

本报告依据中国资产评估准则编制

广东东方锆业科技股份有限公司全资子公司
Orient Zirconic Resources (Australia) Pty Ltd 拟转让股权
涉及的 **Murray Zircon Pty Ltd** 股东全部权益价值

资产评估报告

中广信评报字[2024]第 151 号

(共一册, 第一册)

广东中广信资产评估有限公司

二〇二四年十月十四日

目录

资产评估师声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	10
三、评估对象及范围	10
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	36
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	40
资产评估报告备查文件目录.....	42

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。本资产评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

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

委托人：广东东方锆业科技股份有限公司（以下简称“东方锆业”）

被评估单位：Murray Zircon Pty Ltd（铭瑞锆业有限公司，以下简称“铭瑞锆业”）

评估目的：广东东方锆业科技股份有限公司全资子公司 Orient Zirconic Resources (Australia) Pty Ltd（澳大利亚东方锆业资源有限公司，以下简称“澳洲东锆”）拟转让股权，委托广东中广信资产评估有限公司对铭瑞锆业股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象为铭瑞锆业股东全部权益；本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日铭瑞锆业的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年7月31日。

主要评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本次评估结论采用资产基础法的评估结果，即于评估基准日时铭瑞锆业股东全部权益评估值为**12,669.41**万元（大写：人民币壹亿贰仟陆佰陆拾玖万肆仟壹佰元整）。

在确定上述股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权因素可能产生的溢价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产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自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2024年7月31日起至2025年7月30日。

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、本次评估所涉及的全部资产及负债账面值系经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的数据，并出具了“华兴审字[2024]24008890019号”标准无保留意见审计报告，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

2、对于无形资产科目中估算储量的矿业权（EL 6124、EL 6325、EL 6112、ML 6226、

ML 6219、ML 6221、ML 6225、ML 6137、ML 6220) 的评估, 由于我公司无矿业权评估资质, 我公司已另行委托具有矿产权评估资格的天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司进行评估, 并出具了《铭瑞锆业有限公司Mindarie矿业权评估报告》(天昊矿评字(2024)第0035号), 矿业权评估报告的评估目的与本次资产评估的评估目的一致。评估基准日相同; 评估方法为折现现金流量法; 评估价值为人民币37,918.29万元。

3、由于被评估单位于评估基准日未对Mindarie矿产资源量委托第三方机构出具最新《储量核查报告》, 本次评估的矿业权评估结论是以2016年01月01日生效的《2016年矿石储量声明》确定的保有储量(矿石量4810.00万t, 重矿物量179.90万t)为基础, 并扣减至本次评估基准日期间的动用储量(矿石量200.00万t, 重矿物量6.80万t)得出, 若日后该矿重新进行储量核实, 或按照中国的相关勘查标准/规范, 资源量/储量发生变化时, 矿业权评估结论随之发生变化。

资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中广信评报字[2024]第 151 号

资产评估报告正文

广东东方锆业科技股份有限公司：

广东中广信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对铭瑞锆业股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、基本情况

企业名称：广东东方锆业科技股份有限公司

成立时间：1995 年 11 月 10 日

统一社会信用代码：9144050061755920X4

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

注册住所：汕头市澄海区盐鸿镇顶洋路北东方锆业园综合楼

法定代表人：冯立明

注册资本：77467.33 万人民币

经营范围：有色金属合金制造；有色金属合金销售；电子专用材料制造；电子专用材料研发；电子专用材料销售；金属基复合材料和陶瓷基复合材料销售；技术进出口；货物进出口；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；金属矿石销售；稀有稀土金属冶炼；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；耐火材料生产；耐火材料销售；特种陶瓷制品制造；特种陶瓷制品销售；新型陶瓷材料销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；新材料技术研发；有色金属、锆、钛、矿产品的加工、生产销售（国家限制及禁止的除外）。（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）

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：Murray Zircon Pty Ltd

登记证编号：147048744

公司类型：proprietary company

注册地址：UNIT 31 LEVEL 3 2 KING WILLIAM STREET ADELAIDE SA 5000

实收资本：6816.8577 万澳元

主营业务：锆及其他矿产的勘探、开采、加工和销售。

2、历史沿革及股权变动情况

(1) 设立

铭瑞锆业成立于 2010 年 10 月 26 日，由澳洲东锆与澳大利亚 Australian Zircon NL 公司（以下简称“AZC”）出资设立，设立时澳洲东锆持有铭瑞锆业 65% 股权，AZC 持有铭瑞锆业 35% 股权。设立时股权情况如下表：

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
1	澳洲东锆	1,553.50	65.00
2	Australian Zircon NL	836.50	35.00
合计		2390.00	100.00

(2) 第一次增资

2012 年 4 月，铭瑞锆业注册资本由 2390 万澳元增加至 2500 万澳元，新增注册资本 110 万澳元由股东澳洲东锆出资 71.5 万澳元，由股东 Australian Zircon NL 出资 38.5 万澳元。增资后股权情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
1	澳洲东锆	1,625.00	65.00
2	Australian Zircon NL	875.00	35.00
合计		2,500.00	100.00

(3) 第一次股权转让

2012 年 8 月 15 日，Australian Zircon NL 将其持有的铭瑞锆业 35% 股权作价 11,500,000 澳元转让给欣祺（香港）科技有限公司（以下简称“欣祺（香港）”）并于 2012 年 9 月 27 日完成交易。此次转让后股权情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
1	澳洲东锆	1,625.00	65.00

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
2	欣祺（香港）	875.00	35.00
合计		2,500.00	100.00

（4）第二次增资

2013年12月，铭瑞锆业注册资本由2,500万澳元增加至4,036.31万澳元，新增注册资本1,536.31万澳元由股东澳洲东锆出资998.60万澳元，由股东欣祺（香港）科技有限公司出资537.71万澳元。增资后股权情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
1	澳洲东锆	2,623.60	65.00
2	欣祺（香港）	1,412.71	35.00
合计		4,036.31	100.00

（5）第三次增资

2015年12月31日，澳洲东锆将27,805,460澳元的债权转为股权，欣祺（香港）放弃同步按35%比例进行增资的权利，债转股完成后股权情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
1	澳洲东锆	5,404.15	79.28
2	欣祺（香港）	1,412.71	20.72
合计		6,816.86	100.00

（6）第二次股权转让

2024年1月，股东欣祺（香港）与佰利联（香港）有限公司（以下简称“佰利联（香港）”）签订《股权转让协议》，欣祺（香港）将其持有的铭瑞锆业20.72%股权转让给佰利联（香港）有限公司。此次股权转让后股权情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
1	澳洲东锆	5,404.15	79.28
2	佰利联（香港）	1,412.71	20.72
合计		6,816.86	100.00

截至评估基准日，铭瑞锆业股权情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
1	澳洲东锆	5,404.15	79.28

序号	股东名称/姓名	出资额（万澳元）	出资比例（%）
2	佰利联（香港）	1,412.71	20.72
	合计	6,816.86	100.00

3、主营业务情况

公司主要的采矿项目为明达里项目，该项目于 2006 年投产，在 2008 年的国际金融风暴中停产。东方锆业于 2010 年 10 月完成了对明达里项目的收购，并于 2011 年初组建铭瑞锆业团队，重启明达里项目。铭瑞锆业于 2012 年 4 月获得明达里项目 Mindarie C 矿脉“环境保护和复垦方案（缩写 PEPR）”批复，环境保护和复垦方案号为 No.PEPR2012/00193，该项目 Mindarie C 矿体获准重新运营生产。其间，在完成 Mindarie C 矿脉的开采后，需要将粗选厂移动至数公里外的 Mercunda 开采区域。根据当时的市场状况，东方锆业开采完 Mindarie C 矿体以后决定停止运营，项目于 2015 年 4 月进入停产维护状态。随着国内外锆英砂资源紧缺，市场逐渐回暖，于 2021 年 6 月重启明达里项目。

铭瑞锆业于 2023 年 3 月获得了明达里项目 Mercunda 矿脉“环境保护和复垦方案（缩写 PEPR）”南澳政府的批复，环境保护和复垦方案号为 2023D013341，于 2023 年底正式恢复开采和运营。目前 Mercunda 矿床的开采作业已经展开，该项目采矿混浆机和粗选厂的安装已经完成并成功产出重矿物。当前开采的 Mercunda 矿床平均重矿物品位为 3.4%（锆英砂占比约 21%，钛矿物约 60%），设计产能 750 吨/h，年处理原矿能力 594 万吨。

4、近年财务状况和经营业绩

被评估单位近一年及评估基准日的资产及负债状况简表如下所示：

金额单位：人民币元

年度项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
流动资产合计	96,546,977.84	176,848,176.21
非流动资产合计	858,492,235.03	767,886,412.34
资产总计	955,039,212.87	944,734,588.55
流动负债合计	1,117,094,924.53	1,220,578,484.71
非流动负债合计	1,558,497.87	1,124,444.85
负债合计	1,118,653,422.40	1,221,702,929.56
所有者（或股东）权益合计	-163,614,209.53	-276,968,341.01

被评估单位近一年及评估基准日的损益状况简表如下所示：

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年 1-7 月
一、营业收入	281,514.00	112,008,684.49
减：营业成本		152,426,264.04
税金及附加		3,327,021.17
销售费用		
管理费用	55,214,439.33	31,185,685.30
研发费用		
财务费用	-2,382,143.54	4,584,368.86
加：其他收益		
投资收益	-3,715,638.68	-4,112,323.65
公允价值变动收益		
信用减值损失	24,441.19	-13,643.27
资产减值损失	-51,593,337.80	-31,471,484.59
资产处置收益		
二、营业利润	-107,835,317.08	-115,112,106.39
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-107,835,317.08	-115,112,106.39
减：所得税	-22,323.97	53,044.13
四、净利润	-107,812,993.11	-115,165,150.52

注：2023 年、评估基准日财务数据来源于华兴会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《铭瑞锆业有限公司审计报告》（华兴审字[2024]24008890019 号），审计结果为标准无保留意见。

5、税收政策及税收优惠

评估基准日时执行的税项及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10.00%
特许经营权税	特许经营权	5.00%
企业所得税	应纳税所得额	30.00%

（三）委托人与被评估单位关系

本次评估的被评估单位是委托人的控股孙公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人和被评估单位。除此之外，资产评估委托合同无约定

其他评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

二、评估目的

广东东方锆业科技股份有限公司全资子公司澳洲东锆拟转让股权，委托广东中广信资产评估有限公司对铭瑞锆业股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及范围

（一）评估对象

本次评估对象为铭瑞锆业股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日铭瑞锆业的全部资产及负债：

评估基准日全部资产及负债的账面价值汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	176,848,176.21
货币资金	79,725,632.75
应收账款	3,577.62
预付账款	1,726,847.16
其他应收款	3,360,836.93
存货	92,031,281.75
二、非流动资产合计	767,886,412.34
长期股权投资	108,681,376.18
固定资产	595,736,844.22
使用权资产	1,083,785.57
无形资产	58,341,842.20
递延所得税资产	325,135.66
其他非流动资产	3,717,428.51
三、资产总计	944,734,588.55
四、流动负债合计	1,220,578,484.71

科目名称	账面价值
应付账款	69,147,957.78
合同负债	1,018,899,260.29
应付职工薪酬	7,683,428.65
应交税费	1,820,849.28
其他应付款	122,548,854.93
一年内到期的非流动负债	478,133.78
五、非流动负债合计	1,124,444.85
租赁负债	799,309.19
递延所得税负债	325,135.66
六、负债合计	1,221,702,929.56
七、净资产	-276,968,341.01

评估基准日财务数据来源于华兴会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《铭瑞锆业有限公司审计报告》(华兴审字[2024]24008890019号)。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

(三) 对被评估单位产生重要影响的主要资产及负债概况:

1、流动资产账面价值 176,848,176.21 元, 其中:

(1) 货币资金账面值 79,725,632.75 元, 为银行存款及其他货币资金;

(2) 应收账款账面余额 3,613.76 元, 计提坏账准备 36.14 元, 账面净值 3,577.62 元, 为应收货款, 主要账龄在 1 年内。

(3) 预付账款账面余额 1,726,847.16 元, 未计提坏账准备, 账面净值 1,726,847.16 元, 为预付保险费、保证金等, 主要账龄在 1-2 年。

(4) 其他应收款账面余额 3,397,396.07 元, 计提坏账准备 36,559.14 元, 账面净值 3,360,836.93 元, 为支付给供应商的商品及服务税等, 主要账龄在 1 年内。

(5) 存货账面余额 125,213,259.77 元, 计提存货跌价准备 33,181,978.02 元, 账面净值 92,031,281.75 元, 包括原材料、在库周转材料、库存商品等, 原材料、在库周转材料存放于企业矿区仓库内, 库存商品存放于矿区堆场及港口堆场, 有专人管理;

2、非流动资产账面净值 767,886,412.34 元, 其中:

(1) 长期股权投资账面价值 108,681,376.18 元, 未计提长期股权投资减值准备, 账面净值 108,681,376.18 元, 主要为采用权益法核算的对 Image Resources NL (以下简称“IMA”)长期股权投资, 投资时间为 2016 年 6 月, 截至评估基准日, 持股比例为 14.89%, 持股数量为 167,077,026 股, 被投资单位为澳大利亚上市公司, 成立于 1994 年。IMA 主

营业务为锆英砂和钛铁矿及其他矿产的勘探、开采、选矿和销售。

(2) 固定资产账面原值747,342,949.00元，账面净值721,255,415.73元，计提固定资产减值准备125,518,571.51元，账面价值595,736,844.22元，包括构筑物、机器设备、车辆和电子设备。其中：

构筑物账面原值为115,519,211.63元，账面净值114,896,691.43元，未计提固定资产减值准备，账面价值114,896,691.43元，共计6项，主要为Power Line电网、Connecting and Support Infrastructure连接和支持基础设施等，建设于2024年间，分布于矿区内，部分构筑物已全部计提减值准备，其余构筑物均能正常使用。

设备类固定资产账面原值631,823,737.36元，账面净值606,358,724.30元，计提固定资产减值准备125,518,571.51元，账面价值480,840,152.79元，包括机器设备、车辆和电子设备。其中：机器设备共56项，主要为Wet Concentration Plant湿选厂、Mobile Mining Unit移动采矿等，主要设备购置于2024年间，分布于矿区内，部分设备已闲置待报废，考虑搬迁处置费用较高，审计已全额计提减值准备，其余设备正常使用中；车辆共22项，主要为丰田普拉多GLXS646CSK、长城坦克等，购置于2011年至2023年间，部分已闲置待报废，其余正常使用中；电子设备共208项，主要为电脑、空调、Office set-up办公室配置等，购置于2011年至2024年间，主要分布于办公区域及矿区内，维护保养状况一般，使用正常。

(3) 使用权资产账面净值 1,083,785.57 元，主要为租赁不动产费用。

(4) 无形资产账面净值138,133,165.99元，计提无形资产减值准备79,791,323.79元，账面净额58,341,842.20元，包括土地使用权和其他无形资产-矿业权。其中：

土地使用权原始入账价值59,554,110.00元，账面净值42,540,251.20元，主要为企业购买的位于Malleview Farm的土地使用权，详见下表：

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	准用年限	面积(公顷)	原始入账价值	账面价值
1	ML6137 土地	Malleview Farm	2022/11	与精矿的开采、选矿和移走，以及开垦、恢复和复垦土地相关的活动	5	6583.00	59,554,110.00	42,540,251.20

其他无形资产-矿业权原始入账价值113,322,800.62元，账面净值 95,592,914.79元，计提无形资产减值准备79,791,323.79元，账面金额15,801,591.00元，主要为6项采矿权、7项探矿权（其中3个探矿权已探明矿产储量，但未办采矿权证）、1项可提取矿产租约和

6项多用途许可。详见下表：

序号	名称、种类（探矿权/采矿权）	勘查（采矿许可证编号）	申请日期	到期日期	矿种	面积	单位
1	探矿权	EL6146	2017/7/4	2028/7/3	金红石；锆；钛铁矿	51	平方公里
2	探矿权	EL6277	2018/9/2	2029/9/1	重矿砂	223	平方公里
3	探矿权	EL6297	2018/9/2	2029/9/1	重矿砂	147	平方公里
4	探矿权	EL6985	2024/4/10	2030/4/9	重矿砂	770	平方公里
5	探矿权	EL6112	2018/1/2	2029/1/1	金红石；锆；钛铁矿	658	平方公里
6	探矿权	EL6124	2018/1/2	2029/1/1	金红石；锆；钛铁矿	616	平方公里
7	探矿权	EL6325	2018/1/2	2029/1/1	金红石；锆；钛铁矿	913	平方公里
8	采矿权	ML6137	2003/10/17	2031/5/8	重矿物精矿	602.6	公顷
9	采矿权	ML6219	2006/5/9	2031/5/8	重矿物精矿	958.7	公顷
10	采矿权	ML6220	2006/5/9	2031/5/8	金红石；锆；重矿物；白钛石；钛铁矿	43.4	公顷
11	采矿权	ML6221	2006/5/9	2031/5/8	重矿物精矿	993.8	公顷
12	采矿权	ML6225	2006/5/9	2031/5/8	重矿物精矿	84.7	公顷
13	采矿权	ML6226	2006/5/9	2031/5/8	金红石；锆；重矿物；白钛石；钛铁矿	1938.35	公顷
14	可提取矿产租约	EML6232	2006/9/27	2031/5/8	Calcrete 钙质砾岩	23	公顷
15	多用途许可	MPL76	2006/5/9	2031/5/8		106.9	公顷
16	多用途许可	MPL77	2006/5/9	2031/5/8		46.8	公顷
17	多用途许可	MPL78	2006/5/9	2031/5/8		36.6	公顷
18	多用途许可	MPL79	2006/5/9	2031/5/8		39.7	公顷
19	多用途许可	MPL80	2006/5/9	2031/5/8		215.4	公顷
20	多用途许可	MPL140	2012/11/30	2031/5/8		3.85	公顷

依据经合资格人和澳大拉西亚冶金和矿业协会会员Rick Pobjoy先生审阅和更新的《Murray Zircon Pty Ltd -Ore Reserves Statement-JORC 2012(Effective 01 January 2016)》，截止2016年1月1日，本次评估范围内保有储量：矿石量4810.00万t，重矿物量179.90万t，重矿物（HM）含量3.74%，在重矿物中有效组份锆石平均含量19.90%，钛铁矿平均含量48.90%，白钛石平均含量6.50%，金红石平均含量5.00%。

依据矿业权人提供的《关于铭瑞锆业明达里项目动用储量的说明》，期间动用储量矿石量200.00万t，重矿物量6.80万t，在重矿物中有效组份锆石平均含量20.80%，钛铁矿平均含量52.80%，白钛石平均含量6.10%，金红石平均含量5.70%

综上所述，截止本次评估基准日时点(2024年07月31日)，本次评估范围内保有储量：

矿石量4610.00万t，重矿物量173.10万t，重矿物（HM）含量3.75%，在重矿物中 useful 组份锆石平均含量19.86%，钛铁矿平均含量48.75%，白钛石平均含量6.52%，金红石平均含量4.97%。

截止目前，已基本完成设备调试、试生产等前期工作，工艺流程已达到可正常产出合格产品状态，目前正在开采ML6137 矿带。其他矿带按照南澳洲政府的要求，在前序矿带结束前完成相关手续办理，合理衔接各个矿带之间的过渡开采工作。

（5）其他非流动资产账面价值3,717,428.51元，主要为预付采矿挖掘款。

（6）递延所得税资产账面价值325,135.66元，主要为因可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

3、流动负债账面价值 1,220,578,484.71 元，其中：

- （1）应付账款账面值为 69,147,957.78 元，主要为应付货款、土地款等；
- （2）合同负债账面值为 1,018,899,260.29 元，主要为预收澳洲东锆货款；
- （3）应付职工薪酬账面值为 7,683,428.65 元，为计提的工资、奖金、津贴和补贴等；
- （4）应交税费账面值为 1,820,849.28 元，为计提的工资税等；
- （5）其他应付款账面值为 122,548,854.93 元，主要为与股东澳洲东锆往来款等。
- （6）一年内到期的非流动负债账面值为 478,133.78 元，为一年到期租赁负债。

4、非流动负债账面价值 1,124,444.85 元，其中：

- （1）租赁负债账面值 799,309.19 元，为租赁产生的租赁负债。
- （2）递延所得税负债账面价值 325,135.66 元，主要为因可抵扣暂时性差异产生的递延所得税负债。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

无形资产账面净值138,133,165.99元，计提无形资产减值准备79,791,323.79元，账面净额58,341,842.20元，包括土地使用权和其他无形资产-矿业权。其中：

土地使用权原始入账价值59,554,110.00元，账面净值42,540,251.20元，主要为企业购买的位于Malleevue Farm的土地使用权，详见下表：

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	准用年限	面积（公顷）	原始入账价值	账面价值
1	ML6137 土地	Malleevue Farm	2022/11	与精矿的开采、选矿和移走，以及开垦、恢复和复垦土地相关的活动	5	6583.00	59,554,110.00	42,540,251.20

其他无形资产-矿业权原始入账价值113,322,800.62元，账面净值 95,592,914.79元，计提无形资产减值准备79,791,323.79元，账面金额15,801,591.00元，主要为6项采矿权（其中3个探矿权已探明矿产储量，但未办采矿权证）、7项探矿权（其中3个探矿权已探明矿产储量，但未办采矿权证）、1项可提取矿产租约和6项多用途许可。详见下表：

序号	名称、种类（探矿权/采矿权）	勘查（采矿许可证编号）	申请日期	到期日期	矿种	面积	单位
1	探矿权	EL6146	2017/7/4	2028/7/3	金红石；锆；钛铁矿	51	平方公里
2	探矿权	EL6277	2018/9/2	2029/9/1	重矿砂	223	平方公里
3	探矿权	EL6297	2018/9/2	2029/9/1	重矿砂	147	平方公里
4	探矿权	EL6985	2024/4/10	2030/4/9	重矿砂	770	平方公里
5	探矿权	EL6112	2018/1/2	2029/1/1	金红石；锆；钛铁矿	658	平方公里
6	探矿权	EL6124	2018/1/2	2029/1/1	金红石；锆；钛铁矿	616	平方公里
7	探矿权	EL6325	2018/1/2	2029/1/1	金红石；锆；钛铁矿	913	平方公里
8	采矿权	ML6137	2003/10/17	2031/5/8	重矿物精矿	602.6	公顷
9	采矿权	ML6219	2006/5/9	2031/5/8	重矿物精矿	958.7	公顷
10	采矿权	ML6220	2006/5/9	2031/5/8	金红石；锆；重矿物；白钛石；钛铁矿	43.4	公顷
11	采矿权	ML6221	2006/5/9	2031/5/8	重矿物精矿	993.8	公顷
12	采矿权	ML6225	2006/5/9	2031/5/8	重矿物精矿	84.7	公顷
13	采矿权	ML6226	2006/5/9	2031/5/8	金红石；锆；重矿物；白钛石；钛铁矿	1938.35	公顷
14	可提取矿产租约	EML6232	2006/9/27	2031/5/8	Calcrete 钙质结砾岩	23	公顷
15	多用途许可	MPL76	2006/5/9	2031/5/8		106.9	公顷
16	多用途许可	MPL77	2006/5/9	2031/5/8		46.8	公顷
17	多用途许可	MPL78	2006/5/9	2031/5/8		36.6	公顷
18	多用途许可	MPL79	2006/5/9	2031/5/8		39.7	公顷
19	多用途许可	MPL80	2006/5/9	2031/5/8		215.4	公顷
20	多用途许可	MPL140	2012/11/30	2031/5/8		3.85	公顷

依据经合资格人和澳大拉西亚冶金和矿业协会会员Rick Pobjoy先生审阅和更新的《Murray Zircon Pty Ltd -Ore Reserves Statement-JORC 2012(Effective 01 January 2016)》，截止2016年1月1日，本次评估范围内保有储量：矿石量4810.00万t，重矿物量179.90万t，重矿物（HM）含量3.74%，在重矿物中有效组份锆石平均含量19.90%，钛铁矿平均含量48.90%，白钛石平均含量6.50%，金红石平均含量5.00%。

依据矿业权人提供的《关于铭瑞锆业明达里项目动用储量的说明》，期间动用储量

矿石量200.00万t，重矿物量6.80万t，在重矿物中有效组份锆石平均含量20.80%，钛铁矿平均含量52.80%，白钛石平均含量6.10%，金红石平均含量5.70%

综上所述，截止本次评估基准日时点(2024年07月31日)，本次评估范围内保有储量：矿石量4610.00万t，重矿物量173.10万t，重矿物（HM）含量3.75%，在重矿物中有效组份锆石平均含量19.86%，钛铁矿平均含量48.75%，白钛石平均含量6.52%，金红石平均含量4.97%。

截止目前，已基本完成设备调试、试生产等前期工作，工艺流程已达到可正常产出合格产品状态，目前正在开采 ML6137 矿带。其他矿带按照南澳洲政府的要求，在前序矿带结束前完成相关手续办理，合理衔接各个矿带之间的过渡开采工作。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

（五）企业申报的表外资产负债

截止至评估基准日，被评估单位无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债。

（六）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

1、评估范围的资产所涉及的明达里项目采矿权，其评估结果引用了具备矿业权评估资质的天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司于2024年10月13日出具的《铭瑞锆业有限公司Mindarie矿业权评估报告》（报告编号：天昊矿评字(2024)第0035号）的评估结论。根据评估准则，我们按照如下步骤完成采矿权价值评估结果的引用。

评估人员在对上述《矿业权评估报告》的评估假设前提、方法、依据、程序进行核实的基础上，对采矿权评估价值，直接引用了该报告的数据，具体引用过程如下：

（1）核实所引用评估机构的资质。

我公司委托天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司对铭瑞锆业所拥有的矿业权市场价值进行评估，天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司拥有中华人民共和国矿产资源部颁发探矿权采矿权评估资格证书（证书编号：矿权评资〔2022〕003号）。

（2）核实矿业权评估报告的性质、评估目的、评估基准日及评估结论使用有效期。

经过核实，矿业权评估报告为正式的矿业权评估报告，评估目的是因评估铭瑞锆业有限公司(Murray Zircon Pty Ltd)股权价值而对涉及的“铭瑞锆业有限公司(Murray Zircon Pty Ltd)矿业权”进行评估之需要，评估基准日为2024年7月31日，评估结论的有效期为

自2024年7月31日至2025年7月30日止。

(3) 核实评估对象的信息。

我们从多个方面详细核实了矿业权评估报告评估的情况。首先，我们从矿业权评估报告中对评估目的、评估涉及的评估对象及经济行为进行了核实，保证评估对象的一致性；其次，我们了解了矿业权评估报告的评估方法，针对评估对象具体情况，以及收集到的资料，核实采矿权持有的相关权属证明等文件资料是否一致，矿业权评估报告采用的评估方法、评估过程及使用技术经济参数、评估假设条件等是否符合《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》有关规定，本次采矿权的评估方法是收益途径折现现金流量法，该评估方法的基本思路是将矿业权所对应的矿产资源勘查、开发作为现金流量系统，将评估计算年限内各年的净现金流量，以与净现金流量相匹配的折现率，折现到评估基准日的现值之和，作为矿业权评估价值；三是，采矿权评估采用收益途径的前提条件是基于待评估的采矿权具有独立的获利能力，并能被测算、未来的收益能用货币来计量，能满足收益途径折现现金流量法的应用条件，且评估结果能客观反映采矿权的公平、合理的市场价值。

除上述工作之外，本项目其他评估工作均由广东中广信资产评估有限公司完成，没有引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型

(一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 根据委托人要求，本次评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托人及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

(三) 本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 3、澳大利亚采矿、税法等相关法律；
- 4、其他有关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1、资产评估基本准则

- (1) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- (2) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (3) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (5) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (6) 《资产评估执业准则—利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；
- (7) 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (8) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (9) 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

(10) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

3、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

4、资产评估指南

(1) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

5、其他行业准则依据

(1) 《中国矿业权评估准则》(中国矿业权评估师协会)；

(2) 《会计准则》及其应用指南；

(3) 《<矿业权评估管理办法(试行)>的通知》(国土资发[2008]174号)；

(4) 《矿业权评估参数确定指导意见》。

(三) 产权依据

1、企业营业执照；

2、公司章程；

3、采矿权证、探矿权证等；

4、土地所有权证、土地租约合同等；

5、重要资产购置合同等；

6、被评估单位财务报表；

7、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

(四) 取价依据

1、铭瑞锆业提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料；

2、《铭瑞锆业有限公司 Mindarie 矿业权评估报告》(报告编号：天昊矿评字(2024)第 0035 号)；

3、澳大利亚的贷款利率和澳洲的十年期国债收益率；

4、《铭瑞锆业有限公司明达里项目可行性研究报告》(工程编号 Y24040)及专家审核意见；

5、《Murray Zircon Pty Ltd -Ore Reserves Statement-JORC 2012》-Effective 01 January 2016；

6、《关于铭瑞锆业明达里项目动用储量的说明》

- 7、铁合金在线、CBC 等专业网站；
- 8、Wind 资讯数据库资料信息；
- 9、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 10、其他相关的市场价格资料。

(五) 参考资料及其它

- 1、评估人员现场勘查、核实资料；
- 2、其他与委托评估资产有关的证明资料；
- 3、资产评估专家指引

(1) 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39 号）；

(2) 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协（2020）38 号）；

- 4、其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

企业价值评估的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

1、市场法

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2、收益法

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现

法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

按照资产评估执业准则要求，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及调查，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断：

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业可比上市公司的经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用分析

(1) 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

(2) 资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

因此，本次对评估对象可以采用资产基础法进行评估。

3、收益法适用性分析

收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业获得预期收益所承担的风险可以预测并可以度量；③被评估企业预期获利年限可以预测。

铭瑞锆业提供了未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身经营现状，被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、风险可以预测并可以度量，预期收益年限可以预测。因此，铭瑞锆业具备采用收益法对其股东权益进行评估的条件。

经上述综合分析，本次对被评估单位股东全部权益价值评估采用资产基础法和收益法进行。

（三）资产基础法的具体应用

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金包括银行存款、其他货币资金。对于银行存款、其他货币资金，检查银行对账单，并将银行存款清查明细表与银行存款日记账、银行存款对账单、银行存款询证函进行核对。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2、应收账款、其他应收款

对于各种应收款项，评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，对于预计能够全额收回的款项，按清查核实后账面值确定评估值；对于有确凿证据证明不能收回的款项，评估为零；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失，具体评估为：评估值=账面值×(1-风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

3、预付账款

对于预付账款，评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在此基础上按预计可收回相关资产和权益确定评估值。

4、存货

本次评估的存货为原材料、在库周转材料、库存商品。

①对原材料，由于其库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值。

②在库周转材料以核实后的账面价值确定评估值。

③对库存商品，评估专业人员以其完全成本为基础，通过分析产品的市场销售情况，

确定其为正常销售的产品，本次评估采用不含税售价，减去销售折让、销售费用、全部税金和部分税后净利润（根据其产品销售市场情况的好坏决定是否减去税后净利润）确定评估值。即：

库存商品评估单价 = 不含税销售单价 - 销售费用 - 销售税金 - 所得税 - 适当税后净利润

库存商品评估值 = 库存商品的库存数量 × 库存商品评估单价

5、长期股权投资

长期股权投资主要为采用权益法核算的对 Image Resources NL（简称“IMA”）长期股权投资，投资时间为2016年6月，截至评估基准日，持股比例为14.88%，持股数量为167,077,026股，被投资单位为澳大利亚上市公司，成立于1994年。IMA主营业务为锆英砂和钛铁矿及其他矿产的勘探、开采、选矿和销售。

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。

被投资单位为参股公司，无法获取详尽的财务资料，经营情况也无法获取详尽数据，故无法采用资产基础法、收益法进行评估；被投资单位为澳大利亚上市公司，目前能正常交易，市场交易价格可以查询，可通过市价法进行评估；澳大利亚采矿业较为发达，类似的上市公司较多，故可采用上市公司比较法进行评估。

IMA是一家专注于矿砂项目开发和采矿的公司，成功开发和运营了100%拥有的高品位、富含锆石的Boonanarring项目，该项目已于2023年下半年开采完毕。

Boonanarring项目是按时按预算开发的；自2018年底至2023财年末，在四年多的运营周期内，贡献了近8亿澳元的收入和7500万澳元的利润。强大的现金造血能力不仅支撑IMA提前清偿了债务，还使得IMA在2021与2022连续两年实施分红，并成功收购了两个矿砂项目，这些项目拥有大量矿产资源，为公司未来的发展和盈利奠定了坚实的基础。

在Boonanarring项目的开采正常期间，公司股价主要维持在0.20-0.26澳元/股的区间内波动，这一价格区间显著高于公司获取IMA股权的成本。

目前，公司正着手处理下一个重点项目——Atlas矿砂项目的各项审批手续，并处于停产维护的非正常运营阶段，因此当前股价严重低估，无法反映公司的真实价值。

除了正在筹备的Atlas矿区项目外，公司还拥有Yandanooka项目、Bidamina项目和

McCalls项目。其中，Yandanooka项目矿山寿命可能超过10年，Bidamina项目矿山寿命可能为10年，McCalls项目矿山寿命可能超过50年。

根据IMA2024年8月9日发布的公告得知，IMA拥有100%权益的Atlas矿砂项目已获得启动建设所需的所有最终批准，并近期调动承包商和设备前往Atlas矿区，该矿区的早期建设工作已完成50%以上，而上一个矿区湿选厂的相关部分拆除已迁移至Atlas的工作也正在顺利进行中。随着新矿带的逐步开采，IMA的财务数据预计将全面回归正常水平，并有望带动股价随着业绩的回暖而攀升。

加上IMA业务与东方锆业、铭瑞锆业业务紧密相关，投资IMA公司是一项旨在强化东方锆业、铭瑞锆业产业链上游原料与资源获取的战略性产业投资，非财务投资。

综上，经综合考虑，由于IMA正在筹备对Atlas矿砂进行开采，目前处于停产维护的非正常运营阶段，公司股价与正常开采阶段股价差异较大，其当前股价缺乏公允性，无法反映公司的真实价值。因此我们最终采用上市公司比较法进行评估。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

再根据被投资单位评估基准日上市公司比较法净资产评估值乘以持股比例确定其评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后价值×持股比例

6、固定资产——构筑物

根据同类资产历年的价格指数，利用统计预测技术，找出评估对象价格变动方向、趋势和速度，推算出原建设年代和评估基准日期的价格指数，以这两个时期价格指数变动比率与资产账面原值计算全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出评估对象房屋建筑物评估值的一种估价方法。计算公式为：

市场价值=账面原值×价格指数×综合成新率

7、固定资产——设备类

对于已全额计提减值和已闲置待报废的设备，由于当地搬迁处置费用、人工成本较高，处置费用较高，因此不考虑残值，将其评估为0。

对于正常使用的设备,根据本次评估目的,按持续使用原则,采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定设备的重置价值,并通过年限法结合现场勘查情况确定综合成新率计算评估值。成本法的计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

①重置价值的确定

在审核设备账面原值真实可靠的基础上,根据当地市场信息等近期市场价格资料并综合当地价格指数,计算出重置价值。

对于新购置的设备,购置日期距评估基准日时间不长,其间市场价格变化不大,在核实其账面价值及其构成后,以账面原值作为重置价值。

②成新率的确定

被评估设备的成新率,以年限法为主,结合现场对设备的勘察,全面了解设备的原始制造质量,技术性能,使用维护情况,以及现时同类设备的性能更新,技术进步等影响因素,综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值确定其成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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

对于车辆,采用勘察成新率和理论成新率综合确定,其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

其中,勘察成新率采用现场勘察法确定,现场勘察法是对车辆各主要部位进行观察鉴定,并综合考虑车辆的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素,将车辆与其全新状态相比较,考察由于使用磨损和自然损耗对车辆的功能、使用效率带来的影响,判断车辆的成新率。

理论成新率按使用年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定,即:

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

对于一般电子设备及办公设备原则上采用年限法成新率。

对超过经济使用年限的设备以调查成新率确定综合成新率,如能发挥其功能,其成新率一般不低于 10%。

8、使用权资产

对于使用权资产，评估人员通过查验租赁合同、抽查相关入账凭证，查对在评估基准日前租赁费用的支付情况，以核实其真实性。经核查，被评估单位的使用权资产账实相符，本次评估以清查核实后账面值确认评估值。

9、无形资产-土地使用权

对于土地使用权，该使用权实际为土地租约，由于当地市场较多资料缺乏公开性，受当地市场情况限制，评估人员未能在当地市场取得同类型的可比案例，本次评估按长期待摊费用评估，评估值以核实后的摊余成本确定。

10、无形资产-矿业权

其他无形资产-矿业权主要为6项采矿权、7项探矿权（其中3个探矿权已探明矿产储量，但未办采矿权证）、1项可提取矿产租约和6项多用途许可。评估专业人员重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。对于未探明矿产储量的探矿权，与被评估单位了解探矿权现状，确认其是否还在进行探矿，以清查核实后账面值确认为评估值；对于采矿权，其评估结果引用了具备矿业权评估资质的天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司于2024年10月13日出具的《铭瑞锆业有限公司Mindarie矿业权评估报告》（报告编号：天昊矿评字(2024)第0035号）的评估结论。

11、其他非流动资产

对于其他非流动资产，审核其合法性、合理性、真实性和准确性，已清查核实后账面值作为评估值。

12、递延所得税资产

对于递延所得税资产，企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估专业人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上进行评估。

13、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同等资料，并抽取凭证，审核其合法性、合理性、真实性和准确性，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

(四) 收益法的具体应用

股东权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业现金流评估值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

1、收益法（企业现金流评估值）采用的计算模型

本次评估选用的是现金流量折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资金成本模型（WACC）计算折现率。

(1) 基本公式：

$$E=B-D$$

式中：E——股东全部权益价值

B——被评估单位整体价值

D——有息债务价值

(2) 测算被评估单位整体价值公式：

$$B=P+\sum C_i$$

式中：B——被评估单位整体价值

P——被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ——被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

(3) 测算被评估单位的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——被评估单位的经营性资产价值

R_i ——被评估单位未来第*i*年的预期自由现金流量

r——折现率

n——预测收益年限

2、应用收益法时的主要参数选取

(1) 被评估单位权益的预期收益及实现收益的时点

预期收益采用企业自由现金流量口径预测，具体预测公式为：

企业自由现金流量=净利润+税后付息债务利息+折旧与摊销-资本性支出-营运资本增加额+营运资本回收

其中：净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用+资产处置收益+营业外收入-营业外支出-所得税费用

实现收益的时点按年末折算。

(2) 被评估单位的预期收益的持续时间

国家有关法律法规未对企业的经营期限有所限制，评估人员认为在正常情况下，企业将持续经营，但现阶段被评估单位的主要资产为明达里项目采矿权，并且在未来较长的一定时间内被评估单位都将围绕明达里项目进行开采及加工等经营，而明达里项目在现有已探明储量前提下的可开采时间将较大程度影响着企业的持续经营时间，因此，基于本项目实际情况谨慎考虑，将被评估单位的持续经营期限设定为与明达里项目可开采时间相同。

本次评估矿山 2021 年计划重启，截止目前，已基本完成设备调试，目前正在开采 ML6137 矿带。依据《可行性研究报告》及现场勘查了解，目前的覆土晾晒、回填与采矿的前后衔接还未达到预定状态，《可行性研究报告》设计试产期 1 年，试产期生产负荷为 80%。故本次结合企业实际情况及《可行性研究报告》取试产期 1 年，生产负荷为 80%。即自 2024 年 08 月至 2025 年 07 月。矿山满生产期由 2025 年 8 月至 2032 年 6 月，生产期结束后预计 3 个月设备处置回收期。

(3) 被评估单位的预期收益的折现率

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = E/(D+E) \times Re + D/(D+E) \times (1-T) \times Rd$$

其中：Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

E：被估企业的目标权益资本的市场价值；

D：被估企业的目标债务资本的市场价值；

T：为企业所得税税率。

① 权益资本成本Re的确定

本次评估采用资本资产定价修正模型(CAPM)，来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + Rc$$

式中： R_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险报酬率；

β ：被评估单位企业风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

② 债务资本成本 R_d 的确定

R_d 采用被评估单位评估基准日实际债务成本。

3、付息债务、溢余资产、非营业性资产及负债的价值

（1）付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面价值作为评估值。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2024 年 7 月 11 日至 2024 年 10 月 14 日对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托人资产评估意向，评估专业人员与委托人、被评估单位的有关人员进行交流，向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估对象和范围、评估基准日等评估业务基本事项，并综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险后，确定承接评估业务，与委托人签订资产评估委托合同。

（二）制定评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划和操作方案，确定该项目负责人，成立了评估项目组，在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产

评估的前期准备工作与委托人、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（三）现场调查及收集资料

评估专业人员于 2024 年 9 月 16 日至 19 日对评估对象进行了现场调查，在被评估单位开展申报和全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面价值的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表

评估专业人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估专业人员对申报的存货、固定资产、无形资产-土地使用权、无形资产——矿业权进行现场勘察。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备、土地使用权、矿业权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

3、现场调查工作如下：

评估专业人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

- (1) 了解被评估单位历史情况；
- (2) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；
- (3) 了解税收及其他优惠政策；
- (4) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- (5) 了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过 WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

(五) 评定估算、汇总

评估专业人员组成设备专业组、无形资产专业组、流动资产及负债专业组对各项资产负债进行分析估算，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；收益法专业组对各项测算数据分析估算，得出收益法下评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估说明，在此基础上，对于资产基础法与收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

(六) 内部审核和提交资产评估报告

按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人许可的其他相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通，根据反馈意见进行合理修改后，由法定代表人签发，最终完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设：交易假设是假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的

市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位经营业务合法，经营期满后营业执照可展期，各项经营资质可顺利续期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位的资产按现有用途不变并原地持续使用。

(二) 一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：假定国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、经济政策无重大变化假设：假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

(三) 特殊性假设

1、企业经营假设

(1) 业务稳定假设：假定企业经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

(2) 遵纪守法假设：假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

(3) 一致假设：假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

(4) 均衡经营假设：假定被评估单位营业收入、成本费用均衡发生,构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；

(5) 生产规模假设：假定被评估单位按照《可行性研究报告》确定开采规模，生产能力能够实现并在预期内保持稳定，同时矿山按照排产计划确定的时间投产，未来销售

和成本控制计划和目标能如期实现，生产经营符合当地环保政策和满足安全生产要求；

(6) 外部配套设施稳定假设：假定企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

(7) 收益期假设：被评估单位经营场地为租赁，本次评估假设场地合法持续使用或后续取得满足办公经营条件的场所。根据公司章程及营业执照证载被评估企业为永续经营，但现阶段被评估单位的主要资产为明达里项目采矿权，基于本项目实际情况谨慎考虑，将被评估单位的持续经营期限设定为与明达里项目可开采时间相同；

(8) 方向一致假设：假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

被评估单位能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；

(9) 现金流方向假设：假定被评估单位的现金流入为年中流入，现金流流出为年中流出；

(10) 数据真实假设：假定被评估单位年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况；

(11) 假设项目排产计划按企业既定计划进行生产；

(12) 假设生产的产品当期全部销售。

2、企业资产状况假设

(1) 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

(2) 假设除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

(3) 假设除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

(4) 假设企业所拥有的资产产权清晰，为被评估单位所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

(5) 假设除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发

生较大变化时，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

(一) 评估结果

铭瑞锆业股东权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法

(1) 评估结果

截至评估基准日，铭瑞锆业总资产账面值94,473.46万元，评估值134,839.70万元，评估增值40,366.24万元，增幅42.73%；总负债账面值为122,170.29万元，评估值为122,170.29万元，无增减值变动；所有者权益账面值为-27,696.83万元，评估值为12,669.41万元，评估增值40,366.24万元，增幅145.74%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

被评估单位：Murray Zircon Pty Ltd

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	17,684.82	18,694.06	1,009.24	5.71
非流动资产	76,788.64	116,145.64	39,357.00	51.25
其中：长期股权投资	10,868.14	13,238.88	2,370.74	21.81
固定资产	59,573.68	60,003.47	429.78	0.72
使用权资产	108.38	108.38	-	-
无形资产	5,834.18	42,390.66	36,556.47	626.59
递延所得税资产	32.51	32.51	-	-
其他非流动资产	371.74	371.74	-	-
资产总计	94,473.46	134,839.70	40,366.24	42.73
流动负债	122,057.85	122,057.85	-	-
非流动负债	112.44	112.44	-	-
负债合计	122,170.29	122,170.29	-	-
净资产（所有者权益）	-27,696.83	12,669.41	40,366.24	145.74

资产基础法评估结论详细情况见资产评估明细表。

(2) 资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

①存货评估增值1,009.24万元，增值率10.97%，增值原因是：评估值较审计测算的公允价值减处置费用略高。

②长期股权投资增值 2,370.74 万元，增值率 21.81%，增值原因是：通过比值计算得出的评估值较投资价值高。

③房屋建筑物类固定资产评估增值 62.25 万元，增幅 0.54%。增值原因是：因为会计核算的房屋建筑物折旧年限与评估计算使用的房屋建筑物理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的房屋建筑物折旧有差异，造成增值。

④设备类固定资产评估增值 367.53 万元，增值率 0.76%。设备增值的主要原因：因为会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备有差异，造成增值。

⑤无形资产评估增值 36,556.47 万元，增值率 626.59%。评估增值原因：矿业权评估增资。

2、收益法评估结果

铭瑞锆业股东全部权益在评估基准日的市场价值为 12,647.84 万元，较账面值 -27,696.83 万元，评估增值 40,344.67 万元，增值率 145.67%。

（二）评估结果的分析及运用

1、关于评估结果的分析

本次运用收益法对企业股东权益价值评估，评估结果为人民币 12,647.84 万元，运用资产基础法对企业股东权益价值评估，评估结果为人民币 12,669.41 万元，两者之间的差额为 21.57 万元，相差 0.80%，两种方法测算的结果存在差异的原因大致如下：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。两者评估方法考虑的角度不同，得出的评估结论也会有所不同。

2、评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。铭瑞锆业未来生产经营所依靠的主要资产为明达里项目采矿权，本次该采矿权已经单独出具矿业权评估报告，资产基础法评估时该采矿权的价值直接引用了采矿权报告的数值；同时本次在收益法预测时，报告中相关要素指标均跟采矿权报告的取值趋于一致。综上，相对来

说资产基础法更为稳健和客观，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

（三）最终评估结论

根据以上评估工作，选用资产基础法评估结果作为本次澳洲东锆转让股权的价值参考依据，则在评估基准日被评估单位股东全部权益评估值为**12,669.41**万元（大写：人民币壹亿贰仟陆佰陆拾玖万肆仟壹佰元整）。

在确定上述股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权因素可能产生的溢价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2024年7月31日起至2025年7月30日。

十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专家工作及相關报告事项

本次评估所涉及的全部资产及负债账面值系经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的数据，并出具了“华兴审字[2024]24008890019号”标准无保留意见审计报告，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

对于无形资产科目中估算储量的矿业权（EL 6124、EL 6325、EL 6112、ML 6226、ML 6219、ML 6221、ML 6225、ML 6137、ML 6220）的评估，由于我公司无矿业权评估资质，我公司已另行委托具有矿产权评估资格的天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司进行评估，并出具了《铭瑞锆业有限公司 Mindarie 矿业权评估报告》（天昊矿评字(2024)第 0035 号），矿业权评估报告的评估目的与本次资产评估的评估目的一致。评估基准日相同；评估方法为折现现金流量法；评估价值为人民币 37,918.29 万元。

（二）权属等主要资料不完整或存在瑕疵事项

未发现。

(三) 委托人未提供的其他关键资料事项

未发现。

(四) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

未发现。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素事项

未发现。

(六) 评估程序受限事项

未发现。

(七) 期后重大事项

期后重大事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估专业人员未发现其它重大期后事项，委托人与被评估单位亦明确告知不存在重大期后事项。

(八) 其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

3、本次收益法中预测的企业未来营业收入数据及由此所计算出的企业盈利等数据是根据矿业权评估报告数据得出。我们是在被评估单位提供的相关资料基础上进行尽职调查，并按评估准则要求对矿业权评估报告的合理性复核分析并进行评估计算，而矿业权评估报告数据是由被评估单位提供，被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若被评估单位提供的上述资料发生重大变化，则将直接影响评估结果。特请报告使用者注意。

4、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托

人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5、本次评估时，评估专业人员视察了建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估专业人员仅能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人提供，其合法性、真实性、完整性由委托人负责，评估专业人员没有也无法对上述资产进行丈量。

6、对于本次评估的生产设备、运输车辆等机器设备，评估专业人员对其履行了现场勘查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估专业的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们也需向委托人及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托人认为必要，可聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给评估专业人员，作为评估测算的依据。

7、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

8、由于被评估单位于评估基准日未对 Mindarie 矿产资源量委托第三方机构出具最新《储量核查报告》，本次评估的矿业权评估结论是以 2016 年 01 月 01 日生效的《2016 年矿石储量声明》确定的保有储量（矿石量 4810.00 万 t，重矿物量 179.90 万 t）为基础，并扣减至本次评估基准日期间的动用储量（矿石量 200.00 万 t，重矿物量 6.80 万 t）得出，若日后该矿重新进行储量核实，或按照中国的相关勘查标准/规范，资源量/储量发生变化时，矿业权评估结论随之发生变化。

9、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- (1) 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- (2) 资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请

有资格的评估机构重新评估。

(3) 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

10、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、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。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

4、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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、资产评估报告日

资产评估报告日为：2024 年 10 月 14 日

(本页为签字盖章页)

资产评估师：陆顺勇

资产评估师：黄一仕

广东中广信资产评估有限公司

资产评估报告备查文件目录

- 一、 资产评估结果表和收益法预测结果表
- 二、 被评估单位评估基准日审计报告
- 三、 产权资料复印件
- 四、 《铭瑞锆业有限公司 Mindarie 矿业权评估报告》（报告编号：天昊矿评字(2024)第 0035 号）
- 五、 《铭瑞锆业有限公司明达里项目可行性研究报告》（工程编号 Y24040）
- 六、 委托人及被评估单位营业执照复印件
- 七、 委托人及被评估单位承诺函
- 八、 资产评估师承诺函
- 九、 资产评估机构营业执照复印件
- 十、 资产评估机构资格备案公告复印件
- 十一、 资产评估机构证券期货相关业务评估资格证明
- 十二、 中国资产评估协会正式执业会员证书复印件
- 十三、 《资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见资产评估报告正文 十、评估结论）》