（上接D60版）

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：

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，估算的储量亦未经评审，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；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；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			
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湖南省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；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，主要系本次产品单价低于前次，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系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固定时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

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固定时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 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

（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 **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

（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	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

宝山矿业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宝山矿业现有铅锌银矿采矿权的向下延伸，对于宝山矿业拥有的探矿权，宝山矿业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，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 月出具《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勘探阶段为详查阶段。因此地质勘查程度已满足转采要求。

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

根据宝山矿业探转采工作计划，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 1 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，采矿权申请资料网络上报，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；取得采矿权证。

（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宝山矿业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，远长于宝山矿业 2024 年底前完成探转采工作的计划，本次评估中预留的“探转采”审批时间谨慎合理。

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

（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较小，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(㎡)	交易日期	交易价格(元/㎡)
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