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所持有的东悦控股有限公司股权项目所涉及的东悦控股有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中企华评报字(2020)第 6041 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年十二月二十三日

目 录

声 明.....1
资产评估报告摘要.....2
资产评估报告正文.....4
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.....4
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.....13
八、评估程序实施过程和情况.....18
九、评估假设.....20
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.....22
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、资产评估专业人员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。

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：

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，对东悦控股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所持有的东悦控股有限公司全部股权，为此需对东悦控股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：东悦控股有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：东悦控股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、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，总资产账面价值为 9,887.38 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 111.95 万元；净资产账面价值为 9,775.43 万元。

评估基准日：2020 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

东悦控股有限公司评估基准日总资产账面价值为 9,887.38 万元，评估价值为 9,944.63 万元，增值额为 57.25 万元，增值率为 0.58%；总负债账面价值为 111.95 万元，评估价值为 111.95 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 9,775.43 万元，评估价值为 9,832.68 万元，增值额为 57.25 万元，增值率为 0.59%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估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	9,469.61	9,498.26	28.65	0.30
二、非流动资产	2	417.77	446.37	28.60	6.85
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	129.74	164.97	35.23	27.15
无形资产	8	2.77	3.30	0.53	19.13
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	285.26	278.10	-7.16	-2.51
资产总计	**11**	**9,887.38**	**9,944.63**	**57.25**	**0.58**
三、流动负债	12	111.95	111.95	0.00	0.00
三、非流动负债		0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	**14**	**111.95**	**111.95**	**0.00**	**0.00**
净资产	**15**	**9,775.43**	**9,832.68**	**57.25**	**0.59**

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自评估基准日起一年有效。

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所持有的东悦控股有限公司股权项目所涉及的东悦控股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，对东悦控股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，被评估单位为东悦控股有限公司，除委托人上级主管单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人外，无其他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

住　　所：山东省博山经济开发区

法定代表人：赵衍峰

注册资本：100,096.80万人民币

成立日期：1993年04月21日

企业性质：股份有限公司(上市)

证券代码：600223.SH

主要经营范围：房地产开发与经营管理，物业管理；建筑安装及建筑装饰（以上凭资质经营）；房地产销售代理及咨询；工程管理服务；日用品、服装、鞋帽、纺织品、五金交电、工艺美术品、家具、电子

设备、办公用品、皮革制品、建材销售。健康产业项目投资和运营管理。药物、保健食品、食品、化妆品、医疗器械、生物技术的研究开发、技术咨询、技术服务；健康管理咨询，健康咨询；健康医疗，养老服务机构管理咨询。(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)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：东悦控股有限公司

住　　所：山东省济南市历下区龙奥西路一号银丰财富广场 C 栋 3 层

法定代表人：刘岩

注册资本：10,000.00 万元人民币

成立日期：2018 年 07 月 10 日

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：以自有资金对外进行投资；房地产开发；房屋租赁；物业管理；房地产销售代理及咨询；房地产经纪；园林绿化服务；建筑装修装饰工程（凭资质证经营)；建筑材料、五金、金属材料、木制品的销售。(未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代理客户理财等金融业务；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.公司股东及持股比例、股权变更情况

被评估单位成立于 2018 年 7 月 10 日，系由鲁商置业股份有限公司、山东省商业集团有限公司和山东银座汽车有限公司共同出资设立的有限责任公司。公司注册资本 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元。公司成立之初，股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	鲁商置业股份有限公司	3,400.00	34.00%	货币资金
2	山东省商业集团有限公司	3,300.00	33.00%	货币资金
3	山东银座汽车有限公司	3,300.00	33.00%	货币资金

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
合计		10,000.00	100.00%	

2019 年 6 月 27 日，公司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，变更后，公司股权结构如下所示：

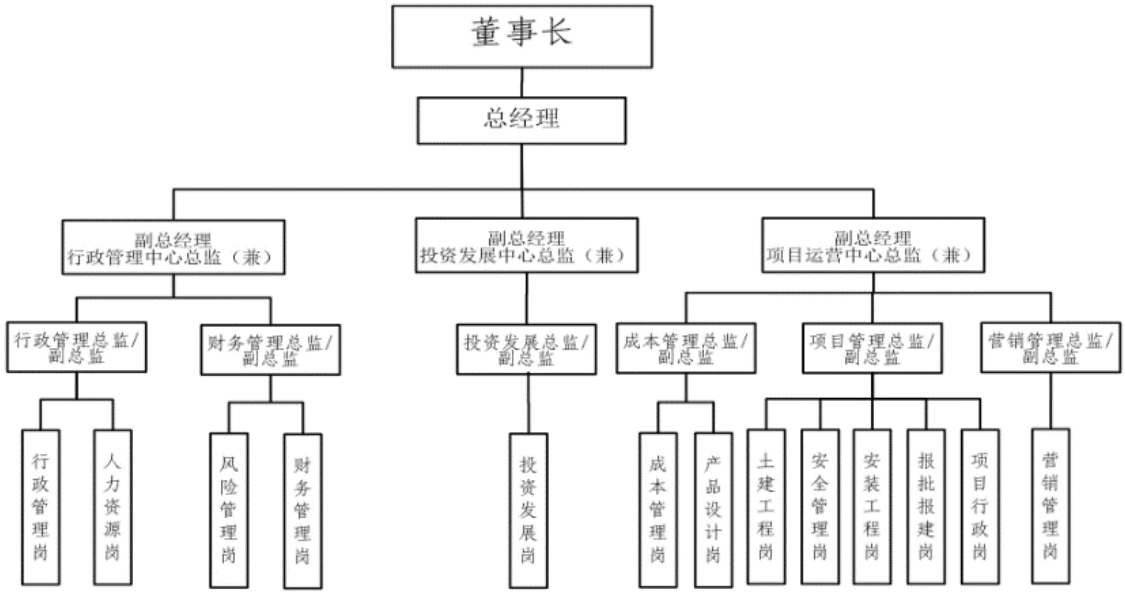
序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
	鲁商健康产业发展股份有限公司	3,400.00	34.00%
	山东省商业集团有限公司	3,300.00	33.00%
	山东银座汽车有限公司	3,300.00	33.00%
合计		10,000.00	100.00%

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

3.公司产权结构及经营管理结构：

评估基准日，被评估单位无对外股权投资。

根据公司章程，公司设有股东会、董事会和监事会，并设总经理，总经理下设 3 个中心：行政管理中心、投资发展中心和项目运营中心，具体组织架构情况如下所示：



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

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 11 月 30 日

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 11 月 30 日
流动资产	2,768.55	9,285.96	9,469.61
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	1.14	159.63	129.74
在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	3.42	2.77
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	236.79	322.45	233.41
递延所得税资产	78.56	63.11	51.85
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
资产合计	**3,085.04**	**9,834.58**	**9,887.39**
流动负债	20.73	52.76	111.95
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	**20.73**	**52.76**	**111.95**
所有者权益	**3,064.32**	**9,781.82**	**9,775.43**

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	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-11 月
一、营业总收入	**0.00**	**1,078.22**	**1,152.14**
减：营业总成本	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	2.50	0.18
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	314.46	1,012.29	1,131.03

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-11 月
财务费用	-2.80	22.06	0.00
信用减值损失	0.00	8.77	17.30
资产减值损失	2.58	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.07
其他	0.00	0.00	0.00
加：投资收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.18
二、营业利润	**-314.25**	**32.60**	**3.88**
加：营业外收入	0.00	0.35	1.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**-314.25**	**32.95**	**4.88**
减：所得税费用	-78.56	15.45	11.27
四、净利润	**-235.68**	**17.50**	**-6.39**

被评估单位评估基准日、2019 年度、2018 年度的会计报表均经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的审计报告。

被评估单位经营范围中主要经营业务为以自有资金对外进行投资以及房地产开发。被评估单位成立初期计划开发唐冶西路项目，该项目位于经十路南侧、药谷西临，项目业态为住宅及商业。后因政府规划发生变化，中国(山东)自由贸易试验区济南片区成立后，项目所在地块被划入自贸区范围，由于自贸区范围内不允许开发建设住宅，导致该项目未能如期开发建设。截至本次评估基准日尚无主营业务具体实质性计划。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人鲁商健康产业发展股份有限公司为被评估单位东悦控股有限公司股东。

(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及其上级主管单位和国家法律、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所持有的东悦控股有限公司全部股权，为此需对东悦控股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。

鲁商健康产业发展股份有限公司就此事项，于 2020 年 12 月 22 日召开了办公会议并形成了鲁商健康产业发展股份有限公司办公会议纪要([2020]37 号)。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是东悦控股有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是东悦控股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、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，总资产账面价值为 9,887.38 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 111.95 万元；净资产账面价值为 9,775.43 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、负债账面价值已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的审计报告。

(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：设备类资产和无形资产。主要资产的类型及特点如下：

1.设备类资产

(1)车辆

纳入本次评估范围的车辆共计 1 辆，为一辆别克牌 SGM6522UAA2 商务车。购置于 2020 年 6 月，启用于 2017 年 10 月。评估基准日，该车辆已取得车辆行驶证，证载权利人为东悦控股有限公司。

(2)电子设备

纳入本次评估范围的电子设备共计 157 项，主要包括各类办公用电脑、空调、打印机和办公家具等，主要放置于被评估单位办公区域

内。

2.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为其他无形资产，为 1 项泛微协调商务办公软件，评估基准日该软件正常使用。

(四)企业申报的其他表外资产情况

企业申报的纳入评估范围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

根据评估目的，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所持有的东悦控股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：2020 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次评估目的实现等因素。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.鲁商健康产业发展股份有限公司办公会议纪要([2020]37 号)。

(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);

4.《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);

5.《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);

6.《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);

7.《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);

8.《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);

9.《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);

10.《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);

11.《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);

12.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

13.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

14.《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);

15.《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);

16.《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);

17.《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);

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

19.《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);

20.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

21.《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);

22.《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);

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

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

25.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13 号);

26.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—利用专家工作及相关报告》(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—无形资产》(中评协[2017]37 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)。

(四)权属依据

1.机动车行驶证;

2.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.《机电产品报价手册》(2020 年);

3.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.被评估单位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)出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

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。

未采用收益法的理由：被评估单位主营对外投资和房地产开发等项目，截至评估基准日，被评估单位尚未开展上述主营业务，也无实质性经营计划。截至评估基准日，其收入来源主要为其他业务收入，具体为项目代建、房屋租赁和资金拆借等业务收入。经与被评估单位相关人员访谈了解，其他业务收入项目均为暂时性项目，未来是否持续开展尚未确定。根据被评估单位目前经营状况，其未来具体业务来源具有不确定性，未来预期收益及经营风险难以合理预测与量化，不具备采用收益法评估的条件。因此，本次不采用收益法进行评估。

未采用市场法的理由：采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位属非上市公司，且目前尚未开展实质性主营业务、无明确经营计划，市场上可比交易案例和市场参数较少，且市场上不存在与被评估单位目前经营情况相似的上市公司，故无法采用市场法进行评

估。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付款项，评估人员查阅相关合同及付款凭证，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务情况。对于未发现提供服务单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。经核实，未发现有确凿证据证明不能收到相应服务的款项，故以核实后的账面价值确认为评估值

(4)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.设备类固定资产

根据企业提供的设备类明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

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。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置成本的确定

对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置成本计算公式如下：

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

①购置价

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费的确定

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

③可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170 号、财税〔2016〕36 号、财税〔2018〕32 号、财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于车辆，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。车辆重置成本计算公式如下：

重置成本=购置价/(1+13%)+购置价×10%/(1+13%)+牌照费

(2)综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定综合成新率，然后结合

现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

经济年限成新率=(经济使用年限－已使用年限)／经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(引导报废里程－已行驶里程)／引导报废里程×100%

综合成新率=MIN(经济年限成新率，行驶里程成新率)

(3)评估值的确定

设备评估值=重置成本×综合成新率

3.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为一款企业外购软件。

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估。因委估外购软件，目前市场上有销售且无升级，可在市场上查询到售价，通过对软件的使用功能、使用模块、版本号进行比较，选取与企业相同功能和版本型号的软件不含税售价作为软件的评估值。

4.长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了所有的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，本次评估按核实无误的账面价值确定评估值。

5.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员结合相关往来科目坏账准备和可抵扣亏损金额以及评估基准日被评估单位适用的所得税率，核实了递延所得税资产的计算过程。本次评估按评估确认的应收款项评估风险损失及未来年度可抵扣亏损与企业适用的所得税率确定评估值。

6.负债

被评估单位的负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭

证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2020 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 23 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

2020 年 12 月 18 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

1.拟定评估计划

2.组建评估团队

3.实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2020 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 22 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和反映性能、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车辆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。

(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。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改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：

1.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；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设评估基准日后，与被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

4.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；

5.假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.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。

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

东悦控股有限公司评估基准日总资产账面价值为 9,887.38 万元，评估价值为 9,944.63 万元，增值额为 57.25 万元，增值率为 0.58%；总负债账面价值为 111.95 万元，评估价值为 111.95 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 9,775.43 万元，评估价值为 9,832.68 万元，增值额为 57.25 万元，增值率为 0.59%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估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	9,469.61	9,498.26	28.65	0.30
二、非流动资产	2	417.77	446.37	28.60	6.85
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	129.74	164.97	35.23	27.15
无形资产	8	2.77	3.30	0.53	19.13
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	285.26	278.10	-7.16	-2.51
资产总计	**11**	**9,887.38**	**9,944.63**	**57.25**	**0.58**
三、流动负债	12	111.95	111.95	0.00	0.00
四、非流动负债		0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	**14**	**111.95**	**111.95**	**0.00**	**0.00**
净资产	**15**	**9,775.43**	**9,832.68**	**57.25**	**0.59**

根据上述评估，东悦控股有限公司的股东全部权益价值评估结果为 9,832.68 万元。

本资产评估报告没有考虑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)根据《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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)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。

(三)本次评估利用了大信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 12 月 22 日出具的大信审字[2020]第 3-00932 号审计报告。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。

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：鲁商健康产业发展股份有限公司及其上级主管单位和国家法律、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)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，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

本资产评估报告日期为 2020 年 12 月 23 日。

资产评估师：王兴磊　　资产评估师：李明远

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年十二月二十三日

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复印件及交回说明；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

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；

附件十二、资产评估委托合同。