

---

北京首创股份有限公司拟将所持  
北京京城水务有限责任公司 51%股权  
协议转让给北京城市排水集团有限责任公司项目  
资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1057 号

中威正信（北京）资产评估有限公司

2014 年 7 月 29 日

# 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	14
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	16
报告附件目录 .....	18

## 声 明

一、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收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、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。

四、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。

五、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将所持  
北京京城水务有限责任公司 51% 股权  
协议转让给北京城市排水集团有限责任公司项目  
资产评估报告摘要**

**中威正信评报字（2014）第 1057 号**

中威正信（北京）资产评估有限公司接受北京首创股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，以北京首创股份有限公司拟转让股权为目的，对其股权转让行为涉及的北京京城水务有限责任公司全部股东权益于 2014 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据北京首创股份有限公司 2014 年第八次领导班子会议，北京首创股份有限公司拟将所持京城水务 51% 的股权协议转让给北京城市排水集团有限责任公司，为此需要对北京京城水务有限责任公司的全部股权价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京京城水务有限责任公司于评估基准日的全部股东权益。

三、评估范围：本次评估范围为北京首创股份有限公司拟股权转让行为涉及的北京京城水务有限责任公司于评估基准日经专项审计后的资产及负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2014 年 1 月 31 日。

六、评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论

（一）收益法评估结论

北京京城水务有限责任公司总资产账面价值为 475,979.60 万元，总负债账面价值为 64,064.86 万元，净资产账面价值为 411,914.74 万元。收益法评估后的北京京城水务有限责任公司全部股权价值为 445,310.00 万元，增值额为 33,395.26 万元，增值率为 8.11%。

（二）市场法评估结果

北京京城水务有限责任公司总资产账面价值为 475,979.60 万元，总负债账面价值为

64,064.86 万元，净资产账面价值为 411,914.74 万元。市场法评估后的北京京城水务有限责任公司全部股权价值为 464,249.12 万元，增值额为 52,334.38 万元，增值率为 12.71%。

### （三）评估结论的选取

收益法评估结论 445,310.00 万元，市场法评估结论 464,249.12 万元，差异金额 18,939.12 万元，差异率 4.08%，在合理的范围之内。

市场法选取的可比上市公司从资产规模、股权结构、经营状况、行业排名等存在较大的差异，这些差异很难在市场法评估中具体量化，这在很大程度上降低同类公司价值的可比性及市场法的准确性。本次评估目的是为北京首创股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据，股权受让方主要关注其在参与北京京城水务有限责任公司的经营期间能够从中获取的收益。收益法是对北京京城水务有限责任公司未来的盈利能力的体现，所以采用收益法的结论能更准确、更合理的反映北京京城水务有限责任公司未来可能给股东带来的权益。

因此本次评估我们以收益法的评估结论为最终评估结论，即北京京城水务有限责任公司全部股权在 2014 年 1 月 31 日所表现的市场价值为 445,310.00 万元。

### （四）有关说明

本次评估是在北京京城水务有限责任公司的生产经营会按其假设持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

北京京城水务有限责任公司投资的大兴污水处理厂、房山污水处理厂已经签订特许经营权协议，按剩余的特许经营期评估。其他水厂没有签订特许经营权协议，全部按永续经营方式评估资产的价值。

我们特别强调：本评估意见仅作为北京首创股份有限公司拟股权转让行为的价值参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本报告评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2014 年 1 月 31 日起，至 2015 年 1 月 30 日止。

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，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

# 北京首创股份有限公司拟将所持 北京京城水务有限责任公司51%股权 协议转让给北京城市排水集团有限责任公司项目

## 资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1057 号

北京首创股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让行为涉及的北京京城水务有限责任公司全部股东权益在 2014 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：北京首创股份有限公司

#### 1、注册登记情况

公司名称：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：220000 万元

公司类型：股份有限公司

法定代表人：刘晓光

经营范围：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)。

#### 2、公司概况

首创股份是一家国有控股上市公司，大股东北京首都创业集团有限公司持有首创股份 59.51% 的股权。

首创股份自成立以来一直致力于推动公用基础设施产业市场化进程，主营业务为基础设施的投资及运营管理，发展方向定位于中国环境产业领域。

首创股份十多年潜心培育出资本运作、投资、运营、人力等各方面竞争优势，具备了工程设计、总承包、咨询服务等完整的产业价值链，成为中国水务行业中知名的领军企业。

目前，首创股份在北京、天津、湖南、山西、安徽等16个省、市、自治区的40个城市拥有参控股水务项目，水处理能力达1500万吨/日，服务人口总数超3000万。截至2013年12月31日，首创股份总股本22亿股，总资产243.27亿元，净资产98.40亿元。

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

公司名称：北京京城水务有限责任公司（“京城水务”）

注册地址：北京市朝阳区高碑店村甲1号

公司地址：北京市西城区莲花池东路甲5号白云时代大厦B座

法人代表：李怀瑛

注册资本：402084.36万元

成立日期：2003年07月10日

工商登记号：110000005823218

经营范围：水务投资、投资管理；技术开发、技术咨询、技术服务、技术培训。

### 2. 历史沿革

京城水务于2003年7月正式成立，由北京城市排水集团有限责任公司（简称“排水集团”）和北京首创股份有限公司（简称“首创股份”）共同出资组建的大型水务公司。截至评估基准日排水集团持股49%，首创股份持股51%。

### 3. 近三年一期企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

#### 近三年一期公司财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31	2014年1月31日
流动资产	142,025.26	169,887.04	194,242.00	196,823.68
非流动资产	301,987.49	296,546.66	287,709.67	279,155.92
<b>资产总计</b>	<b>444,012.74</b>	<b>466,433.71</b>	<b>481,951.67</b>	<b>475,979.60</b>
流动负责	8,565.84	11,613.72	9,020.18	62,882.13
非流动负责	1,125.04	1,135.37	1,179.84	1,182.73
<b>负债总计</b>	<b>9,690.88</b>	<b>12,749.09</b>	<b>10,200.02</b>	<b>64,064.86</b>
<b>净资产</b>	<b>434,321.86</b>	<b>453,684.62</b>	<b>471,751.65</b>	<b>411,914.74</b>

#### 近三年一期公司经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年1月
营业收入	62,187.13	61,745.54	60,978.73	5,009.03
营业成本	34,593.33	33,962.99	32,597.76	2,326.71
利润总额	27,385.95	25,883.99	24,384.86	-5,173.19
净利润	20,459.68	19,362.76	18,067.03	-5,173.19

2011 数据来自京城水务年度审计报告。2012、2013 年数据和基准日数据来自瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)的标准无保留意见的专项审计报告, 报告号为瑞华专审字【2014】01950173 号。

#### 4. 主要财务政策

被评估单位的财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

#### 5. 评估基准日京城水务的股权结构

项 目	出资金额	出资比例(%)
北京首创股份有限公司	2,050,630,244.41	51.00
北京城市排水集团有限责任公司	1,970,213,372.08	49.00
合 计	4,020,843,616.49	100.00

#### 6. 京城水务对外投资:

被投资单位名称	投资期限(年)	货币单位	注册资本	占被投资单位注册资本比例
北京金淼水务有限责任公司	25	万元	2850	60%
北京兴水水务有限责任公司	25	万元	7000	80%

#### (三) 委托方与被评估单位关系

委托方首创股份是被评估单位股东, 截至评估基准日委托方持有被评估单位 51% 的股权。

#### (四) 委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的涉及的其他评估报告使用者分别为首创股份的上级主管单位、北京市国资委以及国家法律法规明确的其他评估报告使用者, 除此之外, 本报告不得被任何其他方使用。

## 二、评估目的

根据北京首创股份有限公司 2014 年第八次领导班子会议, 北京首创股份有限公司拟将所持京城水务 51% 的股权协议转让给北京城市排水集团有限责任公司为此需要对京城水务的全部股权价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为京城水务于评估基准日的全部股东权益。本次评估范围为北京首创股份有限公司拟股权转让行为涉及的京城水务于评估基准日经专项审计后的资产及负债。



经专项审计京城水务总资产账面价值为 475,979.60 万元，总负债账面价值为 64,064.86 万元，净资产账面价值为 411,914.74 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估资产列表如下：

科 目	账面金额（万元）
流动资产	196,823.68
非流动资产	279,155.92
其中：持有至到期投资	55,550.00
长期股权投资	7,310.00
固定资产	169,042.44
在建工程	11.97
无形资产	45,786.82
递延所得税资产	1,454.69
<b>资产总计</b>	<b>475,979.60</b>
流动负债	62,882.13
非流动负债	1,182.73
<b>负债合计</b>	<b>64,064.86</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>411,914.74</b>

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

1. 本项目资产评估基准日是 2014 年 1 月 31 日；
2. 评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
3. 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1. 北京首创股份有限公司 2014 年第八次领导班子会议；
2. 北京京城水务有限责任公司股东会关于本次股权转让的决议；
3. 首创集团总经理办公会会议纪要 2014 年第 12 次会议。

##### （二）法律法规依据

1. 国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
6. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
- 8.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号)；
9. 2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；
10. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
- 11.《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日颁布）；
- 12.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日颁布）；
- 13.《北京市基准地价》；
14. 《企业会计准则》；
15. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
16. 《北京市城市基础设施特许经营条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告第 42 号）；
17. 北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5 号《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》；
18. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### （三）评估准则依据

- 1、中国注册会计师协会《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）；
- 2、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号）；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知（中评协[2007]189 号）；

4、中国资产评估协《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；

5、中国资产评估协会《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）；

6、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；

7、中国资产评估协会《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2010]213 号）。

#### （四）产权依据

1. 设备购置合同、发票复印件等；

2. 车辆行驶证复印件；

3. 房产证、土地使用权证；

4. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 原机械工业部文件，机械计（1995）1041 号关于发布《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的通知；

2. 《机动车强制报废标准规定》；

3. 机械工业出版社，《2014 年机电产品报价手册》；

4. 北京科学技术出版社，《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

5. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格[2002]10 号)；

6. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670 号）；

7. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394 号）；

8. 北京市物价局转发国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（京价（收）字[2002]480 号）；

9. 北京市物价局北京市财政局印发《关于建设工程质量监督费标准的通知》（京价（收）字[2002]055 号）；

10. 《北京市建设工程概算定额》（2004）

11. 《北京市建设工程费用定额》（2004）

12. 《北京市工程造价信息》；

13. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的其他类报价资料和询价资料。

#### （六）参考资料及其他

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估明细表》；

2. 被评估企业提供的 2011 年至 2013 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、

财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3. 被评估企业相关人员访谈记录；
4. 被评估企业提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

企业价值的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。本次评估采用资产收益法和市场法进行评估。

由于目前执行的财务制度企业账面体现的是历史发生成本，无法体现其潜在价值，采用资产基础法评估较难体现这类公司的实际商业价值；此次评估目的是母公司拟转让被评估单位的部分股权，股权受让方更看重企业未来可能带来的收益，采用收益法评估可以体现被评估企业的稳定的、长期收益，更能体现被评估公司的价值。虽然目前国内较缺乏公开获取类似企业并购案例的途径，但有上市水务公司部分数据可以借鉴比对，所以采用市场法进行评估分析，由于上市水务公司数量较少，且公司的规模差异较大，仅作为价值分析参考依据的对照。

### （一）收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《企业价值评估指导意见》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对京城水务全部股东权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算被评估单位的经营性资产的价值，再加上基准日的非经营性和溢余性资产的价值，来得到被评估单位的企业价值，并由企业价值经扣减付息

债务价值后，来得出被评估单位的股东全部权益价值。

本次评估的具体评估思路是：

1. 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2. 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，应收、应付股利等现金类资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计及损益的在建工程和未纳入预测范围的对外投资（参股长期投资）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

## （二）市场法

市场法是根据替代原则，利用市场上类似资产的价值，经过直接比较或者类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。

市场法采用市场比较思路，即利用与被评估企业相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估企业与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估企业整体价值的评估思路。价值参数表现为企业价值与可比指标的比率，因此对可比指标的选择必须要遵循可比指标与企业价值直接相关的原则。通常可比指标包括主营收入、净利润、净资产、总资产、PB等。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

京城水务属于水务行业，在沪深两市中，存在与被评估企业主营业务相同的水务公司，参考企业相关数据容易取得，中国的股市在经过了十多年的发展，股票市场具备基本市场功能，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的。

对于委估的京城水务，本次评估选取市场法中的参考企业比较法，选取的价值比率为市盈率（PE）、市净率（PB）。

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- （一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- （二）与首创股份签订资产评估业务约定书；
- （三）编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- （四）对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- （五）对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- （六）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- （七）进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- （八）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- （九）收集、分析、预测未来收益相关资料；
- （十）归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- （十一）对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- （十二）整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

## （二）收益法评估假设

### 1. 收益法通用假设

（1）国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使用；

（3）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（4）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（5）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（6）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

（7）有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

（8）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### 2. 收益法特殊假设

（1）被评估企业评估基准日的股本结构和资本结构是对公司价值及股权价值进行评估的基础；

（2）假设被评估企业能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源）；

（3）假设被评估企业能够按照既定的战略持续经营；

（4）假设被评估企业目前的结算不发生大的变动；

（5）高碑店水厂及酒仙桥水厂没有签订特许经营权协议，假设高碑店水厂及酒仙桥水厂永续经营；

（6）假设被评估企业的污水处理收入按季度结算；

（7）本次收益法评估假设被评估企业现金流在期末流入。

## 十、评估结论

### （一）收益法评估结论

北京京城水务有限责任公司总资产账面价值为 475,979.60 万元，总负债账面价值为 64,064.86 万元，净资产账面价值为 411,914.74 万元。收益法评估后的北京京城水务有限责任公司全部股权价值为 445,310.00 万元，增值额为 33,395.26 万元，增值率为 8.11%。

## （二）市场法评估结果

北京京城水务有限责任公司总资产账面价值为 475,979.60 万元，总负债账面价值为 64,064.86 万元，净资产账面价值为 411,914.74 万元。市场法评估后的北京京城水务有限责任公司全部股权价值为 464,249.12 万元，增值额为 52,334.38 万元，增值率为 12.71%。

## （三）评估结论的选取

收益法评估结论 445,310.00 万元，市场法评估结论 464,249.12 万元，差异金额 18,939.12 万元，差异率 4.08%，在合理的范围之内。

市场法选取的可比上市公司从资产规模、股权结构、经营状况、行业排名等存在较大的差异，这些差异很难在市场法评估中具体量化，这在很大程度上降低同类公司价值的可比性及市场法的准确性。本次评估目的是为北京首创股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据，股权受让方主要关注其在参与北京京城水务有限责任公司的经营期间能够从中获取的收益。收益法是对北京京城水务有限责任公司未来的盈利能力的体现，所以采用收益法的结论能更准确、更合理的反映北京京城水务有限责任公司未来可能给股东带来的权益。

因此本次评估我们以收益法的评估结论为最终评估结论，即北京京城水务有限责任公司全部股权在 2014 年 1 月 31 日所表现的市场价值为 445,310.00 万元。

## 十一、特别事项说明

（一）在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

（二）提请评估报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

1. 京城水务投资的大兴污水处理厂、房山污水处理厂已经签订特许经营权协议，按剩余的特许经营期评估。其他水厂没有签订特许经营权协议，全部按永续经营方式评估资产的价值。

2. 京城水务集团大楼等房屋建筑物未办理房屋所有权证。未办房屋产权证的房屋建筑面积和权属的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的房屋产权证为准。



### （三）重大期后事项

自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现京城水务有重大期后事项发生；

评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（四）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（六）本次评估未考虑股权流动性和控股权/少数股权溢/折价对评估对象价值的影响。以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并书面许可，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期

根据国家的有关规定，本报告评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2014年1月31日起，至2015年1月30日止。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

（五）本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

（六）本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

## 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为2014年7月29日。

**【此页无正文】**

评估机构法定代表人：赵继平

注册资产评估师：王新华

注册资产评估师：赵继平

中威正信（北京）资产评估有限公司