

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 115 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 29,952.32 万元，标的股权作价 28,600.00 万元，差额 1,352.32 万元由天禄建设现金补足。针对上述《公告》，我部于 9 月 13 日向你公司发出关注函（公司部关注函〔2020〕第 111 号），你公司于 9 月 24 日披露关注函回复。我部对《公告》及回复中的部分事项表示关注，请你公司进一步就以下问题进行说明：

1.《公告》与回复显示，标的公司与常州武进购物中心管理有限公司（以下简称“常州武进”）签订了五年租赁合同，五年租金分别为 1,500 万元、1,950 万元、2,535 万元、3,295.5 万元、4,719.5 万元，合计收入 1.4 亿元，租赁合同签订时间为 2020 年 9 月 15 日。常州武进为交易对方全资子公司，在交易前标的公司 2019 年租金收入仅 590.97 万元。

标的公司与常州武进签署了《天禄商务广场承保经营合同之补充

协议》，协议约定，双方同意在收到每笔商铺租金之后常州武进与标的公司按 3:7 的比例进行分配。《承包经营合同》约定的每一租期末，常州武进保底标的公司足额收到该期承诺的租金金额（承诺租金：第一年 1500 万元，第二年 1950 万元，第三年 2535 万元，第四年 3295.5 万元，第五年 4719.5 万元）。补充协议约定，如果常州武进未按《承包经营合同》及《天禄商务广场承保经营合同之补充协议》约定的时间支付租金，每延迟一日，则常州武进应向标的公司支付逾期租金的万分之三作为违约金。

（1）请说明《天禄商务广场承保经营合同之补充协议》约定收到每笔商铺租金之后常州武进与标的公司按 3:7 的比例进行分配的具体含义，商铺租金是否因此高于租赁合同约定的租金金额，若是，请说明目前评估中的租金单价水平是否已考虑上述因素。

（2）请结合标的公司与周边可比商场的历史出租率、租金单价水平，说明合同约定的出租率、租金单价水平是否合理，进一步说明合同租金收入是否公允可实现，租约期结束后租金水平是否具有可持续性，交易对方是否存在通过承诺较高的租金水平以增加标的公司估值的情形。

（3）请结合常州武进的营业收入、净利润、经营活动产生的现金流量净额、总资产、净资产等财务情况，说明常州武进是否具备支付租金的能力与履行补充协议中的逾期租金安排的能力，并说明租约期内常州武进交纳租金的具体时间安排以及保障措施。

（4）请说明通过此次整体出租，公司是否能够对标的公司实施控制，是否存在标的公司失控的风险。

2.《公告》与回复显示，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 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。如果 2020 年底两笔债权无法收回，如按账龄计提则需继续计提坏账准备约 5,800 万元，账面净值合计约 3.7 亿元。此外，交易对方认为标的公司为商业物业，相比标的债权具有一定的实物价值，因此要求在标的债权 2020 年底的账面净值约 3.7 亿元基础上做折价处理，最终双方商定债权交易价格为 3.7 亿元的 8 折左右。请你公司说明是否已按照《股票上市规则》（2018 年 11 月修订）第 9.7 条的规定对标的债权进行评估，上述商定价格是否合理，是否存在损害上市公司利益的情形。

3.《公告》与回复显示，在资产基础法评估中，对标的公司车位采用市场法进行评估，选取的比较案例包括中天名园小区、星河国际小区、紫金城北区，评估机构认为由于车位的出租收益明显低于市场售价，故不宜采用收益法测算分析。请说明将住宅小区车位作为比较案例是否具备可比性，标的公司车位是否主要以出售的方式实现收益，采用市场法进行评估是否能真实反映其收益的实现方式，交易对方是否选择通过市场法评估增加标的公司估值。

4.《公告》与回复显示，在资产基础法评估中，对商业物业采用收益法进行评估，租约期内的折现率为 4.65%，租约期外的折现率为 6.9%。而整体收益法评估折现率为 7.9%。请说明上述收益法评估折现率存在较大差异的原因，资产基础法对商业物业采用收益法进行评估，是否充分考虑租金合同无法正常履行、租约期外租金无法达到预测水平等风险，折现率水平是否充分考虑上述风险。

5.《公告》与回复显示，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。

(1)请说明除应付天禄建设 2.25 亿元往来款之外的 1.29 亿元负债的形成时间、形成原因，是否具备商业实质。

(2)请说明标的公司是否存在交易对方未向公司披露的其他负债或诉讼等，若存在，请说明具体金额，并结合天禄建设的营业收入、净利润、经营活动产生的现金流量净额、总资产、净资产等财务情况及陈祖伟个人资产负债情况说明其是否具备承担超出 3.54 亿元其他负债的能力。

6.《公告》与回复显示，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，标的公司正在履行的融资合同及担保合同借款总金额为 3.45 亿元，其中部分主债权合同已到期总金额为 1.88 亿元。请结合相关借款方的营业收入、净利润、经营活动产生的现金流量净额、总资产、净资产等财务情况详细说明上述借款是否存在还款风险，是否存在引发诉讼的风险，标的公司是否充分计提预计负债。请会计师核查并发表明确意见。

7.《公告》与回复显示，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，剥离的资产包括其持有的南甸苑及文渊居房产及车位等、天禄商务广场部分房产、江苏永之信融资担保有限公

司 12.55% 股权等，请结合上述资产的收益情况、资产价值等详细说明剥离的原因，交易对方是否存在通过剥离以转移标的公司价值较高的资产的情形，剥离天禄商务广场部分房产是否影响天禄商务广场的独立运营能力与可出售性，评估机构在估值时是否充分考虑上述影响。

请你公司在 2020 年 9 月 28 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《股票上市规则》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 24 日