（以下简称天图兴北）为北京快方股东，并增加注册资本至 175.764989 万元，本次新增注册资本 9.764789 万元全部由股东天图兴北以货币资金形式认缴。2015 年 10 月 13 日北京快方收到天图兴北增资款人民币 3,000.00 万元，其中超出新增注册资本 9.764789 元部分已计入资本公积。此次增资已于 2015 年 12 月 18 日完成工商变更登记。

截止 2015 年 12 月 31 日，北京快方股东结构、注册资本及实收资本情况如下：

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	期末持股比例（%）
高越	617,041.92	600,000.00	38.38
熊华林	411,361.28	400,000.00	25.59
九合云腾投资	172,772.80	172,772.80	11.05
李义海	216,852.44	216,852.44	13.87
邵畅	75,971.56	75,971.56	4.86
快人云集	166,000.00		
天图兴北	97,647.89	97,647.89	6.25

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	期末持股比例（%）
合计	1,757,647.89	1,563,244.69	100.00

2016年3月1日，经北京快方股东会决议通过，同意增加注册资本至182.274596万元，新增注册资本6.509807万元全部由股东天图兴北以货币资金形式认缴。2016年2月4日北京快方已收到股东天图兴北本次增资款人民币2,000.00万元，其中6.509807万元计入实收资本，超出部分计入资本公积。上述增资已于2016年3月30日完成工商变更登记。

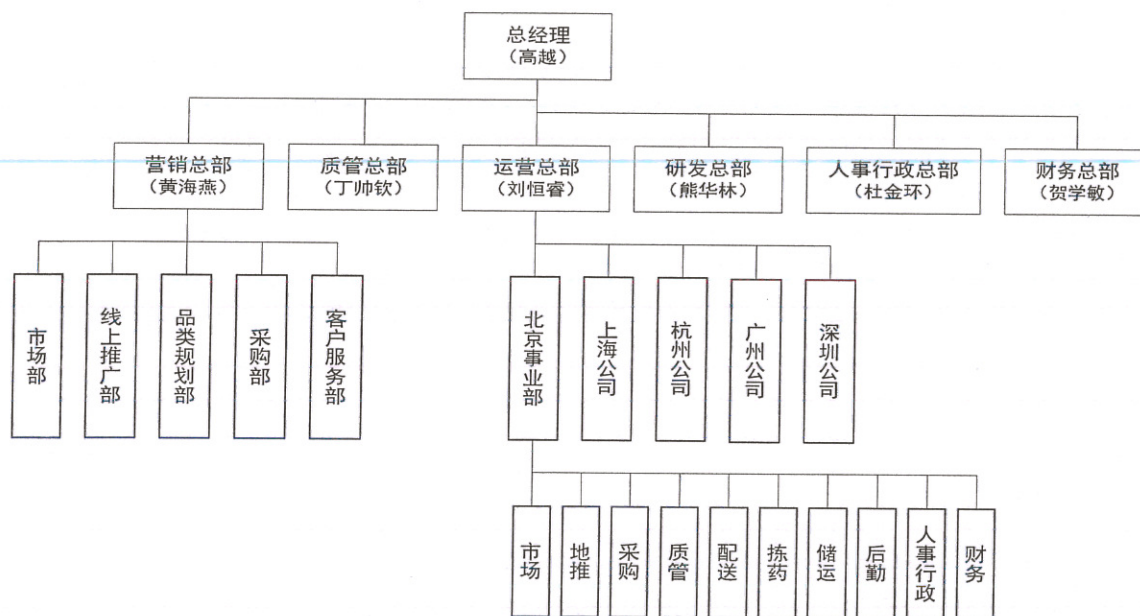
2016年8月18日，经北京快方股东会决议一致通过，决定将北京快方注册资本增加至207.50万元，本次新增注册资本25.225404万元全部由股东天图兴北以货币资金形式认缴。天图兴北已于2016年8月19日以货币资金实缴本次增资款人民币4,000.00万元，其中超出本次认缴增资部分计入资本公积。2016年9月28日，经北京快方股东会决议通过，同意吸收新股东郑炳敏及股东李义海将其对公司的实缴出资额21.685244万元，分别转予股东高越、熊华林、邵畅、天图兴北、郑炳敏，其中高越受让其出资额1.626393万元、熊华林受让其出资额1.084262万元、邵畅受让其出资额6.692622万元、天图兴北受让其出资额8.131967万元、郑炳敏受让其出资额4.1500万元。上述新增注册资本及股东转让股权事项，已于2016年10月11日完成工商变更登记。

截止2017年2月28日，北京快方股东结构、注册资本及实收资本情况如下：

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	期末持股比例（%）
高越	633,305.85	616,263.93	32.77
熊华林	422,203.90	410,842.62	21.85
九合云腾	172,772.80	172,772.80	9.19
邵畅	142,897.78	142,897.78	7.60
快人云集	166,000.00		
天图兴北	496,319.67	496,319.67	26.39
郑炳敏	41,500.00	41,500.00	2.21
合计	2,075,000.00	1,880,596.80	100.00

3、企业组织架构及人员情况

(1) 北京快方组织架构如下：



主要部门职能情况：

营销总部：主要负责客户服务工作，通过客服热线解决客户投诉、咨询等工作，采购部根据药品流动情况负责日常采购工作，对药品进行询价对比相关价格后选择价格较低的供应商进行采购，保证存货库存能用于日常经营活动。

质管总部：负责对药品质量进行监督管理，对采购入库药品进行质量检查并对药品的存放条件以及期间进行控制。

运营总部：负责北京、深圳、广州、上海、杭州各地的经营情况，主要负责公司推广、配送、后勤等经营活动；结合企业实际工作情况，特制定点部规章制度，以点部经营方式进行管理。

研发总部：负责数据后台的研究开户以及维护工作，维护网络信息安全。目前技术部门有 PHP、Android、IOS 和测试工程师。承担公司线上快方送药 APP，后台管理，人事管理，药店 GSP 认证管理，财务管理，智能分单，配送等多个系统的研发，稳定

和维护。

人事行政总部：负责劳动人事工作，根据公司发展战略，组织制定人力资源战略规划，制定本部门年度工作计划和阶段性工作计划。负责员工培训工作，负责建立和改进企业的绩效考核体系，定期组织实施全体员工的绩效考核。负责规划、组织员工进行各种培训。制定企业薪资和福利管理政策。负责员工社保（五险）管理。建立人才中心人员的档案库。

财务总部：负责财务管理规划和人员配置，编制企业财务管理规划与年度财务管理工作计划并组织实施；负责日常的会计核算工作，按时提交财务会计报表和统计报表，全面反映企业经营业绩；负责工资审核、发放和税款缴纳；按照审核审批权限要求，履行财务审核职责，及时全面了解企业经营运作状况；负责日常资金统筹、使用、调拨和分析，定期编制资金收支计划，定期资金盘点和检查印章、支票、存折分离管理情况，以充分有效利用资金和确保资金安全。

(2) 北京快方人员情况如下：

截止 2017 年 2 月 28 日北京快方共有员工 421 人，具体按地区分布人员情况如下：

城市	人数
总部	69
北京	311
深圳	15
广州	1
上海	20
杭州	5
合计	421

4、企业主营业务情况

北京快方自成立以来在全国各地共收购了 31 家药店，通过互联网化改造药店的经营模式，探索出以自营药店为主，药店互联网化、仓配一体化的互联网药店的成熟经营

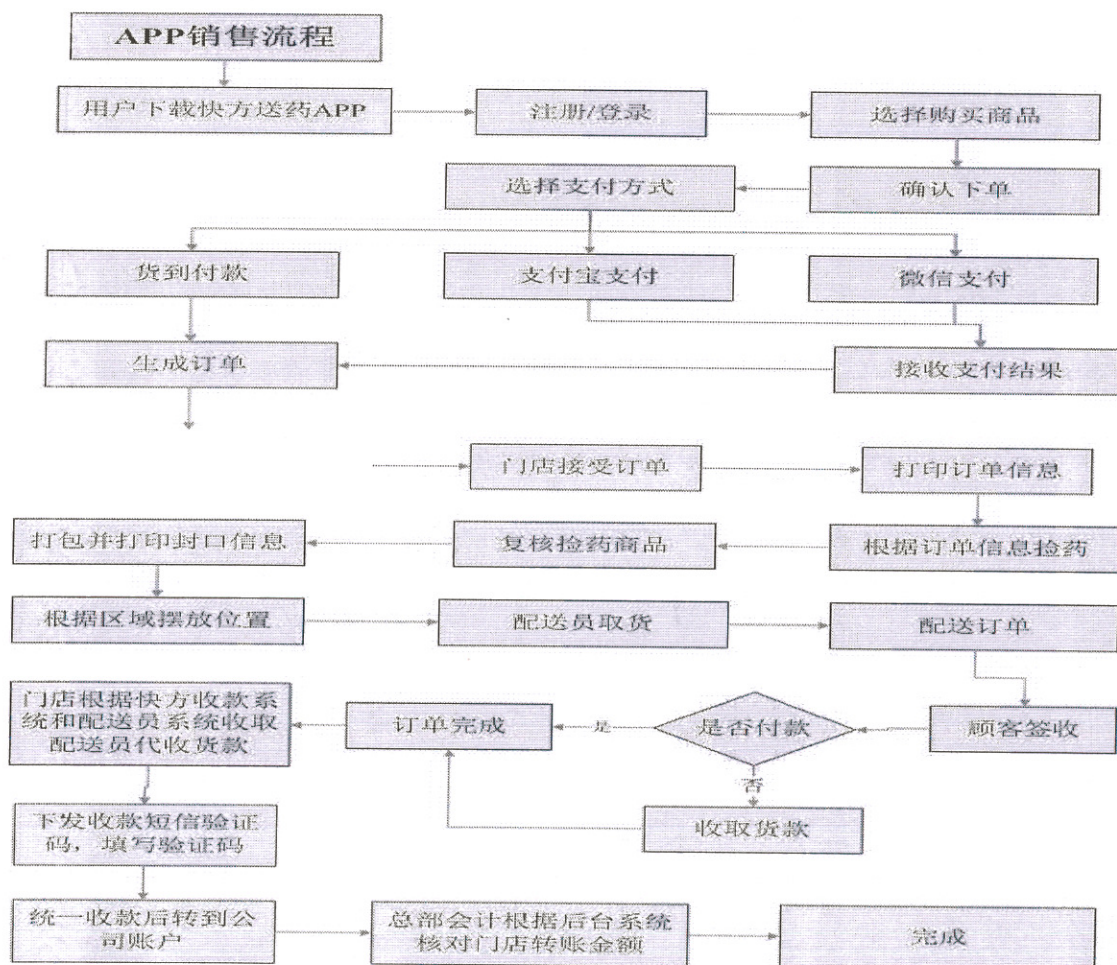
模式。通过药店供给侧的互联网化改造，北京快方 1 家药店的订单产能几乎相当于 50 家传统药店的产能。

北京快方已获得北京市食品药品监督管理局颁发的互联网药品信息服务资格证书（京-经营性-2015-0010）以及 B2C 互联网药品交易服务资格证书（京 C2016002）等资质，同时也达到了新版 GSP 药品质量管理规范要求。

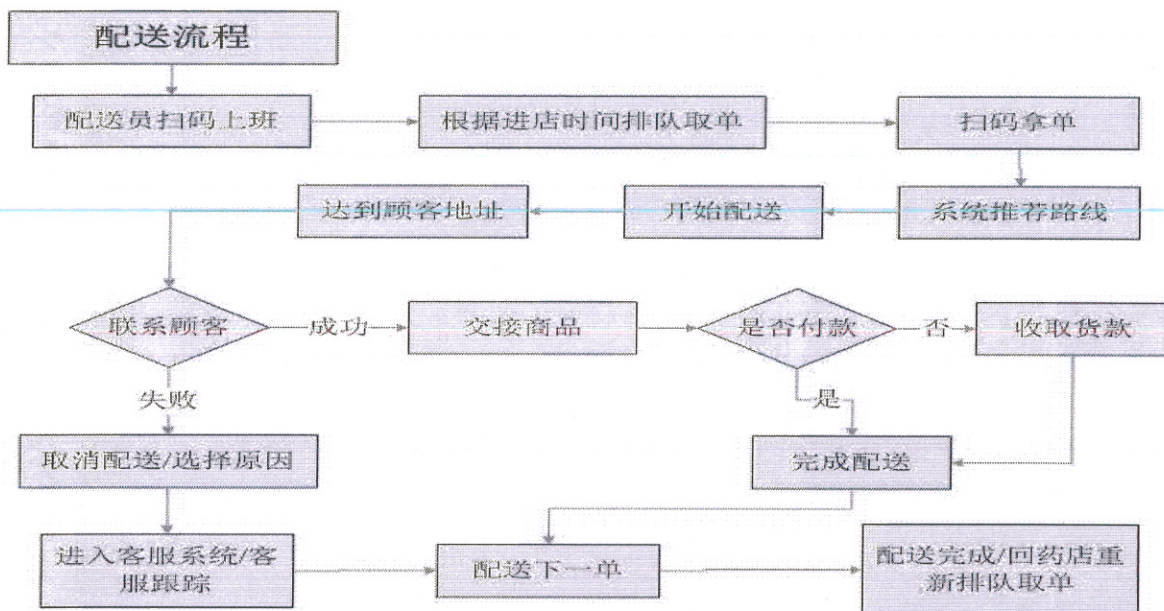
目前北京快方的药品销售主要基于手机购买药品的互联网平台，并推出了 1 小时送药上门服务的“快方送药”APP，用户通过快方 APP 点击购买所需药品，配送员 1 小时内送药上门给用户。

具体药品销售流程：

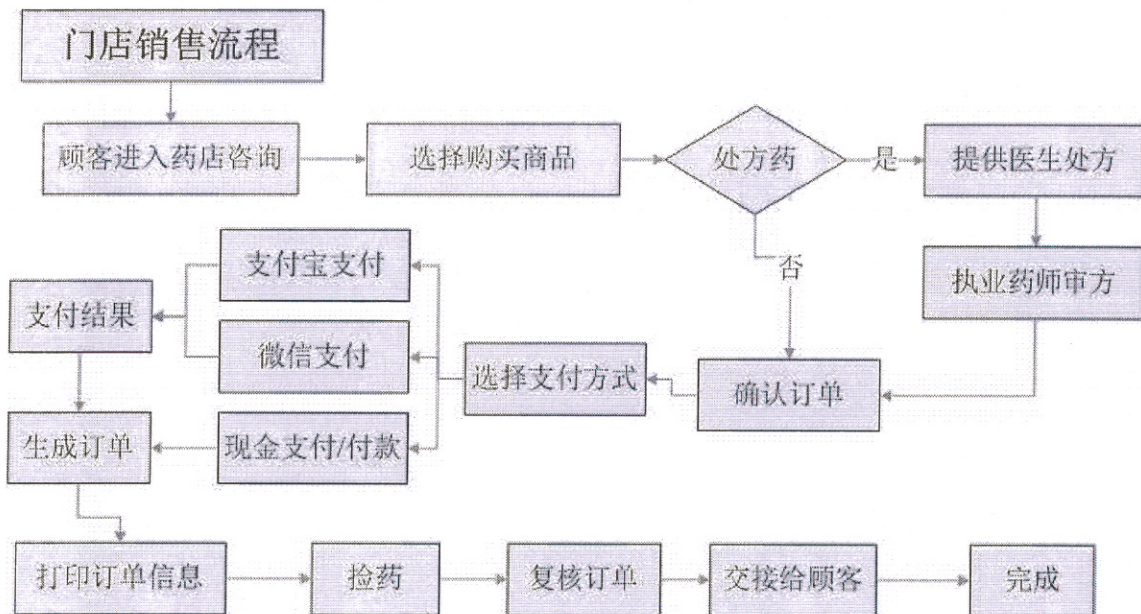
1) APP 销售流程：



2) 配送流程:



3) 门店销售流程:



5、企业近三年及评估基准日资产、经营状况

近三年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况（合并口径）:

单位：万元

财务指标	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
流动资产	347.87	4,105.32	5,403.18	4,849.51
非流动资产	9.05	943.35	1,122.83	1,072.55
资产总额	356.92	5,048.68	6,526.01	5,922.06
流动负债	6.59	497.10	822.45	802.76
负债总额	6.59	497.10	822.45	802.76
所有者权益	350.33	4,551.58	5,703.56	5,119.29

近三年及评估基准日经营情况（合并口径）：

单位：万元

财务指标	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-2 月
营业收入	0.00	171.22	4,326.06	1,168.32
营业成本	0.00	116.43	3,361.44	913.11
营业利润	-49.67	-1,790.38	-4,895.41	-566.18
利润总额	-49.67	-1,789.36	-4,854.15	-584.25
净利润	-49.67	-1,789.38	-4,854.20	-584.26

上述 2014 年度、2015 年度财务数据未经审计；2016 年度、2017 年 1-2 月财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017CDA30207 审计报告。

6、执行的会计政策及相关税率

北京快方科技有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，同时，按照证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定（2014 年修订）》规定，列报和披露报告期财务信息。

7、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照产品、材料销售收入的 17% 计算销项税并抵扣进项税后计缴增值税；以按照产品、材料销售收入的 3% 计缴增值税	17%、3%
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%

税种	计税依据	税率
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%

8、长期股权投资情况

序号	被投资单位名称	出资额 (人民币元)	持股比例	会计核算方式	备注
1	北京快方同城街大药房有限公司	350,000.00	100%	成本法	
2	北京和平永康大药房有限公司	330,532.00	100%	成本法	
3	北京保元益康医药销售有限公司	787,500.00	100%	成本法	
4	北京快方望京西路大药房有限公司	367,647.00	100%	成本法	
5	北京快方马家堡大药房有限公司	200,000.00	100%	成本法	
6	北京禧来康医院管理有限公司	212,478.75	100%	成本法	
7	北京快方金台路大药房有限公司		100%	成本法	未实缴出资
8	快方医药(上海)有限公司		100%	成本法	未实缴出资
9	快方医药(深圳)有限公司		100%	成本法	未实缴出资
10	快方医药(杭州)有限公司		100%	成本法	未实缴出资
	合计	2,248,157.75			

(三) 委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方山东步长制药股份有限公司拟对被评估单位北京快方科技有限公司进行投资，无关联关系。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告供委托方、上市公司监管机构和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

本次评估目的是为满足委托方山东步长制药股份有限公司拟对被评估单位北京快方科技有限公司进行投资的需要，对涉及的北京快方科技有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次资产评估对象是北京快方科技有限公司股东全部权益价值。

(二) 本次评估范围系截止评估基准日合并口径下北京快方科技有限公司的全部资产及负债，包括资产负债表（合并口径）反映的流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（元）
流动资产	48,495,105.06
固定资产	2,174,955.03
无形资产	7,975,448.83
长期待摊费用	575,083.34
资产合计	59,220,592.26
流动负债	8,027,647.00
负债合计	8,027,647.00
净资产（所有者权益）	51,192,945.26

上述财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了XYZH/2017CDA30207 审计报告。

(三) 评估范围内主要资产概况

北京快方实际经营办公场所位于北京市海淀区苏州街 18 号长远天地 4 号楼 2 层 4202，系租赁北京华冠商业经营股份有限公司的房产，面积 401.15 m²，租赁期自 2016 年 5 月 21 日至 2017 年 8 月 20 日。委估资产具体情况如下：

1、流动资产

本次委托评估的流动资产账面值为 48,495,105.06 元，其中包括：货币资金 20,201,358.94 元、应收账款净额 491,437.61 元、预付账款净额 1,678,728.42 元、其他应收款净额 1,956,236.63 元、存货 8,659,129.50 元、其他流动资产 15,508,213.96 元。

2、设备类资产概况

根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备类资产共计 3,126 项。委托评估的设备类资产主要为车辆、电子设备及办公家具、货架等其他设备。

(1) 安装存放地点、使用情况

委估车辆、电子设备及办公家具、货架等设备分布、存放在企业经营办公场地、仓库和药店，设备运行状态正常，设备维护保养情况较好。

(2) 设备的技术先进程度、新旧程度

委托评估的设备类资产主要购置于 2014 年至 2017 年，设备资产先进程度一般，日常维护管理较好。

3、无形资产概况

无形资产账面价值 7,975,448.83 元，系企业外购的软件使用权、以及为快速取得各药店经营行政许可资质而收购各药店股权，所产生的支付对价超出购买时点的被收购方的净资产公允价值差额部分构成。

另将企业账面未反映的计算机软件著作权（计算机软件著作权登记证书：快方送药软件（ios 版）{简称：快方送药}V2.0.5 及快方送药软件{简称：快方送药}V2.0.9）、域名（www.kfyao.com）等纳入评估范围。

4、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 575,083.34 元，为租赁办公场所、药店及仓库的装修费用摊销后的余额。

5、负债

委托评估的负债为流动负债，主要是应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与本公司相关的资产及其负债均

已申报列入资产评估范围。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 **2017 年 2 月 28 日**。

(二) 山东步长制药股份有限公司为此次拟对外投资工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 **2017 年 2 月 28 日**。

(三) 本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 号)；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)；
- 3、《中华人民共和国证券法》(主席令第 14 号，2014 年 8 月 31 日最新修订)；

- 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);
- 6、《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 7 月 7 日中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会审议通过);
- 7、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(中国证券监督管理委员会令 73 号令);
- 8、《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》(2013 年 2 月 6 日中国证监会发布);
- 9、《中华人民共和国著作权法》(2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过修订);
- 10、《计算机软件保护条例》(2013 年 1 月 16 日国务院第 231 次常务会议通过);
- 11、《企业会计准则》(财会[2006]3 号);
- 12、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 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[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——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);

- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 11、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；
- 12、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协、会协[2003]18号）；
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 14、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
- 15、企业会计准则。

（三）经济行为依据

- 1、评估业务约定书。

（四）权属依据

- 1、北京快方营业执照、验资报告；
- 2、机动车行驶证；
- 3、计算机软件著作权；
- 4、与北京快方资产取得有关各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价及参考依据

- 1、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 2、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2017CDA30207 审计报告；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细申报表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、被评估单位历史经营状况分析资料；
- 9、被评估单位未来经营情况预测资料；
- 10、互联网药品信息服务资格证书（京-经营性-2015-0010）；
- 11、互联网药品交易服务资格证书（京 C2016002）；
- 12、同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
- 13、委托方与被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 14、评估人员现场勘察、盘点记录、市场调查询价记录及收集的相关资料；
- 15、评估人员收集的其他各类与评估相关的佐证资料。

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。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选择采用合适的评估方法。

（一）评估方法概述及适用性分析及选择

1、企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，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。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其折算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

3、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。

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分析：本次评估目的为对外投资，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，被评估企业适用收益法及市场法评估。因为被评估企业所属行业为科技推广和应用服务业，主营主要基于手机购买药品平台、从事药品销售及线下快速配送业务，具有经营模式、服务平台、营销团队、经营资质等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映的特征，故成本法不能全面反映该企业的内在价值。企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故适用收益法。同时，其所属行业具有类似上市公司，可比上市公司股价及经营和财务数据等相关信息公开，具备资料的收集条件，故也能够采用市场法评估。

（二）评估方法的具体应用介绍

1、收益法

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。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经营性资产价值，然后再加上溢余资产、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) 评估模型及公式

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值=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之和 P，即：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率；

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额；

n—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，本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。

2) 收益预测过程

- (1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
- (2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
- (3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
- (4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
- (5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

3) 折现率选取

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re—公司权益资本成本；

Rd—公司债务资本成本；

We—权益资本在资本结构中的百分比；

Wd—债务资本在资本结构中的百分比；

T—公司有效的所得税税率。

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中：Rf—无风险报酬率；

β —公司风险系数；

MRP—市场风险溢价；

ε —公司特定风险调整系数。

4) 溢余及非经营性资产负债

溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性

房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

5) 有息债务

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

2、市场法

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到上市公司相关数据资料能够收集，本次采用上市公司比较法。

1) 计算公式：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值

经营性资产价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率×修正系数

2) 评估步骤：

首先，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对比公司，并通过交易股价计算对比公司的市场价值。

其次，选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，如：EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，并计算对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”。

最后，通过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。

由于上市公司比较法中的可比公司是公开市场上正常交易的上市公司，所以本次市场法评估结论考虑流动性对评估对象价值的影响。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2017 年 4 月 5 日，山东步长制药股份有限公司启动本次股权转让评估项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2017 年 2 月 28 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定书，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估小组。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间主要为 2017 年 4 月 5 日至 2017 年 4 月 14 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供

的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，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，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察核实方法。

4、对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要服务的业务收入情况及其变化，成本的构成及其变化，历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；了解企业核心资产、技术及研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。

5、收集委估资产的产权归属证明文件、合同资料和反映资产性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备类资产、无形资产等产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

现场调查工作如下：

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、了解企业的资本结构、人员规模和结构、年销售额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业存货的核算方法，以及是否存在失效、变质、残损等情况；

- 6、了解企业的经营模式构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- 7、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 8、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 9、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 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。

（四）评定估算、汇总阶段

2017年4月5日至2017年4月14日，基本完成了评估计算和核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论，撰写评估说明与评估报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式评估报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设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假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3、持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1、本报告除特别说明外，对即使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等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2、国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3、评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4、依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程、签署的协议，审计报

告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2、被评估单位目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5、本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据、未来年度收益预测数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）收益法评估结论

经采用收益法评估，北京快方科技有限公司在上述假设条件下于评估基准日的股东全部权益评估值为人民币 46,300.00 万元。比审计后账面净资产增值 41,180.71 万元，增值率 804.42%。

（二）市场法评估结论

经采用市场法评估，北京快方科技有限公司在评估基准日市场状况下的股东全部权益评估值为人民币 48,000.00 万元。比审计后账面净资产增值 42,880.71 万元，增值率 837.63%。

（三）评估结论分析

收益法是从企业未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值之和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未

来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分，反映了企业内在价值。

上市公司比较法是通过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对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”。经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。因为市场法与收益法评估途径不同，所以评估结论会有差异。

由于市场法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确。考虑收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，我们认为收益法的评估结论应该更切合被评估企业的实际情况。

鉴于本次评估目的，收益法评估结论能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故本次以收益法的评估结果作为北京快方科技有限公司的股东全部权益的最终评估结论。

经评估，北京快方科技有限公司于评估基准日合并口径下的股东全部权益评估值为人民币 46,300.00 万元（股东全部权益评估值人民币大写：肆亿陆仟叁佰万元整）。

委评资产在评估基准日 2017 年 2 月 28 日的收益法评估结果如下表：

单位：万元

项目\年份	2017 全年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	以后年度
营业收入	31,149.00	86,489.00	143,849.00	177,130.00	197,690.00	197,690.00	197,690.00
营业成本	23,361.79	60,542.33	93,501.66	106,278.04	113,671.64	113,671.64	113,671.64
营业税金及附加	81.36	225.90	375.71	462.64	516.33	516.33	516.33
营业费用	14,050.76	22,804.98	28,101.67	36,334.15	40,548.82	40,548.82	40,548.82
管理费用	6,471.25	11,939.04	16,993.22	18,699.59	19,585.09	19,585.09	19,585.09
财务费用	-311.49	-864.89	-1,438.49	-1,771.30	-1,976.90	-1,976.90	-1,976.90
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-

项目\年份	2017 全年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	以后年度
营业外收支	-	-	-	-	-	-	-
所得税	-	-	-	-	5,357.65	6,354.00	6,354.00
净利润	-12,504.61	-8,158.31	6,314.94	17,126.95	19,987.17	18,990.82	18,990.82
基准日已实现净利润	-584.07	-	-	-	-	-	-
折旧与摊销	101.20	121.44	121.44	121.44	121.44	121.44	121.44
资本性支出	58.58	70.31	70.31	70.31	70.31	70.31	121.44
营运资本	8,481.29	14,103.74	12,162.87	5,764.60	4,127.61	166.10	0.00
新增有息负债	-	-	-	-	-	-	-
偿还利息有息负债	-	-	-	-	-	-	-
股权自由现金流	-20,359.21	-22,210.92	-5,796.80	11,413.48	15,910.69	18,875.85	18,990.82
税后的付息债务利息	-	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流	-20,359.21	-22,210.92	-5,796.80	11,413.48	15,910.69	18,875.85	18,990.82
折现率	14.4%	14.4%	14.4%	14.4%	14.4%	14.4%	14.4%
折现系数	0.8939	0.7814	0.6831	0.5971	0.5219	0.4562	3.1682
现值	-18,199.10	-17,355.61	-3,959.79	6,814.99	8,303.79	8,611.16	60,166.72
现值合计（经营性资产价值）							44,382.16
溢余资产							374.84
非经营性资产							1,550.82
企业整体价值评估值							46,307.82
付息债务							-
股东权益评估值（取整）							46,300.00

注：上表中 2017 年净利润之前的数据为预测的全年数据，计算评估值时用预测的全年净利润减去基准日已经实现净利润。

十一、特别事项说明

（一）本次评估仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性折扣。

（二）北京快方科技有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估

人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关营业执照、验资报告、章程、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本评估机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(四) 评估结论使用有效期为壹年，自 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日。当评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过壹年，需重新确定评估结论。

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结

论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(七) 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

(八) 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 4 月 14 日。

谨此报告

(本页以下正文)

(本页无正文)

上海众华资产评估有限公司



法定代表人：左英浩

左英浩

中国资产评估师：孙雪娟

资产评估师
孙雪娟
31000400

中国资产评估师：左英浩

资产评估师
左英浩
31000515

左英浩

2017 年 4 月 14 日