

**中润资源投资股份有限公司拟非公开发行股份募集资金收购
Shiny Glow Limited 全部股权项目
评估报告**

中企华评报字(2015)第 1357-01 号
共三册，第一册

**北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年十一月二十八日**

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位与业务约定书约定的其他报告使用者概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
评估报告附件	22

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中润资源投资股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对 Shiny Glow Limited 股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：因中润资源投资股份有限公司拟非公开发行股份募集资金，以募集的现金 Shiny Glow Limited 全部股权事宜，需对所涉及的 Shiny Glow Limited 股东全部权益价值进行评估，为上述行为提供价值参考依据。

评估对象：评估对象为 Shiny Glow Limited 股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是评估对象所涉及的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(长期股权投资)和流动负债等。

评估基准日：2015年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：Shiny Glow Limited 评估基准日总资产账面价值为 0.00072 万元，评估价值为 50,127.89 万元，增值额为 50,127.89 万元，增值率为 6,970,629,613.76%；总负债账面价值为 0.00008 万元，评估价值为 0.00008 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 0.00064 万元，评估价值为 50,127.89 万元，增值额为 50,127.89 万元，增值率为 7,876,379,896.25%。各类资产的评估结果详见下表：

评估结果汇总表

中润资源投资股份有限公司拟非公开发行股份募集资金收购
Shiny Glow Limited 全部股权项目评估报告

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00064	0.00064	0.00000	0.00000
非流动资产	2	0.00008	50,127.89	50,127.89	60,395,046,676.46
其中：长期股权投资	3	0.00008	50,127.89	50,127.89	60,395,046,676.46
投资性房地产	4	0.00000	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00000	0.00	0.00	
在建工程	6	0.00000	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00000	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00000	0.00	0.00	
其中：矿业权	9	0.00000	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00000	0.00	0.00	
资产总计	11	0.00072	50,127.89	50,127.89	6,970,629,613.76
流动负债	12	0.00008	0.00008	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00000	0.00000	0.00	
负债总计	14	0.00008	0.00008	0.00	0.00
净资产	15	0.00064	50,127.89	50,127.89	7,876,379,896.25

Shiny Glow Limited 股东全部权益的评估值为 50,127.89 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中润资源投资股份有限公司拟非公开发行股份募集资金收购 Shiny Glow Limited 全部股权项目

评估报告正文

中润资源投资股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中润资源投资股份有限公司拟收购 Shiny Glow Limited 全部股权行为涉及的 Shiny Glow Limited 股东全部权益在 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位与业务约定书约定的其他报告使用者概况

本次评估的委托方为中润资源投资股份有限公司，被评估单位为 Shiny Glow Limited。

(一)委托方概况

企业名称：中润资源投资股份有限公司(以下简称：“中润资源”)

住所：山东省济南市经十路 13777 号中润世纪广场 17 栋

注册资本：玖亿贰仟玖佰零壹万柒仟捌佰万元

实收资本：玖亿贰仟玖佰零壹万柒仟捌佰万元

法定代表人：李明吉

企业类型：股份有限公司

经营范围：矿产资源勘探与开发投资；矿产品加工与销售；公司股权投资

公司股权结构及变更情况：

该公司于 1993 年 3 月 23 日在深圳证券交易所挂牌上市，现实际控股股东为中润富泰投资有限公司（持股 29.92%）。

(二)被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：Shiny Glow Limited (以下简称：“明生公司”)

住所：P.O.Box 957, Offshore Incorporations Centre, RoadTown, Tortola, British Virgin Islands.

注册资本：壹美元

实收资本：壹美元

经营范围：投资公司

2. 企业的历史沿革

明生公司成立于 2011 年 3 月 11 日，由 Lung Ming Mining Co., Ltd 在英属维京群岛投资注册设立，注册资本 1.00 元美金，实收资本 1.0 元美金，占注册资本的 100%。

截至评估基准日，各股东出资额及股权比例如下：

股东名称	出资额(美元)	持股比例(%)
Lung Ming Mining Co., Ltd	1.00	100
合计	1.00	100

3. 组织机构与人员构成

明生公司，未进行办公和业务经营，故无组织机构和管理人员。该公司下属 1 个全资子公司，为 Peace Fame Limited。

4. 主要经营业绩

被评估单位近三年及评估基准日的财务、经营状况如下：

金额单位：人民币元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 9 月
总资产	7.10	6.89	1.13	1.13
总负债	0.82	0.79	0.13	0.13
净资产	6.29	6.10	1.00	1.00
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00	0.00	0.00

被评估单位 2012-2014 年度及评估基准日会计报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具无保留意见审计报告。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方中润资源投资股份有限公司与被评估单位 Shiny Glow Limited 属拟投资关系。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因中润资源投资股份有限公司拟非公开发行股份募集资金，以募集的现金 Shiny Glow Limited 全部股权事宜，需对所涉及的 Shiny Glow Limited 股东全部权益价值进行评估，为上述行为提供价值参考依据。

上述经济行为依据《关于中润资源投资股份有限公司拟收购铁矿国际（蒙古）有限公司、明生有限公司和蒙古新拉勒高特矿有限公司的意向合同书》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为 Shiny Glow Limited 股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是评估对象所涉及的全部资产及负债，具体包括流动资产、长期股权投资等，总资产账面价值为 0.00072 万元；负债仅为流动负债，总负债账面价值为 0.00008 万元；净资产账面价值 0.00064 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

1. 流动资产和长期股权投资的情况如下：

评估基准日，评估范围内的往来账款均属正常往来，无其他事项。

长期投资为对 Peace Fame Limited 全资子公司的长期股权投资，注册资本为 1 港币，属投资公司，无实质性的经营业务，该公司主要为投资二连龙铭铁路维修开发有限公司而设立的。主要涉及流动资产（银行存款、其他应收款）、长期股权投资和流动负债（其他应付款）

等，评估范围内的资产均属正常往来账款，无其他特别事项。

2. 无形资产的状况

企业无申报无形资产。

3. 表外资产的状况

企业无申报表外资产。

四、价值类型及其定义

此次评估对象的价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方根据经济行为具体时间计划要求确定的。

六、评估依据

(一)行为依据

《关于中润资源投资股份有限公司拟收购铁矿国际（蒙古）有限公司、明生有限公司和蒙古新拉勒高特矿有限公司的意向合同书》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十

一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
7. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号, 2006 年);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
10. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
11. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
12. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
13. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
11. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
12. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
13. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
14. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);
15. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
16. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证及替代证明;
2. 机动车行驶证;
3. 主要设备购置合同及发票;
4. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》(2012年第12号);
2. 评估基准日银行存贷款基准利率;
3. 《2015机电产品报价手册》机械工业出版社;
4. 黑马信息广告(基准日当期);
5. 《联合商情》(基准日当期);
6. 《慧聪商情》(基准日当期);
7. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
8. 企业提供的以前年度的财务报表;
9. 企业提供的项目可行性研究报告、工程设计文件、项目投资概算、设计概算等资料;
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
11. 与此次资产评估有关的其它资料。

(六)其他参考依据

1. SHINY GLOW LIMITED 提供的资产清单和评估申报表;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《明生有限公司 2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度审计报告》(XYZH/2015BJA40021);
4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料;
5. WIND 资讯网;
6. 北京中企华资产评估有限责任公司信息资料库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估方法选取理由如下：

由于无法取得与被评估企业同行业、规模且具有可比性的公开市场交易案例，可比上市公司的市场公开资料也难以获取，故本次评估不宜采用市场法。根据明生公司的组织架构，公司以及二级子公司铭和公司均为以投资管理职能为主的非收益性单位，主要生产经营能力体现在其下属的三级子公司二连龙铭铁路维修开发有限公司，因此本次评估对明生公司和铭和公司只能采用资产基础法进行评估；对于三级子公司二连龙铭铁路维修开发有限公司，由于该公司尚在建，并且建成后只用于本公司铁路机车维修等方面的业务，业务量不稳定，收入具有较多的不确定性，无法准确预测其企业未来收益，故不适合采用收益法评估，只采用资产基础法进行评估。

明生公司作为管理公司，其资产类型相对简单，本评估报告对各类资产评估方法的描述，不局限于明生公司纳入评估范围的资产类型，而是涵盖了下属各级子公司所涉及到的主要资产及负债类型。

(一)资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付款项、其他应收款和存货。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值为评估值。

(3)其他应收款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 存货包括原材料和在用周转材料。

对于原材料，根据企业提供的存货清单，评估人员核实了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了监盘和抽点，评估价值以经核实后的数量并参考近期市场价进行计算；

对于在用周转材料，核算内容为企业外购已领用的工具器具、办公生活用品及材料等。评估人员查阅了账簿和凭证，对实物资产进行了现场盘点核实，同时了解实物资产的管理和使用情况。对于领出未使用的材料，采用按基准日市场价值乘以核实后的数量确定评估值；对已使用完的消耗性材料，因在建工程评估中已考虑，故评估为零；对尚在使用的周转材料，评估根据其使用状况确定成新率，以核实后的数量按重置成本法计算确认评估值，具体公式如下：

评估值 = 重置单价 × 数量 × 成新率

2. 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资。本次评估的长期股权投资主要为对全资子公司 **Peace Fame Limited** 的长期股权投资。

对于全资的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值确定基准日长期股权投资的评估值。

Peace Fame Limited 是以投资管理职能为主的非收益性单位，主要生产经营能力体现在其下属的全资子公司二连龙铭铁路维修开发有限公司，故 Peace Fame Limited 不适合采用市场法和收益法评估，只能采用资产基础法进行评估。

3. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

因纳入本次评估范围内的设备数量较少且较为简单，主要设备尚在安装或定制阶段，基建期所发生的各项费用尚在在建工程科目归集，故本次评估不考虑各项前期及其他费用和资金成本，仅考虑设备购置价、运杂费和安装费等。

设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费-运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-运费中可抵扣的增值税

对于车辆，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

① 购置价

纳入本次评估范围的设备较为简单，对其主要是通过查询评估基准日的市场报价信息或咨询当地经销商确定购置价。

② 运杂费

运杂费是指从设备起运地点到设备安装现场的运输费用，根据所

查询到的设备报价中约定内容，若报价中包含运杂费，则不再计取，若不含运杂费，则运杂费率按运输距离的长短来确定。具体计算公式为：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率}$$

③安装工程费

对于安装工程费，根据合同中约定内容，若合同价不包含安装工程费用，根据决算资料统计实际安装工程费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考当地或行业安装工程定额中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

③对于车辆，首先，计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率。其中，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法。

其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{引导报废里程数}) \times 100\%$$

报废行驶里程参照《机动车强制报废标准规定》。

其次，根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择。

再次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后,将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者,与观察法成新率进行平均,形成综合成新率,即:

综合成新率=MIN(年限法成新率, 行驶里程法成新率)×50%+观察法成新率×50%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4. 在建工程

此次在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合本次在建工程特点,针对各项在建工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

(1)对于未完工项目,开工时间距基准日半年内的在建项目,根据其工程申报金额,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值作为评估值。开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目,若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大,则按照账面价值扣除不合理费用后确定其评估值,其中资本成本按基准日贷款利率及合理工期调整;若材料、人工等投资价格发生了较大变化,则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。

(2)对于已完工项目,对付清工程款项且确认无潜在负债的已完工程项目,按固定资产的评估方法进行评估。

(3)对于纯费用类在建项目,经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的,在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下,以核实后账面价值作为评估值,否则按零值处理。

5. 土地使用权

此次评估的土地为明生公司下属三级全资子公司所属的共计 1 宗出让土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的实际情况,本次评估的已办证土地为出让取得,评估采用成本逼近法和市场比较法进行评估。评估方法选取的理由如下。

经过评估人员市场调查和向当地国土部门了解,待估宗地所在区域的土地取得费用和土地开发成本费用的资料较早,今年尚未更新,故不适合采用成本逼近法评估;待估宗地所在区域土地交易较活跃,能取得可供比较的交易案例,故可适用市场比较法进行评估;待估宗地所在区域在二连浩特的工业园区内,属基准地价覆盖范围内,因此,可以采用基准地价系数修正法对待估宗地进行评估;待估宗地为工业用地,土地收益体现在企业效益中,且不易剥离,故不适用收益还原法进行评估;待估宗地为工业用地,且均已开发利用,其开发完后的价值含在企业价值中,故不适用剩余法进行评估。

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其公式为:

$$\text{宗地地价} = (\text{适用的基准地价} \times \text{期日修正系数} \times (1 + \text{因素修正系数}) \times \text{容积率修正系数} + \text{土地开发程度修正}) \times \text{年期修正系数}$$

(2)市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估宗地的价格时,根据替代原则,将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似土地使用权实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出评估对象在评估基准日宗地价格。其计算公式为:

$$\text{比准价格} = \text{比较宗地价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易期日修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}$$
$$\text{委估宗地价格} = \sum (\text{比准价格} \times \text{权重})$$

6. 负债

本次评估的负债分为流动负债和非流动负债。流动负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款;非流动负债为长期应付款。评估人员根据企业提供的各科目明细表及相关财务资料,对账面

值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2015 年 11 月 3 日至 2015 年 11 月 28 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2015 年 11 月 3 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1. 拟定现场工作计划

根据项目资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划，拟定了相应的《评估操作方案》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业及资产量，按照《评估操作方案》组建了现场评估工作小组，确定项目现场负责人，并配备了财务方面的专家组成的评估技术队伍。

3. 实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员的培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2015 年 11 月 3 日至 11 月 13 日对申报的全部资产和负债进行了必要的核实，对被评估单位的经营管理状况等进

行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直

接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后所处国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 假设被评估单位在存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；
4. 假设评估基准日后被评估单位保持现有股权结构的框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作，运用资产基础法评估得出评估结论如下：

Shiny Glow Limited 评估基准日总资产账面价值为 0.00072 万元，评估价值为 50,127.89 万元，增值额为 50,127.89 万元，增值率为 6,970,629,613.76%；总负债账面价值为 0.00008 万元，评估价值为 0.00008 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 0.00064 万元，评估价值为 50,127.89 万元，增值额为 50,127.89 万元，增值率为 7,876,379,896.25%。各类资产的评估结果详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00064	0.00064	0.00000	0.00000
非流动资产	2	0.00008	50,127.89	50,127.89	60,395,046,676.46
其中：长期股权投资	3	0.00008	50,127.89	50,127.89	60,395,046,676.46
投资性房地产	4	0.00000	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00000	0.00	0.00	
在建工程	6	0.00000	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00000	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00000	0.00	0.00	
其中：矿业权	9	0.00000	0.00	0.00	

中润资源投资股份有限公司拟非公开发行股份募集资金收购
Shiny Glow Limited 全部股权项目评估报告

其他非流动资产	10	0.00000	0.00	0.00	
资产总计	11	0.00072	50,127.89	50,127.89	6,970,629,613.76
流动负债	12	0.00008	0.00008	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00000	0.00000	0.00	
负债总计	14	0.00008	0.00008	0.00	0.00
净资产	15	0.00064	50,127.89	50,127.89	7,876,379,896.25

Shiny Glow Limited 的股东全部权益价值评估结果为 50,127.89 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估引用了信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)2015年11月26日出具的《明生有限公司2015年1-9月、2014年度、2013年度审计报告》(XYZH/2015BJA40021)中的相关数据。

(二)评估基准日至评估报告出具日期间,中国人民银行于2015年10月24日对人民币贷款利率进行了调整,本次评估未考虑此两次调整对评估结果的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为：2015年11月28日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：赵澎 注册资产评估师：赵美华

北京中企华资产评估有限责任公司
二零一五年十一月二十八日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司探矿权采矿权评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书；

附件十二、其他重要文件。