

北京首创股份有限公司

关于收购内蒙古自治区包头市供水股权项目的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- **交易标的名称：**内蒙古自治区包头市供水股权项目。
- **交易金额和收购比例：**公司将以现金 81,000 万元整体收购以下股权：
包头市申银水务有限公司（以下简称“申银水务”）60%股权、包头市黄河水源供水有限公司（以下简称“黄河水源”）80%股权、包头市黄河城市制水有限公司（以下简称“黄河制水”）80%股权。
- **交易实施尚需履行的审批：**该项目尚需提交公司股东大会批准。
- **本次交易未构成关联交易**

特别风险提示：

- **交易标的本身存在的风险：**售水量风险、水价调整风险。

一、交易概述

公司第五届董事会 2012 年度第十次临时会议审议通过了《关于公司收购内蒙古自治区包头市供水股权项目的议案》，公司将出资 81,000 万元以现金方式整体收购以下股权：由包头市申银产业集团有限公司（以下简称“申银集团”）持有的申银水务 60%股权；由申银集团、郭虎林分别持有的黄河水源 75%和 5%、共计 80%的股权；由汪虎云、郭埃厚分别持有的黄河制水 75%和 5%、共计 80%的股权。

根据申银水务公司章程，包头市供水总公司享有其优先股权受让权，三家目标公司均已召开股东大会审议并通过了本次股权收购事项，包头市供水总公司出

具了放弃股权优先购买权的承诺文件。交易完成后，上述三家目标公司将成为公司的控股子公司。

该项目尚需提交公司股东大会审议，在获得公司股东大会批准后，相关协议正式生效。对该项目的投资及相关协议的签署未构成本公司的关联交易。

二、交易标的基本情况

（一）交易标的情况

1、申银水务：成立于2004年3月，注册资本43,242万元；法人：匡晓东；公司现有股权结构为申银集团持有其74.1%的股权，包头市供水总公司持有其25.9%的股权。公司拥有画匠营子一期工程，特许经营模式为资产收购（T00）模式，特许经营期50年（自2004年3月10日起），供水总规模为30万吨/日。

2、黄河水源：成立于2004年3月，注册资本3,000万元；法人：匡晓东；公司现有股权结构为申银集团持有其95%的股权，郭虎林持有其5%的股权。公司拥有画匠营子二期工程，特许经营模式为B00模式，特许经营期50年（自2004年3月10日起），供水总规模50万吨/日。

3、黄河制水：成立于2006年4月，注册资本24,000万元；法人：王福昌；公司现有股权结构为汪虎云持有其95%的股权，郭埃厚持有其5%的股权。公司拥有黄河净水厂、阿尔丁净水厂及磴口净水厂，特许经营模式为资产收购（T00）模式，特许经营期30年（自2006年4月24日起），供水总规模21万吨/日。

三家目标公司产权清晰，交易标的未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施或其它妨碍权属转移的情况。

（二）交易标的定价情况

公司委托中和资产评估有限公司对标的公司进行了资产评估，并出具了资产评估报告，按照收益法评估的三家标的公司的净资产分别为：申银水务59,087万元，黄河水源43,433万元，黄河制水17,917万元，该资产评估结果已于2012年11月23日获得北京市国资委核准批复。

根据已获批复的评估结果计算，三个标的股权对应的股东权益评估值分别为：申银水务60%股权对应的股东权益评估值为35,452万元，黄河水源80%股权对应的股东权益评估值为34,747万元，黄河制水80%股权对应的股东权益评估值为14,334万元，全部标的股权对应的股东权益评估值合计84,533万元。

在以评估值为依据的基础上，协议各方最终确定三个标的股权交易价款分别为：申银水务 60%股权 33,880 万元，黄河水源 80%股权 33,360 万元，黄河制水 80%股权 13,760 万元，股权交易总价款为 81,000 万元。

三、协议的主要内容

公司将与申银集团签署《包头市申银水务有限公司股权转让协议》，与申银集团、郭虎林签署《包头市黄河水源供水有限公司股权转让协议》，与汪虎云、郭埃厚签署《包头市黄河城市制水有限公司股权转让协议》。

转让价款：人民币 81,000 万元；

支付方式：分两次支付；

协议生效条件：

- 1、各方签字盖章；
- 2、取得特许经营权行政管理机关的相关批准；
- 3、取得北京市国资委就本次交易的相关核准文件；
- 4、各方权力机构出具的决议文件，经公司股东大会审议通过。

目前，第 2、3 项条件已具备。

四、协议主体的基本情况

申银集团，成立于 1998 年，由汪虎云持有其 95%股权、郭埃厚持有其 5%股权；注册资本 8,000 万元；法定代表人：匡晓东；注册地址：包头市青山区振华小区钢铁大街乙 36 号；公司经营范围：企业投资管理咨询，机械设备的销售，城市基础设施开发等。

汪虎云，男，中国，内蒙古自治区包头市人。

郭埃厚，男，中国，内蒙古自治区包头市人。

郭虎林，男，中国，内蒙古自治区包头市人。

五、对上市公司的影响

投资此项目符合本公司的战略发展需要。该供水项目总体规模 101 万吨/日，单体规模较大，公司已在呼和浩特市拥有水务项目，本次投资后将占据内蒙古自治区两大重要城市，对公司在该地区的影响力和后续市场拓展有很大促进作用。

项目资金来源为自有资金。

本公司取得内蒙古自治区包头市供水股权项目后，不会产生关联交易及同业竞争的情况。

六、项目的风险分析

1、售水量风险：由于包头市工业供水比重较大，水量存在受宏观经济走势而变化的风险；

应对措施：在投资测算分析中，直供水量预测主要考虑了目前已实际直供水的企业用户和已开工建设的企业用户未来三年的水量需求，采取了相对稳健的思路；

2、水价调整风险：存在售水价格能否及时调整到位的风险；

应对措施：参照历史水价调整情况，包头市已接近水价调整时机，公司将积极推动当地调价工作的进行。

七、备查文件目录

- 1、股权转让协议；
- 2、经与会董事签字确认的董事会决议；
- 3、项目的可行性研究报告；
- 4、资产评估报告

特此公告。

北京首创股份有限公司董事会

2012年11月30日

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司持有的
包头市申银水务有限公司 60%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D001 号

（共一册 第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一二年九月二十六日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告书	3
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	3
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估原则.....	9
七、 评估依据.....	9
八、 评估方法.....	13
九、 评估程序实施过程和情况	16
十、 评估假设.....	19
十一、 评估结论.....	20
十二、 特别事项说明	22
十三、 评估报告使用限制说明.....	26
十四、 评估报告日	26
资产评估报告书附件.....	28

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中搜集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司持有的包头市申银水务有限公司 60%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D001 号

摘要

北京首创股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司持有的包头市申银水务有限公司 60%股权而涉及的包头市申银水务有限公司的股东全部权益在评估基准日 2012 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日，持续经营前提下，经收益法评估，包头市申银水务有限公司总资产账面价值为 69,661.18 万元，总负债账面价值为 24,822.60 万元，净资产账面价值为 44,838.58 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 59,087.38 万元，增值额为 14,248.80 万元，增值率为 31.78%。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司持有的包头市申银水务有限公司 60%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D001 号

北京首创股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司持有的包头市申银水务有限公司 60%股权而涉及的包头市申银水务有限公司的股东全部权益在评估基准日 2012 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

委托方：北京首创股份有限公司

被评估企业：包头市申银水务有限公司

（一）委托方简介

名称：北京首创股份有限公司

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

法定代表人姓名：刘晓光

注册资本：220000 万元

实收资本：220000 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、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、进口烟卷、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）

成立日期：1999 年 08 月 31 日

营业期限：自 1999 年 08 月 31 日至长期

注册号：110000000851865

（二）被评估企业简介

企业名称：包头市申银水务有限公司

注册资本：人民币 43,242.62 万元

实收资本：人民币 43,242.62 万元

法定代表人：匡晓东

注册地址：包头市国营青年农场办公楼三楼

企业类别：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：水处理：水源地开发建设；自来水的生产及销售（卫生许可证有效期至 2014 年 6 月 8 日）；城市给水工程的设计、施工、维修；水产品的深加工及销售。（国家法律、法规规定应经审批的未获审批前不得生产经营）

营业期限：自 2004 年 03 月 01 日至 2054 年 03 月 01 日

历史沿革:

包头市申银水务有限公司于 2004 年 03 月 01 日经包头市工商局九原分局核准取得法人营业执照，注册号：150200000003107；登记注册资本为 21,765.12 万元人民币，由包头市申银产业集团有限公司以货币资金出资 16,127.95 万元人民币，持股比例为 74.10%，由包头市供水总公司以货币资金出资 5,637.17 万元人民币，持股比例为 25.90%。上述出资业经内蒙古正源联合会计师事务所出内正源验字【2004】第 139 号验资报告。

2007 年 1 月，包头市申银水务有限公司新增注册资本 21,477.50 万元人民币，由包头市申银产业集团有限公司出资 15,914.83 万元人民币，由包头市供水总公司出资 5,562.67 万元人民币。变更后注册资本为 43,242.62 万元人民币。上述增资业经内蒙古中天泽会计师事务所出具内中天泽验字【2007】第 01 号验资报告。

包头市申银水务有限公司主要从事水处理，水资源开发建设；自来水的生产及销售。现有职工 129 人，管理人员 6 人。公司设一厂运行部、二厂运行部、综合部、水质研发中心、后勤服务部等六个部门。设计供水能力 30 万立方米/日，其中生活水 20 万立方米/日，工业水 10 万立方米/日，承担着包头市主要的供水任务，该厂主要工艺设备均为国外引进，从黄河取水，出水浊度：生活水 1 NTU 以下，工业水小于 11 NTU。主要工艺流程是岸边取水站→泥沙池→调蓄水库→加压泵站→输水管线→一、二、三级配水池→脉冲澄清池→冲型滤池→清水池→加压泵房→城市管网。工艺设备情况该厂工艺设备达到九十年代国际水平，主要设备均为国外引进，设备性能较好，生产运行自动化程度较高。

截至 2012 年 7 月 31 日，包头市申银水务有限公司股权结构如下：

股东名称	投资金额（人民币元）	股权比例%
包头市申银产业集团有限公司	320,427,800.00	74.10
包头市供水总公司	111,998,400.00	25.90

合计	432,426,200.00	100.00
----	----------------	--------

(三)包头市申银水务有限公司 2009 年—2011 年及 2012 年 1-7 月资产、经营概况

包头市申银水务有限公司近期资产负债表如下表所示:

金额单位: 人民币元

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1-7 月
资产总额	608,301,627.83	620,361,802.63	609,405,818.67	696,611,759.98
负债总额	175,833,416.65	170,205,566.23	163,752,269.14	248,225,964.25
净资产	432,468,211.18	450,156,236.40	445,653,549.53	448,385,795.73

包头市申银水务有限公司的利润表如下:

金额单位: 人民币元

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1-7 月
营业收入	95,106,049.14	122,782,282.26	95,592,273.86	53,126,185.00
利润总额	12,851,879.64	23,955,219.43	2,810,778.96	2,987,805.71
净利润	9,638,909.73	17,966,414.57	2,063,786.98	2,732,246.20

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司持有的包头市申银水务有限公司 60% 股权, 为此需要对包头市申银水务有限公司的股东全部权益价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考依据。

本次股权收购行为已经北京首都创业集团有限公司于 2012 年 8 月 1 日召开的《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》(2012 年

第8次会议第6议题)及北京首创股份有限公司于2012年8月20日召开的《第五届董事会2012年度第二次会议决议》批准通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的,评估对象是包头市申银水务有限公司的股东全部权益价值。评估范围是包头市申银水务有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 696,611,759.98 元,其中:流动资产 547,067,842.39 元,固定资产 148,047,105.14 元,长期待摊费用 1,496,812.45 元;负债总额 248,225,964.25 元,其中:流动负债 208,225,964.25 元,长期负债 40,000,000.00 元,净资产 448,385,795.73 元。详细见下表:

2012年7月31日资产负债表

金额单位:人民币元

资产	金额	负债和股东权益	金额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	65,037,515.09	短期借款	203,170,000.00
交易性金融资产		-交易性金融负债	-
应收票据	6,601,054.46	应付票据	-
应收账款	34,753,066.04	应付账款	2,604,006.84
预付款项	219,166.60	预收款项	-
应收利息		-应付职工薪酬	202,290.01
应收股利		-应交税费	714,801.38
其他应收款	438,233,632.46	应付利息	977,504.94
存货	1,017,396.36	应付股利	-
一年内到期的非流动资产		-其他应付款	220,515.08
其他流动资产	1,206,011.38	一年内到期的非流动负债	-
流动资产合计	547,067,842.39	其他流动负债	336,846.00
非流动资产:		流动负债合计	208,225,964.25
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		-长期借款	40,000,000.00

资产	金额	负债和股东权益	金额
长期应收款		-应付债券	-
长期股权投资		-长期应付款	-
投资性房地产		-专项应付款	-
固定资产	148,047,105.14	-递延收益	-
在建工程		-预计负债	-
工程物资		-递延所得税负债	-
固定资产清理		-其他非流动负债	-
生产性生物资产		-非流动负债合计	40,000,000.00
油气资产		-负债合计	248,225,964.25
无形资产		-股东权益:	
开发支出		- 实收资本	432,426,182.59
商誉		-资本公积	-
长期待摊费用	1,496,812.45	减: 库存股	-
递延所得税资产		-盈余公积	1,941,677.06
其他非流动资产		-未分配利润	14,017,936.08
非流动资产合计	149,543,917.59	所有者权益合计	448,385,795.73
资产总计	696,611,759.98	负债和股东权益总计	696,611,759.98

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致,其账面金额已经北京信业天成会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见审计报告(报告编号:信业审字(2012)第0354号)。

实物资产的分布情况及特点本次评估范围内的实物资产集中分布在包头市稀土开发区万青路南端二水厂院内。本次包头市申银水务有限公司申报评估的实物资产主要包括:存货、房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备等。

1. 存货账面价值 1,017,396.36 元,全部为原材料。

2. 房屋建筑物类账面原值 329,929,970.00 元,账面净值 136,519,277.80 元,房屋以框架结构、砖混结构为主,建于 2000 年。分为生产性用房、辅助性生产用房、办公用房,均为包头市申银水务有限公司自建。

3. 设备类账面原值 115,412,108.82 元，账面净值 11,527,827.34 元，包括机器设备、车辆和电子设备，共计 815 项，主要机器设备是单梁悬挂起重机、高空升降平台等，主要的电子设备是打印机、电脑及办公家具等。截至评估基准日，本次评估申报的全部机器设备均已做抵押。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，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

本报告的评估基准日是 2012 年 7 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据：

- (一) 《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》

(2012年第8次会议第6议题);

(二) 北京首创股份有限公司《第五届董事会2012年度第二次会议决议》;

(三) 委托方与本评估机构签订的评估业务约定书;

(四) 被评估单位相关经济行为涉及的股东会决议;

法律法规依据:

(五) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(六) 中华人民共和国公司法(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过);

(七) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(八) 中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(九) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(十) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(十一) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(十二) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十三) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十四) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十五) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号;

(十六) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资

产权发（2006）306号；

（十七）《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发【2008】5号）；

准则依据

（十八）《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

（十九）《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

（二十）《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；

（二十一）《资产评估准则—企业价值》（中评协〔2011〕227号）；

（二十二）《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230号）；

（二十三）《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

（二十四）《资产评估准则—业务约定书》（中评协〔2011〕230号）；

（二十五）《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；

（二十六）《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；

（二十七）《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；

（二十八）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

（二十九）《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）

（三十）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2011〕230号）；

（三十一）《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999；

（三十二）《企业会计准则》、《企业会计制度》；

产权依据：

（一）包头市申银水务有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》；

（二）其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2012年);
- (二) 《UDC 联合商情》(2012年);
- (三) 《黑马信息广告》(2012年);
- (四) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (五) 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号《汽车报废标准》;
- (六) 国家经济贸易委员会等部门《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407号);
- (七) 国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- (八) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (九) 《全国统一建筑安装工程工期定额》(中华人民共和国国家计划委员会);
- (十) 《内蒙古自治区建筑工程消耗定额、内蒙古自治区安装工程消耗定额》(2004)(内蒙古自治区建筑工程标准定额站);
- (十一) 《内蒙古自治区建设工程计价管理办法》(内建工[2004]86号);
- (十二) 《包头市工程造价信息》和“包头造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- (十三) 包头市申银水务有限公司提供的房屋整体情况说明等有关资料;
- (十四) 包头市申银水务有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证;
- (十五) 包头市申银水务有限公司提供的设备运行记录、各种相关资料;

- (十六) 评估人员对评估对象进行勘察核实及技术鉴定记录;
- (十七) 包头市申银水务有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证;
- (十八) 评估人员通过网络查询的信息资料;
- (十九) 重点设备询价资料;
- (二十) 包头市申银水务有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (二十一) 包头市申银水务有限公司提供的未来收益预测表;
- (二十二) 评估人员收集的行业市场资料;
- (二十三) Wind 资讯;
- (二十四) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前国内水务行业项目资产或股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不适宜采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

具体的评估方法如下:

●资产基础法

(一) 流动资产: 本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估:

1、实物类流动资产: 主要是指存货; 对于正常周转的存货, 以市场价格为基础进行评估, 原材料在调查了解市场价格基础上以核实后账面值确定其评估值。

2、货币类流动资产: 包括现金和银行存款, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查, 人民币货币资产以核实后的价值确定评估值;

3、应收预付类流动资产: 包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款等; 对应收类流动资产, 主要是在清查核实其账面余额的基础上, 根据每笔款项可能回收的数额确定评估值; 对预付款项根据所能收回的货物或者服务, 以及形成的资产或权利确定评估值。

(二) 房屋建(构)筑物: 采用重置成本法进行评估;

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

(三) 机器设备: 采用重置成本法进行评估;

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

由于本次被评估单位采用增值税税率 6% 的简易征收办法, 不可抵扣进项税, 被评估单位设备账面值中均包含增值税, 故本次评估设备购置价格均包含增值税。

(四) 长期待摊费用: 为待摊的维修费用和树苗等, 故以其尚存受益期应享有的权益作为评估值。

(五) 负债: 根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法:

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。根据评估目的，此次评估被评估企业的股东全部权益选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

营业性资产价值的计算公式为:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + B \right]$$

其中: P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i ——企业未来第*i*年预期自由净现金流

B——企业预测期末可回收的价值

r——折现率,由加权平均资本成本估价模型确定

i——收益计算年

n——折现期

1. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用成本法确定评估值。

2. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

3. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型(“WACC”)。

WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中： $E[Re]$ = 权益期望回报率，即权益资本成本

$Rf1$ = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

$E[Rm]$ = 市场期望回报率

$Rf2$ = 长期市场预期回报率

$Alpha$ = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$ 为股权市场超额风险收益率，称 ERP

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本公司接受委托前，与包头市申银水务有限公司的有关人员进行了会谈，并与包头市申银水务有限公司的本次专审会计师进行多次沟通，详细了

解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与北京首创股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据包头市申银水务有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2012 年 8 月 23 日至 2012 年 9 月 1 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取包头市申银水务有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建（构）筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋相关权属证明，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

3. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往

来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

4. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，对原材料的抽查数量占总数量 40%以上，账面值是其总价值的 60%以上，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据；

5. 收益法调查

1) 听取包头市申银水务有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析包头市申银水务有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析包头市申银水务有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据包头市申银水务有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回

报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 包头市申银水务有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 包头市申银水务有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设包头市申银水务有限公司所提供的未来收入成本费用预测数据真实可靠，而且能够如期实现；

② 假设包头市申银水务有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

③ 包头市申银水务有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

④ 包头市申银水务有限公司今后按照目前的运营方式运作，不发生重大的变化。

⑤ 包头市申银水务有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑥ 包头市申银水务有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

⑦ 根据 2004 年 8 月 19 日包头市人民政府市长办公会议纪要【(2004)40 号】《关于研究市供水总公司部分国有产权转让工作的会议纪要》中指出：画匠营子水厂一期工程占用土地一直未办理用地手续，产权归属不明确。截止至评估基准日被评估单位一直无偿使用该用地，评估人员在未来收益预测中考虑一定的租赁费，评估假设企业未来不会因为该土地最终产权归属明确而丧失土地的使用权，从而给企业生产经营带着重大影响。

⑧ 假定 2014 年 1 月 1 日起工业水价及趸售水价能按本次评估预期进行调整，并在未来不发生重大变化。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

(一) 收益法评估结论

经收益法评估，包头市申银水务有限公司总资产账面价值为 69,661.18 万元，总负债账面价值为 24,822.60 万元，净资产账面价值为 44,838.58 万元，收益法评估后的股东全部权益价值 59,087.38 万元，增值额为 14,248.80 万元，增值率为 31.78%。

(二) 资产基础法评估结论

资产基础法评估结果：经评估，包头市申银水务有限公司总资产账面价值为 69,661.18 万元，评估价值为 77,199.96 万元，增值额为 7,538.78 万元，增

值率为 10.82%；总负债账面价值为 24,822.60 万元，评估价值为 24,822.60 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 44,838.58 万元，净资产评估价值为 52,377.36 万元，增值额为 7,538.78 万元，增值率为 16.81%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 7 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	54,706.78	54,706.78	-	0.00
2 非流动资产	14,954.39	22,493.18	7,538.78	50.41
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	14,804.71	22,343.50	7,538.78	50.92
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	149.68	149.68	-	0.00
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	69,661.18	77,199.96	7,538.78	10.82
21 流动负债	20,822.60	20,822.60	-	0.00
22 非流动负债	4,000.00	4,000.00	-	0.00
23 负债合计	24,822.60	24,822.60	-	0.00
24 净资产（所有者权益）	44,838.58	52,377.36	7,538.78	16.81

(三) 评估结论的确定

收益法与资产基础法评估值存在差异的原因：资产基础法评估净资产价值为 52,377.36 万元，收益法评估净资产价值为 59,087.38 万元，两者相差 6,710.02 万元，差异率为 12.81%，两种评估方法在评估基础和原理上的差别而出现评估结果差异是合理的。

资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，强调的是评估基准日各部分资产的重置代价。资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力高低，以及企业的市场竞争环境。而企业存在的根本目的是为了盈利，在整体资产或企业股权的买卖交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。采用收益法对企业整体价值进行评估所确定的价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，企业整体价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。目前包头市城市供水系统由城市公共供水系统，包钢供水系统和分散自备水源三部分构成。城市公共供水系统承担着除包钢以外的城市主要生活和生产用水，供水水源主要由包头市申银水务有限公司、包头市黄河水源供水有限公司和包头市黄河城市制水有限公司提供，占据了包头市很大的市场份额，而北京首创股份有限公司拟入股被评估单位，所看重的就是该企业拥有稳定的客户资源而可获得未来年度的预期收益。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：包头市申银水务有限公司的股东全部价值评估结果为 59,087.38 万元。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人

员已发现可能影响评估结论,但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、评估基准日的会计报表已经北京信业天成会计师事务所有限公司审计,并出具了无保留意见的专项审计报告(报告编号:信业审字(2012)第0354号)。

2、包头市申银水务有限公司此次申报评估的房屋建筑物建筑面积20,965.65平方米均尚未进行房屋权属登记,评估人员根据相关房屋的报建手续或包头市申银水务有限公司的申报及说明资料暂将其纳入评估范围,包头市申银水务有限公司出具书面文件证明上述房屋确由其投资兴建,并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。本次评估结果未考虑办理房屋所有权证可能发生的费用。

3、本次评估中所采用的建筑面积等评估参数,均为经现场勘查后,以工程结算图纸等资料为依据确定的,如果最终建筑面积与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异,本评估报告结果应作相应的调整。

4、本次评估中,评估师未对各种管线、沟槽等隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师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,主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场清查。

5、包头市申银水务有限公司在中国银行包头分行贷款7,617.00万元,以本次评估申报的全部机器设备做抵押,并签定了《最高额抵押合同》,最高抵押金额为7,700.00万元,抵押权人为中国银行包头分行,抵押期间2008年3月17日至2012年12月28日;

包头市申银水务有限公司在华夏银行股份有限公司呼和浩特支行贷款6,700万元,汪虎云、常兴荣、包头市黄河城市制水有限公司为其提供保证担保。

包头市申银水务有限公司在光大银行呼和浩特分行贷款10,000万元，以包头市申银水务有限公司、汪虎云、常兴荣提供连带责任保证担保，以包头市申银水务有限公司有权处分的水费收费权、特许经营权做最高额权利质押。

6、包头市申银水务有限公司为包头市黄河城市制水有限公司在中国银行包头分行营业部3,000.00万元贷款和包头市申银水务有限公司在中国银行包头分行营业部6,000.00万元贷款提供抵押担保。

7、根据2004年8月19日包头市人民政府市长办公会议纪要【(2004)40号】《关于研究市供水总公司部分国有产权转让工作的会议纪要》中指出：画匠营子水厂一期工程占用土地一直未办理用地手续，产权归属不明确。

2004年9月包头市国有资产监督管理委员会与包头市申银物贸集团有限公司签订的《产权转让协议》中指出：包头市国有资产监督管理委员会转让“画匠营子”资产的产权，转让价格为人民币18,467.407万元。该转让价款中不包括“画匠营子”占用土地使用权价值及实际已支付的土地征地及补偿费、耕地占用税等相关费用（待土地权属明确后，需对土地使用权重新评估入账，增加国有权益）。

截止至评估基准日，包头市申银水务有限公司所使用的土地使用权未列入评估范围内，被评估单位目前无偿使用全部土地。且如果未来土地权属明确后将增加国有权益，从而改变目前的公司股权比例结构，提醒报告使用者关注该事项对评估结果产生的影响。

8、由于本次被评估单位采用增值税税率6%的简易征收办法，不可抵扣进项税，被评估单位设备账面值中均包含增值税，故本次评估设备购置价格均包含增值税。

9、本次评估没有考虑委估资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出或折价等对其评估价格的影响。也未考虑国家

宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2013 年 7 月 30 日使用本评估结果无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一二年九月二十六日。

(本页无正文)

法定代表委托人：王青华

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：赵勇

二〇一二年九月二十六日

注册资产评估师

评估报告复核人：王青华

资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表及评估明细表；

附件二、《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》
(2012 年第 8 次会议第 6 议题)；

附件三、北京首创股份有限公司《第五届董事会 2012 年度第二次会议决议》；

附件四、被评估单位相关经济行为涉及的股东会决议；

附件五、委托方营业执照复印件；

附件六、被评估企业营业执照复印件；

附件七、城市供水特许经营协议书复印件；

附件八、被评估企业评估基准日专项审计报告及前三年会计报表；

附件九、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件十、包头市水务局 2012 年 5 月 8 日出具的《关于供水企业生产经营面临困难再次提出申请调整城市自来水供水价格的请示》(包水字【2012】48 号)及相关的《收文处理单》复印件；

附件十一、委托方承诺函；

附件十二、被评估企业承诺函；

附件十三、签字注册资产评估师承诺函；

附件十四、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十五、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件十六、签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十七、法定代表人授权书；

附件十八、资产评估业务约定书。

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司、郭虎
林持有的包头市黄河水源供水有限公司 80%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D002 号

（共一册第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一二年九月二十六日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告书	3
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	3
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估原则.....	9
七、 评估依据.....	9
八、 评估方法.....	13
九、 评估程序实施过程和情况	17
十、 评估假设.....	19
十一、 评估结论.....	21
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明.....	25
十四、 评估报告日	26
资产评估报告书附件.....	28

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中搜集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司、郭虎林持有的包头市黄河水源供水有限公司 80% 股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D002 号

摘要

北京首创股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司、郭虎林持有的包头市黄河水源供水有限公司 80% 股权而涉及的包头市黄河水源供水有限公司股东全部权益在 2012 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日，持续经营前提下，包头市黄河水源供水有限公司总资产账面价值为 109,910.59 万元，总负债账面价值为 105,004.81 万元，净资产账面价值为 4,905.78 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 43,433.37 万元，增值额为 38,527.59 万元，增值率为 785.35%。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司、郭虎林持有的包头市黄河水源供水有限公司 80% 股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D002 号

北京首创股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司、郭虎林持有的包头市黄河水源供水有限公司 80% 股权而涉及的包头市黄河水源供水有限公司股东全部权益在评估基准日 2012 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、被评估企业（或者产权持有者）及其他评估报告使用者

委托方：北京首创股份有限公司

被评估企业：包头市黄河水源供水有限公司

（一）委托方简介

名称：北京首创股份有限公司

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

法定代表人姓名：刘晓光

注册资本：220000 万元

实收资本：220000 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、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、进口烟卷、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）

成立日期：1999 年 08 月 31 日

营业期限：自 1999 年 08 月 31 日至长期

注册号：110000000851865

（二）被评估企业简介

企业名称：包头市黄河水源供水有限公司

注册资本：人民币叁仟万元整

实收资本：人民币叁仟万元整

法定代表人：匡晓东

注册地址：包头二水厂西

企业类别：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：水处理：水源地开发建设；工业用水的生产及销售；城市给水工程的设计、施工、维修；水产品的深加工及销售。（国家法律、法规规定应经审批的未获审批前不得生产经营）（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，未获许可不得生产经营）

营业期限：自 2004 年 02 月 06 日至 2024 年 02 月 06 日。

历史沿革：

包头市黄河水源供水有限公司于 2004 年 02 月 06 日经包头市工商局核准取得法人营业执照，注册号：150200000001960；登记注册资本为 3,000.00 万元人民币，由包头市申银产业集团有限公司以货币资金出资 2,850.00 万元人民币，持股比例为 95%，由郭虎林以货币资金出资 150.00 万元人民币，持股比例为 5%。上述出资业经内蒙古正源联合会计师事务所出具内正源验字【2004】第 053 号验资报告。

包头市黄河水源供水有限公司主要经营水处理；水源地开发建设；工业用水的生产及销售。现有职工 39 人，管理人员 2 人。

截至 2012 年 7 月 31 日，包头市黄河水源供水有限公司股权结构如下：

股东名称	投资金额（人民币元）	股权比例%
包头市申银产业集团有限公司	28,500,000.00	95.00
郭虎林	1500,000.00	5.00
合计	30,000,000.00	100.00

（三）包头市黄河水源供水有限公司 2010 年—2011 年及 2012 年 1-7 月资产、经营概况：

包头市黄河水源供水有限公司近期资产负债表如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2010 年	2011 年	2012 年 1-7 月
资产总额	778,680,329.12	1,217,721,304.14	1,099,105,919.49
负债总额	750,431,325.45	1,176,589,881.95	1,050,048,124.01
净资产	28,249,003.67	40,227,651.99	49,057,795.48

包头市黄河水源供水有限公司的近期利润表如下：

金额单位：人民币元

项目	2010 年	2011 年	2012 年 1-7 月
营业收入	15,702,090.05	67,666,621.44	46,571,832.85
利润总额	-1,750,996.33	15,052,942.79	7,926,373.29
净利润	-1,750,996.33	12,882,418.52	7,926,373.29

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

北京首创股份有限公司拟收购由包头市申银产业集团有限公司、郭虎林持有的包头市黄河水源供水有限公司 80% 股权，为此需要对包头市黄河水源供水有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次股权收购行为已经北京首都创业集团有限公司于 2012 年 8 月 1 日召开的《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》（2012 年第 8 次会议第 6 议题）及北京首创股份有限公司于 2012 年 8 月 20 日召开的《第五届董事会 2012 年度第二次会议决议》批准通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是包头市黄河水源供水有限公司的股东全部权益价值。评估范围是包头市黄河水源供水有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 1,099,105,919.49 元，其中：流动资产 209,905,103.33 元，固定资产 774,084,693.27 元，在建工程 55,828,757.19 元，无形资产 59,042,538.05 元，长期待摊费用 244,827.65 元；负债总额 1,050,048,124.01 元，其中：流动负债 707,048,124.01 元，长期负债 343,000,000.00 元，净资产 49,057,795.48 元。详细见下表：

2012 年 7 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债和股东权益	金额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	3,794,438.86	短期借款	130,000,000.00
交易性金融资产	-	-交易性金融负债	-
应收票据	-	-应付票据	-
应收账款	7,771,018.80	应付账款	4,554,696.56
预付款项	6,226,347.01	预收款项	50,000,000.00
应收利息	-	-应付职工薪酬	25,562.92
应收股利	-	-应交税费	1,821,186.67
其他应收款	191,804,133.65	应付利息	1,232,515.27
存货	-	-应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	-其他应付款	519,414,162.59
其他流动资产	309,165.01	一年内到期非流动负债	-
流动资产合计	209,905,103.33	其他流动负债	-
非流动资产:		流动负债合计	707,048,124.01
可供出售金融资产	-	非流动负债:	
持有至到期投资	-	-长期借款	343,000,000.00
长期应收款	-	-应付债券	-
长期股权投资	-	-长期应付款	-
投资性房地产	-	-专项应付款	-
固定资产	774,084,693.27	递延收益	-
在建工程	55,828,757.19	预计负债	-
工程物资	-	-递延所得税负债	-
固定资产清理	-	-其他非流动负债	-
生产性生物资产	-	非流动负债合计	343,000,000.00
油气资产	-	负债合计	1,050,048,124.01
无形资产	59,042,538.05	股东权益:	
开发支出	-	-实收资本	30,000,000.00
商誉	-	-资本公积	-
长期待摊费用	244,827.65	减: 库存股	-
递延所得税资产	-	-盈余公积	1,113,142.22
其他非流动资产	-	-未分配利润	17,944,653.26
非流动资产合计	889,200,816.16	所有者权益合计	49,057,795.48
资产总计	1,099,105,919.49	负债和股东权益总计	1,099,105,919.49

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经北京信业天成会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见审计报告（报告编号：信业审字（2012）第0352号）。

实物资产的分布情况及特点：

本次评估范围内的实物资产集中分布在包头市黄河水源供水有限公司

厂区内，即位于内蒙古自治区包头市滨河新区画匠营子。

本次包头市黄河水源供水有限公司申报评估的实物资产主要包括：房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备、在建工程以及土地等。

1、房屋建筑物类账面原值 760,205,580.49 元，账面净值 716,576,343.59 元，房屋以框架结构、砖混结构等为主，建于 2010 年。分为生产性用房、辅助性生产用房、办公用房，均为包头市黄河水源供水有限公司自建。此次申报评估的房屋建筑物中，有 10 项，建筑面积 25,305.82 平方米尚未进行房屋权属登记。有 3 处房屋构筑物向中国建设银行股份有限公司包头分行设定了抵押权。

2、设备类账面原值 67,996,458.14 元，账面净值 57,508,349.68 元，包括机器设备、车辆和电子设备，共计 258 项，主要机器设备是移动式格栅除污机、混合搅拌机、刮泥机等，主要的电子设备是复印机、电脑及空调等。截至评估基准日，本次评估申报的全部机器设备均已做抵押。

3、在建工程账面价值 55,828,757.19 元，主要是勘察设计费、技术咨询服务费以及单机双吸卧式离心装置设备等。

4、土地使用权账面价值 59,042,538.05 元，截至评估基准日，包国用(2006)第 400086 号、包国用(2007)第 700091 号两宗土地设定了抵押权，除此以外不存在对外租赁、其他抵押、融资租赁情况，未设定地役权、地上地下权等他项权利。具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	包国用(2006)第 400086 号	宗地 1	包头二水厂西	2006-9-26	划拨	供水设施	233,648.00
2	包国用(2007)第 700091 号	宗地 2	包头万水泉	2007-8-3	划拨	供水设施	710,023.70

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市

场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，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

本报告的评估基准日是 2012 年 7 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据：

- (一) 《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》(2012 年第 8 次会议第 6 议题)；
- (二) 北京首创股份有限公司《第五届董事会 2012 年度第二次会议决议》；
- (三) 委托方与本评估机构签订的评估业务约定书；
- (四) 被评估单位相关经济行为涉及的股东会决议；

法律法规依据：

- (五) 中华人民共和国企业国有资产法（2008 年 10 月 28 日第十一届

全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(六) 中华人民共和国公司法(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过);

(七) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(八) 中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(九) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(十) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(十一) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(十二) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十三) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十四) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十五) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号;

(十六) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;

(十七) 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发【2008】5号);

准则依据:

(十八) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(十九) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二十) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协

[2003] 18 号);

(二十一) 《资产评估准则 - 企业价值》(中评协[2011]227 号);

(二十二) 《资产评估准则 - 评估报告》(中评协[2011]230 号);

(二十三) 《资产评估准则 - 评估程序》(中评协 [2007] 189 号);

(二十四) 《资产评估准则 - 业务约定书》(中评协[2011]230 号);

(二十五) 《资产评估准则 - 工作底稿》(中评协 [2007] 189 号);

(二十六) 《资产评估准则 - 机器设备》(中评协 [2007] 189 号);

(二十七) 《资产评估准则 - 不动产》(中评协 [2007] 189 号);

(二十八) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协 [2007] 189 号);

(二十九) 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号)

(三十) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)

(三十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

(三十二) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T18508
- 2001;

(三十三) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291
- 1999;

(三十四) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;

产权依据:

(一) 包头市黄河水源供水有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;

(二) 包头市黄河水源供水有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;

(三) 包头市黄河水源供水有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》;

(四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2012年);
- (二) 《UDC 联合商情》(2012年);
- (三) 《黑马信息广告》(2012年);
- (四) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (五) 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号《汽车报废标准》;
- (六) 国家经济贸易委员会等部门《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407号);
- (七) 国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- (八) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (九)《全国统一建筑安装工程工期定额》(中华人民共和国国家计划委员会);
- (十)《内蒙古自治区建筑工程消耗定额、内蒙古自治区安装工程消耗定额》(2004)(内蒙古自治区建筑工程标准定额站);
- (十一)《内蒙古自治区建设工程计价管理办法》(内建工[2004]86号)
- (十二)《包头市工程造价信息》和“包头造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- (十三)包头市黄河水源供水有限公司提供的工程预(结)算书、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;
- (十四)包头市黄河水源供水有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证;
- (十五)包头市黄河水源供水有限公司提供的设备运行记录、各种相关资料;
- (十六)评估人员对评估对象进行勘察核实及技术鉴定记录;

(十七) 包头市黄河水源供水有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证;

(十八) 评估人员通过网络查询的信息资料;

(十九) 重点设备询价资料;

(二十) 包头市黄河水源供水有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(二十一) 包头市黄河水源供水有限公司提供的未来收益预测表;

(二十二) 评估人员收集的行业市场资料;

(二十三) Wind 资讯;

(二十四) 企业土地所在区域的市场交易情况资料;

(二十五) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前国内水务行业项目资产或股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不适宜采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

具体的评估方法如下：

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

2. 应收预付类流动资产：包括应收账款、预付账款、其他应收款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

（二）房屋建（构）筑物：采用重置成本法进行评估；

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

（三）机器设备：采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

由于本次被评估单位采用增值税税率 6% 的简易征收办法，不可抵扣进项税，被评估单位设备账面值中均包含增值税，故本次评估设备购置价格均包含增值税。

（四）在建工程：对于开工日期距离评估基准日较近的在建项目，评估人员以核实后的账面值作为评估值；对于开工日期距离评估基准日较长的在建项目，以核实后账面值为基础，加计资金成本作为评估值。

(五) 无形资产: 委估宗地共计 2 宗, 均为国有划拨类型用地, 对于国有划拨类型用地, 按照《城镇土地估价规程》的要求, 结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、政府发布的基准地价等资料, 采用基准地价法进行评估。

(六) 长期待摊费用: 为待摊的树苗, 故以其尚存受益期应享有的权益作为评估值。

(七) 负债: 根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法:

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。根据评估目的, 此次评估被评估企业的股东全部权益选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等, 本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务, 包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

营业性资产价值的计算公式为:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + B \right]$$

其中: P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i ——企业未来第 i 年预期自由净现金流

B——企业预测期末可回收的价值

r ——折现率, 由加权平均资本成本估价模型确定

i ——收益计算年

n ——折现期

1. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,采用成本法确定评估值。

2. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产,第一类资产不产生利润,第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

3. 折现率的选取

有关折现率的选取,我们采用了加权平均资本成本估价模型("WACC")。

WACC 模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D \div (D + E)]$$

其中: k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时,我们采用资本资产定价模型("CAPM")。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示:

$$E[Re] = Rf1 + \beta(E[Rm] - Rf2) + \text{Alpha}$$

其中: $E[Re]$ = 权益期望回报率,即权益资本成本

$Rf1$ = 长期国债期望回报率

B = 贝塔系数

$E[Rm]$ = 市场期望回报率

$Rf2$ = 长期市场预期回报率

Alpha = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$ 为股权市场超额风险收益率,称 ERP

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与包头市黄河水源供水有限公司的有关人员进行会谈，并与包头市黄河水源供水有限公司的本次专审会计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与北京首创股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据包头市黄河水源供水有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2012年8月23日至2012年9月1日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取包头市黄河水源供水有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建（构）筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设

备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

3. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

4. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

5. 收益法调查

1) 听取包头市黄河水源供水有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析包头市黄河水源供水有限公司的历史经营情况，特别是近几年年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析包头市黄河水源供水有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据包头市黄河水源供水有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东全部权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东全部权益价值。

(四) 评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则－评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 包头市黄河水源供水有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 包头市黄河水源供水有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设包头市黄河水源供水有限公司所提供的未来收入成本费用预测数据真实可靠，而且能够如期实现；

② 假设包头市黄河水源供水有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

③ 包头市黄河水源供水有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

④ 包头市黄河城市制水有限公司、包头市黄河水源供水有限公司、包头市申银水务有限公司在生产运营时在取水、水的输送、供水等环节相互协作，共同发挥效益，今后按照目前的运营方式运作，不发生重大的变化。

⑤ 包头市黄河水源供水有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑥ 包头市黄河水源供水有限公司所拥有二期生活趸售水能在 2012 年 10 月投产。

⑦ 包头市黄河水源供水有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

⑧ 假定 2014 年 1 月 1 日起工业水价及趸售水价能按本次评估预期进行调整，并在未来不发生重大变化。

⑨ 假定中国神华煤制油有限公司包头煤化工分公司、东方希望包头稀土铝业有限责任公司、包头华鼎铜业发展有限公司、包头海平面高分子有限公司、九原工业区企业能按本次评估预期进行扩建、生产、经营，不会因为未来可能因为生产工艺等的重大变化而导致用水量减少。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影

响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

(一) 收益法评估结论

经收益法评估，包头市黄河水源供水有限公司总资产账面价值为 109,910.59 万元，总负债账面价值为 105,004.81 万元，净资产账面价值为 4,905.78 万元，收益法评估后的股东全部权益价值 43,433.37 万元，增值额为 38,527.59 万元，增值率为 785.35%。

(二) 资产基础法评估结论

资产基础法评估结果：经评估，包头市黄河水源供水有限公司总资产账面价值为 109,910.59 万元，评估价值为 132,655.71 万元，增值额为 22,745.12 万元，增值率为 20.69%；总负债账面价值为 105,004.81 万元，评估价值为 105,004.81 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 4,905.78 万元，净资产评估价值为 27,650.90 万元，增值额为 22,745.12 万元，增值率为 463.64%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 7 月 31 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	20,990.51	20,990.51	-	0.00
2 非流动资产	88,920.08	111,665.20	22,745.12	25.58
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	

7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	77,408.47	83,014.45	5,605.98	7.24
9	在建工程	5,582.88	2,634.50	-2,948.38	-52.81
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	5,904.25	25,991.77	20,087.52	340.22
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	24.48	24.48	-	0.00
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	109,910.59	132,655.71	22,745.12	20.69
21	流动负债	70,704.81	70,704.81	-	0.00
22	非流动负债	34,300.00	34,300.00	-	0.00
23	负债合计	105,004.81	105,004.81	-	0.00
24	净资产（所有者权益）	4,905.78	27,650.90	22,745.12	463.64

（三） 评估结论的确定

资产基础法评估净资产价值为 27,650.90 万元，收益法评估净资产价值为 43,433.37 万元，两者相差 15,782.47 万元，差异率为 57.08%。两种评估方法在评估基础和原理上的差别而出现评估结果差异是合理的。

资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，强调的是评估基准日各部分资产的重置代价。资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力高低，以及企业的市场竞争环境。而企业存在的根本目的是为了盈利，在整体资产或企业股权的买卖交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。采用收益法对企业整体价值进行评估所确定的价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，企业整体价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越

大，获利能力越强，它的价值也就越大。目前包头市城市供水系统由城市公共供水系统，包钢供水系统和分散自备水源三部分构成。城市公共供水系统承担着除包钢以外的城市主要生活和生产用水，供水水源主要由包头市申银水务有限公司、包头市黄河水源供水有限公司和包头市黄河城市制水有限公司提供，占据了包头市很大的市场份额，而北京首创股份有限公司拟入股被评估单位，所看重的就是该企业拥有稳定的客户资源而可获得未来年度的预期收益。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：包头市黄河水源供水有限公司的股权全部价值评估结果为 43,433.37 万元。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、评估基准日的会计报表已经北京信业天成会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见的专项审计报告（报告编号：信业审字（2012）第 0352 号）。

2、包头市黄河水源供水有限公司此次申报评估的房屋建筑物中，有 10 项，建筑面积 25,305.82 平方米尚未进行房屋权属登记，均为被评估单位自建用房，以上房屋占用土地证载使用权人均为包头市黄河水源供水有限公司。评估人员根据相关房屋的报建手续或包头市黄河水源供水有限公司的申报及说明资料暂将其纳入评估范围，包头市黄河水源供水有限公司书面说明这些房屋确由其投资兴建，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。本次评估结果未考虑办理房屋所有权证可能发生的费用。

3、本次评估中所采用的建筑面积等评估参数，均为经现场勘查后，以

工程结算图纸等资料为依据确定的，如果最终建筑面积与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异，本评估报告结果应作相应的调整。

4、包头市黄河水源供水有限公司和中国建设银行股份有限公司包头分行于2011年7月签署《最高额抵押合同》（包建对公一部（2011）第47号），将包头市黄河水源供水有限公司厂区的3处房屋构筑物向中国建设银行股份有限公司包头分行设定了抵押权，2019年9月12日届满。具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	申报面积	申报表 中序号
1	包房权证开字第 498820号	锅炉房	砖混	2010-9-1	m2	332.32	4
2	包房权证开字第 498820号	1#沉淀池	框架	2010-9-1	m2	7367.49	9
3		水库	石砼	2010-9-1	m3	3000000.00	1

5、经现场勘察，锅炉房，房产证编号为“包房权证开字第 498820 号”，证载面积为 332.32 平方米，后经扩建后，至评估基准日实际面积为 465.82 平方米，截止至评估基准日被评估单位尚未办理房产证的变更。本次评估以企业申报面积进行评估，但如果最终建筑面积与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异，本评估报告结果应作相应的调整。

6、本次评估中，评估师未对各种管线、沟槽等隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师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，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场清查。

7、评估结论是建立在委估宗地的取得符合国家相关法律、法规，并且是按照合法的方式使用的。宗地一和宗地二均为供水设施的划拨用地，本次评估按照相近用地性质的原则，按照工业划拨用地的价格测算。

截至评估基准日，宗地 1、2 均设定有他项抵押权利，抵押权利人均为中国建设银行股份有限公司包头分行，他项证号分别为：包他项（2011）字第 200179 号、包他项（2011）字第 100129 号，存续期均到 2012 年 12 月 19

日。

8、由于本次被评估单位采用增值税税率 6%的简易征收办法，不可抵扣进项税，被评估单位设备账面值中均包含增值税，故本次评估设备购置价格均包含增值税。

9、本次评估没有考虑委估资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出或折价等对其评估价格的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

10、包头市黄河水源供水有限公司在中国银行包头分行营业部贷款人民币 6,000 万元，以本次评估申报的全部机器设备做抵押，包头市申银水务有限公司为其提供最高额保证；包头市申银水务有限公司为其作最高额担保，最高担保金额为 6,000 万元。

包头市黄河水源供水有限公司在中国建设银行包头分行银河支行贷款 41,300 万元，包头市申银产业集团有限公司为其作最高额抵押，抵押权人为中国建设银行包头分行银河支行，最高额抵押金额为 45,000 万元；包头市黄河水源供水有限公司以水费收费权、特许经营权做最高额权利质押，质权人为中国建设银行包头分行银河支行，最高额贷款金额 45,000 万元；汪虎云、常兴荣为其提供保证担保，担保金额 45,000 万元；包头市申银水务有限公司为其作最高额保证，最高额保证金额为 3,000 万元。

11、包头市黄河水源供水有限公司为包头市申银水务有限公司在中光大银行呼和浩特分行 10,000 万元贷款作最高额保证。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。

4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2013 年 7 月 30 日使用本评估结果无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一二年九月二十六日。

(本页无正文)

法定代表委托人：王青华

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：赵勇

二〇一二年九月二十六日

注册资产评估师

评估报告复核人：王青华

资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表及评估明细表；

附件二、《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》
(2012 年第 8 次会议第 6 议题)；

附件三、北京首创股份有限公司《第五届董事会 2012 年度第二次会议决议》；

附件四、被评估单位相关经济行为涉及的股东会决议；

附件五、委托方营业执照复印件；

附件六、被评估企业营业执照复印件；

附件七、城市供水特许经营协议书复印件；

附件八、被评估企业评估基准日专项审计报告及近几年会计报表；

附件九、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件十、包头市水务局 2012 年 5 月 8 日出具的《关于供水企业生产经营面临困难再次提出申请调整城市自来水供水价格的请示》(包水字【2012】48 号)及相关的《收文处理单》复印件；

附件十一、委托方承诺函；

附件十二、被评估企业承诺函；

附件十三、签字注册资产评估师承诺函；

附件十四、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十五、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件十六、签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十七、法定代表人授权书；

附件十八、资产评估业务约定书。

北京首创股份有限公司拟收购由汪虎云、郭挨厚持有的

包头市黄河城市制水有限公司 80%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D003 号

（共一册第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一二年九月二十六日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要	2
资产评估报告书	4
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	11
六、 评估原则.....	11
七、 评估依据.....	11
八、 评估方法.....	15
九、 评估程序实施过程和情况	19
十、 评估假设.....	21
十一、 评估结论.....	23
十二、 特别事项说明	25
十三、 评估报告使用限制说明.....	28
十四、 评估报告日	28
资产评估报告书附件.....	30

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中搜集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京首创股份有限公司拟收购由汪虎云、郭挨厚持有的
包头市黄河城市制水有限公司 80%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D003 号

摘要

北京首创股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对北京首创股份有限公司拟收购由汪虎云、郭挨厚持有的包头市黄河城市制水有限公司 80%股权而涉及的包头市黄河城市制水有限公司的股东全部权益在评估基准日 2012 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2012 年 7 月 31 日，持续经营前提下，经收益法评估，包头市黄河城市制水有限公司总资产账面价值为 35,992.74 万元，总负债账面价值为 19,283.80 万元，净资产账面价值为 16,708.94 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 17,917.26 万元，增值额为 1,208.32 万元，增值率为 7.23%。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合

理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京首创股份有限公司拟收购由汪虎云、郭挨厚持有的
包头市黄河城市制水有限公司 80%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2012）第 BJV4022D003 号

北京首创股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)公接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对北京首创股份有限公司拟收购由汪虎云、郭挨厚持有的包头市黄河城市制水有限公司 80%股权而涉及的包头市黄河城市制水有限公司的股东全部权益在评估基准日 2012 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

委托方：北京首创股份有限公司

被评估企业：包头市黄河城市制水有限公司

（一）委托方简介

名称：北京首创股份有限公司

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

法定代表人姓名：刘晓光

注册资本：220000 万元

实收资本：220000 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、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、进口烟卷、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）

成立日期：1999 年 08 月 31 日

营业期限：自 1999 年 08 月 31 日至长期

注册号：110000000851865

（二）被评估企业简介

企业名称：包头市黄河城市制水有限公司

注册资本：人民币贰亿肆仟万元

实收资本：人民币贰亿肆仟万元

法定代表人：王福昌

注册地址：包头市国营青年农场办公楼三楼

企业类别：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：城市污水制水；工业用水；生活饮用水（仅限分公司经营）

营业期限：自 2006 年 3 月 17 日至 2056 年 3 月 16 日。

历史沿革：

包头市黄河城市制水有限公司于 2006 年 03 月 17 日经包头市工商局九原分局核准取得法人营业执照，注册号：15020000001986；登记注册资本为

2000 万元人民币，由汪虎云以货币资金出资 1900 万元人民币，持股比例为 95%，由郭挨厚以货币资金出资 100 万元人民币，持股比例为 5%。上述出资业经内蒙古正源联合会计师事务所出内正源验字【2006】第 32 号验资报告。

2008 年 10 月，包头市黄河城市制水有限公司新增注册资本 22,000.00 万元人民币，由汪虎云以资本公积转增 20,900.00 万元人民币，由郭挨厚以资本公积转增 1,100.00 万元人民币。变更后注册资本为 24,000.00 万元人民币。上述增资业经内蒙古中天泽会计师事务所出具内中天泽验字【2008】第 023 号验资报告。

包头市黄河城市制水有限公司有三个水厂，分别是阿尔丁水厂，磴口水厂，黄河净水厂。

阿尔丁水厂的制水能力为 5 万立方米/日，投产日期为 1990 年 12 月，水源为昆都仑水库水和黄河净水厂沉淀水。主要工艺流程：静态混合器→折板反应池→斜管沉淀池→移动罩滤池→清水池→泵房→城市管网。工艺设备情况是由于建厂较早，自动化水平较低，水厂设计出水浊度为 5 度，暂不能达到新标准要求。该厂工艺设备比较简单，目前运行稳定。

磴口水厂的制水能力为 5 万立方米，投产日期是 1983 年 9 月，水源为黄河，供水范围是东河区东部。主要工艺流程为岸边取水泵房→预沉池→机械加速澄清池→虹吸滤池→清水池→送水泵房→输水管线。工艺设施设备情况是该厂工艺设施设备情况都比较陈旧，目前运行稳定。但出水浊度不能满足新标准要求，岸边取水泵房、净水工艺有待技术改造。

黄河净水厂的制水能力为 13 万立方米，投产日期为 1970 年初，水源是包钢转供水，出水浊度 30 度以下，供水范围是青山区大工业用户、阿尔丁水厂；主要工艺流程是提升泵房→稳压井→机械加速澄清池→清水池→输水管线。工艺设施设备情况是该厂是包头市城市供水最早的地表水厂，设

施设备较陈旧，由于其供水对象为工业用户，水质能满足用户要求。根据公司运行安排，2003年后该厂基本处于备用状态。

截至2012年7月31日，包头市黄河城市制水有限公司股权结构如下：

股东名称	投资金额（人民币元）	股权比例%
汪虎云	228,000,000.00	95.00
郭挨厚	12,000,000.00	5.00
合计	240,000,000.00	100.00

（三）包头市黄河城市制水有限公司2009年—2011年及2012年1-7月资产、经营概况：

包头市黄河城市制水有限公司近期资产负债表如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年1-7月
资产总额	449,522,336.87	402,105,083.51	420,436,408.51	359,927,403.85
负债总额	238,607,138.92	208,441,197.27	240,135,373.90	192,838,026.91
净资产总额	210,915,197.95	193,663,886.24	180,301,034.61	167,089,376.94

包头市黄河城市制水有限公司的利润表如下：

金额单位：人民币元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年1-7月
营业收入	30,548,563.81	33,463,281.73	36,811,993.23	19,600,300.71
利润总额	-14,879,840.90	-17,679,301.78	-13,362,851.63	-13,211,657.67
净利润	-14,879,840.90	-17,679,301.78	-13,362,851.63	-13,211,657.67

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

北京首创股份有限公司拟收购由汪虎云、郭挨厚持有的包头市黄河城市制水有限公司80%股权，为此需要对包头市黄河城市制水有限公司的股东

全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次股权收购行为已经北京首都创业集团有限公司于 2012 年 8 月 1 日召开的《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》（2012 年第 8 次会议第 6 议题）及北京首创股份有限公司于 2012 年 8 月 20 日召开的《第五届董事会 2012 年度第二次会议决议》批准通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是包头市黄河城市制水有限公司的股东全部权益价值。评估范围是包头市黄河城市制水有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 359,927,403.85 元，其中：流动资产 76,717,015.09 元，固定资产 100,532,225.58 元，在建工程 1,813,168.00 元，无形资产 180,742,425.16 元，长期待摊费用 122,570.02 元；负债总额 192,838,026.91 元，其中：流动负债 87,838,026.91 元，长期负债 105,000,000.00 元，净资产 167,089,376.94 元。详细见下表：

2012 年 7 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债和股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	29,817,486.50	短期借款	80,000,000.00
交易性金融资产		-交易性金融负债	-
应收票据	2,000,000.00	应付票据	-
应收账款	11,710,509.40	应付账款	4,235,344.82
预付款项	298,930.80	预收款项	2,307,012.60
应收利息		-应付职工薪酬	489,397.91
应收股利		-应交税费	207,034.94
其他应收款	31,744,663.79	应付利息	447,766.67
存货	451,147.95	应付股利	-

资产	金额	负债和股东权益	金额
一年内到期的非流动资产		-其他应付款	151,469.97
其他流动资产	694,276.65	-一年内到期的非流动负债	-
流动资产合计	76,717,015.09	-其他流动负债	-
非流动资产:		流动负债合计	87,838,026.91
可供出售金融资产		- 非流动负债:	
持有至到期投资		-长期借款	105,000,000.00
长期应收款		-应付债券	-
长期股权投资		-长期应付款	-
投资性房地产		-专项应付款	-
固定资产	100,532,225.58	-递延收益	-
在建工程	1,813,168.00	-预计负债	-
工程物资		-递延所得税负债	-
固定资产清理		-其他非流动负债	-
生产性生物资产		- 非流动负债合计	105,000,000.00
油气资产		- 负债合计	192,838,026.91
无形资产	180,742,425.16	股东权益:	
开发支出		-实收资本	240,000,000.00
商誉		-资本公积	20,132,454.03
长期待摊费用	122,570.02	-减: 库存股	-
递延所得税资产		-盈余公积	-
其他非流动资产		-未分配利润	-93,043,077.09
非流动资产合计	283,210,388.76	所有者权益合计	167,089,376.94
资产总计	359,927,403.85	负债和股东权益总计	359,927,403.85

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经北京信业天成会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见审计报告（报告编号：信业审字（2012）第0350号）。

实物资产的分布情况及特点：

本次评估范围内的实物资产分布在三个水厂内，分别是阿尔丁水厂，即包头市昆都仑区莫尼路北雪鹿啤酒厂旁；磴口水厂，即包头市东河区东兴地区磴口村；黄河净水厂，即包头市昆都仑区昆河中桥西。

本次包头市黄河城市制水有限公司申报评估的实物资产主要包括：存

货、房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备、在建工程以及土地等。

1、存货账面价值 451,147.95 元，全部为原材料。

2、房屋建筑物类账面原值 127,497,418.24 元，账面净值 87,211,235.93 元，本次评估房屋主要有框架结构、砖混结构、砖木结构、简易结构等。厂区工程建设于 1979 年，后陆续改扩建至现状规模。按使用功能厂区工程可划分以下几类：生产性用房、辅助性生产用房、办公用房，均为包头市黄河城市制水有限公司自建。

3、设备类账面原值 23,307,961.65 元，账面净值 13,320,989.65 元，包括机器设备、车辆和电子设备，共计 908 项（台套），主要机器设备是浊度仪、玻璃钢搅拌罐、隔膜计量泵等，主要的电子设备是打印机、电脑及空调等。截至评估基准日，本次评估申报的全部机器设备均已做抵押。

4、在建工程账面价值 1,813,168.00 元，主要是磴口水厂技改项目发生的利息、设计费以及阿尔丁水厂移栽树木费用。

5、土地使用权账面价值 134,565,681.73 元，截至评估基准日，包国用(2006)第 300078 号、包国用(2006)第 700058 号、包国用(2006)第 200121 号三宗土地设定了抵押权，除此以外不存在对外租赁、其他抵押、融资租赁情况，未设定地役权、地上地下权等他项权利。具体资料如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	包国用(2006)第 300078 号	阿尔丁水厂	昆区莫尼路北	2006-8-31	出让	市政公用设施	78,634.10
2	包国用(2006)第 700058 号	黄河水厂	钢铁大街中桥西	2006-8-31	出让	市政公用设施	88,396.86
3	包国用(2006)第 200121 号	磴口水厂	净水厂院、取水口	2006-8-31	出让	市政公用设施	38,693.50

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市

场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，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

本报告的评估基准日是 2012 年 7 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据：

- (一) 《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》（2012 年第 8 次会议第 6 议题）；
- (二) 北京首创股份有限公司《第五届董事会 2012 年度第二次会议决议》；
- (三) 委托方与本评估机构签订的评估业务约定书；
- (四) 被评估单位相关经济行为涉及的股东会决议；

法律法规依据：

- (五) 中华人民共和国企业国有资产法（2008 年 10 月 28 日第十一届

全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(六) 中华人民共和国公司法(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过);

(七) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(八) 中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(九) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(十) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(十一) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(十二) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十三) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十四) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十五) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号;

(十六) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;

(十七) 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发【2008】5号);

准则依据

(十八) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(十九) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二十) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协

[2003] 18 号);

(二十一) 《资产评估准则 - 企业价值》(中评协[2011]227 号);

(二十二) 《资产评估准则 - 评估报告》(中评协[2011]230 号);

(二十三) 《资产评估准则 - 评估程序》(中评协 [2007] 189 号);

(二十四) 《资产评估准则 - 业务约定书》(中评协[2011]230 号);

(二十五) 《资产评估准则 - 工作底稿》(中评协 [2007] 189 号);

(二十六) 《资产评估准则 - 机器设备》(中评协 [2007] 189 号);

(二十七) 《资产评估准则 - 不动产》(中评协 [2007] 189 号);

(二十八) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协 [2007] 189 号);

(二十九) 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号)

(三十) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)

(三十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

(三十二) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T 18508 - 2001;

(三十三) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291 - 1999;

(三十四) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;

产权依据:

(一) 包头市黄河城市制水有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;

(二) 包头市黄河城市制水有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;

(三) 其他有关产权证明。

取价依据:

(一) 《机电产品报价手册》(2012 年);

(二) 《UDC 联合商情》(2012 年);

- (三) 《黑马信息广告》(2012年);
- (四) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (五) 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号《汽车报废标准》;
- (六) 国家经济贸易委员会等部门《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407号);
- (七) 国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- (八) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (九) 《全国统一建筑安装工程工期定额》(中华人民共和国国家计划委员会);
- (十) 《内蒙古自治区建筑工程消耗定额、内蒙古自治区安装工程消耗定额》(2004)(内蒙古自治区建筑工程标准定额站);
- (十一) 《内蒙古自治区建设工程计价管理办法》(内建工[2004]86号)
- (十二) 《包头市工程造价信息》和“包头造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- (十三) 包头市黄河城市制水有限公司提供的工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;
- (十四) 包头市黄河城市制水有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证;
- (十五) 包头市黄河城市制水有限公司提供的设备运行记录、各种相关资料;
- (十六) 评估人员对评估对象进行勘察核实及技术鉴定记录;
- (十七) 包头市黄河城市制水有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证;
- (十八) 评估人员通过网络查询的信息资料;
- (十九) 重点设备询价资料;

(二十) 包头市黄河城市制水有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(二十一) 包头市黄河城市制水有限公司提供的未来收益预测表;

(二十二) 评估人员收集的行业市场资料;

(二十三) Wind 资讯;

(二十四) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前国内水务行业项目资产或股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不适宜采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

具体的评估方法如下：

● 资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1、实物类流动资产：主要是指存货中的原材料；对于正常周转的原材料，以市场价格为基础进行评估，原材料在调查了解市场价格基础上以核实后账面值确定其评估值。

2、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

3、应收预付类流动资产：包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

(二) 房屋建(构)筑物：采用重置成本法进行评估；

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

(三) 机器设备：采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

由于本次被评估单位采用增值税税率 6% 的简易征收办法，不可抵扣进项税，被评估单位设备账面值中均包含增值税，故本次评估设备购置价格均包含增值税。

(四) 在建工程：对于开工日期距离评估基准日较近的在建项目，评估人员以核实后的账面值作为评估值；对于开工日期距离评估基准日较长的在建项目，以核实后账面值为基础，加计资金成本作为评估值。

(五) 无形资产：委估宗地共计 3 宗，均为国有出让类型用地，对于国有出让类型用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合委估宗地的

区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、政府发布的基准地价等资料，采用基准地价法系数修正法进行评估。

(六) 其他无形资产：为特许经营权。据评估人员了解，被评估单位的城市供水特许权是无偿取得，属政府行政许可，而且作为企业经营的必要条件，其供水价格受到国家和社会公众的严格监督，其垄断性权利已经被完全限制。在此情况下，评估人员认为其经营特许权只能视为一般的企业权利，未存在超出一般的企业获利水平的独占利益（垄断利益）。且该特许经营权无法单独进行市场交易，同时该特许经营权需与企业投入的资产配套使用才能发挥效益，特许经营权自身无价值，故本次资产基础法评估特许经营权评估值为零。

(七) 长期待摊费用：为待摊的树苗，故以其尚存受益期应享有的权益作为评估值。

(八) 负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估企业的股东全部权益选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + B \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值
R_i——企业未来第i年预期自由净现金流
B——企业预测期末可回收的价值
r——折现率,由加权平均资本成本估价模型确定
i——收益计算年

1. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,采用成本法确定评估值。

2. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产,第一类资产不产生利润,第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

3. 折现率的选取

有关折现率的选取,我们采用了加权平均资本成本估价模型("WACC")。

WACC模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D \div (D + E)]$$

其中：k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时,我们采用资本资产定价模型("CAPM")。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示:

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中: $E[Re]$ = 权益期望回报率, 即权益资本成本

$Rf1$ = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

$E[Rm]$ = 市场期望回报率

$Rf2$ = 长期市场预期回报率

Alpha = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$ 为股权市场超额风险收益率, 称 ERP

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前, 与包头市黄河城市制水有限公司的有关人员进行会谈, 并与包头市黄河城市制水有限公司的本次专审会计师进行多次沟通, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本公司遵照国家有关法规与北京首创股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据包头市黄河城市制水有限公司提供的评估申报资料, 评估人员于 2012 年 8 月 23 日至 2012 年 9 月 1 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取包头市黄河城市制水有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍, 对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建(构)筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施, 评估人员根据申报明细表进行必要的勘察, 深入现场, 逐项勘察实物, 核实建筑面积, 查验企业提供的房屋相关权属证明, 核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、

室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

3. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

4. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，对原材料抽查数量占总数量 40%以上，账面值是其总价值的 60%以上，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

5. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

6. 收益法调查

1) 听取包头市黄河城市制水有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析包头市黄河城市制水有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析包头市黄河城市制水有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据包头市黄河城市制水有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

（三）评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则－评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 包头市黄河城市制水有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 包头市黄河城市制水有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设包头市黄河城市制水有限公司所提供的未来收入成本费用预测数据真实可靠，而且能够如期实现；

② 假设包头市黄河城市制水有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

③ 包头市黄河城市制水有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

④ 包头市黄河城市制水有限公司、包头市黄河城市制水有限公司、包头市申银水务有限公司在生产运营时在取水、水的输送、供水等环节相互协作，共同发挥效益，今后按照目前的运营方式运作，不发生重大的变化。

⑤ 包头市黄河城市制水有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑥ 包头市黄河城市制水有限公司所拥有磴口水厂可以根据发改委批复的技改文件中规定进行建设，并能在 2014 年初投产。

⑦ 包头市黄河城市制水有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一

致;

⑧ 假定 2014 年 1 月 1 日起工业水价及趸售水价能按本次评估预期进行调整, 并在未来不发生重大变化。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时, 将对评估结论产生影响, 报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

(一) 收益法评估结论

经收益法评估, 包头市黄河城市制水有限公司总资产账面价值为 35,992.74 万元, 总负债账面价值为 19,283.80 万元, 净资产账面价值为 16,708.94 万元, 收益法评估后的股东全部权益价值 17,917.26 万元, 增值额为 1,208.32 万元, 增值率为 7.23%。

(二) 资产基础法评估结论

资产基础法评估结果: 经评估, 包头市黄河城市制水有限公司总资产账面价值为 35,992.74 万元, 评估价值为 26,543.25 万元, 减值额为 9,449.49 万元, 减值率为 26.25%; 总负债账面价值为 19,283.80 万元, 评估价值为 19,283.80 万元, 增值额为 0.00 万元, 增值率为 0.00%; 净资产账面价值为 16,708.94 万元, 净资产评估价值为 7,259.45 万元, 减值额为 9,449.49 万元, 减值率为 56.55%。评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2012 年 7 月 31 日

单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	7,671.70	7,671.70	-	-
2 非流动资产	28,321.04	18,871.55	-9,449.49	-33.37
3 其中: 可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	

5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	10,053.22	6,623.63	-3,429.59	-34.11
9	在建工程	181.32	119.34	-61.98	-34.18
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	18,074.24	12,116.32	-5,957.92	-32.96
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	12.26	12.26	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	35,992.74	26,543.25	-9,449.49	-26.25
21	流动负债	8,783.80	8,783.80	-	-
22	非流动负债	10,500.00	10,500.00	-	-
23	负债合计	19,283.80	19,283.80	-	-
24	净资产（所有者权益）	16,708.94	7,259.45	-9,449.49	-56.55

（三）评估结论的确定

资产基础法评估净资产价值为 7,259.45 万元，收益法评估净资产价值为 17,917.26 万元，两者相差 10,657.81 万元，差异率为 146.81%，两种评估方法在评估基础和原理上的差别而出现评估结果差异是合理的。

资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，强调的是评估基准日各部分资产的重置代价。资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力高低，以及企业的市场竞争环境。而企业存在的根本目的是为了盈利，在整体资产或企业股权的买卖交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整

体资产预期获利能力的量化与现值化。采用收益法对企业整体价值进行评估所确定的价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，企业整体价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。目前包头市城市供水系统由城市公共供水系统，包钢供水系统和分散自备水源三部分构成。城市公共供水系统承担着除包钢以外的城市主要生活和生产用水，供水水源主要由包头市申银水务有限公司、包头市黄河水源供水有限公司和包头市黄河城市制水有限公司提供，占据了包头市很大的市场份额，而北京首创股份有限公司拟入股被评估单位，所看重的就是该企业拥有稳定的客户资源而可获得未来年度的预期收益。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：包头市黄河城市制水有限公司的股东全部权益价值评估结果为 17,917.26 万元。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、评估基准日的会计报表已经北京信业天成会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见的专项审计报告（报告编号：信业审字（2012）第 0350 号）。

2、包头市黄河城市制水有限公司此次申报评估的房屋建筑物，建筑面积 23121.43 平方米均尚未进行房屋权属登记，评估人员根据相关房屋的报建手续或包头市黄河城市制水有限公司的申报及说明资料暂将其纳入评估范围，包头市黄河城市制水有限公司书面说明这些房屋确由其所有，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。本次评估结果未考虑

办理房屋所有权证可能发生的费用。

3、本次评估中所采用的建筑面积等评估参数，均为经现场勘查后，以工程结算图纸等资料为依据确定的，如果最终建筑面积与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异，本评估报告结果应作相应的调整。

4、经现场勘察，以下房屋构筑物截至评估基准日已经拆除，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	申报面积	申报表中序号	备注
1	厕所 2	砖砼	1984-6-1	m ²	12.00	33	拆除
2	昆河 5 井管道及泵房	砖混	1959-6-1	m ²	76.93	40	拆除
3	进厂计量室	砖砼	1984-6-1	m ²		63	拆除
4	排泥泵房 2	砖砼	1984-6-1	m ²		64	拆除

5、经现场勘察，以下房屋构筑物截至评估基准日处于闲置状态，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	申报面积	申报表中序号	备注
1	排泥泵房 1	砖砼	1984-6-1	m ²	16.00	27	闲置
2	水锤消除器井室（后建）	砖砼	1984-6-1	m ²	25.00	51	闲置
3	空压机房	砖砼	1984-6-1	m ²	54.00	61	闲置
4	深井泵房	砖砼	1984-6-1	m ²	10.50	62	闲置
5	计量室（后建）	砖砼	1990-6-1	m ²	12.00	65	闲置
6	出厂计量室	砖砼	1984-6-1	m ²	12.00	66	闲置

6、本次评估中，评估师未对各种管线、沟槽等隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师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，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场清查。

7、评估结论是建立在委估宗地的取得符合国家相关法律、法规，并且是按照合法的方式使用的。由于三块宗地的用途均为市政公用设施，本次评估按照相近用地性质的原则，按照工业用地的价格进行评估。

截至评估基准日，宗地1、2、3均设定有他项抵押权利，抵押权利人均为中国建设银行股份有限公司包头分行，他项证号分别为：包他项（2012）

字第200085号、包他项（2012）字第100047号、包他项（2012）字第200084号，存续期均到2020年5月9日。

8、编号为“包国用（2006）第700058号”的《国有土地使用证》，其证载使用权面积为98061.4平方米，但根据被评估单位出具的书面说明，其中有9,664.54平方米的土地使用权实际权利人为包头市供水总公司，当地土地相关部门在办理土地使用权证时一起办在了包头市黄河城市制水有限公司的名下，故本次评估未将上述面积为9,664.54平方米的土地使用权纳入评估范围。

9、由于本次被评估单位采用增值税税率6%的简易征收办法，不可抵扣进项税，被评估单位设备账面值中均包含增值税，故本次评估设备购置价格均包含增值税。

10、本次评估没有考虑委估资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出或折价等对其评估价格的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

11、包头市黄河城市制水有限公司在中国银行股份有限公司包头分行贷款人民币3,000万元，以本次评估申报的全部机器设备做抵押，并以本次申报的全部土地使用权作为最高额担保，包头市申银水务有限公司为其提供连带责任保证，抵押权人为中国银行股份有限公司包头分行。

包头市黄河城市制水有限公司在浦发银行包头分行贷款人民币5,000万元，汪虎云、常兴荣、郭挨厚、王翠英、中国农房公司包头公司提供保证担保。

包头市黄河城市制水有限公司在中国建设银行股份有限公司包头分行贷款10,500万元，包头市黄河城市制水有限公司以水费收费权、特许经营权为其做最高额权利质押，包头市黄河城市制水有限公司以包国用（2006）

字第300078号土地使用权、包国用（2006）字第700058号土地使用权、包国用（2006）字第200121号土地使用权做最高额抵押，汪虎云、常兴荣为其提供最高额保证；

12、在评估过程中，委托方和被评估企业提供的产权依据、财务会计数据、企业经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托方和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托方和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托方及被评估企业应承担由此而产生的一切法律后果。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过2013年7月30日使用本评估结果无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一二年九月二十六日。

(本页无正文)

法定代表委托人：王青华

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：赵勇

二〇一二年九月二十六日

注册资产评估师

评估报告复核人：王青华

资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表及评估明细表；

附件二、《关于首创股份投资 8.1 亿元并购包头市供水项目的决议》
(2012 年第 8 次会议第 6 议题)；

附件三、首创股份有限公司《第五届董事会 2012 年度第二次会议决议》；

附件四、被评估单位相关经济行为涉及的股东会决议；

附件五、委托方营业执照复印件；

附件六、被评估企业营业执照复印件；

附件七、城市供水特许经营协议书复印件；

附件八、被评估企业评估基准日专项审计报告及前三年会计报表；

附件九、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件十、包头市水务局 2012 年 5 月 8 日出具的《关于供水企业生产经营面临困难再次提出申请调整城市自来水供水价格的请示》(包水字【2012】48 号)及相关的《收文处理单》复印件；

附件十一、委托方承诺函；

附件十二、被评估企业承诺函；

附件十三、签字注册资产评估师承诺函；

附件十四、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十五、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件十六、签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十七、法定代表人授权书；

附件十八、资产评估业务约定书。