

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 重大资产置换的问询函》（并购重组问询函〔2023〕第7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 2023 年 4 月 13 日出具的《关于对中润资源投资股份有限公司重大资产置换的问询函》（并购重组问询函〔2023〕第7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，就反馈意见中涉及本机构评估师核查的事项进行了专项核查，并就此发表核查意见。现将有关事项回复如下：

二、置出资产

问题 1（原问题 2）：

重组报告书显示，本次交易拟置出资产淄博置业采用资产基础法进行评估，净资产账面价值 1.56 亿元，评估值 3 亿元，增值率 92.88%。其中，存货-开发产品账面价值 9,667.39 万元，评估值 1.10 亿元，增值率 13.35%，评估方法为市场法；投资性房地产账面价值 1.5 亿元，评估值 2.8 亿元，增值率 87.22%，评估方法为收益法。

（1）请说明存货采用市场法、投资性房地产采用收益法评估的原因及合理性，是否符合资产评估准则的相关规定，与可比交易是否存在重大差异，如是，请说明原因及合理性。

（2）请说明存货已售部分仍作为存货核算的原因，结合可比交易说明存货评估主要参数取值的依据及合理性，并说明存货评估增值的原因及合理性。

（3）请结合区位状况、市场竞争情况、空置率、月租金及租金增长情况取

值合理性，说明预测投资性房地产未来租金收入的可实现性，以及投资性房地产评估增值率较高的原因以及合理性。

(4) 审计报告显示，淄博置业对淄博中润新玛特有限公司存在 1,562.21 万元应收账款，已计提坏账准备 968.95 万元；对淄博金泉建筑陶瓷有限公司存在 1,705.36 万元其他应收款，已全额计提坏账准备；对山东惠诚建筑有限公司淄博分公司存在 1,332.27 万元其他应收款，已计提坏账准备 399.68 万元。请说明上述应收款形成及未及时收回的原因，你公司采取的回款措施，坏账准备计提是否充分，应收款对象是否为关联方或潜在关联方，是否构成资金占用。

(5) 请说明淄博置业部分银行账户被冻结的原因。

请独立财务顾问核查上述事项并发表明确意见，请评估机构核查问题（1）至（3）并发表明确意见，请审计机构核查问题（4）并发表明确意见。

回复：

一、问题答复

（一）请说明存货采用市场法、投资性房地产采用收益法评估的原因及合理性，是否符合资产评估准则的相关规定，与可比交易是否存在重大差异，如是，请说明原因及合理性。

1、存货采用市场法的原因及合理性

存货资产的市场法，与房地产资产的市场法不同。存货的市场法指的是按照市场途径确定售价/收入，并以此为基础，扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值。存货市场法的评估公式为：评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-企业所得税-销售利润×（1-25%）×r。

淄博置业评估范围内的存货均为已建设完毕并对外出售的产成品。淄博置业评估范围内产成品分为两类，一类为已售未结转存货，针对该部分存货主要采用商品房销售合同约定价格确定销售收入；另一类为完全未售存货，针对尚未销售的存货，由于存货所在区域内有一定同类型物业的可比成交案例，因此采用市场

法进行评估，该方法选用符合资产评估准则。截至评估基准日，尚未销售存货主要为车位、储藏室等物业类型，未售明细如下：

项目名称	物业类型	未售部分	
		剩余套数	剩余可售面积 (m ²)
四组团	地下车位	86	3,315.91
五组团	储藏室	5	249.02
	地下车位	60	1,901.10
六、七组团	地下车位	231	9,174.95
八组团	储藏室	1	18.07
	地下车位	3	114.77
九组团	储藏室	4	58.52
十组团	储藏室	3	36.68
	地下车位	36	1,329.34
十一至十三组团	储藏室	4	70.93
	地下车位	49	1,620.40
十四组团	储藏室	71	748.15
	地下车位	108	4,245.00
十五组团	储藏室	2	49.09
	地下车位	44	1,615.24

2、投资性房地产采用收益法评估的原因及合理性

截至评估基准日，淄博置业共有五项投资性房地产，具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	层数	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	淄国用(2009)第F02077号	淄博高新区中润华侨城北区1号商业楼1-10轴	-2-4层	钢混	2009年	33,782.09
2	淄博市房权证淄博高新区字第03-1004214号	淄博高新区中润大道1号中润综合楼(新玛特商场)	-1至4层	钢混	2007年	24,799.26
3	-	西区幼儿园	1-3层	钢混	2009年	3,000.00
4	-	11-12组团地下(丽马威)	-1层	钢混	2012年	2,404.50
5	-	3组团28号楼地下室外延部分	-1层	钢混	2009年	694.00

上表投资性房地产根据产权情况分为两类：

第一类，被评估单位已取得产权，但投资性房地产体量、规模大，诸如中润华侨城北区1号商业楼1-10轴(新玛特商场)、中润综合楼均为整栋建筑物，

该区域市场上类似规模的可比案例较难取得，因此无法采用市场法进行评估；因两处投资性房地产均已出租，且区域内同类可比出租案例较多，可合理预测租金水平，因此采用收益法进行评估符合资产评估准则。

第二类，被评估单位无产权但享有使用、收益权，诸如西区幼儿园、11-12组团地下（丽马威）及3组团28号楼地下室外延部分，区域内无该类房地产市场交易案例，因此无法采用市场法进行评估；因其拥有较为可靠的收益，且市场类似物业出租可比案例较多，可合理预测租金水平，因此对第二类投资性房地产采用收益法进行评估亦符合资产评估准则。

3、与可比交易不存在重大差异

(1) 存货评估可比案例

截至评估基准日，淄博置业评估范围内的存货主要为开发产品，选择近几年重大资产重组交易中标的公司主营业务为房地产开发，且项目有开发产品的交易案例进行比较，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	存货-开发产品评估方法	评估基准日
1	600239.SH	ST云城	昆明城海房地产开发有限公司	市场法	2022/3/31
2	000537.SZ	广宇发展	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	市场法	2021/8/31

上述可比交易案例的标的公司主营业务均为房地产开发，2个交易案例存货均有尾盘阶段的产成品，所采用评估方法均为市场法。

(2) 投资性房地产评估可比案例

淄博置业投资性房地产主要为商业物业，选择近几年重大资产重组交易中标的公司有类似投资性房地产的交易案例进行比较，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	投资性房地产-评估方法	评估基准日
1	000537.SZ	广宇发展	北京顺义新城建设开发有限公司	收益法	2021/8/31

2	600817.SH	ST 宏盛	北京旭恒置业有限公司	收益法	2019/12/31
---	-----------	-------	------------	-----	------------

可比交易案例 1 为商业大卖场，可比交易案例 2 为负 1 层商业房地产，均因市场类似可比案例较少，不适用市场法，仅采用收益法一种方法评估。

综上所述，存货、投资性房地产的评估方法与可比交易案例均不存在重大差异。

(二) 请说明存货已售部分仍作为存货核算的原因，结合可比交易说明存货评估主要参数取值的依据及合理性，并说明存货评估增值的原因及合理性。

1、存货已售部分仍作为存货核算的原因

存货中已售未结转存货分为三类：

第一类，房款已全额收取，但正式商品房买卖合同未签，相关房产尚未完成移交手续，不符合收入确认条件，因此作为存货核算未结转成本及收入，诸如部分车位、储藏室、南区团购的 2 套住宅，明细如下：

项目名称	物业类型	已售未结转部分	
		套数	建筑面积 (m ²)
四组团	地下车位	1	38.56
五组团	地下车位	2	63.37
六七组团	地下车位	14	556.06
十组团	地下车位	3	110.78
十一至十三组团	地下车位	4	132.28
十五组团	非普通住宅	2	357.07
十五组团	储藏室	2	52.15
十五组团	地下车位	15	550.65

第二类，已签订商品房买卖合同，仅支付首付款，经过多次催缴尾款仍未支付，也未办理移交手续，不符合确认收入条件，因此作为存货核算未进行结转，诸如 3 号商业楼 2 套商铺，明细如下：

项目名称	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)
3 号商业楼	商业	2	320.70

第三类，与第三方签订项目销售协议，同时约定销售价格，已收取部分房款，

但未与买方签订正式商品房销售合同，相关房产尚未完成移交手续，无法达到确认收入的条件，因此作为存货核算未进行结转，诸如 4 号商业楼，明细如下：

项目名称	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)
4 号商业楼	商业	22	6,191.38

2、存货评估主要参数取值的依据及合理性

存货评估中涉及的参数取值包括销售费用率和销售利润率，本次评估采用的销售费用率、销售利润率是根据同花顺同行业上市公司数据，剔除 ST 股票和 B 股及极值等不合理数据后，参照剩余 54 个样本近一年一期的平均值作为本次评估存货的参数取值，最终确定销售费用率 3%（取整），销售利润率 7.25%，样本数据见下表：

序号	证券代码	证券简称	2022 年 1-9 月销售费用率	2021 年销 售费用率	2022 年 1-9 月销售利 润率	2021 年销 售利润率
1	000002.SZ	万科 A	2.32%	2.83%	11.09%	11.60%
2	600048.SH	保利地产	2.39%	2.59%	15.57%	17.43%
3	001979.SZ	招商蛇口	2.90%	2.44%	9.63%	14.16%
4	600606.SH	绿地控股	1.64%	1.70%	4.62%	3.55%
5	601155.SH	新城控股	3.78%	3.50%	8.12%	10.83%
6	600383.SH	金地集团	3.08%	3.13%	12.15%	16.23%
7	000069.SZ	华侨城 A	4.97%	3.32%	4.81%	10.19%
8	002146.SZ	荣盛发展	4.81%	4.81%	-11.18%	-8.51%
9	600823.SH	世茂股份	7.48%	6.75%	-12.44%	11.01%
10	000402.SZ	金融街	3.79%	4.07%	11.22%	11.07%
11	000656.SZ	金科股份	4.89%	4.06%	-12.04%	7.78%
12	600376.SH	首开股份	4.03%	2.57%	1.72%	6.01%
13	600675.SH	中华企业	4.09%	1.70%	-23.78%	12.32%
14	002244.SZ	滨江集团	2.45%	1.88%	14.29%	17.76%
15	600208.SH	新湖中宝	3.26%	2.47%	28.61%	17.10%
16	600657.SH	信达地产	1.56%	1.83%	6.62%	4.05%
17	600325.SH	华发股份	2.94%	3.09%	11.09%	13.59%
18	000961.SZ	中南建设	2.49%	2.91%	-5.43%	-3.29%
19	000031.SZ	大悦城	4.03%	3.33%	9.44%	6.71%
20	600708.SH	光明地产	3.23%	2.52%	3.13%	4.14%
21	600266.SH	城建发展	4.43%	2.82%	-6.84%	5.77%
22	000926.SZ	福星股份	2.68%	3.52%	1.09%	5.35%
23	600649.SH	城投控股	1.33%	1.39%	14.81%	16.89%

24	000736.SZ	中交地产	3.78%	4.76%	1.65%	10.39%
25	600736.SH	苏州高新	3.67%	3.10%	6.79%	5.76%
26	600565.SH	迪马股份	3.71%	6.03%	10.93%	-8.55%
27	600724.SH	宁波富达	1.53%	2.26%	11.87%	26.02%
28	600683.SH	京投发展	3.85%	3.26%	13.75%	9.96%
29	600648.SH	外高桥	2.57%	3.09%	12.16%	10.87%
30	600067.SH	冠城大通	1.16%	2.27%	2.91%	-8.62%
31	600716.SH	凤凰股份	1.37%	4.12%	6.67%	7.93%
32	600094.SH	大名城	5.45%	5.47%	2.51%	-3.99%
33	002314.SZ	南山控股	4.12%	2.69%	-3.35%	8.38%
34	000090.SZ	天健集团	0.65%	0.98%	16.13%	12.07%
35	600743.SH	华远地产	5.19%	3.96%	-11.42%	-6.96%
36	600173.SH	卧龙地产	1.70%	1.49%	13.38%	24.91%
37	002133.SZ	广宇集团	1.21%	1.46%	4.92%	6.25%
38	000517.SZ	荣安地产	3.48%	3.24%	14.98%	9.10%
39	600185.SH	格力地产	3.30%	2.61%	-2.70%	6.42%
40	000029.SZ	深深房 A	2.79%	3.24%	34.92%	21.57%
41	000797.SZ	中国武夷	2.53%	2.64%	1.66%	4.55%
42	600665.SH	天地源	4.39%	3.64%	7.13%	6.06%
43	600077.SH	宋都股份	1.96%	3.91%	4.36%	-1.31%
44	002208.SZ	合肥城建	3.80%	2.39%	14.96%	14.86%
45	600604.SH	市北高新	0.00%	0.07%	6.31%	18.54%
46	600223.SH	鲁商发展	11.36%	10.14%	2.18%	3.19%
47	600533.SH	栖霞建设	1.20%	2.65%	8.39%	14.31%
48	600215.SH	长春经开	1.79%	1.28%	4.60%	8.47%
49	600773.SH	西藏城投	5.01%	4.53%	5.91%	9.14%
50	000965.SZ	天保基建	4.20%	3.75%	8.05%	7.43%
51	603506.SH	南都物业	1.30%	2.05%	13.97%	14.76%
52	600159.SH	大龙地产	1.85%	2.55%	3.50%	15.69%
53	000909.SZ	数源科技	0.29%	0.65%	1.61%	6.77%
54	600692.SH	亚通股份	0.47%	0.50%	-1.53%	3.79%
平均值			3.08%		7.25%	

附注：销售费用率=销售费用÷营业收入、销售利润率=营业利润÷营业收入。

3、存货评估增值的原因及合理性

截至评估基准日，淄博置业存货账面价值 9,667.39 万元，评估价值 10,958.28 万元，评估增值 1,290.89 万元，增值率 13.35%。

淄博置业存货主要为中润华侨城项目中剩余的物业，项目土地使用权自 2001 年取得，项目持续开发直至 2018 年前后，建设时间较早，取得成本较低，

而评估价值为市场价值，包含了项目已投入成本预计可实现的利润，因此造成评估增值。

(三) 请结合区位状况、市场竞争情况、空置率、月租金及租金增长情况取值合理性，说明预测投资性房地产未来租金收入的可实现性，以及投资性房地产评估增值率较高的原因以及合理性。

1、预测投资性房地产未来租金收入的可实现性

(1) 投资性房地产的区位状况、市场竞争情况

淄博置业的投资性房地产均位于淄博市高新技术开发区中润大道西段的中润华侨城项目，东临西五路，西靠世纪路，北邻鲁泰大道，中润大道贯穿整个项目东西，距离淄博高新区政务中心约 2.5 公里，中润华侨城为淄博高新区大型住宅社区，项目包含十五个组团、三期别墅，项目总占地 1,802 亩，开发用地面积 1,119 亩，整体项目总建筑面积约 120 万平方米，共计 5,900 多户。

淄博置业的投资性房地产主要为商场、酒店、银行、幼儿园及健身俱乐部，作为商业配套主要服务于中润华侨城项目，中润华侨城 2 公里辐射范围内仅有淄博银泰城、万达广场及淄博置业的投资性房地产，中润华侨城社区较大，能在一定程度上保证小区周边商业的繁华度和人流量；另外，淄博置业的投资性房地产中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴（新玛特商场）、中润综合楼分别自 2008 年、2016 年由存货转入投资性房地产，一直处于租赁状态，历史期持续租赁情况也侧面印证租赁收入的可实现性。

(2) 空置率、月租金及租金增长情况取值的合理性

① 空置率

根据当地同类物业的租赁情况，空置率及租金损失率合计约为 5%-10%，在合同期期间确定物业的空置率为 0，结合物业的实际情况确定合同期外平均每年存在一个月的空置期，即空置率为 8.3%；

② 租金

租赁期内的租金以合同约定租金为准，租期外的租金以市场租金为依据，以

中润综合楼为例，租金具体计算过程如下：

通过市场调查并查询淄博市类似房地产租售信息，根据替代原则，经比较选择三个可比实例：

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		中润综合楼	华侨城沿街商业	华侨城沿街商业	北五路
交易价格(元/m ² ·日)		待估	1.25	1.26	1.20
房屋用途		综合	商业	商业	商业
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022年9月	2022年9月	2022年9月	2022年9月
区位状况	商业氛围	商业氛围较好	商业氛围较好	商业氛围较好	商业氛围较好
	交通条件	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	周围环境状况	周围环境较好	周围环境较好	周围环境较好	周围环境较好
	公共配套情况	周边配套较齐全	周边配套较齐全	周边配套较齐全	周边配套较齐全
	所在楼层	1-2层	1-2层	1-2层	1-3层
个别状况	临路类型	临主干道	临次干道	临次干道	临次干道
	临街状况	一面临街，距离道路约150米	一面临街，直接临街	一面临街，直接临街	一面临街，直接临街
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	中等装修	中等装修	中等装修	中等装修
	停车状况	停车较方便	停车较方便	停车较方便	停车较方便
权益状况	查封状况	无查封状况	无查封状况	无查封状况	无查封状况
	担保状况	无担保状况	无担保状况	无担保状况	无担保状况
	权属状况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少：

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		中润综合楼	华侨城沿街商业	华侨城沿街商业	北五路
交易价格(元/m ² ·日)		待估	1.25	1.26	1.20
房屋用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位状况	商业氛围	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
	周围环境状况	100	100	100	100
	公共配套情况	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	87.50
个别状况	临路类型	100	98	98	98
	临街状况	100	103	103	103
	结构	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	停车状况	100	100	100	100
权益状况	查封状况	100	100	100	100
	担保状况	100	100	100	100
	权属状况	100	100	100	100

根据比较因素指数计算比较因素修整系数，确定比准价格：

项目		实例 A	实例 B	实例 C
位置		华侨城沿街商业	华侨城沿街商业	北五路
交易价格(元/m ² ·日)		1.25	1.26	1.20
房屋用途		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
区位状况	商业氛围	1.00	1.00	1.00
	交通条件	1.00	1.00	1.00
	周围环境状况	1.00	1.00	1.00
	公共配套情况	1.00	1.00	1.00
	所在楼层	1.00	1.00	1.143
个别状况	临路类型	1.02	1.02	1.02
	临街状况	0.97	0.97	0.97
	结构	1.00	1.00	1.00
	装修状况	1.00	1.00	1.00
	停车状况	1.00	1.00	1.00
权益状况	查封状况	1.00	1.00	1.00
	担保状况	1.00	1.00	1.00
	权属状况	1.00	1.00	1.00
比准价格		1.24	1.25	1.36
1-2 层租金（算数平均数）		1.28		

中润综合楼总层数 5 层，其中地上 4 层规划用途为综合，地下 1 层规划用途为车位，根据区域内车位租金情况，确定地下一层租金 0.33 元/m²·日。通过对区

域内商业物业不同楼层可比价格的调查，综合确定楼层修正系数，进而确定每层租金，最终确定整栋建筑物租金。

楼层	楼层修正系数	楼层租金	建筑面积	每层年租金（元）
-1	—	0.33	7,392.94	890,479.62
1	1	1.60	6,308.99	3,684,450.16
2	0.6	0.96	4,953.78	1,735,804.51
3	0.5	0.80	4,286.47	1,251,649.24
4	0.45	0.72	1,857.62	488,182.54
合计	-	-	24,799.80	8,050,566.07

根据上表计算中润综合楼平均租金=8,050,566.07÷24,799.80÷365

=0.89（元/m²·日）

③租金增长率

根据淄博置业签订的中润综合楼租赁合同，历史期至 2026 年合同期内平均租金增长率约为 0.6%，其中：淄博盛铭佳通商贸有限公司租赁起始日为 2016 年 9 月 1 日、平安银行租赁起始日为 2016 年 11 月 1 日，之前均为待租状态，初始出租时该区域商业处于起步阶段，周围商业繁华集聚程度一般，且双方签订 10 年期长租约合同，因此租金增长率偏低；而基准日，中润华侨城社区已开发完毕，小区入住率高，周边配套及商业设施完善，商业繁华度及人流量对商业运营有一定保障，目前该区域类似商业出租平均年化增长率在 2.5%-3%之间，而国家统计局公布的山东省 2002-2021 年度租赁房房租类居民消费价格指数中近 20 年的平均租金增长率为 2.7%，具体数据见下表：

序号	时间	租赁房房租类居民消费价格指数（上年=100）
1	2002 年	101.3
2	2003 年	101
3	2004 年	104.3
4	2005 年	102.5
5	2006 年	104.6
6	2007 年	106.6
7	2008 年	104.3
8	2009 年	100.7
9	2010 年	103.4
10	2011 年	105.9

11	2012年	102.2
12	2013年	101.7
13	2014年	102.8
14	2015年	100.8
15	2016年	102.2
16	2017年	102.6
17	2018年	102.6
18	2019年	104
19	2020年	99.9
20	2021年	100.7
平均值		102.7

综上，本次评估对租赁期外租金增长率确定为 2.7%。

2、投资性房地产评估增值率较高的原因以及合理性

截至评估基准日，淄博置业投资性房地产账面价值 14,956.03 万元，评估价值 28,000.05 万元，评估增值 13,044.02 万元，增值率 87.22%。

投资性房地产账面价值仅为实际开发成本，建成年代为 2007 年-2012 年，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，因此导致投资性房地产增值。

二、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

（一）淄博置业存货采用市场法评估、投资性房地产采用收益法评估符合资产评估准则的相关规定，具有合理性，与可比交易不存在重大差异。

（二）存货已售部分因未签订正式合同或未支付尾款等情况不满足结转收入条件，因此在存货科目核算；存货评估主要参数为销售费用率和销售利润率，取值与可比样本不存在明显差异；存货评估主要系建设时间较早，取得成本较低，而评估价值为市场价值，增值具有合理性。

（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。

问题 2（原问题 3）：

重组报告书显示，本次交易拟置出资产济南兴瑞采用资产基础法评估，净资产账面价值 2.2 亿元，评估值 3.99 亿元，增值率 80.58%。其中，投资性房地产账面价值 1.76 亿元，评估值 3.54 亿元，增值率 101.28%，对于 3 项产权房产采用市场法进行评估，对于 2 项无产权房产采用收益法进行评估。

（1）重组报告书显示，2019 年 1 月，山东中润置业有限公司作价 4.3 亿元向你公司转让济南兴瑞 100% 股权。请说明济南兴瑞前期评估或估值情况，及与本次重组评估情况的差异原因（如有），并详细说明本次交易对价低于前次交易的原因及合理性。

（2）请结合前述投资性房地产的资产状态、用途、未来收益取得方式及市场可比交易等，说明对前述投资性房地产采用不同方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，并说明主要评估参数取值的合理性，投资性房地产增值率较高的原因及合理性。

（3）重组报告书显示，2 项无产权房产系为保证 3 项产权房产的完整性而作为抵债资产交割给公司。请补充说明你公司取得上述房产的背景。

（4）重组报告书显示，纳入评估范围的投资性房地产商业-302 实际现状用途为商业，房产证载用途为车位，车位个数 513 个，本次评估中以证载用途确定市场价值。请说明该项资产证载用途与实际用途不一致的原因，以证载用途确定市场价值的原因，是否符合资产评估准则的规定。

（5）审计报告显示，2022 年前三季度济南兴瑞收到其他与经营活动有关的现金 1.88 亿元，支付其他与经营活动有关的现金 1.98 亿元，主要为关联方往来。请说明关联方往来的详细情况，包括但不限于往来对象、金额、形成原因、发

生时间、是否履行相应审批程序等，并核查你公司是否存在非经营性资金占用或违规提供财务资助的情形。

(6) 重组报告书显示，2022 年三季度末你公司应付拟置出资产济南兴瑞 4,757.72 万元债务，本次交易拟将其中 3,757.72 万元债务转移给马维钛业。请说明上述债务形成时间形成原因，并说明剩余债务的偿还安排。

请独立财务顾问核查上述事项并发表明确意见，请评估机构核查问题 (2) (4) 并发表明确意见，请审计机构核查问题 (5) (6) 并发表明确意见。

回复：

一、问题答复

(一) 请结合前述投资性房地产的资产状态、用途、未来收益取得方式及市场可比交易等，说明对前述投资性房地产采用不同方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，并说明主要评估参数取值的合理性，投资性房地产增值率较高的原因及合理性。

1、济南兴瑞投资性房地产采用不同方法进行评估的原因及合理性

济南兴瑞的投资性房地产为企业持有的济南市历下区经十路 13777 号中润世纪商业资产，面积合计 31,062.12 平方米，其中产权面积 29,098.56 平方米，均已办理不动产权证，无产权面积 1,963.56 平方米，具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)	用途
1	鲁(2019)济南市不动产权第 0018105 号	中润世纪城商业-302	钢混	2010 年	15,412.79	车库
2	鲁(2019)济南市不动产权第 0018106 号	中润世纪城商业-203	钢混	2010 年	8,954.84	商业
3	鲁(2019)济南市不动产权第 0018107 号	中润世纪城商业-204	钢混	2010 年	4,730.93	商业
4	-	产权面积西侧区域的使用权部分-202、-302 号	钢混	2010 年	1,963.56	商业
合计		-	-	-	31,062.12	-

对于有产权房地产，虽处于济南市相对繁华区域，但因房地产市场及大环境影响该区域商业用房租金相对较低，因此收益法无法准确反映房地产的正常市场价值，故不采用收益法进行评估；评估对象主要为商业房地产，商业氛围较好，区域类似房地产市场交易活跃，故适宜采用市场法进行评估。

对于无产权房地产，由于不能办理产权证书，无法进行对外销售，但其拥有使用权、收益权，且已出租，故而本次采用收益法进行评估。

以上资产选用不同的方法评估，主要基于以上资产不同的类型特点，结合评估目的及取得的资料，而选取合理的评估方法，方法选用符合资产评估准则的规定。

2、投资性房地产可比案例

选择近几年重大重组交易中标的公司有投资性房地产的交易案例进行比较，具体情况如下：

(1) 有产权房地产可比案例

序号	证券代码	证券简称	标的资产	投资性房地产-评估方法	评估基准日
1	000537.SZ	广宇发展	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	市场法	2021/8/31
2	000045.SZ	深纺织 A	华联发展集团有限公司	市场法	2017/12/31

上表中 2 个可比交易案例中的投资性房地产均为有产权房地产，并选用市场法一种方法进行评估，因此本次评估中有产权房地产采用市场法评估与可比交易案例不存在差异；

(2) 无产权房地产可比案例

序号	证券代码	证券简称	标的资产	投资性房地产-评估方法	评估基准日
1	600791.SH	京能置业	北京丽富房地产开发有限公司	收益法	2020/10/31

市场上投资性房地产为无产权房地产的可比交易案例较少，上表案例中的投资性房地产存在产权瑕疵，并采用收益法一种方法评估，因此本次评估中无产权房地产采用收益法评估与可比交易案例不存在差异。

3、主要评估参数取值的合理性

(1) 市场法案例选取的合理性

①可比交易案例选择

本次选取了区域内三个可比交易案例，均为沿街商铺，交易日期接近，所处位置在 5km 范围内，具体信息如下：

案例 A-奥体西路商铺：位于济南市奥体西路支路，钢混结构，楼层位于一层，普通装修，不含增值税成交价格为 19,300.00 元/平方米，建筑面积为 169.70 平方米，交易日期为 2022 年 9 月；

案例 B-奥体西路商铺：位于济南市奥体西路支路，钢混结构，楼层位于一层，普通装修，不含增值税成交价格为 19,800.00 元/平方米，建筑面积为 143.71 平方米，交易日期为 2022 年 9 月；

案例 C-中润世纪中心商铺：位于济南市浆水泉路，钢混结构，楼层位于一层，普通装修，不含增值税成交价格为 20,800.00 元/平方米，建筑面积为 266 平方米，交易日期为 2022 年 9 月。

②市场法修正因素设置合理

估价人员从交易日期、交易情况、区位因素（商业繁华度，临街状况，道路等级、公共交通便利度、基础设施、外部配套设施、周边环境和景观、外观设计）、个别因素（建筑结构、工程质量、装饰装修、楼层、层高、空间布局、建筑规模、建筑功能、成新率、停车便捷度）、权益因素（土地使用权类型、土地使用期限、规划条件、共有情况、权属清晰情况）等角度建立比较因素说明表、比较因素调整和修正系数表，最终求取中润世纪城商业-204 比准价格为 19,520.00 元/m²。

(2) 收益法参数合理性

①租金

根据估价人员现场踏勘，估价对象均对外出租并且有租约限制。对于已经出租的房地产，租赁期内采用租赁合同中约定（租约限制）的租金，租赁期限外采用市场租金。

以使用权部分-202 的一层为例，租金具体计算过程如下：

通过市场调查并查询有关济南市类似房地产出租信息，根据替代原则，经比较选择三个比较实例：

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C	
位置	使用权部分-202	荆山路商铺	浆水泉路商铺	浆水泉路旅游路商铺	
交易价格(元/m ² ·日)	待估	1.50	1.54	1.39	
房屋用途	商业	商业	商业	商业	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2022 年 9 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月	
区位状况	商业氛围	商业氛围较好	商业氛围较好	商业氛围较好	商业氛围一般
	交通条件	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	周围环境状况	周围环境较好	周围环境较好	周围环境较好	周围环境较好
	公共配套情况	周边配套较齐全	周边配套较齐全	周边配套较齐全	周边配套较齐全
	所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
个别状况	临路类型	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
	临街状况	一面临街	一面临街，直接临街	一面临街，直接临街	一面临街，直接临街
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	普通装修	普通装修	普通装修	毛坯
	停车状况	停车较方便	停车较方便	停车较方便	停车较方便
权益状况	查封状况	无查封状况	无查封状况	无查封状况	无查封状况
	担保状况	无担保状况	无担保状况	无担保状况	无担保状况
	权属状况	拥有使用权，不影响出租	权属清晰	权属清晰	权属清晰

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少：

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
位置	使用权部分-202	荆山路商铺	浆水泉路商铺	浆水泉路旅游路商铺
交易价格(元/m ² ·日)	待估	1.50	1.54	1.39
房屋用途	100	100	100	100

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位状况	商业氛围	100	100	100	95
	交通条件	100	100	100	100
	周围环境状况	100	100	100	100
	公共配套情况	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
个别状况	临路类型	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	结构	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	96
	停车状况	100	100	100	100
权益状况	查封状况	100	100	100	100
	担保状况	100	100	100	100
	权属状况	100	100	100	100

根据比较因素指数计算比较因素修整系数，确定比准价格：

项目		实例 A	实例 B	实例 C
位置		荆山路商铺	浆水泉路商铺	浆水泉路旅游路商铺
交易价格(元/m ² ·日)		1.50	1.54	1.39
房屋用途		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
区位状况	商业氛围	1.00	1.00	1.05
	交通条件	1.00	1.00	1.00
	周围环境状况	1.00	1.00	1.00
	公共配套情况	1.00	1.00	1.00
	所在楼层	1.00	1.00	1.000
个别状况	临路类型	1.00	1.00	1.00
	临街状况	1.00	1.00	1.00
	结构	1.00	1.00	1.00
	装修状况	1.00	1.00	1.04
	停车状况	1.00	1.00	1.00
权益状况	查封状况	1.00	1.00	1.00
	担保状况	1.00	1.00	1.00
	权属状况	1.00	1.00	1.00
比准价格		1.50	1.54	1.52

项目	实例 A	实例 B	实例 C
1 层租金（算数平均数）		1.52	

②租金增长率

根据济南兴瑞签订的租赁合同，未来五年的平均租金增长率水平约为 3%，参照国家统计局公布的山东省租赁房房租类居民消费价格指数，近 20 年每年递增约 2.7%，两者相差不大，但因统计局公布数据为平均值，而企业自身数据更为可靠，最终确定租金增长率为 3%。

4、投资性房地产增值率较高的原因及合理性

截至评估基准日，济南兴瑞的投资性房地产账面价值 17,562.72 万元，评估价值 35,350.07 万元，评估增值 17,787.35 万元，增值率为 101.28%。

投资性房地产账面采用成本模式计量，投资性房地产建成年代为 2010 年，建成时间较早，当时的建设成本相对较低。而本次评估采用市场价，自 2013 年上半年，济南的房价总体呈上升趋势，至 2016-2018 年经历了快速增长阶段，虽 2020-2022 年受政策调控叠加大环境影响，济南市商业房地产价格趋于平稳并略有下降，但因有前期高增长阶段影响，导致投资性房地产增值率较高。

（二）重组报告书显示，纳入评估范围的投资性房地产商业-302 实际现状用途为商业，房产证载用途为车位，车位个数 513 个，本次评估中以证载用途确定市场价值。请说明该项资产证载用途与实际用途不一致的原因，以证载用途确定市场价值的原因，是否符合资产评估准则的规定。

本次纳入评估范围的投资性房地产商业-302 证载用途为车位，实际用途为商业。投资性房地产商业-302 实际用途与证载用途不一致的情形系上市公司的债务人以该资产抵债前已变更商业用途，上市公司取得后延续原商业用途。本次评估按照证载用途进行评估符合资产评估准则的规定。

报告期内，济南兴瑞不存在违反相关法律法规而被行政处罚的情形。根据济南兴瑞与承租方签署的《房屋租赁合同》之附件，承租方知悉实际用途与规划用途不一致事宜，潜在纠纷风险较小。

二、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

（一）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。

（二）纳入评估范围的投资性房地产商业-302，实际现状用途为商业，不动产权证证载用途为车位，用途变更的主要原因系上市公司的债务人以该资产抵债前已变更商业用途，上市公司取得后延续原商业用途。本次评估按照证载用途进行评估符合资产评估准则的合法性原则规定。

问题 3（原问题 4）：

重组报告书显示，淄博置业有 2 项土地使用权系已对外出售的建筑物对应的土地使用权，因历史原因尚未办理注销登记手续；有部分资产存在设立抵押担保、查封、无法办理产权证等瑕疵；有多项未决事项及法律纠纷；济南兴瑞 3 项产权房产已设立抵押担保。请说明相关资产是否纳入评估范围以及是否符合资产评估的相关规定，本次评估及交易作价是否已充分考虑上述事项影响。请独立财务顾问和评估机构核查并发表明确意见。

回复：

一、问题答复

（一）相关资产纳入评估范围的标准符合资产评估准则规定，本次评估及交易作价已充分考虑上述事项影响。

1、淄博置业相关资产纳入评估范围的标准符合资产评估准则规定

（1）已对外出售的建筑物对应的土地使用权的评估考量

重组报告书中淄博置业已对外出售的建筑物对应的 2 项土地使用权明细如下：

序号	权利人	土地使用权证号	土地座落	用途	面积 (m ²)	取得方式	终止年限
1	淄博置业	淄国用(2015)第 F00914 号	魏北路以北,西七路以东	商服商业用地	20,097.2	出让	2042/9/28
2	淄博置业	鲁(2018)淄博高新区不动产权第 0010211 号	淄博高新区中润大道以南、西六路以西	批发零售用地、城镇住宅用地	80,734.8	出让	2071/12/17

其中,序号 1 土地使用权淄国用(2015)第 F00914 号为中润华侨城项目 2、3、4 号商业楼土地证。截至评估基准日,2 号商业楼已全部销售;3 号商业楼已全部销售,其中两套尚未开具发票未结转收入;4 号商业楼已与第三方确定销售价格,但尚未签订合同并开具发票。

序号 2 土地使用权鲁(2018)淄博高新区不动产权第 0010211 号为十五组团(南区)的土地证,十五组团已大部分销售,仅剩部分车位、储藏室尚未销售,其中有 2 套团购住宅(分别包含 1 个储藏室、1 个车位)已收到全部房款并开具收据,但未签订正式的商品房合同,尚未开具正式发票,未结转收入;1 套商业于评估基准日之后以抵债方式销售,但尚未办理移交手续,未结转收入。

根据资产评估准则要求,本次评估对于上述 1、2 号土地使用权仅考虑剩余存货(包含未结转收入部分)分摊的土地价值,已售已结转部分的土地价值不再重复考虑。

(2) 抵押担保、查封情况的评估考量

截至评估基准日,淄博置业抵押担保、查封情况如下:

1) 抵押情况

抵押权证号	鲁(2022)淄博高新区不动产证明第 0004323 号
抵押权人	济南农村商业银行股份有限公司历下支行
抵押时间	2022 年 2 月 26 日-2023 年 2 月 23 日
坐落	淄博高新区中润大道 1 号中润综合楼
被担保债权金额(万元)	9100 万元

2) 查封情况

1.淄博高新区中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴房地产查封情况

查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限
202110280001926	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁0391财保265号	2021年10月28日起2024年10月27日止
202201250000237	轮候查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁0391民初3271号	2022年01月24日起2025年01月23日止

II. 存货——开发产品中十五组团（南区）商业房查封情况

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区北西六路157号		单独所有	鲁(2019)淄博高新区不动产权第0007803号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积(m ²)	性质
030103	1-2/20	钢筋混凝土结构	商业服务	222.05	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
2022032330000605	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁0391财保3217号	2022年3月23日起2025年3月22日止	

III. 4号商业楼中5甲15查封情况

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道5号5甲15		单独所有	鲁(2021)淄博高新区不动产权第0004985号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积(m ²)	性质
010102	1/5	钢筋混凝土结构	商业服务	287.92	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁0391财保174号	2022年7月28日起2025年7月27日止	

IV. 4号商业楼中204查封情况

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道5号204		单独所有	鲁(2021)淄博高新区不动产权第0004991号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积(m ²)	性质
010204	2/5	钢筋混凝土结构	商业服务	60.85	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁0391财保	2022年7月28日起2025年7月27日止	

		发区人民法院	174号	
--	--	--------	------	--

V.4 号商业楼中 205 查封情况

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 5 号 205		单独所有	鲁(2021)淄博高新区不动产权第 0004920 号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积(m ²)	性质
010205	2/5	钢筋混凝土结构	商业服务	92.25	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁 0391 财保 174 号	2022 年 7 月 28 日起 2025 年 7 月 27 日止	

VI.4 号商业楼中 206 查封情况

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 5 号 206		单独所有	鲁(2021)淄博高新区不动产权第 0004987 号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积(m ²)	性质
010206	2/5	钢筋混凝土结构	商业服务	47.41	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁 0391 财保 174 号	2022 年 7 月 28 日起 2025 年 7 月 27 日止	

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。

(3) 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。

(4) 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，具体预计负债情况如下：

序号	诉讼情况	计提预计负债金额（元）
1	淄博煜丰置业有限公司诉淄博置业合同纠纷案，淄博高新技术产业开发区人民法院于2022年7月27日《民事判决书》（2021）鲁0391民初3271号对上述纠纷案进行判决，淄博置业根据判决计提预计负债。	8,141,497.96
2	淄博市中心医院与淄博置业合同纠纷案于2022年12月20日，山东省淄博高新技术产业开发区人民法院作出（2022）鲁0391民初1160号民事判决书，淄博置业根据判决书计提预计负债。	5,684,043.80
3	北区商业楼4户业主（姜维亮、田玺、耿嘉泽、孙富英）商品房买卖合同纠纷案于2022年11月分别作出判决，淄博置业根据判决书计提预计负债。	2,048,429.81
合计		15,873,971.57

其中序号1和序号2在法院作出判决后，淄博置业提起上诉，本次评估未考虑该上诉情况对评估结果的影响。

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，具体诉讼情况如下：

序号	原告	被告	诉讼情况
1	淄博置业	苏通建设	2021年11月2日向淄博仲裁委申请仲裁，要求苏通建设返还垫付的工程款、税款、收入等合计1,238.01万元及相应的逾期付款利息。截至评估报告出具日，淄博市仲裁委尚未作出裁决。
2	淄博置业	煜丰置业、苏通建设	淄博置业因煜丰置业、苏通建设擅自对3号商业楼房产进行改造，导致无法办理房屋产权证提起诉讼，要求对方恢复原状并赔偿损失，淄博高新技术产业开发区人民法院于2022年11月10日受理。截至评估报告出具日，淄博高新技术产业开发区人民法院尚未作出判决。
3	谭深	淄博置业	（2022年5月22日，谭深向淄博仲裁委员会申请仲裁，请求裁决被申请人返还超额支付的购房款360.93万元及违约金178.60万元，淄博高新技术产业开发区人民法院尚未作出判决。
4	淄博置业	九宏置业、王琳	2022年7月12日我司向法院提起诉讼，淄博置业诉淄博九宏置业有限公司及王琳提供九宏大厦300平方米办公用房及支付违约金219.00万元，并承担诉讼有关的所有费用，于2022年7月12日向法院提交立案申请。截至评估报告出具日，淄博高新技术产业开发区人民法院尚未作出判决。

序号	原告	被告	诉讼情况
5	惠诚建设	淄博置业	2022年9月15日山东惠诚建筑有限公司因施工合同纠纷起诉淄博置业和中润资源，要求被告支付工程款2,167.67万元及逾期付款利息534.57万元。截至评估报告出具日，该案件处于诉前调解阶段。
6	淄博置业	盛铭佳通商贸、佰乐堡酒店	2022年10月28日，淄博置业将淄博盛铭佳通商贸有限公司、淄博佰乐堡酒店有限公司诉至淄博高新技术产业开发区人民法院，请求两被告支付租赁费871.68万元以及相应的违约金和经济损失等。截至评估报告出具日，淄博高新技术产业开发区人民法院尚未作出判决。

2、济南兴瑞相关资产纳入评估范围的标准符合资产评估准则规定

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，所担保借款本金本息正常偿付，因此本次评估未考虑抵押担保事项对估值的影响。

二、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

针对淄博置业已对外出售的存货对应的土地使用权，本次评估仅考虑剩余存货（包含未结转收入部分）分摊的土地价值，已售已结转部分的土地价值不再考虑；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。

问题4（原问题7）：

请结合可比交易案例，说明本次交易仅采用资产基础法对置出资产进行评估的原因，是否符合《资产评估法》关于“除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法”的规定，并说明评估结果的公允性。

请独立财务顾问和评估机构核查并发表明确意见。

回复：

一、问题答复

(一) 本次交易仅采用资产基础法对置出资产进行评估的原因及合规性、评估结果的公允性。

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法；资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素，所考虑的因素包括：评估目的和价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量、影响评估方法选择的其他因素。

当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论；

当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（1）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；（2）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；（3）因操作条件限制而采用一种评估方法。

本次对置出资产淄博置业和济南兴瑞的评估均因适用性受限而只采用资产基础法一种方法进行评估，并根据资产评估准则要求在评估报告中披露了其他基本评估方法不适用的原因。

1、淄博置业仅采用资产基础法的原因及合规性

淄博置业为房地产开发企业，主要开发项目为中润华侨城项目，项目自 2001 年投入开发建设，截至评估基准日，除中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴（新玛特商场）及中润综合楼等已转至投资性房地产外，现有存货均为未来年度销售情况及去化周期难以确定的物业类型，未来年度的预期收益和风险无法合理的确

定。截至评估基准日，被评估单位无储量待开发用地，也未有新的开发计划，同时被评估单位管理层和评估人员均无法预计被评估单位未来将在何时、何地开发何种新项目，因此不适用收益法；

淄博置业是房地产开发公司，由于在现有土地开发完毕后淄博置业未有新的开发计划，基于企业现状、规模等条件限制，在公开市场上难以找到可比交易案例，不具备采用市场法条件，故本次评估未采用市场法；

资产基础法从资产购建角度反映企业价值，淄博置业有完备的财务资料和资产管理资料，各项资产和负债都可以被识别，适宜采用资产基础法进行评估。

2、济南兴瑞仅采用资产基础法的原因及合规性

济南兴瑞主营业务收入为商业物业出租，虽该投资性房地产位于相对繁华区域，但因房地产市场及大环境影响该区域商业市场租金相对较低，收益法不能客观反映企业整体价值，且该影响因素短期难以改善，因此评估不适用收益法；

鉴于济南兴瑞同一行业的公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据难以取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估未采用市场法；

资产基础法从资产购建角度反映企业价值，济南兴瑞有完备的财务资料和资产管理资料，各项资产和负债都可以被识别，适宜采用资产基础法进行评估。

3、对比可比交易案例分析

(1) 淄博置业与可比交易案例对比

淄博置业为房地产开发公司，选择近几年重大资产重组交易中标的公司主营业务为房地产开发的交易案例进行比较，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法（整体）	评估基准日
----	------	------	------	----------	-------

1	600239.SH	ST 云城	昆明城海房地产开发 有限公司	资产基础法	2022/3/31
2	000537.SZ	广宇发展	宜宾鲁能开发 (集团) 有限公司	资产基础法	2021/8/31

上述可比交易案例均为房地产开发企业，存货均为未来年度销售情况及去化周期难以确定的物业类型，未来年度开发规划不明确，预期收益和风险无法合理的确定，因此采用资产基础法一种方法定价。

(2) 济南兴瑞与可比交易案例对比

选择近几年重大资产重组交易中标的公司主营业务为投资性房地产出租的交易案例进行比较，具体情况如下：

序号	证券代码	证券简称	标的资产	评估方法(整体)	评估基准日
1	000564.SZ	供销大集	长春赛德购物中心有限公司	资产基础法	2019/3/31
2	000882.SZ	华联股份	北京兴联顺达商业管理有限公司	资产基础法	2015/12/31

对比上述可比交易案例，主要资产均为投资性房产，均采用资产基础法一种方法评估。

综上所述，本次淄博置业及济南兴瑞采用资产基础法一种方法定价符合相关评估准则的规定。

4、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。

二、中介机构核查意见

经核查,评估师认为:

本次交易置出资产仅采用资产基础法进行评估具有合理性,符合《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定,评估结果具有公允性。

（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重大资产置换的问询函》（并购重组问询函（2023）第7号）资产评估相关问题答复之核查意见之签章页）

