北京中企华资产评估有限责任公司
关于鲁商健康产业发展股份有限公司
重大资产重组前发生业绩异常或存在拟置出资产情形的相关事项之专项核查意见

鲁商健康产业发展股份有限公司（以下简称“上市公司”、“公司”或“鲁商发展”）及其下属全资子公司山东鲁健产业管理有限公司、山东鲁商健康产业有限公司拟以现金方式向山东省城乡发展集团有限公司【交易对方】出售持有的山东省鲁商置业有限公司100%股权、山东鲁商新城镇产业发展有限公司100%股权、山东鲁商创新发展有限公司100%股权、菏泽鲁商置业有限公司100%股权、临沂鲁商地产有限公司100%股权、临沂鲁商置业有限公司51%股权、临沂鲁商发展金置业有限公司44.1%股权、临沂鲁商置业发展有限公司32%股权、菏泽鲁商置业有限公司100%股权、临沂鲁商地产有限公司100%股权、临沂鲁商置业有限公司51%股权以及上市公司对上述标的公司及其下属公司的全部债权，山东省城乡发展集团有限公司【交易对方】以现金方式支付对价，（以下简称“本次交易”）。

根据中国证券业监督管理委员会于2020年7月31日发布的《监管规则适用指引——上市类第1号》的相关要求，北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“本评估机构”）作为本次重大资产重组的评估机构出具本核查意见，具体如下：

拟置出资产的评估（估值）作价情况，相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

一、拟置出资产的评估（估值）作价情况

本次鲁商发展重大资产重组的评估基准日为2022年10月31日，涉及【8】个评估报告及【1】个债权价值分析报告，在资产评估报告所列假设和限

定条件下，具体情况下表：

序号	涉及被评估单位	报告号	评估方法	最终结论采用的方法	净资产评估值（万元）
1	山东省鲁商置业有限公司	中企华评报字(2022)6485-01 号	资产基础法、收益法	资产基础法	102,250.14
2	临沂鲁商发展金置业有限公司	中企华评报字(2022)6485-02 号	资产基础法、收益法	资产基础法	68,787.51
3	临沂鲁商地产有限公司	中企华评报字(2022)6485-03 号	资产基础法、收益法	资产基础法	17,338.37
4	临沂鲁商置业有限公司	中企华评报字(2022)6485-04 号	资产基础法、收益法	资产基础法	1,978.20
5	菏泽鲁商置业有限公司	中企华评报字(2022)6485-05 号	资产基础法、收益法	资产基础法	765.22
6	山东鲁商新城镇产业发展有限公司	中企华评报字(2022)6485-06 号	资产基础法	资产基础法	-0.03
7	山东鲁商创新发展有限公司	中企华评报字(2022)6485-07 号	资产基础法	资产基础法	1,363.59
8	临沂鲁商置业发展有限公司	中企华评报字(2022)6485-08 号	资产基础法	资产基础法	20,929.50
9	债权资产价值分析报告	中企华评咨字(2022)6486 号	——	——	430,903.59

二、本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

1、评估方法的合理性

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

按照《资产评估准则—基本准则》，资产评估需根据评估对象、价值类型和资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

评估方法的选择：

(1)除新城镇、创新发展、临沂发展三家公司外，其他公司均采用了资产基础法和收益法两种评估方法，具体理由如下：

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。

选用收益法的理由：被评估单位具备持续经营的基础和条件,会计核算规范，管理清晰，业务来源稳定、明确，管理层对公司目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划，未来的预期收益及经营风险能够较为合理的预测，具备采用收益法评估的条件。

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。

(2)新城镇、创新发展、临沂发展未采用收益法进行评估，具体原因如下：

1）新城镇

于评估基准日，新城镇无经营业务，管理层对公司未来年度公司发展情况无详细计划，未来的预期收益及经营风险无法较为合理的预测，不具备采用收益法评估的条件。

2）创新发展

创新发展未采用收益法的理由主要如下：①没有经营性的重大资产，未来收入的主要来源是转租业务，毛利较低；②研发基础相对薄弱，技术类无形资产持有项数，未来技术类收入占比达不到预期，申请高新技术企业具有较大不确定性；③经测算未来净现金流为负数。

3）临沂发展

临沂发展为房地产开发企业，其主要收入来源为存货，截至评估基准日，被评估单位无在开发项目或储备项目用地，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。

2、评估假设的合理性

本次评估中，评估机构遵循了以下评估假设：

(1)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；

(2)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；

(3)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(4)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；

(5)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(6)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；

(7)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；

(8)除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

(9)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；

(10)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；

(11)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；

(12)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；

(13)被评估单位投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；

(14)本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

(15)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，假设基准日已有的项目开发期为收益期；

(16)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；

(17)本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的，若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响；

(18)本次评估，未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截至评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师对其进行了必要核实，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

(19)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。

3、评估参数的合理性

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括市场调查、委托方和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；评估机构对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行了分析判断。

本次评估收益法中主要参数收入、成本数据在企业管理层的预测基础上结合未来市场分析确定；主要参数折现率以证券市场公开数据为基础，按照公认的计算模型分析确定。

本次评估资产基础法以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，分别采用适宜的评估方法对资产负债表中可识别的各项资产、负债进行评估。

综上，本次评估在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

三、履行必要的决策程序

2022 年 12月30日，上市公司第十一届董事会 2022 年第三次临时会议审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的相关性以及评估定价公允性的议案》等议案。独立董事在《独立董事关于公司重大资产出售暨关联交易事项的事前认可意见》中就本次评估符合客观、公正、独立的原则和要求发表了事前认可意见，并出具了《独立董事关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的相关性以及评估定价公允性的说明》

本次评估标的资产和评估目的涉及国有产权转让，评估报告已在国有资产

管理机构履行备案或核准程序。

经核查，北京中企华资产评估有限责任公司认为：本项目评估方法选择适当，评估假设、评估参数符合相关评估准则等规范的要求，具备合理性，且符合资产实际经营情况，同时本次评估履行了必要的决策程序。

北京中企华资产评估有限责任公司

2022 年 12 月 30 日