

本报告依据中国资产评估准则编制

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

沃克森国际评报字（2023）第2038号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年十月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202302777
合同编号:	沃克森国际评合同字【2023】第1833号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森国际评报字(2023)第2038号
报告名称:	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
评估结论:	1,382,036,300.00元
评估报告日:	2023年10月27日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	成本云 (资产评估师) 会员编号: 43000103 陈干祥 (资产评估师) 会员编号: 43070041
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年10月29日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型	16
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程 and 情况	32
九、 评估假设	34
十、 评估结论	36
十一、 特别事项说明	39
十二、 评估报告使用限制说明	45
十三、 评估报告日	46
资产评估报告·附件	48

资产评估报告·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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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，其他任何机构和个人不能成为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、客观和公正的原则，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。

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。

十、 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

**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·摘要**

沃克森国际评报字（2023）第 2038 号

郴州市金贵银业股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对贵公司拟以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经济行为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在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

郴州市金贵银业股份有限公司拟以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，本经济行为已经湖南有色产业投资集团有限责任公司 2022 年第一届董事会第五次会议决议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为郴州市金贵银业股份有限公司拟以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，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；评估范围为经济行为之目的所涉及的湖南宝山有色金属矿业有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

湖南宝山有色金属矿业有限责任公司评估基准日财务报表经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 6 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 90,004.61 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司股东全部权益价值为 138,203.63 万元，增值额为 48,199.02 万元，增值率为 53.55%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**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·正文**

沃克森国际评报字（2023）第 2038 号

郴州市金贵银业股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对贵公司拟以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经济行为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在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及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

公司名称：郴州市金贵银业股份有限公司（以下简称“金贵银业”）

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：潘郴华

注册资本：221,047.9088 万人民币

成立日期：2004-11-08

营业期限：2004-11-08 至无固定期限

法定住所：郴州市苏仙区白露塘镇福城大道 1 号(湖南郴州高新技术产业园内)

统一社会信用代码：9143100076801977X6

经营范围：生产销售高纯银及银制品、高纯硝酸银、银基纳米抗菌剂、电解铅、粗铅、高纯铋、电积铜、氧气、氮气、压缩气体、液化气体；综合回收黄金、硫酸及其它金属；从事货物和技术进出口业务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）。

（二）被评估单位概况

1. 公司登记事项

公司名称：湖南宝山有色金属矿业有限责任公司（以下简称：“宝山矿业”）

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：赵雄飞

注册资本：贰亿玖仟陆佰零柒万元整

成立日期：2007 年 09 月 18 日

法定住所：湖南省桂阳县鹿峰街道宝山路 30 号

统一社会信用代码：914310216663246933

经营范围：黑色、有色金属采矿、选矿、冶炼及贸易；机械加工；汽车运输；货场出租；货物储运；矿山测量、工程测量、土石方测量；修理、土石方施工、计量、化验、货物中转及运输代理服务、旅游服务项目投资。（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）

2. 历史沿革

宝山矿区于 1966 年开始建设，为国家首批规划的 49 个矿区之一，1974 年宝山铜矿投入生产，1988 年更名为“宝山铅锌银矿”，1992 年再次更名为“湖南宝山铅锌银矿”，隶属于中国铜铅锌集团公司；2000 年 7 月，中国铜铅锌集团公司撤销，中央直属在湘有色企业下放湖南省管理。2001 年 3 月，湖南有色金属工业总公司成立，宝山矿为其成员单位；同年湖南省成立省委企业工委，宝山矿列为省工委委管企业。2004 年，省国资委成立后，又将宝山矿划归省有色金属工业总公司管理。

因矿山资源枯竭，经营亏损，资不抵债，湖南宝山铅锌银矿通过政府有关部门向全国企业兼并破产和职工再就业工作领导小组申报了资源枯竭矿山企业关

闭破产，2003 年 4 月 29 日被列入全国政策性破产名单，2004 年 12 月 10 日，全国领导小组下发宝山铅锌银矿〔2004〕16 号文件同意湖南宝山铅锌银矿进入破产程序，2006 年 5 月湖南宝山铅锌银矿启动政策性破产，2007 年 9 月 18 日破产重组成立新的湖南宝山有色金属矿业有限责任公司，其中，湖南省国资委持有 70.58% 股权，员工委托工会持有 29.42% 股权。

2011 年 1 月 20 日，省国资委、湖南省有色金属管理局、湖南黄金集团、宝山矿业四方签订《湖南宝山有色金属矿业有限责任公司重大资产重组框架协议》。

2011 年 3 月 2 日，湖南黄金集团对宝山矿业实施重大资产重组，收购了全体员工的股权以及原由省有色管理局代持省国资委的部分股权。重组后，股权结构由湖南省国资委与湖南黄金集团分别持有 50% 股权。

2011 年 9 月 29 日，根据湘政办函〔2011〕141 号《湖南省人民政府办公厅关于湖南宝山有色金属矿业有限责任公司管理体制的复函》要求，宝山矿业继续由省有色金属管理局代行出资人管理权。

2017 年 12 月 27 日，根据湘府阅省〔2017〕56 号《关于宝山矿业公司出资人管理权限有关问题的会议纪要》，宝山矿业出资人管理权由省有色金属管理局移交省国资委。

2017 年 12 月 29 日，省国资委将其宝山矿业 50% 股权划转给湖南黄金集团持有，宝山矿业从此成为湖南黄金集团全资子公司，注册资本金 2.36 亿元。

2021 年 5 月 25 日，宝山矿业注册资本变更为 2.46 亿元。

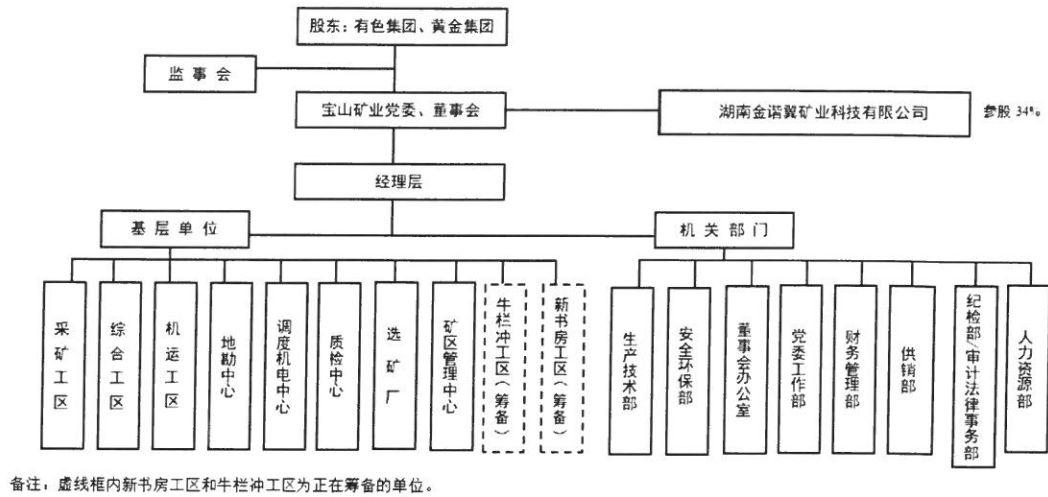
2022 年 10 月 11 日，宝山矿业股东变更为湖南有色产业投资集团持股 60.14%（出资额 17807 万元），湖南黄金集团持股 39.86%（出资额 11800 万元）。

截止 2023 年 6 月 30 日，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
湖南有色产业投资集团有限责任公司	17,807.00	60.14
湖南黄金集团有限责任公司	11,800.00	39.86
合计	29,607.00	100.00

截至评估基准日，认缴出资额均已实缴到位。

3. 经营管理结构



4. 对外投资概况

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司的对外投资情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	成立日期	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	取得方式
1	桂阳县城郊宝岭矿业有限责任公司	1995-05-15	2800	51	投资设立
2	湖南金谐翼矿业科技有限公司	2021-01-14	1000	34	投资设立

(1) 桂阳县城郊宝岭矿业有限责任公司

① 注册情况

名称：桂阳县城郊宝岭矿业有限责任公司

地址：桂阳县龙潭街道昭金村松木岭

法定代表人：龙九生

注册资本：贰仟捌佰万元整

成立日期：1995 年 5 月 15 日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：在本企业《采矿许可证》核定的范围内从事铅、锌、铜、钼、硫、铁、锰等矿产品的采矿、选矿加工及销售。

② 股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
湖南宝山有色金属矿业有限责任公司	1,428.00	51.00
邓根伍	960.40	34.30
桂阳县正和镇社会事务综合服务中心	411.60	14.70
合计	2,800.00	100.00

（2）湖南金谐翼矿业科技有限公司

① 注册情况

名称：湖南金谐翼矿业科技有限公司

地址：湖南省郴州市桂阳县鹿峰街道宝山路 30 号 501-014 幢 101 房

法定代表人：黄士兵

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2021 年 1 月 14 日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：工程和技术研究和试验发展；矿山充填胶凝材料的研发、生产、销售和售后服务；矿山工程技术研究服务；矿山工程施工总承包；矿山生态经济型修复研发与治理；高新技术研究；运输代理业。（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）

② 股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
湖南宝山有色金属矿业有限责任公司	340.00	34.00
飞翼股份有限公司	660.00	66.00
合计	1000.00	100.00

5. 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
流动资产	4,469.25	4,492.30	10,847.53
非流动资产	75,626.79	100,889.03	99,390.28
长期应收款	644.21	647.48	566.79

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资产评估项目资产评估报告

资产	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
长期股权投资	147.98	377.84	431.26
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	5,614.01	5,493.34	5,433.00
固定资产	55,616.53	55,222.48	54,117.06
在建工程	2,830.31	853.43	456.79
使用权资产	3,342.82	2.66	2.59
无形资产	4,569.16	35,942.54	36,154.84
长期待摊费用	-	0.00	0.00
递延所得税资产	1,433.76	1,148.99	1,027.67
其他非流动资产	1,428.00	1,200.29	1,200.29
资产总计	80,096.04	105,381.33	110,237.82
流动负债	14,583.85	17,707.63	14,482.95
非流动负债	10,782.28	6,377.16	5,750.26
负债合计	25,366.13	24,084.79	20,233.20
所有者权益	54,729.91	81,296.54	90,004.61

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
一、营业收入	49,769.81	57,557.55	34,823.21
减：营业成本	29,031.14	33,003.44	17,214.69
税金及附加	2,131.37	2,460.13	1,350.27
销售费用	147.61	172.77	97.48
管理费用	6,978.02	7,396.54	3,626.13
研发费用	1,571.64	1,797.02	1,003.04
财务费用	680.00	339.67	149.65
资产减值损失	99.29	223.18	0.00
信用减值损失	-7.15	0.22	166.30
加：其他收益	24.78	66.59	8.35
投资收益	-2.02	51.63	82.47
资产处置收益	0.00	155.22	327.29
二、营业利润	9,160.65	12,438.01	11,634.18
加：营业外收入	11.30	1.55	1.00
减：营业外支出	270.02	13.03	0.30
三、利润总额	8,901.94	12,426.53	11,634.88
减：所得税费用	1,161.33	1,674.00	1,655.24
四、净利润	7,740.61	10,752.53	9,979.64

注：2021 年-2023 年 6 月财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

6. 经营业务范围和主要经营产品

湖南宝山有色金属矿业有限责任公司属国有控股企业，由原国有大二型矿山湖南宝山铅锌银矿改制重组成立。目前以生产铅精矿、锌精矿、硫精矿为主，铅、锌精矿中富含金、银等贵重金属。

公司位于郴州市桂阳县城西，距桂阳县城约 1 公里，属驻城矿山企业，距郴州市、京广铁路、京珠高速、107 国道 30 公里，距武广高速铁路郴州新车站 28 公里，距京珠高速复线 5 公里，距夏蓉高速仅 3 公里。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人郴州市金贵银业股份有限公司拟以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。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

郴州市金贵银业股份有限公司拟以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，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及湖南宝山有色金属矿业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经湖南有色产业投资集团有限责任公司 2022 年第一届董事会第五次会议决议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为郴州市金贵银业股份有限公司拟以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的湖南宝山有色金属矿业有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的湖南宝山有色金属矿业有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。湖南宝山有色金属矿业有限责任公司评估基准日财务报表经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 90,004.61 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2023 年 6 月 30 日
流动资产	10,847.53
非流动资产	99,390.28
长期应收款	566.79
长期股权投资	431.26
其他权益工具投资	0.00
投资性房地产	5,433.00
固定资产	54,117.06
在建工程	456.79
使用权资产	2.59
无形资产	36,154.84
长期待摊费用	0.00
递延所得税资产	1,027.67
其他非流动资产	1,200.29
资产总计	110,237.82
流动负债	14,482.95
非流动负债	5,750.26

资产	2023 年 6 月 30 日
负债合计	20,233.20
所有者权益	90,004.61

（三）企业申报表外资产的类型、数量

湖南宝山有色金属矿业有限责任公司申报表外资产为专利资产，具体明细如下：

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	专利状况	专利权人
1	一种可收折式振动放矿料斗	ZL202223265791.X	实用新型	2022-12-06	正常	宝山矿业
2	一种罐笼内轨道用移动阻轮装置	ZL202223237667.2	实用新型	2022-12-01	正常	宝山矿业
3	一种用于矿用电机车锂电池电源的减震装置	ZL202220279134.1	实用新型	2022-2-11	正常	宝山矿业、湖南晟科塞斯新能源有限公司
4	减震支架	ZL202230047621.0	外观设计	2022-1-24	正常	宝山矿业、湖南晟科塞斯新能源有限公司
5	罐道用钢丝绳导向装置	ZL202122945859.8	实用新型	2021-11-29	正常	宝山矿业
6	提升机润滑站润滑油冷却装置	ZL202122966182.6	实用新型	2021-11-29	正常	宝山矿业
7	一种矿山充填深井减压增阻装置	ZL202121687465	实用新型	2021-7-23	正常	宝山矿业
8	一种矿山膏体充填用絮凝剂搅熟装置	ZL202121689447.6	实用新型	2021-7-23	正常	宝山矿业
9	一种矿山充填输送变向切换装置	ZL202121687448.7	实用新型	2021-7-23	正常	宝山矿业
10	一种平扫式自动取样装置	ZL202023247023.2	实用新型	2020-12-29	正常	宝山矿业
11	一种无人值守的矿井提升机自动化远程监控装置	ZL202023256003.1	实用新型	2020-12-29	正常	宝山矿业

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资产评估项目资产评估报告

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	专利状况	专利权人
12	一种安装在曲轨上的侧卸矿车滚轮限位装置	ZL201721634750.X	实用新型	2017-11-30	正常	宝山矿业
13	一种含铈硫化铅精矿中铈的脱除方法	ZL201510911312.2	发明专利	2015-12-11	正常	宝山矿业
14	一种球磨机中心衬板间隙补偿装置	ZL201621097765.2	实用新型	2016-10-7	正常	宝山矿业
15	一种水处理池污泥充气清洗装置	ZL201621073756.X	实用新型	2016-9-23	正常	宝山矿业
16	一种槽钢铆焊式轨道固定装置	ZL201621073710.8	实用新型	2016-9-23	正常	宝山矿业
17	一种侧卸矿车使用的移动曲轨	ZL201621073809.8	实用新型	2016-9-23	正常	宝山矿业
18	一种轨道罐内阻车器使用的半弧形圆锥面轮式阻碰头	ZL201521023072.4	实用新型	2015-12-11	正常	宝山矿业
19	一种松绳保护监测报警装置	ZL201521023067.3	实用新型	2015-12-11	正常	宝山矿业
20	从含金黄铁矿精矿中浸出金的方法	ZL201410008972.5	发明专利	2014-1-9	正常	宝山矿业
21	自动防止皮带跑偏装置	ZL201420767663.1	实用新型	2014-12-9	正常	宝山矿业
22	清液连续自排防堵容器	ZL201420767289.5	实用新型	2014-12-9	正常	宝山矿业
23	红外线感应自动风门	ZL201420767531.9	实用新型	2014-12-9	正常	宝山矿业
24	小型矿用移动破碎机	ZL201420780670.5	实用新型	2014-12-12	正常	宝山矿业
25	一种矿井巷道掘进挡头面机车架线组件	ZL201320637043.1	实用新型	2013-10-16	正常	宝山矿业
26	一种用于安装钻机设备的卧式可调机架	ZL201320637691.7	实用新型	2013-10-16	正常	宝山矿业
27	一种两件式高度可调的振动放矿斗	ZL201320637061.X	实用新型	2013-10-16	正常	宝山矿业

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	专利状况	专利权人
28	一种适用于圆锥形破碎机的锥形分矿装置	ZL201320637041.2	实用新型	2013-10-16	正常	宝山矿业
29	一种矿用架线式电机车的架线	ZL201320637042.7	实用新型	2013-10-16	正常	宝山矿业
30	一种电机车缓冲装置	ZL201320635009.0	实用新型	2013-10-15	正常	宝山矿业
31	一种车床上用以加工端面槽孔的刀具组件	ZL201320637035.7	实用新型	2013-10-16	正常	宝山矿业
32	一种带保险片的矿车轮轴横销	ZL201320634975.0	实用新型	2013-10-15	正常	宝山矿业
33	一种斜井矿车插销自动摘取装置	ZL201320637062.4	实用新型	2013-10-16	正常	宝山矿业

（四）引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

2、本次资产评估报告的无形资产—矿业权为采矿权和探矿权，采矿权和探矿权评估结果引用了沃克森（北京）国际矿业权评估有限公司出具的沃克森国际矿评报[2023]014 号《湖南宝山铅锌银矿采矿权价值评估报告》、沃克森国际矿评报[2023]015 号《湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权价值评估报告》、沃克森国际矿评报[2023]016 号《湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权评估报告》的评估结论。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与

评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、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）经济行为依据

本经济行为已经湖南有色产业投资集团有限责任公司 2022 年第一届董事会第五次会议决议通过；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
7. 《国有资产评估管理办法》（2020年11月29日国务院令 第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院令 第709号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
11. 中华人民共和国增值税暂行条例（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；
12. 《上市公司重大资产重组管理办法》
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
14. 《中华人民共和国土地管理法》；
15. 《中华人民共和国专利法》
16. 《中华人民共和国矿产资源法》
17. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资【2017】43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36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——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】53号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；
2. 房屋所有权证或房地产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 采矿许可证、探矿许可证；
5. 专利证；
6. 有关资产产权转让合同；
7. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
8. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、模拟审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3）企业填报的未来收益预测表；

2. 国家有关部门发布的资料

- （1）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准（2020）》；
 - （2）《湖南省安装工程消耗量标准（2020）》；
 - （3）《湖南省市政工程消耗量标准（2020）》；
 - （4）《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）》
（有色金属工业工程建设定额站）；
 - （5）《有色金属工业矿山井巷工程预算定额（直接费部分）（2013 版）》
（有色金属工业工程建设定额站）；
 - （6）《有色金属工业矿山井巷工程预算定额（辅助费部分）（2013 版）》
（有色金属工业工程建设定额站）；
 - （7）《有色金属工业施工机械台班费用定额、材料及台班基价汇总表（2013
版）》（有色金属工业工程建设定额站）；
 - （8）《郴州市人民政府关于调整公布郴州市本级城镇基准地价及土地收益
金征收标准的通知》郴政函〔2022〕62 号；
 - （9）《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护
部令 2012 年第 12 号）；
- ### 3. 资产评估机构收集的资料
- （1）Wind 资讯、同花顺金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2. 评估方法适用条件

（1）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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）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。资产评估专业人员应当根据所获取

可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

（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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑湖南宝山有色金属矿业有限责任公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

被评估单位属于采矿企业，考虑我国资本市场存在的与湖南宝山有色金属矿业有限责任公司可比的同行业上市公司数量相对较少，且被评估单位与同行业上市公司在资产规模、经营与财务数据、业务的地域性等方面可比性相对要差，难以能够满足市场法评估的需要，同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

本次被评估单位的财务报表已经过专业的审计机构审计，评估专业人员能够比较容易识别被评估单位资产负债表的各项表内及表外资产、负债，且在评估程

序上各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求；同时被评估单位不存在有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1. 收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

（1）企业自由现金流（FCFF）的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

（2）被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第i年企业自由现金流；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：收益期；

i：详细预测期第i年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

t：被评估单位适用的所得税率。

权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c：企业特有风险系数。

（3）非经营性、溢余资产的范围

在本模型中，非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，相应的其他资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产。

(4) 非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

(5) 股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值
=经营性资产价值+非经营性资产、溢余资产价值-非经营性、溢余负债-付息债务+长期资产、流动资产回收

2. 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对湖南宝山有色金属矿业有限责任公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除湖南宝山有色金属矿业有限责任公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金：包括银行存款和其他货币资金。对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

(2) 衍生金融资产：包括期货合约。在核对无误的基础上，以基准日期货浮动盈亏作为其评估值

(3) 其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(4) 存货：包括原材料、产成品。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

(5) 其他流动资产：核算内容为待抵扣的增值税进项税额和预缴的税项。

其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

(6) 长期应收款

长期应收款为地质环境治理恢复保证金存款。对于币种为人民币的保证金存款，以核实后账面值作为评估值。

(7) 长期股权投资

长期股权投资，按照持有的被投资企业持股比例乘以净资产确定长期股权投资的评估值；

(8) 投资性房地产

对投资性房地产，本次采用市场法和收益法进行评估。

1) 市场法

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) 收益法

收益法是运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值之和得出评估对象客观市场价格的方法。

其计算公式为：

$$P = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n] + K$$

其中：P 为房地产评估价格，a 为第一年收益，r 为折现率，g 为净收益递增比率，n 为收益年期，K 为土地到期之后房屋建筑物价值。

运用收益法按下列基本步骤进行：

①搜集有关收入和费用的资料；

②估算潜在毛收入，有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金；

③估算有效毛收入；

④估算运营费用；

⑤估算净收益，租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。是否从租赁收入中扣除维修费、管理费、保险费和税金应根据租赁合同对费用约定由出租方还是承租方承担来分析判断。

⑥选用适当的资本比率；

⑦选用适宜的计算公式求出收益价格

由于证载土地用途为工业用地，考虑到收益法做出的房地产合估土地内涵为商业，需将土地差额进行扣除；采用基准地价法对该块土地在商业性质与工业性质下分别进行测算；扣除不同用途土地差额。

(9) 房屋建筑物

根据本次估价对象的特点及估价目的，估价人员所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，由于待估对象为工业厂房用途，周边类似房地产交易和出租案例较少，因此不宜采用市场比较法和收益法，故本次采用成本法进行评估。

成本法是以原有的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新购建和待估房屋建筑物使用功能一样的建筑物所投入的各项费用之和，确定重置价，同时根据建筑物的有形损耗和无形损耗以及使用年限确定其综合成新率，最终根据建筑物重置价和成新率的乘积确定评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本。

2) 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场调查成新率和理论成新率两种方法计算，在两种成新率差距不大时对两种结果按调查和理论成新率 6: 4 的比例加权平均计算综合成新率。如果两种成新率差距非常大，则分析判断后采用更能反映实际情况的调查成新率。其中：

现场调查成新率(N1)：通过评估人员对各建(构)筑物的实地查看，对建(构)筑物的结构部分、装修部分、设备部分进行观察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场调查成新率。

理论成新率根据经济使用年限和已使用年限计算。

理论成新率(N2)=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率(N)=现场调查成新率(N1)×60%+理论成新率(N2)×40%

(10) 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交

易价格比较后确定评估值。

(11) 井巷工程

根据申报资产的特点及评估目的，对于井巷工程采用重置成本法评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置价格的确定

重置全价=井巷工程综合造价（不含税）+前期及其他费用+资金成本

2) 综合成新率的确定

矿山的井巷工程与地面建（构）筑物不同，它是一种特殊的构筑物，附着于矿山资源，随着矿山资源开采的减少，其经济寿命相应缩短，纳入本次评估范围的井巷工程与矿区所开采的矿石储量紧密相关，当矿石资源开采完毕，其经济寿命结束。

在成新率确定前评估人员首先查阅了储量核实报告、矿井井巷工程设计图，了解井下各类巷道所布置的层位、岩石性质、支护方式，以及地质构造和回采对巷道的影响；其次向现场工程技术人员了解巷道的支护状况和维修情况，查验维修记录、维修时间及维修方法；第三，根据各类巷道投产日期计算已服务年限，再根据矿地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量，分中段、分采区计算各类巷道的尚可服务年限；最后，结合现场勘察综合确定各类巷道的综合成新率。其计算公式如下：

综合成新率=尚可服务年限÷(已服务年限+尚可服务年限)×100%

(12) 在建工程

在建工程评估一般根据工程形象进度，选用适用的方法进行评估，包括重置成本法、形象进度法、假设开发法等；属于停建的在建工程，要查明停建的原因，确因工程的产、供、销及工程技术等原因而停建的，要考虑在建工程的功能性及经济性贬值，进行风险系数调整。

对未完工的土建工程，评估人员核实了解相关图纸、工程施工合同及入账情况，在清查核实的基础上，根据项目的完工程度和具体状况，制定评估方法。

对开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实

核对后，剔除其中不合理支出的价值作为评估值。

对开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。

资金成本=账面值×利率×正常建设期×1÷2

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的筹资成本或资金机会成本。

基本计算公式为：评估价值=账面价值+资金成本

（13）工程物资

评估人员核对了总账和明细账，在企业的配合下进行了抽查盘点，核实工程物资的数量，查看其品质状态。通过企业采购部门了解工程物资市场价格情况，由于其库龄较短，且市场价格稳定，基本无变化，对其评估值按账面价值确定。

（14）无形资产——土地使用权

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估，在综合分析两种方法评估结果差异情况及原因、现行土地市场状况的基础上，综合确定评估值。

1) 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将待估宗地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑待估宗地与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定待估宗地的评估值。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P：待估宗地价格；

P_B：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E: 待估宗地年期修正系数

2) 基准地价系数修正法

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

$$P = \text{片区基准地价} \times (1 + \sum Ki) \times Kn \times Kt \times Kp \times Ks + Kf$$

式中:

$\sum Ki$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

Kn ——年期修正系数

Kt ——期日修正系数

Kp ——宗地形状修正系数

Ks ——宗地面积修正数

Kf ——开发程度修正数

(15) 使用权资产

为租入的土地。以核实后的账面值作为评估值。

(16) 无形资产——采矿权、探矿权

本次矿业权评估引用了沃克森(北京)国际矿业权评估有限公司出具的矿业权评估报告作为本次矿业权评估结果。

(17) 无形资产——其他

纳入本次评估范围的专利具有很强的同质性和替代性。因此,专利的应用与企业的收入及利润关联性很小,本次采用成本法进行评估。

有关计算式如下:

$$P = B \times (1 - Q)$$

式中: P: 专利资产评估值;

B: 专利资产重置全价;

Q: 陈旧率。

重置全价=研发成本+其他税费+资金成本+合理利润

陈旧率=专利已使用时间/专利权法定可使用时间

(18) 递延所得税资产

在核查账簿,原始凭证的基础上,以评估基准日后的被评估单位享有的资产和权利价值作为评估值。

(19) 其他非流动资产

本次评估按照协议期内每年可收取的固定收益,采用收益期折现方式确定评估值。

(20) 负债

负债主要包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债、长期应付职工薪酬、预计负债、递延收益、递延所得税负债。资产评估师对企业的负债进行审查核实,在核实的基础上,以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨,予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。
3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相

应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1. 假设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；
2. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；
3. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；
4. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；
5. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；
6. 针对评估基准日被评估单位资产的实际使用状况和经营情况，假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；
7. 除已经颁布尚未实施的会计制度，假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
8. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
9. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

5. 假设被评估单位能持续取得高新技术企业资质并享受税收优惠；

6. 假设被评估单位相关矿山储量在基准日全部取得，欠交出让收益金在基准日一次性缴清；

7. 假设被评估单位主要矿山设备按照设计要求进行运营，设备不超期服役；

8. 假设企业根据固定资产等长期资产的正常经济寿命，对其进行有序更新。

9. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日2023年6月30日，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司纳入评

估范围内的总资产账面价值为110,237.82万元，评估值194,129.60万元，增值额为83,891.78万元，增值率为76.10%；负债账面价值为20,233.20万元，评估值55,925.96万元，增值额为35,692.76万元，增值率为176.41%；所有者权益账面值为90,004.61万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为138,203.63万元，增值额为48,199.02万元，增值率为53.55%。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	10,847.53	11,484.51	636.98	5.87
非流动资产	99,390.28	182,645.08	83,254.80	83.77
长期应收款	566.79	566.79		
长期股权投资	431.26	431.26		
投资性房地产	5,433.00	6,520.80	1,087.80	20.02
固定资产	54,117.06	58,860.64	4,743.59	8.77
在建工程	456.79	462.27	5.49	1.20
使用权资产	2.59	2.59		
无形资产	36,154.84	113,616.90	77,462.06	214.25
递延所得税资产	1,027.67	1,027.67		
其他非流动资产	1,200.29	1,156.16	-44.13	-3.68
资产总计	110,237.82	194,129.60	83,891.78	76.10
流动负债	14,482.95	14,482.95		
非流动负债	5,750.26	41,443.02	35,692.76	620.72
负债合计	20,233.20	55,925.96	35,692.76	176.41
净资产（所有者权益）	90,004.61	138,203.63	48,199.02	53.55

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币 137,456.59 万元，较账面所有者权益 90,004.61 万元增值 47,451.98 万元，增值率 52.72%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估采用资产基础法得出的评估结果 138,203.63 万元，采用收益法得出

的评估结果是 137,456.59 万元，收益法评估结果比资产基础法低 747.04 万元，差异比例是 0.54%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

(1) 采用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。

(2) 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。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

2. 最终评估结论选取

湖南宝山有色金属矿业有限责任公司主要经营业务为有色金属矿产的采选，在资产基础法中，采矿权采用了收益法途径进行评估，同时宝山矿业属于重资产行业，宝山矿业为生产经营购建土地、厂房及采选设备，固定资产等原始投资额较大，被评估单位能够提供较为完整的重置成本相关资料，资产基础法能反映企业的价值。

综上，资产基础法评估的途径更能够客观合理地反映本次评估目的下的湖南宝山有色金属矿业有限责任公司的股权价值，本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 90,004.61 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 138,203.63 万元，增值额为 48,199.02 万元，增值率为 53.55%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评

估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3. 本次资产评估报告的无形资产—矿业权评估值为 77,983.47 万元，采矿权和探矿权评估结果引用了沃克森（北京）国际矿业权评估有限公司出具的沃克森国际矿评报[2023]014 号《湖南宝山铅锌银矿采矿权价值评估报告》、沃克森国际矿评报[2023]015 号《湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权价值评估报告》、沃克森国际矿评报[2023]016 号《湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权评估报告》的评估结论。

资产评估人员通过现场清查，获取矿业权的权属证明，矿业权储量报告，了解采矿权的取得、开采方式、开采规模、矿区面积等基本情况，并在此基础上对沃克森（北京）国际矿业权评估有限公司出具的《采矿权价值评估报告》、《探矿权价值评估报告》进行分析核实。上述矿业权报告对宝山矿业的采矿权和探矿权分别采用了折现现金流量法和勘查成本效用法进行评估，对评估假设及评估结论进行分析，经分析确认其评估过程符合相关规定、评估参数基本合理。

湖南宝山铅锌矿采矿权证核定生产规模为 45 万吨/年，矿产资源开发利用方案中设计产能为 45 万吨/年。根据《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》的规定，本次采矿权评估中的金属量估算以采矿许可证核定生产规模、经湖南省国土资源厅备案的《湖南省桂阳县宝山矿区宝山铅锌银矿资源储量核实报告》和《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》、及通过专家评审的《湖南省桂阳县宝山矿区宝山铅锌银铜钼多金属矿矿山资源储量年报》中的资源量为准。

4. 本次评估报告引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，审计报表为模拟财务报表，包括评估基准日及历史年度模拟资产负债表、模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表，以及相关模拟财务报表附注。

5. 列入本次评估范围的湖南宝山铅锌银矿采矿权在前次有偿处置的评估基准日 2015 年 8 月 31 日后，矿山后续勘探工程新增的资源储量没有进行有偿处置；湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权因现处于详查阶段、没有完成探转采，其全部资源储量没有进行有偿处置。湖南宝山有色金属矿业有限责

任公司对该等没有进行有偿处置的资源储量在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的出让收益以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进行估算的金额为 35,696.77 万元。该金额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。本次评估中上述未缴纳的矿业权出让收益款在预计负债科目列示。

同时我们关注到，财政部、自然资源部、税务总局于 2023 年 3 月 24 日联合发布了《矿业权出让收益征收办法》（财综〔2023〕10 号）（以下简称“新办法”），文件内容规定了新的矿业权出让收益征收办法，与原办法存在一定差异。但由于新办法刚发布，与实施相关的配套措施有待于完善或修订，在本报告日暂不能依据新办法对宝山矿业没有进行有偿处置的资源量在评估基准日需要缴纳的出让收益进行合理测算，因此本报告没有考虑新办法对宝山矿业没有进行有偿处置资源量出让收益金额估算的影响。

6. 根据企业提供资料，目前宝山矿业-400 米以上只开采铅锌银矿，铜钼矿因品位低，开采不经济，宝山矿业暂无开采计划。同时，评估人员按照《开发利用方案》设计方式测算铜钼矿开采确实不经济，因此本次评估中未考虑铜钼矿开采经营产生的收益。

7. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

评估范围内的房屋建筑物中，有部分房屋尚未办理房屋所有权证，被评估单位承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分房产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。房屋建筑物为上世纪 60 年代至今陆续建成，截至评估基准日，其中有 11 项房屋建筑物已拆除，1 项房屋建筑物（学生楼）已移交地方政府。

本次评估未办理房屋所有权证的房屋建筑物的建筑面积等参数是以被评估单位申报为基础，在核对相关工程建设、工程结算以及财务决算等资料及企业人员和评估专业人员现场核实的情况下确定的。

本次房屋建筑物评估对已办理产权证的房屋建筑物考虑了城市基础设施配套费，对未办理产权证的房屋建筑物未考虑城市基础设施配套费，提醒报告使用者注意。

湖南宝山有色金属矿业有限责任公司纳入本次评估范围的房屋建筑物的所有权均归其所有，不存在权属纠纷事项。

根据宝山矿业出具的《关于原湖南省宝山铅锌银矿劳动服务公司总厂捐赠土地使用权的情况说明》宝山矿业账上四块划拨土地，面积共计 4,426.65 m²，入账价值 708,300.00 元，该土地于 2008 年由湖南宝山铅锌银矿破产清算组赠与，原产权方为湖南宝山铅锌银矿劳动服务总公司，该土地位于宝岭北路，未办理土地使用权证，相关土地已被桂阳县修建宝岭北路占用。本次评估值按零确认。

8. 审计披露事项对评估结论的影响

无。

9. 评估资料不完整的情形：

无。

10. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

11. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

截至评估基准日，湖南宝山有色金属矿业有限责任公司存在以下租赁事项：

出租人	承租人	租赁物	租赁面积	租赁期
郴州天朗云端 酒店管理有限 公司	宝山矿业	郴州市北湖区 76110 部队教导队 旁	500 m ²	2022-7-20 至 2023-7-20
桂阳县大坊矿 业有限公司	宝山矿业	矿区内工业用地	5000 m ²	2022.10.1-2042.9.30

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资产评估项目资产评估报告

出租人	承租人	租赁物	租赁面积	租赁期
湖南兴义物流有限公司	宝山矿业	槐树下祥南国际物流园	12 m ²	2022.01.01-2022.12.31 (正在续签)
宝山矿业	郴州市北湖区大生春红莲酒店	郴州市转运站	转运站大楼空置部分及 1843 m ² 房产	2022-9-1 至 2026-8-31
宝山矿业	吴艳梅	原招待所(桂花楼大酒店)	2152.21 m ²	2018-1-1 至 2027-12-31
宝山矿业	湖南神马运输有限公司	废石处置场使用(厂房建设和原料堆放)	8,533.34 m ²	2022.01.18-2032.01.18
宝山矿业	湖南星辰荣耀文化传媒有限公司	长沙市雨花区香樟鑫都商务楼 1901 房	1323.9 m ²	2020-10-1 至 2028-9-30
宝山矿业	湖南善为商业地产管理有限公司	长沙市雨花区香樟鑫都商务楼 16、17、18 整层	3971.7 m ²	2021-3-15 至 2029-3-14
宝山矿业	周跃滨	桂阳县龙潭街道龙潭路 7 号仓库、材料堆场	约 240 m ²	2022.04.29-2027.04.28
宝山矿业	湖南神马亿通实业有限公司	桂阳县鹿峰街道宝山路 30 号停车场	-	2022.05.24-2023.05.23
宝山矿业	中国铁塔股份有限公司郴州市分公司	桂阳县鹿峰街道宝山路 30 号基站设施用地	-	2022.05.03-2027.05.02
宝山矿业	杨云辉	桂阳县鹿峰街道宝山路 30 号窗帘店	218 m ²	2022.01.01-2023.12.31
宝山矿业	龚勇红	桂阳县鹿峰街道宝山路 30 号便利店	72 m ²	2022.01.01-2023.12.31

12. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：
无。

13. 宝山矿业持有桂阳县城郊宝岭矿业有限责任公司（以下简称宝岭矿业公司）51%的股权，其账面价值为 1,200.29 万元（在其他非流动资产中科目中核算）。2009 年 9 月 19 日，宝山矿业与宝岭矿业公司原股东签订了《股东承包经营合同》，约定实行承包费定额包干，超额全留的承包方式进行，承包期限为 10 年。2021 年，宝山矿业与邓根伍、桂阳县正和镇社会事务综合服务中心重新签订《桂阳县城郊宝岭矿业有限责任公司股权托管协议》，协议约定：邓根伍全面负责宝岭矿业公司的生产、经营及管理，并在托管期限内每年向宝山矿业支付固定收益 200 万元，协议有效期至 2025 年 6 月。本次评估按照宝岭矿业剩余可采年限内每年可收取的固定收益，采用收益折现方式确定评估值。

14. 2021 年 5 月 19 日，宝山矿业与王尤安、廖晓军签订《湖南宝山有色金属矿业有限责任公司残零采分公司经营权承包协议》，根据协议约定：宝山矿业将其残零采分公司的全部经营权发包给承包方，承包期限五年，即 2020 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日，承包方每年向宝山矿业支付固定承包费 200 万元。本次收益法评估按承包期限内约定承包费确认收益。

15. 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，本次评估计算期为 2023 年 7 月至 2031 年 10 月，本次评估结论是基于采矿许可证到期后可以依法延续登记的基础上，同时评估中除对没有进行有偿处置的资源已考虑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采矿权出让收益金外，未考虑采矿许可证到期延续登记可能发生的相关费用。

宝山矿业拥有的湖南省桂阳县宝山铅锌银矿-400 米以下深部普查探矿权有效期为 5 年，即 2021 年 9 月 3 日至 2026 年 9 月 3 日有效，在评估基准日已达到详查阶段。该探矿权为-400 米以上采矿权生产矿山的接续资源，根据经评审的《可行性研究报告》及宝山矿业生产规划，本次评估计算期为 2031 年 11 月到 2048 年 10 月。本次评估结论是基于探矿权证到期后可以依法延续登记、并在 2031 年 10

月底前办理完探转采的基础上，同时评估中除已考虑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探矿权出让收益金外，未考虑探矿权证到期延续登记及探转采过程中可能发生的其他相关费用。

宝山矿业拥有的湖南省桂阳县宝山铅锌银矿边部普查探矿权有效期为5年，即2021年9月3日至2026年9月3日有效，在评估基准日仍处于普查阶段。本次评估结论是基于探矿权证到期后可以依法延续登记的基础上，并且未考虑探矿权证到期延续登记可能发生的相关费用。

16. 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

17. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

18. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

19. 本次评估未考虑控股权因素产生的溢价。

20. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

21. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2. 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，资产评估机构及其资产评估

师不承担责任。

3. 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。

4. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2023 年 10 月 27 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名:



资产评估师签名:



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

二〇二三年十月二十七日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位模拟审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估业务委托合同