

关于对中润资源投资股份有限公司的关注函

公司部关注函〔2020〕第 111 号

中润资源投资股份有限公司董事会：

2020 年 9 月 10 日，你公司披露了《关于资产置换的公告》（以下简称《公告》），《公告》显示你公司拟将应收李晓明诚意金债权、佩思国际科贸（北京）有限公司债权（以下简称“标的债权”）与常州天禄建设开发有限公司（以下简称“天禄建设”）持有的常州天禄中创建设开发有限公司（以下简称“天禄中创”或“标的公司”）100% 股权（以下简称“标的股权”）进行资产置换，标的债权作价人民币 29,952.32 万元，标的股权作价人民币 28,600.00 万元，差额 1,352.32 万元部分由天禄建设现金补足。

我部对上述事项表示关注，请你公司就以下问题进行说明：

1.《公告》显示，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“鹏信评估”）为本次交易出具了《中润资源投资股份有限公司拟以债权进行资产置换所涉及的常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益资产评估报告》（以下简称《评估报告》），采用资产基础法评估的天禄中创拟置换的模拟股东全部权益（以下简称“模拟权益”）的评估值为 28,625.38 万元，增值率 492.32%，采用收益法评估的模拟权益的评估值为 16,819.74 万元，增值率 275.56%。

根据《评估报告》，模拟权益的资产主要为投资性房地产，具体包括商业物业和车位，鹏信评估在资产基础法中对商业物业采用了收

益法进行评估，对车位采用了市场法进行评估。鹏信评估认为由于被评估企业属于房地产经营租赁公司，其拥有的核心资产即为投资性房地产，对于投资性房地产其能够独立产生现金流，但由于目前房地产市场的租售比较低，参照的上市公司单纯出租房地产经营的参考案例极少，可参考性不强，单一的房地产租赁经营企业评估的整体收益法价值无法正常体现房地产市场价格，且被评估企业投资性房地产在评估基准日签订有五年期的承包经营合同，在承包经营期内受其他各方面影响因素较小，故认为资产基础法能够更加合理地反映被评估企业的整体价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

经查看，标的公司与常州武进购物中心管理有限公司签订的五年租赁合同，五年租金合计收入 1.4 亿元。

(1) 请说明在资产基础法评估中，对商业物业采用收益法进行评估、对车位采用市场法进行评估的原因及合理性，是否符合资产评估准则的规定，此外，结合《评估报告》所称“单一的房地产租赁经营企业评估的整体收益法价值无法正常体现房地产市场价格”的情况，说明在资产基础法中对商业物业采用收益法进行评估是否可以体现商业物业的合理估值；并请详细说明资产基础法评估中各项主要资产负债评估增减值情况及合理性。

(2) 请详细说明收益法评估和资产基础法中对商业物业按收益法进行评估时，采用的折现率等重要评估参数，预期各年度收益或现金流量等重要评估依据，并充分说明有关参数、评估依据确定的理由；同时，分析说明收益法评估和资产基础法中对商业物业按收益法进行评估时，选取的评估参数、评估依据等是否存在显著差异。此外，说明预期收益或现金流量与已实现的历史数据是否存在重大差异，是否

与变动趋势相背离，若存在重大差异或与变动趋势背离，请详细解释该评估依据的合理性。

(3)说明常州武进购物中心管理有限公司与你公司、你公司持股以上的股东、交易对方、交易标的是否存在关联关系，说明标的公司与其签署租赁合同的原因及商业必要性，并结合标的公司历史上实际收到租金的情况，说明五年租金合计收入 1.4 亿元是否具有合理性。同时，说明五年后续签的可能性，若无法续签，标的公司是否有其他安排。请结合上述情况详细说明标的公司是否具备持续盈利能力，此次交易是否有利于增强上市公司的持续经营能力，同时请评估机构说明估值过程中是否考虑无法续签的风险。

(4)分析说明采用资产基础法与收益法对标的公司模拟权益进行评估时评估值存在重大差异的原因及合理性。

(5)根据《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第 5 号——交易与关联交易》第四十五条的规定，请上市公司董事会对评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设和评估结论的合理性发表明确意见；请独立董事对选聘评估机构的程序、评估机构的胜任能力、评估机构的独立性、评估假设和评估结论的合理性发表明确意见。

(6)请结合上述情况以及标的公司估值增值率较高的情况进一步说明此次交易的必要性，说明交易对方是否存在与上市公司、上市公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系或其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的情况。

2.《公告》显示，你公司受让标的公司股权，并承接标的公司相应负债，负债金额截至 2020 年 5 月 31 日为 3.54 亿元，超出 3.54 亿

元的其他负债（包括交易对方未向公司披露的其他负债及 2020 年 5 月 31 日之后，3.54 亿元中有息负债新增的利息、违约金、费用等）均由天禄建设承担，陈祖伟承担连带偿付责任。上述 3.54 亿元负债中包括标的公司应付天禄建设 2.25 亿元往来款。根据协议，公司应确保标的公司于 2021 年 4 月 30 日前分期将上述负债偿还完毕，如未能按期偿还，公司将存在违约风险。截至 2020 年 6 月 30 日，你公司货币资金账面余额仅 1.14 亿元，短期借款与长期借款账面余额分别为 1.08 亿元、2.5 亿元。

（1）请结合标的公司自身财务状况、现金流情况和未来经营前景等，说明标的公司是否有能力按期偿还 3.54 亿元负债；若其自身不能偿还相关负债，是否存在你公司代替标的公司进行还款的安排，如是，请说明具体安排，并结合你公司自身财务状况等说明代替标的公司还款是否对你公司造成不利影响。

（2）请说明标的公司应付天禄建设 2.25 亿元往来款的形成时间、形成原因，是否具备商业实质。

（3）请说明天禄建设是否具备承担超出 3.54 亿元的其他负债的能力，若不具备，是否会损害上市公司利益。

3. 你公司应收李晓明诚意金账面原值为 56,952.71 万元，应收佩思国际科贸（北京）有限公司债权账面原值为 4,893.38 万元，截至 2019 年 12 月 31 日，两笔债权分别计提坏账准备 16,758.72 万元、1,428.31 万元；截至 2020 年 6 月 30 日，两笔债权分别计提坏账准备 17,022.47 万元、1,799.01 万元，账面净值合计为 43,024.61 万元。因上述两笔债权一直未能收回，你公司 2019 年审计报告意见类型为保留意见。你公司考虑上述两项应收债权账面余额较大且短期之内收回

存在重大不确定性，同时结合中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)上海自贸试验区分所和鹏信评估对标的资产的审计和评估为依据，经双方协商确定，公司上述两项置出标的债权作价人民币 29,952.32 万元。

请说明两项置出标的债权作价的依据与合理性，同时，鉴于两项标的债权作价低于 2020 年半年报和 2019 年年报披露的债权账面净值，说明你公司在 2020 年半年报和 2019 年年报中是否对两项债权计提了充分的坏账准备，请会计师核查并发表明确意见。

4.《公告》显示，标的公司所拥有的房产、土地已经全部用于其标的公司及其关联方对外借款担保，房产、土地处于抵押状态，上述借款中有多项借款、保理、典当合同逾期未偿还。根据协议，在你公司确保标的公司于 2021 年 4 月 30 日前根据协议约定分期将承接负债偿还完毕时，交易对方应确保同步解除标的公司名下相应房产、土地等不动产为天禄建设或其关联公司抵押担保的情形。

(1) 请逐项说明上述借款、保理、典当合同逾期未偿还的原因，标的公司及其关联方资金情况是否存在较大困难，处于抵押状态的房产、土地是否面临被处置的风险，是否会影响标的公司后续运营，如出现抵押资产被处置情况，交易对方是否相应进行赔偿。请结合交易对方的财务情况说明交易对方是否具备还款与解除担保的能力。

(2) 请说明此次交易是否将导致上市公司对外提供担保，是否需履行相应的审议程序。

(3) 请说明评估机构在评估过程中是否考虑到标的公司所拥有的房产、土地全部处于抵押担保的情形，估值是否据此作出调整。

5.《公告》显示，以 2020 年 5 月 31 日为基准日，标的公司拟剥

离部分资产及负债，请说明剥离的原因与原则，以及剥离的具体资产负债情况，剥离是否影响标的公司持续运营，调整后的财务数据是否与标的公司实际资产负债情况保持一致，请会计师核查并发表明确意见。

6.天禄中创应缴纳土地增值税 1,334.33 万元，后续如有土地增值税的返还，相应的返还金由天禄建设享有，如有不足，应由天禄建设补足。请说明该项安排的合理性，是否存在损害上市公司利益的情形。

请你公司在 2020 年 9 月 18 日前将上述说明材料书面报送我部，并对外披露。同时，提醒你公司及全体董事严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《上市规则》的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2020 年 9 月 13 日