

# 北京中同华资产评估有限公司对《关于对西部矿业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》中涉及评估机构相关问题回复的专项核查意见

上海证券交易所上市公司监管一部：

根据贵部门出具的《关于对西部矿业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函[2016]0844号），我公司对问询函中涉及评估机构的相关问题进行了核查，现回复如下：

如无特别说明，本专项核查意见中的简称均与《西部矿业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》中的简称具有相同含义。

**问题 2（4）、说明大梁矿业资产评估情况中土地使用权增值 1.8 亿的合理性与依据。**

答复：根据《四川省国土资源厅关于会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造涉及土地资产处置的复函》（川国土资函[2010]615 号）及《四川省国土资源厅关于会东铅锌矿国有产权转让及股份制改造涉及土地资产处置的复函》（川国土资函[2011]1204 号），会东铅锌矿改制时的 23 宗国有划拨土地使用权和 1 宗出让土地以作价出资方式投入大梁矿业（其中 2 宗土地大梁矿业投入西昌冶炼）。根据上述文件，大梁矿业拥有的土地使用权均为作价出资，截至目前已办理了 17 宗土地使用权的变更（其中 9 宗土地四川省国土资源厅已经将变更后的土地权属证书印制出来，但尚未发给大梁矿业），剩余 5 宗土地使用权未完成办理变更的手续。

本次评估范围内的土地使用权总面积约为 2,109,287.94 m<sup>2</sup>，主要用途为工业用地、公路用地、文体娱乐用地等，土地使用权性质为作价出资，土地使用权截止日期为 2061 年 8 月 3 日，本次交易在上述条件下对土地使用权进行评估，本

次土地使用权评估增值主要由土地价格上升引起。

以下为 2013 年 1 月 1 日会东县城城区各类用地基准地价表：

| 类型地价<br>级别 | 商业               |       | 住宅               |       | 工业               |       |
|------------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|
|            | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩  | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩  | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩  |
| I 级地       | 1248             | 83.20 | 851              | 56.73 | 379              | 25.27 |
| II 级地      | 970              | 64.67 | 747              | 49.80 | 315              | 21.00 |
| III 级地     | 732              | 48.80 | 602              | 40.13 | 260              | 17.33 |
| IV 级地      | 608              | 40.53 | 526              | 35.07 | 243              | 16.20 |

注：数据来源于会东县国土资源局委托四川天成土地评估有限公司出具的《会东县城城区土地定级与基准地价更新评估报告》。

大梁矿业 2011 年改制时作价出资土地按照出让性质评估平均单价为 125.78 元/m<sup>2</sup>，2013 年 1 月 1 日时点会东县城城区各类用地基准地价相比 2011 年改制时上升，同时自 2013 年以来各类用地价格整体呈上升趋势。因此，会东县 2016 年 4 月 30 日土地价格较 2011 年增长较多，本次交易对大梁矿业土地使用权进行评估时，综合考虑土地所处的区域、地形、气候、基础设施完善等因素对土地价值的影响后对土地价格综合修正，土地价格较 2011 年评估时增长较多，从而导致土地使用权评估值较账面价值增值约 1.8 亿元。综上，大梁矿业资产评估情况中土地使用权增值 1.8 亿依据充分，基本合理。

**评估机构核查意见：**

自 2011 年以来会东县各类用地价格整体呈上升趋势，且大梁矿业拥有的土地使用权面积约为 3,163.92 亩。土地使用权评估单价的上涨加之拥有的土地使用权面积较大，导致评估增值额较大。综上，大梁矿业资产评估中土地使用权增值 1.8 亿元的依据充分，基本合理。

**问题 14、**预案显示，本次交易最终采用资产基础法预估值作为定价依据。请公司补充披露：（1）无形资产评估合计减资 916 万元，其中土地使用权增值 1.87 亿元，采矿权预估值仅为约 10.2 亿元，大幅低于账面价值约 12.2 亿元，评估减值 2 亿元。请说明本次采矿权评估中涉及的主要参数，采矿权发生评估减值的原因及合理性，未来是否存在继续减值的风险；（2）结合大梁矿业对子公司西昌冶炼停产与资产减值计提情况，说明长期股权投资增值 1788 万元的依据与合理性。请财务顾问及评估师发表意见。

**答复：（1）大梁矿业本次采矿权评估所涉及的主要参数**

大梁矿业采矿权采用折现现金流量法进行评估，涉及的主要参数确定过程如下：

**1) 可采储量参数的选取**

**①保有资源储量**

**A、储量核实基准日保有资源储量**

湖南省有色地质勘查局二一七队接受委托，对大梁矿业会东铅锌矿矿区进行了核实，2015年6月提交了《四川省会东县会东铅锌矿资源储量核实报告》。2015年11月5日，北京中矿联咨询中心组织专家对该报告进行评审，并以“中矿联储评字[2015]29号”文件审查通过；2015年11月25日，国土资源部以“国土资源部字[2015]244号”文件予以备案。

截至2014年12月31日，会东铅锌矿保有资源储量（111b+122b+333）矿石量913.01万吨，金属量铅68309吨、锌894301吨，平均品位铅0.75%、锌9.80%，伴生银224吨，平均品位24.53g/t。

其中：（111b）矿石量206.9675万吨，铅金属量12268.00吨、锌金属量211717.00吨，平均品位铅0.59%、锌10.23%；（122b）矿石量559.3214万吨，铅金属量44169.00吨、锌金属量523185.00吨，平均品位铅0.79%、锌9.35%；（333）矿石量146.7201万吨，铅金属量11872.00吨、锌金属量159399.00吨，平均品位铅0.81%、锌10.86%；伴生银224.00吨，平均品位152.67g/t。

**B、评估基准日保有资源储量**

根据大梁矿业提供的《2015年消耗资源量》和《四川会东大梁子铅锌矿区2016年1-4月份动用、损失、采出矿量统计表》，经计算，截止评估基准日（2016年4月30日），会东铅锌矿保有资源储量为（111b+122b+333）矿石量830.85万吨，金属量铅62343.09吨、锌825916.60吨。平均品位铅0.75%、锌9.94%；伴生银197.68吨，平均品位23.79g/t。

其中：（111b）矿石量124.8075万吨，铅金属量6302.09吨、锌金属量143332.60吨，平均品位铅0.50%、锌11.48%；（122b）矿石量559.3214万吨，铅金属量44169.00吨、锌金属量523185.00吨，平均品位铅0.79%、锌9.35%；（333）矿石量146.7201万吨，铅金属量11872.00吨、锌金属量159399.00吨，平均品位铅0.81%、锌10.86%；

伴生银 197.68 吨，平均品位 134.73 g/t。

## ②评估利用的资源储量

根据经“中色矿协函字[2013]43 号”文件评审通过的《大梁矿业会东铅锌矿矿产资源开发利用方案》（以下简称《开发利用方案》），对（111b）和（122b）全部利用，（333）多为坑道工程外推，较为可靠，取可信度系数 0.8 后予以利用，评估利用的资源储量为 801.51 万吨，铅金属量 59968.69 吨、锌金属量 794036.80 吨，平均品位铅 0.75%、锌 9.91%；伴生银 158.14 吨，平均品位 19.73g/t。

根据《开发利用方案》，将可利用的资源储量 980.02 万吨分为东采区 537.18 万吨（占 54.81%）、西采区 442.84 万吨（占 45.19%），另有露天采坑南帮或西帮预留的 10m 保安矿柱矿石量为（111b/122b）12.36 万吨和 5 个边角氧化矿小矿体矿石量为（333）9.15 万吨，按 0.8 可信度系数折算后为 7.32 万吨，合计设计损失矿石量 19.68 万吨，不参与评估计算。评估利用的资源储量扣除保安矿柱和边角损失后为 781.83 万吨，按设计的东采区利用量比例进行分割，评估利用的资源储量为东采区 428.52 万吨（781.83 万吨×54.81%），西采区 353.31 万吨（781.83 万吨×45.19%）。

## ③评估利用的可采储量

根据《开发利用方案》，西采区采用无底柱分段崩落法，采矿损失率为 22%，则采矿回采率为 78%；东采区采用上向进路胶结充填法开采，采矿损失率为 8%，则采矿回采率为 92%。

评估利用的可采储量=评估利用的资源储量×采矿回采率=428.52 万吨×92%+353.31 万吨×78%=394.24 万吨+275.58 万吨=669.82 万吨

因此，评估利用的可采储量矿石量为 669.82 万吨，铅金属量 50236.50 吨、锌金属量 663791.62 吨，平均品位铅 0.75%、锌 9.91%；伴生银 132.16 吨，平均品位 19.73 g/t。

## 2) 采选方案

### ①采矿方案

《开发利用方案》根据矿床的赋存特点、开采现状和采矿方法适用条件，经综合比较后推荐分区开采，西区采用无底柱分段崩落法，东区采用上向进路胶结充填法。无底柱分段崩落法占出矿比例的 45%，上向进路充填法占出矿比例的 55%。

充填采矿法矿块综合生产能力为 150t/d，采矿综合损失率 8%，矿石综合贫化率为 8%。

崩落采矿法矿块综合生产能力为 300t/d，采矿综合损失率 22%，矿石综合贫化率为 22%。

全矿矿块综合生产能力为 225t/d，采矿综合损失率 13.5%，矿石综合贫化率为 11.0%。

## ②选矿方案

选矿厂设计的选矿工艺流程为：碎磨工艺采用一段粗碎（设在矿山）+半自磨+球磨+顽石破碎的碎磨流程，选别工艺采用先选铅后选锌的优先浮选工艺流程。设计的最终产品铅精矿和锌精矿均采用浓密、过滤两段脱水流程。

## 3) 采选技术指标

根据《开发利用方案》，设计指标如下：

综合矿石贫化率：11%；选矿回收率：铅精矿 Pb 59%，锌精矿 Zn 92.2%；银的回收率：铅精矿 Ag 5.48%，锌精矿 Ag 63.64%。

## 4) 产品方案

产品为铅精矿、锌精矿、铅精矿含银，锌精矿含银。

精矿品位：铅精矿为 51%，锌精矿为 53%，铅精矿含银为 160g/t，锌精矿含银为 70g/t。

由于伴生银的平均品位与设计不同，经重新计算精矿中伴生银的品位为：铅精矿含银 123.37 克/吨，锌精矿含银 72.85 克/吨

## 5) 生产规模

国土资源部颁发的大梁矿业会东铅锌矿《采矿许可证》（证号：C1000002010033220059417）证载的生产规模为 45.00 万吨/年。大梁矿业经批准实施了 66 万吨/年的技改扩建项目，目前正在办理生产规模 66.00 万吨/年的采矿许可证，预计 2017 年 6 月能够顺利完成。故本次评估确定该矿山生产规模为 66.00 万吨/年，其中 2016 年沿用 45.00 万吨/年生产规模，2017 年 1~6 月未办理新采矿证时生产规模延续 45.00 万吨/年，2017 年 7~12 月及以后按照预期计划换证后，生产规模采用 66.00 万吨/年。

## 6) 矿井剩余服务年限

$$T = \frac{Q}{A \cdot (1 - \rho)}$$

$$= \frac{669.82 \text{ 万吨}}{66.00 \text{ 万吨/年} \times (1 - 11\%)}$$

$$= 11.40 \text{ 年}$$

式中：T— 矿井服务年限；

Q— 可采储量；

A— 矿井生产能力；

$\rho$ — 矿石贫化率（11%）。

经计算，矿井剩余服务年限为 11.40 年。矿山已基本完成 66.00 万吨的扩建工程，故不再设立基建期，2016 年沿用 45.00 万吨/年生产规模，2016 年 4~12 月开采量为 21.47 万吨，2017 年 1~6 月生产规模延续 45.00 万吨/年，2017 年 7~12 月至 2028 年 1~2 月生产规模采用 66.00 万吨/年，故经核算后评估计算年限为 11.90 年。

## 7) 销售收入

### ①产品产量计算

精矿金属产量=原矿年产量×原矿入选品位×选矿回收率

精矿产量=原矿年产量×原矿平均地质品位×（1-矿石贫化率）×选矿回收率÷精矿品位

原矿年产量：66.00 万吨

原矿平均地质品位：Pb 0.75%，Zn 9.91%，Ag 19.73 克/吨

综合矿石贫化率：11%

矿石入选品位：Pb 0.67%，Zn 8.82%，Ag 17.56 克/吨

选矿回收率：铅精矿 Pb 59%，锌精矿 Zn 92.20%

银的回收率：铅精矿 5.48%，锌精矿 63.64%

精矿品位：铅精矿 Pb 51%，锌精矿 Zn 53%

则，精矿产率为：铅精矿 0.78%，锌精矿 15.34%

则，精矿中伴生银的品位为：铅精矿含银 123.37 克/吨（17.56 克/吨×5.48%÷0.78%），锌精矿含银 72.85 克/吨（17.56 克/吨×63.64%÷15.34%）

正常生产年（66 万吨/年）精矿产量为：

铅精矿=66.00 万吨 $\times 0.67\% \times 59\% \div 51\% = 5115.65$  吨

锌精矿=66.00 万吨 $\times 8.82\% \times 92.20\% \div 53\% = 101266.91$  吨

## ②销售价格

大梁矿业会东铅锌矿最终矿产品为铅精矿、锌精矿、铅精矿含银、锌精矿含银。根据《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》相关规定，对于矿产品市场价格的确定，应有充分的历史价格信息资料，并分析未来变动趋势，确定与产品方案口径相一致的矿产品市场价格。以矿产品价格时间序列分析预测确定矿产品市场价格，主要考虑过去矿产品价格时间序列的长短、价格变动的幅度等因素，并充分考虑并合理处理历史上大的价格波动。

根据《中国矿业权评估准则》，对于产品价格波动较大、服务年限较长的大中型矿山，采用评估基准日前 3 至 5 个年度的价格平均值确定评估用的产品价格。近几年来呈现有色金属价格大幅度波动，因此，本次评估确定采用评估基准日前 5 个完整年度（2011~2015 年）并外推至 2016 年 4 月 30 日的价格的平均值作为本次评估用产品的价格。

### A、铅精矿含铅销售价格

根据大梁矿业与凉山州川云商贸有限责任公司签订的《工矿产品购销合同》（合同编号：会东销-PbK-2015-001），铅精矿基价=基准价-扣减价（基准价=到货月上海有色金属网 1#铅锭现货价格的月平均价），当月平均价为 $>14000$  元/吨时，以 14000 元/吨为基准价，扣减价=2680+（基准价-14000） $\times 28\%$ 。当  $50\% \leq Pb < 60\%$  时，铅精矿以 60%为计价基准，主品位每减 1%，单价减 20 元/金属吨。

根据矿权评估机构在上海有色金属网查询到的评估基准日前 5 年 4 个月产品金属的销售价格走势图，2010 年 1 月至 2016 年 4 月上海现货 1#铅锭平均价格为 14480.78 元/吨。

本次评估确定铅精矿品位 51%。按《工矿产品购销合同》（合同编号：会东销-PbK-2015-001），铅精矿含铅销售价格为：14480.78 元/吨- $[2680 + (14480.78 - 14000) \times 28\%]$  元/吨-20 元/吨 $\times 9 = 11486.16$  元/吨，按 17%的增值税税率计算，铅精矿含铅不含税销售价格为 9817.23 元/吨。

### B、锌精矿含锌销售价格

根据大梁矿业与四环锌锗科技股份有限公司签订的《工矿产品购销合同》（合

同编号：会东销-ZnK-2016-001)、与湖南力恒企业发展有限公司签订的《工矿产品购销合同》(合同编号：会东销-ZnK-2016-002)、与凉山州川云商贸有限责任公司签订的《工矿产品购销合同》(合同编号：会东销-ZnK-2016-003)，锌精矿结算基准价格以上海有色金属网 1#锌锭月均价为 15000 元/吨时扣减 5800 元/金属吨，超过或不足部分按二八比例分成，卖方 80%，买方 20%。锌精矿计算基准价格=(15000 元/吨-5800 元/吨)+(1#锌锭月均价-15000 元/吨)×80%；锌精矿以 50%为计价基准，Zn>50%，含锌每增加 1%，单价增加 20 元/金属吨。

根据矿权评估机构在上海有色金属网查询到的评估基准日前 5 年 4 个月产品金属的销售价格走势图，2010 年 1 月至 2016 年 4 月上海现货 1#锌锭平均价格为 15414.32 元/吨。本次评估确定锌精矿品位 53%。按《工矿产品购销合同》。锌精矿含锌销售价格为：(15000-5800)元/吨+(15414.32 元/吨-15000 元/吨)×80%+3×20 元/吨=9591.46 元/吨，按 17%的增值税税率计算，锌精矿含锌不含税销售价格为 8197.83 元/吨。

#### C、铅精矿含银销售价格

根据大梁矿业与凉山州川云商贸有限责任公司签订的《工矿产品购销合同》(合同编号：会东销-PbK-2015-001)，铅精矿含银≥1000 克/吨时，Ag 按中国白银网华通 3#白银月均价 83%计价。Ag<1000 克/吨时，每降低 100 克/吨，单价扣减 0.1 元/克(100 元/千克)，不足 100 克/吨按 100 克/吨计价扣减。

参考矿权评估机构在上海有色金属网查到的评估基准日前 5 年 4 个月产品金属的销售价格走势图，2010 年 1 月至 2016 年 4 月 3#白银平均价格为 5107.44 元/千克。本次评估铅精矿含银 123.37 克/吨，铅精矿含银销售价格为：5107.44 元/千克×83%-9×100 元/千克=3339.18 元/千克，按 17%的增值税税率计算，不含税销售价格为 2854.00 元/千克。

#### D、锌精矿含银销售价格

根据大梁矿业与成都美伦国际贸易有限公司签订的《工矿产品购销合同》(合同编号：会东销-ZnK-2015-001)、与湖南力恒企业发展有限公司签订的《工矿产品购销合同》(合同编号：会东销-ZnK-2015-002)、与凉山州川云商贸有限责任公司签订的《工矿产品购销合同》(合同编号：会东销-ZnK-2015-004)，含银小于 200 克/吨时不计价。本次评估锌精矿含银 72.85 克/吨，故锌精矿含银不予计价。

### ③正常生产年销售收入

销售收入=精矿量×精矿品位×精矿金属价格，或，销售收入=精矿量×精矿价格

铅精矿含铅=5115.65 吨×51%×9817.23 元/吨=2561.30 万元；

锌精矿含锌=101266.91 吨×53%×8197.83 元/吨=43998.95 万元；

铅精矿含银=5115.65 吨×123.37 克/吨×2854.00 元/千克=180.12 万元；

正常生产年（以 2020 年为例）销售收入合计为 46740.37 万元。

### 8) 折现率

折现率采用无风险报酬率加风险报酬率方式，其中包含了社会平均投资收益率。

根据《矿业权转让评估应用指南》、《矿业权评估参数确定指导意见》，无风险报酬率选取评估基准日执行的最新一期 5 年期国债凭证式票面年利率 4.42%；风险报酬率按指导意见“风险累加法”及“参考表”确定：勘查开发阶段，该矿为生产阶段（取值范围 0.15~0.65%），取值 0.40%；行业风险（取值范围 1.00~2.00%），取值 1.85%；财务经营风险（取值范围 1.00~1.50%）综合考虑财务风险（外部）和经营风险（内部）因素取 1.38%，则风险报酬率=0.40%+1.85%+1.38%=3.63%，折现率=4.42%+3.63%=8.05%。故本次评估折现率取 8.05%。

综上，矿权评估机构在充分调查了解和分析评估对象实际状况的基础上，根据科学的评估程序，选用合理的评估方法，经过评定估算，初步确定大梁矿业会东铅锌矿采矿权在评估报告所述各种条件下和评估基准日（2016 年 4 月 30 日）时点上的预估值为 102,314.04 万元

### （2）大梁矿业采矿权发生减值的原因及合理性

本次采矿权评估中主要产品锌精矿采用的前 5 年历史平均不含税市场销售价格发生了大幅度下降是导致评估减值的主要原因，具体如下：

根据《中国矿业权评估准则》，对于产品价格波动较大，服务年限较长的大中型矿山，采用评估基准日前 3 至 5 个年度的价格平均值确定评估用的产品价格。近几年来呈现有色金属价格大幅度波动，因此本次评估采用评估基准日前 5 个完整年度（2011~2015 年）外推至 2016 年 4 月 30 日的价格的平均值作为本次评估用产品的价格。根据在上海有色金属网查询到的评估基准日（2016 年 4 月 30 日）

前 5 年 4 个月 1#锌锭平均价格为 15414.32 元/吨，按照大梁矿业提供的多份《工矿产品购销合同》计价标准的约定计算结果，锌精矿含锌（Zn≥53%）含税销售价格为 9591.46 元/吨，按 17%的增值税税率计算，锌精矿含锌不含税销售价格为 8197.83 元/吨。

而大梁矿业采矿权账面价值 12.20 亿元是依据评估基准日为 2011 年 3 月 31 日的评估报告确定的基础上摊销而来，该评估报告采用的锌精矿含锌（Zn≥55%）单位产品平均不含税销售价格为 11212.63 元/吨。

因此，本次评估中锌精矿含锌平均不含税销售价格为 8197.83 元/吨，相对于采矿权入账所依据评估报告中锌精矿含锌平均不含税销售价格 11,212.63 元/吨的下降幅度较大，从而导致本次采矿权评估值相对账面值较大幅度减少。

此外，另一产品铅精矿因其在销售收入中所占的比例小，对采矿权估值的影响有限，其他财务指标也对评估增值的贡献较小。

综上所述，采矿权发生评估减值主要是本次评估采用的前 5 年 4 个月的历史平均锌精矿价格，相对于采矿权入账所依据评估报告中的锌精矿价格发生了较大幅度的下降造成的，符合有色金属行业实际情况，是合理的。

### **（3）大梁矿业采矿权未来是否存在继续减值的风险**

采矿权评估减值主要是由于进行矿权评估时，矿权评估机构根据《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估参数确定指导意见》相关规定确定采用评估基准日前 5 个完整年度（2011～2015 年）外推至 2016 年 4 月 30 日的价格的平均值作为未来产品的价格，但最近五年铅锌价格整体处于下行趋势并处于相对历史低位，而根据安泰科出具的相关报告，铅锌未来几年价格处于整体上升趋势，依此预测相同销售数量的情况下，未来与采矿权相关现金流量将增加，预计采矿权未来现金流量现值高于采矿权账面价值，因此目前不需要对采矿权计提减值准备，但如果未来铅锌矿价格达不到预计的水平，则大梁矿业采矿权未来存在减值的风险。

### **（4）长期股权投资增值 1788 万元的依据与合理性**

经大梁矿业 2016 年第二次临时股东会审议通过，大梁矿业拟将其持有的西昌冶炼 100%股权分别转让给西矿集团、四川监狱管理局，其中西矿集团受让 80%的股权，四川监狱管理局受让 20%的股权。2016 年 7 月 1 日西昌冶炼在青海省产权交易市场挂牌结束后，大梁矿业分别与西矿集团、与四川监狱局及其下属公司

西昌九泰签订了协议，西矿集团受让西昌冶炼 80%股权，四川监狱局下属公司西昌九泰受让西昌冶炼 20%股权，转让价格合计 11,360.40 万元，相对账面增值 1,788.47 万元。成交价格则参考青海岳华德威资产评估有限责任公司以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日出具的青岳华德威评报字（2016）第 0106 号《资产评估报告书》确定的评估值。根据前述评估报告书，西昌冶炼 100%股权评估增值主要是由于企业拥有的 2 宗工业用地土地使用权评估增值形成的。西昌冶炼拥有的 2 宗土地使用权具体情况如下：

| 序号  | 权证编号               | 土地座落      | 用途 | 使用权类型 | 取得日期       | 终止年限       | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------------|-----------|----|-------|------------|------------|---------------------|
| 1   | 川国用(2015)第 00285 号 | 西昌市西乡乡古城村 | 工业 | 作价出资  | 2015-10-13 | 2061-08-03 | 209,017.85          |
| 2   | 喜国用(2006)字第 202 号  | 喜德县李子乡大兴村 | 工业 | 出让    | 2006-12-23 | 2053-11-25 | 38,766.86           |
| 合 计 |                    |           |    |       |            |            | <b>247,784.71</b>   |

西昌冶炼拥有的土地使用权面积约为 247,784.71 平方米，原始入账价值为 7,519.73 万元，账面价值为 6,827.65 万元，评估价值为 8,732.88 万元，增值额为 1,905.23 万元，增值率 27.90%。西昌冶炼原始入账价值为 2011 年企业改制时按照评估后的价值入账，单价为 303.48 元/平方米，本次评估对土地使用权单位面积价格最终地价采用基准地价修正法和成本逼近法两种方法评估结果的加权平均，综合单价为 352.44 元/平方米，较改制时地价增幅较大。青海岳华德威资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》显示，评估增值主要原因是“现行土地取得费用、开发费用等各项费用及基准地价有所增长”。青海岳华德威资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》显示，“根据《西昌市城区基准地价调整成果》对城区土地级别范围的划分，西昌冶炼拥有的位于西乡古城村土地处于基准地价Ⅱ级工业用地覆盖范围内，Ⅱ级工业用地对应的基准地价标准为 420 元/m<sup>2</sup>”。而根据四川省国土资源厅发布的基准日为 2015 年 1 月 1 日的西昌市城区基准地价结果一览表，西昌市基准地价有所增长，具体如下：

| 项目       |       | I 级      | II 级     | III 级    | IV 级     | V 级      | VI 级   |
|----------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 商服地<br>价 | 元/平方米 | 6,910.00 | 4,557.00 | 2,678.00 | 1,804.00 | 1,280.00 | 844.00 |
|          | 万元/亩  | 460.67   | 303.80   | 178.53   | 120.27   | 85.33    | 56.27  |
| 住宅地<br>价 | 元/平方米 | 4,635.00 | 3,980.00 | 2,976.00 | 2,005.00 | 1,322.00 | 846.00 |
|          | 万元/亩  | 309.00   | 265.33   | 198.40   | 133.67   | 88.13    | 56.40  |
| 工业地      | 元/平方米 | 630.00   | 434.00   |          |          |          |        |

| 项目 |      |       |       |  | I 级 | II 级 | III 级 | IV 级 | V 级 | VI 级 |
|----|------|-------|-------|--|-----|------|-------|------|-----|------|
| 价  | 万元/亩 | 42.00 | 28.93 |  |     |      |       |      |     |      |

**评估机构核查意见：**

采矿权评估中涉及的主要参数是合理的，采矿权发生评估减值主要是由于最近五年锌精矿价格呈下降趋势，考虑到根据安泰科的报告铅锌精矿价格未来将上涨，目前不需要对采矿权计提减值准备，但如果未来铅锌矿价格达不到预计的水平，则大梁矿业采矿权未来存在减值的风险；大梁矿业长期股权投资增值 1788 万元是依据西昌冶炼 100%股权转让价格确定的，转让价格基础则是青海岳华德威资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》，根据青海岳华德威资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》，西昌冶炼 100%股权增值主要是土地评估增值，符合实际情况。

【本页无正文，仅为评估机构对<西部矿业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函>中涉及的评估问题回复的专项核查意见签字页】

中国注册资产评估师：吕艳冬

吕艳冬  
中国注册  
资产评估师  
11001517

中国注册资产评估师：徐兴宾

徐兴宾  
中国注册  
资产评估师  
11000022

北京中同华资产评估有限公司



2016年 7 月 28 日