

土 地 估 价 报 告

项目名称: 云南锡业股份有限公司非公开发行股票拟收购资产涉
及的云南锡业集团(控股)有限公司 10 万吨铜、10 万吨铅土地使
用权项目涉及之大屯片区出让用地土地使用权价格评估
(估价对象所在市县: 云南省红河州个旧市、蒙自市)

受托估价单位: 云南通达资产评估有限公司

土地估价报告编号: 云通资评(2012)-07 号-1

提交估价报告日期: 二〇一二年七月二十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

云南锡业股份有限公司非公开发行股票拟收购资产涉及的云南锡业集团(控股)有限公司 10 万吨铜、10 万吨铅土地使用权项目涉及之大屯片区出让用地土地使用权价格评估。

二、委托估价方

云南锡业集团（控股）有限责任公司

联系人：朱应林，联系电话：08733117416

云南锡业股份有限公司

联系人：李霞，联系电话：08733118657

三、估价目的

对云南锡业股份有限公司因非公开发行股票拟收购资产事宜所涉及的云南锡业集团(控股)有限公司 10 万吨铜、10 万吨铅土地使用权项目，特委托云南通达资产评估有限公司对本次资产收购行为所涉及的土地资产提供土地价值参考依据。

四、估价基准日：二〇一二年六月三十日

五、估价日期：估价日期：本项目勘估始于二〇一二年六月十日，终于二〇一二年七月二十日。

六、地价定义

根据地价评估的技术规程和本项目的具体要求，此次评估的土地价格是指估价对象在 2012 年 6 月 30 日，证载登记土地使用权类型均为出让，本次评估设定土地使用权类型为出让，在相应设定用途、容积率、土地使

用年限均按照各待估宗地剩余使用年限计，相应土地开发程度利用条件下的土地使用权价格，价格类型为公开市场条件下的市场价格，以人民币为计价单位，详见地价定义表。

地价定义表

编号	估价对象土地使用证号	宗地名称	登记用途	实际容积率	设定容积率	设定用途	土地开发程度	土地使用年限
1	个旧市国用(2010)第 0765 号	10 万吨铅项目用地	工业用地	0.8	0.8	工业用地	宗地红线外“三通”及场地内平整	48.17
2	蒙国用(2011)第 1127 号	10 万吨铜项目用地	工业用地	0.8	0.8	工业用地	宗地红线外“三通”及场地内平整	48.17

七、估价结果

云南锡业股份有限公司非公开发行股票拟收购资产涉及的云南锡业集团(控股)有限公司 10 万吨铜、10 万吨铅土地使用权项目涉及之位于个旧市及蒙自市大屯片区共计 2 宗 670109.00 平方米用地，在 2012 年 6 月 30 日，在评估设定用途、使用年限及开发程度条件下的土地使用权价格，评估面积总地价款为人民币 177,458,266 元，大写：壹亿柒仟柒佰肆拾伍万捌仟贰佰陆拾陆元整。

详见土地估价结果一览表。

土地估价结果一览表

估价机构: 云南通达资产评估有限公司 估价报告编号: 云通资评(2012)-07号-1 估价期日: 2012.6.30 估价期日的土地使用权性质: 出让

序号	估价期日 土地使用者	土地证书 号	宗地名 称	位 置	宗地级 别	估价 期日 实际 用途	估价 期日 设定 用途	实际 容积 率	设定 容积 率	估价期日实 际开发程度	估价期日 设定开发 程度	使用 年限 (年)	土地面积 (平方米)	单位价格 (元/平方 米)	单位价 格(万元/ 亩)	总地价 (元)
1	云南锡业集团（控股） 有限责任公司	个旧市国用 (2010)第 0765号	10万吨铅 项目用地	个旧市大屯镇 楼坊寨村委会 楼坊村民小组	个旧市大 屯镇工业 级外	工业	工业	0.8	0.8	宗地红线外 “三通”及场 地内平整	宗地红线外 “三通”及 场地内平整	48.17	301974.00	264.82	17.65	79,968,755
2		蒙国用 (2011)第 1127号	10万吨铜 项目用地	蒙自市雨过铺 镇	个旧市大 屯镇工业 级外	工业	工业	0.8	0.8	宗地红线外 “三通”及场 地内平整	宗地红线外 “三通”及 场地内平整	48.17	368135.00	264.82	17.65	97,489,511
合计		-	-	-	-	-	-			-	-	-	670,109.00	-	-	177,458,266

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制: 无

2. 基础设施条件: 宗地红线外基础设施配套达到“三通”及场地内平整。

供电状况: 市政配套。

供水状况: 市政配套, 供水主管径为 425mm。

排水状况: 市政配套, 地下管道排水, 至评估基准日排水管道正在建设中。

电讯条件: 通程控电话。

供气状况: 无。

周围道路状况: 宗地临工业园区五号路, 七号路可与红河大道通达, 道路状况良好。

地面平整状况: 大屯镇工业园区片区内地势平坦, 宗地(1)、宗地(2)场地内地面平整。

二、其他需要说明的事项:

1、土地证号为“个旧市国用(2010)第 0765 号”的宗地(1)位于个旧市大屯镇楼坊寨村委会; 土地证号为“蒙国用(2011)第 1127 号”的宗地(2)位于蒙自市雨过铺镇, 根据我公司估价人员实地踏勘, 宗地(1)与宗地(2)相距约 600 米, 因个旧和蒙自的行政区划分界线刚好从两地块之间穿过, 故两地块分属个旧和蒙自两个行政管理机关管理。查《个旧市大屯镇片区土地定级与基准地价更新技术报告》上述两地块均位于大屯镇北面距离大屯镇工业Ⅲ级(末级)基准地价的定级边缘约 1 公里, 距离蒙自市工业用地基准地价定级边缘约 10 公里, 根据估价参数指标来源的代表性、准确性、适宜性, 我公司最终确定属蒙自县管辖的宗地(2)采用个旧市大屯镇片区基准地价进行测算。2、本项目评估基准日为 2012 年 6 月 30 日、一年期贷款利率为 6.31%; 2012 年 7 月 6 日中国人民银行一年期贷款利率下调至 6%, 本次评估采用的贷款年利率为评估基准日时的贷款年利率。

云南通达资产评估有限公司
二〇一二年七月二十日

八、土地估价师签字

匡 明

(资格证书号: 2002530025)

余 晓 勤

(资格证书号: 2002530046)

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

云南通达资产评估有限公司

二〇一二年七月二十日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、委托方简介

二、估价对象

本项目评估的对象为云南锡业集团(控股)有限责任公司位于个旧市、蒙自市共2宗计670109.00平方米出让用地土地使用权。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

估价期日土地使用证、待估宗地名称、宗地位置、土地等级、登记用途、估价设定用途、估价设定使用年限、评估面积、宗地号、土地使用证号等土地登记状况见《估价对象土地登记状况表》。

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家，土地使用权类型为出让用地，土地使用权归云南锡业集团(控股)有限责任公司。至评估期日，各宗地未设定他项权利。

3、土地利用现状及地上建筑物和附着物状况

待估各宗地详见“估价对象土地个别因素表”，各宗地均无特殊规划限制。

估价对象土地登记状况表

序号	估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	土地等级	登记用途	估价设定用途	土地使用权终止日期	估价设定使用年限(年)	宗 地 四 至				评估面积 (平方米)	宗地号	土地使用证号
									东	南	西	北			
1	云南锡业集团（控股）有限责任公司	10万吨铅项目用地	个旧市大屯镇楼坊寨村委会楼坊村民小组	个旧市大屯镇工业级外	工业	工业	2060年8月31日	48.17	楼坊寨村民小组	楼坊寨村民小组	楼坊寨村民小组	楼坊寨村民小组	301974.00	01-（10）-248	个旧市国用（2010）第0765号
2		10万吨铜项目用地	蒙自市雨过铺镇	个旧市大屯镇工业级外	工业	工业	2060年8月31日	48.17	雨过铺镇田心办事处	雨过铺镇田心办事处	雨过铺镇田心办事处	雨过铺镇田心办事处	368135.00	7-（22）-03	蒙国用（2011）第1127号
合计		-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	670,109.00	-	-

估价对象土地个别因素表

序号	估价期日土地使用者	宗地名称	土地使用证	宗地位置	面积	登记用途	设定用途	产业聚集度	实际容积率	设定容积率	临路状况	宗地形状	地形坡度	红线外基础设施条件	红线内基础设施条件	实际利用情况或规划利用
1	云南锡业集团（控股）有限责任公司	10万吨铅项目用地	个旧市国用（2010）第0765号	个旧市大屯镇楼坊寨村委会楼坊村民小组	301974.00	工业	工业	工业集聚程度较优	0.8	0.8	临工业园区五号路与红河大道通达	宗地形状一般规整	内场地平整	“三通”	“三通”及场地内平整	宗地上建有多栋砖混结构、钢结构厂房及生产辅助设施
2		10万吨铜项目用地	蒙国用（2011）第1127号	蒙自市雨过铺镇	368135.00	工业	工业	工业集聚程度较优	0.8	0.8	临工业园区七号路与红河大道通达	宗地形状一般规整	内场地平整	“三通”	“三通”及场地内平整	宗地仍处于正在建设中，大部分为在建工程，小部分为空地

四、地价影响因素分析

根据委估宗地用途，确定影响待估宗地地价的主要因素有一般因素（包括地理位置、自然条件、资源状况、行政隶属、经济发展水平和投资发展前景、土地使用制度等）、区域因素（包括区位、交通条件、基础设施状况、城市规划分区功能、产业聚集程度等）、个别因素（包括宗地用途、地形、形状、大小、宗地基础设施条件、周围区域土地利用等）。

1、一般因素

此次评估宗地分布在个旧市及蒙自市境内，其中宗地（1）、宗地（2）均位于大屯片区内，宗地（1）属个旧市土地管理部门管理、宗地（2）属蒙自市土地管理部门管理。

（1）个旧市

①概述：个旧市位于滇东南东经102°54′~103°25′，北纬23°01′~23°36′间，北回归线横贯北郊，东、西、北分别与蒙自市、建水县和开远市相邻，南隔红河与元阳、金平两县相望。总面积1587平方公里，距昆明市280公里，距国家级口岸河口县244公里。境内有平坝、中山、低山河谷3种地貌类型，海拔在150~2740米之间，立体气候特征明显。山区占总面积的86%，平坝区约占总面积的13.8%。境内已发现的有色金属矿藏有百种之多，已探明的有价金属有锡、铜、铅、锌、钨、铟、银等20余种，霞石储量约30亿吨，为全国之冠。境内林木有58科、141属、200多个树种，中华桫欏、多歧苏铁、董棕为名贵树种。有野生药材130余种，其中马蹄香、大草乌为个旧特有药材。森林覆盖率39.24%。2008年，市区环境空气达到国家环境空气质量Ⅱ级标准天数为326天，环境噪声达标区覆盖率52%；平均气温15.9℃，比历年平均值低0.3℃；年降水量1308.3毫米，比历年平均值多193.2毫米；年日照时数2100.3小时，比历年平均值多138.9小时。

②自然资源：个旧的地下蕴藏着十分丰富的矿产资源，已探明的锡、铜、锌、钨等有色金属储量达650万吨，其中锡的保有储量90多万吨，

占全国锡储量的 1/3。此外还有铍、铋、镓、锗、镉、银、金等稀贵金属，霞石储量约 30 亿吨，为全国霞石储量之冠。

③经济状况：工业生产逐步回暖，产值持续增长，经济效益大幅增长。从轻重工业看：轻工业增长快于重工业。全市完成轻工业产值 7.07 亿元，比 2009 年增长 2.9 倍；完成重工业产值 254.23 亿元，增长 2.9%。从经济类型看：国有经济完成产值 4.81 亿元，比 2009 年增长 36.4%，经济效益大幅增长。2009 年，全市规模以上工业实现利税总额 9.15 亿元，增长 26.5%，实现利润 1.99 亿元，增长 4.5 倍。产品产销率为 83.2%，增长 7.7%。建筑业平稳发展。2009 年全市建筑业完成增加值 4.69 亿元，比上年增长 1.5%；完成总产值 18.75 亿元，比上年下降 5.5%；房屋建筑施工面积 186 万平方米，比上年增长 3.3%；竣工面积 47 万平方米，比上年下降 37.1%。

④城市基本情况：个旧市是云南省的一个中等工业城市，是滇东南的中心城市。个旧全市总面积 1587 平方公里，总人口 45.33 万人，其中城镇人口 30.95 万人，城市化水平达 68.3%。城市建成区面积 12 平方公里，市区常住人口 16 万人。个旧城小巧玲珑，房屋环绕金湖四周而建，整洁卫生，绿树成荫，1990 年曾被评为全国十佳卫生城市之一。为了加快个旧市的发展，市委、政府提出了“一二三四”工作思路，即：以老工业城市的提升改造为突破点，立足有色、超越有色、立足老城、超越老城；将个旧建成云南省最大的有色金属冶炼中心、云南省重要的生物资源加工基地及云南省一流的精品城市。根据这一战略决策，个旧市加快了城市建设的步伐，以精品城市建设为目标，以治好一个金湖；绿化老阴山、老阳山两座面山；建好金湖文化广场、工人文化宫广场、体育场三个广场；突出锡文化特点、山地城市特点、欧式风格特点、夜景灯光特点四个特点的“一二三四”系统工程为重点，在城市规划、建设、管理等方面向精品城市又迈进了一步。

（2）蒙自市

①概述：蒙自市位于云南省东南部、红河哈尼族彝族自治州东部，总面积 2228 平方公里，辖 7 镇 4 乡、86 个村（居）委会、11 个城市社区居

委会、691 个自然村、992 个村民小组，共有汉、彝、苗、壮、回等 19 种民族，总人口 39.08 万人。其中，常住人口 33.03 万人，暂住人口 6.05 万人；少数民族人口 19.31 万人、农业人口 26.45 万人，分别占常住人口的 58.5%、80%。辖区内有省级蒙自经济开发区和省级红河工业园区。地处云南低纬高原，属亚热带季风气候类型，年平均气温 18.6℃，极端最高气温 33.8℃，极端最低气温 2.9℃无霜期 337 天，年降雨量 815.8 毫米，年均日照时数 2234 小时。境内水资源总量 12.15 亿立方米，可开发利用量 2.12 亿立方米，城市日供水现状 6 万吨、中远期规划 16 万吨，坝区水利化程度达 75%。优越的自然环境，非常适宜多种农作物生长和现代特色农业深度开发。同时，孕育了银、锡、铅、锌、铜、煤、大理石、磷、铀等丰富矿藏。

②自然资源：蒙自市地处珠江与红河分水岭两侧，海拔最高处 2567.8 米、最低处 146 米，北回归线横贯县境，气候属亚热带高原季风气候类型。蒙自坝是云南省六大坝子之一、红河州乃至滇南最大坝子，坝区面积占全县国土面积的 24%，高于全省坝区面积比重 18 个百分点。全县可耕地 110.45 万亩，人均 3.34 亩。境内水资源总量 12.15 亿立方米，可开发利用量 2.12 亿立方米，城市日供水现状 6 万吨、中远期规划 16 万吨，坝区水利化程度达 75%。优越的自然环境，非常适宜多种农作物生长和现代特色农业深度开发。同时，孕育了银、锡、铅、锌、铜、煤、大理石、磷、铀等丰富矿藏，其中蒙自市白牛厂银多金属矿已探明为我国目前最大银矿。

③经济状况：蒙自市区位显要，是云南乃至大西南连接东盟最便捷的国际大通道枢纽，现代铁路、公路、航空运输条件齐备，有着构建区域性国际大通道枢纽，通联国际国内两个市场，形成区域性国际物流、人流、资金流、信息流中心和建设进出口加工业基地的便利条件。

2、区域因素

区域因素主要包括区位状况、交通条件、基础设施状况、环境条件、

产业聚集状况等、规划限制等。

① 区位状况:

个旧市大屯镇位于个旧市东北部，东北与蒙自市毗连，西南与个旧市老厂镇、锡城镇、乍甸镇相靠。全镇总面积 132.81 平方公里。辖 9 个村民委员会，46 个自然村，57 个村民小组。居住着汉、彝、壮、苗、回、白、哈尼等 12 个民族。辖区总人口 86000 人，其中农业人口 34000 人，农业人口与非农业人口的比例为 39.53: 60.47。

大屯镇地处东经 103°11'到 103°20'，北纬 23°24'至 23°29'之间，海拔 1300 米至 2740 米左右，最高海拔为莲花山 2740 米。大屯镇气候宜人，年平均气温 18℃至 20℃，最高气温 30℃，最低气温 0.1℃，年降雨量为 700mm 至 900mm，总日照 2000 至 2300 小时，无霜区在 320 天以上。

大屯镇距个旧市区 15 公里。昆河公路穿镇而过，昆河铁路（滇越铁路国内段）“草官线”直达大屯镇。镇内铁路南通河口，北至开远、昆明，西至石屏。境内公路北通开远、昆明、广西、贵州，距昆明 270 公里。南达屏边及国家级口岸河口，距河口 190 公里。西向红河、元阳、景洪及打洛口岸，距金平 110 公里。东南与蒙自机场紧紧相邻，南来北往不用举足，古往今来都是滇南战略重镇之一。

② 交通条件:

主要交通道路为红河大道，红河大道贯穿区域，鸡石高速末端鸡街收费站与红河大道相连，区域交通条件较优。

③ 基础设施状况:

该区域道路、给水、排水、电讯，学校、卫生所、污水处理等城市基础设施齐全，且基础设施保证度较高，待估宗地基础设施条件能到达宗地红线外“三通”（即：通上水、通电、通路）及宗地内场地平整，适宜工业用地的开发与利用，区域内基础设施条件较优。

④ 环境条件:

待估宗地所在区域为大屯工业园区，主要是以工业为主的工业生产

区，区域环境受工业生产污染有一定影响，主要表现在空气、噪声污染，环境条件对工业用地影响不明显。

⑤产业聚集状况：（工业集聚程度）

区域内建有云锡 10 万吨铅项目、云锡 10 万吨铜项目、云锡甲基锡项目、云锡丁基锡项目以及云南冶金集团润鑫铝业项目等工业项目，工业集聚程度较高。

⑥区域内规划限制：该区域无特殊规划限制。

综上所述，整个区域交通道路基础设施较为完善，工业集聚程度较密集，公共设施条件相对齐全。根据《个旧市大屯镇、鸡街、沙甸片区土地定级与基准地价更新技术报告》（2010 年 3 月 31 日），该片区属个旧市大屯镇工业级外用地。

3、个别因素

个别因素主要指估价对象名称、土地证号、位置、面积、登记用途、设定用途、产业聚集度、临路状况、宗地形状、地形坡度、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明。

详见估价对象土地个别因素表。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 政策依据

1、《中华人民共和国房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》、国务院 1990 年第 55 号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

2、《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号)。

3、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56号)。

4、云南省人民政府《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》以及其它相关配套法规；

5、《云南省土地管理条例》以及其它相关配套法规。

(二) 技术依据

1、中华人民共和国行业标准《城镇土地定级规程》(GB/T18507-2001)；《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；

2、国土资源部《土地估价报告规范格式》(2001)。

(三) 其它

1、个旧市城镇土地定级估价成果资料；

2、委托方提供的评估土地的权属证及有关资料；

3、土地评估委托协议书；

4、本项目评估人员的现场勘查记录；

5、本公司掌握的地产市场资料及估价对象所在区域相关调查资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又处于变动之中。土地估价必须要了解制约地价的各项因素之间的相互作用，认真分析影响地价的因素，根据估价对象的特点，灵活使用地产估价方法，对土地价格做出准确的判断。根据评估目的，在本次土地估价中遵循的主要原则有：

1、合法原则

在我国，国有企业土地属国家所有，企业和个人只具有有限的使用权，必须按照政府指定的用途，在满足规划要求的条件下使用，并且土地使用权的年限是有限的。在具体评估地块价格时，必须按照颁发土地使用证发证机关限定的用途和使用年限进行评估，在评估时还要注意规划限制条件对土地价值的影响。

2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，土地的利用与周围环境相协调。则该土地的收益或效用才能最大限度地发挥出来，所以要分析土地的具体用途是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地用途与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的平衡点。需大于求，价格就会提高，否则就会降低。而土地与一般商品相比，具有独特的

人文和自然特性：由于土地位置的固定性和相对稀缺性，供给量有限，供求平衡法则对土地没有对其它商品同样的约束力，从而形成了自己的供求规律，主要表现在土地价格容易形成垄断，独占性较强。

5、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的评估方法，如收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法等方法。由于不适宜的估价方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，尽可能选择多种方法进行评估，对采用不同方法得出的结果作比较和核对，力求得到客观、公正、准确的土地价格。

6、公正、公平、公开原则

公正、公平、公开原则，要求估价人员应以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行土地价格的评估。

7、预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。估价人员必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（二）估价方法

现行国内通用的土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在选择估价方法时，应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体用途特点、估价目的以及掌握的资料情况等，确定适当的估价方法。

在遵循上述原则的基础上，根据委托方现有的资料及评估人员现场勘察、调查、收集的有关资料，并结合此次评估目的，根据《个旧市大屯镇、鸡街、沙甸片区土地定级与基准地价更新技术报告》的定级范围来看，位于大屯片区的待估宗地属大屯镇工业III级（末级）基准地价定级边缘用地。另根据中华人民共和国国家标准（GB/T 18508-2001）《城镇土地估价规程》，根据规程第 8.3.2.1 工业用地估价宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。

经综合分析、考虑：

对于大屯片区用地：待估宗地区域内近年有一定的市场交易案例，且地价水平的现势性较好，可采用市场比较法进行评估；待估宗地周边土地利用类型大多数为未利用地，根据相关文件可确定土地取得费。综上所述，位于大屯片区内的待估宗地可采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

三、估价结果

1、地价的确定方法

采用市场比较法、基准地价系数修正法评估得到待估宗地土地价格见《评估测算结果一览表》。

评估测算结果一览表

序号	宗地名称	市场比较法	基准地价系数修正法	宗地单价(元/平方米)	宗地单价(万元/亩)
1	10万吨铅项目用地	264.82	241.21	264.82	17.65
2	10万吨铜项目用地	264.82	241.21	264.82	17.65

从表中可看出待估宗地采用两种方法求得的地价结果相差较小。评估宗地同位于大屯工业区、但属于两个行政区划，根据估价参数指标来源的代表性、准确性、适宜性，并参考类似用地的估价经验和掌握的现实地价水平，最后确定以市场比较法测算结果作为评估地块的最终价格结果。

2、地价结果

云南锡业股份有限公司非公开发行股票拟收购资产涉及的云南锡业

集团(控股)有限公司 10 万吨铜、10 万吨铅土地使用权项目涉及之位于个旧市及蒙自市大屯片区共计 2 宗 670109.00 平方米用地，在 2012 年 6 月 30 日，在评估设定用途、使用年限及开发程度条件下的土地使用权价格，评估面积总地价为人民币 177,458,266 元，大写：壹亿柒仟柒佰肆拾伍万捌仟贰佰陆拾陆元整。

详见土地估价结果一览表。

四、 估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、估价结果是以估价对象为出让用地进行测算而得出的，土地使用年限分别按各宗地剩余使用年限计。

2、以地块的法定用途为宗地的最佳用途，并产生相应土地收益。

3、估价对象与其它生产要素的结合方式恰当，可使生产持续进行。

4、估价对象的使用和运作方式符合国家和地方的法律、法规和政策。

5、评估基准日的土地市场为公平、公开和自愿的交易市场。

6、评估过程未考虑不可预见因素及不可抗力。

7、委托方所提供的证件和资料属实。

(二) 使用说明

1、在满足上述全部假设和限制条件下，方可使用本报告的估价结果。

2、本报告仅为云南锡业股份有限公司非公开发行股票拟收购资产涉及的云南锡业集团(控股)有限公司 10 万吨铜、10 万吨铅土地使用权项目提供土地价格参考依据，不作其它目的使用。

3、一旦评估目的和报告设定的条件发生改变时，其土地使用权价格应作相应调整直至重新评估。

4、本评估报告自评估基准日起一年内有效。

5、未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供本报告，报告的全部和部分内容未经许可不得发表于任何公开媒体上。

6、本评估报告由云南通达资产评估有限公司负责解释。

(三) 需要特殊说明的事项

1、土地证号为“个旧市国用(2010)第 0765 号”的宗地(1)位于个旧市大屯镇楼坊寨村委会；土地证号为“蒙国用(2011)第 1127 号”的宗地(2)位于蒙自市雨过铺镇，根据我公司估价人员实地踏勘，宗地(1)与宗地(2)相距约 600 米，因个旧和蒙自的行政区划分界线刚好从两地块之间穿过，故两地块分属个旧和蒙自两个行政管理机关管理。查《个旧市大屯镇片区土地定级与基准地价更新技术报告》上述两地块均位于大屯镇北面距离大屯镇工业Ⅲ级(末级)基准地价的定级边缘约 1 公里，距离蒙自市工业用地基准地价定级边缘约 10 公里，根据估价参数指标来源的代表性、准确性、适宜性，我公司最终确定属蒙自市管辖的宗地(2)采用个旧市大屯镇片区基准地价进行测算。

2、本项目评估基准日为 2012 年 6 月 30 日、一年期贷款利率为 6.31%；2012 年 7 月 6 日中国人民银行一年期贷款利率下调至 6%，本次评估采用的贷款年利率为评估基准日时的贷款年利率。

第四部分 附 件

- 1、评估地块位置示意图
- 2、评估地块现状照片
- 3、委托方提供的土地产权证及相关权属证明文件
- 4、委托方提供的其他相关文件
- 5、评估机构资质证书
- 6、评估人员资格证书