

本报告依据中国资产评估准则编制

**鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让
其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股
权项目所涉及的临沂鲁商置业发展有限
公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中企华评报字(2022)第 6485-08 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年十二月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3711020110370601202200197
合同编号:	PG20221073107000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6485-08号
报告名称:	鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权项目所涉及的临沂鲁商置业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	209,295,065.83元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	王兴磊 (资产评估师) 会员编号: 37180097 魏祥彦 (资产评估师) 会员编号: 37150003
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年12月29日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	24

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对存货、设备类资产等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难

于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解释和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

鲁商健康产业发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对临沂鲁商置业发展有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的临沂鲁商置业发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：临沂鲁商置业发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：临沂鲁商置业发展有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 88,163.08 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 70,072.25 万元；净资产账面价值为 18,090.83 万元。

评估基准日：2022 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

临沂鲁商置业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 88,163.08 万元，评估价值为 91,001.75 万元，增值额为 2,838.67 万元，增值率为 3.22%；总负债账面价值为 70,072.25 万元，评估价值为 70,072.25 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 18,090.83 万元，资产基础法评估价值为 20,929.50 万元，增值额为 2,838.67 万元，增值率为 15.69%。

鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权项目所涉及的
临沂鲁商置业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
一、流动资产	1	87,979.82	90,809.97	2,830.15	3.22
二、非流动资产	2	183.26	191.78	8.52	4.65
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	38.68	47.20	8.52	22.03
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	144.58	144.58	0.00	0.00
资产总计	11	88,163.08	91,001.75	2,838.67	3.22
三、流动负债	12	70,072.25	70,072.25	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	70,072.25	70,072.25	0.00	0.00
净资产	15	18,090.83	20,929.50	2,838.67	15.69

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其
持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权项
目所涉及的临沂鲁商置业发展有限公司股
东全部权益价值

资产评估报告正文

鲁商健康产业发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对临沂鲁商置业发展有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为鲁商健康产业发展股份有限公司，被评估单位为临沂鲁商置业发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

企业名称：鲁商健康产业发展股份有限公司（以下简称：“鲁商发展”）

住所：山东省博山经济开发区

法定代表人：贾庆文

注册资本：101656.8775万人民币

类型：股份有限公司(上市)

证券代码：600223

统一社会信用代码：91370000267156215K

成立日期：1993年4月21日

营业期限：1993年4月21日至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；生物化工产品技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位简介

1. 公司概况

企业名称：临沂鲁商置业发展有限公司（以下简称“临沂置业发展”）

住所：山东省临沂市河东区九曲街道解放东路 355 号银桥金居小区 4C 号楼 101

法定代表人：姜述峰

注册资本：壹仟捌佰万元整

统一社会信用代码：91371312MA3Q14KR0T

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2019年06月18日

营业期限：2019年06月18日至无固定期限

经营范围：房地产开发、销售；房地产经营策划。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

临沂鲁商置业有限公司成立于 2019 年 6 月 18 日。由鲁商置业股份有限公司、济南万昌益管理咨询有限公司、临沂金城置业有限公司、临沂盛仕达投资合伙企业(有限合伙)四方共同出资组建，临沂鲁商置业发展发起人及出资额如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	鲁商置业股份有限公司	576.00	32.00
2	济南万昌益管理咨询有限公司	720.00	40.00
3	临沂金城置业有限公司	360.00	20.00

鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权项目所涉及的
临沂鲁商置业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
4	临沂盛仕达投资合伙企业(有限合伙)	144.00	8.00
	合计	1,800.00	100.00

2019年10月, 股东鲁商置业股份有限公司名称变更为鲁商健康产业发展股份有限公司。

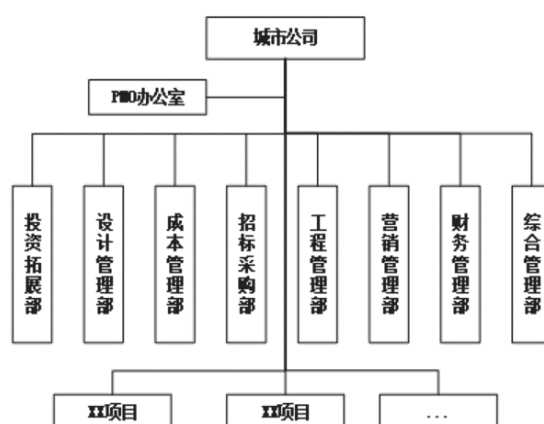
2019年11月, 根据公司股东会决议以及章程修正案, 临沂金城置业有限公司将其持有的临沂鲁商置业发展20%股权转让给济南万昌益管理咨询有限公司。上述变更完成后, 临沂鲁商置业发展的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	鲁商健康产业发展股份有限公司	576.00	32.00
2	济南万昌益管理咨询有限公司	1,080.00	60.00
3	临沂盛仕达投资合伙企业(有限合伙)	144.00	8.00
	合计	1,800.00	100.00

截至评估基准日被评估单位股权结构未发生变化。

3. 公司经营管理结构

根据公司章程, 临沂鲁商置业发展设董事会、经理和监事会。公司下设投资拓展部、设计管理部、成本管理部、招标采购部、工程管理部、营销管理部、财务管理部、综合管理部等职能部门。具体如下:



4. 企业评估基准日及以前年度的资产、财务和经营状况 被评估单位评估基准日及以前年度的财务状况如下表:

金额单位: 人民币万元

鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权项目所涉及的
临沂鲁商置业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年10月31日
资产总计	206,001.61	361,008.58	290,130.68	88,163.08
负债总计	205,992.73	363,875.02	274,876.11	70,072.25
所有者权益	8.88	-2,866.44	15,254.57	18,090.83

被评估单位评估基准日及以前年度的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-10月
营业收入	0.00	0.00	137,093.98	192,048.35
利润总额	-2,355.96	-3,762.62	24,184.62	25,116.45
净利润	-1,791.12	-2,854.42	18,121.01	18,836.27

被评估单位评估基准日、2021年度、2020年度的会计报表均经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表了无保留审计意见，2019年度的会计报表已经山东启阳联合会计师事务所（普通合伙）审计并发表了无保留审计意见。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位临沂鲁商置业有限公司为委托人鲁商健康产业发展股份有限公司参股公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的临沂鲁商置业发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

山东省商业集团有限公司就此事项，于2022年11月8日下发了《山东省商业集团有限公司董事会会议决议》（2022年第15号），审议通过了《关于鲁商发展有关事宜的议案》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是临沂鲁商置业发展有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是临沂鲁商置业发展有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 88,163.08 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 70,072.25 万元；净资产账面价值为 18,090.83 万元。

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、负债账面价值已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括存货以及设备类资产。主要资产的类型及特点如下：

1.存货

纳入评估范围的存货为房地产开发项目，为开发产品-新都会项目，物业类型包括公寓、商业以及车位。

2.设备类资产

(1)车辆

车辆为 1 辆小型普通客车，购置于 2019 年 7 月，已办理车辆行驶证，证载权利人为临沂鲁商置业发展有限公司，评估基准日正常使用。

(2)电子设备

电子设备共计 192 项，包括电脑、办公桌椅、交换机、路由器、空调等办公设备，购置于 2019 年 7 月至 2022 年 4 月，评估基准日均正常使用。

3.企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包含无形资产。

(四)企业申报的其他表外资产情况

企业申报的资产均为表内资产。

(五)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

(一)价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

(二)价值类型选择的理由

本次评估为鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权事宜提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2022年10月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

山东省商业集团有限公司 2022 年第 15 号《山东省商业集团有限公司董事会会议决议》(2022 年 11 月 8 日)。

(二)法律法规依据

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

2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布,财政部令第 97 号修改);

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号修订);

10. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号,国务院令第 588 号、第 709 号修订);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);

13. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,2020 年国务院

令第 732 号修订);

14. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

17. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);

18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

20. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)、《企业会计准则第1号——存货》;

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号发布、第666、691号修订);

22. 《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号发布、第65号修订);

23. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

24. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

25. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

26. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);

27. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日

国务院令 第 645 号第三次修订);

28. 《上市公司重大资产管理办法》(证监会令第 73 号, 证监会令第 127 号修改);

29. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》;

30. 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号);

31. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 138 号);

32. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部 [1995]6 号);

33. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号);

34. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资 [2017]43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协 [2017]30 号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协 [2018]35 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协 [2019]35 号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协 [2018]36 号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协 [2017]33 号);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协 [2018]37 号);

8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协 [2017]35 号);

9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协 [2018]38 号);

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协 [2017]38 号);

11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协 [2017]39 号);

12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协 [2017]42 号);

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协 [2017]46 号);

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协 [2017]47 号);

15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

16.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.机动车行驶证;
- 3.建设用地规划许可证;
- 4.建设工程规划许可证;
- 5.建筑工程施工许可证;
- 6.商品房预售许可证;
- 7.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 2.中国人民银行发布的相应期限的 LPR;
- 3.《机电产品报价手册》(2022 年);
- 4.企业提供的项目投资概算、设计概算等资料;
- 5.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 6.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 7.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 8.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 9.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

- 1.《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);
- 2.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 3.《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协[2020]6号);
- 4.《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率

的测算》(中评协[2020]38号);

- 5.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

选用资产基础法的理由：截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，具备采用资产基础法评估的条件。

不选用收益法的理由：被评估单位为房地产开发企业，目前主要收入来源为存货，截至评估基准日，被评估单位无待开发的新项目，且账面上未销售物业类型大部分为去化难度较大的公寓、商业以及车位，对于各类型物业未来年度销售情况及去化周期难以确定，使得未来年度的预期收益和风险无法合理的确定，同时被评估单位管理层和评估人员均无法预计被评估单位未来将在何时、何地开发何种新项目，被评估单位未来的收益和风险难以合理的估计，故本次不采用收益法进行评估。

不采用市场法的理由：被评估单位主要从事房地产开发，开发经营范围仅在其注册地周边，与同行业的上市公司经营范围涉及多地甚至全国相比，被评估单位业务类型单一，开发项目较少，土地储备相对薄弱；同时不同地区的限购限贷政策、税收清缴方式不同，而这些因素对房地产企业的价值影响较大。综合来看，难以获取与被评估单位可比的上市公司或可比交易案例，因此不宜采用市场法评估。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

纳入本次评估范围的重要资产为存货以及设备类资产，具体评估方法如下：

(一)存货

对于只剩下尾盘的房地产开发产品项目，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售(预售)合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

计算公式：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

(二)设备类资产，根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置较早的电子设备和车辆，按照评估基准日的二手市场价进行评估。成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 12 月 15 日至 2022 年 12 月 28 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2022 年 12 月 15 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2022 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 27 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、设备类资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)假设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；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

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

(十二)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；

(十三)本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值；

(十四)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

(十五)本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、

土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

临沂鲁商置业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 88,163.08 万元，评估价值为 91,001.75 万元，增值额为 2,838.67 万元，增值率为 3.22%；总负债账面价值为 70,072.25 万元，评估价值为 70,072.25 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 18,090.83 万元，资产基础法评估价值为 20,929.50 万元，增值额为 2,838.67 万元，增值率为 15.69%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
一、流动资产	1	87,979.82	90,809.97	2,830.15	3.22
二、非流动资产	2	183.26	191.78	8.52	4.65
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	38.68	47.20	8.52	22.03
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	144.58	144.58	0.00	0.00
资产总计	11	88,163.08	91,001.75	2,838.67	3.22
三、流动负债	12	70,072.25	70,072.25	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	70,072.25	70,072.25	0.00	0.00

鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业发展有限公司股权项目所涉及的
临沂鲁商置业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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%
净资产	15	18,090.83	20,929.50	2,838.67	15.69

本资产评估报告没有考虑控制权及流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了上会会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 12 月 25 日出具的上会师报字（2022）第 12686 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 12 月 28 日。

资产评估师  王兴磊
37180097

资产评估师:  张明彦
37150007

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年十二月十八日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件七、签名资产评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书交回说明；
- 附件九、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。