北京首创股份有限公司

2002 年第三次临时股东大会

会议资料

议案一

北京首创股份有限公司关于与北京市城市排水集团共同投资设立北京创水有限责任公司的建议

各位股东：

为了贯彻我公司的发展战略，加快投资于水处理事业及环保产业，提高公司股东收益，并尽量形成产业化、规模化的优势，现提议我公司以高碑店污水处理厂一期（含一期所使用的出让土地使用权）的经营性资产（详见本协议的附件一）以及 10 亿元募集资金作为出资，作价 19.7 亿元，与北京市城市排水集团（下称“排水集团”）共同投资成立北京创水有限责任公司（下称“新公司”），占新公司总股份的 49%。

排水集团将以其拥有的高碑店污水处理厂二期（含二期所使用的土地使用权，该土地使用权应以出让形式投入公司）的经营性资产以及酒仙桥污水处理厂（含所使用的土地使用权，该土地使用权应以出让形式投入公司）之经营性资产作为出资，作价 20.5 亿元，占新公司总股份的 51%。

公司管理层已就上述出资与排水集团草签了《北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司关于设立北京创水有限责任公司之股东出资协议》。该协议将在北京市政府批准同意及公司临时股东大会批准同意后生效。

新公司成立后，将与北京市城市排水集团签署《污水处理服务协议》，依约提供污水处理服务，收取污水处理服务费。使我公司达到

6%的年度投资收益。为此，公司管理层已经与排水集团草签了《北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司关于污水处理服务的备忘录》确定了制定《污水处理服务协议的》原则。

敬请临时股东大会审议并通过《北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司关于设立北京创水有限责任公司之股东出资协议》。

北京首创股份有限公司

2002 年 11 月 29 日

北京首创股份有限公司
高碑店污水处理厂一期工程
资产评估报告

德威评报字（2002）第 4 号

北京德威评估有限责任公司

二〇〇二年十一月二十日

目　录

1.资产评估报告书摘要

2.资产评估报告书

《股东出资协议》

北京首创股份有限公司营业执照复印件

北京首创股份有限公司评估基准日资产负债表及损益表复印件

北京首创股份有限公司 2000 年、2001 年资产负债表及损益表复印件

国有土地使用权证复印件

建设工程规划许可证((96)规建字 00944)复印件

车辆行驶证复印件

北京首创股份有限公司承诺函

北京德威评估有限责任公司资产评估人员及机构承诺函

资产评估业务约定书复印件

北京德威评估有限责任公司营业执照复印件

北京德威评估有限责任公司资产评估资格证书复印件

北京德威评估有限责任公司从事证券业务资产评估资许可证复印件

参加本项目的人员名单及其资格证书复印件

北京首创股份有限公司
高碑店污水处理厂一期工程
资产评估报告摘要

德威评报字（2002）第 4 号

北京德威评估有限责任公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对高碑店污水处理厂一期工程的资产进行了评估。本次评估仅为北京首创股份有限公司拟以高碑店污水处理厂一期工程的资产投资设立有限责任公司之目的服务。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2002 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允的反映。评估结果为总资产 80711.8 万元。评估结论有效期自评估基准日起 1 年,即 2002 年 9 月 30 日-2003 年 9 月 29 日。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2002 年 9 月 30 日　　单位：万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	重置价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	32.48	32.48		-	-32.48	-100
固定资产	79,992.95	79,992.95	117,325.14	80,711.80	718.85	0.90
建筑物	72,013.94	72,013.94	97,846.72	74,241.16	2,227.21	3.09
设备	7,979.01	7,979.01	19,478.42	6,470.65	-1,508.36	-18.90
无形资产	-	-	-	-		
资产总计	80025.43	80025.43	117,325.14	80,711.80	686.38	0.86

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

法定代表人：中国注册评估师　　邓小丰
项目负责人：中国注册评估师　　孟郁林
项目复核人：中国注册评估师　　朱喜初

北京德威评估有限责任公司
二〇〇二年十一月二十日

北京首创股份有限公司
高碑店污水处理厂一期工程
资产评估报告

德威评报字（2002）第 4 号

北京德威评估有限责任公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对高碑店污水处理厂一期工程的资产进行了评估。本次评估仅为北京首创股份有限公司拟以高碑店污水处理厂一期工程的资产投资设立有限责任公司之目的服务。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2002 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托方与资产占有方简介

委托方：北京首创股份有限公司

资产占有方：北京首创股份有限公司

简称：首创股份

住所：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

注册资本：11 亿元

经济性质:股份有限公司

法定代表人:刘晓光

企业历史沿革: 北京首创股份有限公司（600008）是一家由北京首都创业集团有限公司控股，以城市经营性基础设施产业为主要投资方向的上市公司，成立于 1999 年 8 月 31 日。截止 2001 年 12 月 31 日，公司注册资本 11 亿元，总资产为 51 亿元，净资产达 39.4 亿元，2001 年实现税后利润 4.82 亿元。

高碑店污水处理厂一期工程从 1993 年 12 月开始运行，2001 年首创股份完成了高碑店污水处理厂一期工程的资产收购。

经营范围:公用基础设施的投资与投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发，销售商品房；物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品；住宿，中餐、西餐，零售酒、进口卷烟、国产卷烟、雪茄烟，美容美发（仅限新大都饭店经营）；零售烟（仅限新大都商品部经营）。

企业执行的主要会计政策：执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

二、评估目的

委托方拟以高碑店污水处理厂一期工程的资产投资组建有限责

任公司，该经济行为已获得有关部门的批准，批准文件：《股东出资协议》。本次委托北京德威评估有限责任公司对高碑店污水处理厂一期工程的资产提供估价意见。

三、评估范围和对象

本次评估范围指委托方确定的高碑店污水处理厂一期工程的资产，包括存货、房屋建筑物、构筑物、管线、机器设备,账面值 80,025.43 万元。不包括土地使用权价值评估。

资产种类	帐面原值	帐面净值
机器设备	102294981.2	79790085.36
建筑物	753645227	720139416.23
存货		324770.00

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二ＯＯ二年九月三十日。

评估中所采用的价格是评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

工作原则：以国家有关评估及管理的法律法规为依据，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则。

经济原则：替代原则、预期原则。

公认原则：本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。

六、评估依据

1．行为依据

《股东出资协议》

资产评估业务约定书

2．法规依据

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《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》

《城镇土地估价规程》

《北京市房屋土地管理局出让地价评估技术标准》

国有资产评估管理办法（1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令）

国有资产评估管理办法施行细则（国资办发[1992]36 号）

资产评估报告基本内容与格式的暂行规定（财评字（1999）91 号）

资产评估操作规范意见（1996 年 5 月 7 日发布）

３．产权依据

土地使用证复印件

建设工程规划许可证复印件

车辆行驶证复印件

４．取价依据

《北京市基准地价表》

北京市土地出让信息

北京市房地产市场资料

机电产品报价手册（2001 年）

北京市建设工程预算定额（2002 年执行）

北京市基本建设取费标准

公司提供的财务文件及凭据

本公司价格数据库信息资料

评估人员收集的市场价格资料

七、评估方法

我们遵循国家关于资产评估的规定，对评估范围的资产依照评估程序，实施了对北京首创股份有限公司提供的法律性文件以及相关资料的验证审核、实地察看、必要的市场调查。区别不同的资产，采用适当的评估方法进行评估。

机器设备：本次评估采用重置成本法。根据设备的名称、规格型号、产地等有关资料比较同类产品的市场价格确定全新重置价。根据设备的综合使用寿命，结合现场勘察设备的实际运行状况及技术状态综合确定成新率。

房屋、构筑物、管线：我们对本次评估的房屋、构筑物采用重置成本法做出评定估算。所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋、构筑物的结构特征计算重置同类房屋、构筑物所需投资（简称重置价格）乘综合评价的房屋、构筑物的成新率确定被评估房屋、构筑物价值的一种方法。

八、评估过程

本次评估工作共分以下四个阶段实施：

（1）项目的前期调查：2002 年 10 月 5 日，北京首创股份有限公司有关人员向我公司项目负责人介绍有关该评估项目的评估目的、评估对象及范围，并根据特定的经济行为选定评估基准日。我公司拟定评估方案、制定评估工作计划、初选评估方法、评估人员及工作日程，签订评估协议。

（2）资料的准备及项目申报：2002 年 10 月 8 日—11 日，我公司负责人指导资产占有方进行清查资产、填写资产清单、准备有关资料，并组织检查核实委托方提供的资产清单等基础资料是否满足评估要求。

（3）评估项目的现场调查实施：2002 年 10 月 12 日—15 日，评估人员到评估现场开展各项工作。对委估设备、房屋、构筑物、管线

进行实地勘察和鉴定，核对和阅读产权文件、建设过程形成的档案。

（4）评估整理及报告阶段：2002 年 10 月 16 日—20 日进行数据汇总、数据分析，选择评估方法和收集市场信息，分析整理资料，评定估算；专业负责人、项目负责人、机构负责人三级复核；评估结果汇总及评估结论分析；最后按照财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》及中国资产评估协会《资产评估操作规范意见》撰写评估说明与评估报告书。

九、评估结果

资产评估值 80711.80 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2002 年 9 月 30 日　　单位：万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	重置价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	32.48	32.48		-	-32.48	-100
固定资产	79,992.95	79,992.95	117,325.14	80,711.80	718.85	0.90
建筑物	72,013.94	72,013.94	97,846.72	74,241.16	2,227.21	3.09
设备	7,979.01	7,979.01	19,478.42	6,470.65	-1,508.36	-18.90
无形资产	-	-	-	-		
资产总计	80025.43	80025.43	117,325.14	80,711.80	686.38	0.86

评估结论由以上评估工作得出。评估结论详细情况见评估明细表。

十、特别事项说明

高碑店污水处理厂一期工程和二期工程的划分以委托方为准，共用设施不在一期工程和二期工程之间进行分配。

高碑店污水处理厂因有部分设施属于隐蔽工程或释放有毒气体等现场条件限制,评估专业人员无法进行实地现场勘察,仅依据整个系统的运行正常与否的记录对连成一体的污水处理系统中的单台设备是否存在及状态是否正常予以确认,这将对本次实物清查核实有一定影响。

高碑店污水处理厂由于建设周期较长，规模较大，整个项目需分几期实施，2001 年 1 月北京市财政局批准了一期工程的竣工财务决算。到评估基准日，评估对象房屋建筑办理了《建设工程规划许可证》（(96）建规字 00944)，正在办理房屋所有权证。本次清查核实所涉

及的房屋面积和其他资产的实物量由委托方提供，以政府审定的数量为准。

本次评估未考虑与资产相关的不可预见且必须由北京首创股份有限公司承担的义务。

本报告是以评估基准日市场条件为背景产生的评估结论，日后若市场条件发生重大变化，将会对本报告的评估结论产生影响。

评估范围以北京首创股份有限公司提供的清单为准。

若委托方在上述情形发生时，仍需使用本报告结论，建议重新进行评估。

十一、评估报告评估基准日期后重大事项

无。

十二、评估报告法律效力

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告提出日期

2002 年 11 月 20 日

法定代表人：中国注册评估师　　邓小丰

项目负责人：中国注册评估师　　孟郁林

项目复核人：中国注册评估师　　朱喜初

北京德威评估有限责任公司

二〇〇二年十一月二十日

评估机构及注册资产评估师承诺函

北京首创股份有限公司：

受你公司委托，我们对你公司拟以高碑店污水处理厂一期工程投资组建有限责任公司事宜所涉及的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1.资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2.对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
3.评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
4.影响资产评估价值的因素考虑周全；
5.资产评估价值公允、准确；
6.评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师：朱喜初

孟郁林

北京德威评估有限责任公司
二〇〇二年十一月二十日

北京德威评估有限责任公司

通讯地址：北京车公庄西路 20 **号国际泥沙研究中心七层**

联系电话：68438528　68438529

传真：68438529 **转** 41

邮政编号：100044

土地估价报告

项目名称:　　高碑店污水处理厂一期工程所涉及的土地使用权价格评估

受托估价单位: 中地不动产评估有限公司

土地估价报告编号:(北京)中地（2002）（估）字第 025 号

提交估价报告日期:　二〇〇二年十月十八日

土地估价报告

第一部分　摘要

一、、估价项目名称

高碑店污水处理厂一期工程所涉及的土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：北京首创股份有限公司

单位地址：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

法人代表：刘晓光

联 系 人：李振华

联系电话：010－64689030

三、估价目的

北京首创股份有限公司拟将其下属的高碑店污水处理厂一期工程与北京排水集团下属的高碑店污水处理厂二期工程、酒仙桥污水处理厂进行资产重组，根据国土资源部《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[1999]433 号）以及《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)等要求，北京首创股份有限公司特委托中地不动产评估有限公司对高碑店处理一期工程涉及的土地使用权价格进行评估，为委托方进行资产重组提供客观、公正、合理的地价依据。

四、估价基准日

二〇〇二年九月三十日

五、估价日期

二〇〇二年十月九日至二〇〇二年十月十八日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘察，高碑店污水处理厂一期工程用地土地登记用途为工业，评估设定用途为工业；土地使用权批准出让年限为 50 年，终止日期为 2050 年 3 月 5 日，评估基准日为 2002 年 9 月 30 日，剩余使用年限为 47.4 年，评估设定土地使用年限为 47.4

年；待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通暖）、红线内“六通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、通暖及场地平整），考虑此次评估目的，为了避免资产的重复计算，本次评估设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通暖）、红线内场地平整。

本次待估宗地的评估价格是指在设定用途为工业，设定开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通暖）、红线内场地平整条件下，于评估基准日为2002年9月30日，设定土地使用年限为47.4年的工业用地土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为2002年9月30日的设定年期的土地使用权价格：

土地总面积：237566.27 平方米

单位土地熟地价：687 元/平方米

土地总价格：16320.8 万元

大　　写：壹亿陆仟叁佰贰拾万零捌仟元整

（货币种类：人民币元）

待估宗地估价结果详见土地估价结果一览表（表 1）

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
徐国飞	94010015	
刘　禹	98010160	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：　　（机构公章）

二〇〇二年十月十八日

表 1： 土地估价结果一览表

估价机构：中地不动产评估有限公司 估价报告编号：（北京）中地（2002）（技）字第 025 号 估价期日：2002 年 9 月 30 日 估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

宗地名称	估价期日土地使用者	土地证号	宗地位置	估价期日实际用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	土地使用年期(年)	土地面积(m2)	单位地价（元/m2）	总地价（万元）	备注
高碑店污水处理厂一期工程	北京首创股份有限公司	京朝国用（2001出）字第 0126 号	朝阳区高碑店村甲 1 号	工业	工业	0.044	宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外六通及红线内场地平整	47.4	237566.27	687	16320.8	

一、上述土地估价结果的限定条件（见下表）

附表 1－1 设定待估宗地基础设施及其他条件表

宗地编号	宗地名称	设定土地开发程度	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格其他限定条件
首创-高碑店污水处理厂一期工程	高碑店污水处理厂一期工程	宗地红线外六通及红线内场地平整	平整	西临高碑店路，支路，2 车道，路宽 8 米，道路状况一般，南临广渠路东延，交通型主干道，4 车道，路宽约 20 米，道路状况较好	接市政供电网，从 220 万伏变电站引出 10 千伏的电缆接入厂区变电站，供电能力 13625KVA	从市政供水管网引进自来水，管径为 150mm,供水能力最高峰为 2500 吨/小时	接入市政管线，管径为 400mm	接华能热力管网	无	市政通讯网络，电信管线从双井局接入 100 对路，总装机容量为 300 门	无	无	无

二、其他需要说明的事项：

1、待估宗地土地面积及权利状况以北京市国土资源和房屋管理局核发的土地使用证和出让合同为依据。

2、本报告结果仅作为北京首创股份有限公司资产重组确定土地使用权价格的依据。

估价机构：中地不动产评估有限公司

2002 年 10 月 18 日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：北京首创股份有限公司

单位地址：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

法人代表：刘晓光

联 系 人：李振华

联系电话：010－64689030

二、估价对象

此次估价对象为北京首创股份有限公司以出让方式取得，位于朝阳区高碑店村甲 1 号，土地面积 237566.27 平方米，土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地的国有土地使用权。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

待估宗地为北京首创股份有限公司以出让方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区高碑店村甲1号，东至北京市城市排水公司，南至北京市城市排水公司，西至高碑店路，北至北京市城市排水公司沥青路。土地面积237566.27平方米，土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地，土地使用权性质为国有出让用地。国有土地使用证号为京朝国用（2001出）字第0126号，宗地图号为I-3-2-[5][10]、I-4-1-[1][6]，终止日期为2050年3月5日。

（二）土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，待估宗地是北京首创股份有限公司以出让方式取得的国有土地使用权，出让合同编号为京房地出[合]字（2001）第135号，土地使用权出让金总额为26132290元，土地使用权出让年限为50年。宗地来源合法、产权清楚；估价对象的土地使用者、国有土地使用证编号、他项权利状况等土地权利状况详见表2。

表 2 估价对象土地权利状况一览表

宗地名称	土地使用者	用途	国有土地使用证编号	发证机关	发证时间	他项权利状况	备注
高碑店污水处理厂一期工程	北京首创股份有限公司	工业	京朝国用(2001 出)字第 0126 号	北京市国土资源和房屋管理局	2001/7/12	无	

（三）土地利用状况

该宗地用途为工业，根据委托方及土地使用者提供的资料，建筑物名称及其用途、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑容积率等土地利用状况详见表 3。

表 3 估价对象土地利用状况一览表

宗地名称	建构筑物名称	建筑结构	建筑面积（平方米）	建造年代	建筑容积率
高碑店污水处理厂一期工程	总变电站	框架	1325	1993 年	/
	污泥控制室	砖混	940	1993 年	/
	污水变电室	砖混	200.3	1993 年	/
	锅炉房	排架	932.5	1993 年	/
	污水控制室	砖混	667.75	1993 年	/
	鼓风机房	框架	3413	1993 年	/
	沼气压缩机房	排架	305.51	1993 年	/
	沼气发电机房	排架	1000.82	1993 年	/
	沼气燃烧室	砖混	62.05	1993 年	/
	脱水机房	框架	1025.28	1993 年	/
	沼气增压机房	砖混	353	1993 年	/
	水质监测站	砖混	180	1993 年	/
合计			10405.21		0.044

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

北京市位于北纬39°18′-41°05′,东经105°25′-117°30′，海拔43.71米，南北直线距离170公里，东西直线距离为160公里。北京市的东南部与天津市接壤，其余与河北省相邻，现辖东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山八个城区和门头沟区、房山区、昌平区、通州区、大兴区、顺义区、怀柔县、平谷县、密云县、延庆县十个郊区县。

北京市全市总人口约1000万人，流动人口常年保持在200万人左右。全市土地总面积为16807.8平方公里，其中平原面积为6408平方公里，约占全市总面积的38.12%；丘陵面积为1200平方公里，约占全市总面积的7.14%；山地面积为9200平方公里，约占全市总面积的54.74%。因此，北京市人口众多，可利用的土地资源少，也决定了房地产开发所需的后备土地资源不足，从长远的角度来看，北京市土地价格将会保持上升的趋势。

地形、地势、地貌

北京地处华北大平原西北部的边缘，是平原与高原、山地的交接

地带。西部山地以拒马河至南口一带总称西山，属太行山山脉。北部山地统称为军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔1000～1500米。与山地交接的山地一般在海拔100～500米，主要为低山丘陵。东南部平原，平坦开阔，与黄淮海平原连成片，海拔平均约20～60米之间。

气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特征是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷晴燥。多年平均气温12℃，冬季平均气温－4℃，绝对最低气温－22.8℃；七月平均气温26℃.无霜期180～200天。

北京是我国东部沿海少雨区之一,多年平均降水量 640 毫米左右。降水年内、年际不均衡。全市有潮白河、永定河、北运河、大清河、蓟运河五大水系，各水系都有一系列支流，古今河道纵横交错，河流冲积物类型复杂多样。

2、房地产制度与房地产市场状况

北京全部土地实行的是社会主义土地公有制,分为全民所有制(即国家所有)和劳动群众集体所有制（即集体所有）。其中，城市市区的土地全部属于国家所有；农村和城市郊区的土地除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有。

在使用制方面，北京市近年来对传统的土地行政划拨、无偿无限期使用和禁止土地使用者转让土地的制度进行了一系列的改革，对国有土地依法实行有偿使用并建立和培育地产市场。北京市土地有偿使用的方式主要有三种：①征收土地使用税，税额标准按照土地等级每年每平方米0.5—7元；②征收土地使用费；③实行土地使用权出让和转让。同时实行城市国有土地使用权和地上物所有权的主体一致的原则。

北京的土地供应主要有两种形式，一种是新征土地；另一种是旧城区再开发土地。随着新《土地管理法》1999 年 1 月 1 日的实施，国家对农用地转为建设用地的审批将越来越严格，新征地的数量将受到控制；同时为了促进城区土地利用结构和产业结构的调整，提高土地利用率，北京市鼓励在旧城区对土地进行二次开发，以达到城区土地的优化配置，集约利用土地。但由于北京市旧城区城市基础设施和公共服务设施齐备，加之土地数量较少，拆迁量大，造成北京市城区整体地价水平较高。

3、城市规划与发展目标

北京城市规划区即北京市行政辖区，包括规划市区和远郊地区。

其中规划市区的范围，东起定福庄，西到石景山，北起清河，南到南苑，方圆1040平方公里。市区中心地区的范围大体在四环路内外，面积近300平方公里。

北京市城市总布局的基本方针是：改变人口和产业过于集中在市区的状况，城市建设重点要逐步从市区向远郊区作战略转移，市区建设要从外延扩展向调整改造转移；大力发展远郊城镇，实现人口和产业的合理布局，进一步加强与首都周围的城市和地区的直辖市发展。北京城市规划区按照市区（即中心城市）、卫星城（含县城）、中心镇、一般建制镇四级体系布局。

北京市的建设将从以新区开发为主转向旧区调整改造与新区开发并重。坚持“分散集团式”布局，加快旧城区的改造步伐，调整土地使用，改建危旧，房屋加强政治、文化中心功能，大力发展第三产业，完善各项城市基础设施和公共服务设施，保护历史传统风貌，改善城市环境。新区开发的重点将从中心地区转移到各边缘集团。其中城市中心区的工厂不再增加用地，通过调整改造走内涵发展的道路。把不适合在中心地区发展的工厂、仓库和施工基地等设施有计划地迁移出去，腾出用地发展第三产业或其他公共设施。

因此，从北京市城市规划和发展目标来看，北京市将进行用地结构的调整，使产业布局更加合理，提高土地集约利用，减少闲置土地，有利于显化土地资产的价值。由于城市规划区土地面积的有限性，从长远来看，北京市土地的供需矛盾会越来越突出，土地价格将上涨。

4、城市社会经济发展状况（包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容）

2001年，全市国内生产总值达到2817.6亿元，按可比价格计算，比上年增长11%，人均国内生产总值达到2.53万元，比上年增长10.2%。综合经济实力保持在全国前列，是全国重要的综合性产业城市。第一产业实现增加值93亿元，比上年增长4.5%；第二产业实现增加值1063.7亿元，比上年增长12.8%；第三产业实现增加值1660.9亿元，比上年增长10.2%。三次产业结构为3.3%：37.8%：58.9%。第三产业在全市经济中居于主体地位，同时，高新技术产业崛起，北京经济形成了二、三产业并驾齐驱之势。

2001年上半年，全市完成全社会固定资产投资498.1亿元，比上年同期增长33.3%，达到三年来同期最高水平，对全市经济增长发挥了积极的拉动作用。房地产开发仍是投资增长强有力的拉动因素。上半年，房地产开发完成投资248.9亿元，比上年同期增长53.1%，比全市投资增速高19.8个百分点。房地产投资占全社会投资的比重高达50%，

为10年来最高。从市场看，商品房供给增长较快，需求增长趋缓。民间投资启动较快，非国有投资增长迅速。上半年，国有企业投资220.2亿元，增长10%，占全市投资的48.3%，比重下降11.5个百分点；非国有内资企业完成投资154.4亿元，增长1.5倍，占全市投资的33.8%，比重上升15.3个百分点；港澳台及外商投资企业完成投资81.7亿元，增长11.5%，占全市投资的17.9%，比重下降3.8个百分点。

2001年上半年，北京市外商投资继续增加。全市新批准外资项目531个，合同外资金额15.9亿美元，增长6%。实际利用外资上半年完成10.9亿美元，增长18.7%。其中外商直接投资8.6亿美元，占八成。此外，农业结构调整效应明显，除粮食减产外，其他经济作物及畜牧业、林业均保持了较快增长。消费市场稳中见旺，吃、穿、用三类商品零售额全面增长，农村市场销售额增长继续快于城镇。出口保持增长态势，金融形势基本稳定。市场价格涨幅回落，居民收入稳定增长，尤其是农民收入快速增长，明显超过城镇居民收入增长。

北京市持续的经济增长，对土地的有效需求将越来越大，从长期来看，必将带动土地价格的上涨。

5、基础设施情况

改革开放以来，北京市坚持城市基础设施建设优先发展的方针，城市基础设施在建设规划、标准、速度、质量等方面成就突出，已初具现代化规模，综合功能和服务效能达到较高水平。目前，北京市四环路以内的区域基本达到“七通一平”的配套程度。

供水

全市现已建成自来水厂24个，供水能力达到330.3万吨/日，其中市区供水能力达到266.0万吨/日，自来水普及率达100%。除夏季用水高峰期，旧城区用水压力低外，基本可以满足全市生产和生活的用水需要。

排水

北京市的排水系统采用雨污分流的形式，市政排水管道长度达4645.6公里，其中雨水管长度达1346.5公里，污水管长度达1712.4公里，雨污合流管长度达1586.7公里。全市建有污水处理厂4座，处理能力为58.5万吨/日，污水处理率为22.5%。

通讯

北京是全国的通讯枢纽，多条国家级干线光缆在此交汇，通讯线路四通八达。1999年底，全市交换机容量达743万门，全市电话普及率达62部/百人，其中市区电话普及率达69部/百人，年末移动电话用户达到116.7万户。

电力

北京的用电主要通过华北电网和地方电网提供，可以满足北京市生产和生活用电需要。目前，北京市已不再对民用住宅拉闸限电。

供暖

目前北京市供暖面积已超过10万平方公里。

供气

北京市现已铺设燃气管道3676.8公里，供应量为12.2亿立方米，北京市市民管道燃气气化率已达50%。

（二）区域因素

1、区域概况

朝阳区位于北京城区以东近郊，东临通州区，西靠海淀、西城、东城、崇文、丰台等区，南连大兴县，北接昌平、顺义两区。面积470.8平方公里，人口148万，汉族占95%。区人民政府驻日坛北街，下辖朝外、建外、望京等22个街道办事处，小红门、十八里店等19个乡政府。

朝阳区内建有通惠河北、通惠南、垡头和酒仙桥工业区。该区也是首都副食品生产供应基地。朝阳区还是首都重要的国际交往中心，建国门外和三里屯、亮马河一带建有三个外国使馆区，设有150多个国家和地区的驻华使、领管和办事机构，同时还有合资饭店外交公寓50多座，以及友谊商店、国际俱乐部等各类驻华机构人员活动场所。本区是新兴的文化、体育区，这里有举世瞩目的亚运村、北京工人体育场、国际展览中心、全国农业展览馆等著名设施。

2、交通条件

（1）、公路

区域内道路四通八达，主要有城市三环路、四环路、五环路、规划公路一环，高速公路有京通路、京津塘路、首都机场高速路十几条公路干道，并配有十多座大型立交桥，交通十分便利。

（2）、铁路

京包、京承、京秦等铁路穿过该区。

3、基础设施

（1）供水

区域内分地下水和地表水源，地下水源来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库，城市给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率较高。

（2）排水

区域排水为雨污分流方式，排污管分区铺设，自成系统，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，并建有排渍泵站，排水通畅。

（3）供电

区域内电网分为高压网和中压网，有供电保证。

（4）通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，市话普及率70%，通讯线路畅通。

（5）供暖

各地区建立集中供暖点。

（6）供气

大部分地区已铺设市政天然气管线，并接通天然气。

4、环境条件

朝阳区是新兴的中央商务区，是国外大型商务机构的聚集地，区域内工业企业相对较少，加之地处城区与远郊区县交接处，人口相对稀疏，人文环境及自然环境都较好。待估宗地所在区域为高碑店乡，高碑店乡周围大部分地区为耕地，产业主要以农业为主，区域内用地类型大部分地区为耕地、菜地，少部分地区为居民住宅用地。周边无污染企业，环境良好。

（三）个别因素

待估宗地位于朝阳区高碑店村甲 1 号，是北京首创股份有限公司以出让方式取得的国有土地使用权，国有出让土地使用权证号为京朝国用（2001 出）字第 0126 号，土地登记用途为工业，土地面积为 237566.27 平方米，总建筑面积为 10405.21 平方米，建筑容积率为 0.044；四至为：东至北京市城市排水公司，南至北京市城市排水公司，西至高碑店路，北至北京市城市排水公司沥青路，所在土地级别为五类工业用地，宗地形状较为规则，为较规则多变形，地形平坦，地质条件对行业布局无影响，无自然灾害危害。

宗地周围有华能热电厂等工业生产、仓储企业，对环境有一定污染，产业聚集度一般，没有形成产业规模；周围无土地利用限制。

距离市中心约 13 公里，距离北京站约 10 公里；交通条件较好，西临高碑店路，支路，2 车道，路宽 8 米，道路状况一般，南临广渠路东延，交通型主干道，4 车道，路宽约 20 米，道路状况较好。

宗地设施配套较好，宗地外基础设施达到“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内基础设施已达到“六通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖及场地平整），具体描述如下：

道路: 西临高碑店路，支路，2 车道，路宽 8 米，道路状况一般，南临广渠路东延，交通型主干道，4 车道，路宽约 20 米，道路状况好；

供电：从 220 万伏变电站引出 10 千伏的电缆接入厂区变电站，

供电能力 13625KVA，能满足生产需要；

供水：从市政供水管网引进自来水，管径为 150mm,供水能力最高峰为 2500 吨/小时；

排水：接入市政管线，管径为 400mm；

通讯：市政通讯网络，电信管线从双井局接入 100 对路，总装机容量为 300 门；

供暖：宗地外围接通华能热力余热供暖系统，宗地内自备 4 台锅炉供暖，2 台 4 吨蒸汽锅炉，2 台 4 吨水暖锅炉；

宗地内平整状况：平整。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、原国家土地管理局、国家经济体制改革委员会“关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知”（[1994]国土[法]字第153号）

4、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）

5、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号）

6、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000年]105号）

7、国土资源部《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[1999]433号）

8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

①北京市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

②北京市房地产管理局关于印发《北京市房地产管理局出让地价评估技术标准》的通知（京房市场字[1995]第145号）

③《北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发[1993]34号）

④《北京市土地利用总体规划》

⑤《北京市统计年鉴》

（二）有关技术标准

11、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》

12、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》

（三）其他资料

13、委托方提供的有关资料

14、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

1、估价原则

（1）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来决定的。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。

（2）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（3）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（4）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地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。

（5）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师搜集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域房地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，选取成本逼近法、基准地价系数修正法和市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：一是待估宗地位于北京市基准地价覆盖区域，且该区域有较健全的基准地价修正体系，另外，基准地价系数修正法为北京市国土资源和房屋管理局规定必须采用的一种方法。二是待估宗地为所在区域为郊区工业仓储用地，且该区域近期由农用地征为建设用地的交易案例较多，可以用成本逼近法测算。三是待估宗地所在区域地产市场较发育，类似估价对象的土地交易案例较多，适宜选用市场比较法评估，四是待估工业用地所处区域较难收集到类似物业出租的租金交易案例，类似待估宗地地上建筑物的交易案例较少，不容易确定待估宗地地上建筑物的不动产总价，故不宜采用收益还原法和剩余法。

待估宗地根据成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法评估结果，分析确定最终的土地使用权价格。

3、估价结果

经估价人员现场查勘和市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为2002年9月30日的设定年期的土地使用权价格：

土地总面积：237566.27 平方米

单位土地熟地价：687 元/平方米

土地总价格：16320.8 万元

大　　写：壹亿陆仟叁佰贰拾万零捌仟元整

（货币种类：人民币元）

待估宗地估价结果详见土地估价结果一览表（表 1）

三、估价结果和估价报告的使用

（一）假设条件

1、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

2、估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

4、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、委托方提供资料属实。

7、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）本报告使用限制条件

1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4、本报告的估价结果自估价期日起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区域条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以北京市国土资源和房屋管理局核发的《国有土地使用证》为准。

（四）估价中的特殊处理

1、关于土地使用年期的设定：估价基准日待估宗地为出让土地，此次评估按剩余使用年限设定土地使用年期。

2、市场比较法的评估思路：由于本次评估所选比较交易案例的价格类型均为土地出让金，所以采用市场比较法的思路是：首先，利用市场比较法评估待估宗地的土地出让金；然后，依据京政发[1993]34

号文中的有关规定，利用公式：宗地地价=土地出让金+基础设施配套建设费+土地开发费计算待估宗地的土地价格。

（五）其它说明

1、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、本报告由估价机构负责解释。

第四部分　　附 件

附件1　待估宗地区域位置示意图

附件2　待估宗地现状利用照片

附件3　待估宗地《国有土地使用证》复印件

附件4　国有土地使用权出让合同复印件

附件5　委托方企业营业执照复印件

附件6　估价机构资质证书复印件

附件7　估价机构营业执照复印件

附件8　土地估价师资质证书复印件

北京城市排水集团有限责任公司
资产评估报告

德威评报字（2002）第 5 号

北京德威评估有限责任公司

二〇〇二年十一月二十日

目录

1.资产评估报告书摘要
2.资产评估报告书
《关于北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司进行资产重组问题的批复》（京计基础字[2002]1095号）复印件
北京城市排水集团有限责任公司营业执照复印件
北京城市排水集团有限责任公司评估基准日资产负债表及损益表复印件
北京城市排水集团有限责任公司2000年度、2001年度资产负债表、损益表复印件
《关于同意组建北京城市排水集团有限责任公司的批复》（京政函[2001]69号）复印件
建设用地许可证（88建地市字72号）复印件
建设工程规划许可证((96)规建字0094)复印件
建设用地许可证（98规地字0255号）复印件
建设工程规划许可证((98)规建字1388)复印件
车辆行驶证复印件
北京城市排水集团有限责任公司承诺函
北京德威评估有限责任公司资产评估人员及机构承诺函
资产评估业务约定书复印件
北京德威评估有限责任公司营业执照复印件
北京德威评估有限责任公司资产评估资格证书复印件
北京德威评估有限责任公司从事证券业务资产评估资许可证复印件
参加本项目的人员名单及其资格证书复印件

北京城市排水集团有限责任公司
资产评估报告摘要

德威评报字（2002）第 5 号

北京德威评估有限责任公司接受北京城市排水集团有限责任公司（以下简称“排水集团”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对高碑店污水处理厂二期工程和酒仙桥污水处理厂一期工程的资产进行了评估。本次评估仅为排水集团拟以高碑店污水处理厂二期工程和酒仙桥污水处理厂一期工程的资产投资之目的服务。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2002 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允的反映。评估结果为总资产 137314.66 万元。评估结论有效期自评估基准日起 1 年,即 2002 年 9 月 30 日-2003 年 9 月 29 日。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2002 年 9 月 30 日单位：万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	重置价值	评估价值	增减值	增值率
固定资产	160,390.53	160,390.53	183,017.78	167,314.66	6,924.13	4
建筑物	122,991.85	122,991.85	136,418.81	129,562.39	6,570.54	5
设备	37,398.68	37,398.68	46,598.97	37,752.27	353.59	1
资产总计	160,390.53	160,390.53	183,017.78	167,314.66	6,924.13	4

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

法定代表人：中国注册评估师　邓小丰

项目负责人：中国注册评估师　孟郁林

项目复核人：中国注册评估师　朱喜初

北京德威评估有限责任公司

二〇〇二年十一月二十日

北京城市排水集团有限责任公司
资产评估报告

德威评报字（2002）第 5 号

北京德威评估有限责任公司接受北京城市排水集团有限责任公司（以下简称“排水集团”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对高碑店污水处理厂二期工程和酒仙桥污水处理厂一期工程的资产进行了评估。本次评估仅为排水集团拟以高碑店污水处理厂二期工程和酒仙桥污水处理厂一期工程的资产投资之目的服务。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2002 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托方与资产占有方简介

委托方：北京城市排水集团有限责任公司

资产占有方：北京城市排水集团有限责任公司

简称：排水集团

住所：北京市崇文区龙潭北里 4 号

注册资本：180505 万元

经济性质:有限责任公司（国有独资）

法定代表人:涂兆林

排水集团（前身北京市城市排水公司）是 2002 年成立的由北京市人民政府投资组建的国有独资公司，公司拥有总资产 45 亿元，注册资本金 18 亿元。目前排水集团已成功建设和经营着高碑店污水处理厂、酒仙桥污水处理厂、北小河污水处理厂、方庄污水处理厂等 6 座大、中型污水处理厂，城市排水管网 3000 余公里，泵站 40 余座及大、中型再生水回用设施及系统 3 座。排水集团具有丰富的城市排水工程融资、建设、运行、经营、开发的业绩、经验和能力，曾承担过海口市、乌鲁木齐市、青岛市、广州市、北京郊区等城市污水处理工程和工业废水治理工程的技术服务、施工监理、调试运行项目。排水集团设项目规划部、基建工程部、安全运营部、业务开发部、投融资部等部门，下设专业运营公司、环保技术开发公司、污水治理工程公司、再生水回用工程开发公司、中外合资环保设备开发公司、化工厂、污水处理技术合作培训中心、污水化验中心等。排水集团现有职工 832 人，其中大专以上学历人员 211 人，中高级职称人员 143 人。

经营范围:对授权范围内的国有资产进行经营管理；城市基础设施的投资、建设、经营、管理；投资管理；工程设计与咨询；项目建设管理；公用设施的运营与维护；技术开发、技术培训。

企业执行的主要会计政策：执行《企业会计准则》、《工业企业会计制度》和《施工企业会计制度》及其补充规定。

二、评估目的

委托方拟以高碑店污水处理厂二期工程和酒仙桥污水处理厂一期工程的资产投资设立公司，该经济行为已获得有关部门的批准，批准文件：《关于北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司进行资产重组问题的批复》（京计基础字[2002]1095 号）。本公司接受委托对高碑店污水处理厂二期工程和酒仙桥污水处理厂一期工程的资产提供估价意见。

二、评估范围和对象

本次评估范围指委托方确定的高碑店污水处理厂二期工程的资产，包括房屋建筑物、构筑物、管线、机器设备，帐面原值 1,085,415,878.51 元，帐面净值 1,085,415,878.51 元；以及酒仙桥污水处理厂一期工程的资产，包括房屋建筑物、构筑物、管线、机器设备，帐面原值 518,489,407.16 元，帐面净值 518,489,407.16 元。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是二ＯＯ二年九月三十日。

评估中所采用的价格是评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

工作原则：以国家有关评估及管理的法律法规为依据，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则。

经济原则：替代原则、预期原则。

公认原则：本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。

六、评估依据

1. 行为依据

《关于北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司进行资产重组问题的批复》（京计基础字[2002]1095 号）

资产评估业务约定书

2. 法规依据

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《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》

《城镇土地估价规程》

《北京市房屋土地管理局出让地价评估技术标准》

国有资产评估管理办法（1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令）

国有资产评估管理办法施行细则（国资办发[1992]36 号）

资产评估报告基本内容与格式的暂行规定（财评字（1999）91号）

资产评估操作规范意见（1996年5月7日发布）

３．产权依据

北京市人民政府《关于同意组建北京城市排水集团有限责任公司的批复》（京政函[2001]69号）

建设用地规划许可证复印件

建设工程规划许可证复印件

车辆行驶证复印件

４．取价依据

《北京市基准地价表》

北京市土地出让信息

北京市房地产市场资料

机电产品报价手册（2001年）

北京市建设工程概算定额（2002年执行）

北京市基本建设取费标准

公司提供的财务文件及凭据

本公司价格数据库信息资料

评估人员收集的市场价格资料

七、评估方法

我们遵循国家关于资产评估的规定，对评估范围的资产依照评估程序，实施了对北京城市排水集团有限责任公司提供的法律性文件以及相关资料的验证审核、实地察看、必要的市场调查。区别不同的资产，采用适当的评估方法进行评估。

机器设备：本次评估采用重置成本法。根据设备的名称、规格型号、产地等有关资料比较同类产品的市场价格确定全新重置价。根据设备的综合使用寿命，结合现场勘察设备的实际运行状况及技术状态综合确定成新率。

房屋、构筑物、管线：我们对本次评估的房屋、构筑物采用重置成本法做出评定估算。所谓重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋、构筑物的结构特征计算重置同类房屋、构筑物所需投资（简称重置价格）乘综合评价的房屋、构筑物的成新率确定被评估房屋、构筑物价值的一种方法。

八、评估过程

本次评估工作共分以下四个阶段实施：

（1）项目的前期调查：2002年10月5日，北京城市排水集团有限责任公司有关人员向我公司项目负责人介绍有关该评估项目的评估目的、评估对象及范围，并根据特定的经济行为选定评估基准日。

我公司拟定评估方案、制定评估工作计划、初选评估方法、评估人员及工作日程，签订评估协议。

（2）资料的准备及项目申报：2002 年 10 月 8 日—11 日，我公司负责人指导资产占有方进行清查资产、填写资产清单、准备有关资料，并组织检查核实委托方提供的资产清单等基础资料是否满足评估要求。

（3）评估项目的现场调查实施：2002 年 10 月 12 日—31 日，评估人员到评估现场开展各项工作。对委估设备、房屋、构筑物、管线进行实地勘察和鉴定，核对和阅读产权文件、建设过程形成的档案。

（4）评估整理及报告阶段：2002 年 11 月 1 日—20 日进行数据汇总、数据分析，选择评估方法和收集市场信息，分析整理资料，评定估算；专业负责人、项目负责人、机构负责人三级复核；评估结果汇总及评估结论分析；最后按照财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》及中国资产评估协会《资产评估操作规范意见》撰写评估说明与评估报告书。

九、评估结果

资产评估值 167,314.66 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2002 年 9 月 30 日单位：万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	重置价值	评估价值	增减值	增值率
固定资产	160,390.53	160,390.53	183,017.78	167,314.66	6,924.13	4
建筑物	122,991.85	122,991.85	136,418.81	129,562.39	6,570.54	5
设备	37,398.68	37,398.68	46,598.97	37,752.27	353.59	1
资产总计	160,390.53	160,390.53	183,017.78	167,314.66	6,924.13	4

评估结论由以上评估工作得出。评估结论详细情况见评估明细表。

十、特别事项说明

高碑店污水处理厂一期工程和二期工程的评估范围以委托方的划分为准，共用设施不在一期工程和二期工程之间进行分配。

污水处理厂因有部分设施属于隐蔽工程或释放有毒气体等现场条件限制,评估专业人员无法进行实地现场勘察,仅依据整个系统的运行正常与否的记录对连成一体的污水处理系统中的单台设备是否存在及状态是否正常予以确认,这将对本次实物清查核实有一定影响。

污水处理厂是政府项目，未完全按照基本建设的程序办理，另外

由于该建设项目建设周期较长，规模较大，整个项目需分几期实施，因此截至评估基准日，评估对象高碑店污水处理厂二期工程的房屋建筑仅办理了《建设工程规划许可证》（（96）建规字 0094）、《建设用地许可证》（88）建地市字 72 号）；酒仙桥污水处理厂一期工程仅综合办公楼、机修车间、餐厅浴室和单宿楼办理了《建设工程规划许可证》（98-规建字-1388），所占用土地已办理《建设用地规划许可证》（98 规地字-0255 号），均尚未办理房屋所有权证。本次清查核实所涉及的房屋面积和其他资产的实物量由委托方提供。

本次评估未考虑与资产相关的不可预见的且必须由北京城市排水集团有限责任公司承担的义务。

本报告是以评估基准日市场条件为背景产生的评估结论，日后若市场条件发生重大变化，将会对本报告的评估结论产生影响。

评估范围以北京城市排水集团有限责任公司提供的清单为准。

若委托方在上述情形发生时，仍需使用本报告结论，建议重新进行评估。

十一、评估报告评估基准日期后重大事项

本次清查核实所涉及的房屋面积和其他资产的实物量由委托方提供，可能与今后办理房屋所有权证时政府测定的数量有偏差，将会对评估价值产生一定的影响。

十二、评估报告法律效力

评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

评估结论有效期自评估基准日起 1 年。

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告提出日期

2002 年 11 月 20 日

法定代表人：中国注册评估师　邓小丰

项目负责人：中国注册评估师　孟郁林

项目复核人：中国注册评估师　朱喜初

北京德威评估有限责任公司

二〇〇二年十一月二十日

评估机构及注册资产评估师承诺函

北京城市排水集团有限责任公司：

受你公司委托，我们对你公司拟以高碑店污水处理厂二期工程和酒仙桥污水处理厂一期工程投资组建合资公司事宜所涉及的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1.资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；

2.对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；

3.评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；

4.影响资产评估价值的因素考虑周全；

5.资产评估价值公允、准确；

6.评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师：朱喜初

孟郁林

北京德威评估有限责任公司

二〇〇二年十一月二十日

北京德威评估有限责任公司

通讯地址：北京车公庄西路 20 **号国际泥沙研究中心七层**

联系电话：6843852868438529

传真：68438529 **转** 41

邮政编号：100044

土地估价报告

项目名称:　　高碑店污水处理厂二期工程所涉及的土地使用权价格评估

受托估价单位: 中地不动产评估有限公司

土地估价报告编号:(北京)中地（2002）（估）字第 026－1 号

提交估价报告日期: 二〇〇二年十一月二十七日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

高碑店污水处理厂二期工程所涉及的土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：北京城市排水集团有限责任公司
单位地址：北京市崇文区龙潭北里 4 号
法人代表：涂兆林
联 系 人：常静
联系电话：010－67120178

三、估价目的

北京城市排水集团有限责任公司下属的高碑店污水处理厂二期工程、酒仙桥污水处理厂与北京首创股份有限公司拟将其下属的高碑店污水处理厂一期工程进行资产重组，根据国土资源部《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[1999]433号）以及《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)等要求，特委托中地不动产评估有限公司对其高碑店污水处理厂二期工程使用的土地使用权价格进行评估，为委托方土地资产处置及进行资产重组提供价格依据提供客观、公正、合理的地价依据。

四、估价基准日

二〇〇二年九月三十日

五、估价日期

二〇〇二年十月九日至二〇〇二年十一月二十七日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘察，高碑店污水处理厂二期工程用地为 2 宗，土地登记用途为工业，评估设定用途为工业；评估基准日为 2002 年 9 月 30 日，评估设定土地使用年限为法定最高出让年限 50 年；全部待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供

电、供水、排水、通讯、通暖)、红线内“六通一平”(通路、供电、供水、排水、通讯、通暖及场地平整)，考虑此次评估目的，为了避免资产的重复计算，本次评估设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、供电、供水、排水、通讯、通暖)、红线内场地平整。

本次待估宗地的评估价格是指在设定用途为工业，设定开发程度为宗地红线外“六通”(通路、供电、供水、排水、通讯、通暖)、红线内场地平整条件下，于评估基准日为2002年9月30日，设定土地使用年限为50年的工业用地土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场察勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为2002年9月30日的50年期的土地使用权价格：

（1）出让金部分

土地总面积：345588.2 平方米

单位土地出让金：104 元/平方米

出让金总额：3594.11 万元

大　　写：叁仟伍佰玖拾肆万壹仟壹佰元整

（2）熟地价部分

土地总面积：345588.2 平方米

单位土地熟地价：689 元/平方米

土地总价格：23811.03 万元

大　　写：贰亿叁仟捌佰壹拾壹万零叁佰元整

（货币种类：人民币元）

（详见表 1《土地估价结果一览表》）

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
徐国飞	94010015	
刘 禹	98010160	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字： （机构公章）

二〇〇二年十一月二十七日

表 1： 土地估价结果一览表

估价机构：中地不动产评估有限公司估价报告编号：（北京）中地（2002）（技）字第 026-1 号 估价期日：2002 年 9 月 30 日 估价期日的土地使用权性质：国有划拨土地

宗地名称	估价期日土地使用者	土地证号	宗地位置	估价期日实际用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	土地使用年期(年)	土地面积(m^2)	单位地价（元/m^2）	总地价（万元）	单位土地出让金（元/m2）	出让金总额（万元）	备注
高碑店污水处理厂二期	北京城市排水集团有限责任公司		朝阳区高碑店村甲 1 号	工业	工业	0.02	宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外六通及红线内场地平整	50	294265.73	689	20274.91	104	3060.36	
机修车间	北京城市排水集团有限责任公司		朝阳区高碑店村甲 1 号	工业	工业	0.01	宗地红线外六通，红线内六通一平	宗地红线外六通及红线内场地平整	50	51322.47	689	3536.12	104	533.75	
合计										**345588.2**		**23811.03**		**3594.11**	

一、上述土地估价结果的限定条件见下表，由于待估 2 宗地的基础设施条件一致，故此次视为一宗地描述。

附表 1－1 设定待估宗地基础设施及其他条件表

设定土地开发程度	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格其他限定条件
宗地红线外六通及红线内场地平整	平整	西临高碑店路，支路，2 车道，路宽 8 米，道路状况一般，半壁店路，支路、2 车道，路宽 10 米，道路状况较好，南临广渠路东延，交通型主干道，4 车道，路宽约 20 米，道路状况较好	接市政供电网，从 220 万伏变电站引出 10 千伏的电缆接入厂区变电站，供电能力 13625KVA	从市政供水管网引进自来水，管径为 150mm，供水能力最高峰为 2500 吨/小时	接入市政管线，管径为 400mm	接华能热力管网	无	市政通讯网络，电信管线从双井局接入 100 对路，总装机容量为 300 门	无	无	无

二、他需要说明的事项：

1、此次评估待估宗地土地面积及权利状况以河北省第一测绘院第三测绘工程处测绘结果及北京城市排水集团有限责任公司出具的《具结书》为依据，最终应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》或《土地权属证明》为准，如上述条件发生变化，则土地估价结果也应进行相应调整。

2、本报告结果仅作为北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司进行资产重组确定土地使用权价格的依据，最终估价结果应以当地土地管理部门备案表为准。

估价机构：中地不动产评估有限公司

2002 年 11 月 27 日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：北京城市排水集团有限责任公司
单位地址：北京市崇文区龙潭北里 4 号
法人代表：涂兆林
联 系 人：常静
联系电话：010－67120178

二、估价对象

估价对象为北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区高碑店村甲 1 号，东至东经三路（小郊亭村），南至广渠路延长线，西至厂中经路，北至京秦铁路。待估宗地为 2 宗,土地总面积为 345588.2 平方米，土地用途为工业。

三、估价对象概况

（一）、土地登记状况

高碑店污水处理厂二期工程用地为北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区高碑店村甲1号，东至小郊亭村，南至广渠路延长线，西至高污一期及中水用地，北至高污一期及京秦铁路。土地总面积为294265.73平方米，土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地，土地使用权性质为国有划拨用地。

高碑店污水处理厂机修车间用地为北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区高碑店村甲1号，东至高污一期，南至中试厂，西至半壁店路，北至半壁店路。土地总面积为51322.47平方米，土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地，土地使用权性质为国有划拨用地。

（二）土地权利状况

2宗待估宗地的土地所有权属国家所有，待估宗地是北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，宗地来源合法、产权清楚；估价对象的土地使用者、面积、国有土地使用证编号、他项权利状况等土地权利状况详见表1。

表 1　估价对象土地权利状况一览表

宗地名称	土地使用者	面积（平方米）	用途	国有土地使用证编号或土地权属证明	发证机关	发证时间	他项权利状况	备注
高碑店污水处理厂二期工程	北京城市排水集团有限责任公司	294265.73	工业				无	
机修车间	北京城市排水集团有限责任公司	51322.47	工业				无	
合计		345588.2						

（三）土地利用状况

2 宗待估宗地用途均为工业，宗地形状均为较规则多边形，根据委托方及土地使用者提供的资料，建筑物名称及其用途、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑容积率等土地利用状况详见表 2。

表 2 估价对象土地利用状况一览表

宗地名称	建构筑物名称	建筑结构	建筑面积（平方米）	建造年代	建筑容积率
高碑店污水处理厂二期工程	砂水分离间	砖混	343	1998 年	0.02
	鼓风机房及高低压配电室	砖混	2100	1998 年	
	加氯间	砖混	800	1998 年	
	水区控制室	砖混	80	1998 年	
	脱水机房	砖混	1466	1998 年	
	泥区控制室	砖混	556	1998 年	
	脱硫及阀室	砖混	111	1998 年	
	污泥运输车队及办公楼	砖混	541	1998 年	
	加油站	砖混	78.5	1998 年	
	冲洗车间	砖混	132	1998 年	
	厂区中水系统、加药间	砖混	116	1998 年	
	总变电站及动力车间	砖混	862	1998 年	
机修车间	机修车间	砖混	455	1998 年	0.01
合计			7640.5		

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

北京市位于北纬39°18′-41°05′,东经105°25′-117°30′，海拔43.71米，南北直线距离170公里，东西直线距离为160公里。北京市的东南部与天津市接壤，其余与河北省相邻，现辖东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山八个城区和门头沟区、房山区、昌平区、通州区、大兴区、顺义区、怀柔县、平谷县、密云县、延庆县十个郊区县。

北京市全市总人口约1000万人，流动人口常年保持在200万人左右。全市土地总面积为16807.8平方公里，其中平原面积为6408平方公里，约占全市总面积的38.12%；丘陵面积为1200平方公里，约占全市总面积的7.14%；山地面积为9200平方公里，约占全市总面积的54.74%。因此，北京市人口众多，可利用的土地资源少，也决定了房地产开发所需的后备土地资源不足，从长远的角度来看，北京市土地价格将会保持上升的趋势。

地形、地势、地貌

北京地处华北大平原西北部的边缘，是平原与高原、山地的交接地带。西部山地以拒马河至南口一带总称西山，属太行山山脉。北部山地统称为军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔1000～1500米。与山地交接的山地一般在海拔100～500米，主要为低山丘陵。东南部平原，平坦开阔，与黄淮海平原连成片，海拔平均约20～60米之间。

气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特征是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷晴燥。多年平均气温12℃，冬季平均气温－4℃，绝对最低气温－22.8℃；七月平均气温26℃.无霜期180～200天。

北京是我国东部沿海少雨区之一,多年平均降水量640毫米左右。降水年内、年际不均衡。全市有潮白河、永定河、北运河、大清河、蓟运河五大水系，各水系都有一系列支流，古今河道纵横交错，河流冲积物类型复杂多样。

2、房地产制度与房地产市场状况

在使用制方面，北京市近年来对传统的土地行政划拨、无偿无限期使用和禁止土地使用者转让土地的制度进行了一系列的改革，对国有土地依法实行有偿使用并建立和培育地产市场。

北京的土地供应主要有两种形式，一种是新征土地；另一种是旧城区再开发土地。随着新《土地管理法》1999年1月1日的实施，国家对农用地转为建设用地的审批将越来越严格，新征地的数量将受到控制；同时为了促进城区土地利用结构和产业结构的调整，提高土地利用率，北京市鼓励在旧城区对土地进行二次开发，以达到城区土地的优化配置，集约利用土地。但由于北京市旧城区城市基础设施和公共服务设施齐备，加之土地数量较少，拆迁量大，造成北京市城区整体地价水平较高。

3、城市规划与发展目标

北京城市规划区即北京市行政辖区，包括规划市区和远郊地区。其中规划市区的范围，东起定福庄，西到石景山，北起清河，南到南苑，方圆1040平方公里。市区中心地区的范围大体在四环路内外，面积近300平方公里。

北京市城市总布局的基本方针是：改变人口和产业过于集中在市区的状况，城市建设重点要逐步从市区向远郊区作战略转移，市区建设要从外延扩展向调整改造转移；大力发展远郊城镇，实现人口和产业的合理布局，进一步加强与首都周围的城市和地区的直辖市发展。北京城市规划区按照市区（即中心城市）、卫星城（含县城）、中心镇、一般建制镇四级体系布局。

北京市的建设将从以新区开发为主转向旧区调整改造与新区开发并重。坚持“分散集团式”布局，加快旧城区的改造步伐，调整土地使用，改建危旧，房屋加强政治、文化中心功能，大力发展第三产业，完善各项城市基础设施和公共服务设施，保护历史传统风貌，改善城市环境。新区开发的重点将从中心地区转移到各边缘集团。其中城市中心区的工厂不再增加用地，通过调整改造走内涵发展的道路。把不适合在中心地区发展的工厂、仓库和施工基地等设施有计划地迁移出去，腾出用地发展第三产业或其他公共设施。

因此，从北京市城市规划和发展目标来看，北京市将进行用地结构的调整，使产业布局更加合理，提高土地集约利用，减少闲置土地，有利于显化土地资产的价值。由于城市规划区土地面积的有限性，从长远来看，北京市土地的供需矛盾会越来越突出，土地价格将上涨。

4、城市社会经济发展状况（包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容）

2001年，全市国内生产总值达到2817.6亿元，按可比价格计算，比上年增长11%，人均国内生产总值达到2.53万元，比上年增长10.2%。综合经济实力保持在全国前列，是全国重要的综合性产业城市。第一产业实现增加值93亿元，比上年增长4.5%；第二产业实现增加值1063.7亿元，比上年增长12.8%；第三产业实现增加值1660.9亿元，比上年增长10.2%。三次产业结构为3.3%：37.8%：58.9%。第三产业在全市经济中居于主体地位，同时，高新技术产业崛起，北京经济形成了二、三产业并驾齐驱之势。

2001年上半年，全市完成全社会固定资产投资498.1亿元，比上年同期增长33.3%，达到三年来同期最高水平，对全市经济增长发挥了积极的拉动作用。房地产开发仍是投资增长强有力的拉动因素。上半年，房地产开发完成投资248.9亿元，比上年同期增长53.1%，比全市

投资增速高19.8个百分点。房地产投资占全社会投资的比重高达50%，为10年来最高。从市场看，商品房供给增长较快，需求增长趋缓。民间投资启动较快，非国有投资增长迅速。上半年，国有企业投资220.2亿元，增长10%，占全市投资的48.3%，比重下降11.5个百分点；非国有内资企业完成投资154.4亿元，增长1.5倍，占全市投资的33.8%，比重上升15.3个百分点；港澳台及外商投资企业完成投资81.7亿元，增长11.5%，占全市投资的17.9%，比重下降3.8个百分点。

2001年上半年，北京市外商投资继续增加。全市新批准外资项目531个，合同外资金额15.9亿美元，增长6%。实际利用外资上半年完成10.9亿美元，增长18.7%。其中外商直接投资8.6亿美元，占八成。此外，农业结构调整效应明显，除粮食减产外，其他经济作物及畜牧业、林业均保持了较快增长。消费市场稳中见旺，吃、穿、用三类商品零售额全面增长，农村市场销售额增长继续快于城镇。出口保持增长态势，金融形势基本稳定。市场价格涨幅回落，居民收入稳定增长，尤其是农民收入快速增长，明显超过城镇居民收入增长。

北京市持续的经济增长，对土地的有效需求将越来越大，从长期来看，必将带动土地价格的上涨。

5、基础设施情况

改革开放以来，北京市坚持城市基础设施建设优先发展的方针，城市基础设施在建设规划、标准、速度、质量等方面成就突出，已初具现代化规模，综合功能和服务效能达到较高水平。目前，北京市四环路以内的区域基本达到“七通一平”的配套程度。

供水

全市现已建成自来水厂24个，供水能力达到330.3万吨/日，其中市区供水能力达到266.0万吨/日，自来水普及率达100%。除夏季用水高峰期，旧城区用水压力低外，基本可以满足全市生产和生活的用水需要。

排水

北京市的排水系统采用雨污分流的形式，市政排水管道长度达4645.6公里，其中雨水管长度达1346.5公里，污水管长度达1712.4公里，雨污合流管长度达1586.7公里。全市建有污水处理厂4座，处理能力为150万吨/日，污水处理率为43%。

通讯

北京是全国的通讯枢纽，多条国家级干线光缆在此交汇，通讯线路四通八达。1999年底，全市交换机容量达743万门，全市电话普及率达62部/百人，其中市区电话普及率达69部/百人，年末移动电话用

户达到116.7万户。

电力

北京的用电主要通过华北电网和地方电网提供，可以满足北京市生产和生活用电需要。目前，北京市已不再对民用住宅拉闸限电。

供暖

目前北京市供暖面积已超过10万平方公里。

供气

北京市现已铺设燃气管道3676.8公里，供应量为12.2亿立方米，北京市市民管道燃气气化率已达50%。

（二）区域因素

1、区域概况

朝阳区位于北京城区以东近郊，东临通州区，西靠海淀、西城、东城、崇文、丰台等区，南连大兴县，北接昌平、顺义两区。面积470.8平方公里，人口148万，汉族占95%。区人民政府驻日坛北街，下辖朝外、建外、望京等22个街道办事处，小红门、十八里店等19个乡政府。

朝阳区内建有通惠河北、通惠南、垡头和酒仙桥工业区。该区也是首都副食品生产供应基地。朝阳区还是首都重要的国际交往中心，建国门外和三里屯、亮马河一带建有三个外国使馆区，设有150多个国家和地区的驻华使、领管和办事机构，同时还有合资饭店外交公寓50多座，以及友谊商店、国际俱乐部等各类驻华机构人员活动场所。本区是新兴的文化、体育区，这里有举世瞩目的亚运村、北京工人体育场、国际展览中心、全国农业展览馆等著名设施。

2、交通条件

（1）公路

区域内道路四通八达，主要有城市三环路、四环路、五环路、规划公路一环，高速公路有京通路、京津塘路、首都机场高速路十几条公路干道，并配有十多座大型立交桥，交通十分便利。

（2）铁路

京包、京承、京秦等铁路穿过该区。

3、基础设施

（1）供水

区域内分地下水和地表水源，地下水源来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库，城市给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率较高。

（2）排水

区域排水为雨污分流方式，排污管分区铺设，自成系统，以污水

处理厂为终结，呈辐射状分布，并建有排渍泵站，排水通畅。

（3）供电

区域内电网分为高压网和中压网，有供电保证。

（4）通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，市话普及率70%，通讯线路畅通。

（5）供暖

各地区建立集中供暖点。

（6）供气

大部分地区已铺设市政天然气管线，并接通天然气。

4、环境条件

朝阳区是新兴的中央商务区，是国外大型商务机构的聚集地，区域内工业企业相对较少，加之地处城区与远郊区县交接处，人口相对稀疏，人文环境及自然环境都较好。待估宗地所在区域为高碑店乡，高碑店乡周围大部分地区为耕地，产业主要以农业为主，区域内用地类型大部分地区为耕地、菜地，少部分地区为居民住宅用地。周边无污染企业，环境良好。

（三）个别因素

高碑店污水处理厂二期工程用地为北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区高碑店村甲 1 号，东至小郊亭村，南至广渠路延长线，西至高污一期及中水用地，北至高污一期及京秦铁路。土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地，土地总面积为 294265.73 平方米，总建筑面积为 7185.5 平方米，建筑容积率为 0.02，宗地形状较为规则，为较规则多变形，地形平坦，地质条件对行业布局无影响，无自然灾害危害。

高碑店污水处理厂机修车间用地为北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区高碑店村甲1号，东至高污一期，南至中试厂，西至半壁店路，北至半壁店路。土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地，土地总面积为51322.47平方米，总建筑面积为455平方米，建筑容积率为0.01，宗地形状较为规则，为较规则多变形，地形平坦，地质条件对行业布局无影响，无自然灾害危害。

待估 2 宗地均位于高碑店污水处理厂内所处环境基本一致，故以下进行统一描述。

待估 2 宗地周围有华能热电厂等工业生产、仓储企业，对环境有一定污染，产业聚集度一般，没有形成产业规模；周围无土地利用限

制。

距离市中心约 13 公里，距离北京站约 10 公里；交通条件较好，西临高碑店路，支路，2 车道，路宽 8 米，道路状况一般，半壁店路，支路，2 车道，路宽 10 米，道路状况较好，南临广渠路东延，交通型主干道，4 车道，路宽约 20 米，道路状况较好。

宗地设施配套较好，宗地外基础设施达到“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内基础设施已达到“六通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖及场地平整），具体描述如下：

道路: 西临高碑店路，支路，2 车道，路宽 8 米，道路状况一般，半壁店路，支路、2 车道，路宽 10 米，道路状况较好，南临广渠路东延，交通型主干道，4 车道，路宽约 20 米，道路状况好；

供电：从 220 万伏变电站引出 10 千伏的电缆接入厂区变电站，供电能力 13625KVA，能满足生产需要；

供水：从市政供水管网引进自来水，管径为 150mm,供水能力最高峰为 2500 吨/小时；

排水：接入市政管线，管径为 400mm；

通讯：市政通讯网络，电信管线从双井局接入 100 对路，总装机容量为 300 门；

供暖：宗地外围接通华能热力余热供暖系统，宗地内自备 4 台锅炉供暖，2 台 4 吨蒸汽锅炉，2 台 4 吨水暖锅炉；

宗地内平整状况：平整。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、原国家土地管理局、国家经济体制改革委员会“关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知”（[1994]国土[法]字第153号）

4、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）

5、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号）

6、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000年]105号）

7、国土资源部《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[1999]433号）

8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

①北京市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

②北京市房地产管理局关于印发《北京市房地产管理局出让地价评估技术标准》的通知（京房市场字[1995]第145号）

③《北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发[1993]34号）

④《北京市土地利用总体规划》

⑤《北京市统计年鉴》

（二）有关技术标准

11、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》

12、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》

（三）其他资料

13、委托方提供的有关资料

14、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

1、估价原则

（1）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来决定的。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。

（2）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（5）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（6）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地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。

（5）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师搜集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域房地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，选取成本逼近法、基准地价系数修正法和市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：一是待估宗地位于北京市基准地价覆盖区域，且该区域有较健全的基准地价修正体系，另外，基准地价系数修正法为北京市国土资源和房屋管理局规定必须采用的一种方法。二是待估宗地为所在区域为郊区工业仓储用地，且该区域近期由农用地征为建设用地的交易案例较多，可以用成本逼近法测算。三是待估宗地所在区域地产市场较发育，类似估价对象的土地交易案例较多，适宜选用市场比较法评估，四是待估工业用地所处区域较难收集到类似物业出租的租金交易案例，类似待估宗地地上建筑物的交易案例较少，不容易确定待估宗地地上建筑物的不动产总价，故不宜采用收益还原法和剩余法。

待估宗地根据成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法评估结果，分析确定最终的土地使用权价格。因待估2宗地同在高碑店污水处理厂厂内，且地价影响因素、基础设施条件基本一致，故此次评估视为一宗地进行评估。

经估价人员现场察勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为2002年9月30日的50年期的土地使用权价格：

3、估价结果

（1）出让金部分

土地总面积：345588.2平方米

单位土地出让金：104元/平方米

出让金总额：3594.11万元

大　　写：叁仟伍佰玖拾肆万壹仟壹佰元整

（2）熟地价部分

土地总面积：345588.2平方米
单位土地熟地价：689元/平方米
土地总价格：23811.03万元
大　　写：贰亿叁仟捌佰壹拾壹万零叁佰元整
（货币种类：人民币元）
（详见表1《土地估价结果一览表》）

三、估价结果和估价报告的使用

（一）假设条件

1、委托方合法取得土地使用权，权属清楚四邻无纠纷；

2、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

3、估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

4、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

5、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

6、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

7、委托方提供资料属实。

8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）本报告使用限制条件

1、本报告及估价结果仅为北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司进行资产重组，此次评估待估宗地土地面积及权利状况以河北省第一测绘院第三测绘工程处测绘结果及北京城市排水集团有限责任公司出具的《具结书》为依据，如上述条件发生变化，则土地估价结果也应进行相应调整，最终应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》或《土地权属证明》为准，最终估价结果应以当地土地管理部门备案表为准。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4、本报告的估价结果自估价期日起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区域条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、此次评估待估宗地土地面积及权利状况以河北省第一测绘院第三测绘工程处测绘结果及北京城市排水集团有限责任公司出具的《具结书》为依据，测绘结果及《具结书》均由委托方提供。

（四）估价中的特殊处理

1、关于土地使用年期的设定：估价基准日待估宗地为划拨土地，此次评估按评估设定用途法定最高出让年限。

2、因待估 2 宗地同在高碑店污水处理厂厂内，且地价影响因素、基础设施条件基本一致，故此次评估视为一宗地进行评估。

3、市场比较法的评估思路：由于本次评估所选比较交易案例的价格类型均为土地出让金，所以采用市场比较法的思路是：首先，利用市场比较法评估待估宗地的土地出让金；然后，依据京政发[1993]34号文中的有关规定，利用公式：宗地地价=土地出让金+基础设施配套建设费+土地开发费计算待估宗地的土地价格。

（五）其它说明

1、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、本报告由估价机构负责解释。

第四部分　　附 件

附件1　待估宗地区域位置示意图

附件2　待估宗地测量成果及具结书复印件

附件3　待估宗地现状利用照片

附件4　委托方企业营业执照复印件

附件5　估价机构资质证书复印件

附件6　估价机构营业执照复印件

附件7　土地估价师资质证书复印件

土地估价报告

项目名称:　　酒仙桥污水处理厂所涉及的土地使用权价格评估

受托估价单位: 中地不动产评估有限公司

土地估价报告编号:(北京)中地（2002）（估）字第 026-2 号

提交估价报告日期:　二〇〇二年十一月二十七日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、、估价项目名称

酒仙桥污水处理厂所涉及的土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：北京城市排水集团有限责任公司
单位地址：北京市崇文区龙潭北里 4 号
法人代表：涂兆林
联 系 人：常静
联系电话：010－67120178

三、估价目的

北京城市排水集团有限责任公司下属的高碑店污水处理厂二期工程、酒仙桥污水处理厂与北京首创股份有限公司拟将其下属的高碑店污水处理厂一期工程进行资产重组，根据国土资源部《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[1999]433号）以及《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)等要求，特委托中地不动产评估有限公司对其酒仙桥污水处理厂使用的土地使用权价格进行评估，为委托方土地资产处置及进行资产重组提供价格依据提供客观、公正、合理的地价依据。

四、估价基准日

二〇〇二年九月三十日

五、估价日期

二〇〇二年十月九日至二〇〇二年十一月二十七日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘察，酒仙桥污水处理厂用地土地登记用途为工业，评估设定用途为工业；评估设定年限为该用途法定最高出让年限 50 年；待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“六通一平”（通路、供电、

供水、排水、通讯、通暖及场地平整），考虑此次评估目的，为了避免资产的重复计算，本次评估设定的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整。

本次待估宗地的评估价格是指在设定用途为工业，设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整条件下，于评估基准日为2002年9月30日，设定土地使用年限为50年的工业用地土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场察勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为2002年9月30日的50年期的土地使用权价格：

（1）出让金部分

土地总面积：210363.6 平方米

单位土地出让金：97 元/平方米

出让金总额：2040.53 万元

大　　写：贰仟零肆拾万零伍仟叁佰元整

（2）熟地价部分

土地总面积：210363.6 平方米

单位土地熟地价：662 元/平方米

土地总价格：13926.07 万元

大　　写：壹亿叁仟玖佰贰拾陆万零柒佰元整

（货币种类：人民币元）

（详见表 1《土地估价结果一览表》）

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
徐国飞	94010015	
刘 禹	98010160	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字： （机构公章）

二〇〇二年十一月二十七日

表 1： 土地估价结果一览表

估价机构：中地不动产评估有限公司 估价报告编号：（北京）中地（2002）（技）字第 026－2 号 估价期日：2002 年 9 月 30 日 估价期日的土地使用权性质：国有划拨土地

宗地名称	估价期日土地使用者	土地证号	宗地位置	估价期日实际用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	土地使用年期(年)	土地面积(m2)	单位地价（元/m2）	总地价（万元）	单位土地出让金（元/m2）	出让金总额（万元）	备注
酒仙桥污水处理厂	北京城市排水集团有限责任公司		朝阳区东风乡蒋台洼 52 号	工业	工业	0.05	宗地红线外五通，红线内六通一平	宗地红线外五通及红线内场地平整	50	210363.6	662	13926.07	97	2040.53	

一、 上述土地估价结果的限定条件（见下表）

附表 1－1 设定待估宗地基础设施及其他条件表

宗地名称	设定土地开发程度	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格其他限定条件
酒仙桥污水处理厂	宗地红线外五通及红线内场地平整	平整	南接七棵树路，支路，路宽约 8 米，道路状况一般	从 220 万伏变电站引出 10 千伏的电缆接入厂区变电站，供电能力 3 35 万 KVA，能满足生产需要	从市政供水管网引进自来水，管径为 200mm,供水能力最高峰为 16.7 万吨/年	接入市政管线	无	无	市政通讯网络，电信管线从双井局接入 10 对路，现装机容量为 31 门；	无	无	无

三、他需要说明的事项：

1、此次评估待估宗地土地面积及权利状况以河北省第一测绘院第三测绘工程处测绘结果及北京城市排水集团有限责任公司出具的《具结书》为依据，最终应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》或《土地权属证明》为准，如上述条件发生变化，则土地估价结果也应进行相应调整。

2、本报告结果仅作为北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司进行资产重组确定土地使用权价格的依据，最终估价结果应以当地土地管理部门备案表为准。

估价机构：中地不动产评估有限公司

2002 年 11 月 27 日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：北京城市排水集团有限责任公司
单位地址：北京市崇文区龙潭北里 4 号
法人代表：涂兆林
联 系 人：常静
联系电话：010－67120178

二、估价对象

此次估价对象北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得，位于朝阳区东风乡蒋台洼 52 号，土地面积 210363.6 平方米，土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地的国有土地使用权。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

待估宗地为北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区东风乡蒋台洼52号，东至公墓用地，南至二期预留用地，西至绿化带，北至亮马河。土地面积210363.6平方米，土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地，土地使用权性质为国有划拨用地。

（二）土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，待估宗地是北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，宗地来源合法、产权清楚；估价对象的土地使用者、面积、国有土地使用证编号、他项权利状况等土地权利状况详见表1。

表 1 估价对象土地权利状况一览表

宗地名称	土地使用者	面积（平方米）	用途	国有土地使用证编号	发证机关	发证时间	他项权利状况	备注
酒仙桥污水处理厂	北京城市排水集团有限责任公司	210363.6	工业				无	

（三）土地利用状况

该宗地用途为工业，宗地形状为较规则多边形，根据委托方及土地使用者提供的资料，建筑物名称及其用途、建筑结构、建筑面积、

建造年代、建筑容积率等土地利用状况详见表 2。

表 2 估价对象土地利用状况一览表

宗地名称	建构筑物名称	建筑结构	建筑面积（平方米）	建造年代	建筑容积率
酒仙桥污水处理厂	综合楼	砖混	2514	2000 年 11 月	/
	食堂及浴室	砖混	1091	2000 年 11 月	/
	单宿楼	砖混	1038	2000 年 11 月	/
	车库	砖混	280	2000 年 11 月	/
	锅炉房	砖混	307.89	2000 年 11 月	/
	机修车间	砖混	435.78	2000 年 11 月	/
	木工间及仓库	砖混	432	2000 年 11 月	/
	总变配电室	砖混	730	2000 年 11 月	/
	分变配电室	框架	897	2000 年 11 月	/
	污泥脱水机房	框排架	759.57	2000 年 11 月	/
	污泥堆置棚	排架	222.3	2000 年 11 月	/
	车队管理用房	砖混	66.33	2000 年 11 月	/
	洗砂车间	砖混	162.2	2000 年 11 月	
	传达室	砖混	20	2000 年 11 月	
	花房	砖混	364.15	2000 年 11 月	
	格栅间	钢架	314	2000 年 11 月	
	新建库房	空心砖彩板	780	2001 年 1 月	
合计			10414.22	2002 年 9 月	0.05

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

北京市位于北纬39°18′-41°05′,东经105°25′-117°30′,海拔43.71米，南北直线距离170公里，东西直线距离为160公里。北京市的东南部与天津市接壤，其余与河北省相邻，现辖东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山八个城区和门头沟区、房山区、昌平区、通州区、大兴区、顺义区、怀柔县、平谷县、密云县、延庆县十个郊区县。

北京市全市总人口约1000万人，流动人口常年保持在200万人左右。全市土地总面积为16807.8平方公里，其中平原面积为6408平方公里，约占全市总面积的38.12%；丘陵面积为1200平方公里，约占全市总面积的7.14%；山地面积为9200平方公里，约占全市总面积的54.74%。因此，北京市人口众多，可利用的土地资源少，也决定了房地产开发所需的后备土地资源不足，从长远的角度来看，北京市土地价格将会保持上升的趋势。

地形、地势、地貌

北京地处华北大平原西北部的边缘，是平原与高原、山地的交接

地带。西部山地以拒马河至南口一带总称西山，属太行山山脉。北部山地统称为军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔1000～1500米。与山地交接的山地一般在海拔100～500米，主要为低山丘陵。东南部平原，平坦开阔，与黄淮海平原连成片，海拔平均约20～60米之间。

气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特征是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷晴燥。多年平均气温12℃，冬季平均气温－4℃，绝对最低气温－22.8℃；七月平均气温26℃.无霜期180～200天。

北京是我国东部沿海少雨区之一,多年平均降水量 640 毫米左右。降水年内、年际不均衡。全市有潮白河、永定河、北运河、大清河、蓟运河五大水系，各水系都有一系列支流，古今河道纵横交错，河流冲积物类型复杂多样。

2、房地产制度与房地产市场状况

在使用制方面，北京市近年来对传统的土地行政划拨、无偿无限期使用和禁止土地使用者转让土地的制度进行了一系列的改革，对国有土地依法实行有偿使用并建立和培育地产市场。

北京的土地供应主要有两种形式，一种是新征土地；另一种是旧城区再开发土地。随着新《土地管理法》1999 年 1 月 1 日的实施，国家对农用地转为建设用地的审批将越来越严格，新征地的数量将受到控制；同时为了促进城区土地利用结构和产业结构的调整，提高土地利用率，北京市鼓励在旧城区对土地进行二次开发，以达到城区土地的优化配置，集约利用土地。但由于北京市旧城区城市基础设施和公共服务设施齐备，加之土地数量较少，拆迁量大，造成北京市城区整体地价水平较高。

3、城市规划与发展目标

北京城市规划区即北京市行政辖区，包括规划市区和远郊地区。其中规划市区的范围，东起定福庄，西到石景山，北起清河，南到南苑，方圆1040平方公里。市区中心地区的范围大体在四环路内外，面积近300平方公里。

北京市城市总布局的基本方针是：改变人口和产业过于集中在市区的状况，城市建设重点要逐步从市区向远郊区作战略转移，市区建设要从外延扩展向调整改造转移；大力发展远郊城镇，实现人口和产业的合理布局，进一步加强与首都周围的城市和地区的直辖市发展。北京城市规划区按照市区（即中心城市）、卫星城（含县城）、中心镇、

一般建制镇四级体系布局。

北京市的建设将从以新区开发为主转向旧区调整改造与新区开发并重。坚持“分散集团式”布局，加快旧城区的改造步伐，调整土地使用，改建危旧，房屋加强政治、文化中心功能，大力发展第三产业，完善各项城市基础设施和公共服务设施，保护历史传统风貌，改善城市环境。新区开发的重点将从中心地区转移到各边缘集团。其中城市中心区的工厂不再增加用地，通过调整改造走内涵发展的道路。把不适合在中心地区发展的工厂、仓库和施工基地等设施有计划地迁移出去，腾出用地发展第三产业或其他公共设施。

因此，从北京市城市规划和发展目标来看，北京市将进行用地结构的调整，使产业布局更加合理，提高土地集约利用，减少闲置土地，有利于显化土地资产的价值。由于城市规划区土地面积的有限性，从长远来看，北京市土地的供需矛盾会越来越突出，土地价格将上涨。

4、城市社会经济发展状况（包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容）

2001年，全市国内生产总值达到2817.6亿元，按可比价格计算，比上年增长11%，人均国内生产总值达到2.53万元，比上年增长10.2%。综合经济实力保持在全国前列，是全国重要的综合性产业城市。第一产业实现增加值93亿元，比上年增长4.5%；第二产业实现增加值1063.7亿元，比上年增长12.8%；第三产业实现增加值1660.9亿元，比上年增长10.2%。三次产业结构为3.3%：37.8%：58.9%。第三产业在全市经济中居于主体地位，同时，高新技术产业崛起，北京经济形成了二、三产业并驾齐驱之势。

2001年上半年，全市完成全社会固定资产投资498.1亿元，比上年同期增长33.3%，达到三年来同期最高水平，对全市经济增长发挥了积极的拉动作用。房地产开发仍是投资增长强有力的拉动因素。上半年，房地产开发完成投资248.9亿元，比上年同期增长53.1%，比全市投资增速高19.8个百分点。房地产投资占全社会投资的比重高达50%，为10年来最高。从市场看，商品房供给增长较快，需求增长趋缓。民间投资启动较快，非国有投资增长迅速。上半年，国有企业投资220.2亿元，增长10%，占全市投资的48.3%，比重下降11.5个百分点；非国有内资企业完成投资154.4亿元，增长1.5倍，占全市投资的33.8%，比重上升15.3个百分点；港澳台及外商投资企业完成投资81.7亿元，增长11.5%，占全市投资的17.9%，比重下降3.8个百分点。

2001年上半年，北京市外商投资继续增加。全市新批准外资项目531个，合同外资金额15.9亿美元，增长6%。实际利用外资上半年完

成10.9亿美元，增长18.7%。其中外商直接投资8.6亿美元，占八成。此外，农业结构调整效应明显，除粮食减产外，其他经济作物及畜牧业、林业均保持了较快增长。消费市场稳中见旺，吃、穿、用三类商品零售额全面增长，农村市场销售额增长继续快于城镇。出口保持增长态势，金融形势基本稳定。市场价格涨幅回落，居民收入稳定增长，尤其是农民收入快速增长，明显超过城镇居民收入增长。

北京市持续的经济增长，对土地的有效需求将越来越大，从长期来看，必将带动土地价格的上涨。

5、基础设施情况

改革开放以来，北京市坚持城市基础设施建设优先发展的方针，城市基础设施在建设规划、标准、速度、质量等方面成就突出，已初具现代化规模，综合功能和服务效能达到较高水平。目前，北京市四环路以内的区域基本达到“七通一平”的配套程度。

供水

全市现已建成自来水厂24个，供水能力达到330.3万吨/日，其中市区供水能力达到266.0万吨/日，自来水普及率达100%。除夏季用水高峰期，旧城区用水压力低外，基本可以满足全市生产和生活的用水需要。

排水

北京市的排水系统采用雨污分流的形式，市政排水管道长度达4645.6公里，其中雨水管长度达1346.5公里，污水管长度达1712.4公里，雨污合流管长度达1586.7公里。全市建有污水处理厂4座，处理能力为150万吨/日，污水处理率为43%。

通讯

北京是全国的通讯枢纽，多条国家级干线光缆在此交汇，通讯线路四通八达。1999年底，全市交换机容量达743万门，全市电话普及率达62部/百人，其中市区电话普及率达69部/百人，年末移动电话用户达到116.7万户。

电力

北京的用电主要通过华北电网和地方电网提供，可以满足北京市生产和生活用电需要。目前，北京市已不再对民用住宅拉闸限电。

供暖

目前北京市供暖面积已超过10万平方公里。

供气

北京市现已铺设燃气管道3676.8公里，供应量为12.2亿立方米，北京市市民管道燃气气化率已达50%。

（二）区域因素

1、区域概况

朝阳区位于北京城区以东近郊，东临通州区，西靠海淀、西城、东城、崇文、丰台等区，南连大兴县，北接昌平、顺义两区。面积470.8平方公里，人口148万，汉族占95%。区人民政府驻日坛北街，下辖朝外、建外、望京等22个街道办事处，小红门、十八里店等19个乡政府。

朝阳区内建有通惠河北、通惠南、垡头和酒仙桥工业区。该区也是首都副食品生产供应基地。朝阳区还是首都重要的国际交往中心，建国门外和三里屯、亮马河一带建有三个外国使馆区，设有150多个国家和地区的驻华使、领管和办事机构，同时还有合资饭店外交公寓50多座，以及友谊商店、国际俱乐部等各类驻华机构人员活动场所。本区是新兴的文化、体育区，这里有举世瞩目的亚运村、北京工人体育场、国际展览中心、全国农业展览馆等著名设施。

2、交通条件

（1）、公路

区域内道路四通八达，主要有城市三环路、四环路、五环路、规划公路一环，高速公路有京通路、京津塘路、首都机场高速路十几条公路干道，并配有十多座大型立交桥，交通十分便利。

（2）、铁路

京包、京承、京秦等铁路穿过该区。

3、基础设施

（1）供水

区域内分地下水和地表水源，地下水源来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库，城市给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率较高。

（2）排水

区域排水为雨污分流方式，排污管分区铺设，自成系统，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，并建有排渍泵站，排水通畅。

（3）供电

区域内电网分为高压网和中压网，有供电保证。

（4）通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，市话普及率70%，通讯线路畅通。

（5）供暖

各地区建立集中供暖点。

（6）供气

大部分地区已铺设市政天然气管线，并接通天然气。

4、环境条件

朝阳区是新兴的中央商务区，是国外大型商务机构的聚集地，区域内工业企业相对较少，加之地处城区与远郊区县交接处，人口相对稀疏，人文环境及自然环境都较好。待估宗地所在区域为东风乡，东风乡周围大部分地区为耕地，产业主要以农业为主，区域内用地类型大部分地区为耕地、菜地，少部分地区为居民住宅用地。周边污染企业较少，环境良好。

（三）个别因素

待估宗地为北京城市排水集团有限责任公司以划拨方式取得的国有土地使用权，位于朝阳区东风乡蒋台洼 52 号，东至公墓用地，南至二期预留用地，西至绿化带，北至亮马河。土地用途为工业，所在土地级别为五类工业用地，土地使用权性质为国有划拨用地。土地面积 210363.6 平方米，总建筑面积为 10414.22 平方米，建筑容积率为 0.05，宗地形状为较规则多变形，地形平坦，地质条件对行业布局无影响，无自然灾害危害。

宗地周围工业生产、仓储企业较少，对环境无污染，产业聚集度较低，没有形成产业规模；周围无土地利用限制。

距离市中心约 17 公里，距离北京站约 14 公里；交通条件一般，南接七棵树路，支路，路宽约 8 米，道路状况一般。

宗地设施配套一般，宗地外基础设施达到“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），宗地内基础设施已达到“六通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖及场地平整），具体描述如下：

道路: 南接七棵树路，支路，路宽约 8 米，道路状况一般；

供电：从220万伏变电站引出10千伏的电缆接入厂区变电站，供电能力335万KVA，能满足生产需要；

供水：从市政供水管网引进自来水，管径为200mm,供水能力最高峰为16.7万吨/年；

排水：接入市政污水管线；

通讯：市政通讯网络，电信管线从双井局接入10对路，现装机容量为31门；

供暖：宗地内自备2台2吨水暖锅炉供暖；

宗地内平整状况：平整。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、原国家土地管理局、国家经济体制改革委员会“关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知”（[1994]国土[法]字第153号）

4、原国家土地管理局1998年第8号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》

5、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）

6、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号）

7、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000年]105号）

8、国土资源部《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[1999]433号）

9、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

①北京市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

②北京市房地产管理局关于印发《北京市房地产管理局出让地价评估技术标准》的通知（京房市场字[1995]第145号）

③《北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发[1993]34号）

④《北京市土地利用总体规划》

⑤《北京市统计年鉴》

（二）有关技术标准

10、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》

11、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》

（三）其他资料

12、委托方提供的有关资料

13、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

1、估价原则

（1）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来决定的。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。

（2）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（7）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（8）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地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。

（5）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结

果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师搜集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域房地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，选取成本逼近法、基准地价系数修正法和市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：一是待估宗地位于北京市基准地价覆盖区域，且该区域有较健全的基准地价修正体系，另外，基准地价系数修正法为北京市国土和房屋土地管理局规定必须采用的一种方法。二是待估宗地为所在区域为郊区工业仓储用地，且该区域近期由农用地征为建设用地的交易案例较多，可以用成本逼近法测算。三是待估宗地所在区域地产市场较发育，类似估价对象的土地交易案例较多，适宜选用市场比较法评估，四是待估工业用地所处区域较难收集到类似物业出租的租金交易案例，类似待估宗地地上建筑物的交易案例较少，不容易确定待估宗地地上建筑物的不动产总价，故不宜采用收益还原法和剩余法。

待估宗地根据成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法评估结果，分析确定最终的土地使用权价格。

3、估价结果

经估价人员现场察勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为2002年9月30日的50年期的土地使用权价格：

（1）出让金部分

土地总面积：210363.6 平方米

单位土地出让金：97 元/平方米

出让金总额：2040.53 万元

大　　写：贰仟零肆拾万零伍仟叁佰元整

（2）熟地价部分

土地总面积：210363.6 平方米
单位土地熟地价：662 元/平方米
土地总价格：13926.07 万元
大　　写：壹亿叁仟玖佰贰拾陆万零柒佰元整
（货币种类：人民币元）
（详见表 1《土地估价结果一览表》）

三、估价结果和估价报告的使用

（二）假设条件

1、委托方合法取得土地使用权，权属清楚四邻无纠纷；

2、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

3、估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

4、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

5、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

6、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

7、委托方提供资料属实。

8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）本报告使用限制条件

1、本报告及估价结果仅为北京城市排水集团有限责任公司与北京首创股份有限公司进行资产重组，此次评估待估宗地土地面积及权利状况以河北省第一测绘院第三测绘工程处测绘结果及北京城市排水集团有限责任公司出具的《具结书》为依据，如上述条件发生变化，则土地估价结果也应进行相应调整，最终应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》或《土地权属证明》为准，最终估价结果应以当地土地管理部门备案表为准。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4、本报告的估价结果自估价期日起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区域条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、此次评估待估宗地土地面积及权利状况以河北省第一测绘院第三测绘工程处测绘结果及北京城市排水集团有限责任公司出具的《具结书》为依据，测绘结果及《具结书》均由委托方提供。

（四）估价中的特殊处理

1、关于土地使用年期的设定：估价基准日待估宗地为划拨土地，此次评估按评估设定用途法定最高出让年限。

2、市场比较法的评估思路：由于本次评估所选比较交易案例的价格类型均为土地出让金，所以采用市场比较法的思路是：首先，利用市场比较法评估待估宗地的土地出让金；然后，依据京政发[1993]34号文中的有关规定，利用公式：宗地地价=土地出让金+基础设施配套建设费+土地开发费计算待估宗地的土地价格。

（五）其它说明

1、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、本报告由估价机构负责解释。

第四部分　　附 件

附件1　待估宗地区域位置示意图

附件2　待估宗地测量成果及具结书复印件

附件3　待估宗地现状利用照片

附件4　委托方企业营业执照复印件

附件5　估价机构资质证书复印件

附件6　估价机构营业执照复印件

附件7　土地估价师资质证书复印件

议案二

北京首创股份有限公司
关于变更募集资金投资项目的建议

一、变更募集资金投资项目的概述

经中国证券监督管理委员会批准，公司于 2000 年 4 月 5 日至 4 月 14 日采取向一般法人和战略投资者配售与网上发行相结合的方式，公开发行人民币普通股 30,000 万股，共募集资金 269,400 万元，扣除承销费 2,303 万元，实收募集资金 267,097 万元。

根据《招股说明书》中披露的募集资金投向为：1.投资 166,087 万元组建北京京开高速路有限责任公司，建设京开高速路北京段；2.投资 100,000 万元收购北京市高碑店污水处理厂一期工程；3.补充流动资金 1,010 万元。募集资金到位后，目前公司实际投入的项目为：1.投资 100,000 万元收购北京市高碑店污水处理厂一期工程；2.补充流动资金 1,010 万元。

二、变更原投资项目的具体原因

公司根据客观环境的变化，经过广泛地市场调研和认真、周密的论证，决定对公司产业发展战略进行适当调整，并将水务行业作为公司未来的主导产业。为此，公司决定：紧紧抓住环保产业高速发展所带来的良好商业机遇；进一步扩大并提高公司在水务市场的占有率及行业地位；通过与国内外大型专业水务公司的合作进一步提升公司在水务领域的专业化程度及核心竞争力。因此，公司建议终止“北京京开高速路有限责任公司”项目，并将用于该项目的资金投资于水务领

域。

三、拟投资项目的情况

1.首创威水投资有限责任公司

该公司主要从事城市供水和污水处理项目的投资及运营管理，经营期限拟为 50 年，注册资本拟为 3,000 万美金。其中本公司出资 1,530 万美元（折合人民币 12,653 万元），占 51%；威望迪水务出资 1,470 万美元，占 49%。

威望迪水务（Vivendi）的注册资本为 401,619.5 万欧元（2001 年 12 月 31 日），主要从事饮用水交付和污水收集和处理设施。

该公司在成立后的最初阶段主要从事水务项目的投资，并从被投资企业获取利润；其后随着投资业务的扩大和需要，该公司将逐步设立统一的研发、信息咨询、人员培训等部门，并利用其自身的业务、服务和控股功能盈利。该项目的预计年投资回报率为 10-12%，投资回收期约为 13 年。在经营期内，按照投资双方的出资比例进行分配。该项目尚需对外贸易经济合作部审批。

2.北京创水有限责任公司

该公司主要从事水处理厂及水处理设施的投资、建设、运营管理与维护等，经营期限拟为 50 年，注册资本拟为人民币 40.5 亿元。其中本公司以经评估后的高碑店污水处理厂一期工程（含土地使用权）的经营性资产及现金人民币 10 亿元作为出资（合计约为人民币 19.7 亿元），约占 49%；北京城市排水集团有限责任公司以其拥有的经评估后的高碑店污水处理厂二期（含土地使用权）以及酒仙桥污水处理

厂（含土地使用权）的经营性资产作为出资（合计约为人民币 20.5 亿元），约占 51%。投资双方的具体出资金额及所占比例以经国有资产管理部门确认的资产评估结果为准。

北京城市排水集团有限责任公司，是一家根据中国法律在北京市登记注册成立并有效存续的有限责任公司。其注册资本为人民币 180,505 万元。主要从事对授权范围内的国有资产进行经营管理，城市基础设施的投资、建设、经营、管理，公用设施的运营与维护。

该公司的预计处理污水能力为 43,800 万吨/年度，年度投资收益率预计不低于 6%，投资回收期约为 16.67 年。本公司已与合作方约定：该公司成立后，该公司每年度的留存收益不得高于可供股东分配利润的 5%。同时，该公司将依据国家及北京市有关规定依法纳税，并最大限度的争取有关减免税政策。

四、新项目的市场前景和风险提示

通过与威望迪水务的合作，公司可以获得外方的先进的水务运营管理经验，并进一步加强了公司在水务行业的市场占有率。通过北京创水有限责任公司，可以进一步扩大公司在北京市污水处理市场所占的份额。

根据协议规定，首创威水投资有限责任公司在成立后的三年内不进行利润分配。同时，上述项目还存在地方政府或其授权法人的违约风险及污水（或原水）水质严重恶化的风险。

五、本次变更募集资金投向的批准与生效

本次募集资金变更尚需公司股东大会审议。

六、附件

1 首创威水投资有限责任公司可行性研究报告

2.北京排水首创水务有限责任公司可行性研究报告

3.资产评估报告

敬请审议。

北京首创股份有限公司

2002 年 11 月 29 日