

■ 2020年9月25日 星期五

# 中润资源投资股份有限公司 关于参加山东辖区上市公司 2020年度投资者 网上集体接待日活动的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记

载、误导性陈述或重大遗漏。

为进一步加强与投资者的互动交流,本公司将参加“山东辖区上市公司2020年

度投资者网上集体接待日”活动。现将有关事项公告如下:

本次投资者网上集体接待日将通过网上平台采取网络远程的方式举行,

投资者可以登录“全景·路演天下”网站( <http://rs.p5w.net> )参与本次投资者网

上接待日活动,互动交流时间为2020年9月25日(星期四)下午16:00—16:55。

届时公司高管人员将通过网络在线交流的形式,与投资者进行沟通。

欢迎广大投资者积极参与。

特此公告。

中润资源投资股份有限公司董事会

2020年9月25日

证券代码:000506 证券简称:中润资源 公告编号:2020-045

# 中润资源投资股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函回 复的公告

本公司及董事会成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记

载、误导性陈述或重大遗漏。

2020年9月13日,中润资源投资股份有限公司(以下简称“公司”或“中润资

源”)收到深圳证券交易所《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11号)(以下简称“关注函”)。现将有关情况回复内容公告

如下:

2020年9月10日,你公司披露了《资产置换的公告》(以下简称“公告”),

(公告)显示你公司拟以现金及股权方式向京基国际控股(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26,600.00万元,差额1,352.32万元部分由天禄建

设以现金补足。

天禄建设的净资产账面价值为39,212.90万元,增值率100%。

评估增值的主要原因为:

天禄建设的净资产账面价值增39,212.90万元,增值率128.04%,评估增值主要原因为区域房

房市场发展较快,带动了房产市场价格的上涨;评估范围内固定资产的采

用成本模型计算,并根据结果基于市场价格原则评估的物业价值,因此引起了增值;

40个车位账面成本未减去车位在车场比较价格,导致评估增值。

(二)请详细说明收益法评估和资产基础法中对商业物业收入预测评估时,

采用的折现率是否考虑了相关因素,并充分说明收益法评估和资产基

础法中对商业物业收入预测评估时,采用的评估参数、评估依据等是否存

在偏差。此外,说明判断收益法或现金流与已实现的历史数据是否存在重大差异,

是否与评估对象实际情况相符,并详细说明资产基础法评估中各主要资产

评估值增减值情况及合理性。

回复:

1.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

进行评估的原因合理性,是否符合资产评估准则的规定

《资产评估执业准则—资产评估方法》中规定:

市场法评估的前提条件:①评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃

市场的交易记录;②交易对象信息可获得。

收益法应用的前提条件:①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;

②预期收益所对应的风验程度能够确定或者合理预期。

(一)请详细说明在资产评估中,对商业物业采用收益法进行评估、对车位采用市场法

进行评估的原因合理性,是否符合资产评估准则的规定

《资产评估执业准则—资产评估方法》中规定:

市场法评估的前提条件:①评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃

市场的交易记录;②交易对象信息可获得。

收益法应用的前提条件:①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;

②预期收益所对应的风验程度能够确定或者合理预期。

故采用市场法和收益法对商业物业进行评估分析,最后根据实际情况选择

择权法评估结果作为资产基础法评估结果。(二)答:

(二)车位

经实地考察了解,评估对象所在区域车位交易市场竞争激烈,评估人员可在市

场上获得一定的车位交易案例,可采用比较法对车位进行评估分析。

车位部分存在活跃的交易市场,不宜采用成本法进行评估;现阶段车位的出租收益明

显低于其销售价格,故不采用收益法进行测算。

故采用比较法对车位进行评估分析。具体测算过程如下:

a.选取样本案例

可比实例A:中天名园小区地下车位,建筑面积16平方米,交易价格为62,

000.00元/个,无产权,签订长期租赁协议,交易日期2020年4月。

可比实例B:星河御景小区地下车位,建筑面积28平方米,交易价格为75,

000.00元/个,无产权,签订长期租赁协议,交易日期2020年6月。

可比实例C:紫金城北区地下车位,建筑面积16平方米,交易价格为100,000.00

元/个,可办理产权证,交易日期2020年6月。

根据可比案例与评估对象的差异编制评估对象与可比实例因素条件比较表,

如下所示:

评估对象与可比实例因素条件比较表

因 素 待估车位 面积(A) 面积(B) 面积(C) 面积(D)

名称 待估车位 中天名园小区 地下车位 地下车位

位置 天禄商务广场地下车位 武进区玉山路 1号 1号 1号

交易价格(元/个) - 62,000.00 75,000.00 100,000.00

交易时间 2020/6/31 2020/7/1 2020年7月

交易场所 正常 正常 正常

房地产用途 车位 车位 车位

土地级别 同类地区 同类地区 同类地区 同类地区

基础设施 电力、给水、排水、通信系统及环保设施 - 五通一平 五通一平 五通一平

公共配套设施 医院、学校、娱乐等 - 五通一平 五通一平 五通一平

商服用地 - 16公里 16公里 16公里

交通便利程度 公共交通便捷 好较好 好较好

与主干道通达程度 较好 较好 较好

离火车站、机场距离 50分钟 50分钟 50分钟

商业繁华程度 较高 一般 较高

车位状况 街道状况 - - -

道路类型 双向两车道 双向两车道 双向两车道 双向两车道

用地年限 20-30年 40-60年 50-60年

开发品牌 - 一般 一般 较高

产权性质 无产权 无产权 无产权 无产权

配套 - 商住区 商住区 商住区 商住区

建筑结构 框架 框架 框架 框架

楼层 地下层 地下层 地下层 地下层

商业形态 车位 车位 车位 车位

车位单价 100 100 100 100

车位面积 10000 10000 10000 10000

车位总价 10000 10000 10000 10000

车位单方 10000 10000 10000 10000

基础设施 电力、给水、排水、通信系统及环保设施 10000 10000 10000 10000

公共配套设施 医院、学校、娱乐等 10000 10000 10000 10000

交通便利程度 公共交通便捷 10000 10000 10000

与主干道通达程度 10000 10000 10000

离火车站、机场距离 10000 10000 10000

商业繁华程度 10000 10000 10000 10000

车位状况 街道状况 10000 10000 10000 10000

道路类型 双向两车道 10000 10000 10000

用地年限 10000 10000 10000 10000

开发品牌 - 10000 10000 10000

产权性质 无产权 无产权 无产权 无产权

配套 - 10000 10000 10000 10000

建筑结构 框架 框架 框架 框架

楼层 地下层 地下层 地下层 地下层

商业形态 车位 车位 车位 车位

车位单价 10000 10000 10000 10000

车位面积 10000 10000 10000 10000

车位总价 10000 10000 10000 10000

车位单方 10000 10000 10000 10000

基础设施 电力、给水、排水、通信系统及环保设施 10000 10000 10000 10000

公共配套设施 医院、学校、娱乐等 10000 10000 10000 10000

交通便利程度 公共交通便捷 10000 10000 10000

与主干道通达程度 10000 10000 10000

离火车站、机场距离 10000 10000 10000

商业繁华程度 10000 10000 10000 10000

车位状况 街道状况 10000 10000 10000 10000

道路类型 双向两车道 10000 10000 10000

用地年限 10000 10000 10000 10000

开发品牌 - 10000 10000 10000

产权性质 无产权 无产权 无产权 无产权

配套 - 10000 10000 10000 10000

建筑结构 框架 框架 框架 框架

楼层 地下层 地下层 地下层 地下层

商业形态 车位 车位 车位 车位

车位单价 10000 10000 10000 10000

车位面积 10000 10000 10000 10000

车位总价 10000 10000 10000 10000

车位单方 10000 10000 10000 10000

基础设施 电力、给水、排水、通信系统及环保设施 10000 10000 10000 10000

公共配套设施 医院、学校、娱乐等 10000 10000 10000 10000

交通便利程度 公共交通便捷 10000 10000 10000

与主干道通达程度 10000 10000 10000

离火车站、机场距离 10000 10000 10000

商业繁华程度 10000 10000 10000 10000

车位状况 街道状况 10000 10000 10000 10000

道路类型 双向两车道 10000 10000 10000

用地年限 10000 10000 10000 10000

开发品牌 - 10000 10000 10000

产权性质 无产权 无产权 无产权 无产权

配套 - 10000 10000 10000 10000

建筑结构 框架 框架 框架 框架

楼层 地下层 地下层 地下层 地下层

商业形态 车位 车位 车位 车位

车位单价 10000 10000 10000 10000

车位面积 10000 10000 10000 10000