证券代码：000506　　证券简称：中润资源　　公告编号：2020--038

# 中润资源投资股份有限公司
# 关于资产置换的公告

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。

特别提示：

1、交易概述：公司拟将应收李晓明诚意金债权、佩思国际科贸（北京）有限公司两笔债权与常州天禄建设开发有限公司持有的常州天禄中创建设开发有限公司 100%股权进行资产置换。交易完成后公司将持有常州天禄中创建设开发有限公司 100%股权，常州天禄建设开发有限公司将成为上述两笔债权新的债权人。

2、本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。 本次交易尚需提交公司股东大会审议，最终是否能够取得股东大会审议通过存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

3、本次交易风险

1）标的股权收购资产估值溢价风险

由于本次交易标的常州天禄中创建设开发有限公司属于房地产经营租赁公司，其拥有的核心资产为投资性房地产，因投资性房地产能够独立产生现金流，在经营期内受其他各方面影响因素较小，资产基础法能够更加合理地反映被评估企业的整体价值；因此评估机构以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。但本次收购资产的估值较账面净资产增值较高，存在一定的估值溢价风险。

2）负债及往来款清偿风险

公司受让标的股权所承接的负债截至 2020 年 5 月 31 日为 353,523,239.26 元，超出 353,523,239.26 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，353,523,239.26 元中有息负债新增的利息、违约金、费用等）均由交易对方一常州天禄建设开发有限公司承担，交易对方二陈祖伟承担连带偿付责任；上述负债 353,523,239.26 元中包括常州天禄中创建设开发有限公司应付常州天禄建设开发有限公司 224,522,237.72 元往来款。

公司应确保常州天禄中创建设开发有限公司于 2021 年 4 月 30 日前根据本次资产置换协议约定分期将上述负债偿还完毕，如未能按期偿还，公司将存在违约风险。

3）标的资产权属风险

经核查，标的股权所拥有的房产、土地已经全部用于其自身及其关联方对外借款担保，房产、土地处于抵押状态。根据本次资产置换协议约定，在公司确保常州天禄中创建设开发有限公司于 2021 年 4 月 30 日前根据本次资产置换协议约定分期将承接负债偿还完毕时，交易对方应确保同步解除常州天禄中创建设开发有限公司名下相应房产、土地等不动产为常州天禄建设开发有限公司或其关联公司抵押担保的情形。

经核查，标的股权所拥有 1049 个车位，其中天禄商务广场备案了 353 室内车位-营业性配套车位，其余车位未完成备案登记；根据本次资产置换协议约定，交易对方需将公司本次收购的实际资产范围项下的车位全部办理完毕单独每个车位的独立产权证，发生的相关费用成本由常州天禄建设开发有限公司承担。

一、交易概述

（一）交易基本情况

为降低中润资源投资股份有限公司（以下简称“中润资源”或“公司”）其他应收款的回收风险，提高公司资产流动性，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，标的债权作价人民币 299,523,239.26 元，标的股权作价人民币 286,000,000 元，差额 13,523,239.26 元部分由天禄建设现金补足。

（二）决策情况

公司第九届董事会第十八次会议以同意 6 票，反对 1 票，弃权 0 票的结果，审议通过了《关于资产置换的议案》。本次交易尚需提交公司股东大会审议，最终是否能够取得股东大会审议通过存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

（三）本次交易不构成关联交易；根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组，不涉及发行股份购买资产，无需提交中国证监会等监管部门的审核或核准。

二、交易对方的基本情况

1、交易对方一：常州天禄建设开发有限公司

统一社会信用代码：91320411744807704E

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

注册地址：常州市新北区太湖东路 8 号府琛花园 1-5 幢

主要办公地点：江苏省常州市新北区太湖东路 8 号府琛花园 3-7-306 室

法定代表人：陈祖伟

注册资本：12000 万元人民币

成立日期：2002 年 11 月 08 日

股东情况：陈祖伟持有天禄建设 100%股权，为天禄建设的实际控制人。

主营业务：房地产开发；铁路场站配套工程，建筑装饰工程；建筑材料、装饰材料、五金、交电的销售；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

天禄建设与中润资源及中润资源前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系，也无其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的情况。

经查询，未发现天禄建设为失信被执行人。

天禄建设最近一年又一期的主要财务数据（未经审计）：

| 天禄建设（单位：元） | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 总资产 | 569,538,152.78 | 557,653,293.38 |
| 净资产 | 284,235,836.54 | 282,838,794.01 |
| 营业收入 | 1,104,761.91 | 2,976,732.54 |
| 利润总额 | 1,397,042.53 | 8,936,736.22 |
| 净利润 | 1,397,042.53 | 8,936,736.22 |

2、交易对方二：陈祖伟

性别：男

国籍：中国

身份证信息：3204041953**25**14

住址：江苏省常州市天宁区 **

陈祖伟与中润资源及中润资源前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系，也无其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的情况。

经查询，未发现陈祖伟为失信被执行人。

三、交易标的基本情况

（一）置出标的债权的情况

1. 应收李晓明诚意金债权

2015 年 5 月，公司拟通过非公开发行股票购买李晓明持有的铁矿国际（蒙古）有限公司，明生有限公司，蒙古新拉勒高特铁矿有限公司各 100%股权，后签署了《意向协议书》按照意向协议书的约定，支付了 8000 万美元的诚意金。盛杰（北京）投资咨询有限公司（以下简称“盛杰投资”）为李晓明先生退还 8000 万美元诚意金提供无条件连带责任担保。鉴于公司向中国证监会提交该次非公开发行股票申请文件后，国家资本市场环境和再融资、并购重组政策以及国内外矿业市场均发生了较大变化，同时股东大会授权有效期已经届满，公司非公开发行股票事宜未获得中国证监会的批复，为切实维护公司及广大投资者的利益，经公司与项目合作方李晓明先生友好协商，决定终止该次非公开发行股票相关事项。2017 年 7 月 24 日，公司第八届董事会第三十次会议审议通过了《关于终止非公开发行股票事项的议案》，李晓明先生退还 2017 年 11 月 12 日将 8000 万美元诚意金全额退还公司。盛杰投资继续为李晓明先生退还 8000 万美元诚意金提供无条件连带责任担保。承诺到期后，公司及公司律师向李晓明先生发送了要求其偿还欠款的催款函，并尝试与李晓明方多次沟通协商解决方案，未达成一致意见。2018 年 5 月，公司就李晓明其他应收款情权事项向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。2019 年 3 月 7 日，中国国际经济贸易仲裁委员会下达《裁决书》（2019）中国贸仲京裁字第 0298 号），要求被申请人李晓明偿还 8000 万美元诚意金及相关违约金。

目前，李晓明已向香港特别行政区政府破产管署申请破产并获得受理；2020 年 4 月 14 日，公司向香港特别行政区政府破产管署申报债权，并完成债权登记手续。

截至 2020 年 6 月 30 日，该笔债权的账面净值情况如下：

单位：万元/人民币

| 序号 | 项目 | 账面原值 | 坏账准备 | 账面净值 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 应收李晓明债权 | 56,952.71 | 17,022.47 | 39,930.24 |

2. 应收佩思国际科贸（北京）有限公司债权

2015 年 8 月，为推进公司非公开发行股票收购外蒙古伊罗河铁矿项目顺利进行，公司 与伊罗河铁矿有限公司就铁矿 前期勘探费用签署了《蒙古铁矿项目开发三方资金最高额借款 合同》，合同约定，中润资源向伊罗河铁矿有限公司出借不超过 3 亿元人民币借款。借款合 同签署后，伊罗河铁矿有限公司因资金使用方面原因，指示中润资源将借款资金汇给其指定 公司佩思国际科贸（北京）有限公司（以下简称“佩思国际”）。中润资源根据协议及指示累计中国佩思国际汇出借款 237,070,000 元。借款到期后，鉴于公司终止了非公开发行股票收购蒙古伊罗河铁矿事项，中润资源要求佩思国际偿还借款。截至 2018 年 10 月 31 日，佩思国际仍欠公司借款本金 3,707 万元及相应利息。2018 年 11 月公司向济南市中级人民法院提起诉讼。 2019 年 7 月 25 日，公司收到济南市中级人民法院《民事判决书》，要求佩思国际偿还借款本金 3,707 万元及 1,186.38 万元利息。

截至 2020 年 6 月 30 日，该笔债权的账面净值情况如下：

单位：万元/人民币

| 序号 | 项目 | 账面原值 | 坏账准备 | 账面净值 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 应收佩思国际科贸（北京）有限公司债权 | 4,893.38 | 1,799.01 | 3,094.37 |

公司应收李晓明诚意金、佩思国际科贸（北京）有限公司两笔债权账面净值为 43,024.61 万元，因上述两笔债权一直未能收回，在 2019 年年度审计时作为保留事项导致公司的年度审计报告意见类型为保留意见。考虑到上述两项应收债权账面余额较大且短期之内收回存在重大不确定性，同时结合中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对标的资产的审计和评估为依据，经双方协商确定，公司上述两项置出标的债权作价人民币 299,523,239.26 元。

（二）置入标的股权、资产情况：

1、置入标的公司基本情况

标的公司：常州天禄中创建设开发有限公司

统一社会信用代码：91320412776403552U

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：武进区湖塘镇人民东路 158 号（创业中心 A 座楼 532 号）

法定代表人：陈祖伟

注册资本：5,000 万元人民币

成立日期：2005 年 06 月 17 日

股东情况：常州天禄建设开发有限公司持有其 100%股权。

主营业务：房地产开发；停车服务；自有房屋租赁。

历史沿革：2005 年 6 月 17 日，常州天禄建设开发有限公司（60%）、徐岳忠（25%）、杨波（15%）出资设立常州天禄中创建设开发有限公司，注册资本 2000 万元。2008 年 1 月 7 日，天禄中创股权进行变更及增资，注册资本增加至 5000 万元，股东变更为常州天禄建设开发有限公司（60%），常州好利医用品有限公司（25%），常州广润房地产开发有限公司（15%）。 2009 年 7 月 7 日，天禄中创原股东常州好利医用品有限公司将其持有的天禄中创出资 1,250 万元转让给天禄建设，天禄中创原股东常州广润房地产开发有限公司持有的天禄中创出资 750 万元转让给天禄建设，股权变更为常州天禄建设开发有限公司持有天禄中创 100%股权。2011 年 3 月 10 日，天禄中创注册资本由 5,000 万元变更为 2,000 万元。2012 年 10 月 30 日，天禄中创注册资本由 2,000 万元变更为 5,000 万元，由天禄建设增资 3,000 万元。2014 年 5 月 6 日，公司经营范围新增停车服务。标的公司近三年又一期无股权变动。

标的公司参股江苏永之信融资担保有限公司，参股比例 12.55%。

经公司核查，天禄中创（公司章程）及其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

2、标的公司主要业务和经营模式

天禄中创目前主要从事自有房屋租赁、停车服务。

3、标的公司资产情况

（1）公司受让标的股权所对应的实际资产范围以中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环沪自贸审字[2020]0015 号模拟调整资产负债表确认的资产范围为准，包括天禄商务广场部分房产，建筑面积 58,996.31 平方米；天禄商务广场地下车库，车位共 1,049 个；天禄商务广场 A 区地下车库，建筑面积 7,434.34 平方米等。

（2）公司受让标的股权所承接的负债实际范围以中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环沪自贸审字[2020]0015 号模拟调整资产负债表确认的负债为参考，与交易对方确认天禄中创截至 2020 年 5 月 31 日对外负债为 353,523,239.26 元，超出 353,523,239.26 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，353,523,239.26 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。

（3）以 2020 年 5 月 31 日为基准日，天禄中创拟剥离下属资产及负债如下：

| | 2020 年 5 月 31 日金额 |
|---|---|
| 资产： | |
| 货币资金 | 172,469.08 |
| 其他应收款 | 1,200.00 |
| 存货 | 42,293,397.64 |
| 可供出售金融资产 | 33,901,301.68 |
| 固定资产 | 9,790.63 |
| 合计 | 76,378,159.03 |
| 负债： | |
| 预收账款 | 1,165,203.65 |
| 合计 | 1,165,203.65 |

4、天禄中创主要财务数据（经审计）：

（1）天禄中创 100%股权最近一年又一期的财务数据

| 天禄中创（单位：元） | 2020 年 5 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 356,936,195.77 | 479,862,888.98 |
| 其中：应收款项总额 | 1,200.00 | 116,324,204.46 |
| 负债总额 | 354,688,442.91 | 467,549,765.54 |
| 净资产 | 2,247,752.86 | 12,313,123.44 |
| 营业收入 | 9,939,906.63 | 43,078,278.04 |
| 营业利润 | -1,088,063.79 | -975,757.33 |
| 利润总额 | -8,758,013.91 | -996,188.69 |
| 净利润 | -10,065,370.58 | -996,188.69 |
| 经营活动产生的现金流净额 | 8,743,397.53 | 34,955,561.77 |

注：以上财务数据来源于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所出具的《常州天禄中创建设开发有限公司审计报告》（众环沪自贸审字[2020]0014 号）。

（2）天禄中创最近一年又一期的模拟调整财务数据

| 天禄中创（单位：元） | 2020 年 5 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 280,558,036.74 | 485,022,642.55 |
| 其中：应收款项总额 | | 121,483,958.03 |
| 负债总额 | 353,523,239.26 | 467,549,765.54 |
| 净资产 | -72,965,202.52 | 17,472,877.01 |
| 营业收入 | 5,181,371.40 | 5,909,655.18 |
| 营业利润 | 4,675,244.54 | 4,163,564.88 |
| 利润总额 | 4,675,244.54 | 4,163,564.88 |
| 净利润 | 4,675,244.54 | 4,163,564.88 |

注：以上财务数据来源于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所出具的《常州天禄中创建设开发有限公司模拟审计报告及财务报表》（众环沪自贸审字[2020]0015 号）。

标的公司净利润中包含了大比例的非经常性损益，形成原因如下：①截止 2020 年 5 月 31 日，天禄中创建设公司财务报表中有长期挂账预付账款 2,123,205.00 元，其他应收款 11,842,936.69 元，经管理层评估，上述款项预计可回收性较小，经管理层决议，将上述预计无法收回的款项合计 13,966,141.69 元转入营业外支出；②天禄中创建设公司财务报表中有长期挂账应付账款 4,360,168.31 元，长期挂账其他应付款 2,035,095.03 元，经管理层评估，上述款项账龄较长且无须支付，经管理层决议，将上述预计无须支付的款项合计 6,395,263.34 元转入营业外收入。

5、经查询，未发现天禄中创为失信被执行人。

6、标的公司与交易对方经营性往来情况

截止 2020 年 6 月 30 日，天禄中创与天禄建设往来情况：

| 项目 | 往来对象 | 余额（元） | 形成原因 | 结算期限 |
|---|---|---|---|---|
| 其他应付款 | 天禄建设 | 224,522,237.72 | 关联方资金拆借 | 2016 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日 |

标的公司应付天禄建设 224,522,237.72 元。交易双方协商，天禄建设应付公司的置换资产差额 13,523,239.26 元，与天禄中创应付天禄建设的 224,522,237.72 元等值部分相抵，相抵之后，天禄建设应付公司 13,523,239.26 元变更为天禄中创应付公司 13,523,239.26 元，天禄中创应付天禄建设的 224,522,237.72 元变更为 210,998,998.46 元。

除此之外，无其他经营性往来，亦不存在以经营性资金往来的形式变相为交易对手方提供财务资助情形。

7、承包经营合同

| 序号 | 承包运营主体 | 出租方 | 物业 | 租金 | 租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 常州武进购物中心管理有限公司 | 天禄中创 | 天禄商务广场 | 14,000 万元（合计） | 2020.9.15-2025.9.15 |

8、权属受限情况：

天禄中创的主要资产为其自行开发的常州市武进购物中心（天禄商务广场）。项目始建于 2005 年，2006 年陆续投入使用。除已出售的房产外，剩余房产为出租状态。

（1）截至本公告披露日，标的公司存在质押担保情况：

| 序号 | 借款人 | 担保人/担保方式 | 借款金额（万元） | 借款期限 | 担保期限 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 1 | 陈凌 | 天禄中创/抵押 | 200.00 | 2020.3.19-2020.9.19 | 2020.3.19-2020.9.19 |
| 2 | 常州新北区伟盛建筑材料有限公司 | 天禄中创/抵押 | 4447.00 | 2017.3.16-2020.3.16 | 2017.3.16-2020.3.16 |
| 3 | 常州天禄光电科技有限公司 | 天禄中创/抵押 | 2400.00 | 2018.1.30-2021.1.29 | 2018.1.30-2021.1.29 |
| 4 | 陈祖伟 | 天禄中创/抵押 | 2500.00 | 2017.1.18-2019.1.18 | 2017.1.18-2019.1.18 |
| 5 | 天禄中创/陈祖伟、陈凌、刘丽琴、常州天禄建设开发有限公司、常州天禄光电科技有限公司、江苏汉莱科技有限公司、常州龙城天禄创业投资有限公司 | 天禄中创/抵押/苏 2019 常州市不动产权第 2003070 号 | 700.00 | 2019.2.2-2020.2.1 | 2019.2.2-2020.2.1 |
| 6 | | 天禄中创/抵押/苏 2019 常州市不动产权第 2003065 号 | 408.00 | 2020.1.19-2020.7.16 | 2020.1.19-2020.7.16 |
| 7 | | 天禄中创/抵押/武国用 2010 第 1210061-67 号、常州权证武字第 01087342 号、武国用 2010 第 1210061-145 号、常州权证武字第 01096838 号、武国用 2012 第 1200411 号、常州权证武字第 01087346 号、武国用 2010 第 1210061-131 号、常州权证武字第 01081318 号、武国用 2010 第 1210095-84 号。 | 500.00 | 2018.8.7-2019.2.3 | 2018.8.7-2019.2.3 |
| 8 | 天禄中创、常州天禄建设开发有限公司、常州龙城天禄创业投资有限公司、常州天禄电脑市场有限公司、常州天禄数码科技有限公司、常州府琛物业管理有限公司、常州武进购物中心管理有限公司、常州天禄光电科技有限公司、江苏汉莱科技有限公司、常州新北区伟盛建筑材料有限公司、江苏津通薇监光电技术有限公司、常州正大之州冶金炉科有限公司 | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01081318 号、武国用 2011 第 1210195-83 号、常州权证武字第 01081398 号、武国用 2011 第 1210195-81 号、常州权证武字第 01096583 号、武国用 2012 第 1200410 号、常州权证武字第 01096845 号、武国用 2012 第 1200403 号、常州权证武字第 01096844 号、武国用 2012 第 1200414 号、常州权证武字第 01096843 号、武国用 2012 第 1200401 号、常州权证武字第 01113377 号、武国用 2013 第 03042 号 | 2250.00 | 2020.5.21-2022.5.20 | 2020.5.21-2022.5.20 |
| 9 | | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01096842 号、常州权证武字第 01096839 号、常州权证武字第 01096835 号、常州权证武字第 01096834 号、常州权证武字第 01096833 号、常州权证武字第 01096832 号、常州权证武字第 01096831 号、常州权证武字第 01096830 号、常州权证武字第 01096829 号、常州权证武字第 01127013 号、常州权证武字第 01127015 号 | 400.00 | 2019.6.11-2019.12.31 | 2019.6.11-2019.12.31 |
| 10 | | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01087386 号 | 1300.00 | 2020.5.2-2021.5.1 | 2020.5.2-2021.5.1 |
| 11 | | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01081396 号、常州权证武字第 01081399 号 | 1300.00 | 2019.2.2-2019.7.30 | 2019.2.2-2019.7.30 |
| 12 | | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01081397 号 | 300.00 | 2019.2.2-2020.2.1 | 2019.2.2-2020.2.1 |
| 13 | | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01081323 号、苏 2019 常州市不动产权第 2003068 号 | 2800.00 | 2019.6.21-2025.6.16 | 2019.6.21-2025.6.16 |
| 14 | 常州天禄 | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01087372 号 | 2000.00 | 2016.5.1-2025.5.31 | 2016.5.1-2025.5.31 |
| 15 | | 天禄中创/抵押/苏 2018 常州市不动产权第 2040913 号、苏 2018 常州市不动产权第 2040916 号、苏 2018 常州市不动产权第 2040917 号、苏 2018 常州市不动产权第 2040918 号、苏 2018 常州市不动产权第 2040919 号、苏 2018 常州市不动产权第 2040920 号、常州权证武字第 01081320 号 | 900.00 | 2018.11.1-2019.12.30 | 2018.11.1-2019.12.30 |
| 16 | | 天禄中创/抵押/常州权证武字第 01126337 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011442 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011438 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011432 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011433 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011434 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011435 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011443 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011444 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011488 号、苏 2019 常州市不动产权第 2011490 号 | 1610.00 | 2019.7.5-2020.7.4 | 2019.7.5-2020.7.4 |
| 17 | 常州天禄光电科技有限公司 | 天禄中创/抵押/武国用 2011 第 120081-1 号、常州权证武字第 01087380 号 | 500.00 | 2019.9.12-2020.9.12 | 2019.9.12-2020.9.11 |

上述借款合同逾期未偿还，借款合同已展期，抵押物仍在抵押状态，但并未签署新的担保展期合同。

（2）目前标的公司正在履行的保理合同情况如下：

| 序号 | 应收账款持有人 | 保理公司 | 保理融资金额（万元） | 保理融资期限 | 保理费（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 天禄中创 | 深圳联络商业保理有限公司 | 6,000.00 | 2018.1.5-2018.7.5 | 450.00 |

目前该项保理合同已经到期，天禄中创尚未还款，目前天禄中创名下的常州权证武字第 01080321 号、武国用 2010 第 1210061-89 号、常州权证武字第 01087347 号、武国用 2010 第 1210061-97 号、苏（2016）常州市不动产权第 2020460 号、苏（2016）常州市不动产权第 2020467 号土地及房产已经抵押给深圳联络商业保理有限公司。

（3）目前公司正在履行的典当合同情况如下：

| 序号 | 当产 | 典当行 | 典当金额（万元） | 典当期限 | 抵押物/质押物 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 天禄中创 | 江苏信达典当有限公司 | 500.00 | 2018.8.7-2019.2.3 | 常州权证武字第 01081395 号、武国用 2010 第 1210061-67 号、常州权证武字第 01087342 号、武国用 2010 第 1210061-145 号、常州权证武字第 01096838 号、武国用 2012 第 1200411 号、常州权证武字第 01087346 号、武国用 2010 第 1210061-131 号、常州权证武字第 01081318 号、武国用 2010 第 1210095-84 号、 |
| 3 | 天禄中创 | 江苏永之成典当有限公司 | 2,500.00 | 2017.9.12-2020.9.12 | 天禄中创持有的江苏永之信融资担保有限公司 12.55%股权 |

（4）目前公司正在履行的借款合同情况如下：

| 序号 | 借款人 | 贷款人 | 合同编号 | 贷款金额（万元） | 利率 | 期限 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 天禄中创 | 常州市新北区尚晟农村小额贷款有限公司 | 常晟农贷信字 2019 第 057 号 | 770.00 | 1.2%/月 | 2019.10.22-2020.4.22 | 抵押、保证 |

上述借款合同到期之后，由于天禄中创无法按时还本付息，双方签订了展期合同，展期到 2020 年 10 月 22 日。

除上述所涉抵押、担保情况外，标的股权、资产不存在其他质押或其他第三人权利，不存在涉及有关股权重大争议事项，也不存在查封、冻结等司法措施。

标的资产解除抵押、担保相关安排：

标的公司应付天禄建设 224,522,237.72 元，经公司与天禄建设协议约定：在 2021 年 4 月 30 日之前，且在满足协议约定的基础上，公司确保天禄中创将协议约定承接的对外负债及应向天禄建设支付的款项偿还完毕，交易对方确保在 2021 年 4 月 30 日之前，全部解除天禄中创名下房产、土地等不动产为其或关联公司抵押担保的情形。

9、标的公司目前尚未结案的诉讼、仲裁情况：

| 序号 | 原告 | 被告 | 诉讼请求 | 案件进展 |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 中国银行常州天宁支行 | 唐湘明、华文娟、天禄中创 | 1、判令唐湘明、华文娟支付原告贷款本息合计 15.95 万元，律师费 1.98 万元；2、天禄中创对上述请求承担连带偿还责任。 | 一审原告胜诉，天禄中创正在准备提出再审申请 |
| 2. | 董岳清 | 常州九重天海港大饭店有限公司、天禄中创 | 1、判令被告向原告赔偿各项费用 1 万元，其他费用待伤残鉴定后计算；2、诉讼费有被告承担。 | 目前一审尚未判决 |

10、标的公司的评估情况

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司为本次交易出具了《中润资源投资股份有限公司拟以债权进行资产置换所涉及的常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益资产评估报告》【鹏信资评报字[2020]第 S135 号】，评估情况如下：

评估对象及范围：常州天禄中创建设开发有限公司拟置换的模拟股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为常州天禄中创建设开发有限公司申报评估的全部资产及负债，包括投资性房地产和流动负债。

评估基准日：2020 年 05 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：

（1）采用资产基础法评估的常州天禄中创建设开发有限公司拟置换的模拟股东全部权益于评估基准日的评估值为：28,625.38 万元人民币。

（2）采用收益法评估的常州天禄中创建设开发有限公司拟置换的模拟股东全部权益于评估基准日的评估值为：16,819.74 万元人民币。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评 估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。被评估企业主要资产为以成本模式计量的投资性房地产，投资性房地产能够单独产生收益，资产基础法评估能够反映各单项 资产的市场价值。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产、人力资源的有效使用等多种条件的影响。收益法评估不仅与企业账面反映的实物资产存在关联，亦与企业所具备的行业竞争力、公司管理水平、品牌优势、客户资源、人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产相关。但被评估企业业务模式单一，即为剩余房产的经营租赁业务，受各种环境影响程度较小。

由于被评估企业属于房地产经营租赁公司，其拥有的核心资产即为投资性房地产，对于投资性房地产其能够独立产生现金流，且被评估企业投资性房地产在评估基准 日签订有五年期的承包经营合同，在承包经营期内受其他各方面影响因素较小，故我们认为资产基础法能够更加合理地反映被评估企业的整体价值。因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。即：常州天禄中创建设开发有限公司拟置换的模拟股东全部权益于评估基准日 2020 年 05 月 31 日的市场价值为：28,625.38 万元人民币（大写：人民币贰亿捌仟陆佰贰拾伍万叁仟捌佰捌整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 05 月 31 日至 2021 年 05 月 30 日止。

本次评估常州天禄中创建设开发有限公司股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

四、本次转让的定价依据

公司应收李晓明诚意金、佩思国际科贸（北京）有限公司两笔债权账面净值为 43,024.61 万元，因上述两笔债权一直未能收回，在 2019 年年度审计时作为保留事项导致公司的年度审计报告意见类型为保留意见。考虑到上述两项应收债权账面余额较大并且短期之内收回存在重大不确定性，同时结合中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对标的资产的审计和评估为依据，经双方协商确定。

五、协议的主要内容

甲方：中润资源投资股份有限公司（以下简称“甲方”）

乙方一：常州天禄建设开发有限公司（以下简称“乙方一”）

乙方二：陈祖伟（以下简称“乙方二”）

（一）资产置换及置换价款

1、乙方一同意根据本协议约定的条款和条件向甲方转让标的股权，而甲方同意按照本协议约定的条款和条件受让乙方一所持有的标的股权；根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的鹏信资评报字【2020】第 S135 号《资产评估报告》，标的股权评估价格为 2.8625 亿元，经双方协商同意，本协议下标的股权的交易作价为人民币 2.86 亿元。

2、双方同意，甲方受让标的股权所对应的实际资产范围以中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环沪自贸审字【2020】0015 号模拟调整资产负债表确认的资产范围为准，包括天禄商务广场部分房产，建筑面积 58,996.31 平方米；天禄商务广场地下车库，车位共 1,049 个；天禄商务广场 A 区地下车库，建筑面积 7,434.34 平方米等。

3、双方同意，甲方受让标的股权所承接的负债实际范围以中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环沪自贸审字【2020】0015 号模拟调整资产负债表确认的负债为参考，三方确认天禄中创截至 2020 年 5 月 31 日对外负债为 353,523,239.26 元，超出 353,523,239.26 元的其他负债（包括乙方未向甲方披露的其他负债及 2020 年 5 月 31 日之后，353,523,239.26 元中有息负债新增的利息、违约金、费用等）由乙方一承担，乙方二承担连带偿付责任。

4、甲方同意根据本协议约定的条款和条件向乙方一转让标的债权，而乙方一同意按照本协议约定的条款和条件受让甲方所拥有的标的债权；经双方协商同意，本协议下标的债权的交易作价为人民币 299,523,239.26 元。

（二）资产置换的先决条件

双方同意，本协议下的资产置换交易的实施取决于以下先决条件的全部成就及满足：

（1）天禄中创执行董事、股东作出批准本次资产置换的决定；

（2）甲方董事会、股东大会作出批准本次资产置换的决议；

（3）乙方一股东作出批准本次资产置换的决定

（三）资产置换价款的支付

甲方应在本协议约定的先决条件全部满足后，将标的债权按以下约定转让给乙方一：

1、本协议生效后，且在本协议第三条先决条件全部满足后 5 个工作日内，乙方一在天禄中创所在地工商行政管理局完成标的股权的过户登记手续；在办理标的股权过户登记手续过程中，双方应当按照本协议的约定和法律的规定积极配合、协助，包括但不限于提供有效证明文件及付款凭证等。

2、标的股权工商登记变更完成之日起 10 个工作日内，甲方将标的债权（含本协议生效之日起标的债权产生的回款）以协议方式转让至乙方一名下，如该两笔债权可以在中国人民银行征信中心办理转让登记，则债权转让以办理完转登记为准。

（四）甲方、乙方一与天禄中创往来款清偿

1、双方同意，乙方一应付甲方的置换资产差额 13,523,239.26 元，与天禄中创应付乙方一的 224,522,237.72 元等值部分相抵，相抵之后，乙方一应付甲方 13,523,239.26 元变更为天禄中创应付甲方 13,523,239.26 元，天禄中创应付乙方一的 224,522,237.72 元变更为 210,998,998.46 元。

2、本协议生效且前置条件全部满足后，标的股权过户工商登记变更完成当日，甲方确保天禄中创向乙方一偿还应付款 500 万元，乙方确保在甲方的配合下，乙方一完成天禄商务广场所有承租合同的合同主体变更，将承租合同的出租方统一变更为常州武进购物中心管理有限公司，发生的相关费用成本由乙方一承担，最晚不得晚于 2021 年 4 月 30 日。

4、在 2020 年 12 月 31 日之前，且在协议上述 1 条、2 条、3 条实现的基础上，甲方确保天禄中创向乙方一偿还第三笔应付款 1 亿元；同时乙方应确保在 2020 年 12 月 31 日之前，相应解除天禄中创名下房产、土地等不动产为乙方一或其关联公司抵押担保的情形。

5、在 2021 年 4 月 30 日之前，且在协议上述 1 条、2 条、3 条、4 条实现的基础上，甲方确保天禄中创将 2.3 条项下承接的对外负债及应向乙方一支付的剩余应付合计 230,000,000.00 元偿还完毕；同时乙方应确保在 2021 年 4 月 30 日之前，全部解除天禄中创名下房产、土地等不动产对外抵押担保的情形，同时，将甲方本次收购的实际资产范围项下的车位全部办理完毕单独每个车位的独立产权证，发生的相关费用成本由乙方一承担；否则甲方有权按照本协议 12 条的规定追究乙方一的违约责任。

6、为了保证协议上述 4 条和 5 条目标的实现，双方同意，甲方应确保天禄中创将向乙方一偿还的应付款支付至公天禄中创担保的主债权的债权人账户内，且只能用于乙方一偿还抵押天禄中创资产的相应借款，届时由双方协商具体付款方式及时间。

（五）损益归属

1、自本协议所规定的标的股权的股权转让过户日起，甲方即成为其受让的标的股权的完全的所有权人，享有法律和天禄中创章程所赋予的与其受让的标的股权有关的权益、权利并承担相应的义务，而乙方一不再享有和承担标的股权有关的任何权益、权利和义务。

2、自本协议所规定的标的债权的协议转让完成日起，乙方一即成为其受让的标的债权的完全的所有人，享有法律所赋予的与其受让的标的债权有关的权益、权利，而甲方不再享有和承担标的债权有关的任何权益、权利和义务。

3、自 2020 年 5 月 31 日起至标的股权正式过户至甲方名下前，乙方一不作出天禄中创分红的决定，如天禄中创以累计未分配利润向乙方一现金分红，则中润资源应支付给乙方一的股权转让价款应扣除比转让股权所已实现的现金分红金额。

4、自 2020 年 5 月 31 日起至标的股权正式过户至甲方名下前，天禄中创正常运营产生的损益，由乙方一享有或承担。

（六）协议的生效条件

本协议经双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章后成立，待甲方股东大会批准本次资产置换的决议后生效。

（七）涉及资产置换的其他安排

1、除本协议另有约定外，双方应各自承担就其磋商、签署或完成本协议和本协议所预期或相关的一切事宜所产生或有关的费用、收费及支出。

2、乙方一因标的股权的转让而发生的法定税负和费用，应由其自行承担。

3、为了避免歧义，对于调整资产负债表确认的资产范围以外的资产，标的股权完成过户后，甲方及天禄中创应全面配合乙方一后续资产剥离工作，后续剥离出售给乙方一或乙方一指定第三方时，由此产生的相关税费或任何费用都由乙方一承担，甲方及天禄中创不承担任何责任。

4、截止本协议签署日，天禄中创应缴纳土地增值税 13,343,304.73 元，后续如有土地增值税的返还，相应的返还金也有乙方一享有，如有不足，应由乙方一补足。

六、本次资产置换的必要性和对上市公司的影响

（一）本次资产置换的必要性

天禄中创目前的核心资产为于 2005 年开发的武进购物中心，该项目于 2006 年陆续投入使用。天禄中创先后在常武等地区开发了府琛花园、府琛商务广场、南甸