

股票简称：武汉控股

股票代码：600168

上海证券交易所

**武汉三镇实业控股股份有限公司
重大资产置换及发行股份购买资产并募
集配套资金暨关联交易
之评估机构核查意见
(更新稿)**

中京民信（北京）资产评估有限公司



二〇一三年六月

中国证券监督管理委员会：

本公司按照贵会 120977 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的要求，对本次重大资产重组的有关问题作出具体说明和解释，并回复如下：

一、反馈意见回复七

反馈意见 7：请申请人补充披露本次交易排水公司评估及作价是否已充分考虑前述 2 宗划拨用地和 10 宗未取得土地使用权证土地的权属瑕疵问题，如未考虑，是否已提出切实可行的价值保障措施。请评估师说明本次评估是在假定其能够办理权属证书的前提下进行。评估值中不含以后办证所需发生费用的假设合理性。请评估师说明对因代征道路未取得出让性质的土地按照划拨性质测算评估值的合理性。请独立财务顾问核查并发表明确的专业意见。

答复：

1、2 宗划拨土地的评估说明

排水公司有 2 宗划拨土地，因规划变更未能取得出让性质的土地使用权证，但可依法获得相关征地补偿。

（1）划拨土地评估方法

国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）文件为国有划拨用地的价值认定及评估提供了政策和依据，该文件规定，“企业改制时，依据划拨土地的取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格”；《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）和《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）也明确提出“划拨土地使用权价格”的概念，划拨土地使用权价格评估符合国家土地政策。

根据《房地产估价规范》第 6.2.4 条：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时应符合国家法律、法规的规定，其转让价格评估应另外给出转让价格中所含的土地收益价值”。根据该规范第 6.4.4 条：“以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的，评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，可采用下列方式之一处理：1、首先求取设

想为出让土地使用权下的房地产的价值，然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额，两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从估价时点起计。2、用成本法估价，价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额”。

（2）划拨土地的征地补偿

根据《中华人民共和国土地管理法》第二条：“国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。”

根据国土资源部网站 2012 年 3 月 29 日关于“划拨土地使用权权益价格的构成和收回划拨土地使用权补偿问题咨询”的回复意见：《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发〔1999〕433 号）提出“土地资产处置时，要考虑划拨土地使用权的平均取得和开发投入成本，合理确定土地作价水平。采用授权经营、作价出资（入股）方式处置土地资产的，按政府应收取的土地出让金额计作国家资本金或股本金”。《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）规定：“明确企业的国有划拨土地权益”。“划拨土地设定抵押权时，划拨土地使用权价格可作为使用者的权益，计入抵押标的。”“划拨土地经批准可以转让，划拨土地使用权价格部分可计为转让方的合法权益。”“依据划拨土地使用权的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益，计入企业资产。”“划拨土地需要转为有偿使用土地的，应按出让土地使用权价格与划拨土地使用权价格差额部分核算出让金，并以此计算租金或增加国家资本金、国家股本金。” 2002 年实施的《城镇土地估价规程》中提出“划拨土地价格与土地使用权出让金之和为出让土地使用权价格”。综上所述，“划拨土地使用权权益价格”其构成应包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等。收回划拨土地使用权，应当给予补偿。确定划拨土地使用权权益价格，可以委托具备土地估价资格的机构评估，然后经集体决策后综合确定。

根据 2010 年 6 月 26 日《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》：“一、推进征地补偿新标准实施，确保补偿费用落实到位。（一）全面实行征地统一年产值标准和区片综合地价。制定征地统一年产值标准和区片综合地价是完善征地补偿机制、实现同地同价的重要举措，也是提高征地补偿标准、维护农民权益的必然要求，各类建设征收农村集体土地都必须严格执行。对于新上建设项目，在用地预审时就要严格把关，确保项目按照公布实施的征地统一年产值标准

和区片综合地价核算征地补偿费用，足额列入概算。建设用地位于同一年产值或区片综合地价区域的，征地补偿水平应基本保持一致，做到征地补偿同地同价。”

根据 2011 年 1 月 21 日《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第 590 号）第二条：“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”根据该条例第十九条：“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。”

根据 2011 年 6 月 3 日《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）第十一条：“被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。”

综上，排水公司已取得划拨土地证的 2 宗划拨土地虽然因规划变更无法预计取得出让性质的土地使用证，但依据相关法律法规，未来可以按照“同地同价”的原则按照公平市场价值获得征地补偿。划拨土地评估价值可以按照出让土地使用权的价值扣除应缴纳的土地出让金评估计算。本次评估通过扣减应缴出让金的方式考虑了未办理出让手续的瑕疵问题，同时亦符合国有资产评估的相关规定以及国有资产保值增值的要求。针对未来补偿金额可能存在的不确定性，交易对方水务集团已经做出了价值保障措施承诺，确保本次交易标的资产评估作价的合理性。

2、6 宗正在办理土地使用权证的土地评估说明

土地使用证正在办理过程中的 6 宗土地已经取得了“一书一证”（《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》）合法建设证明，且武汉市国土和规划局已出具相关证明证实上述土地正在办理过程中，预计后续办理无实质性法律障碍，因此其土地的评估价值按照“出让土地价值—应缴纳的土地出让金—预计缴纳的政府税费—预计土地征地拆迁费用（如有）”方法进行评估。该方法评估值不包含土地使用权出让金、预计缴纳的政府税费和未付的土地征地拆迁费用，已经充分考虑了权属瑕疵问题。

3、其余 4 宗土地评估说明

湖滨花园泵站、水果湖泵站、黄浦路污水处理厂 3 宗土地均为根据相关政府部门批准占用湖面或江滩建设，可以合法使用，但暂时无法办理土地使用证，新

生路泵站因建在武汉市水务局管辖的新生路雨水泵站内，需待该泵站取得土地使用权证后再行分割办理，暂时无法预计办毕时间。该 4 宗土地评估按零值计算，已充分考虑了权属瑕疵问题。

综上，评估师认为：

1、对于 2 宗划拨用地，因规划变更，排水公司未来可依法获得补偿，对于正在办理土地使用权证的 6 宗土地，已经取得合法建设的批准文件和武汉市国土和规划局出具的办理状态的证明文件，后续办理土地使用权证不存在实质性法律障碍，因此本次评估在假定其能够办理权属证书的前提下进行。完成本次重组后，上述土地随同排水公司进入上市公司，未来发生的办证费用由上市公司承担，相关土地收益亦由上市公司享有，因此，评估值扣除了办证所需发生费用的假设合理。

2、对因代征道路未取得出让性质的土地，由于该土地已取得划拨性质的土地证，据核查，该土地占用后将由业主单位补偿，所以按划拨土地评估是合理的。

3、其余 4 宗土地评估值为零。

二、反馈意见回复九

反馈意见 9：请申请人和评估师详细说明排水公司土地使用权评估中评估交易期日修正系数、宗地面积及质状修正系数确定的合理性。请独立财务顾问与可比交易案例、可比公司进行对比分析，结合排水公司的行业特点、盈利能力、资产负债结构、市净率、市盈率等指标对置入资产作价的公允性进一步发表明确意见。

答复：

1、武汉市现行基准地价基准日为 2010 年 12 月 31 日，交易期日修正系数根据永业行研究院（武汉市基准地价制订机构）2011 年 2 月初发布的 2010 年 12 月 31 日（基准地价基准日）和 2012 年 5 月初发布的 2012 年 3 月 31 日（评估基准日）武汉市工业用地地价定基指数进行修正，交易期日修正系数 $=125.63/122.90=1.02$ ，评估交易期日修正系数取值合理。

武汉永业行工业用地地价指数一览表

时间	工业
2006 年 6 月 30 日	100

2010 年 12 月 31 日	122.90
2012 年 3 月 31 日	125.63

2、宗地面积及形状修正系数是按照 2011 年 7 月 20 日《武汉市人民政府关于实施武汉市 2011 年土地级别与基准地价标准的通知》（武政[2011]51 号）中的《武汉市基准地价修正体系》有关修正指数进行修正。

（1）宗地面积修正：排水公司土地根据宗地面积对土地利用的影响程度，对照《武汉市城区土地定级与基准地价评估—工业用地宗地面积修正系数表》相应确定，宗地面积修正系数取值合理。

工业用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	0.07	0.035	0	-0.03	-0.065

（2）宗地形状修正：排水公司土地根据宗地形状对土地利用的影响程度，对照《武汉市城区土地定级与基准地价评估—工业用地宗地形状修正系数表》相应确定，宗地形状修正系数合理。

工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.07	0.035	0	-0.03	-0.065

排水公司土地使用权评估宗地面积及宗地形状修正系数的具体取值情况如下：

序号	用途	使用证号	宗地面积适用指标标准	宗地面积修正系数取值	宗地形状适用指标标准	宗地形状修正系数取值	备注
1	二郎庙污水处理厂一期	武国用(2012)第49号	优	0.07	较优	0.035	出让
2	二郎庙污水处理厂二期	武国用(2012)第54号	优	0.07	较优	0.035	出让

序号	用途	使用证号	宗地面积适用指标标准	宗地面积修正系数取值	宗地形状适用指标标准	宗地形状修正系数取值	备注
3	汤逊湖污水处理厂	武新国用(2012)第023号	优	0.07	较优	0.035	出让
4	汤逊湖污水处理厂关南泵站	武新国用(2005)第058号	一般	0	一般	0	出让
5	汤逊湖污水处理厂南泥湾泵站	武新国用(2012)第022号	一般	0	一般	0	出让
6	汤逊湖污水处理厂天际路污水泵站	武新国用(2012)第019号	一般	0	一般	0	出让
7	汤逊湖污水处理厂流芳	武新国用(2012)第021号	一般	0	一般	0	出让
8	沙湖污水处理厂一期	武国用(2012)第46号	较优	0,035	较优	0,035	出让
9	沙湖污水处理厂二期	武国用(2012)第67号	较优	0,035	较优	0,035	出让
10	沙湖污水处理厂八一一路泵站	武国用(2012)第50号	一般	0	一般	0	出让
11	沙湖污水处理厂东湖路泵站	武国用(2012)第48号	一般	0	一般	0	出让
12	黄家湖污水处理厂	武新国用(2012)第57号	优	0.07	较优	0.035	出让
13	黄家湖污水处理厂武咸泵站	武新国用(2012)第58号	一般	0	一般	0	出让
14	黄家湖污水处理厂二#泵站	武国用(2012)第52号	一般	0	一般	0	出让
15	落步嘴污水处理厂	武新国用(2012)第56号	优	0.07	较优	0.035	出让
16	南太子湖污水处理厂一期	武新国用(2012)第60号	较优	0,035	一般	0	出让
17	南太子湖污水处理厂二期	武新国用(2012)第55号	较优	0,035	一般	0	出让
18	南太子湖污水处理厂江堤中路泵站	武新国用(2012)第62号	一般	0	一般	0	出让

序号	用途	使用证号	宗地面积适用指标标准	宗地面积修正系数取值	宗地形状适用指标标准	宗地形状修正系数取值	备注
19	南太子湖污水处理厂南太子湖北路泵站	武开国用(2012)第20号	一般	0	一般	0	出让
20	龙王嘴污水处理厂一期	武国用(2005)字第0074号	优	0.07	较优	0.035	出让
21	龙王嘴污水处理厂二期	武新国用(2012)第020号	优	0.07	较优	0.035	出让
22	龙王嘴污水处理厂关东泵站	武新国用(2011)第066号	一般	0	一般	0	出让
23	龙王嘴污水处理厂鲁巷泵站	武新国用(2011)第083号	一般	0	一般	0	出让
24	龙王嘴污水处理厂南湖北路泵站	武国用(2012)第53号	一般	0	一般	0	出让
25	龙王嘴污水处理厂桂子花园泵站	武国用(2012)第51号	一般	0	一般	0	出让
26	龙王嘴污水处理厂武工大泵站	武国用(2012)第47号	一般	0	一般	0	出让
27	龙王嘴污水处理厂荣军泵站	武新国用(2011)第067号	一般	0	一般	0	出让
28	龙王嘴污水处理厂虹景泵站	武新国用(2012)第018号	一般	0	一般	0	出让
29	三金潭污水处理厂(东西湖)	东国用(2012)第030101548号	一般	0	一般	0	出让
30	三金潭污水处理厂(江岸)	武新国用(2012)第61号	优	0.07	较优	0.035	出让
31	三金潭污水处理厂张公堤泵站	武新国用(2012)第59号	一般	0	一般	0	出让
32	办公	武国用(2004)第503号划拨证	一般	0	一般	0	划拨

序号	用途	使用证号	宗地面积适用指标标准	宗地面积修正系数取值	宗地形状适用指标标准	宗地形状修正系数取值	备注
33	二郎庙污水处理厂二期少部分土地	武国用(2004)第1870号划拨证	优	0.07	较优	0.035	划拨
34	喻家湖泵站	无	一般	0	一般	0	正在办理出让土地证
35	铁路桥泵站	无	一般	0	一般	0	正在办理出让土地证
36	民院路泵站	无	一般	0	一般	0	正在办理出让土地证
37	建设渠泵站	无	一般	0	一般	0	正在办理出让土地证
38	黄家湖1#泵站	无	一般	0	一般	0	正在办理出让土地证
39	月湖泵站	无	NA	NA	NA	NA	正在办理出让土地证 评估值为0
40	湖滨花园泵站	无	NA	NA	NA	NA	评估值为0
41	水果湖泵站	无	NA	NA	NA	NA	评估值为0
42	黄浦路厂	无	NA	NA	NA	NA	评估值为0
43	新生路泵站	无	NA	NA	NA	NA	评估值为0

三、反馈意见回复十

反馈意见 10：请评估师详细说明对排水公司采用收益法评估时第 10、11、12 条评估假设的合理性，是否存在重大不确定性风险。详细说明置入资产折现率取值 8.6%的合理性。请独立财务顾问核查后发表明确意见。

答复：

1、对排水公司采用收益法评估时第 10、11、12 条评估假设的核查

(1) 排水公司收益法评估假设第 10 条为：被评估单位能够稳健发展，计划、规划中的有关指标与市场需求基本吻合，预期的经营目标能够实现。

经核查，根据武汉市人民政府《市人民政府关于授予武汉市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》及《特许经营协议》确定，污水处理厂的设

计和规划污水处理量根据服务区域污水产生量确定，与市场需求吻合，《特许经营协议》约定了污水处理服务费的计算和支付（1.99 元/立方米）、每季付款程序、污水处理服务费支付单价的调整等条款，预期经营目标（污水处理费收入）能够按计划得以实现。因此，评估师根据判断，不再将其作为评估假设，并相应修改评估报告和评估说明。

（2）排水公司收益法评估假设第 11 条为：被评估单位对成本费用的控制能够按所制定的计划、规划实现。

经核查，被评估单位未来成本费用是根据以前年度实际成本费用和工艺、考虑人工、耗材、物价上涨等因素确定，未来详细成本费用预测见《盈利预测报告》，3 年（特殊情况除外）后且排水公司的单位运营成本费用之实际变动幅度超过 7%以上时，排水公司可以申请启动调价机制。成本费用可以有效控制。因此，评估师根据判断，不再将其作为评估假设，并相应修改评估报告和评估说明。

（3）排水公司收益法评估假设第 12 条为：被评估单位在收益年限内不会遇到业务款项回收方面的问题（即坏账情况）。

经核查，《特许经营协议》确定污水处理费结算单位是武汉市政府，排水公司发生坏账的可能性相对较小。因此，评估师根据判断，不再将其作为评估假设，并相应修改评估报告和评估说明。

经评估师核查判断，排水公司未来的盈利能力是有保障的，不存在重大不确定性风险。

2、置入资产折现率取值 8.6%的合理性

（1）置入资产折现率根据资产评估行业的相关准则和操作规范，采用加权平均资本成本（WACC）测算折现率为 8.6%，对影响折现率的 2 个主要参数债务资本成本和权益资本成本取值进行分析如下。

rd：债务资本成本：评估基准日 5 年期银行贷款利率 6.9%，置入资产债务资本成本根据被评估单位债务（包括短期借款和长期借款）的平均利率水平确定为 6.53%，因此债务成本合理。

re：权益资本成本：本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本为 12.55%，同行业可比上市公司近 3 年净资产收益率平均值为 10.53%，权益资本成本取值合理。

可比上市公司净资产收益率一览表

公司名称	2011 年度	2010 年度	2009 年度
中原环保	12.99	13.38	12.11
创业环保	7.73	7.86	7.38
首创股份	9.94	9.67	9.37
洪城水业	6.27	7.66	-0.18
重庆水务	14.44	13.34	15.10
国中水务	6.68	18.22	8.22
兴蓉投资	15.29	12.97	12.59
年平均值	10.48	11.87	9.23
三年平均值	10.53		

A、无风险报酬率：参照国家已发行的国债利率，换算成复利确定 3.73%。

B、风险报酬率：本次评估借鉴国外相关机构估算市场风险超额收益率的方法，估算近若干年来沪深 300 指数的市场风险超额收益率来确定市场风险溢价，再考虑评估对象的企业特定风险超额收益率确定为 8.82%，取值合理。

(2) 2009 年以来，A 股市场实施重大资产重组的公用事业类上市公司中，披露的置入资产折现率平均为 8.83%，置入资产折现率取值 8.60%，与可比交易案例平均折现率水平基本接近，取值合理。

代码	公司	交易内容	置入资产折现率(%)
600674	川投能源	发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易（置入二滩水电开发有限责任公司 48%股权）	7.84
600236	桂冠电力	发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易（置入大唐岩滩水力发电有限责任公司 70%的股权）	8.91
000883	湖北能源	重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易（置入湖北能源集团股份有限公司 100%股权）	10.16
000539	粤电力 A	发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易（置入深圳市广前电力有限公司 60%股权、广东惠州天然气发电有限公司 35%股权、广东粤电石碑山风能开发有限公司 40%股权、广东惠州平海发电厂有限公司 45%股权、广东红海湾发电有限公司 40%股权、广东国华粤电台山发电有限公司 20%股权以及广东省电力工业燃料有限公司 15%股权）	8.42
平均值	-	-	8.83

资料来源：相关上市公司信息披露文件计算整理

四、反馈意见回复十一

反馈意见 11：请申请人和评估师详细说明置出资产中库存商品销售价格确定的合理性。结合置出资产开发产品的土地使用权取得时间、建设工程规划许可证的取得情况等，详细说明评估方法选择的合理性。采用基准地价修正系数方法评估时，交易期日修正系数、宗地形状修正系数等一系列参数确定的合理性。请独立财务顾问与可比交易案例进行对比分析，对置出资产价格公允性进一步发表意见。

答复：

1、置出资产的库存商品的销售价格根据开发商每套商品房所标定的实际销售价格确定，评估师对有关经房地产管理部门备案的商品房买卖合同交易价格进行了核实，验证了销售价格的公开性和客观性。

2、置出资产的开发产品的土地使用权共两宗，一宗位于武昌区中北路 151 号，该宗地于 2011 年取得，为商服用地，一宗位于武昌区徐东路，为“都市经典”项目二期空地。截止评估基准日，该两宗地规划方案均未完成，未取得建设工程规划许可证，不能采用假设开发法评估；由于被评估单位取得土地的成本低，近几年地价上涨较快，使用成本法不能客观反映土地的价值；根据宗地实际情况，由于武汉市国土和规划局会根据地价变动情况对基准地价进行实时更新，该价格能够真实反映出土地的市场价格情况，武汉市土地招拍挂交易均以此为基础，因此本次评估所选择的评估方法为基准地价修正法。

3、交易期日修正系数根据中国城市地价动态监测网（国土资源部土地利用司主办）定期发布的武汉市地价指数进行修正，武汉市现行基准地价基准日为 2010 年 12 月 31 日，2010 年 12 月 31 日至 2012 年 3 月 31 日武汉商服用地地价上涨指数为 13.76%，住宅用地地价上涨指数为 12.82%。计算过程如下：

商服用地交易期日修正系数=（1+5.03%）×（1+3.08%）×（1+3.95%）
×（1+0.51%）×（1+0.57%）-1=13.76%

住宅用地交易期日修正系数=（1+4.77%）×（1+2.97%）×（1+3.70%）
×（1+0.37%）×（1+0.47%）-1=12.82%

武汉地价环比增长率情况一览表

时间	商服	住宅
----	----	----

2011 年 1 季度	5.03	4.77
2011 年 2 季度	3.08	2.97
2011 年 3 季度	3.95	3.70
2011 年 4 季度	0.51	0.37
2012 年 1 季度	0.57	0.47

数据来源：中国城市地价动态监测网

4、宗地面积及形状修正系数系根据 2011 年 7 月 20 日《武汉市人民政府关于实施武汉市 2011 年土地级别与基准地价标准的通知》（武政[2011]51 号）中的《武汉市基准地价修正体系》有关修正指数进行修正。

（1）宗地面积修正：置出资产涉及 2 宗土地，1 宗商服用地和 1 宗住宅用地宗地面积修正系数分别为-0.03 和 0.00。其中，1 宗商服用地面积较小，对土地利用有一定影响，对应《武汉市城区土地定级与基准地价评估—商服用地宗地面积修正系数表》指标标准为“较劣”；1 宗住宅用地面积一般，面积对土地利用无不良影响，对应《武汉市城区土地定级与基准地价评估—住宅用地宗地面积修正系数表》指标标准为“一般”。宗地面积修正系数取值合理。

商服用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

住宅用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

（2）宗地形状修正：置出资产涉及 2 宗土地，1 宗商服用地和 1 宗住宅用地宗地形状修正系数分别为-0.08 和-0.03。其中，1 宗商服用地形状为三角形，不规则，对土地利用产生不利影响，对应《武汉市城区土地定级与基准地价评估—商服用地宗地形状修正系数表》指标标准为“劣”；1 宗住宅用地形状不规则，对应《武汉市城区土地定级与基准地价评估—住宅用地宗地形状修正系数表》指

标标准为“较劣”，宗地形状修正系数取值合理。

商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.07	0.035	0	-0.04	-0.08

住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

五、其他事项说明

在本次交易标的资产评估过程中，由于委托方与评估机构在资产清单和相关证照交接过程中出现疏漏，置入资产交易基准日（2012年3月31日）评估范围中遗漏了沙湖污水处理厂东湖泵站两项房产，具体为：

武房权证市字第 2011032400 号房产（坐落于武昌区水果湖街东湖路 29 号 1 栋，面积 1,626.07 平方米）

武房权证市字第 2011032401 号房产（坐落于武昌区水果湖街东湖路 29 号 2 栋，面积 43.50 平方米）

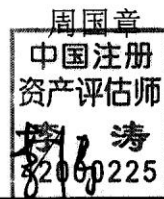
本评估机构已就上述房产补充出具相关资产评估报告，并经湖北省国资委备案确认，由武汉控股与水务集团进行相关补充交易。

(本页无正文，为《武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之评估机构核查意见（更新稿）》签署页)

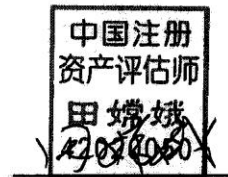
法定代表人（或授权代表）：



经办注册资产评估师：



李涛



田嫦娥

中京民信（北京）资产评估有限公司

