

中联资产评估集团有限公司

关于深圳证券交易所《关于对中润资源投资股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第 282 号） 资产评估相关问题答复之核查意见

深圳证券交易所：

根据贵单位 2024 年 5 月 26 日出具的《关于对中润资源投资股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第 282 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：

一、置出资产

问题 1（原问题 1）：

你公司 2023 年财务报告被年审会计师出具带与持续经营相关的重大不确定性段落的无法表示意见的审计报告，其中，无法表示意见所涉事项为：你公司以山东中润集团淄博置业有限公司（以下简称“淄博置业”）100%股权、济南兴瑞商业运营有限公司（以下简称“济南兴瑞”）100%股权，与深圳马维钛业有限公司（以下简称“马维钛业”）持有的新金国际有限公司（以下简称“新金公司”）51%股权进行置换，该资产置换于 2023 年 8 月 7 日完成交割。2023 年 8 月 11 日，马维钛业股东由严高明等自然人及机构变更为山东瑞石物业管理有限公司（以下简称“股东变更”），马维钛业实际控制人也因此变更为自然人任波。截至审计报告日，年审会计师未能就马维钛业在前述资产置换完成后 4 天即发生股东变更的原因，该变更是否涉及潜在的关联方关系及关联交易、是否与资产置换交易构成一揽子交易，以及资产置换和股东变更两项交易的商业实



质获取充分、适当的审计证据，也无法判断该事项对中润资源财务报表可能产生的影响。

(1) 请你公司说明马维钛业原股东、任波及其关联方与你公司及控股股东、实际控制人、公司董监高及其关联方是否存在关联关系或任何形式的业务和资金往来、合作渊源等可能造成其他利益倾斜的情形。

(2) 请你公司说明马维钛业在前述资产置换完成后 4 天即发生股东变更的原因，说明马维钛业原股东与山东瑞石物业管理有限公司签订股权转让协议及补充协议(如有)的时间及协议主要内容，结合协议内容及交易安排说明马维钛业股东变更是否与重大资产置换构成一揽子交易，并说明是否存在应披露未披露的关联关系及关联交易，前期信息披露是否真实、准确、完整。

(3) 本次重大资产置换中，置出资产淄博置业 100% 股权及济南兴瑞 100% 股权合计交易价格为 6.99 亿元，马维钛业承接你公司应付济南兴瑞的 3,757.72 万元债务。请说明马维钛业 100% 股权的转让价格、定价依据及支付安排，与前述置出资产交易价格是否存在差异，充分说明存在差异的原因及合理性。

(4) 本次重大资产置换中，置出资产淄博置业 100% 股权及济南兴瑞 100% 股权与置入资产新金公司 51% 股权评估值相近，淄博置业及济南兴瑞评估增值率分别为 92.88%、80.58%，新金公司评估增值率为 8.594%。年报显示，本次重大资产置换置入的马拉维马坎吉拉错钛砂矿采矿权账面价值为 12.97 亿元，占总资产的比例为 55.38%，占净资产的比例为 186.35%。

请结合问题(3)中马维钛业 100% 股权转让价格与本次重大资产置换置出资产交易价格的差异，说明本次重大资产置换评估结论及资产定价是否公允、审慎、合理，是否损害上市公司及中小股东的利益，本次重大资产置换及相关交易是否具有商业实质。

(5) 请年审会计师对问题(1)至(4)进行核查并发表明确意见，同时详细说明针对上市公司 2023 年财务报告出具无法表示意见所涉及事项所执行的审计程序，获取的审计证据及结论进一步说明无法获取充分、适当审计证据的具体原因，是否已采取替代程序，是否存在以无法表示意见代替否定意见的情形。

(6)请重组独立财务顾问对问题(1)至(4)进行核查并发表明确意见。

(7)请重组评估机构对问题(4)进行核查并说明本次重大资产置换评估结论是否公允、审慎、合理，是否损害上市公司及中小股东的利益。

回复：

一、问题答复

(一) 请重组评估机构对问题(4)进行核查并说明本次重大资产置换评估结论是否公允、审慎、合理，是否损害上市公司及中小股东的利益。

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、审慎、合理，符合资产评估执业准则的相关规定，未损害上市公司及中小股东的利益。

（此页无正文，为中联资产评估集团有限公司关于深圳证券交易所《关于对中润资源投资股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2024）第 282 号）资产评估相关问题答复之核查意见之签章页）

