

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鲁商福瑞达医药股份有限公司
及山东福瑞达医药集团有限公司
拟转让股权所涉及的
鲁商福瑞达健康投资有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2023]第 S134 号

(共 3 册, 第 1 册)

评估基准日: 2022 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2023 年 6 月 12 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分3册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)和评估明细表(第3册)。

资产评估报告(第1册)目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	1
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23



评估说明(第2册)目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成，本目录仅列示相关目录内容，内容所对应页码详见第2册。



评估明细表(第3册)目录

本评估明细表目录仅列示目录内容，内容所对应页码详见第3册。



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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人和相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



鲁商福瑞达医药股份有限公司
及山东福瑞达医药集团有限公司
拟转让股权所涉及的
鲁商福瑞达健康投资有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2023]第 S134 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受鲁商福瑞达医药股份有限公司及山东福瑞达医药集团有限公司的委托,就鲁商福瑞达医药股份有限公司及山东福瑞达医药集团有限公司拟转让所持有的鲁商福瑞达健康投资有限公司全部股权之经济行为,所涉及的鲁商福瑞达健康投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:鲁商福瑞达医药股份有限公司及山东福瑞达医药集团有限公司拟转让所持有的鲁商福瑞达健康投资有限公司全部股权,为此,鲁商福瑞达医药股份有限公司及山东福瑞达医药集团有限公司委托本公司对鲁商福瑞达健康投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象:鲁商福瑞达健康投资有限公司股东全部权益价值,与评估对象相对应的评估范围为鲁商福瑞达健康投资有限公司申报的经过上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计的全部资产以及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日:2022年12月31日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:资产基础法

六、评估结论:

本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论,即:鲁商福瑞达健康投资有限公司股东全部权益于评估基准日2022年12月31日的市场价值为:2,313.97万元(大写:贰仟叁佰壹拾叁万玖仟柒佰元)。

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日2022年12月31日至2023年12月30日止。

七、特别事项说明摘要:

(一)本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的,企业申报的评估明细表是在经上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计后的基础上进行填报的。

评估机构引用的历史财务报表数据,为年度审计报告,委托方及被评估单位未单独委托审计机构进行专项审计。

企业历史三年财务报表经大信会计师事务所(特殊普通合伙)、上会会计师事



务所(特殊普通合伙)济南分所审计,并出具标准无保留意见的审计报告(大信审字[2021]第 3-00215 号、大信审字[2022]第 3-00275 号、上会济报字(2023)第 0050 号),上述审计报告均为年度报表审计。

(二)资产评估专业人员未对设备类资产在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,资产评估专业人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

(三)账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

健康投资公司账面未记录的资产为 1 项计算机软件著作权。

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
鲁商健康 APP 软件(Android 版本)	2020 年 7 月	50.00	47.58

对于计算机软件著作权,评估人员在 Android 手机应用商店查询,未查询到鲁商健康 APP 软件,经与被评估单位人员沟通该软件已停止使用,故评估为 0。

(四)参股公司评估方法情况

纳入本次评估范围的参股公司共 2 项,其中健康投资公司持有山东鲁推健康科技有限公司 35% 股权,认缴金额 175.00 万元,截止评估基准日已实缴出资 0 元;持有临沂福瑞达健康投资建设有限公司 12.44% 股权,认缴金额 510.00 万元,截止评估基准日已实缴出资 510.00 万元。

本次评估对不具有控制权的参股公司,经与委托方沟通依据 2022 年 12 月 31 日经审计后的财务报表净资产×持股比例确认评估值。

其中参股公司山东鲁推健康科技有限公司根据获取的 2022 年 12 月 31 日经山东信和有限责任会计师事务所出具的信和审字(2023)第 156 号审计报告中审计后财务报表净资产×持股比例确认评估值。

其中参股公司临沂福瑞达健康投资建设有限公司根据获取的 2022 年 12 月 31 日经上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所出具的上会济报字(2023)第 0106 号审计报告中审计后财务报表净资产×持股比例确认评估值。

(五)参股公司未实缴出资情况

纳入本次评估范围的健康投资公司参股公司山东鲁推健康科技有限公司,公司章程中约定股东出资期限为“分十期进行实缴,自 2022 年起每年实缴 17.5 万,每年度出资期限为当年 12 月 31 日;2031 年 12 月 31 日前完成全部认缴出资额的实缴”,截至评估基准日山东鲁推健康科技有限公司 2 方股东均未实缴出资。

本次评估依据山东鲁推健康科技有限公司股东认缴出资比例进行评估。

(六)企业办公经营场所事项

根据健康投资公司出具的《办公场所无偿使用说明》,鲁商福瑞达健康投资有限公司于 2021 年 9 月 17 日至 2023 年 5 月 28 日,均于鲁商国奥城 5 号楼 43 层进行办公。办公场所为鲁商福瑞达医药股份有限公司免费提供,使用方式为无偿使用,本次评估结论按照无偿使用房屋进行评估。



谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



鲁商福瑞达医药股份有限公司
及山东福瑞达医药集团有限公司
拟转让股权所涉及的
鲁商福瑞达健康投资有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2023]第 S134 号

鲁商福瑞达医药股份有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鲁商福瑞达医药股份有限公司及山东福瑞达医药集团有限公司拟转让所持有的鲁商福瑞达健康投资有限公司全部股权之行为所涉及的鲁商福瑞达健康投资有限公司股东全部权益于 2022 年 12 月 31 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、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

名称：鲁商福瑞达医药股份有限公司

统一社会信用代码：91370000267156215K

类型：股份有限公司(上市)

住所：山东省博山经济开发区

法定代表人：贾庆文

注册资本：101,656.8775 万元人民币

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：医学研究和试验发展；化妆品零售；化妆品批发；生物基材料制造；生物基材料销售；生物基材料技术研发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；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）；以自有资金从事投资活动。（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）许可项目：药品生产；药品批发；药品互联网信息服务；药品委托生产；药品进出口；药品零售；化妆品生产。（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，具体经营项目以相关

部门批准文件或许可证件为准)。

(二) 委托人二概况

委托人名称：山东福瑞达医药集团有限公司（以下简称福瑞达医药公司）

法定住所：山东省济南市高新区新泺大街 888 号

主要经营场所：山东省济南市高新区新泺大街 888 号

法定代表人：贾庆文

注册资本：20,000 万元人民币

主要经营范围：许可项目：药品批发；第三类医疗器械经营；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；药品进出口；从事直销业务；食品销售；互联网信息服务；食品互联网销售；药品生产【分支机构经营】；药品委托生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用百货销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；生物化工产品技术研发；家用电器销售；厨具卫具及日用杂品批发；个人卫生用品销售；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；化妆品批发；化妆品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非居住房地产租赁；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）。

营业期限：1993 年 4 月 17 日至无固定期限

(三) 被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：鲁商福瑞达健康投资有限公司（以下简称健康投资公司）

法定住所：山东省济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 40 层 4010 室

主要经营场所：山东省济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 40 层 4010 室

法定代表人：尹炜

注册资本：5,000.00 万元人民币

主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；市场营销策划；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；游览景区管理；



园区管理服务；项目策划与公关服务；工程和技术研究和试验发展；休闲观光活动；物联网技术研发；物业管理；酒店管理；轻质建筑材料制造【分支机构经营】；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品制造【分支机构经营】；新型建筑材料制造（不含危险化学品）【分支机构经营】；建筑防水卷材产品销售；机械设备销售；机械设备租赁；互联网数据服务；区块链技术相关软件和服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；工程管理服务；特殊医学用途配方食品销售。（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）许可项目：医疗服务；第三类医疗器械经营；住宿服务；旅游业务；特殊医学用途配方食品生产【分支机构经营】；食品生产【分支机构经营】；建设工程设计；建筑劳务分包；建筑智能化系统设计；国土空间规划编制；文件、资料等其他印刷品印刷【分支机构经营】。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

营业期限：2015年4月9日至无固定期限

2. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1) 健康投资公司于2015年04月09日设立时的股权结构

2015年04月09日，经济南市历下区行政审批服务局核准，设立鲁商福瑞达健康投资有限公司，健康投资公司设立时出资总额为人民币5,000.00万元。健康投资公司设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表1.1所示。

表 1.1 健康投资公司设立时的股权结构

投资人名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
鲁商福瑞达医药股份有限公司	3,500.00	70.00	货币
山东福瑞达医药集团有限公司	1,000.00	20.00	货币
山东银座旅游集团有限公司	500.00	10.00	货币
合计	5,000.00	100.00	

(2) 健康投资公司于2022年12月30日股权转让后的股权结构

2022年12月30日，健康投资公司召开股东会并形成决议，股东山东银座旅游集团有限公司将持有的10%股权依法转让予山东文旅酒店管理集团有限公司。

经此次股权转让后的股权结构如表1.2所示。

表 1.2 健康投资公司2022年12月30日股权转让后的股权结构

投资人名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
鲁商福瑞达医药股份有限公司	3,500.00	70.00	货币
山东福瑞达医药集团有限公司	1,000.00	20.00	货币
山东文旅酒店管理集团有限公司	500.00	10.00	货币
合计	5,000.00	100.00	



(3)健康投资公司于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股权结构

健康投资公司于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股权结构与上述表 1.2 相同。

3.被评估企业近 3 年的资产、财务、经营状况

表 1.3 健康投资公司近 3 年的简明财务状况

资产负债表

金额单位:人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	9,382.60	3,782.29	1,082.89
非流动资产合计	2,098.43	2,583.98	3,097.39
资产合计	11,481.03	6,366.27	4,180.28
流动负债合计	9,308.47	4,442.20	1,736.93
非流动负债合计			540.00
负债合计	9,308.47	4,442.20	2,276.93
所有者权益合计	2,172.56	1,924.07	1,903.35

利润表

金额单位:人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,757.03	803.23	99.50
二、营业总成本	1,524.73	786.27	1,025.54
其中:营业成本	743.30	89.45	81.13
税金及附加	6.12	6.22	1.17
销售费用	8.79	27.39	107.91
管理费用	752.95	776.89	884.24
财务费用	13.54	27.70	-48.35
资产减值损失	0.03	-141.38	-0.56
加:其他收益	16.20	3.85	0.29
三、营业利润	248.50	20.81	-925.75
加:营业外收入			0.11
减:营业外支出	0.01	0.09	0.01
四、利润总额	248.49	20.72	-925.65
减:所得税费用			



项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
五、净利润	248.49	20.72	-925.65

上述财务报表经大信会计师事务所(特殊普通合伙)、上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计,并出具标准无保留意见的审计报告(大信审字[2021]第 3-00215 号、大信审字[2022]第 3-00275 号、上会济报字(2023)第 0050 号)。

鲁商福瑞达健康投资有限公司为投资平台公司,历史经营收入主要来源于集团内部关联公司贸易服务业务。

(四) 委托人和被评估企业之间的关系

委托人一鲁商福瑞达医药股份有限公司持有鲁商福瑞达健康投资有限公司 70% 股权;委托人二山东福瑞达医药集团有限公司持有鲁商福瑞达健康投资有限公司 20% 股权。

(五) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据委托人与本公司订立的《资产评估委托合同》,除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外,没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

2023 年 4 月 10 日,山东省商业集团有限公司第一届董事会第 131 次会议(2023 年第 11 号)全票通过《关于集团产业发展板块整合与产权调整的议案》。

鲁商福瑞达医药股份有限公司及山东福瑞达医药集团有限公司拟转让所持有的鲁商福瑞达健康投资有限公司全部股权,为此,鲁商福瑞达医药股份有限公司及山东福瑞达医药集团有限公司委托本公司对健康投资公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为健康投资公司的股东全部权益价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为鲁商福瑞达健康投资有限公司申报的经过上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计的全部资产以及相关负债。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 被评估企业申报评估的表内资产和负债

健康投资公司申报评估的表内总资产的账面值为 11,481.03 万元、总负债的账面值为 9,308.47 万元、股东全部权益的账面值为 2,172.56 万元。

表 3.1 健康投资公司申报评估的资产负债表

项 目	账面价值(万元)
1 流动资产	9,382.60



项 目		账面价值（万元）
2	其中：货币资金	11.73
3	应收账款	9.55
4	预付账款	99.45
5	其他应收款	9,257.98
6	其他流动资产	3.89
7	非流动资产	2,098.43
8	其中：长期股权投资	715.77
9	固定资产	8.06
10	在建工程	80.51
11	无形资产	15.53
12	长期待摊费用	1,278.57
13	资产总计	11,481.03
14	流动负债	9,308.46
15	其中：短期借款	1,000.00
16	应付账款	293.86
17	合同负债	154.90
18	应付职工薪酬	53.01
19	应交税费	1.75
20	其他应付款	7,804.94
21	非流动负债	
22	负债总计	9,308.47
23	净资产合计	2,172.56

上述资产负债表经上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所出具的上会济报字(2023)第 0050 号《审计报告》审计。

上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，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。

纳入评估范围的主要资产包括应收款项、长期股权投资、固定资产等。其中：

1. 应收款项

应收款项为应收账款、其他应收款。其中应收账款账面余额 95,477.16 元，坏账准备账面值 0 元，应收账款账面净额 95,477.16 元，主要为应收的货款。其他



应收款账面余额 92,581,820.37 元，坏账准备账面值 2,054.00 元，其他应收款账面净额 92,579,766.37 元，主要为应收的往来款。

2. 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资账面投资成本 710.10 万元，未计提减值准备，账面净额 715.77 万元。长期股权投资共计 3 项，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	投资成本
1	济南鲁商福瑞达护理院有限公司	护理服务机构	山东济南	200.00	100.00	200.00
2	山东鲁推健康科技有限公司	商务服务业	山东济南	500.00	35.00	0.10
3	临沂福瑞达健康投资建设有限公司	投资与资产管理	山东临沂	4,100.00	12.44	510.00

3. 固定资产—设备类

纳入本次评估范围的设备类资产为健康投资公司截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日申报的全部设备类固定资产，账面原值 1,461,070.61 元，账面净值 80,560.35 元，未计提减值准备，共计 122 项，为车辆和电子设备。

其中，车辆账面原值 206,100.00 元，账面净值 10,305.00 元，共 1 辆，车辆类型为别克牌商务用车，于 2015 年 7 月购入，目前使用状态良好，能够继续使用。

电子设备账面原值 1,254,970.61 元，账面净值 70,255.35 元，共 121 项 201 台（套）。主要为电脑、打印机、康复器材等，于 2015 年 7 月至 2021 年 5 月陆续购入使用，上述设备分布于健康投资公司综合部、历山路项目部、济宁项目部等部门。

设备类资产目前使用状况良好，能够继续使用。

(二)被评估企业申报评估的表外资产和负债

健康投资公司申报的表外资产为计算机软件著作权。

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
鲁商健康 APP 软件(Android 版本)	2020 年 7 月	50.00	47.58

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估报告中基准日各项资产与负债数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（上会济报字(2023)第 0050 号），本次评估基准日资产负债表及损益表数据摘自审计报告。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义



本次评估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)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的股权转让之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

2023 年 4 月 10 日，山东省商业集团有限公司第一届董事会第 131 次会议（2023 年第 11 号）全票通过《关于集团产业发展板块整合与产权调整的议案》。

(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，2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

3. 《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，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席

令第五号公布)。

4. 《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会议第六次会议通过;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议修订;根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正;根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十五次会议第二次修订)。

5. 《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;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第二十六次会议修正)。

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2009年3月2日修正版);根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订。

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号公布)。

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令 第12号公布)。

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令 第538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布)。

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令 第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布)。

11. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(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——资产评估程序》(中评协[2018]36号)。
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)。
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)。
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)。
7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)。
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
12. 《资产评估执业准则--资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
13. 《企业国有企业资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

(四)资产权属依据

1. 委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
2. 被评估企业的工商登记信息资料。
3. 被评估企业提供的机动车行驶证、著作权相关权属证明。
4. 被评估企业提供的重要设备购置合同。
5. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

1. 被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
3. 有关价格目录或报价资料。
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
5. 与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所出具的上会济报字(2023)第0050号《审计报告》。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。



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。

企业价值评估中的资产基础法,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。

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,本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下:

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司;非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开,缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。

健康投资公司为投资平台公司,评估基准日对外投资的3家公司尚无法提供稳定的投资收益;评估人员经对健康投资公司历史财务报表进行分析,历史收入来源于为内部关联公司提供的咨询服务收入,经与被评估单位管理层沟通其并不具备专业的咨询服务人员,历史经营收入无法长期持续,综合上述情况,健康投资公司预期收益及盈利风险无法进行可靠预测,不适宜采用收益法评估。

健康投资公司有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析,本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(三) 评估方法过程介绍

1. 货币资金

货币资金为健康投资公司申报评估的银行存款,评估人员在现场调查过程中收集、查阅了健康投资公司的银行对账单,并引用审计机构函证;以核实后的金额作为银行存款的评估值。

2. 应收款项

应收款项为应收账款及其他应收款,对应收款项的评估,评估人员首先查看了主要客户的明细账和往来凭证,对债权的形成情况进行了解,并对大额应收款项进行了函证等方式进行核实。截至评估报告日,未取得回函的客户,评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。

其次评估人员在对应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,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;了解应收账款以前年度实际发生坏账的比例。

通过上述分析,评估人员发现有账实不符等异常情况,本次评估对有确凿证据证明无法收回的款项,评估为0,并参照坏账准备计提比例作为评估风险损失,以应收账款核实后的账面余额扣减评估风险损失后作为评估值。

3. 预付账款

评估人员通过查看预付账款明细账、相关合同和原始凭证了解预付账款的款项内容、形成原因、账龄等情况，并对大额款项进行了函证，对未取得回函的预付账款，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。

经核实，评估人员未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务或货物等情况，依据预付账款形成的资产及存续时间，部分资产在评估基准日前存在的资产或权利体现。预付账款评估值以扣减评估基准日前享受权益后的账面值确认评估值。

4. 其他流动资产

经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证等资料，核实税金的申报及缴纳情况，经核实，未见异常。故以核实后账面值作为评估值。

5. 长期股权投资

根据长期股权投资的各公司的具体情况，对具有控制权的被投资公司，采用对被投资单位整体资产进行评估；

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例。

对不具有控制权的参股公司，依据 2022 年 12 月 31 日经审计后的财务报表净资产×持股比例确认评估值。

6. 固定资产-设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对于车辆采用市场法进行评估，对于电子设备采用重置成本法、市场法进行评估。

(1) 车辆

纳入本次评估范围的车辆购置时间较早，车辆更新换代速度较快，同型号配置的车辆生产厂家已停产，故本次对于车辆采用市场法进行评估。

(2) 电子设备

对于电子设备购置价根据当地市场信息、厂家询价及中关村在线、京东等近期市场价格资料，确定评估基准日的购置价，一般不考虑运杂费和安装调试费用。对于购置日期较早的电子设备以二手市场价格确定评估值。

7. 在建工程

评估人员根据申报表，查阅了在建工程明细账，抽查了相关的工程合同，向有关的工程人员了解了在建工程的建设情况、进度等。核对了相应的财务凭证及资料，核对了账面构成。

经核实，山东省济南市历山路二号院安装工程及装饰装修工程已于 2020 年 12 月完工，经与企业了解，历山路 2 号院租期到期后可续租，故本次第一项与第二项按照在建工程受益期限，以评估基准日后可享受的权益金额确定评估值。

经核实，永隆装饰工程与 PVC 地板工程分别于 2017 年、2018 年完工，完工后已转入长期待摊费用进行摊销，在建工程账面金额为后期支付的尾款金额，故



此次评估于长期待摊费用中进行评估，在建工程评估为 0。

8. 无形资产—专利技术

纳入本次评估范围的其他无形资产为被评估单位申报的账面记录的智慧健康管理平台及账面未记录的计算机网络著作权。

对于智慧健康管理平台，因该资产并未开发成功，无法给企业带来收益，本次评估为 0。

纳入本次评估范围的专利技术为软件著作权，经评估人员在 Android 手机应用商店查询，未查询到鲁商健康 APP 软件，经与被评估单位人员沟通该软件已停止使用，故评估为 0。

9. 长期待摊费用

核实时评估人员首先核对长期待摊费用申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，然后收集长期待摊费用形成的合同、发票以及结算等原始入账依据，了解各项费用的摊销政策。经查看合同结算及付款记录，长期待摊费用中前 2 项装修费中的永隆装饰工程与 PVC 地板工程尾款未转入，本次评估以核实后的全部原始发生额进行摊销确认评估值。

10. 短期借款

核实时评估人员首先核对申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，了解借款发生的原因；然后通过查阅借款合同并进行函证进行核实。核实结果与账面一致。故以核实的账面值作为评估值。

11. 应付账款

核实时评估人员首先核对申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，了解款项发生的原因；然后通过查阅应付账款明细账、主要供应商的购货合同、采购发票等相关资料，并对大额应付款项进行了函证等方式进行核实。截至评估报告日取得部分回函，回函相符，未取得回函的客户，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。评估人员故以核实后的账面值作为评估值。

12. 合同负债

核实时评估人员对其账面进行了核实，经查阅明细账、抽查合同及相关凭证，核对相符。故以核实的账面值为评估值。

13. 应付职工薪酬

评估人员查阅了公司的工资制度及期后的支付凭证，并核查计提文件，核对无误。故以核实后的账面值为评估值。

14. 应交税费

经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证等资料，核实税金的申报及缴纳情况，未见异常。故以核实后账面值作为评估值。

15. 其他应付款

评估人员查阅了明细账，抽查了相关的文件、会计凭证等资料，核对相符。故以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

4. 评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

5. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

6. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

7. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的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。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

8. 其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：对银行存款，我们在现场调查过程中收集、查阅了银行对账单，并引用审计机构函证确定其金额；对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

十、评估结论

(一)评估结果

采用资产基础法评估的健康投资公司于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 11,481.03 万元，评估值 11,622.44 万元，评估增值 141.41 万



元，增值率 1.23%。

总负债账面价值 9,308.47 万元，评估值 9,308.47 万元，评估增值 0 万元，增值率 0。

净资产账面价值 2,172.56 万元，评估值 2,313.97 万元，评估增值 141.41 万元，增值率 6.51%。

具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	9,382.60	9,379.31	-3.29	-0.04
非流动资产	2,098.43	2,243.13	144.70	6.90
其中：长期股权投资	715.77	815.59	99.82	13.95
固定资产	8.06	36.86	28.80	357.32
在建工程	80.50	52.30	-28.21	-35.04
无形资产	15.53		-15.53	-100.00
长期待摊费用	1,278.57	1,338.37	59.80	4.68
资产总计	11,481.03	11,622.44	141.41	1.23
流动负债	9,308.47	9,308.47		
非流动负债				
负债总计	9,308.47	9,308.47		
净资产	2,172.56	2,313.97	141.41	6.51

即：采用资产基础法评估的健康投资公司的股东全部权益于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值为：2,313.97 万元（大写：贰仟叁佰壹拾叁万玖仟柒佰元）。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

1. 应收账款

应收账款的评估值为 90,471.16 元，评估减值 5,006.00 元，减值原因为应收山东省医药工业设计院有限公司货款为重复入账，期后无法收回相应款项，评估值为 0 元，导致评估减值。

2. 预付账款

预付账款的评估值为 966,641.77 元，评估减值 27,880.71 元，减值原因主要为预付账款中设备已入库并投入使用，预付 ETC 费用、加油卡、电费等均在评估基准日前已享受相应的权益或服务，导致评估减值。

3. 长期股权投资

长期股权投资账面价值 715.77 万元，评估价值 815.59 万元，评估增值 99.82 万元，增值率 13.95%，长期股权投资增值原因主要为被投资单位历史累计盈利及整体价值评估增值。

4. 固定资产-设备类

本次评估设备类资产原值评估减值 987,570.11 元，原值减值率 67.59%，净值评估增值 288,010.30 元，净值增值率 357.51%。

评估原值减值原因主要为车辆及电子设备采用市场法评估，评估原值为二手设备价格；其次采用重置成本法评估的部分电子设备随着经济及科技的发展，生产能力提升，原值有所下降。

评估净值增值原因主要为账面净值是按会计核算口径计提折旧，部分设备账面净值为 0 元，而评估净值是根据不同资产的使用现状结合市场询价得出，造成评估净值增值。

5. 在建工程

在建工程评估价值为 523,031.28 元，评估减值 282,019.19 元，减值率 35.03%，评估减值主要原因为在建工程已于 2020 年 12 月完工并投入使用，企业账面未摊销，本次评估以评估基准日后可享受的权益金额确定评估值，故导致减值。

6. 无形资产

无形资产账面价值 155,263.31 元，评估值 0 元，评估减值 155,263.31 元，减值率 100.00%。减值的主要原因：账面记录的智慧管理平台并未开发成功，无法给企业带来收益，故造成评估减值。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用评估值为 13,383,705.77 元，评估增值 597,962.84 元，增值的主要原因为企业原始发生额记录不全，本次评估以核实后的全部原始发生额进行摊销，故造成评估增值。

(二)评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在健康投资公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，健康投资公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：2,313.97 万元（大写：贰仟叁佰壹拾叁万玖仟柒佰元）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。



十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的，企业申报的评估明细表是在经上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计后的基础上进行填报的。

评估机构引用的历史财务报表数据，为年度审计报告，委托方及被评估单位未单独委托审计机构进行专项审计。

企业历史三年财务报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）、上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（大信审字[2021]第 3-00215 号、大信审字[2022]第 3-00275 号、上会济报字(2023)第 0050 号），上述审计报告均为年度报表审计。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，不存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估中，不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估中，评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估中，未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，未发现被评估企业存在评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 资产评估专业人员未对电子设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估专业人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。



2. 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

健康投资公司账面未记录的资产为计算机软件著作权。

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
鲁商健康 APP 软件(Android 版本)	2020 年 7 月	50.00	47.58

对于著作权,评估人员在 Android 手机应用商店查询,未查询到鲁商健康 APP 软件,经与被评估单位人员沟通该软件已停止使用,故评估为 0。

(九) 参股公司评估方法

纳入本次评估范围的参股公司共 2 项,其中健康投资公司持有山东鲁推健康科技有限公司 35%股权,认缴金额 175.00 万元,截止评估基准日已实缴出资 0 元;持有临沂福瑞达健康投资建设有限公司 12.44%股权,认缴金额 510.00 万元,截止评估基准日已实缴出资 510.00 万元。

本次评估对不具有控制权的参股公司,经与委托方沟通依据 2022 年 12 月 31 日经审计后的财务报表净资产×持股比例确认评估值。

其中参股公司山东鲁推健康科技有限公司根据获取的 2022 年 12 月 31 日经山东信和有限责任会计师事务所出具的信和审字(2023)第 156 号审计报告中审计后财务报表净资产×持股比例确认评估值。

其中参股公司临沂福瑞达健康投资建设有限公司根据获取的 2022 年 12 月 31 日经上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所出具的上会济报字(2023)第 0106 号审计报告中审计后财务报表净资产×持股比例确认评估值。

(十) 参股公司未实缴出资情况

纳入本次评估范围的健康投资公司参股公司山东鲁推健康科技有限公司,公司章程中约定股东出资期限为“分十期进行实缴,自 2022 年起每年实缴 17.5 万,每年度出资期限为当年 12 月 31 日;2031 年 12 月 31 日前完成全部认缴出资额的实缴”,截至评估基准日山东鲁推健康科技有限公司 2 方股东均未实缴出资。

本次评估依据山东鲁推健康科技有限公司股东认缴出资比例进行评估。

(十一) 企业办公经营场所事项

根据健康投资公司出具的《办公场所无偿使用说明》,鲁商福瑞达健康投资有限公司于 2021 年 9 月 17 日至 2023 年 5 月 28 日,均于鲁商国奥城 5 号楼 43 层进行办公。办公场所为鲁商福瑞达医药股份有限公司免费提供,使用方式为无偿使用,本次评估结论按照无偿使用房屋进行评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制:本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘谢南、李思思于2023年6月12日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二三年六月十二日

资产评估师:



资产评估师:

