

沃克森（北京）国际资产评估有限公司对
《关于对郴州市金贵银业股份有限公司发行股份购买资产
并募集配套资金暨关联交易的问询函》

中有关评估事项的核查意见

深圳证券交易所：

贵所于 2023 年 5 月 5 日对郴州市金贵银业股份有限公司出具的并购重组问询函（2023）第 9 号《关于对郴州市金贵银业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函》（以下简称“《问询函》”）收悉。根据贵所的要求，沃克森（北京）国际资产评估有限公司对《问询函》中所列问题进行了逐项核查并书面回复如下，请予审核。

问题 3.报告书显示，标的公司主要资产为矿业权（包含一项采矿权和两项探矿权），湖南宝山铅锌银矿采矿权采用折现现金流量法进行评估，采矿权账面价值为 0.14 亿元，评估值为 3.18 亿元，增值率 2,180.85%，评估储量依据湖南省有色地质勘查局于 2015 年出具的《储量核实报告》和 2022 年出具的《2021 年储量年报》，评估选取的产品价格主要参考在评估基准日近四年内湖南省同品位产品均价。湖南宝山铅锌银-400 米以下探矿权（以下简称“探矿权一”）、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权（以下简称“探矿权二”）账面价值合计 0.16 亿元，评估值合计 3.69 亿元，增值率 2,224.24%，主要为探矿权一增值，探矿权一正处于“探转采”详查阶段，采用折现现金流量法评估；探矿权二勘查和研究程度较低，采用勘查成本效用法评估。

（1）请说明采矿权与探矿权一评估利用资源储量的确定依据，相关矿产资源储量是否需履行评审备案程序及履行情况，《储量核实报告》和《2021 年储量年报》中资源储量是否存在差异及原因。

(2) 请说明采矿权和探矿权一评估所用重要参数（包括但不限于可信度系数、设计损失量、采矿损失量、矿石贫化率、选矿回收率、折现率）的确定依据及合理性，与 2022 年 10 月有色集团对标的公司增资时的评估值存在差异的原因及合理性。

(3) 报告书显示，铅、锌属于强周期性行业，价格波动较大，且标的公司铅精矿销售价格近年呈上升趋势。请结合铅、锌近五年、近十年均价，说明采矿权评估选取近四年均价的原因及合理性，评估参数的选取是否审慎、公允，是否存在损害上市公司利益的情形。

(4) 请说明矿业权价款缴纳情况，尚需缴纳金额，承担方式，评估结果是否已将相关情况考虑在内。

(5) 请结合探矿权一所处勘查阶段、后续尚需履行的必要手续、矿产资源储量和后续预计投入、可比案例情况等，说明探矿权一“探转采”是否存在重大不确定性，采矿权预计取得时间，采用折现现金流量法的依据及合理性，收益法评估中的未来收益年限是否考虑“探转采”审批时间及合理性。

(6) 矿业权评估收益期均超过采矿许可证有效期，请说明续期是否存在实质性障碍，是否需要缴纳额外费用，前述情况是否已在评估中予以考虑。

请独立财务顾问、评估机构核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、请说明采矿权与探矿权一评估利用资源储量的确定依据，相关矿产资源储量是否需履行评审备案程序及履行情况，《储量核实报告》和《2021 年储量年报》中资源储量是否存在差异及原因。

(一) 湖南宝山铅锌银矿采矿权

1、评估利用资源储量的确定依据，相关矿产资源储量是否需履行评审备案程序及履行情况

本次评估利用的资源储量资料来源于湖南省有色地质勘查局一总队于 2015 年 10 月提交的《湖南省桂阳县宝山矿区宝山铅锌银矿资源储量核实报告》（以下简称“《储量核实报告》”）、2022 年 1 月提交的《2021 年储量年报》和长沙有色冶

金设计研究院有限公司于 2014 年编制《湖南省桂阳县宝山铅锌铜钼多金属矿深部资源开发利用方案》(以下简称“《开发利用方案》”)。《储量核实报告》已取得湖南省自然资源厅出具的《关于<湖南省桂阳县宝山矿区宝山铅锌银矿资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》(湘国土资储备字[2016]027 号),《开发利用方案》已经湖南省自然资源厅湘国土资开发备字(2014)082 号评审备案证明备案,《2021 年储量年报》经郴自然资规储年报评字[2022]85 号评审意见书评审。

2、《储量核实报告》和《2021 年储量年报》中资源储量是否存在差异及原因

2015 年 8 月以来,由于正常生产动用了部分资源量,同时生产过程中的探矿工程进一步揭露,致使矿体规模有所变化,导致局部矿体厚度变薄或变厚等原因,矿体重新圈定后重算造成资源量有所增加或减少,均是企业开采和生产探矿过程中的正常变动。具体如下:

资源量类型	《储量核实报告》		《2021 年储量年报》		差异	差异原因
	累计查明	保有资源量	累计查明	保有资源量		
铅锌银矿(万吨)	755.20	465.20	862.70	406.10	核增 107.50, 动用 166.60	据郴州市国土部门储量评审年报, 2016 至 2021 年矿山正常采损外, 由于生产探矿工程进一步揭露, 导致局部矿体厚度变薄或变厚等原因, 重新圈定后造成矿石量有所增加。
铅金属量(吨)	517,327	323,794	534,542	242,033	核增 17,215, 动用 98,975	据郴州市国土部门储量评审年报, 2016 至 2021 年矿山正常采损外, 由于生产探矿工程进一步揭露, 致使矿体局部矿体厚度变薄或变厚原因, 经过采样化验, 矿体重新圈定后重算引起增加。
锌金属量(吨)	508,537	306,818	536,545	241,384	核增 28,008, 动用 93,443	
银金属量(吨)	1342	749	1434	582	核增 92, 动用 259	
伴生硫含量(吨)	1,611,232	1,462,840	1,028,331	604,255	核减 582,901, 动用 275,684	据郴州市国土部门储量评审年报, 由于探矿工程进一步揭露, 经过采样化验, 致使矿体厚度变化, 矿体平均品位变化, 矿体重算后引起减少。
伴生金金属量(千克)	9,291	5,851	8,093	3,330	核减 1,198, 动用 1,324	据郴州市国土部门储量评审年报, 由于探矿工程进一步揭露, 经过采样化验, 致使矿体厚度变化, 矿体平均品位变化, 矿体重算后引起减少。
单铜矿(万吨)	732.80	366.10	731.70	365.00	核减 1.10, 无动用	据 2020 年评审备案的核实报告。由于探矿工程进一步揭露, 致使矿体规模有所变化, 矿体重算后引起减少。
铜金属	94,279	50,675	90,496	46,892	核减 3,783,	据 2020 年评审备案的核实

资源量类型	《储量核实报告》		《2021年储量年报》		差异	差异原因
	累计查明	保有资源量	累计查明	保有资源量		
量(吨)					无动用	报告。由于探矿工程进一步揭露,致使矿体规模有所变化,矿体重算后引起减少。
单钼矿(万吨)	282.00	282.00	284.10	284.10	核增 2.10, 无动用	据 2020 年评审备案的核实报告。 1.由于探矿工程进一步揭露,致使矿体规模有所变化,致使矿石量有所变化。 2.由于新增工程揭露,重新圈定部分新矿体,造成矿石量有所增加。
钼金属量(吨)	4,043	4,043	4,088	4,088	核增 45, 无动用	据 2020 年评审备案的核实报告。 1.由于探矿工程进一步揭露,致使矿体规模有所变化,致使矿石量有所变化。 2.由于新增工程揭露,重新圈定部分新矿体,造成矿石量有所增加。
铜钼综合矿(万吨)	57.60	57.60	57.80	57.80	核增 0.20, 无动用	据 2020 年评审备案的核实报告。 1.由于探矿工程进一步揭露,致使矿体规模有所变化,致使矿石量有所变化。 2.由于新增工程揭露,重新圈定部分新矿体,造成矿石量有所增加。

(二) 湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权评估利用资源储量的确定依据, 相关矿产资源储量是否需履行评审备案程序及履行情况

1、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权评估利用资源储量的确定依据

本次评估利用的资源储量资料来源于湖南省矿产资源调查所于 2022 年 12 月提交的《湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米标高以下深部详查报告》(以下简称“《详查报告》”), 该《详查报告》基本查明了矿区的地质、构造和工程地质岩组的地质特征, 基本查明了矿体的形态、产状、规模和矿石主要特征, 基本查明了矿床开采技术条件, 并经湖南省自然资源事务中心评审通过(湘审查[2023]5 号), 可作为本次评估中矿山资源储量的评估依据。

本次评估中技术参数选取参考具有设计资质的长沙有色冶金设计研究院有

限公司于 2023 年 2 月编制的《湖南宝山有色金属矿业有限责任公司-400m 以下深部开采工程可行性研究说明书》（以下简称“《可行性研究报告》”），该报告对矿山的开发利用做了合理设计，安排了开采方式，对关键生产技术参数进行了合理预测，开采技术条件符合要求，经济效益较好。《可行性研究报告》设计的技术参数和指标可以作为评估依据或参考基础。

2、相关矿产资源储量是否需履行评审备案程序及履行情况

本次评估利用的资源储量资料来源于湖南省矿产资源调查所于 2022 年 12 月提交的《详查报告》，该详查报告已经湖南省自然资源事务中心评审通过（湘审查[2023]5 号），同时根据湖南省自然资源厅湘自资规〔2021〕4 号《湖南省自然资源厅关于进一步规范全省矿产资源储量评审备案管理工作的通知》的规定，该详查报告不需要办理备案手续。

另外，根据《自然资源部办公厅关于矿产资源储量评审备案管理若干事项的通知》（自然资办发〔2020〕26 号）：“二、探矿权转采矿权、采矿权变更矿种或范围，油气矿产在探采期间探明地质储量、其他矿产在采矿期间累计查明矿产资源量发生重大变化（变化量超过 30%或达到中型规模以上的），以及建设项目压覆重要矿产，应当编制符合相关标准规范的矿产资源储量报告，申请评审备案。”由于该探矿权正处于办理探转采过程中，相关矿产资源储量将在办理探转采过程中一并完成备案程序。

二、请说明采矿权和探矿权一评估所用重要参数（包括但不限于可信度系数、设计损失量、采矿损失量、矿石贫化率、选矿回收率、折现率）的确定依据及合理性，与 2022 年 10 月有色集团对标的公司增资时的评估值存在差异的原因及合理性。

回复：

（一）请说明采矿权和探矿权一评估所用重要参数（包括但不限于可信度系数、设计损失量、采矿损失量、矿石贫化率、选矿回收率、折现率）的确定依据及合理性

1、湖南宝山铅锌银矿采矿权

本次评估中，根据中国矿业权评估准则和《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）的规定，依据 2015 年《储量核实报告》、《2021 年储量年报》《开发利用方案》、企业提供的金属量平衡表和同花顺金融终端统计数据等资料，确定生产能力、可信度系数、设计损失量、采矿损失量、矿石贫化率、选矿回收率、折现率等重要评估参数，相关参数确定依据充分，数据来源有效可靠，评估中所采用的重要参数具备合理性，具体如下表：

序号	参数名称	评估取值	确定依据
一	生产能力	45 万吨/年	采矿许可证、《开发利用方案》
二	可信度系数	探明及控制取 1.0、 推断取 0.70	《开发利用方案》
三	评估利用的资源储量	铅锌银矿 291.38 万吨	《2021 年储量年报》、《2022 年 10 月金属平衡报表》、2015 年《储量核实报告》
四	可采储量	284.97 万吨	《2021 年储量年报》、《2022 年 10 月金属平衡报表》、2015 年《储量核实报告》
五	可采储量平均品位		
1	铅	6.11%	2015 年《储量核实报告》、《2021 年储量年报》及企业提供的金属量平衡表
2	锌	6.02%	2015 年《储量核实报告》、《2021 年储量年报》及企业提供的金属量平衡表
3	银	146.82g/t	2015 年《储量核实报告》、《2021 年储量年报》及企业提供的金属量平衡表
4	金	0.82g/t	2015 年《储量核实报告》、《2021 年储量年报》及企业提供的金属量平衡表
5	硫	15.25%	2015 年《储量核实报告》、《2021 年储量年报》及企业提供的金属量平衡表
六	采矿回采率	铅锌银矿采矿回采率 97.80%	企业提供的金属量平衡表
七	矿石贫化率	22.45%	企业提供的金属量平衡表
八	评估计算年限	8.17 年	根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）规定的计算模型计算得出， 评估计算年限=可采储量/(生产能力*(1-矿石贫化率))
九	选矿回收率		

序号	参数名称	评估取值	确定依据
1	铅	87.64%	企业提供的金属量平衡表
2	银在铅精矿中选矿回收率	74.05%	企业提供的金属量平衡表
3	金在铅精矿中选矿回收率	24.41%	企业提供的金属量平衡表
4	锌	90.74%	企业提供的金属量平衡表
5	银在锌精矿中的选矿回收率	10.87%	企业提供的金属量平衡表
十	折现率	8.01%	根据《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)规定的计算模型计算得出,折现率=无风险报酬率+勘查开发阶段风险报酬率+行业风险报酬率+财务经营风险报酬率+个别风险报酬率
十一	设计损失量	0	《开发利用方案》
十二	采矿损失量	铅锌银矿采矿损失量 6.41 万吨	企业提供的金属量平衡表

2、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权

本次评估中,根据中国矿业权评估准则和《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)的规定,依据《详查报告》、《可行性研究报告》和同花顺金融终端统计数据等资料,确定生产能力、可信度系数、设计损失量、采矿损失量、矿石贫化率、选矿回收率、折现率等重要评估参数,相关参数确定依据充分,数据来源有效可靠,评估中所采用的重要参数具备合理性,具体如下表:

序号	参数名称	评估取值	确定依据
一	生产能力	60.00 万吨/年,其中铅锌银矿生产规模 30.00 万吨/年,铜钼矿生产规模 30.00 万吨/年	《可行性研究报告》
二	可信度系数	探明及控制取 1.0、推断取 0.70	《可行性研究报告》
三	评估利用的资源储量	评估利用资源量为 715.06 万吨,其中铅锌银矿 360.97 万吨,铜钼矿 354.09 万吨	《详查报告》,测算模型为: Σ (各级别资源量×该级别资源量的可信度系数)
四	可采储量	铅锌银矿评估利用可采储量为 352.71 万吨,铜钼矿评估利用可采储量为 345.98	《详查报告》,测算模型为: (评估利用资源储量-设计损失量)×采矿回

序号	参数名称	评估取值	确定依据
		万吨，合计 698.69 万吨。	采率
五	可采储量 平均品位		
1	铅	7.28%	《详查报告》、《可行性研究报告》
2	锌	8.95%	《详查报告》、《可行性研究报告》
3	银	194.20g/t	《详查报告》、《可行性研究报告》
4	铜	1.05%	《详查报告》、《可行性研究报告》
六	采矿回采率	采矿回采率 97.71%	《可行性研究报告》
七	矿石贫化率	22.47%	《可行性研究报告》
八	评估计算年限	25.17 年	1、根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）规定的计算模型计算得出，评估计算年限=可采储量/(生产能力*(1-矿石贫化率))。 2、湖南宝山铅锌银矿采矿权评估计算服务年限为 8.17 年（最后 3.00 年与探矿权基建期同期），基建期结束后，深部投产期为 2.00 年，达产期为 13.00 年，减产期为 2.00 年，合计 25.17 年。
九	选矿回收率		
1	铅	88.59%	《可行性研究报告》
2	锌	91.51%	《可行性研究报告》
3	银	74.46%	《可行性研究报告》
4	铜	91.17%	《可行性研究报告》
十	折现率	9.11%	根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）规定的计算模型计算得出，折现率=无风险报酬率+勘查开发阶段风险报酬率+行业风险报酬率+财务经营风险报酬率+个别风险报酬率
十一	设计损失量	0	《可行性研究报告》
十二	采矿损失量	16.37 万吨	《可行性研究报告》

(二) 与 2022 年 10 月有色集团对标的公司增资时的评估值存在差异的原因及

合理性

1、矿业权前后两次评估值差异情况

本次矿业权的评估值为 68,714.53 万元，前次评估值为 74,765.43 万元，差异额为-6,050.90 万元，其中账面值变动引起的差异为 1,077.29 万元，评估引起的差异为-7,128.19 万元，具体如下：

金额单位：万元

资产名称	2022年6月30日		2022年10月31日		与前次评估值差异	与前次差异分类	
	账面值	评估值	账面值	评估值		账面值差异	评估增减值差异
湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权	0	22,118.06	1,588.26	36,532.08	14,414.02	1,588.26	12,825.76
湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权		377.02		382.96	5.94		5.94
湖南宝山铅锌银矿采矿权	1,905.17	52,270.35	1,394.19	31,799.49	-20,470.86	-510.97	-19,959.89
合计	1,905.17	74,765.43	2,982.46	68,714.53	-6,050.90	1,077.29	-7,128.19

2、矿业权前后两次评估方法对比分析

列入前后两次评估范围的矿业权中，有采矿权 1 个，探矿权 2 个，前后两次的评估方法如下：

资产名称	2022年630评估方法	2022年1031评估方法	是否存在差异
湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权	成本途径中的地质要素评序法	收益途径中的折现现金流量法	有
湖南宝山铅锌银矿采矿权	收益途径中的折现现金流量法	收益途径中的折现现金流量法	无
湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权	成本途径中的勘查成本效用法	成本途径中的勘查成本效用法	无

从上表中可看出，前后两次评估中，湖南宝山铅锌银矿采矿权和湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权的评估方法是一致的，但湖南省桂阳县宝山铅锌

银矿-400 米以下深部普查探矿权的评估方法存在差异，产生差异的原因如下：

(1)前次评估时，-400 米以下深部普查探矿权的研究和勘查程度为普查，未进行正式的技术经济可行性评价，估算的储量也未经评审，根据中国矿业权评估准则的规定采用成本途径中的地质要素评序法进行评估。

(2)本次评估时，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权的研究和勘查程度为详查，已进行正式的技术经济可行性评价，详查报告中估算的储量已经湖南省自然资源事务中心评审，根据中国矿业权评估准则的规定，采用收益途径中的折现现金流量法进行评估。

综上分析，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权在前后两次评估时，其研究和勘查程度存在明显差异，估算的储量在是否经过专家评审上也存在差异，因此前后两次评估方法上存在差异是合理的，均符合中国矿业权评估准则的规定。

3、矿业权前后两次评估参数对比分析

列入前后两次评估范围的矿业权中，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权的评估方法相同且评估值差异很小，前后两次评估的评估参数基本一致；湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权由于前后两次的评估方法存在明显差异，不同评估方法中评估参数由于属性不同而不具有可比性；而湖南宝山铅锌银矿采矿权前后两次的评估方法相同，评估参数的属性相同，现对比分析如下：

序号	参数名称	2022 年 10 月 31 日评估	2022 年 6 月 30 日评估	差异情况及原因
一	生产能力	45 万吨/年	45 万吨/年	无差异
二	可信度系数	探明及控制取 1.0、推断取 0.70	探明及控制取 1.0、推断取 0.70	无差异
三	评估利用的资源储量	铅锌银矿 291.38 万吨	铅锌银矿 302.8 万吨	本次评估利用的资源储量比前次减少 11.42 万吨，系 2022 年 7-10 月开采中的正常消耗量。
四	可采储量	284.97 万吨	296.00 万吨	本次评估中的可采储量比前次减少 11.03 万吨，系 2022 年 7-10 月开采中的正常消耗量。
五	可采储量平均			

序号	参数名称	2022年10月31日评估	2022年6月30日评估	差异情况及原因
	品位			
1	铅	6.11%	6.00%	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
2	锌	6.02%	6.00%	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
3	银	146.82g/t	145.66g/t	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
4	金	0.82g/t	0.82g/t	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
六	采矿回收率	铅锌银矿采矿回收率 97.80%	铅锌银矿采矿回收率 97.76%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
七	矿石贫化率	22.45%	22.43%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
八	评估计算年限	8.17年	8.48年	评估基准日不同
九	选矿回收率			
1	铅	87.64%	88.41%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
2	银在铅精矿中选矿回收率	74.05%	74.95%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
3	金在铅精矿中选矿回收率	24.41%	23.86%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
4	锌	90.74%	91.34%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
5	银在锌精矿中的选矿回收率	10.87%	11.24%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
十	折现率	8.01%	8.03%	差异很小
十一	设计损失量	0	0	无差异、无影响
十二	采矿损失量	铅锌银矿采矿损失量 6.41 万吨	铅锌银矿采矿损失量 6.8 万吨	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
十三	产品单价			

序号	参数名称	2022年10月31日评估	2022年6月30日评估	差异情况及原因
1	铅精矿含铅	12,579.18 元/吨	12,736 元/吨	前次评估中，铅精矿含铅单价以评估基准日前三年铅金属的均价为基础测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年湖南省 60%铅精矿的均价为基础测算铅精矿的单价，从而出现低于前次评估的单价。
2	铅精矿含银	3,203.94 元/千克	3,965 元/千克	前次评估中，铅精矿含银单价以评估基准日前三年银金属的均价为基础和相应的计价系数测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年银金属的均价为基础和相应的计价系数测算铅精矿中含银的单价，从而出现低于前次评估的单价。
3	铅精矿含金	292.42 元/克	297.28 元/克	前次评估中，铅精矿含金单价以评估基准日前三年金金属的均价为基础和相应的计价系数测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年金金属的均价为基础和相应的计价系数测算铅精矿中含金的单价，从而出现低于前次评估的单价。
4	锌精矿含锌	13,003.33 元/吨	14,127 元/吨	前次评估中，锌精矿含锌单价以评估基准日前三年锌金属的均价为基础测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年湖南省 50%品位锌精矿的均价为基础测算锌精矿的单价，从而出现低于前次评估的单价。
5	锌精矿含银	442.48 元/千克	1,327 元/千克	前次评估中，以锌精矿中含银品位 581 克/吨为基础和相应的计价系数测算得出；本次评估中，经测算后，锌精矿中含银实际品位为 146.18 克/吨，并以此为基础和相应的计价系数测算锌精矿中含银的单价，从而出现低于前次评估的单价。

综上分析，前后两次评估中生产能力、可信度系数、设计损失量、采矿损失量不存在差异；由于 2022 年 7-10 月的作业开采，导致本次评估利用的资源储量、可采储量、评估计算年限稍低于前次的；其他参数如折现率、采矿回采率、矿石贫化率、选矿回收率等的差异很小，均无明显变化；前后两次评估的产品单价存在一定的差异，主要是本次产品单价要低于前次的，低于的主要原因为前次评估中，对于铅精矿中的铅、金和银，锌精矿中的锌金属均按评估基准日前三年均价为基础测算，而本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年铅精矿、金、银、锌精矿的均价为基础测算单价，从而出现低于前次评估的单价。

4、矿业权前后两次评估差异的合理性分析

列入前后两次评估范围的矿业权中，前后两次评估值差异主要来自于湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权和湖南宝山铅锌银矿采矿权，而湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权前后两次的评估值差异很小。现对湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权和湖南宝山铅锌银矿采矿权前后两次的评估值差异分析如下：

(1) 湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权

该探矿权本次的评估值为 36,532.08 万元，前次的评估值为 22,118.06 万元，差异额为 14,414.02 万元，其中账面值变动引起的差异为 1,588.26 万元，评估引起的差异为 12,825.76 万元，产生差异的主要原因为：前次评估时，其研究和勘查程度为普查，未进行正式的技术经济可行性评价，估算的储量也未经评审，根据中国矿业权评估准则的规定采用成本途径中的地质要素评序法进行评估；本次评估时，其研究和勘查程度为详查，已进行正式的技术经济可行性评价，详查报告中估算的储量已经专家评审，根据矿业权评估准则的规定，采用收益途径中的折现现金流量法进行评估。由于研究和勘查程度、估算的储量可信度存在明显差异，导致前后两次评估的评估方法存在差异，进而导致评估值出现差异，同时通过前述对探矿权评估中的参数来源和依据分析，均符合中国矿业权评估准则规定，因此是合理的。

(2) 湖南宝山铅锌银矿采矿权

该采矿权本次的评估值为 31,799.49 万元，前次的评估值为 52,270.35 万元，差异额为-20,470.86 万元，其中账面值变动引起的差异为-510.97 万元，评估引起的差异为-19,959.89 万元，根据前述的评估参数对比分析，产生差异的主要原因是本次评估的产品单价要低于前次评估中的产品单价。根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008），产品销售价格应根据产品类型、产品质量和销售条件，一般采用当地价格口径确定，可以评估基准日前若干年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格。本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年铅精矿、金、银、锌精矿的均价为基础测算单价，从而出现低于前次评估的单价。由此可看出，本次的评估值更加谨慎，充分体现了产品价格波动对评估值的影响，因此是合理的。

三、报告书显示，铅、锌属于强周期性行业，价格波动较大，且标的公司铅精矿销售价格近年呈上升趋势。请结合铅、锌近五年、近十年均价，说明采矿权评估选取近四年均价的原因及合理性，评估参数的选取是否审慎、公允，是否存在损害上市公司利益的情形。

回复：

根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008），产品销售价格应根据产品类型、产品质量和销售条件，一般采用当地价格口径确定，可以评估基准日前若干年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格。经查询同花顺金融终端数据，湖南省铅精矿（60%）公开市场价格信息是 2013 年 9 月开始发布、湖南省锌精矿（50%）公开市场价格信息是 2013 年 12 月开始发布。经整理后，铅精矿在评估基日前 1 至 9 年、锌精矿在评估基准日前 1 至 8 年的均价如下表所示：

1、铅精矿

评估基准日前近 9 年湖南省铅精矿（60%）不含税价格走势如下图所示：



铅精矿价格均价统计表

年份	不含税均价	距评估基准日不同时间	不含税均价
2022年1-10月	12,513.90	一年均价	12,529.35
2021年	12,497.12	二年均价	12,460.50
2020年	12,019.10	三年均价	12,339.28
2019年	12,938.52	四年均价	12,579.18
2018年	14,782.38	五年均价	13,034.94
2017年	14,058.96	六年均价	13,159.62
2016年	10,323.14	七年均价	12,636.77
2015年	9,436.00	八年均价	12,252.45
2014年	10,417.77	九年均价	12,066.50
2013年9-12月	10,545.47		

数据来源：据同花顺金融终端数据整理得出

2、锌精矿

评估基准日前8年湖南省锌精矿（50%）不含税价格走势如下图所示：



锌精矿价格均价统计表

年份	不含税均价	距评估基准日不同时间	不含税均价
2022年 1-10月	16,816.57	一年均价	16,532.79
2021年	14,460.14	二年均价	15,305.03
2020年	10,233.69	三年均价	13,413.11
2019年	11,193.46	四年均价	13,003.33
2018年	15,272.69	五年均价	13,588.71
2017年	15,575.15	六年均价	13,812.93
2016年	9,824.43	七年均价	13,079.00
2015年	8,748.64	八年均价	12,591.13
2014年	9,171.87		
2013年 12月	8,561.38		

数据来源：据同花顺金融终端数据整理得出

从以上统计数据可见，铅锌矿产品价格呈周期性波动变化，对于价格呈周期性变化的矿产品为保障所取平均价格在较长的一段时间内有代表性，一般取其半周期时间段的平均价格或一个周期时间段的平均价格。本次评估中铅锌的价格在最近五年内出现两次波峰，尤其在 2017-2018 年间出现价格陡增陡降的极端变化，而 2016 年以前的又远低于现行市场价格，代表性相对较差。同时，从铅精矿在评估基日前 1 至 9 年的均价来看，介于 12060 至 13160 元/吨之间，本次评估中取四年均价 12,579.18 元/吨介于 9 年的中间水平；而锌精矿四年均价则处于评估基日前 1 至 8 年均价的低位，相对偏低。

综上，本次评估中取评估基准日前四年的均价具备合理性，评估参数的选取谨慎、公允，能够合理反映距离评估基准日较长一段时间内市场价格平均水平，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

四、请说明矿业权价款缴纳情况，尚需缴纳金额，承担方式，评估结果是否已将相关情况考虑在内。

回复：

(一) 矿业权价款缴纳情况、尚需缴纳金额

1、湖南宝山铅锌银矿采矿权

根据湖南省国土资源厅湘国土资采矿评备字[2016]第 32 号价款确认书和湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司以评估基准日 2016 年 3 月 31 日出具的《湖南省桂阳县宝山铅锌铜钼多金属（新增资源）采矿权评估报告》，采矿权人宝山矿业应缴纳采矿权价款 16,249.71 万元，截至本次评估基准日，上述采矿权价款已缴纳完毕。截至 2016 年 3 月 31 日，动用新增评估利用的资源储量铅锌银矿石量 211.31 万吨、铜钼矿矿石量 140.90 万吨，剩余资源储量铅锌银矿石量 154.20 万吨、铜钼矿石量 19.43 万吨均未参与价款处置评估计算，且 2016 年 3 月 31 日后，矿山后续勘探工程新增的资源储量均未缴纳采矿权价款（出让收益金）。

在本次评估基准日，采矿权范围内未缴纳采矿权出让收益金的可采储量，按照《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价（2021 年版）的通知》（湘自资规[2021]3 号），测算应缴纳的采矿权出让收益金最低金额为人民币 8,302.52 万元。

2、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权

本次评估中，探矿权出让收益金在评估基准日时尚未缴纳，根据《矿业权出让收益征收办法》（财综[2023]10 号）第二十九条规定，矿业权主管部门将在探转采后征收出让收益金。在本次评估基准日，探矿权范围内未缴纳探矿权出让收益金的可采储量，按照《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价（2021 年版）的通知》（湘自资规[2021]3 号），测算应缴纳的探矿权出让收益金最低金额为人民币 26,442.55 万元。

(二) 尚需缴纳的采矿权价款（出让收益金）的承担方式，评估结果是否已将相关情况考虑在内

在评估基准日，根据《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价（2021 年版）的通知》（湘自资规[2021]3 号），测算应缴纳的采矿权出让收益金最低金额为人民币 8,302.52 万元，应缴纳的探矿权出让收益金最低金额为人民币 26,442.55 万元，共计 34,745.07 万元。本次评估中，在预计负债科目中列示，体现为预计负债评估增值 34,745.07 万元，已在现有评估结果中进行了充分

考虑。

由于缴纳矿业权出让收益金的具体金额需以自然资源管理部门审核确认的为准，因此本次评估中测算的最低金额 34,745.07 万元可能与自然资源管理部门最终确定的金额存在差异，针对该差异，湖南有色产业投资集团有限责任公司和湖南黄金集团有限责任公司已出具承诺函，对可能存在的差异按以下方式进行处理：如未来最终实际缴纳的矿业权出让收益大于已计提的金额，则湖南有色产业投资集团有限责任公司和湖南黄金集团有限责任公司需就差额部分按评估基准日所持宝山矿业的股权比例向上市公司金贵银业进行补偿；如未来最终实际缴纳的矿业权出让收益小于已计提的金额，则由上市公司金贵银业就差额部分按评估基准日所持宝山矿业的股权比例向湖南有色产业投资集团有限责任公司和湖南黄金集团有限责任公司进行补偿。根据上述承诺，本次评估中对应缴纳矿业权出让收益金的处理方式不会损害上市公司及中小股东利益。

五、请结合探矿权一所处勘查阶段、后续尚需履行的必要手续、矿产资源储量和后续预计投入、可比案例情况等，说明探矿权一“探转采”是否存在重大不确定性，采矿权预计取得时间，采用折现现金流量法的依据及合理性，收益法评估中的未来收益年限是否考虑“探转采”审批时间及合理性。

回复：

（一）请结合探矿权一所处勘查阶段、后续尚需履行的必要手续、矿产资源储量和后续预计投入、可比案例情况等，说明探矿权一“探转采”是否存在重大不确定性。

1、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权所处勘查阶段、矿产资源储量情况

湖南省矿产资源调查所于 2022 年 12 月提交了《详查报告》，该《详查报告》已经湖南省自然资源事务中心评审通过（湘审查[2023]5 号），探矿权在评估基准日所处阶段为详查阶段。根据经评审后的详查报告，资源储量情况为：探获（控制+推断资源量）铅锌银矿石量 443.48 万吨，铅金属量 322,193.00 吨，锌金属量

394,087.00 吨，银金属量 848.00 吨。铜钼矿石量 459.66 万吨，铜金属量 46,754.00 吨，钼金属量 2,183.00 吨，其中控制类型铅锌银矿石量 168.46 万吨，铅金属量 123,923.00 吨，锌金属量 157,250.00 吨，银 358.00 吨，铜 14,251.00 吨，钼 391.00 吨；占整个深部详查铅锌银矿体资源量的 38.00%，满足详查阶段要求。

2、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权后续预计投入情况

根据《湖南宝山有色金属矿业有限责任公司-400 米以下深部开采工程可行性研究报告》，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权与湖南宝山铅锌银矿采矿权平面投影范围基本一致，标高范围相连（垂直上下关系），取得采矿权后，深部采矿权即可以与上部采矿权合并、整体开发，减少投资额、缩短建设周期。-400 米以下深部后续将根据矿山整体开采进度，随着矿山开采向下逐步掘进，而分批、逐步进行深部主斜坡道、采区斜坡道、进风井兼管缆井、溜井等矿山开采系统的建设。后续增加的深部开拓工程等可充分利用成熟生产矿山现有的采矿系统、工业场地设施，为掘进、坡道以及溜井等新增建设工程提供更为便利的施工条件。后期-400 米以下深部的开发及施工将充分结合现有矿区实际建设情况进行合理设计，开发风险较低。

3、办理探转采中后续尚需履行的必要手续

湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权尚需依据《国土资源部关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（国土资规〔2017〕16 号）的要求提交划定矿区范围的申请，在履行编制储量核实报告并评审备案、编制并提交《开发利用方案》、《矿山地质环境保护与土地复垦方案》、环评报告编制及批复、采矿权出让收益金评估并评审等手续后，签署采矿权出让协议并按期缴纳矿业权出让收益金即可申领相应的采矿许可证。

4、可比案例情况

经查询市场案例，以下案例均存在详查阶段探矿权采用折现现金流量法评估、且需要进行探转采的情形。

序号	上市公司名称	矿业权名称	探矿权勘查阶段	是否存在探转采工作	评估方法

1	西部黄金	新疆阿克陶县奥尔托喀讷什三区锰矿深部普查探矿权	详查	是	折现现金流量法
2	盛达资源	内蒙古自治区克什克腾旗巴彦乌拉银多金属矿深部普查探矿权	详查	是	折现现金流量法
3	山东黄金	山东省招远市玲珑金矿田李家庄东风矿床金矿详查探矿权	详查	是	折现现金流量法
4	华钰矿业	贵州省兴仁县泥堡南金矿详查探矿权	详查	是	折现现金流量法

5、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权“探转采”是否存在重大不确定性

(1)探转采前置条件

探矿权转采矿权过程中需满足的实质性前置条件主要为：①申请探转采需满足主体资格要求，②申请探转采所需满足地质勘查程度要求。

主体资格要求方面：根据《关于进一步完善采矿权登记管理有关问题的通知》（国土资发[2011]14号），申请采矿权应具有独立企业法人资格，企业注册资本应不少于经审定的矿产资源开发利用方案测算的矿山建设投资总额的百分之三十，外商投资企业申请限制类矿种采矿权的，应出具有关部门的项目核准文件。

地质勘查程度要求方面：根据《国土资源部关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（国土资规〔2017〕16号），申请采矿权 1）大中型煤矿应达到勘探程度；2）非煤矿山、小型煤矿原则上应达到勘探程度；3）简单矿床应达到详查程度并符合开采设计要求；4）已设采矿权的生产矿山利用原有生产系统申请在其深部和外围区域扩大开采的，扩大区范围内资源勘查程度原则上应达到详查。

(2) 湖南宝山有色金属矿业有限责任公司满足探转采主体资格的要求

湖南宝山有色金属矿业有限责任公司为具有独立法人资格的有限公司，现有注册资本为 29,607.00 万元，大于该探矿权建设投资总额的 30%。同时根据《中华人民共和国矿产资源法实施细则》、《矿业权出让转让管理暂行规定》、《国土资源

部关于进一步规范矿业权出让管理的通知》的规定，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权为湖南宝山有色金属矿业有限责任公司现有铅锌银矿采矿权的向下延伸，对于湖南宝山有色金属矿业有限责任公司拥有的探矿权，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司享有优先取得其勘查作业区内矿产资源采矿权的权利。

序号	法律法规名称	具体规定
1	《中华人民共和国矿产资源法实施细则》	第十六条第（六）款的规定，探矿权人享有优先取得勘查作业区内矿产资源的采矿权
2	《矿业权出让转让管理暂行规定》	第十六条的规定，在探矿权有效期和保留期内，探矿权人有优先取得勘查作业区内矿产资源采矿权的权利，未经探矿权人的同意，登记管理机关不得在该勘查作业区内受理他人的矿业权申请
3	《国土资源部关于进一步规范矿业权出让管理的通知》	第二条第（一）款规定，探矿权人申请其勘查区块范围内的采矿权，符合规定的，应依法予以批准，切实保护探矿权人的合法权益

(3) 地质勘查程度要求方面已达到探转采条件

根据《国土资源部关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（国土资规〔2017〕16号）：

“（一）...探矿权人申请采矿权的，矿区范围通过登记管理机关审查批准划定矿区范围申请确定,并参照《矿业权交易规则》相关规定签订采矿权出让合同。

（二）矿区范围的确定应当依据经评审备案的矿产资源储量报告。资源储量规模为大型的非煤矿山、大中型煤矿依据的矿产资源储量勘查程度应当达到勘探程度，其他矿山应当达到详查及以上程度，砂石土等以招标拍卖挂牌方式直接出让采矿权的（以下简称“第三类矿产”）勘查程度的具体要求按照各省（区、市）有关规定执行。”

湖南省矿产资源调查所于 2022 年 12 月提交了《湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米标高以下深部详查报告》，该详查报告已经湖南省自然资源事务中心评审通过（湘审查[2023]5 号），探矿权在评估基准日所处阶段为详查阶段。因此地质勘查程度已满足转采要求。

综合以上分析，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权在主体资格和地质勘查程度方面已满足转采要求，后续转采矿权不存在可预见的重大

不确定性或实质性障碍。

（二）采矿权预计取得时间

根据湖南宝山有色金属矿业有限责任公司探转采工作计划，采矿权预计在2024年底之前取得，具体时间安排如下：

1、2022年10月-2023年元月深部勘查项目野外验收、地勘报告编制与评审备案以及工业指标论证。（已完成）

2、2023年2-7月申请采矿权扩界、划定矿区范围核查；补充勘查方案评审、工程施工、野外验收。

3、2023年7-11月资源储量核实报告及评审备案证明。

4、2023年11月—2024年4月同步进行矿产资源开发利用方案编制及评审、矿山生态保护修复方案编制及评审、环境影响评价报告及批复、采矿权出让收益评估报告及告知书。

5、2024年5月-9月：当地人民政府同意延续的意见；查漏补缺，采矿权延续资料网络上报，跟踪县、市、省职能部门核查、批准。

6、2024年9月-12月应急处理突发事件；获取新证。

（三）采用折现现金流量法评估的依据及合理性

湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权已经提交了《详查报告》，并获评审勘查工作程度达到详查程度的意见（湘审查[2023]005号）；提交控制资源量占整个深部详查铅锌银矿体资源量的38.00%，满足详查阶段要求。根据《中国矿业权评估准则》，折现现金流量法适用于拟建、在建、改扩建、生产矿山的采矿权和详查及以上勘查阶段的探矿权评估。

湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权：1、具备一定数量、可靠性的矿产资源储量；2、具备矿山设计文件；3、矿产开发未来收益相关指标都能够预计并量化；4、矿产开发未来风险可以预计并量化。因此符合采用折现现金流量法评估的适用范围和前提条件，具备合理性。

（四）收益法评估中的未来收益年限是否考虑“探转采”审批时间及合理性。

本次评估中，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权的未来收益年限安排在湖南宝山铅锌银矿采矿权矿山服务年限之后，预留了 8.17 年的时间用于办理探转采相关手续及各类报告编制审批，远远长于湖南宝山有色金属矿业有限责任公司 2024 年底前完成探转采工作的计划，所以本次评估中预留的时间是谨慎合理的。

六、矿业权评估收益期均超过采矿许可证有效期，请说明续期是否存在实质性障碍，是否需要缴纳额外费用，前述情况是否已在评估中予以考虑。

回复：

(一) 矿业权评估收益期均超过采矿许可证有效期，请说明续期是否存在实质性障碍

宝山矿业拥有的湖南宝山铅锌银矿采矿权采矿许可证有效期为 8 年，自 2016 年 12 月 13 日至 2024 年 12 月 13 日有效。根据《矿产资源开采登记管理办法》第七条相关规定，如果采矿许可证有效期满，需要继续采矿的，采矿权人只要在采矿许可证有效期届满的 30 日前，到登记管理机关提交资料并办理延续登记手续即可，预计不存在实质性障碍。

(二) 采矿许可证续期是否需要缴纳额外费用，前述情况是否已在评估中予以考虑

办理延续登记的过程中，如果存在没有进行有偿处置的资源储量，在办理延续登记之前需要缴纳相应的采矿权出让收益金，同时还要开展编制储量核实报告、开发利用方案并评审备案，编制矿山地质环境保护与土地复垦方案和环评报告及报批等工作。整个办理延续登记手续工作中，主要直接支出包括应缴纳的采矿权出让收益金、储量核实报告和开发利用方案等文件的编制和评审费、差旅费等。

本次收益法评估计算期为 2022 年 11 月至 2030 年 12 月，超过了采矿许可证有效期，评估中对于没有进行有偿处置的资源储量，已按湖南省自然资源厅发布的 2021 年版矿业权出让收益市场基准价测算的金额进行了考虑，同时对于测算金额与实际缴纳金额可能产生的差异，湖南有色产业投资集团有限责任公司和湖

南黄金集团有限责任公司作出了进行补偿的承诺；而对于储量核实报告和开发利用方案等文件的编制和评审费、差旅费等支出由于金额小，本次评估中没有进行考虑，但对本次估值无重大不利影响。

评估机构核查意见：

经核查，评估机构认为：

1、湖南宝山铅锌银矿采矿权评估利用资源储量的确定依据为《储量核实报告》、《开发利用方案》和《2021年储量年报》，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权评估利用资源储量的确定依据为《详查报告》，《储量核实报告》和《开发利用方案》已履行相关评审备案程序，《2021年储量年报》和《详查报告》已属履行评审程序，依据充分、有效；《储量核实报告》和《2021年储量年报》中资源储量差异原因主要系企业开采和生产探矿过程中的正常变动所致，具备合理性

2、上市公司已补充披露湖南宝山铅锌银矿采矿权和湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权评估中生产能力、可信度系数、设计损失量、采矿损失量、矿石贫化率、选矿回收率、折现率等重要评估参数的取值依据及合理性，相关参数依据审慎、有效；前后两次矿业权评估值差异主要系1)研究和勘查程度差异导致前后两次深部探矿权评估的评估方法存在差异；2)基于谨慎性考虑，本次采矿权评估选取的基础测算单价低于前次评估的基础测算单价。上述差异具备合理性，前后两次矿业权评估均符合中国矿业权评估准则的规定。

3、本次评估中基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年铅精矿、锌精矿、金和银的均价为基础测算单价具备合理性，充分体现了产品价格波动对评估值的影响，评估参数的选取审慎、公允，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形，具备合理性。

4、本次评估中根据《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价（2021年版）的通知》（湘自资规[2021]3号）规定，测算应缴纳的采矿权出让收益金在预计负债科目中列示，体现为预计负债评估增值34,745.07万

元，已在现有评估结果中进行了充分考虑。同时湖南有色产业投资集团有限责任公司和湖南黄金集团有限责任公司已对此出具了相应的承诺，现有的处理方式不会损害上市公司及中小股东利益。

5、湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权在主体资格和地质勘查程度方面已满足转采要求，后续转采矿权不存在可预见的重大不确定性或实质性障碍；湖南宝山有色金属矿业有限责任公司在 2024 年底前完成探转采工作并取得采矿权证的工作计划具有可实现性；湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权符合《中国矿业权评估准则》中关于折现现金流量法评估的适用范围和前提条件，是合理的；本次收益法评估中预留“探转采”审批时间为 8.17 年，是充分、谨慎合理的。

6、湖南宝山铅锌银矿采矿权采矿许可证有效期到期后办理续期不存在重大障碍，本次评估中已充分考虑办理采矿许可证续期应缴纳采矿权出让收益金对评估值的影响；关于对于储量核实报告和开发利用方案等文件的编制和评审费、差旅费等支出由于金额小，对本次估值不构成重大影响。

问题 4.报告书显示，本次评估对投资性房地产采用市场法进行评估，账面价值为 5,513.45 万元，评估值为 6,689.24 万元，增值率 21.33%，增值原因为近年来长沙市办公房地产市场价格上涨；固定资产账面价值为 5.36 亿元，评估值为 5.9 亿元，增值率 10.20%，增值原因为井巷工程建设成本增加、部分机械设备会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限；土地使用权账面价值为 3.27 亿元，评估值为 3.38 亿元，增值率 3.35%，增值原因为郴州市地价上涨，本次评估值与 2022 年 10 月有色集团以土地使用权对标的公司增资时的评估值存在差异。

(1) 请补充披露对投资性房地产的评估过程，并结合性质、用途、地段、建成时间、交易时间、规模等因素，说明可比交易选取的可比性、合理性。

(2) 请量化分析井巷工程建设成本、机械设备经济使用年限对评估值影响，并说明评估增值合理性。

(3) 请结合评估方法、主要参数选取等，说明本次评估与 2022 年 10 月有色集团对标的公司增资时的评估值存在差异的原因及合理性。

请独立财务顾问、评估机构核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、请补充披露对投资性房地产的评估过程，并结合性质、用途、地段、建成时间、交易时间、规模等因素，说明可比交易选取的可比性、合理性。

(一)投资性房地产的评估过程

上市公司已于《重组报告书》“第七节 标的资产的评估及作价情况”之“三、评估情况”之“(五) 资产基础法评估基本情况”之“4、投资性房地产”补充披露投资性房地产的评估过程，具体如下：

本次评估中，投资性房地产的评估值采用市场法确定。列入本次评估范围的投资房地产包括长沙市雨花区圭塘路 264 号香樟鑫都商务综合楼的 1601、1701、1801 和 1901 房，均处同一物业，现以 1601 房为例，具体说明评估过程如下：

1、评估方法介绍

市场法是指在一定条件下，选择与待估房地产属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、实物状况、权益状况等条件与待估房地产进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定待估房地产市场价值的方法。该方法的基本公式如下：

待估房地产市场价格=比较实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

运用市场法按下列基本步骤进行：

(1)搜集交易实例的有关资料；

(2)选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个以上的比较实例。选取的比较实例应符合下列要求：a 与待估房地产相类似房地产；b 成交日期与评估基准日相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格；

(3)建立价格可比基础；

(4)进行交易情况修正；

(5)进行交易日期修正；

(6)进行区域因素修正；

(7)实物状况因素修正

(8)权益状况因素修正；

(9)求得比准价格，确定待估房地产的评估值。

2、比较实例选择

评估专业人员通过市场调查，搜集了待估投资性房地产所在区域内近期成交的相关房地产交易实例，根据比较实例选取的相关规定，选取下列的三个项目为比较实例。交易实例概况如下表所示：

项目名称	名称	位置	用途	建筑面积 (m ²)	交易日期	交易价格 (元/m ²)
评估对象	香樟鑫都商务综合楼 1601	长沙市雨花区圭塘路 264 号	办公	1323.90 (可分租)	2022 年 10 月	待估
可比实例 1	叠彩兰亭-B 区	长沙市雨花区劳动东路与南二环交汇处	办公	379.00	2022 年 11 月	12,200.00
可比实例 2	复地星光天地	长沙市雨花区湘府中路 80 号	办公	129.57	2022 年 11 月	12,300.00
可比实例 3	旭辉国际广场	劳动东路 220 号	办公	600.00	2022 年 11 月	12,500.00

3、建立比较基础

将比较实例与待估投资性房地产进行统一财产范围、付款方式、融资条件、税负负担、计价单位，建立可比基础，如下表：

项目名称	待估房地产	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	香樟鑫都商务综合楼 1601	叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
成交价格	—	12,200.00	12,300.00	12,500.00
标准化处理后的价格	—	12,200.00	12,300.00	12,500.00
统一计价单位后的价格	元/建筑面积	12,200.00	12,300.00	12,500.00
统一交付日期后的价格	现房	12,200.00	12,300.00	12,500.00
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	12,200.00	12,300.00	12,500.00
统一财产范围后的价格	建筑物及分摊的土地使用权	12,200.00	12,300.00	12,500.00
统一付款方式后的价格	一次性付款	12,200.00	12,300.00	12,500.00
统一税费负担后的价格	不含增值税	12,200.00	12,300.00	12,500.00

4、建立比较因素条件说明表

根据待估投资性房地产所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个比较实例与待估投资性房地产进行比较，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素对比较实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

(1)市场状况：确定房地产价格指数。

(2)交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

(3)房地产状况因素指评估对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异性的重要因素，是同一区域内房地产租金价格差异的重要原因。房地产状况因素包括区位因素、实物状况、权益状况。

①区位因素是指房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有距区域中心的距离、平面位置、公共交通便利度、外部配套设施、商业繁华度、临街状况、楼层、人流量及密度等。

②实物状况主要有外观设计、建筑结构、设备设施、空间布局、新旧程度、临街宽深比、建筑功能、室内装饰装修、建筑面积、特殊情况、停车便捷度等。

③权益状况主要有土地使用权类型、用途、规划条件、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况等。

根据评估人员的现场调查，并将调查结果进行收集整理，通过对近期出租实例的分析，挑选出如下三个综合用途比较案例，取得比较因素方面的资料，详见下表：

待估投资性房地产与比较实例基本情况如下表：

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			叠彩兰亭-B区	复地星光天地	旭辉国际广场
标准价格		待估	12,200.00	12,300.00	12,500.00
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	2022年10月	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位状况	距区域中心的距离	距离区域中心较近	距离区域中心较近	距离区域中心较近	距离区域中心较近

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
周边环境和景观	周边多为政府机构、住宅小区及写字楼，城市景观	周边多为住宅小区、写字楼，城市景观	周边多为院校、写字楼，城市景观	周边多为住宅小区、写字楼，近长沙沙湾公园，城市景观
公共交通便利度	距离公交站较近，有多条公交线路，近地铁 5 号线雨花区政府站。	距离公交站较近，有多条公交线路，近地铁 4 号线树木岭站、城轨站	距离公交站较近，有多条公交线路	距离公交站较近，有多条公交线路，近地铁 4 号线圭塘站
外部配套设施	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备
办公聚集度	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为办公用地，区域内办公聚集度高
临街状况	临主街	临主街	临主街	临主街
楼层	16 层/地上 24 层地下 2 层	高区/24 层	中区/22 层	中区/共 30 层
其他	无	无	无	无
实物状况	外观设计	玻璃幕墙，较好	玻璃幕墙，较好	玻璃幕墙，较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	设备设施	齐备	齐备	齐备
	空间布局	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般
	公共部分装修	石材贴面	石材贴面	石材贴面
	建筑功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能
	室内装饰装修	毛坯	精装修	精装修

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		叠彩兰亭-B区	复地星光天地	旭辉国际广场
建筑面积	1323.90（可分租）	379	129.57	600
特殊情况	无	无	无	无
停车便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让
	用途	办公	办公	办公
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	用益物权设立情况	无益物权设立	无益物权设立	无益物权设立
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	无查封	无查封	无查封
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰

5、编制比较因素条件指数表

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1)交易情况修正

均为正常交易，不作修正。

(2)市场状况修正

市场状况修正是将实例在成交日期的价格调整为评估基准日的价格。

各比较实例距评估基准日时间较近，在此期间，商业房地产市场较平稳，无明显波动，故不进行市场状况修正。

(3)房地产状况因素修正

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等

级,以评估对象为基准,每相差一个等级结合具体情况确定向上或向下修正幅度。

具体过程详见可比实例比较分析表、比较因素条件指数表、比较因素修正系数表。

待估投资性房地产与可比实例比较分析表

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			叠彩兰亭-B区	复地星光天地	旭辉国际广场
标准价格		待估	12,200.00	12,300.00	12,500.00
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	2022年10月	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位状况	距区域中心的距离(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	周边环境和景观(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	公共交通便利度(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	稍差	相同
	外部配套设施(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	办公聚集度(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	临街状况(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	楼层(每相差一个等级修正幅度:3%)	基准	稍优	相同	相同
	其他(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
实物状况	外观设计(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	建筑结构(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	设备设施(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	空间布局(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同
	新旧程度(每相差一个等级修正幅度:1%)	基准	相同	相同	相同

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		叠彩兰亭-B区	复地星光天地	旭辉国际广场
公共部分装修(每相差一个等级修正幅度: 3%)	基准	相同	相同	相同
建筑功能(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同	相同
室内装饰装修(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	稍优	稍优	稍优
建筑面积(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同	相同
特殊情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同	相同
停车便捷度(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同	相同
权益状况	土地使用权类型(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	用途(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	规划条件(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	共有情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	用益物权设立情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	担保物权设立情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	租赁或占有情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	拖欠税费情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	查封情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同
	权属清晰情况(每相差一个等级修正幅度: 1%)	基准	相同	相同

待估投资性房地产与可比实例比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
标准价格		待估	12,200.00	12,300.00	12,500.00
交易情况		100	100	100	100
市场状况	成交日期	100	100	100	100
区位状况	距区域中心的距离 (每相差一个等级 修正幅度: 1%)	100	100	100	100
	周边环境和景观 (每相差一个等级 修正幅度: 1%)	100	100	100	100
	公共交通便利度 (每相差一个等级 修正幅度: 1%)	100	100	99	100
	外部配套设施 (每 相差一个等级修正 幅度: 1%)	100	100	100	100
	办公聚集度 (每相 差一个等级修正幅 度: 1%)	100	100	100	100
	临街状况 (每相差 一个等级修正幅 度: 1%)	100	100	100	100
	楼层 (每相差一个 等级修正幅度: 3%)	100	103	100	100
	其他 (每相差一个 等级修正幅度: 1%)	100	100	100	100
实物状况	外观设计 (每相差 一个等级修正幅 度: 1%)	100	100	100	100
	建筑结构 (每相差 一个等级修正幅 度: 1%)	100	100	100	100
	设备设施 (每相差 一个等级修正幅 度: 1%)	100	100	100	100
	空间布局 (每相差 一个等级修正幅 度: 1%)	100	100	100	100

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
新旧程度（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100	100
公共部分装修（每相差一个等级修正幅度：3%）	100	100	100	100
建筑功能（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100	100
室内装饰装修（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	101	101	101
建筑面积（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100	100
特殊情况（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100	100
停车便捷度（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100
	用途（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100
	规划条件（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100
	共有情况（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100
	用益物权设立情况（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100
	担保物权设立情况（每相差一个等级修正幅度：1%）	100	100	100

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
租赁或占有情况 (每相差一个等级 修正幅度: 1%)	100	100	100	100
拖欠税费情况 (每 相差一个等级修正 幅度: 1%)	100	100	100	100
查封情况 (每相差 一个等级修正幅 度: 1%)	100	100	100	100
权属清晰情况 (每 相差一个等级修正 幅度: 1%)	100	100	100	100

待估投资性房地产与可比实例比较因素修正系数表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
标准价格	待估	12,200.00	12,300.00	12,500.00
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
市场 状况	成交日期	100	100/100	100/100
区 位 状 况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100
	周边环境和景观	100	100/100	100/100
	公共交通便利度	100	100/100	100/99
	外部配套设施	100	100/100	100/100
	办公聚集度	100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100
	楼层	100	100/103	100/100
	其他	100	100/100	100/100
实 物 状 况	外观设计	100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100
	设备设施	100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/100	100/100
	公共部分装修	100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100
	室内装饰装修	100	100/101	100/101

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		叠彩兰亭-B区	复地星光天地	旭辉国际广场
建筑面积	100	100/100	100/100	100/100
特殊情况	100	100/100	100/100	100/100
停车便捷度	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权类型	100	100/100	100/100
	用途	100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100	100/100	100/100
	租赁或占有情况	100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100	100/100	100/100
	查封情况	100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100
比准价格	—	11,730.00	12,300.00	12,380.00
权重		1/3	1/3	1/3
比较价值		12,140.00		

6、计算结果

从测算结果来看，三个交易实例修正后的价格水平差别不大，则取三个实例比较价格的算术平均值作为评估对象的比较价格，即市场法评估单价 12,140.00 元/m²。具体评估值如下：

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
合计	55,134,477.94	66,892,400.00	11,757,922.06	21.33
投资性房地产	55,134,477.94	66,892,400.00	11,757,922.06	21.33

(二) 结合性质、用途、地段、建成时间、交易时间、规模等因素，说明可比交易选取的可比性、合理性。

列入本次评估范围的投资房地产包括长沙市雨花区圭塘路 264 号香樟鑫都商务综合楼的 1601、1701、1801 和 1901 房，本次评估中，评估专业人员选取了叠彩兰亭-B 区、复地星光天地、旭辉国际广场作为可比交易案例，由于均处同一

物业，现以 1601 房为例来分析说明。

1、用地性质

待估房地产与三个可比案例土地性质一致，均为出让地。

项目名称	待估房地产	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	香樟鑫都商务综合楼 1601	叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
性质	土地性质为出让地	土地性质为出让地	土地性质为出让地	土地性质为出让地

2、物业用途

待估房地产与三个可比案例房屋用途一致，均为办公用途。

项目名称	待估房地产	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	香樟鑫都商务综合楼 1601	叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
用途	办公用途	办公用途	办公用途	办公用途

3、物业所处地段

待估房地产所处地段与比较实例 2 为同级别类似地段，区域内办公聚集度较高；与可比实例 1、可比实例 3 为相邻地段，区域内办公聚集度较高。均具有可比性。

项目名称	待估房地产	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	香樟鑫都商务综合楼 1601	叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
地段	长沙市雨花区圭塘路 264 号，圭塘地段	长沙市雨花区劳动东路与南二环交汇处，树木岭地段	长沙市雨花区湘府中路 80 号，德思勤地段	雨花区劳动东路 220 号，树木岭地段

4、建成时间

待估房地产建成时间与三个可比案例建成时间接近，可比性强。

项目名称	待估房地产	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	香樟鑫都商务综合楼 1601	叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
建成时间	2013 年	2015 年	2018 年	2013 年

5、交易时间

三个可比案例的交易时间与本次评估基准日接近，可比性强。

项目名称	待估房地产	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	香樟鑫都商务综合楼 1601	叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
交易时间	2022 年 10 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月

6、建筑规模

根据待估房地产现场勘查情况，待估房地产建筑面积虽有 1323.90 平方米，但可灵活分割出售出租，最小组合单间 120 平方米，最大 650 平方米，因此待估房地产和可比交易案例在建筑规模上具有可比性。

项目名称	待估房地产	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
	香樟鑫都商务综合楼 1601	叠彩兰亭-B 区	复地星光天地	旭辉国际广场
规模	1323.90 平方米（可分割）	379.00 平方米	129.57 平方米	600.00 平方米

通过以上分析，待估房地产和可比交易案例在用地性质、用途、地段、建成时间、交易时间、规模等方面均具有可比性，可比交易选取合理。

二、请量化分析井巷工程建设成本、机械设备经济使用年限对评估值影响，并说明评估增值合理性。

(一) 请量化分析井巷工程建设成本对评估值影响，并说明评估增值合理性。

1、井巷工程评估增减值情况及原因

本次评估中，井巷工程的账面原值为 32,894.39 万元，账面净值为 27,478.17 万元，评估原值为 38,788.52 万元、评估净值为 29,519.94 万元，评估原值增值 5,894.13 万元，评估净值增值 2,041.77 万元，其中评估净值增值中由于建设成本增值（即评估原值增值）引起的增值为 4,485.72 万元、由于井巷实际服务年限短于会计折旧年限引起的增值为-2,443.95 万元。

金额单位：万元

资产名称	账面值		评估价值		增值额	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
井巷工程	32,894.39	27,478.17	38,788.52	29,519.94	5,894.13	2,041.77

评估原值增值 5,894.13 万元，增值的主要原因一是井巷工程账面价值中没有包含前期费用和资金成本，本次评估时重置全价中按评估准则规定考虑了该部分费用，其中考虑前期费用引起的增值为 3,740.19 万元、考虑资金成本引起的增值 1,604.89 万元；二是评估基准日时点的人工、材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加引起的增值为 549.05 万元。

2、前期费用的测算依据及合理性分析

本次井巷工程评估采用重置成本法，根据评估准则规定，前期费用是构成重置全价的组成部分之一，主要包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标费、工程监理费、环境影响评价费等，本次评估中按《有色金属工业建安工程费用定额 工程建设其他费用定额（2013 版）》规定进行计算，前期及其他基本建设费用表如下：

井巷工程前期及其他费用表

序号	项目名称	工程类别	取费基础及计算公式	费率（含税）	折算费率	不含税	取费依据
1	建设管理费	建设单位管理费	单项工程费用 ×费率	0.3%-0.8%	0.55%	0.55%	《关于发布有色金属工业工程建设预算定额的通知》(中色科协【2013】178号, 2013年12月1日)、《关于发布有色行业计价依据营改增调整方案的通知》(中色工定字【2016】2号)、《关于调整有色定额人工费的通知》(2011中色工定字第007号)《第八册建安工程费用定额、工程建设其他费用定额(2013版)》
		建设单位经费	单项工程费用 ×费率	1.5%-1.8%	1.65%	1.65%	
		工程监理费	单项工程费用 ×费率	1.00%	1.00%	0.94%	
2	可行性研究费	单项工程费用 ×费率	0.15%	0.15%	0.14%		
3	环境影响评价费	单项工程费用 ×费率	0.38%	0.38%	0.36%		
4	劳动安全卫生评价费	单项工程费用 ×费率	0.1%-0.5%	0.30%	0.28%		
5	节能评估费	单项工程费用 ×费率	0.01%	0.01%	0.01%		
6	地质灾害危险评估费	单项工程费用 ×费率	0.11%	0.11%	0.10%		
7	压覆矿产资源评估费	单项工程费用 ×费率	0.06%	0.06%	0.06%		
8	水土保持咨询服务费	单项工程费用 ×费率	0.74%	0.74%	0.70%		

序号	项目名称	工程类别	取费基础及计算公式	费率(含税)	折算费率	不含税	取费依据
9	工程勘察费		单项工程费用×费率	0.40%	0.40%	0.38%	
10	工程设计费		单项工程费用×费率	2.94%	2.94%	2.77%	
11	招标代理服务费		单项工程费用×费率	0.04%	0.04%	0.04%	
12	建设单位临时设施费		单项工程费用×费率	0.3%-1%	0.65%	0.65%	
13	矿山巷道维修费		单项工程费用×费率	1.00%	1.00%	1.00%	矿山井巷工程单独计算
14	工程保险费		单项工程费用×费率	0.35%	0.35%	0.33%	
15	联合试运转费		单项工程费用×费率	0.30%	0.30%	0.30%	
合计					10.63%	10.26%	

从以上可知，重置全价中考虑前期费用符合评估准则的规定，测算的依据充分，由此引起的增值 3,740.19 万元具备合理性。

3、资金成本的测算依据及合理性

本次井巷工程评估采用重置成本法，根据评估准则，资金成本是构成重置全价的组成部分之一，其测算公式如下：

资金成本 = (井巷工程综合造价(含税)+前期及其它费用(含税))×建设期×1/2×利率。

本次评估中，宝山矿业矿井正常建设工期为 2 年，利率采用截至本次评估报告日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）平均值 3.98%，按均匀投入测算矿井建设期合理的资金成本。

由于重置全价中考虑资金成本符合评估准则的规定，测算的依据充分，由此引起的增值 1,604.89 万元是合理的。

4、人工及材料价格变动引起增值的合理性

(1)井巷工程按建成时间分类情况

建成年代	账面值(万元)		原值占比
	原 值	净 值	

建成年代	账面值（万元）		原值占比
	原 值	净 值	
2015年及以前	4,171.92	2,196.32	12.68%
2016年	3,847.64	2,960.03	11.70%
2017年	13,011.76	11,023.30	39.55%
2018年	762.5	705.79	2.32%
2019年	9,557.76	9,087.78	29.06%
2020-2022年	1,542.81	1,504.94	4.69%
合计	32,894.39	27,478.17	100%

从上表可看出，井巷工程大部分建成于 2017 年和 2019 年，按账面原值的占比两年合计达到了 68.61%，其次是 2016 年占比到达了 11.70%。

(2) 人工及材料价格变动情况

除人工外，井巷工程建设中的主要材料主要包括钢材、雷管、炸药，根据同花顺、广材助手等提供的统计数据，自 2015 年以来人工及主要材料的涨幅分别如下：

项目	2015-2022 年涨幅	2016-2022 年涨幅	2017-2022 年涨幅	2018-2022 年涨幅	2019-2022 年涨幅	2020-2022 年涨幅	2021-2022 年涨幅
综合人工	31.58%	31.58%	27.55%	13.64%	8.70%	0.00%	0.00%
火工材料-炸药	16.84%	16.92%	16.81%	16.09%	14.21%	11.22%	8.44%
火工材料-雷管	84.17%	64.93%	52.76%	64.11%	87.29%	48.99%	144.65%
钢材	79.33%	59.67%	8.11%	2.96%	8.51%	14.04%	-11.40%

(3) 增值的合理性分析

人工及材料价格变动引起的评估原值增值为 549.05 万元，增值率为 1.67%。同时从以上分析可知，2015 年以来，人工及主要材料除钢材在 2022 年有一定降幅外，其他均是上涨的，且整体涨幅要大于人工及材料价格变动引起的评估原值增值的幅度，因此本次评估中井巷工程的评估增值是谨慎合理的。

(二) 请量化分析机械设备经济使用年限对评估值影响，并说明评估增值合理性。

1、设备类资产评估增减值情况

本次评估中，设备类资产的账面值为 12,754.78 万元，评估值为 14,778.32 万

元，评估增值 2,023.55 万元，其中：由于设备价格变动引起评估原值降低带来的评估增值为-1,020.24 万元，由于部分设备会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限带来的评估增值为 3,043.79 万元。具体如下表：

金额单位：万元

项目	账面值		评估值		增值额		增值率%	
	原值	净额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	23,546.77	12,176.33	22,352.87	14,058.28	-1,193.91	1,881.95	-5.07	15.46
车辆	739.38	213.03	489.38	315.07	-250.01	102.04	-33.81	47.90
电子办公设备	1,310.66	365.41	707.10	404.97	-603.55	39.56	-46.05	10.83
合计	25,596.81	12,754.78	23,549.35	14,778.32	-2,047.47	2,023.55	-8.00	15.87

2、设备类资产的会计折旧年限和经济使用限及其差异情况

根据宝山矿业设备类资产执行的会计折旧年限、以及本次评估中参照《资产评估常用方法与参数手册》确定的主要设备类资产经济使用年限如下表：

资产类别	折旧方法	会计折旧年限	评估中采用的经济使用年限
机器设备	平均年限法	一般为 10~11 年	选矿设备主要为 12~15 年，电气类设备主要为 12~18 年，水泵、风机类设备主要为 12~14 年，物料运输、起重类设备主要为 12~16 年
车辆	平均年限法	一般为 5~10 年	主要为 15 年
电子办公类设备	平均年限法	一般为 5~10 年 (主要为 5 年)	主要为 5~8 年

总的来看，设备类资产的经济使用年限普遍长于对应设备的会计折旧年限，由此计算出设备类资产的评估成新率要大于账面成新率，具体如下表：

资产类别	账面成新率	评估成新率	评估成新率与账面成新率差异
机器设备	53.03%	62.77%	9.74%
车辆	40.74%	61.82%	21.08%
电子办公类设备	44.99%	53.45%	8.47%
设备类	52.51%	62.49%	9.98%

3、评估增值的合理性分析

从以上分析可看出，本次评估中设备类资产的经济使用年限普遍长于对应设

备的会计折旧年限，由此计算出设备的评估成新率要大于账面成新率，从而导致设备类资产评估增值，因此设备类资产的增值是合理的。

三、请结合评估方法、主要参数选取等，说明本次评估与 2022 年 10 月有色集团对标的公司增资时的评估值存在差异的原因及合理性。

2022 年 10 月，湖南有色产业投资集团有限公司因土地作价入股的需要，长沙容融资产评估有限责任公司出具了以 2022 年 6 月 30 日为评估基准日的长沙容融评报字[2022]第 01023 号《湖南宝山有色金属矿业有限责任公司拟引入投资者对其入股事宜所涉及的湖南宝山有色金属矿业有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，该报告分别采用资产基础法和收益法进行评估，并取资产基础法评估值做为评估结论，其所有者权益的账面值为 75,184.14 万元，评估值为 133,098.30 万元。本次重组评估中，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具了以 2022 年 10 月 31 日为评估基准日的沃克森国际评报字（2023）第 0297 号《郴州市金贵银业股份有限公司拟发行股份方式收购湖南宝山有色金属矿业有限责任公司股权项目涉及湖南宝山有色金属矿业有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，该报告分别采用资产基础法和收益法进行评估，并取资产基础法评估值做为评估结论，其所有者权益的账面值为 81,762.73 万元，评估值为 120,693.01 万元。两次的评估方法和定价方法相同，但所有者权益的评估值存在差异，两次的差异金额为-12,405.28 万元，其中账面值变动引起的差异为 6,578.59 万元、评估增减值引起的差异为-18,983.87 万元。具体如下表：

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值
一、2022 年 630 所有者权益	75,184.13	133,098.29	57,914.16
二、2022 年 1031 所有者权益	81,762.73	120,693.01	38,930.28
三、差异分类情况	6,578.59	-12,405.28	-18,983.87
四、差异主要原因			
1、产成品因销售变化带来的差异			-1,314.90
2、矿业权评估值差异			-7,128.19
3、欠缴矿业权出让收益金差异			-10,666.57
4、其他差异净额			125.78

(一) 产成品因销售变化带来的差异合理性分析

1、产成品前后两次评估值差异情况

本次评估中，产成品的评估值为 513.96 万元，与前次评估值的差异为-3,298.45 万元，其中由于产成品销售引起的账面值变动-1,983.56 万元，评估增减值引起的差异为-1,314.90 万元，具体如下表：

金额单位：万元

2022/6/30 产成品		2022/10/31 产成品		与前次 评估值 差异	与前次差异分类	
账面值	评估值	账面值	评估值		账面值差异	评估增减值差异
2,278.99	3,812.41	295.43	513.96	-3,298.45	-1,983.56	-1,314.90

2、两次评估方法和评估参数的对比分析

两次评估中，对产成品的评估方法均采用评估基准日的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值，计算模型均为：

评估值=实际数量×不含税售价×[1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×企业所得税率-营业利润率×（1-企业所得税率）×净利润折减率]

同时计算模型中销售税金及附加率、销售费用率、营业利润率均按企业评估基准日账面产成品销售期间会计报表分析计算得出，取费标准相同。由于评估基准日不同，各项取费数据略有差异，但均符合评估执业准则的要求。两次评估中相关参数对比分析如下：

指标	2022 年 630 评估		2022 年 1031 评估		差异情况	
	指标值	取值说明	指标值	取值说明	差异	差异原因
不含税售价	2022 年 6 月 30 日不含税售价	以评估基准日为准	2022 年 10 月 31 日不含税售价	以评估基准日为准		
销售税金及附加率	4.30%	2022 年 1-6 月平均水平	4.13%	2022 年 1-10 月平均水平	-0.17%	评估基准日不同，计算期间不一致引起
销售费用率	0.20%	2022 年 1-6 月平均水平	0.28%	2022 年 1-10 月平均水平	0.08%	评估基准日不同，计算期间不一致引起

指标	2022年630评估		2022年1031评估		差异情况	
	指标值	取值说明	指标值	取值说明	差异	差异原因
营业利润率	20.73%	2022年1-6月平均水平	24.90%	2022年1-10月平均水平	4.17%	评估基准日不同,计算期间不一致引起
企业所得税率	15%	企业适用的所得税率	15%	企业适用的所得税率	无	
净利润折减率	0.50	按一般销售产品取值	0.50	按一般销售产品取值	无	

3、两次评估值差异的合理性分析

本次评估时,产成品的评估值为513.96万元,与前次评估的差异为-3,298.45万元,两次评估值的差异原因分析如下:

(1)前次630评估时,产成品的账面值为2,278.99万元、评估值为3,812.41万元,增值率为67.29%。由于销售,至本次评估基准日2022年10月31日,产成品的账面值金额因销售减少到295.43万元,减少了1,983.56万元,同时导致评估增值减少1,334.74万元(-1,983.56×67.29%),上述两项合计减少3,318.30万元。

(2)由于两次评估基准日不同,产成品售价、销售税金及附加率、销售费用率、营业利润率的具体取值略有差异,导致前后两次评估值产生差异19.85万元。

综合以上分析,产成品前后两次的评估方法和评估模相同,评估参数的取费标准一致,而评估值出现差异的主要原因是由于产成品销售导致账面值降低,进一步引起评估增值减少造成的,因此是合理的。

(二) 矿业权评估值差异的合理性分析

1、矿业权前后两次评估值差异情况

本次矿业权的评估值为68,714.53万元,前次评估值为74,765.43万元,差异额为-6,050.90万元,其中账面值变动引起的差异为1,077.29万元,评估引起的差异为-7,128.19万元,具体如下:

金额单位:万元

资产名称	2022年6月30日		2022年10月31日		与前次评估值差异	与前次差异分类	
	账面值	评估值	账面值	评估值		账面值差异	评估增减值差异
湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以	0	22,118.06	1,588.26	36,532.08	14,414.02	1,588.26	12,825.76

资产名称	2022年6月30日		2022年10月31日		与前次评估 值差异	与前次差异分类	
	账面值	评估值	账面值	评估值		账面值 差异	评估增减值 差异
下深部普查探矿权							
湖南省桂阳县宝山 铅锌银矿边部普查 探矿权		377.02		382.96	5.94		5.94
湖南宝山铅锌银矿 采矿权	1,905.17	52,270.35	1,394.19	31,799.49	-20,470.86	-510.97	-19,959.89
合计	1,905.17	74,765.43	2,982.46	68,714.53	-6,050.90	1,077.29	-7,128.19

2、矿业权前后两次评估方法对比分析

列入前后两次评估范围的矿业权中，有采矿权1个，探矿权2个，前后两次的评估方法如下：

资产名称	2022年630评估方法	2022年1031评估方法	是否存在差异
湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权	成本途径中的地质要素评序法	收益途径中的折现现金流量法	有
湖南宝山铅锌银矿采矿权	收益途径中的折现现金流量法	收益途径中的折现现金流量法	无
湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权	成本途径中的勘查成本效用法	成本途径中的勘查成本效用法	无

从上表中可看出，前后两次评估中，湖南宝山铅锌银矿采矿权和湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权的评估方法是一致的，但湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权的评估方法存在差异，产生差异的原因如下：

(1)前次评估时，-400米以下深部普查探矿权的研究和勘查程度为普查，未进行正式的技术经济可行性评价，估算的储量也未经评审，根据中国矿业权评估准则的规定采用成本途径中的地质要素评序法进行评估。

(2)本次评估时，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权的研究和勘查程度为详查，已进行正式的技术经济可行性评价，详查报告中估算的储量已经湖南省自然资源事务中心评审，根据中国矿业权评估准则的规定，采用收益途径中的折现现金流量法进行评估。

综上所述，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权在前后两次评估时，其研究和勘查程度存在明显差异，估算的储量在是否经过专家评审上也存在差异，因此前后两次评估方法上存在差异是合理的，均符合中国矿业权评估准则的规定。

3、矿业权前后两次评估参数对比分析

列入前后两次评估范围的矿业权中，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权的评估方法相同且评估值差异很小，前后两次评估的评估参数基本一致；湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权由于前后两次的评估方法存在明显差异，不同评估方法中评估参数由于属性不同而不具有可比性；而湖南宝山铅锌银矿采矿权前后两次的评估方法相同，评估参数的属性相同，现对比分析如下：

序号	参数名称	2022年10月31日评估	2022年6月30日评估	差异情况及原因
一	生产能力	45万吨/年	45万吨/年	无差异
二	可信度系数	探明及控制取1.0、推断取0.70	探明及控制取1.0、推断取0.70	无差异
三	评估利用的资源储量	铅锌银矿 291.38万吨	铅锌银矿 302.8万吨	本次评估利用的资源储量比前次减少 11.42 万吨，系 2022 年 7-10 月开采中的正常消耗量。
四	可采储量	284.97 万吨	296.00 万吨	本次评估中的可采储量比前次减少 11.03 万吨，系 2022 年 7-10 月开采中的正常消耗量。
五	可采储量平均品位			
1	铅	6.11%	6.00%	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
2	锌	6.02%	6.00%	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
3	银	146.82g/t	145.66g/t	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
4	金	0.82g/t	0.82g/t	差异很小。由于评估基准日不同，开采区段不同造成的正常细微差异
六	采矿回采率	铅锌银矿采矿回采率 97.80%	铅锌银矿采矿回采率 97.76%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
七	矿石贫	22.45%	22.43%	评估基准日不同，技术参数统计时

序号	参数名称	2022年10月31日评估	2022年6月30日评估	差异情况及原因
	化率			间区间不同，造成的细微差异
八	评估计算年限	8.17年	8.48年	评估基准日不同
九	选矿回收率			
1	铅	87.64%	88.41%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
2	银在铅精矿中选矿回收率	74.05%	74.95%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
3	金在铅精矿中选矿回收率	24.41%	23.86%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
4	锌	90.74%	91.34%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
5	银在锌精矿中的选矿回收率	10.87%	11.24%	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
十	折现率	8.01%	8.03%	差异很小
十一	设计损失量	0	0	无差异、无影响
十二	采矿损失量	铅锌银矿采矿损失量 6.41 万吨	铅锌银矿采矿损失量 6.8 万吨	评估基准日不同，技术参数统计时间区间不同，造成的细微差异
十三	产品单价			
1	铅精矿含铅	12,579.18 元/吨	12,736 元/吨	前次评估中，铅精矿含铅单价以评估基准日前三年铅金属的均价为基础测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年湖南省 60%铅精矿的均价为基础测算铅精矿的单价，从而出现低于前次评估的单价。
2	铅精矿含银	3,203.94 元/千克	3,965 元/千克	前次评估中，铅精矿含银单价以评估基准日前三年银金属的均价为基础和相应的计价系数测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波

序号	参数名称	2022年10月31日评估	2022年6月30日评估	差异情况及原因
				动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年银金属的均价为基础和相应的计价系数测算铅精矿中含银的单价，从而出现低于前次评估的单价。
3	铅精矿含金	292.42 元/克	297.28 元/克	前次评估中，铅精矿含金单价以评估基准日前三年金金属的均价为基础和相应的计价系数测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年金金属的均价为基础和相应的计价系数测算铅精矿中含金的单价，从而出现低于前次评估的单价。
4	锌精矿含锌	13,003.33 元/吨	14,127 元/吨	前次评估中，锌精矿含锌单价以评估基准日前三年锌金属的均价为基础测算得出；本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年湖南省 50%品位锌精矿的均价为基础测算锌精矿的单价，从而出现低于前次评估的单价。
5	锌精矿含银	442.48 元/千克	1,327 元/千克	前次评估中，以锌精矿中含银品位 581 克/吨为基础和相应的计价系数测算得出；本次评估中，经测算后，锌精矿中含银实际品位为 146.18 克/吨，并以此为基础和相应的计价系数测算锌精矿中含银的单价，从而出现低于前次评估的单价。

综上所述，前后两次评估中生产能力、可信度系数、设计损失量、采矿损失量不存在差异；由于 2022 年 7-10 月的作业开采，导致本次评估利用的资源储量、可采储量、评估计算年限稍低于前次的；其他参数如折现率、采矿回采率、矿石贫化率、选矿回收率等的差异很小，均无明显变化；前后两次评估的产品单价存在一定的差异，主要是本次产品单价要低于前次的，低于的主要原因为前次评估中，对于铅精矿中的铅、金和银，锌精矿中的锌金属均按评估基准日前三年均价为基础测算，而本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年铅精矿、金、银、锌精矿的均价为基础测算单价，从而出

现低于前次评估的单价。

4、矿业权前后两次评估差异的合理性分析

列入前后两次评估范围的矿业权中，前后两次评估值差异主要来自于湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权和湖南宝山铅锌银矿采矿权，而湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权前后两次的评估值差异很小。现对湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权和湖南宝山铅锌银矿采矿权前后两次的评估值差异分析如下：

(1) 湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400米以下深部普查探矿权

该探矿权本次的评估值为 36,532.08 万元，前次的评估值为 22,118.06 万元，差异额为 14,414.02 万元，其中账面值变动引起的差异为 1,588.26 万元，评估引起的差异为 12,825.76 万元，产生差异的主要原因为：前次评估时，其研究和勘查程度为普查，未进行正式的技术经济可行性评价，估算的储量也未经评审，根据中国矿业权评估准则的规定采用成本途径中的地质要素评序法进行评估；本次评估时，其研究和勘查程度为详查，已进行正式的技术经济可行性评价，详查报告中估算的储量已经专家评审，根据矿业权评估准则的规定，采用收益途径中的折现现金流量法进行评估。由于研究和勘查程度、估算的储量可信度存在明显差异，导致前后两次评估的评估方法存在差异，进而导致评估值出现差异，同时通过前述对探矿权评估中的参数来源和依据分析，均符合中国矿业权评估准则规定，因此是合理的。

(2) 湖南宝山铅锌银矿采矿权

该采矿权本次的评估值为 31,799.49 万元，前次的评估值为 52,270.35 万元，差异额为-20,470.86 万元，其中账面值变动引起的差异为-510.97 万元，评估引起的差异为-19,959.89 万元，根据前述的评估参数对比分析，产生差异的主要原因是本次评估的产品单价要低于前次评估中的产品单价。根据《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS 30800-2008），产品销售价格应根据产品类型、产品质量和销售条件，一般采用当地价格口径确定，可以评估基准日前若干年度的价格平均值或回归分析后确定评估用的产品价格。本次评估中，考虑到有色金属价格波动大，

基于谨慎性考虑，选取以评估基准日前四年铅精矿、金、银、锌精矿的均价为基础测算单价，从而出现低于前次评估的单价。由此可看出，本次的评估值更加谨慎，充分体现了产品价格波动对评估值的影响，因此是合理的。

(三)欠缴矿业权出让收益金差异的合理性分析

1、前后两次评估中欠缴矿业权出让收益金差异情况

本次评估中测算的欠缴矿业权出让收益金金额为 34,745.07 万元，在预计负债科目中列示，前次评估中测算的金额为 24,078.50 万元，在其他付款科目中列示，两次的差异为 10,666.57 万元，具体如下：

金额单位：万元

资产名称	2022/6/30		2022/10/31		与前次 评估值 差异	与前次差异分类	
	账面值	评估值	账面值	评估值		账面值 差异	评估增减 值差异
湖南省桂阳县 宝山铅锌银矿 -400 米以下深部 普查探矿权出 让收益金		13,341.80		26,442.55	13,100.75	0.00	13,100.75
湖南宝山铅锌 银矿采矿权出 让收益金		10,736.70		8,302.52	-2,434.18	0.00	-2,434.18
合计		24,078.50		34,745.07	10,666.57	0.00	10,666.57

2、前后两次评估取价标准、评估参数对比分析

本次与前次评估中，欠缴矿业权出让收益金的测算标准均是《湖南省自然资源厅关于发布湖南省矿业权出让收益市场基准价（2021 年版）的通知》（湘自资规【2021】矿号），产生差异的主要原因是矿业权在不同评估基准日没有进行有偿处置的资源量存在差异造成的，具体如下：

(1) 湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权出让收益金差异情况

前次评估时，湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权的勘查程度为普查，其资源量未经评审；本次评估时，由于湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权已达到详查程度，其资源量已经湖南省自然资源事务

中心评审，从而造成前后两次评估中没有进行有偿处置的资源量存在差异。两次差异测算过程如下：

矿种	评估中未缴纳出让收益可采资源储量(金属量)			测算标准			出让收益金(万元)		
	前次评估	本次评估	单位	基准价	单位	调整系数	前次评估	本次评估	差异
铅	123,308.31	256,695.90	吨	180	元/吨		2,219.55	4,620.53	2,400.98
锌	158,932.64	315,638.38	吨	200	元/吨		3,178.65	6,312.77	3,134.11
银	205.10	684.95	吨	120	元/千克		2,461.20	8,219.40	5,758.20
金	4,120.00	5,426.50	吨	12	元/克	0.6	2,966.40	3,907.08	940.68
铜	29,437.39	36,155.73	吨	820	元/吨		2,413.87	2,964.77	550.90
钼	392.80	1,607.72	吨	2600	元/吨		102.13	418.01	315.88
		合计					13,341.80	26,442.55	13,100.75

(2) 湖南宝山铅锌银矿采矿权出让收益金差异情况

本次评估中，评估人员根据经评审的《2021年储量年报》、宝山矿业2022年10月金属量平衡表、湖南省国土资源厅湘国土资采矿评备字[2016]第32号价款确认书和湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司以评估基准日2016年3月31日出具的《湖南省桂阳县宝山铅锌铜钼多金属（新增资源）采矿权评估报告》等资料，对本次评估基准日没有进行有偿处置的资源量重新进行了测算，并以此为基础测算应缴纳的出让收益金。另外，由于采矿权中的铜钼矿因品位低，开采不经济，本次评估中没有将这部分资源纳入评估范围，为保持一致性原则，其对应的应缴纳的采矿权出让收益金也不纳入评估范围。两次差异测算过程如下：

矿种	评估中未缴纳出让收益可采资源储量(金属量)			测算标准			出让收益金(万元)		
	前次评估	本次评估	单位	基准价	单位	调整系数	前次评估	本次评估	差异
铅	138,361.00	114,418.99	吨	180	元/吨		2,490.50	2,059.56	-430.94
锌	145,202.00	118,282.70	吨	200	元/吨		2,904.04	2,365.67	-538.37
银	371.00	319.09	吨	120	元/千克		4,452.00	3,829.08	-622.92

矿种	评估中未缴纳出让收益可采资源储量(金属量)			测算标准			出让收益金(万元)		
	前次评估	本次评估	单位	基准价	单位	调整系数	前次评估	本次评估	差异
金	898.83	66.95	吨	12	元/克	0.6	647.16	48.20	-598.95
铜	2,862.00		吨	820	元/吨		234.68	-	-234.68
钼	32.00		吨	2600	元/吨		8.32	-	-8.32
		合计					10,736.70	8,302.52	-2,434.18

从以上分析可知,前后两次评估中欠缴矿业权出让收益金虽然存在一定的差异,但产生差异的主要原因是探矿权和采矿权在不同评估基准日没有进行有偿处置的资源量存在差异造成的,因此是合理的。

评估机构核查意见

经核查,评估机构认为:

1、上市公司已补充披露标的公司投资性房地产的具体评估过程,可比交易、相关调整系数选取的依据及合理性,相关披露和分析具备合理性。

2、上市公司已量化分析标的资产井巷工程建设成本、机械设备经济使用年限对评估值的具体影响,宝山矿业井巷工程、设备类资产的评估增值具备合理性。

3、本次评估与2022年10月有色集团对标的公司增资时的评估值存在差异主要系1)前后两次产成品因销售变化所致的差异;2)前后两次矿业权评估值因评估方法所致的差异;3)前后两次欠缴矿业权出让收益金评估值因不同评估基准日未进行有偿处置的资源量不同所致的差异,上市公司披露了两次评估的具体评估过程,分析说明了评估方法、相关参数选取的依据,相关披露和分析具备合理性。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《关于对郴州市金贵银业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函》中有关评估事项核查意见之盖章页）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

2023 年 5 月 23 日