

**鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的
山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置
业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置
业有限公司债权资产
价值分析报告**

中企华评咨字（2022）第 6486 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



目 录

声 明	1
一、委托人、债权人、债务人概况和价值分析业务委托合同约定的其他价值分析报告使用人.....	2
二、价值分析目的.....	6
三、价值分析对象和价值分析范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、价值分析基准日.....	7
六、分析依据.....	7
七、价值分析方法.....	9
八、价值分析程序实施过程和情况.....	10
九、价值分析假设.....	11
十、债权分析及结论.....	11
十一、特别事项说明.....	15
十二、价值分析报告使用限制说明.....	15
十三、分析报告日.....	16
报告附件	17

声 明

一、本价值分析报告参照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、委托人或者其他价值分析报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本价值分析报告载明的使用范围使用价值分析报告；委托人或者其他价值分析报告使用人违反前述规定使用价值分析报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本价值分析报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他价值分析报告使用人和法律、行政法规规定的价值分析报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价值分析报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示价值分析报告使用人应当正确理解价值分析结论，价值分析结论是在受到一定限制条件下形成的专业意见，委托人和其他价值分析报告使用人应当知晓其作为参考依据的适用性不同于价值分析结论。价值分析结论是资产处置的参考依据，不应当被认为是对金融不良资产处置时可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价值分析报告依法承担责任。

四、价值分析对象涉及的资产清单由委托人、被价值分析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、本资产评估机构及资产评估师与价值分析报告中的价值分析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。

六、资产评估师已经对价值分析报告中的价值分析对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对价值分析对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对价值分析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价值分析报告的要求。

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

鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的 山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置 业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置 业有限公司债权资产 价值分析报告

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，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置业有限公司债权资产价值在分析基准日进行了分析。现将分析情况及结果报告如下：

一、委托人、债权人、债务人概况和价值分析业务委托合同约定的其他价值分析报告使用人

(一)委托人及债权人简介

名称：鲁商健康产业发展股份有限公司

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 万人民币

成立日期：1993 年 4 月 21 日

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)债务人概况简介

1.山东省鲁商置业有限公司及其子公司

该笔债权为鲁商健康产业发展股份有限公司持有的山东省鲁商置业有限公司合并口径(房地产板块模拟合并)下的债权金额,是山东省鲁商置业有限公司及其房地产子公司与鲁商健康产业发展股份有限公司间的往来债权、债务合计金额,房地产子公司为哈尔滨鲁商置业有限公司、山东鲁新置业有限公司。

(1)山东省鲁商置业有限公司

企业名称: 山东省鲁商置业有限公司

统一社会信用代码: 91370100706207281W

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 济南市历下区经十路 9777 号

法定代表人: 武春生

注册资本: 5,000.00 万人民币

成立日期: 1998 年 6 月 19 日

经营范围: 房地产开发与经营,物业管理,建筑装饰装修工程(凭资质证经营); 房地产代理业务; 建筑工程项目管理; 土地使用权租赁服务,房屋租赁; 销售: 日用品,百货,服装,鞋帽,纺织品,五金交电,工艺品,家具,电子产品,办公用品,皮革制品,建筑材料; 经济贸易咨询。(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)

(2)哈尔滨鲁商置业有限公司

企业名称: 哈尔滨鲁商置业有限公司

统一社会信用代码: 91230103565417954B

类型: 其他有限责任公司

住所: 哈尔滨市南岗区学府路 36-38 号

法定代表人: 张全立

注册资本: 5,000.00 万人民币

成立日期: 2011 年 1 月 11 日

经营范围: 房地产开发与经营管理,房地产代理业务; 建筑工程项目管理,物业管理,建筑物维修服务,装修工程; 销售日用品、百

货、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；社会经济咨询(法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外)。

(3)山东鲁新置业有限公司

企业名称：山东鲁新置业有限公司

统一社会信用代码：91370103MA3UF3093W

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：山东省济南市市中区二环南路绿地新都会科创大厦 334 室

法定代表人：张全立

注册资本：30,000.00 万人民币

成立日期：2020 年 11 月 24 日

经营范围：一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；市场营销策划（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：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

2.菏泽鲁商置业有限公司

企业名称：菏泽鲁商置业有限公司

统一社会信用代码：91371702580422639L

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省菏泽市牡丹区东城办事处人民北路 588 号蓝岸小区售楼处

法定代表人：谢伟利

注册资本：5,000.00 万人民币

成立日期：2011 年 8 月 8 日

经营范围：房地产开发与经营，建筑工程项目管理，物业管理服务与咨询，建筑物维修服务，装饰装修工程；房地产代理业务，房地产营销策划；房屋出租。(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)。

3.临沂鲁商地产有限公司

企业名称：临沂鲁商地产有限公司

统一社会信用代码：9137130066672534XT

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省临沂市兰山柳青街道鲁商中心 B03 号楼 21 层

法定代表人：付士斌

注册资本：2,000.00 万人民币

成立日期：2007 年 9 月 17 日

经营范围：房地产开发、销售；建筑工程管理、房地产销售代理、房地产营销策划、房屋出租、物业管理；室内装饰设计、施工；以下限分公司经营：住宿、游泳馆、美容馆（不含医学美容）、理发店、桑拿浴、健身房、卡拉 OK、大型餐馆，在本店内零售卷烟、雪茄烟、酒水、预包装食品；打字、复印、名片；会议服务，资料翻译；日用百货、工艺品、鲜花的销售；停车场管理，旅游信息咨询，广告设计代理发布，能源费代收；美容美发；干洗服务；国内广告业务；五金交电、针纺织品、服装、鞋帽、工艺美术品的销售；承办展览展示；餐饮管理；餐饮文化交流；食品展览服务；洗浴服务；儿童娱乐项目；休闲娱乐项目(不含射击场所)；文化旅游景区开发经营、景区管理；旅游产品开发经营；温泉服务；中医康养、温泉理疗、疗养服务；家政服务；汽车租赁服务；红色文旅服务；酒吧，茶座，乒乓球、网球、棋牌室；销售：文化旅游产品、农产品、土特产、生活用品。（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）

4.临沂鲁商置业有限公司

企业名称：临沂鲁商置业有限公司

统一社会信用代码：913713125830794346

类型：其他有限责任公司

住所：临沂市河东区汤头街道办事处办公楼 206 房

法定代表人：付士斌

注册资本：2,000.00 万人民币

成立日期：2011 年 9 月 15 日

经营范围：房地产开发、销售（凭资质经营）；房屋出租；生态农业观光；花卉苗圃种植；旅游产品的开发经营。（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)。

(三)价值分析业务委托合同约定的其他价值分析报告使用人

本价值分析报告仅供委托人和法律、行政法规规定的价值分析报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价值分析报告的使用人。

二、价值分析目的

鲁商健康产业发展股份有限公司拟将其持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置业有限公司债权资产转让给山东省商业集团有限公司，为此，鲁商健康产业发展股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对鲁商健康产业发展股份有限公司持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置业有限公司债权资产进行价值分析，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、价值分析对象和价值分析范围

(一)价值分析对象

经与委托人充分协商，本次价值分析对象为鲁商健康产业发展股份有限公司持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置业有限公司债权。

(二)价值分析范围

经与委托人充分协商，本次价值分析范围为鲁商健康产业发展股份有限公司持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置业有限公司债权。

上述债权资产业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了上会师报字（2022）第 12596 号债权余额表核查报告。

四、价值类型

(一)价值类型及其定义

根据价值分析目的，确定价值分析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，价值分析对象在价值分析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

本次价值分析为鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置业有限公司债权资产事宜提供价值参考依据。价值分析报告使用各方要求价值分析结果公允、公正，并且价值分析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价值分析结论。结合价值分析目的、价值分析时所依据的市场条件以及价值分析结论的适用范围，确定本次价值分析选用市场价值类型。

五、价值分析基准日

本项目的分析基准日是 2022 年 10 月 31 日。

此基准日是由委托人确定的，主要考虑了会计期末以及有利于本次价值分析目的实现等因素。

六、分析依据

(一)经济行为文件

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 日中华人民共和国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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);

4. 《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);

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 2003 年第 378 号, 国务院令第 588 号、第 709 号修订);

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

7. 《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);

8. 《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);

9. 《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);

10. 《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);

11. 《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);

12. 《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);

13. 其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三) 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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
11. 《金融不良资产评估指导意见》(中评协[2017]52号);
12. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四)产权依据

1. 借款协议;
2. 其他产权资料。

(五)取价依据

1. 债权人提供的与债务人有关的资料;
2. 价值分析人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料。

(六)参考资料及其他

1. 鲁商健康产业发展股份有限公司提供的债权价值分析申报表;
2. 鲁商健康产业发展股份有限公司提供的债权相关资料等;
3. 上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的债权余额表核查报告;
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、价值分析方法

根据价值分析目的、价值分析对象、债权处置方式、债权的特点、可获得的价值分析资料等因素,本次采用的价值分析方法如下:

- (一)查阅债权相关协议,分析债务的真实性及法律诉讼时效;
- (二)在分析债务人的偿债能力时,分析其现状、经营情况、收益情况,有效资产及负债情况,选择适宜的方法来分析其偿债能力;
- (三)综合通过债权人可受偿的金额来确定债权的价值。

本重大资产出售项目中,价值分析人员对债务单位均进行了整体评估,参照借款单位同一时点的企业价值评估结果,结合本次重大资产出售方案,分析期后收回的可能性及可收回金额。

八、价值分析程序实施过程和情况

(一)分析程序

价值分析人员于2022年12月15日至2022年12月28日对价值分析对象涉及的债权实施了价值分析。主要价值分析程序实施过程和情况如下:

1.价值分析人员与鲁商健康产业发展股份有限公司对本次拟转让债权项目的价值分析目的、价值分析对象和价值分析范围进行了充分沟通,明确了工作目标,制定了现场工作计划及操作方案;

2.价值分析人员详细查阅了鲁商健康产业发展股份有限公司提供的债权资产相关资料;

3.在鲁商健康产业发展股份有限公司相关人员的配合下,价值分析人员开始现场尽职调查,主要查阅债务相关协议,了解诉讼的法律时效,对债务人的偿债能力进行分析;

4.价值分析人员进行分析估算,撰写价值分析报告;

5.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价值分析报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对价值分析结论进行独立判断的前提下,与委托人就价值分析报告有关内容进行沟通。完成上述价值分析程序后,出具并提交正式价值分析报告。

(二)债权情况介绍

本次价值分析范围内的债权主要为鲁商健康产业发展股份有限公司通过内部往来方式形成的债权关系。截至价值分析基准日债权余额如下表:

单位:人民币元

债权人	债务人	会计科目	核算内容	基准日余额
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东省鲁商置业有限公司及其子公司	其他应收款	借款本金及利息	1,771,978,357.64
鲁商健康产业发展股份有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	其他应收款	借款本金及利息	1,578,575,690.07
鲁商健康产业发展股份有限公司	临沂鲁商地产有限公司	其他应收款	借款本金及利息	170,782,962.51
鲁商健康产业发展股份有限公司	临沂鲁商置业有限公司	其他应收款	借款本金及利息	787,698,889.35
合计				4,309,035,899.57

九、价值分析假设

(一)本次分析以本价值分析报告所列明的特定分析目的为基本假设前提;

(二)本次价值分析的各项资产均以分析基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以分析基准日的有效价格为依据;

(三)根据鲁商健康产业发展股份有限公司划重大资产出售暨关联交易方案:鲁商健康产业发展股份有限公司将其持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东全资子公司山东城发集团,山东城发集团足额承担鲁商健康产业发展股份有限公司持有的房地产开发公司 430,903.59 万元债权。本次价值分析报告假设该方案能如约执行,如报告日后,方案中涉及的任何一方未能如约执行,本价值分析报告结论无效或需调整,并以此为假设前提条件。

(四)影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化,宏观经济形势不会出现重大变化。企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

(五)国家现行的银行利率、税收政策等无重大变化;

(六)企业会计政策与核算方法无重大变化;

(七)假设委托人提供的资料是真实的、有效的、完整的;

(八)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、债权分析及结论

分析基准日,我公司分别对分析范围内的债务单位进行了企业价值评估,并分别出具了资产评估报告。价值分析人员主要参照债务单位同一时点的企业价值评估结果,结合本次重大资产出售方案,分别分析各笔债权的期后收回可能性以及可收回金额。分析过程如下:

(一)山东省鲁商置业有限公司及其子公司债权分析

分析基准日,该笔债权为鲁商健康产业发展股份有限公司持有的山东省鲁商置业有限公司合并口径(房地产板块模拟合并)下的债权金额,是山东省鲁商置业有限公司及其房地产子公司与鲁商健康

产业发展股份有限公司间的往来债权、债务合计金额，房地产子公司为哈尔滨鲁商置业有限公司、山东鲁新置业有限公司。详细明细如下表：

单位：人民币元

债权人	债务人	会计科目	核算内容	基准日余额
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东省鲁商置业有限公司	其他应收款	借款本金及利息	-1,283,738,873.31
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东鲁新置业有限公司	其他应收款	借款本金及利息	-20,007,028.33
鲁商健康产业发展股份有限公司	哈尔滨鲁商置业有限公司	其他应收款	借款本金及利息	3,075,724,259.28
合计				1,771,978,357.64

根据我公司出具的《鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的山东省鲁商置业有限公司股权项目所涉及的山东省鲁商置业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6485-01号），上述三家公司的评估结果如下：

1. 山东省鲁商置业有限公司

山东省鲁商置业有限公司总资产账面价值为 1,559,262.75 万元，评估价值为 1,601,553.07 万元；总负债账面价值为 1,499,302.94 万元，评估价值为 1,499,302.94 万元；净资产账面价值为 59,959.81 万元，评估价值为 102,250.14 万元。

2. 山东鲁新置业有限公司

山东鲁新置业有限公司总资产账面价值为 212,180.36 万元，评估价值为 211,947.67 万元；总负债账面价值为 183,380.17 万元，评估价值为 183,380.17 万元；净资产账面价值为 28,800.19 万元，评估价值为 28,567.50 万元。

3. 哈尔滨鲁商置业有限公司

哈尔滨鲁商置业有限公司总资产账面价值为 531,569.15 万元，评估价值为 531,626.48 万元；总负债账面价值为 523,649.86 万元，评估价值为 523,649.86 万元；净资产账面价值为 7,919.29 万元，评估价值为 7,976.62 万元。

根据整体评估时对哈尔滨鲁商置业有限公司的调查了解，分析基准日，哈尔滨鲁商置业有限公司无金融机构借款，其负债构成除对鲁商健康产业发展股份有限公司的债务外，其余多为工程负债和合同负债。因哈尔滨鲁商置业有限公司的有效资产金额高于有效负

债金额，故价值分析人员认为，鲁商健康产业发展股份有限公司持有的哈尔滨鲁商置业有限公司债权期后收回可能性较高，可收回金额为 3,075,724,259.28 元。又因山东省鲁商置业有限公司、山东鲁新置业有限公司分别持有鲁商健康产业发展股份有限公司债权，金额分别为 1,283,738,873.31 元、20,007,028.33 元，与鲁商健康产业发展股份有限公司持有的哈尔滨鲁商置业有限公司债权对抵后，鲁商健康产业发展股份有限公司持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司债权期后可收回金额为 1,771,978,357.64 元。

(二)菏泽鲁商置业有限公司债权分析

分析基准日，该笔债权金额为 1,578,575,690.07 元。根据我公司出具的《山东鲁健产业管理有限公司拟转让其持有的菏泽鲁商置业有限公司股权项目所涉及的菏泽鲁商置业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 6485-05 号)，菏泽鲁商置业有限公司评估结果如下：

菏泽鲁商置业有限公司总资产账面价值为 257,587.49 万元，评估价值为 257,645.20 万元；总负债账面价值为 256,879.98 万元，评估价值为 256,879.98 万元；净资产账面价值为 707.51 万元，评估价值为 765.22 万元。

根据整体评估时对该公司的调查了解，分析基准日，该公司无金融机构借款，其负债构成除对鲁商健康产业发展股份有限公司的债务外，其余多为工程负债和合同负债。因该公司的有效资产金额高于有效负债金额，故价值分析人员认为，该笔债权期后收回可能性较高，可收回金额为 1,578,575,690.07 元。

(三)临沂鲁商地产有限公司债权分析

分析基准日，该笔债权金额为 170,782,962.51 元。根据我公司出具的《山东鲁健产业管理有限公司拟转让其持有的临沂鲁商地产有限公司股权项目所涉及的临沂鲁商地产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 6485-03 号)，临沂鲁商地产有限公司评估结果如下：

临沂鲁商地产有限公司总资产账面价值为 146,620.36 万元，评估

价值为 152,847.25 万元；总负债账面价值为 135,508.88 万元，评估价值为 135,508.88 万元；净资产账面价值为 11,111.48 万元，评估价值为 17,338.37 万元。

根据整体评估时对该公司的调查了解，分析基准日，该公司的负债除 7,071.19 万元的金融机构借款(抵押借款及融资租赁借款)以及该笔债权外，多为工程负债和合同负债。因该公司的有效资产金额高于有效负债金额，故价值分析人员认为，该笔债权期后收回可能性较高，可收回金额为 170,782,962.51 元。

(四)临沂鲁商置业有限公司债权分析

分析基准日，该笔债权金额为 787,698,889.35 元。根据我公司出具的《山东鲁健产业管理有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业有限公司股权项目所涉及的临沂鲁商置业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 6485-04 号)，临沂鲁商置业有限公司评估结果如下：

临沂鲁商置业有限公司总资产账面价值为 170,979.84 万元，评估价值为 171,063.42 万元；总负债账面价值为 169,085.22 万元，评估价值为 169,085.22 万元；净资产账面价值为 1,894.62 万元，评估价值为 1,978.20 万元。

根据整体评估时对该公司的调查了解，分析基准日，该公司的负债除 5,901.00 万元的金融机构借款(质押借款)以及该笔债权外，多为工程负债和合同负债。因该公司的有效资产金额高于有效负债金额，故价值分析人员认为，该笔债权期后收回可能性较高，可收回金额为 787,698,889.35 元。

(五)分析结论

根据上述分析，分析基准日，鲁商健康产业发展股份有限公司持有的山东省鲁商置业有限公司及其子公司、菏泽鲁商置业有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商置业有限公司债权价值合计为 430,903.59 万元。具体明细见下表：

债权人	债务人	债权价值(万元)
鲁商健康产业发展股份有限公司	山东省鲁商置业有限公司及其子公司	177,197.84
鲁商健康产业发展股份有限公司	菏泽鲁商置业有限公司	157,857.57
鲁商健康产业发展股份有限公司	临沂鲁商地产有限公司	17,078.30

债权人	债务人	债权价值(万元)
鲁商健康产业发展股份有限公司	临沂鲁商置业有限公司	78,769.89
合计		430,903.59

十一、特别事项说明

以下为在价值分析过程中已发现可能影响价值分析结论但非价值分析人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)该价值分析结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受具体参加本次项目的价值分析人员的执业水平和能力的影响。

(二)鲁商健康产业发展股份有限公司所提供的资料是编制本报告的基础。鲁商健康产业发展股份有限公司应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三)本价值分析报告结引用了我公司出具的《鲁商健康产业发展股份有限公司拟转让其持有的山东省鲁商置业有限公司股权项目所涉及的山东省鲁商置业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 6485-01 号)、《山东鲁健产业管理有限公司拟转让其持有的菏泽鲁商置业有限公司股权项目所涉及的菏泽鲁商置业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 6485-05 号)、《山东鲁健产业管理有限公司拟转让其持有的临沂鲁商地产有限公司股权项目所涉及的临沂鲁商地产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 6385-03 号)和《山东鲁健产业管理有限公司拟转让其持有的临沂鲁商置业有限公司股权项目所涉及的临沂鲁商置业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 6485-04 号)相关资产及负债的评估价值。

价值分析报告使用人应注意以上特别事项对价值分析结论产生的影响。

十二、价值分析报告使用限制说明

(一)价值分析结论是在受到一定限制条件下形成的专业意见,委托人和其他报告使用人应当知晓其作为参考依据的适用性不同于价

值评估结论;

(二)本次分析结果仅作为委托人本次分析目的价值参考依据,若为其他用途,需根据指定分析目的另行分析;

(三)本次分析工作是在满足全部假设与使用限制前提下进行的。这些假设限制条件是由价值分析人员根据分析目的、被分析企业实际状况并结合当地实际情况而提出的,具有客观性和合理性;

(四)本报告所揭示的分析结论仅对被分析资产和委托人本次分析目的有效,有效期为自分析基准日起一年。分析基准日后,若债务人状况及作价标准发生变化,对分析结论造成重大影响时,不能直接使用本分析结论,须对分析结论进行调整或重新估算分析;

(五)本报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,需经评估机构及资产评估师签字、盖章后方为有效;

(六)必须完整使用本分析报告内的全部内容方为有效,对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失,北京中企华资产评估有限责任公司不承担责任;

(七)未征得出具分析报告的评估机构同意,分析报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、分析报告日

本分析报告日为 2022 年 12 月 28 日。

资产评估师:



资产评估师:王



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

报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、专项审计报告；
- 附件三、委托人及债务人营业执照；
- 附件四、价值分析对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人承诺函；
- 附件六、签名资产评估师承诺函；
- 附件七、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；
- 附件八、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件九、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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。