

中联资产评估集团有限公司

关于山东证监局《关于重大资产重组事项的监管问询函》（鲁证

监函[2024] 244号）

资产评估相关问题答复之核查意见

山东证监局：

根据贵单位 2024 年 6 月 12 日出具的《关于重大资产重组事项的监管问询函》（鲁证监函[2024] 244号）中反馈意见的要求，中联资产评估集团有限公司作为中润资源投资股份有限公司重大资产置换中置出资产聘请的评估机构，置出资产评估范围包括山东中润集团淄博置业有限公司100%股权、济南兴瑞商业运营有限公司100%股权，就反馈意见中涉及本机构评估师核查的事项对置出资产评估进行了专项核查，并就此发表核查意见。现将有关事项回复如下：

置出资产

问题 1（原问题 3）：

说明重大资产置换交易是否存在定价显失公允、不当利益输送等损害上市公司、投资者合法权益的情形。

回复：

一、问题答复

1、本次评估结果具有公允性

（1）标的公司的评估作价

1) 淄博置业以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的净资产账面值 15,577.36 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 30,045.62 万元，评估增值 14,468.26 万元，增值率 92.88%；



2) 济南兴瑞以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的净资产账面值 22,074.20 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 39,861.54 万元，评估增值 17,787.34 元，增值率 80.58%。

(2) 评估的独立性

中联评估是全国性的大型评估公司，具有证券、期货相关业务许可证，委派的经办评估师任职资格合格，具备资产评估专业能力。中联评估及其委派的经办评估师与本次交易所涉及相关当事各方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实及预期的利益或冲突，具有独立性。

(3) 评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均按照国家有关法律、法规及规范性文件进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

(4) 评估作价的公允性

在本次评估过程中，中联评估根据有关资产评估的法律、法规及规范性文件的规定，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，与可比案例不存在重大差异，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。

2、本次评估结论保持了必要的审慎性

本次评估对于淄博置业及济南兴瑞的相关事项处理，保持了审慎原则，具体如下：

(1) 淄博置业

1) 抵押担保、查封情况的评估考量

由于抵押、查封情况对评估值的影响无法量化，因此本次评估未考虑抵押、查封情况对评估结果的影响，符合资产评估准则规定。

2) 无法办理产权证情况的评估考量

淄博置业无法办理产权证的资产为投资性房地产中西区幼儿园、11-12 组团

地下（丽马威）及 3 组团 28 号楼地下室外延部分，虽无法办理产权证，但不影响淄博置业对其享有收益使用权，且历史期一直产生收益，因此该部分已纳入评估范围。

3) 未决诉讼情况的评估考量

①对于已有判决或企业根据诉讼情况计提预计负债的，本次评估按照企业计提情况确认。

②对于尚未判决无法量化其影响程度的，未计提预计负债的，未考虑其对评估价值的影响。

4) 对于存货土地增值税清算

淄博置业开发的中润华侨城项目除十一至十三组团已经进行土地增值税清算外，其余组团均未进行土地增值税清算，根据土地增值税相关税法及国家税务总局山东省税务局关于发布《国家税务总局山东省税务局土地增值税清算管理办法》的公告（国家税务总局山东省税务局公告 2022 年第 10 号），评估对未进行土地增值税清算的组团，重新核算土地增值税额。对于土地增值税核算主要存在以下需要特殊说明的情况：

①至评估基准日，中润华侨城项目建设时间较早，相关土地使用权证在项目售罄后即被相关部门收回，除部分组团取得相关权证复印件外，其他组团相关资料未能取得，因此涉及该部分已分割土地的土地使用权面积均来自于被评估单位提供，被评估单位承诺其提供的数据真实、完整；

②2018 年淄博置业与苏通建设集团工程有限公司签订《中润华侨城 2 号商业楼销售补充协议》，确定 2 号商业楼转让价款为 6,739.00 万元，同时约定在销售总价 6,739.00 万元内产生的税费由淄博置业承担，超出 6,739.00 万元部分，因淄博置业代为开具发票产生的税费按该部分发票金额的 0.675% 计算由苏通建设集团工程有限公司承担。根据淄博置业提供信息及《淄博仲裁委员会裁决书》（【2020】淄仲重裁字第 544 号），苏通建设集团工程有限公司申请淄博置业返还 2 号商业楼销售房款 1,382.52 万元，根据裁决书仲裁庭不予支持。根据上述情况，本次评估在进行 2 号商业楼土地增值税测算时，按项目整体收入进行核算；

③2018 年 7 月淄博置业与苏通建设集团工程有限公司签订《3 号商业楼销售

补充协议》，确定3号商业楼项目销售总价4,610.32万元，同时约定销售总额在4,610.32万元内产生的税费由淄博置业承担；销售总额5,653.54万元以内由苏通建设集团工程有限公司出具同等金额的施工发票冲抵成本，相关税费由被评估单位承担；销售总额超出5,653.54万元部分，由苏通建设集团工程有限公司承担0.675%的税费。基于《淄博仲裁委员会裁决书》（【2020】淄仲重裁字第544号）中对于2号商业楼关于收入返还裁决的不予支持，本次按照项目整体收入核算3号商业楼土地增值税；

④2013年10月淄博置业与淄博景园置业有限公司签订《项目合作意向书》，2018年10月签订销售补充协议，确定4号商业楼房款4,769.44万元。销售价款在4,769.44万元内产生的税费由甲方承担，销售额超出总价款的部分由淄博景园置业有限公司出具同等金额的施工发票冲抵成本，由淄博置业为购房客户出具此部分发票产生的税费按该部分发票不含税金额的0.625%和购房合同签约额的万分之五计算由淄博景园置业有限公司承担。基于《淄博仲裁委员会裁决书》（【2020】淄仲重裁字第544号）中对于2号商业楼关于收入返还裁决的不予支持，本次按照项目整体收入核算4号商业楼土地增值税；

⑤淄博置业于2018年11月28日与淄博中德房地产开发有限公司签订《中润华侨城别墅三期项目包销协议》，约定别墅三期保底销售价款为46,631.00万元，在项目销售过程中，总体销售收入在46,631.00万元到56,170.00万元这一区间的销售收入作为淄博中德房地产开发有限公司的收益，相关税费由淄博中德房地产开发有限公司承担，总体销售收入在56,170.00万元以上的部分，在扣除相关税费后，由淄博置业、淄博中德房地产开发有限公司双方按各占比50%的比例进行分配。根据销售台账别墅三期总销售收入为51,668.16万元（不含税），本次评估按照实际销售收入进行土地增值税测算。

本次评估是综合分析判断各影响因素前提下进行的土地增值税测算，保持了必要的审慎性。

（2）济南兴瑞

济南兴瑞3项有产权房产已纳入本次评估范围，3项有产权房产均为中润资源烟台分公司的借款提供抵押担保。济南兴瑞为中润资源的全资子公司，其担保行为符合上市公司治理相关规定，存在抵押担保事项的房地产纳入评估范围符合

资产评估相关规定，并已根据资产评估准则要求对抵押担保事项全部披露。截至评估报告出具日，抵押存续正常，所担保借款本息正常偿付，因此本次评估未考虑抵押担保事项对估值的影响。

3、本次评估结论具有合理性

本次评估对整体评估方法选取及主要资产评估方法、参数选取，符合《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，相关评估方法及参数选取合理、合规。

二、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

（一）本次评估过程中，中联评估根据有关资产评估的法律、法规及规范性文件的规定，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。

（二）本次评估未考虑淄博置业抵押、担保、查封情况对评估价值的影响；对于淄博置业无法办理产权证的资产，因历史期一直产生收益，因此已纳入评估范围，并使用收益法评估；本次评估未考虑淄博置业未决诉讼情况对评估价值的影响，但考虑已判决已计提预计负债诉讼对评估价值的影响；本次评估未考虑济南兴瑞抵押担保情况对评估价值的影响。上述处理符合资产评估准则的要求，评估结论保持了必要的审慎。

（三）淄博置业投资性房地产收益法评估预测未来租金收入已考虑了区位状况、市场竞争情况、空置率情况、月租金及租金增长情况等因素，与当地同类物业不存在明显差异；淄博置业投资性房地产位于淄博市高新技术开发区中润华侨城项目，中润华侨城社区较大，可以保证小区周边商业的繁华度和人流量，因此预测投资性房地产的未来租金收入具有可实现性；投资性房地产建成年代较早，建造成本相对较低，随着淄博市高新区房地产市场的发展，房地产租金有所增长，投资性房地产增值与其所在地房地产市场发展状况及发展趋势相符，具有合理性。

济南兴瑞投资性房地产采用不同方法进行评估的原因主要系无产权房地产

无法办理产权转移，不适宜使用市场法评估；本次评估方法选取充分考虑了资产状态、用途、未来收益收取方式及市场可比交易等因素，相关主要参数选取合理，符合资产评估准则相关规定；投资性房地产增值率较高的原因主要系建成年代较早，建设成本相对偏低，而评估结果为其市场价值，投资性房地产增值与其所在地房地产市场发展状况及发展趋势相符，具有合理性。

综上，本次重大资产置换评估结论公允，符合资产评估执业准则的相关规定，未损害投资者的合法权益。

（此页无正文，为中联资产评估集团有限公司关于山东证监局《关于重大资产重组事项的监管问询函》（鲁证监函[2024] 244 号）资产评估相关问题答复之核查意见之签章页）



中联资产评估集团有限公司