

评估报告共三册
本册为第一册

中铁二局股份有限公司资产重组所涉及的

中铁二局工程有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2015]第 2181 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年三月二十八日

总 目 录

第一册 中铁二局工程有限公司评估报告

第一(1-01~16)册 评估报告附件

第二册 中铁二局工程有限公司评估说明

- 第二(1)册 中铁二局第一工程有限公司评估说明
- 第二(2)册 中铁二局第二工程有限公司评估说明
- 第二(3)册 中铁二局第三工程有限公司评估说明
- 第二(4)册 中铁二局第四工程有限公司评估说明
- 第二(5)册 中铁二局第五工程有限公司评估说明
- 第二(6)册 中铁二局第六工程有限公司评估说明
- 第二(7)册 中铁二局集团建筑有限公司评估说明
- 第二(8)册 中铁二局大连工程有限公司评估说明
- 第二(9)册 中铁二局长春工程有限公司评估说明
- 第二(10)册 深圳中铁二局工程有限公司评估说明
- 第二(11)册 蚌埠中铁二局工程有限公司评估说明
- 第二(12)册 中铁二局集团新运工程有限公司评估说明
- 第二(13)册 中铁二局集团电务工程有限公司评估说明
- 第二(14)册 阆中市嘉陵江路桥开发有限公司评估说明
- 第二(15)册 中铁智慧建设有限公司评估说明
- 第二(16)册 中铁二局集团勘测设计院有限责任公司评估说明
- 第二(17)册 成都中铁二局铁达商品混凝土有限公司评估说明
- 第二(18)册 中铁二局集团成都新技术爆破有限公司评估说明
- 第二(19)册 中铁二局集团成都工程建设咨询有限公司评估说明
- 第二(20)册 中铁二局瑞隆物流有限公司评估说明
- 第二(21)册 中铁二局集团物资有限公司评估说明
- 第二(22)册 中铁二局房地产集团有限公司评估说明
 - 第二(22-1)册 成都中铁温泉资源开发有限公司评估说明
 - 第二(22-2)册 成都中铁巴登巴登温泉投资开发有限公司评估说明
 - 第二(22-3)册 四川三元文化产业发展有限公司评估说明
 - 第二(22-4)册 达州中铁瑞城置业有限公司评估说明
 - 第二(22-5)册 中铁二局贵州锦隆房地产开发有限公司评估说明

第二(22-6)册	成都中铁置业有限公司评估说明
第二(22-7)册	成都市盈庭置业有限公司评估说明
第二(22-9)册	成都中铁二局宏源房地产综合开发有限公司评估说明
第二(22-10)册	成都宏锦置业有限公司评估说明
第二(22-11)册	成都中铁瑞城新界置业有限公司评估说明
第二(22-12)册	中铁二局都江堰青锋置业有限公司评估说明
第二(22-13)册	成都新顺建筑工程有限责任公司评估说明
第二(22-14)册	都江堰市青城旅游开发有限责任公司评估说明
第二(22-15)册	自贡沿滩新城投资开发有限公司评估说明
第二(22-16)册	成都市新川藏路建设开发有限责任公司评估说明
第二(22-17)册	自贡中铁二局地产新城投资有限公司评估说明
第二(23)册	成都中铁土地整理有限公司评估说明
第二(24)册	成都中铁二局瑞城物业管理有限公司评估说明
第二(25)册	成都市金马瑞城投资有限公司评估说明
第二(25-1)册	成都市金马瑞城土地整理有限公司评估说明
第二(26)册	福建中铁瑞城投资有限公司评估说明
第二(27)册	成都中铁恒信投资有限公司评估说明

第三册 中铁二局工程有限公司评估明细表

第三(1)册	中铁三局第一工程有限公司评估明细表
第三(2)册	中铁三局第三工程有限公司评估明细表
第三(2-1)册	成都中铁新瑞工程检测技术有限公司评估明细表
第三(3)册	中铁三局第三工程有限公司评估明细表
第三(4)册	中铁三局第四工程有限公司评估明细表
第三(5)册	中铁三局第五工程有限公司评估明细表
第三(5-1)册	成都中铁三局鑫诚钢结构工程有限公司评估明细表
第三(6)册	中铁三局第六工程有限公司评估明细表
第三(7)册	中铁三局集团建筑有限公司评估明细表
第三(8)册	中铁三局大连工程有限公司评估明细表
第三(9)册	中铁三局长春工程有限公司评估明细表
第三(10)册	深圳中铁三局工程有限公司评估明细表
第三(11)册	蚌埠中铁三局工程有限公司评估明细表
第三(12)册	中铁三局集团新运工程有限公司评估明细表
第三(13)册	中铁三局集团电务工程有限公司评估明细表
第三(13-1)册	四川创宇投资有限公司评估明细表

第三(14)册	阆中市嘉陵江路桥开发有限公司评估明细表
第三(15)册	中铁智慧建设有限公司评估明细表
第三(16)册	中铁三局集团勘测设计院有限责任公司评估明细表
第三(17)册	成都中铁三局铁达商品混凝土有限公司评估明细表
第三(17-1)册	成都中铁三局铁达物资有限公司评估明细表
第三(17-2)册	成都中铁三局铁达运输有限公司评估明细表
第三(18)册	中铁三局集团成都新技术爆破有限公司评估明细表
第三(19)册	中铁三局集团成都工程建设咨询有限公司评估明细表
第三(20)册	中铁三局瑞隆物流有限公司评估明细表
第三(21)册	中铁三局集团物资有限公司评估明细表
第三(22)册	中铁三局房地产集团有限公司评估明细表
第三(22-1)册	成都中铁温泉资源开发有限公司评估明细表
第三(22-2)册	成都中铁巴登巴登温泉投资开发有限公司评估明细表
第三(22-3)册	四川三元文化产业发展有限公司评估明细表
第三(22-4)册	达州中铁瑞城置业有限公司评估明细表
第三(22-5)册	中铁三局贵州锦隆房地产开发有限公司评估明细表
第三(22-6)册	成都中铁置业有限公司评估明细表
第三(22-7)册	成都市盈庭置业有限公司评估明细表
第三(22-9)册	成都中铁三局宏源房地产综合开发有限公司评估明细表
第三(22-10)册	成都宏锦置业有限公司评估明细表
第三(22-11)册	成都中铁瑞城新界置业有限公司评估明细表
第三(22-12)册	中铁三局都江堰青锋置业有限公司评估明细表
第三(22-13)册	成都新顺建筑工程有限责任公司评估明细表
第三(22-14)册	都江堰市青城旅游开发有限责任公司评估明细表
第三(22-15)册	自贡沿滩新城投资开发有限公司评估明细表
第三(22-16)册	成都市新川藏路建设开发有限责任公司评估明细表
第三(22-17)册	自贡中铁三局地产新城投资有限公司评估明细表
第三(23)册	成都中铁土地整理有限公司评估明细表
第三(24)册	成都中铁三局瑞城物业管理有限公司评估明细表
第三(25)册	成都市金马瑞城投资有限公司评估明细表
第三(25-1)册	成都市金马瑞城土地整理有限公司评估明细表
第三(26)册	福建中铁瑞城投资有限公司评估明细表
第三(27)册	成都中铁恒信投资有限公司评估明细表

本 册 目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	43
三、评估对象和评估范围	43
四、价值类型及其定义	46
五、评估基准日	46
六、评估依据	47
七、评估方法	51
八、评估程序实施过程 and 情况	71
九、评估假设	71
十、评估结论	75
十一、特别事项说明	78
十二、评估报告使用限制说明	95
十三、评估报告日	96
附件目录	98

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、被评估企业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。

中铁二局股份有限公司资产重组所涉及的 中铁二局工程有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 2181 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国中铁股份有限公司、中铁二局股份有限公司的委托，就中铁二局股份有限公司资产重组之经济行为，对所涉及的中铁二局工程有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是中铁二局工程有限公司股东全部权益，评估范围是中铁二局工程有限公司全部资产及负债（即中铁二局股份有限公司全部资产及负债）。

评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对中铁二局工程有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出中铁二局工程有限公司股东全部权益的市场价值在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面价值 599,063.70 万元，评估值 722,848.35 万元，评

估值与账面价值比较增值 123,784.65 万元，增值率 20.66 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日使用有效。

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全文。

中铁二局股份有限公司资产重组所涉及的 中铁二局工程有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 2181 号

中国中铁股份有限公司、中铁二局股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中铁二局股份有限公司资产重组之经济行为所涉及的中铁二局工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日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、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中国中铁股份有限公司(以下简称为“中国中铁”)和中铁二局股份有限公司(以下简称为“中铁二局”),被评估企业为中铁二局工程有限公司(以下简称“二局有限”)。

(一) 委托方 1 概况

公司名称：中国中铁股份有限公司

公司地址：北京市丰台区南四环西路 128 号院 1 号楼 918

法定代表人：李长进

注册资本：2,129,990 万元人民币

成立日期：2007 年 09 月 12 日

公司类型：股份有限公司(上市)

营业执照注册号：1000000000041175

经营范围：土木工程建筑和线路、管道、设备安装的总承包；上述项目勘测、设计、施工、建设监理、技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务的分项承包；土木工程专用机械设备、器材、构件、钢梁、钢结构、建筑材料的研制、生产、销售、租赁；在新建铁路线正式验收交付运营前的临时性客、货运输业务及相关服务；承包本行业的国外工程，境内外资工程；房地产开发、经营，资源开发，物贸物流；进出口业务；经营对销贸易和转口贸易；汽车销售；电子产品及通信信号设备、交电、建筑五金、水暖器材、日用百货的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

(二) 委托方 2 概况

企业名称：中铁二局股份有限公司

类 型：其他股份有限公司(上市)

住 所：成都高新区九兴大道高发大厦 B 幢一层 156 号

法定代表人：邓元发

注册资本：人民币壹拾肆亿伍仟玖佰贰拾万元

成立日期：1999 年 9 月 24 日

营业期限：1999 年 9 月 24 日至永久

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：中铁二局

股票代码：600528.SH

营业执照注册号：510109000032189

1. 历史沿革

(1)1999 年 9 月，中铁二局设立

1998 年 12 月 25 日，中铁二局集团有限公司、铁道部宝鸡桥梁厂、成都铁路局、铁道部第二勘测设计院和西南交通大学作为发起人共同签

署《设立中铁二局股份有限公司发起人协议》，发起设立中铁二局股份有限公司，股本总额 30,000 万股，每股面值一元；中铁二局集团有限公司以经评估确认的经营性净资产作价出资 43,739.52 万元，折合股份数 28,500 万股，持股比例为 95%；股东宝鸡桥梁厂以现金作价出资 2,092 万元，折合股份数 1,363 万股，持股比例为 4.54%；股东成都铁路局以现金作价出资 100 万元，折合股份数 65 万股，持股比例为 0.22%；股东铁道部第二勘测设计院以现金作价出资 60 万元，折合股份数 39 万股，持股比例为 0.13%；股东西南交通大学以现金作价出资 50.65 万元，折合股份数 33 万股，持股比例为 0.11%。

1999 年 4 月 1 日，中华财务会计咨询公司出具编号为中华评报字(1999)第 020 号的《中铁二局股份有限公司(筹)资产评估报告书》，以 1998 年 9 月 30 日为评估基准日，对中铁二局集团有限公司为发起设立中铁二局而涉及的全部资产及负债进行评估，评估结果为资产总计评估值 140,171.67 万元，负债合计评估值 96,432.15 万元，净资产合计评估值 43,739.52 万元。1999 年 6 月 22 日，深圳同人会计师事务所有限公司出具编号为深同证验字[1999]008 号《中铁二局股份有限公司(筹)验资报告》，经审验，截至 1999 年 6 月 22 日，中铁二局股份有限公司(筹)已收到发起人投入的资本共计 46,042.17 万元，其中股本 30,000 万元，资本公积 16,042.17 万元；具体出资情况为：股东二局集团以经评估确认的经营性净资产作价出资 43,739.52 万元，折合股份数 28,500 万股，持股比例为 95%；股东宝鸡桥梁厂以现金作价出资 2,092 万元，折合股份数 1,363 万股，持股比例为 4.54%；股东成都铁路局以现金作价出资 100 万元，折合股份数 65 万股，持股比例为 0.22%；股东铁道部第二勘测设计院以现金作价出资 60 万元，折合股份数 39 万股，持股比例为 0.13%；股东西南交通大学以现金作价出资 50.65 万元，折合股份数 33 万股，持股比例为 0.11%。

1999 年 7 月 23 日，中华人民共和国财政部作出财管字[1999]233 号《关于中铁二局集团股份有限公司(筹)国有股权管理有关问题的批复》，同意中铁二局集团有限公司将其所属的第一工程处、第二工程处、第四工程处、第五工程处、路桥工程公司、机械筑路处、物资处和行使工程总承发包职能的部门及总部直属的 14 个指挥部的经营性资产纳入股份制改组范围，并吸收铁道部宝鸡桥梁工厂、成都铁路局、铁道部第二勘测设计院和西南交通大学等法人单位以现金出资，共同发起设立中铁二局集团股份有限公司的方案。

1999 年 8 月 3 日，中华人民共和国国家经济贸易委员会作出国经贸企改[1999]744 号《关于同意设立中铁二局股份有限公司的复函》，同意中铁二局集团有限公司、铁道部宝鸡桥梁厂、成都铁路局、铁道部第二勘测设计院和西南交通大学作为发起人，发起方式设立中铁二局股份有限公司；股份公司股本总额 30,000 万元(每股面值 1 元)，发起人投入资产为 142,474.32 万元，负债为 96,432.15 万元，净资产折为股本，为 30,000 万股；上述发起人分别持有 28,500 万股、1,363 万股、65 万股、39 万股和 33 万股。

1999 年 11 月 29 日，成都市工商局向中铁二局核发《企业法人营业执照》。 中铁二局设立时的股权结构如下：

表1-1 股权结构表

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例%	出资方式
1	二局集团	28,500.00	95.00	净资产
2	铁道部宝鸡桥梁厂	1,363.00	4.54	现金
3	成都铁路局	65.00	0.22	现金
4	铁道部第二勘测设计院	39.00	0.13	现金
5	西南交通大学	33.00	0.11	现金
	合 计	30,000.00	100	

(2)2001 年 5 月，首次公开发行人民币普通股

2000 年 9 月 15 日，中铁二局召开 2000 年度第一次临时股东大会并

形成决议，审议通过了《公司公开发行股票并上市议案》、《章程(修改草案)》等其他与本次首次公开发行股票并上市相关的议案，同意中铁二局向社会公开发行 11,000 万股社会公众股(以国家主管部门批准的额度为准)，并在发行成功后再上海或者深圳证券交易所挂牌上市。2001 年 4 月 8 日，中国证监会作出证监发行字[2001]27 号《关于核准中铁二局股份有限公司公开发行股票的通知》，同意中铁二局股份有限公司利用上海证券交易所交易系统，采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票 11,000 万股。该公司的国有法人股暂不上市流通。

2001 年 5 月 15 日，深圳同人会计师事务所出具深同证验字[2001]号第 010 号《验资报告》，经审验，截至 2001 年 5 月 15 日，中铁二局通过上网定向发行股票共同向社会公众募集资金 104,500.00 万元，扣除券商承销佣金、手续费等计 2,772.25 万元，实际募集资金 101,727.75 万元，其中 11,000.00 万元作为中铁二局股本，90,727.75 万元转作中铁二局资本公积；中铁二局注册资本及实收股本变更为 41,000.00 万元。

2001 年 5 月 15 日，成都市工商局向中铁二局换发《企业法人营业执照》，中铁二局注册资本为 41,000.00 万元。

(3)2005 年 11 月，股权分置改革

2005 年 11 月 11 日，国务院国有资产监督管理委员会作出国资产权[2005]1408 号《关于中铁二局股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，同意中铁二局实施股权分置改革方案，本次股权分置改革完成后，中铁二局总股本仍为 41,000 万股，其中二局集团、中铁宝桥股份有限公司、成都铁路局、铁道第二勘察设计院、西南交通大学分别持有 24,529 万股、1,173.0887 万股、55,9433 万股、33.566 万股、28.402 万股，分别占总股本的 59.83%、2.86%、0.14%、0.08%、0.07%，上述股份具有流通权。2005 年 11 月 25 日，中铁二局召开股权分置改革相关股东大会并形成决议，审议通过了《中铁二局股份有限公司股权分置改革方案》。

方案主要内容如下：中铁二局全体非流通股股东，以向流通股股东送股方式作为对价安排，从而使其所持中铁二局股份获得在上海证券交易所挂牌流通的权利，根据股权分置改革方案，流通股股东每持有 10 股将获得 3.8 股的对价股份，全体非流通股股东向流通股股东支付的股份总数为 4,180 万股。2005 年 11 月 28 日，上海证券交易所作出上证上字[2005]227 号《关于实施中铁二局股份有限公司股权分置改革方案的通知》，同意中铁二局实施股权分置改革方案。

(4)2006 年 5 月，资本公积金转增股本

2006 年 4 月 27 日，中铁二局召开 2005 年度股东大会并形成决议，审议通过了《公司 2005 年度资本公积金转增部分的议案》同意中铁二局以总股本 41,000 万股为基数，向全体股东按每 10 股转增 5 股的比例，进行资本公积金转增股本。中铁二局资本公积金 1,086,732,396.09 元，转增后剩余资本公积 881,520,893.49 元，总股本为 61,500 万股。其中，有限售条件的流通股股份为 387,300,000 股，无限售条件的流通股股份为 22,770 万股。2006 年 5 月 19 日，华证会计师事务所有限公司出具华证验字[2006]第 8 号《验资报告》，经审验，截至 2006 年 5 月 18 日，中铁二局注册资本实收金额为 61,500 万元。

2006 年 5 月 29 日，成都市工商局向中铁二局换发《企业法人营业执照》，中铁二局的注册资本及实收资本均为 61,500 万元。

(5)2007 年 1 月，非公开发行股票

2006 年 5 月 19 日，中铁二局召开第三届董事会 2006 年第三次会议，审议通过了本次非公开发行 A 股股票的有关议案，同意向不超过十名特定对象非公开发行不超过 30,000 万股，控股股东中铁二局集团有限公司以其持有的所属房地产开发公司的股权，以及持有的与中铁二局施工业务相关公司的股权按评估值作价认购不低于本次非公开发行股份总数的 35%，其他发行对象以现金方式认购其余股份。

2006年6月8日,中联资产评估有限公司分别出具中联评报字[2006]第129号《中铁二局集团有限公司拟转让所持八家子公司股权项目资产评估报告书》,中联评报字[2006]第131号《中铁二局集团装饰工程有限公司拟转让所持有的成都中铁二局宏源房地产综合开发有限公司股权项目资产评估报告书》以及中联评报字[2006]第130号《中铁二局集团勘测设计院拟转让所持有的中铁二局贵州锦隆房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》,以2006年3月31日为评估基准日,对中铁二局集团有限公司以其持有的所属房地产开发公司的股权,以及持有的与中铁二局施工业务相关公司的股权进行评估。

2006年6月16日,国务院国有资产监督管理委员会分别出具20060149号、20060150号以及20060148号《国有资产评估项目备案表》,对上述评估报告予以备案。

2006年6月23日,中铁二局召开2006年第一次临时股东大会,审议通过了《关于公司非公开发行A股股票发行方案的议案》等有关议案,同意本次向不超过十名特定对象非公开发行股份数量不超过30,000万股,其中控股股东中铁二局集团有限公司以其所持八家房地产开发公司股权以及所持两家与中铁二局施工业务相关的公司股权按照评估值作价认购不低于本次非公开发行股份总数的35%,其他发行对象以现金方式认购其余股份。

2006年8月3日,国务院国有资产监督管理委员会作出国资产权[2006]958号《关于中铁二局集团有限公司及所属企业股权协议转让有关问题的批复》,同意本次非公开发行募集资金投资项目所涉及公司的股权协议转让事宜,具体为:中铁二局集团有限公司将所持山东中铁城镇建设有限公司90%股权、成都华信大足房地产开发有限公司35%股权、中铁二局集团房地产开发有限公司87.88%股权、北京高盛房地产开发有限公司50%股权、达县翠屏山房地产综合开发有限责任公司50%股

权、成都中铁锦华置业有限公司 4.25%股权、中铁二局集团物资有限公司 55%股权、中铁二局集团成都岩土工程有限公司 95%股权，中铁二局集团勘测设计院将所持中铁二局贵州锦隆房地产开发有限公司 30%股权，中铁二局集团装饰装修工程有限公司将所持成都中铁二局宏源房地产综合开发有限公司 84.75%股权以协议方式转让给中铁二局股份公司。

2007 年 1 月 5 日，中国证监会下发证监发行字[2007]4 号《关于核准中铁二局股份有限公司非公开发行股票的通知》，同意中铁二局非公开发行股票不超过 30,000 万股。

2007 年 1 月 26 日，四川君和会计师事务所出具君和验字(2007)第 1002 号《验资报告》，经审验，截至 2007 年 1 月 25 日，中铁二局已收到各股东交纳的新增注册资本(实收资本)合计 29,700 万元，控股股东中铁二局集团有限公司以其所持的所属房地产开发公司的股权，及其持有的与中铁二局施工业务相关公司的股权按经国资委备案的评估值作价认购 10,400 万股折合 52,520 万元，广东省机场管理集团公司等九名投资者以现金认购 19,300 万股折合 97,465 万元。

2007 年 3 月 19 日，中铁二局作出章程修正案，注册资本变更为 91,200 万元。

2007 年 4 月 24 日，成都市工商局向中铁二局换发《企业法人营业执照》，中铁二局的注册资本及实收资本均为 91,200 万元。

(6)2008 年 6 月，送股及资本公积金转增股本

2008 年 4 月 2 日，中铁二局召开 2007 年度股东大会并形成决议，审议通过了关于利润分配及资本公积金转增股本的议案，同意中铁二局以股本总数 912,000,000 股为基数，每 10 股送 3 股股票，同时使用资本公积金每 10 股转增 3 股股票，本次利润分配后尚余资本公积金 1,734,177,258.60 元。

2008 年 5 月 30 日，中和正信会计师事务所有限公司出具中和正信

验字(2008)第 12-1013 号《验资报告》，经审验，截至 2008 年 5 月 27 日，中铁二局注册资本实收金额为 145,920 万元。

2008 年 6 月 20 日，成都市工商局向中铁二局换发《企业法人营业执照》，中铁二局的注册资本及实收资本均为 145,920 万元。

2. 经营范围

承担各类型工业、能源、交通、民用工程项目施工工程承包(凭资质证书经营); 工程技术与咨询; 建筑材料(不含危险化学品)、金属材料、铁路专用设备、机械设备的销售; 机械设备租赁; 铁路简支梁生产; 仓储服务(不含危险化学品); 房地产开发(凭资质证书经营); 工程设计、工程勘察、市政公用设计及建筑、铁路、公路工程设计; 工程咨询; 城市规划编制、服务(凭资质证书经营); 多媒体设计服务; 工程管理服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三) 被评估企业概况

公司名称：中铁二局工程有限公司

公司地址：成都市金牛区通锦路 16 号

法定代表人：邓元发

注册资本：150000 万元人民币

成立日期：2015 年 11 月 18 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业执照注册号：91510100MA61RKR7X3

1. 经营范围

承担各类型工业、能源、交通、民用工程项目的施工工程承包; 工程技术与咨询; 建筑材料（不含危险化学品）、金属材料、铁路专用设备、机械设备销售; 机械设备租赁; 铁路简支梁安装; 仓储服务（不含危险化学品）; 房地产开发; 工程设计，工程勘察，市政公用设计及

建筑，铁路、公路工程设计，工程监理与咨询，城市规划编制、服务；多媒体设计服务；工程管理服务；试验检测和工程测量。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二局有限是在基准日后成立，并承继中铁二局所有资产、负债、人员及业务。根据重组方案，模拟以 2015 年 9 月 30 日完成交割，并以二局有限 100%股权与标的资产进行置换。

2. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，被评估企业资产总额 4,136,590.71 万元，负债总额 3,537,527.01 万元，净资产额 599,063.70 万元，实现营业收入 1,539,215.62 万元，净利润 100,149.80 万元。被评估企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-2 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	4,136,590.71	3,938,132.29	3,367,129.12
负债	3,537,527.01	3,430,463.19	2,856,291.84
净资产	599,063.70	507,669.10	510,837.28
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	1,539,215.62	2,548,953.58	2,923,351.91
利润总额	102,191.25	6,595.40	31,988.64
净利润	100,149.80	11,423.82	31,721.18
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

3. 长期股权投资情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的二级长期股权投资共有 32 项。其中纳入评估范围进行整体评估的二级企业共 27 家，具体情况如下：

表1-3 长期股权投资情况

单位：人民币元

序号	被投资单位名称(全称)	投资日期	持股比例%
1	中铁二局第一工程有限公司	1990-07	100
2	中铁二局第二工程有限公司	2001-12	97.33
3	中铁二局第三工程有限公司	2002-01	100

序号	被投资单位名称(全称)	投资日期	持股比例%
4	中铁二局第四工程有限公司	2001-12	100
5	中铁二局第五工程有限公司	2001-12	100
6	中铁二局第六工程有限公司	2001-12	100
7	中铁二局集团建筑有限公司	1980-11	75.6
8	中铁二局大连工程有限公司	2011-08	100
9	中铁二局长春工程有限公司	2012-06	100
10	深圳中铁二局工程有限公司	1991-05	100
11	蚌埠中铁二局工程有限公司	2013-06	100
12	中铁二局集团新运工程有限公司	1980-11	53.65
13	中铁二局集团电务工程有限公司	1980-09	51.02
14	阆中市嘉陵江路桥开发有限公司	2002-10	100
15	中铁智慧建设有限公司	2012-06	100
16	中铁二局集团勘测设计院有限责任公司	1988-10	100
17	成都中铁二局铁达混凝土有限公司	1995-04	100
18	中铁二局集团成都新技术爆破有限公司	1986-10	100
19	中铁二局集团成都工程建设咨询有限公司	1993-07	100
20	中铁二局瑞隆物流有限公司	2009-06	51
21	中铁二局集团物资有限公司	2001-12	100
22	中铁二局房地产集团有限公司	2008-03	100
23	成都中铁土地整理有限公司	2007-03	60
24	成都中铁二局瑞城物业管理有限公司	2006-06	100
25	成都市金马瑞城投资有限公司	2007-04	63
26	福建中铁瑞城投资有限公司	2012-01	100
27	成都中铁恒信投资有限公司	2012-12	100
28	福建天成瑞源房地产股份有限公司	2008-01	50
29	成都华信大足房地产开发有限公司	2004-11	35
30	成都中鼎绿舟置业有限公司	2013-04	5
31	成都中铁蓉锋投资管理有限公司	2013-07	10
32	爱思开中铁(四川)空间智能化管理有限公司	2010-08	40

(1) 分布情况

上述企业主要分布在成都、贵阳、深圳、福建、大连、长春、蚌埠等省市。

(2) 所属行业情况

上述企业所属行业主要包含工程施工、房地产开发、勘测设计、工程爆破、工程咨询、物资销售、仓储物资配送设备制造、物业管理、土地整理等。

(3) 纳入评估范围展开评估的二级企业简介

1) 中铁二局第一工程有限公司

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：贵州省贵阳市四通街3号金鹏大厦

法定代表人：王声扬

注册资本：叁亿元整

营业执照注册号：5200000000025280

成立日期：1990年07月25日

营业期限：1990年07月25日至长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。(房屋建筑工程施工总承包(壹级)、市政公用工程施工总承包(壹级)、地基与基础工程专业承包(壹级)、隧道工程专业承包(壹级)、桥梁工程专业承包(壹级)、混凝土预制构件专业(贰级)、建筑装饰装修工程承包(壹级)、公路工程施工总承包(壹级)、公路路基工程专业承包(壹级)；机械及房屋租赁服务；商品混凝土、水泥构件、水泥桩柱的生产、销售及运输；机械设备租赁、调剂、维修、销售；机械设备及配件及普通货物运输；建筑周转材料销售及租赁；水泥、砂石料、钢材、轻质建材、玻璃纤维及复合材料销售；塔吊、架桥机、升降机、门式起重机的安全使用、维修及租赁；建筑用钢结构设计、制造、安装；建筑外窗加工、安装；广告牌的制作和安装；机械设备、机电设备及水电暖安装；照明工程、楼宇智能化工程；建筑材料销售；设备维修及配件销售；各类工业、民用、铁路、公路、市政房建、机场建筑工程原材料、土工材料填料、水质、化学分析、地基基础、主体结构、钢结构、建筑物几何线形测量、监控量测、沉降观测、爆破振动、瓦斯监测、工程测

量和试验检测相关技术咨询服务。)

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	30000	100
	合 计	30000	100

公司近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-2 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	446,797.86	415,377.53	324,923.61
负债	414,180.22	370,133.21	278,159.65
净资产	32,617.64	45,244.32	46,763.96
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	339,618.04	575,780.30	647,424.24
利润总额	809.72	4,328.13	7,781.02
净利润	608.58	3,129.36	5,632.51
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

2) 中铁二局第二工程有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都市青羊区广富路218号11栋

法定代表人：董宁

注册资本：(人民币)叁亿元

营业执照注册号：511402000012658

成立日期：1990年07月25日

经营范围：铁路综合工程；隧道、地基与基础、公路、工民建及市政工程建设；水利水电、码头、港口工程建设；工程试验检测；D级及以下爆破作业项目设计施工(有效期至2016年7月25日)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，股东结构如下：

表1-3 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	29,200.00	97.33
2	中铁二局集团有限公司	800.00	2.67
	合 计	30,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表1-4 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	308,732.90	296,630.83	296,762.11
负债	281,908.68	270,654.92	272,264.06
净资产	26,824.22	25,975.91	24,498.04
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	236,627.60	365,992.84	450,500.36
利润总额	1,001.45	1,747.09	1,734.58
净利润	848.31	1,477.87	429.66
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

3) 中铁二局第三工程有限公司

类 型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住 所: 成都高新区蓝天路 33 号

法定代表人: 葛庭栋

注册资本: (人民币)壹亿贰仟万元

营业执照注册号: 510109000015935

经营范围: 工程技术开发及咨询、各类工程承包、建筑工程装饰装修、工程检测(待取得建设行政主管部门的资质证书后方可经营); 环保工程技术开发和推广应用、电子计算机的应用技术开发、修理、科技信息服务、技术服务; 加工、制造、销售电器、机械及材料、仪器仪表、建筑材料(不含危险化学品)、金属材料(不含稀贵金属)、塑料橡胶制品(国家有专项规定的除外); 钢结构及其产品设计、制造、安装(涉及许可的凭资质许可证从事经营); 民用爆破技术咨询、转让(国家有专项规定的除外); 园林绿化设计、施工(待取得资质许可证后方可从事经营); 机械设备租赁; 装卸配送; 普通货运(仅限该公司分公司凭道路运输经营许可

证在有效期内从事经营); 铁路货运代理; 仓储(不还危险化学品)及包装服务; 物业管理(凭相关资质证书经营); 自有房屋租赁; 停车场服务(凭资质许可证从事经营)、商务咨询服务; 废旧物资回收(成都市三环路以内不得设点收购)。(以上经营项目国家法律、行政法规禁止的除外, 法律、行政法规限制的取得许可后方可经营; 工业行业另设分支机构经营或玲则经营场地经营)。

截至评估基准日, 股东结构如下:

表1-5 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	12,000.00	100
	合 计	12,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表1-6 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	118,788.15	130,132.73	108,493.57
负债	104,787.28	115,076.09	92,842.72
净资产	14,000.87	15,056.64	15,650.85
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	81,587.32	142,056.18	153,543.55
利润总额	1,243.77	991.48	767.42
净利润	1,054.96	834.79	644.43
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

4) 中铁二局第四工程有限公司

类 型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住 所: 成都市青白江区新河路 8 号

法定代表人: 张兵

注册资本: (人民币)贰亿伍仟万元

营业执照注册号: 510113000010515

经营范围: 公路工程施工总承包壹级; 房屋建筑工程施工总承包壹级; 市政公用工程施工总承包壹级; 土石方工程专业承包壹级; 建筑装

修装饰工程专业承包壹级；桥梁工程专业承包壹级；隧道工程专业承包壹级；公路路基工程专业承包壹级；水利水电工程施工总承包；公路路面工程专业承包；混凝土预制构件专业承包；机电安装工程施工总承包；机场场道工程专业承包；机械租赁(不含汽车)、加工、安装、维修服务；机械成套设备(不含汽车)、机械零配件的销售；仓储服务(不含危险品)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-7 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	25,000.00	100
	合计	25,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-8 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	326,258.01	291,373.51	237,402.73
负债	296,432.47	254,884.56	200,889.45
净资产	29,825.54	36,488.95	36,513.28
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	275,158.08	462,716.23	424,858.62
利润总额	5,112.52	4,725.90	5,530.54
净利润	4,386.18	3,969.67	4,687.35
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

5) 中铁二局第五工程有限公司

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：成都市青羊区青羊工业集中发展区F区5栋

法定代表人：蒋光全

注册资本：(人民币)叁亿元

营业执照注册号：510600000029215

经营范围：铁路、公路、市政、城市轨道、水利水电、房屋建筑、桥梁、钢结构、起重吊装、管道、机场、隧道、码头、港口、大型基础设施、建筑安装工程施工；机械零部件修理，建筑用钢模板加工；机械

设备租赁，房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-9 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	30,000.00	100
	合 计	30,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-10 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	372,969.27	358,928.27	289,625.98
负债	338,004.70	314,595.48	249,852.66
净资产	34,964.57	44,332.79	39,773.32
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	312,514.31	612,733.20	507,058.44
利润总额	3,783.32	6,991.14	2,569.53
净利润	3,200.05	5,914.33	2,175.60
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

6) 中铁二局第六工程有限公司

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：成都市人民中路二段 68 号瑞城大厦

法定代表人：董兆昆

注册资本：(人民币)叁亿元

营业执照注册号：510100000122164

经营范围：铁路土木工程建筑、公路工程、桥梁工程、水利水电工程建筑、地质灾害防治工程施工、工程机械修理；市政工程施工、土石方、机场、隧道、地基及基础、提防工程施工(凭相关资质证经营)、工业与民用建筑施工，机械设备的加工、租赁及技术咨询和技术培训，批发、零售机械成套设备(不含汽车)、五金交电、电器器材、工程机械零配件。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-11 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	30,000.00	100
	合 计	30,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表1-12 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	371,953.76	378,063.59	312,275.83
负债	344,203.45	350,741.03	285,086.01
净资产	27,750.31	27,322.56	27,189.82
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	289,120.92	421,293.74	379,972.30
利润总额	510.96	1,798.07	-13,207.60
净利润	427.76	132.73	-9,810.65
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

7) 中铁二局集团建筑有限公司

类 型: 其他有限责任公司

住 所: 成都市一环路北一段 432 号

法定代表人: 郭定松

注册资本: (人民币)壹亿元

营业执照注册号: 510100000061234

经营范围: 工业与民用建筑工程施工、管道、设备、锅炉安装, 建筑水泥、预制构件和钢门窗构件制作, 施工和机械修理; 管理工程材料与设备销售、租赁; 地基与基础工程施工; 钢结构工程施工; 起重设备安装工程施工; 机电设备安装工程施工; 建筑装饰装修工程施工、市政公用工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至评估基准日, 股权结构如下:

表1-13 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局集团有限公司	2,440.00	24.4

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
2	中铁二局工程有限公司	7,560.00	75.6
	合 计	10,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表1-14 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	96,830.75	123,062.84	97,718.39
负债	84,090.89	105,629.82	82,774.64
净资产	12,739.87	17,433.03	14,943.75
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	92,548.50	225,159.00	204,698.72
利润总额	2,370.60	5,283.15	2,507.17
净利润	2,006.84	4,483.28	2,388.73
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

8) 中铁二局大连工程有限公司

类 型: 有限责任公司(法人独资)

住 所: 大连市沙河口区富静园1号

法定代表人: 董宁

注册资本: 贰仟万元整

营业执照注册号: 210200000457396

经营范围: 铁路工程、公路工程、桥梁工程、隧道工程、地基与基础工程、市政工程、建筑工程、水利工程、港口工程施工(以上均凭资质经营)

截至评估基准日, 股权结构如下:

表1-15 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	2,000.00	100
	合 计	2,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表1-16 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
----	------------	-------------	-------------

总资产	2,022.69	2,018.86	2,015.94
负债	19.36	1.17	1.77
净资产	2,003.33	2,017.69	2,014.18
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	5.32	3.04	7.06
净利润	3.67	2.28	5.30
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

9) 中铁二局长春工程有限公司

类 型：有限责任公司(独资法人)

住 所：长春市朝阳区湖滨街 1 号城市名人酒店 712 室

法定代表人：杜烈

注册资本：(人民币)陆佰万元

营业执照注册号：220101000021316

经营范围：承担各类型工业、能源、交通、民用工程项目施工工程项目(凭资质证书经营)；工程技术开发与咨询。房地产开发(凭资质证书经营)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-17 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	600.00	100
	合 计	600.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-18 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	600.06	600.06	600.06
负债	0.01	0.01	0.01
净资产	600.05	600.05	600.05
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00	0.00

审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
------	--------------------

10) 深圳中铁二局工程有限公司

类 型：有限责任公司(法人独资)

住 所：深圳市福田区红荔路 7024 号鲁班大厦 10 楼

法定代表人：杜军林

注册资本：15,400 万元

营业执照注册号：440301103020519

经营范围：承包各种通用工业与民用建设项目的建设施工，各类桩基础工程；承包各类建设项目的机械施工，铁路的综合施工；20 层以下建筑水消防系统火灾自动报警系统施工；建筑机械租赁(不含其他限制项目)；普通货运。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-19 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	15,400.00	100
	合 计	15,400.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-20 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	311,425.55	301,530.13	252,526.75
负债	292,619.46	270,293.38	227,375.59
净资产	18,806.09	31,236.75	25,151.16
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	360,494.65	504,226.48	434,744.65
利润总额	2,805.41	12,964.44	8,667.72
净利润	2,106.60	9,717.60	6,484.68
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

11) 蚌埠中铁二局工程有限公司

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：安徽省蚌埠市涂山路 1757 号投资大厦 5013 室

法定代表人：杜军林

注册资本：陆佰万元整

营业执照注册号：340392000010813

经营范围：一般经营项目：建筑工程、铁路工程、土石方工程、市政工程、消防工程、火灾自动报警系统工程的施工；机械设备安装、租赁。(以上除前置许可项目)

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-21 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	600	100
	合 计	600	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-22 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	6,788.09	4,712.16	3,849.37
负债	6,087.69	3,816.52	3,121.52
净资产	700.40	895.63	727.69
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	6,429.74	10,035.25	7,604.83
利润总额	17.23	223.43	170.25
净利润	12.92	167.76	127.69
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

12) 中铁二局集团新运工程有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都市金牛区长福街 1 号

法定代表人：秦仁佩

注册资本：(人民币)肆仟陆佰陆拾万元

营业执照注册号：510100000097722

经营范围：铁路综合工程施工、铁路临管运输、公路工程施工、工业与民用建筑工程施工、铁路桥简支梁生产、结构安装，铁路专用器材

及零配件制造、加工，施工机械修理、物资储存(不含危险品)、装卸、混凝土预制构件、预应力工程、铁路铺轨架梁工程。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，公司注册资本为 4660 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

表1-23 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	2500	53.65
2	中铁二局集团有限公司	2160	46.35
	合 计	4660	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-24 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	339,465.07	330,591.10	304,998.58
负债	330,682.31	312,145.48	288,919.43
净资产	8,782.77	18,445.63	16,079.16
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	312,749.98	524,076.50	685,668.80
利润总额	1,825.44	3,609.91	843.78
净利润	1,551.62	3,725.47	1,313.81
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

13) 中铁二局集团电务工程有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都路通锦路 9 号

法定代表人：晏大武

注册资本：(人民币)壹亿元

营业执照注册号：510100000097110

经营范围：铁路电气化工程、通讯工程、信号工程、电力工程施工；公路交通工程通讯、监控、收费综合系统工程施工；工业与民用建筑工程施工；机电安装工程施工；建筑智能化设计与施工；电信工

程施工；送电工程施工；城市及道路照明施工；建筑装饰装修工程施工；市政公用工程施工；消防设施工程施工；通讯工程施工；电力工程施工；房屋建筑物工程施工：公共安全技术防范系统设计、安装、维护、运营；承装(修、试)电力设施；工程机械维修；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；加工、销售(以下范围仅限分公司适用)：铁路通信、信号、电力、电气化标准及非标准配件，电气化接触网钢柱及横梁，工业电气产品，输电线路铁塔、电缆桥架、钢结构设计、生产加工、安装，非标机械设备、配件，一、二类机电产品，多元合金共渗、支座预埋件。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后后方可开展经营活动)

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-25 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	5,102.00	51.02
2	中铁二局集团有限公司	4,727.00	47.27
3	四川通达铁路工程有限公司	171.00	1.71
	合 计	10,000.00	100.00

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-26 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	215,529.59	212,993.77	163,337.59
负债	198,760.03	187,379.40	139,503.76
净资产	16,769.56	25,614.37	23,833.83
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	184,526.53	210,982.49	170,611.99
利润总额	5,718.00	8,031.50	4,609.80
净利润	4,810.16	6,836.54	3,941.59
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

14) 阆中市嘉陵江路桥开发有限公司

类 型：国有

住 所：保宁醋西路3号粮食局宿舍

法定代表人：贾树昌

注册资本：叁仟万元

营业执照注册号：511381000007031

经营范围：道路、桥梁投资、建设经营管理

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-27 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	3000	100
	合 计	3000	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-28 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	5,046.83	5,321.93	5,706.95
负债	2,390.61	2,476.77	2,490.18
净资产	2,656.22	2,845.16	3,216.77
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	358.93	538.70	746.03
利润总额	-188.94	-371.62	0.82
净利润	-188.94	-371.62	0.65
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

15) 中铁智慧建设有限公司

类 型： 有限责任公司(法人独资)

住 所： 深圳市南山区后海滨路与创业路口以东中心路 3333 号
中铁南方总部大厦 7 楼西南角

法定代表人：赵晓明

注册资本：6,000 万元

营业执照注册号：440301106341179

经营范围：智慧城市产业项目及配套设施建设项目投资、工业园区建设项目投资、旅游文化产业投资；投资咨询；物业服务；市政公用工程、房屋建筑工程、轨道交通工程、高速公路工程、智能化建筑工程；

软件开发和计算机信息系统集成。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-29 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	6,000.00	100
	合 计	10,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-30 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	6,223.62	5,995.56	5,044.50
负债	1,099.00	971.62	30.65
净资产	5,124.62	5,023.94	5,013.85
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	1,094.63	832.89	18.35
利润总额	134.25	13.46	-786.22
净利润	100.69	10.09	589.66
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

16) 中铁二局集团勘测设计院有限责任公司

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住 所：成都市通锦路16号

法定代表人：杨雪

注册资本：(人民币)贰仟万元

营业执照注册号：510100000051567

经营范围：工程设计、工程勘察、工程施工、工程咨询、工程监理、规划管理、微机绘图。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-31 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	2000.00	100
	合 计	2000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表1-32 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	5,559.97	7,500.28	6,781.86
负债	3,472.39	4,620.87	4,094.22
净资产	2,087.58	2,879.41	2,687.64
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	3,308.58	7,746.49	8,786.41
利润总额	9.46	362.08	575.11
净利润	8.04	307.77	373.17
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

17) 成都中铁二局铁达商品混凝土有限公司

类 型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所: 成都市青羊区文家乡华严村一组

法定代表人: 高松林

注册资本: (人民币)陆仟伍佰万元

营业执照注册号: 510100000096352

经营范围: 生产、销售商品混凝土及构件; 机械设备租赁, 仓储, 吊装服务, 销售工程机械及配件、建筑材料、代工原料(不含危险品)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日, 股权结构如下:

表1-33 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	6,500.00	100
	合 计	6,500.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表:

表1-34 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	12,670.51	13,667.15	13,576.56
负债	5,755.45	5,323.14	5,418.62
净资产	6,915.06	8,344.00	8,157.94

	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	8,861.25	16,675.81	14,553.32
利润总额	714.63	458.28	285.36
净利润	655.32	378.80	235.44
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

18) 中铁二局集团成都新技术爆破工程有限公司

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：成都市金牛区通锦路 8 号

法定代表人：赵晓斌

注册资本：(人民币)壹仟万

营业执照注册号：510100000041143

经营范围：爆破工程(凭资质证经营)；爆破技术的咨询及技术转让、废旧物资回收。(以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目)

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-35 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	1000	100
	合 计	1000	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-36 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	1,310.14	1,524.45	1,328.99
负债	291.86	456.11	284.67
净资产	1,018.28	1,068.34	1,044.32
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	1,074.10	992.23	2,179.97
利润总额	18.59	32.03	35.05
净利润	13.93	24.02	26.22
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

19) 中铁二局集团成都工程建设咨询有限公司

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住 所：成都市金牛区通锦路 8 号

法定代表人：张红

注册资本：人民币肆佰万元

营业执照注册号：510100000041098

经营范围：工程咨询，建设工程监理，工程项目管理，工程造价咨询，项目策划及可行性研究，工程项目评估及后评价，工程招标代理。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-37 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	400	100
	合 计	400	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-38 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	791.22	681.86	1,025.90
负债	384.63	248.34	597.94
净资产	406.59	433.52	427.96
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	979.93	931.05	1,315.51
利润总额	13.82	6.04	9.83
净利润	7.60	5.56	5.73
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

20) 中铁二局瑞隆物流有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻
深圳市前海商务秘书有限公司)

法定代表人：魏道洪

注册资本：18000 万元

营业执照注册号：440301104104550

经营范围：兴办实业；国内贸易；机电设备及电器的租赁业务；国际货运代理；国内货运代理；货物装卸；仓储业务、招投标代理、企业管理咨询；煤炭经营；经营进出口业务。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-39 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	9180	51
2	深圳市浩诚凯贸易有限公司	6300	35
3	成都海真投资有限公司	2520	14
	合 计	18000	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-40 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	1,134,662.21	1,084,438.03	1,085,504.09
负债	1,132,664.87	1,033,740.87	1,024,653.64
净资产	1,997.34	50,697.16	60,850.46
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	765,081.02	2,029,341.69	2,896,053.67
利润总额	-45,218.57	332.33	31,821.78
净利润	-48,699.82	196.70	23,846.10
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

21) 中铁二局集团物资有限公司

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：成都市马家花园路 10 号

法定代表人：钟晓明

注册资本：(人民币)陆仟万元

营业执照注册号：510100000175874

经营范围：金属材料(不含稀贵金属)、润滑油、化工原料与化工产品(不含危险品)、铁路专用设备、建筑材料、装饰材料、工程机械、汽车零部件、电气机械及器材、普通机械、橡胶制品、建筑辅料、仓储

服务费、机械租赁；企业管理咨询。销售矿产品(国家限制经营的除外)、纸张、油墨、印刷机械、木材(限分公司经营)；货物配送、货运代办、普通货运、物资招投标代理；货物进出口；危险化学品经营(限分支机构凭许可证在有效期内经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-41 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	6,000.00	100
	合 计	6,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-42 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	312,799.55	271,775.04	280,300.09
负债	302,023.38	253,075.35	262,672.66
净资产	10,776.17	18,699.69	17,627.43
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	147,876.94	195,572.66	225,802.51
利润总额	2,043.00	2,303.96	1,418.12
净利润	1,581.52	1,722.25	1,028.02
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

22) 中铁二局房地产集团有限公司

企业住所：成都市金牛区马家花园路 2 号

法定代表人：刘水林

注册资本：50000 万元

企业类型：有限责任公司

营业执照注册号：510100000037536

经营范围：市政基础设施投资，房地产开发，建筑材料、商品房销售，物业管理，房屋租赁，商务咨询管服务。(以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外，涉及资质证凭资质证经营)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-43 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	50000	100
	合 计	50000	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-44 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	906,418.35	900,801.09	924,046.83
负债	846,326.65	811,314.54	837,258.25
净资产	60,091.70	89,486.55	86,788.58
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
主营业务收入	724.82	4,064.81	13,091.94
利润总额	-9,601.10	12,402.05	18,320.56
净利润	-8,253.86	12,172.97	18,033.98
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

23) 成都中铁土地整理有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都市郫县成都现代工业港北片区

法定代表人：赵海

注册资本：1000 万元人民币

营业执照注册号：510124000006047

经营范围：土地整理；旅游文化产业的投资；工业园区建设的投资
(法律法规禁止或有专项规定的除外，不含前置许可项目)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-45 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	600	60
2	四川统和集团有限公司	400	40
	合 计	1000	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-46 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	32,972.02	37,620.15	38,197.41
负债	29,821.94	29,450.09	29,449.69
净资产	3,150.08	8,170.06	8,747.73
	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-5,252.97	-768.99	1462.17
净利润	-5,252.97	-577.67	1462.17
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

24) 成都中铁二局瑞城物业管理有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：成都市金牛区马家花园路2号

法定代表人：刘斌

注册资本：(人民币)伍佰万元

成立日期：2006年6月2日

营业执照注册号：510300000023234

营业期限：2006年6月2日至2026年6月1日

经营范围：物业管理、物业顾问、家政服务、工程服务(凭资质证经营)；房产经纪、自有房屋租赁、房屋信息咨询；园林绿化工程施工(凭资质证经营)、植物租摆；销售：建辅建材(不含油漆)，机电设备销售与维修。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-47 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	500.00	100
	合计	500.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-48 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
----	------------	-------------	-------------

总资产	2,565.31	2,627.80	2,021.53
负债	2,232.23	2,122.77	1,519.24
净资产	333.08	505.03	502.29
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	4,451.37	5,986.64	5,263.08
利润总额	-171.95	3.96	1.72
净利润	- 171.95	2.74	0.75
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

25) 成都市金马瑞城投资有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都市温江区南浦路西段 103 号

法定代表人：曾永林

注册资本：5000 万元人民币

营业执照注册号：510123000002741

经营范围：项目投资；房地产开发经营；房地产营销代理；房屋租赁；装饰装修工程；工程规划设计；货物进出口、技术进出口(以上项目国家法律法规和国务院决定禁止或限制的除外)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-49 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	3150	63
2	中国中铁二局集团有限公司	1850	37
	合 计	5000	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-50 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	11,269.16	11,377.84	12,778.40
负债	8,703.94	8,703.94	9,890.89
净资产	2,565.22	2,673.90	2,887.51
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-121.39	- 238.61	1.82

净利润	-108.67	-213.61	0.01
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

26) 福建中铁瑞城投资有限公司

类 型：有限责任公司(法人独资)

住 所：闽侯县荆溪镇徐家村 236 号

法定代表人：肖先洪

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2012 年 01 月 12 日

营业执照注册号：350121100047479

营业期限：2012 年 01 月 12 日至 2022 年 01 月 11 日

经营范围：省级小城镇试点荆溪新城启动区城市综合体投资建设。

(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-51 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	10,000.00	100
	合 计	10,000.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-52 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	37,968.10	43,024.09	52,671.72
负债	27,437.57	32,553.02	42,321.80
净资产	10,530.54	10,471.07	10,349.92
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	7,401.87	43,987.58	6,428.17
利润总额	187.65	11.55	466.57
净利润	59.46	121.15	349.92
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

27) 成都中铁恒信投资有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：四川省成都市大邑县花水湾镇温泉南街 1 栋 1-4 层 9 号

法定代表人：何孟竹

注册资本：200 万元人民币

营业执照注册号：510129000018080

经营范围：酒店投资管理；商务信息咨询；物业管理(凭资质证经营)；企业形象策划服务(以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定明令禁止或限制的项目，需专项审批的凭许可证或批准文件经营)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-53 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	200.00	100
	合 计	200.00	100

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表1-54 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	32,618.29	34,309.42	36,518.37
负债	60,819.64	58,431.84	55,410.77
净资产	-28,201.35	-24,122.42	-18,892.40
	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	449.92	671.58	809.53
利润总额	-4,078.94	-5,229.92	-5,606.01
净利润	-4,078.94	-5,230.03	-8,977.52
审计机构	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)		

28) 福建天成瑞源房地产股份有限公司

公司名称：福建天成瑞源房地产股份有限公司

类 型：股份有限公司

住 所：福州市晋安区沁园路 70 号

法定代表人：蒋建平

注册资本：玖仟捌佰万圆整

成立日期：2008 年 01 月 25 日

营业期限：2008 年 01 月 25 日至 2058 年 01 月 24 日

营业执照注册号：350000100009851

经营范围：一般经营项目：房地产开发，物业管理，建筑工程设备租赁，建筑材料、装饰材料销售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-55 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	4900	50
2	福建铁路投资发展总公司	4900	50
	合 计	9800	100

29) 成都华信大足房地产开发有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：四川省成都市龙泉驿区柏合镇芦溪路 33 号

法定代表人：梅行明

注册资本：(人民币)叁仟万元

成立日期：2004 年 11 月 3 日

营业期限：2004 年 11 月 3 日至 2034 年 11 月 2 日

营业执照注册号：915101127686026150

经营范围：房地产开发(凭资质证经营)；房屋中介及信息咨询服务；货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目，取得许可后方可经营)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-56 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	1050	35
2	海南大足房地产开发有限公司	900	30
3	成都中嘉汇投资有限责任公司	300	10
4	北京华信怡和投资集团有限公司	750	25

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
	合 计	3000	100

30) 成都中鼎绿舟置业有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都市金牛区一环路北一段 99 号 1 栋 28 层 2-7 号

法定代表人：罗建平

注册资本：(人民币)贰亿元

实收资本：(人民币)贰亿元

成立日期：2013 年 04 月 18 日

营业期限：2013 年 04 月 18 日至永久

营业执照注册号：510106000323835

经营范围：房地产开发经营；土地整理；房屋建筑工程施工及设计；物业管理；项目投资；投资项目管理；投资咨询服务(不含金融、证券、期货)；房地产营销策划；房屋经纪；机动车停车服务。(以上项目不含法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目；需取得资质的项目凭资质证经营)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-57 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	1000	5
2	成都中铁锦华置业有限公司	2000	10
3	建信信托有限责任公司	17000	85
	合 计	20000	100

31) 成都中铁蓉锋投资管理有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都市锦江区昭忠祠街 88 号 1 幢 4 层

法定代表人：曾勇

注册资本：(人民币)壹千万元

成立日期：2013 年 7 月 9 日

营业期限：2013 年 7 月 9 日至 2033 年 7 月 8 日

营业执照注册号：510104000208008

经营范围：项目投资及投资的资产管理，投资信息咨询，企业管理咨询(以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-58 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	北京锦世天顺投资中心(有限合伙)	600	60
2	北京喜神资产管理有限公司	300	30
3	中铁二局工程有限公司	100	10
	合 计	1000	100

32) 爱思开中铁(四川)空间智能化管理有限公司

类 型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住 所：四川省成都市高新区天泰路 112 号南楼 17F

法定代表人：曾永林

注册资本：肆仟陆佰伍拾万元人民币

成立日期：2010 年 08 月 31 日

营业期限：2010 年 09 月 01 日至 2040 年 08 月 31 日

营业执照注册号：510000400005022

经营范围：物业管理；室内装饰装修设计和施工(凭资质许可经营)；建筑设备的安装及维护(凭资质许可经营)；计算机系统相关服务；商务服务(国家法律法规禁止、限制的除外)；电子元器件、计算机系统及相关网络相关设备和智能化城市服务相关的系统整合及管理技术进出口；软件和信息技术相关服务；计算机硬件、软件及服务设备的批发和零售；电

子产品和批发和零售；节能技术推广服务、科技中介服务。

截至评估基准日，股权结构如下：

表1-59 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	中铁二局工程有限公司	1860	40
2	爱思开电讯智能城市管理有限公司	2790	60
	合 计	4650	100

(四) 委托方与被评估企业之间的关系

委托方中国中铁股份有限公司是被评估企业中铁二局工程有限公司的实际控制人，委托方中铁二局股份有限公司是被评估企业中铁二局工程有限公司的股东。

(五) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2015 年 12 月 2 日《中国中铁股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议》，同意中国中铁股份有限公司以持有的中铁山桥集团有限公司、中铁宝桥集团有限公司、中铁科工集团有限公司、中铁工程装备集团有限公司等四家公司 100%股权的等额部分与中铁二局股份有限公司持有的全部资产及负债进行置换，差额部分由中铁二局股份有限公司向中国中铁股份有限公司非公开发行股份购买。该事项同时获得 2015 年 12 月 2 日《中铁二局股份有限公司第六届董事会 2015 年第七次会议决议》审议通过。本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案中对于置出资产，即中铁二局股份有限公司拥有的全部资产及负

债，由中铁二局股份有限公司全资子公司中铁二局工程有限公司将于本次重组完成前受让和承继公司全部资产、负债、业务、资质、人员，因此中铁二局股份有限公司未来实际将以中铁二局工程有限公司 100%的股权与标的公司的股权进行置换。

本次评估目的是反映中铁二局工程有限公司股东全部权益（暨中铁二局股份有限公司全部资产和负债）的市场价值，为中国中铁股份有限公司和中铁二局股份有限公司实施上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是中铁二局工程有限公司股东全部权益，评估范围是中铁二局工程有限公司全部资产及负债（即中铁二局股份有限公司全部资产及负债），账面资产总额 4,136,590.71 万元、负债 3,537,527.01 万元、净资产 599,063.70 万元。具体包括流动资产 3,748,118.09 万元，非流动资产错误！链接无效。万元；流动负债 3,106,387.76 万元；非流动负债 431,139.26 万元。

上述资产与负债数据摘自经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计的备考资产负债表，本次对中铁二局工程有限公司股东全部权益的评估是以审计出具的备考财务报表为基础进行的。

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。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的被评估企业申报的主要资产为货币资金、应收类债权、存货、长期股权投资、固定资产、无形资产和其他非流动资产等。

1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的主要资产的权属人为中铁二局工程有限公司。其中：

(1) 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类共计 75 项，其中：车位有 4 项，共计 77 个；房产有 71 项，建筑面积合计 23,897.78 平方米。

房屋产权已完善的房产共计 66 项，建筑面积合计 14,017.38 平方米；有房产证，但对应土地使用权非企业资产的房产 1 项，建筑面积合计 1,004.00 平方米；需办理房产证更名手续的房产共计 1 项，建筑面积合计 3,141.20 平方米；无证正在办理房产证的房产共计 3 项，建筑面积合计 5,735.20 平方米。被评估企业承诺正在办理更名手续或未办证房产权属归被评估企业所有，不存在产权纠纷。

(2) 车辆

纳入评估范围的车辆共计 233 项，均已取得机动车行驶证，其中 8 辆车辆证载权利人不一致，需办理更名手续。

(3) 无形资产-其他无形资产

无形资产为账面未记录的在用的专利 (共 243 项)和软件著作权(10 项)，专利及软件著作权均已取得《实用新型专利证书》、《发明专利证书》和《计算机软件著作权登记证书》，专利权人(著作权人)均为中铁二局工程有限公司或中铁二局工程有限公司及外部单位。

2. 主要资产经济状况

被评估企业纳入本次评估范围的主要资产为自用，部分资产出租，用于日常业务经营。

3. 主要资产物理状况

被评估企业纳入本次评估范围的主要资产使用正常。各类资产具体情况如下：

(1) 存货主要包括材料采购(在途物资)、原材料、在库周转材料、在用周转材料、已完工尚未结算款和临时设施。其中已完工尚未结算款为企业承包的分布在全国各地的工程施工项目。

(2) 长期股权投资有 32 项，主要分布在成都市，27 家全资或控股投

资单位，5 家联营或参股投资单位。

(3) 房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋建筑物建成于 1970 年至 2014 年之间，绝大部分为外购商品房，分布在成都、长沙、乌鲁木齐、北京、拉萨、重庆、济南、广州、东莞、深圳、西安、杭州、昆明、武昌和福州 15 个城市。

(4) 设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。主要是在 2000 年至 2015 年之间购置。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至本次评估基准日，被评估企业申报的评估范围内账面未记录的无形资产为在用的专利（共 243 项）和软件著作权（10 项）。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，除被评估企业申报的评估范围内的账面未记录的专利和软件著作权外，无其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值是德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，此次评估的其他工作皆由中联资产评估集团有限公司独立完成，未引用其他中介服务机构的报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2015 年 9 月 30 日。

委托方为此行为拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

- 1、2015 年 12 月 4 日《中国中铁第三届董事会第十五次会议决议》；
- 2、2015 年 12 月 4 日《中铁二局股份有限公司第六届董事会 2015 年第七次会议决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
2. 《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)；
3. 《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)；
4. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日最新修订)；
5. 《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)；
6. 《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)；
7. 《中华人民共和国矿产资源法》(1996 年 8 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议修订)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令);
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2004 年 2 月 1 日实施);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号, 2005 年);
13. 《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);
14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资委、财政部国资发产权[2006]306 号);
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
17. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证监会令第 109 号, 2014 年修订);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);
20. 《专利资产评估管理暂行办法》(国资办发[1996]49 号);
21. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20 号);
2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20 号);

3. 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248 号);
4. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则-无形资产》(中评协[2008]217 号);
9. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227 号);
10. 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
11. 《资产评估准则-业务约定书》(中评协[2007]189 号);
12. 《资产评估准则-工作底稿》(中评协[2007]189 号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
15. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217 号);
16. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211 号);
17. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);
18. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
19. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);
20. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);
21. 《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014);
22. 《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》;
23. 《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》;
24. 《收益途径评估方法规范(CMVS12100 -2008)》;
25. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
26. 《企业会计准则第 1 号-存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号);

27. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

1. 《国有土地使用证》等土地使用权属证明;
2. 《房屋所有权证》等房屋权属证明;
3. 《机动车行驶证》;
4. 《发明专利证书》、《实用新型专利证书》、《软件著作权证书》等;
5. 重要资产购置合同或凭证;
6. 被评估企业下属企业申报的《国有土地使用证》、《房屋产权证》、《机动车行驶证》等权属证明;
7. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 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);
2. 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);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 国家发展改革委、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(发改价格[2007]670号);
5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(发改价格[2011]534号)
6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
7. 《四川省房屋建筑与装饰工程量清单计价定额》(2015)、《四川省安装工程量清单计价定额》(2015)、《四川省建筑装饰工程计价定额》(2009)、《四川省安装工程计价定额》(2009)、《四川省建筑工程费用定额》

(2009 年)及第 363 期《成都市工程造价信息》(2015 年 9 月)及其他省市定额或造价信息;

8. 评估基准日近期资产所在地建筑工程材料市场价格信息;

9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);

10. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

11. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 8 月 26 日起执行;

12. 《2015 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);

13. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);

14. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106 号);

15. 国家外汇管理局公布的 2015 年 9 月 30 日人民币基准汇价;

16. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

17. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 被评估企业 2013 年、2014 年会计报表及评估基准日审计报告、备考审计报告;

2. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

3. wind 资讯金融终端;

4. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指通过估算被评估企业未来所能获得的

预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。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。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思路。

本次评估目的是全部资产与负债置出，资产基础法从企业购建角度反映了相关资产与负债的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

企业具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于无法取得与被评估企业同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

同时，根据被评估企业下属各子公司具体情况及评估方法的适用性，对于参股等不具备实际控制力的企业，本次评估按报表净资产和对应股权比例进行评估；对于实际控制的、持续经营或有经营业务的子公司，本次评估选取资产基础法、收益法进行评估；对于实际控制的、无经营业务或未来无持续经营计划的子公司，本次评估仅采用资产基础法一种方法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估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。

本次评估涉及到的被评估企业及其各级下属公司的相关资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金(包括库存现金、其他货币资金和银行存款)

1) 库存现金

对库存现金的评估,评估人员采用实地盘点方式核实,根据盘点金额情况、评估基准日至盘点日的账务记录情况倒推评估基准日的金额,推算得出的金额与账面记录的金额相符。现金以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 其他货币资金和银行存款

对其他货币资金和银行存款的评估,评估人员采用所有银行存款账户向银行发函证方式证明银行存款的真实存在,同时检查有无未入账的银行借款,检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性,以及评估基准日后的进账情况。

对于其他货币资金和银行存款以核实后账面值确认评估值。

(2) 应收票据

对于应收票据的评估,评估人员核对了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料,经核实账、表、单相符,以核实后账面值确定评估值。

(3) 应收类账款(应收账款、其他应收款)

对应收类账款的评估,评估人员在对应收账款核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用个别认定法和账龄分析的方法,对评估风险损失进行估计,对关联方、集团内部单位的往来款项,评估风险坏账损失的可能性为零;对外部单位很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考企业

会计计算坏账准备的方法估计出评估风险损失。被评估企业应收质保金均按照每季度末或年末中国人民银行公布的最新同期存款利率按照剩余月份进行折现，以后年度转回时亦以中国人民银行最新的同期利率和最新剩余月份计算出现值后倒减计算转回值；被评估企业账面应收质保金系企业折现后的现值，本次评估对于应收未到期质保金不再计提评估风险损失。

以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

评估人员查阅了相关工程合同、材料供货协议等文件，了解评估基准日至评估现场勘查期间已接受的服务和收到的货物情况。以核实后账面值确定评估值。以预付账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

(5) 应收股利

应收股利为应收下属子公司 2013、2014 年度的股利。评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证和被投资单位股利分配文件等相关资料，以核实后的账面值确认评估值。

(6) 存货

存货包括材料采购(在途物资)、原材料、在库周转材料、在用周转材料、临时设施和按照建造合同核算的已完工尚未结算款；对于房地产开发企业，存货还包括开发成本和开发产品。具体评估方法如下：

1) 材料采购(在途物资)

材料采购为企业购买材料的实际成本，我们核对了材料采购的相关协议、凭证、票据等资料，确认该款项发生真实、准确，以核实后的账面值作为评估值。

2) 原材料主要是工程施工所需的材料。原材料账面值由购买价和合

理费用构成。对于部分金属材料库龄较长，价格波动大的原材料按目前市场价格确认评估值；对于库龄较长，经与企业确认可正常使用，其价格变化不大的原材料及周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以经核实后的账面值确定评估值。

3) 在库周转材料主要为辅助生产而准备的一些可以周转使用的材料、辅料等，对于周转正常的在库周转材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，故以经核实后的账面值确定评估值。

4) 临时设施为企业项目驻地建设的钢结构板房，该活动板房建成于2014年，账面成本为搭建该板房发生的人工、材料、机械费用等。经核实，该活动板房在项目结束后即拆除，账面成本直接计入该项目成本核算，故本次评估按核实后的账面值确认评估值。

5) 已完工尚未结算款

已完工尚未结算是公司执行建造合同的施工项目未结算工程的账面成本(借差)。各个项目账面成本为执行建造合同的各项工程累计已发生的施工成本和已确认的毛利之和扣除已确认的工程结算款及合同预计损失准备后的余额。其中合同成本构成为近期发生的直接材料费、直接人工费、施工机械费及应分配的施工间接成本等。

根据《建造合同准则》的核算要求，评估基准日账面“工程施工-合同成本”+“工程施工-合同毛利”-“工程结算”-“预收账款余额”借方余额列示在“存货—已完工未结算工程款”科目中，该科目实际反映的是施工企业实际完成的工作量大于业主批复工作量的差额，这部分差额中已经包含了施工企业应向业主收取的税费及利润。故这部分存货中已经包含了未来形成的利润，本次评估按核实后账面值确定评估值。对于项目总承包项目累计已发生实际工程施工成本大于可预计的工程结算收入的，评估人员以该项目企业账面价值扣除该项目预计风险损失金额确认为评估值。

6) 开发产品

对于开发产品，本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值。

7) 开发成本

对于开发成本，如果属于企业正在开发过程中或已有明确的开发方案的，本次评估采用假设开发法进行估算。其计算公式为：评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-销售费用-销售税费-应缴土地增值税-应缴企业所得税-投资利息-投资净利润；对于企业尚无明确开发方案的但已取得合法的土地使用权证书的，本次评估视为土地使用权进行评估；对于企业尚未取得土地使用权证书的，考虑到系仅支付了部分土地成本，尚未形成完整的土地使用权资产，本次评估按账面价值列示评估值。

8) 在用周转材料为企业在使用的各种模板、箱梁等在用周转材料。在用周转材料主要采用重置成本法进行评估：

评估值=重置全价×成新率

① 重置全价的确定

根据在用周转材料评估基准日市价确定其重置全价。

② 成新率的确定

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$$

(7) 其他流动资产

其他流动资产为企业预缴的所得税。通过了解企业纳税政策、方法及税率，对账簿、纳税申报表的查证，证实企业预缴税金的真实合

理性，以清查核实后的账面值确认评估值。

2. 非流动资产

(1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产为持股比例较小，对被投资单位经营无管控力且不合并报表的其他股权投资，被评估企业只能提供被投资单位的财务报表，不具备对被投资单位整体资产进行评估条件，故可供出售金融资产评估值=被投资单位经审计或未经审计的账面净资产×持股比例；对于被投资单位中评估基准日净资产为负数的，由于纳入评估范围内被投资单位均为有限责任公司，股东以其认缴的出资额承担有限责任，故评估值为零。

(2) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

根据各个被投资单位的具体情况，确定各长期股权投资的评估方法，具体如下：

1)具有控制权及重大影响的长期股权投资，对被投资单位整体资产进行评估。其长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例。

2)持股比例较小或因对被投资单位经营无管控力且不合并报表的长期股权投资，被评估企业只能提供被投资单位的财务报表，不具备对被投资单位整体资产进行评估条件。其长期股权投资评估值=被投资单位经审计或未经审计的账面净资产×持股比例。对于未确定资料的长期股权投资按核实后的账面值确认其评估值。

3)评估范围内进行整体评估的被投资单位采用资产基础法和收益法

两种方法进行评估的，被投资单位评估结论选取的原则：

被投资单位所属行业主要包含工程施工、房地产开发、勘测设计、公路经营开发、生产销售、仓储及物资配送、工程爆破、工程咨询，物资销售、物业管理、土地整理等，根据各被投资单位实际经营情况、特点，确定选取的评估结论。根据分析，首先，纳入本次评估范围的主要行业为工程施工行业和房地产开发行业，其中工程施工行业主要从事铁路、高速公路和房建等工程项目，其业务的收益能力主要取决于可服务市场的大小、价格和市场需求量，而其可服务市场的大小、价格和市场需求量对国家宏观经济形势和国家政策非常敏感。国家宏观经济走势和国家政策未来均具有较大的不确定性；房地产开发行业、土地整理，历史收益不稳定，受国家调控政策等外部因素变化影响较大，未来收益不确定性较大。其次，从采用两种评估方法的评估结论来看，评估结果差异不大，除个别企业外，收益法评估结论均低于资产基础法评估结论。再次，结合本次经济行为评估目的，故选取资产基础法的评估结果作为本次评估结论。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(3) 投资性房地产

本次评估范围内持有的投资性房地产分为三类：

第一类是企业同时持有相关房产的房屋所有权和对应的土地使用权，且目前已实际出租，对于此类投资性房地产均采用收益还原法进行评估；

第二类是企业同时持有相关房产的房屋所有权和对应的土地使用权，且目前尚未出租，对于此类投资性房地产均采用市场比较法进行评估；

第三类是企业自建房屋且对应的土地使用权为第三方持有，企业仅

拥有房屋建筑物的产权，对于此类投资性房地产视同为房屋建筑物，采用重置成本法进行评估。

(4) 固定资产-房屋建筑物类资产

基于本次评估目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，对于企业自建的建筑物主要采用重置成本法，对于企业外购商品房主要采用市场比较法进行评估。

1) 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

对于被评估企业通过资产移交或自建方式取得的房产采用重置成本法进行估算。

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

①重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

A.建安综合造价的确定

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价

B.前期费用及其它费用的确定

按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

C.资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

③评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

2) 市场比较法

对于被评估企业申报的评估范围内外购的商品房采用市场比较法。

市场比较法是将待评估的房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正

后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(5) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

1) 重置全价的确定

A. 机器设备

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；

重置全价=设备购置价(含税)+运杂费(含税)+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费，其重置全价计算公式为：

设备重置全价=设备购置价+运杂费

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2015 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未

能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

根据国家发布的税收政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口设备进口环节增值税)。对于本次委估单位中可以抵扣的一般纳税人企业，本次评估采用不含税价格确定重置价；对于本次委估单位中的施工企业和房地产开发企业等，均缴纳营业税，增值税不能抵扣，故本次评估采用含税价格确定购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装工程费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对于购置价中已包含安装调试费及小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用及资金成本

纳入本次评估范围的设备绝大多数为施工用机械设备，该类设备安装调试工期较短，且设备拆卸频繁，同时上述设备无需勘察设计等相关费用，故本次评估不考虑其他费用及资金成本。

B. 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行

条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等。

对于本次委估单位中可以抵扣的一般纳税人企业，本次评估采用不含税价格确定重置价；对于本次委估单位中的施工企业和房地产开发企业等，均缴纳营业税，增值税不能抵扣，本次评估采用含税价格确定购置价。计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

或：重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

对于已停产或无替代产品市场销售价格的车辆参照二手市场价格确定其重置全价。

C. 电子设备

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

D. 特殊情况的处理

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估，根据评估基准日二手市场交易数据直接确定设备净价。

对于设备的安装、调试费、改造费不单独评估，含在对应的设备中评估。

对于报废设备，按可回收净收益确定其评估值。

2) 成新率的确定

A. 机器成新率

对于专用设备和通用机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限。

$$\text{综合成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$$

对价值量较大的施工机械采用工作量法计算成新率，即：

成新率=尚可使用工作量/规定使用工作量

B. 车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数

C. 电子设备成新率

采用尚可使用法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于上海地区牌照的车辆，本次评估对于牌照价值参照基准日当月上海车辆拍卖平均价 82172 元确认其价值，不考虑牌照价值的成新率。

(6) 无形资产-土地使用权

对于纳入本次评估范围的无形-土地使用权，均为企业自持的生产经营性土地使用权。对于此类土地使用权。本次评估按照《城镇土地估价规程》的要求，选取两种评估方法进行评估，经统计，本次评估过程中采用到的评估方法包括：

市场比较法：根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准

地价估算估价对象在估价期日的价格。

基准地价系数修正法：利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

成本逼近法：以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的方法。

(7) 无形资产-矿业权

纳入本次评估范围的无形资产－矿业权为温泉采矿权，委托评估的矿山为生产矿山，已完成相关勘查和设计工作，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测,根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n (CI - CO)_i \cdot \frac{1}{(1+i)^i}$$

(8) 无形资产- 大桥经营权

纳入本次评估范围的无形资产-大桥经营权阆中市马嘶溪嘉陵江大桥项目经营权，原始入账价值由建筑安装工程费用、前期费用、资金成本等费用构成。

结合本次评估范围内资产的特点，由于车流量较大桥经营权设立时出现了较为明显的下降，导致大桥经营收益下降幅度较大，在已经批准的收费年限内，预计难以收回投资成本。根据大桥经营权设立之初的相关合同，如企业在批准的收费期限内无法收回全部投资并达到国家允许的赢利水平，当地政府将延长收费期限。但是，未来收益期如何延长尚没有明确结论，因此本次评估不具备采用收益法评估的条件。

考虑到大桥经营权的原始成本构成为建筑安装工程费用、前期费用、资金成本等，故本次评估采用重置成本法进行评估。

(9) 无形资产-其他

被评估企业申报的账面记录的其他无形资产为企业定制的专用软件和外购的办公软件等摊销后的余额；账面未记录的其他无形资产为企业拥有的且目前在用的专利、软件著作权。

1)对于定制的专用软件及升级费，评估人员查阅原始凭证等相关的证明资料，了解原始入账价值的构成、摊销的方法和期限，核实支付内容、摊销期限及尚存受益期限，在核实支出和摊销政策无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2)对于外购的办公软件按照评估基准日的市场价格确定评估值。

3)技术类无形资产的评估

对于账面未记录的其他无形资产，评估人员核对权属证明文件，了解这些无形资产取得方式、资产法律状态、应用状况以及经济贡献等情况。经核实被评估企业申报的其他无形资产已统一应用在企业生产的产品中，带来的超额收益不可分割，故将其作为一个整体来评估。无形资产评估通常可采用成本法、市场法和收益法评估。本次评估考虑无法采集到公开、公平的其他无形资产交易案例；这些其他无形资产所反映的创造性等智力因素很难用成本衡量；而这些其他无形资产应用到被评估企业产品所产生的收益可以预测，具备收益法的基本条件，即：具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。综上，对于账面未记录的其他无形资产本次采用收益法评估。

本次评估采用收入提成法测算被评估企业拥有的专利和软件著作权的价值，其基本公式为：

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P：专利权及软件著作权的评估价值；

R_i：基准日后第 i 年预期销售收入；

K：专利权及软件著作权综合分成率；

n：收益期；

i：折现期；

r：折现率。

(10) 固定资产清理

固定资产清理账面值为待处置的设备类，被评估企业的下属企业拟近期报废处置，已履行固定资产报废手续，故以该设备可变现价值确认其评估值。

(11) 长期待摊费用

对于长期待摊费用的评估，评估人员查阅明细账中相关记录及原始凭证，核实支付内容、摊销期限及尚存受益期限，在核实支出和摊销政策无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

(12) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

(13) 其他非流动资产

被评估企业申报的其他非流动资产为预付设备款等。评估人员向企业了解其形成过程，与明细账、总账、报表数进行核对，账表单相符。查阅了相关原始凭证、合同、协议等资料，核查相关数据的勾稽关系。

以核实后账面值确定评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1.概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算被评估企业的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(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等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的

诸如基准日的应收、应付股利等流动资产(负债); 呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产(负债), 定义其为基准日的溢余或非经营性资产(负债), 单独测算其价值;

(3)由上述各项资产和负债价值的加和, 得出评估对象的企业价值, 经扣减付息债务价值后, 得出评估对象的股东全部权益价值。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

I: 评估对象基准日的长期投资价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

(2)收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1.2015年10月上旬, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年10月, 评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行纳入评估范围资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排, 现场评估阶段是2015年10月至12月。按照本次评估确定采用的评估方法, 评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1. 资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整，对于涉密资产采取由被评估单位人员口头介绍方式，并在明细表中以代号字母等形式体现；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估企业核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

(6) 房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对于涉密的房屋建筑物及设备类资产，由于不允许拍照、记录，评估人员在企业人员陪同下进行了现场勘查，由企业人员口头介绍资产状况，并查阅了相关资料

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 收益法组重点是了解企业历史经营情况，通过了解分析企业过去、现今状况以及所在行业情况，以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下：

(1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

(2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(3) 评估对象的相关土地房屋产权情况；

(4) 评估对象的生产能力及技术装备情况；

(5) 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

(7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

(8) 评估对象的应收应付帐款情况；

(9) 最近几年的关联交易情况；

(10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和技术创新能力等；

(11) 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况；

(12) 最近几年主营业务收入，主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况；

(13) 未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、产能计划、产品(技术)更新改造、开发、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等；

(14) 主要竞争者的简况，包括产品业务的定位、价格及市场占有率等；

(15) 主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(16) 预计的新增投资计划、项目的可行性研究或技术改造、产品规

模扩张等以及批复或实施情况；

(17) 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

(18) 有关对外长期投资以及下属单位机构的情况；

(19) 与本次评估有关的其他情况。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和

使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 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；

4. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估企业股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估结论：

资产账面价值 4,136,590.71 万元，评估值 4,260,375.36 万元，评估值与账面价值比较增值 123,784.65 万元，增值率 2.99 %。

负债账面值 3,537,527.01 万元，评估值错误！链接无效。万元，评估值无增减值。

净资产账面价值 599,063.70 万元，评估值 722,848.35 万元，评估值与账面价值比较增值 123,784.65 万元，增值率 20.66 %。详见下表。

表 10 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	3,748,118.09	3,747,744.60	-373.49	-0.01
2 非流动资产	388,472.63	512,630.76	124,158.13	31.96
3 其中：可供出售金融资产	18,260.00	18,604.83	344.83	1.89
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	288,750.53	397,303.65	108,553.12	37.59
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	51,344.83	66,056.31	14,711.48	28.65
9 在建工程	-	-	-	
10 无形资产	-	548.70	548.70	
11 商誉	-	-	-	
12 长期待摊费用	6.81	6.81	-	-
13 递延所得税资产	7,134.19	7,134.19	-	-
14 其他非流动资产	22,976.27	22,976.27	-	-
15 资产总计	4,136,590.71	4,260,375.36	123,784.65	2.99
16 流动负债	3,106,387.76	3,106,387.76	-	-
17 非流动负债	431,139.26	431,139.26	-	-
18 负债总计	3,537,527.01	3,537,527.01	-	-
19 净资产(所有者权益)	599,063.70	722,848.35	123,784.65	20.66

(二) 收益法评估结论

采用收益法，得出被评估企业股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估结论：

净资产账面值错误！链接无效。万元，评估值 715,850.11 万元，评估增值 116,786.41 万元，增值率 19.49%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益的价值为 715,850.11 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益的价值 722,848.35 万元，低 6,998.24 万元，低 0.97%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的重置成本为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国

民经济的变化而变化，企业核心资产为存货、固定资产及无形资产，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估企业及下属子公司收入主要来源于工程施工和房地产开发，收益法评估结果不仅与企业账面反映的存货、土地使用权、房屋建筑物、设备及在建工程等实物资产存在关联，亦能反映企业所具备的科技创新及研制能力、行业运作经验等表外因素的价值贡献。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2.评估结果的选取

中铁二局工程有限公司主要从事各类型工业、能源、交通、民用工程项目的施工工程承包、工程技术开发与咨询等业务，其业务的收益能力主要取决于可服务市场的大小、价格和市场需求量，而其可服务市场的大小、价格和市场需求量对国家宏观经济形势和国家政策非常敏感。国家宏观经济走势和国家政策未来均具有较大的不确定性；其次，从两种评估方法的评估结果来看，收益法评估结论略低于资产基础法评估结论，差异不大；再次，结合本次经济行为评估目的，基于本次重大资产重组置入、置出资产定价公允性的考虑，考虑到资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故选取资产基础法的评估结果作为本次评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次中铁二局工程有限公司股东全部权益价值参考依据，由此得到该企业股东全部权益在基准日时点的价值为 722,848.35 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1. 被评估企业及下属公司主要资产产权瑕疵事项如下:

(1) 房产

1) 无证房产

纳入本次评估范围的被评估企业及下属公司持有的相关房产中,有51项尚未取得房屋所有权证,房屋建筑物总面积82,427.12平方米。基本情况详见下表。

对于上述尚未办理房产证的房产,各被评估企业承诺权属归被评估企业所有,不存在产权纠纷。本次评估未考虑该事项对房产价值的影响,提请报告使用者注意。

表11-1 纳入本次评估范围的被评估企业及下属公司无证房产统计表

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	房屋位置	未办房产证原因	建筑面积(m ²)/数量	账面价值(元)		核算科目
								原值	净值	
1	中铁二局股份有限公司	深圳市红荔路香密新村10栋22套房	外购房	住宅	深圳市福田区红荔西路香密新村10栋	微利房	1,502.70	2,741,715.87	284,765.72	房屋建筑物
2	中铁二局股份有限公司	中铁轨道交通高科技产业园办公楼	外购房	办公	金牛区金凤凰大道99号	开发商正在办	3,319.94	30,537,015.24	30,295,263.78	房屋建筑物
3	中铁二局股份有限公司	红山世家	外购房	办公	北京市宣武区广安门外大街305号	开发商正在办	912.56	32,331,359.00	32,331,359.00	房屋建筑物
4	中铁二局股份有限公司	深圳建工村保障房	其他	住宅	深圳建山村	正在办证过程中	28,882.01	188,591,690.00	188,591,690.00	其他非流动资产
5	中铁二局第三工程有限公司	小车库	自建房	辅助	成都市成华区八里庄路81号	土地系二局集团所有	49.00	11,772.00	588.60	房屋建筑物
6	中铁二局第三工程有限公司	临街面门房	自建房	辅助	成都市成华区八里庄路81号	土地系二局集团所有	422.40	200,000.00	63,041.48	房屋建筑物
7	中铁二局第三工程有限公司	农贸市场	自建房	辅助	成都市成华区八里庄路81号	土地系二局集团所有	1,920.00	898,117.00	272,429.18	房屋建筑物
8	中铁二局第三工程有限公司	厕所	自建房	辅助	成都市成华区八里庄路81号	土地系二局集团所有	50.00			房屋建筑物
9	中铁二局第五工程有限公司	成都办公楼(青羊工业园区F5栋)	外购房	办公	成都市青羊区腾飞大道99号	开发商正在办	4,821.50	36,234,268.12	32,505,157.93	房屋建筑物
10	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼5-15室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	89.27	4,739,575.00	4,251,793.81	房屋建筑物
11	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼7-13室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	87.22			房屋建筑物
12	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼7-14室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	89.27			房屋建筑物
13	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼11-11室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	96.65			房屋建筑物
14	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼11-12室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	85.68			房屋建筑物
15	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼11-19室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	85.68			房屋建筑物
16	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼11-20室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	87.55			房屋建筑物

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	房屋位置	未办房产证原因	建筑面积(m ²)/数量	账面价值(元)		核算科目
								原值	净值	
17	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼11-21室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	88.60			房屋建筑物
18	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼11-22室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	85.86			房屋建筑物
19	中铁二局第五工程有限公司	员工公寓(青羊工业园时尚青年城3号楼11-23室)	外购房	住宅	成都市青羊区敬业路88号	开发商正在办	89.81			房屋建筑物
20	中铁二局第五工程有限公司	员工食堂(青羊工业园时尚青年城3号楼3-11, 3-12, 3-13室)	外购房	辅助	成都市青羊工业总部时尚青年城3号楼	开发商正在办	272.34	1,323,114.00	1,186,943.55	房屋建筑物
21	中铁二局第五工程有限公司	机关招待所(西藏林芝嘉龙花园B栋A3号)	外购房	辅助	西藏林芝地区广东路303号	开发商正在办	237.89	1,067,745.00	977,579.87	房屋建筑物
22	中铁二局第五工程有限公司	机关招待所(西藏林芝嘉龙花园B栋B3号)	外购房	辅助	西藏林芝地区广东路303号	开发商正在办	298.11	1,338,037.00	1,225,047.22	房屋建筑物
23	中铁二局集团建筑有限公司	职工单身宿舍(贾家)	自建房	住宅	简阳市贾家镇前进路70号	土地系二局集团所有	300.00	287,308.30	88,891.45	房屋建筑物
24	中铁二局集团建筑有限公司	办公平房(贾家)	自建房	办公	简阳市贾家镇前进路70号	土地系二局集团所有	60.00			房屋建筑物
25	中铁二局集团新运工程有限公司	双福基地房屋	自建房	办公	峨眉双福基地	土地系二局集团所有	1,897.00	2,488,907.89	2,400,240.52	房屋建筑物
26	中铁二局集团电务工程有限公司	通信段库房	自建房	生产	成都市金牛区通锦路12号	土地系二局集团所有	420.56	50,912.52	6,789.66	房屋建筑物
27	中铁二局集团电务工程有限公司	郫县办公楼	自建房	办公	郫县现代工业港北区港北五路280号	正在办证过程中	2,100.00	10,802,206.78	8,209,196.30	房屋建筑物
28	中铁二局集团电务工程有限公司	郫县车间	自建房	生产	郫县现代工业港北区港北五路280号	正在办证过程中	3,288.00			房屋建筑物
29	成都中铁二局铁达商品混凝土有限责任公司	办公楼	自建房	办公	成都市青羊区华严村一组	土地系租赁第三方	1,320.80	2,701,526.00	1,137,689.62	房屋建筑物
30	中铁二局集团物资有限公司	一号库	自建房	仓储	成都市青羊区太升北路28号	土地系二局集团所有	2,500.00	1,948,127.66	97,406.38	房屋建筑物
31	中铁二局集团物资有限公司	空压机房	自建房	仓储	成都市青羊区太升北路28号	土地系二局集团所有	150.00	156,791.80	17,770.61	房屋建筑物
32	中铁二局集团物资有限公司	配电房	自建房	仓储	成都市青羊区太升北路28号	土地系二局集团所有	121.00	112,501.14	5,625.06	房屋建筑物

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	房屋位置	未办房产证原因	建筑面积(m ²)/数量	账面价值(元)		核算科目
								原值	净值	
33	中铁二局集团物资有限公司	水泥库厕所	自建房	仓储	成都市青羊区太升北路 28 号	土地系二局集团所有	30.00	27,617.69	7,590.86	房屋建筑物
34	中铁二局集团物资有限公司	整机组办公室	自建房	仓储	成都市青羊区太升北路 28 号	土地系二局集团所有	182.90	72,141.00	3,607.05	房屋建筑物
35	中铁二局集团物资有限公司	30 户职工宿舍	自建房	住宅	成都市青羊区太升北路 28 号	土地系二局集团所有	2,173.78	488,371.52	24,418.58	房屋建筑物
36	中铁二局集团物资有限公司	九龙坡门卫室	自建房	仓储	重庆市九龙坡区黄角坪铁路四村 28 号附 1 号	土地系二局集团所有	13.40	7,091.59	2,571.75	房屋建筑物
37	中铁二局集团物资有限公司	江北龙溪镇职工住房(附 18 号 3 幢 3 单元 9-2 室)	外购房	住宅	重庆市江北龙溪镇龙脊路 11 号	开发商正在办	49.73	108,523.88	8,288.29	房屋建筑物
38	中铁二局集团物资有限公司	江北龙溪镇职工住房(附 18 号 3 幢 3 单元 8-2 室)	外购房	住宅	重庆市江北龙溪镇龙脊路 11 号	开发商正在办	49.73			房屋建筑物
39	中铁二局集团物资有限公司	江北龙溪镇职工住房(附 18 号 3 幢 3 单元 7-2 室)	外购房	住宅	重庆市江北龙溪镇龙脊路 11 号	开发商正在办	49.73			房屋建筑物
40	中铁二局集团物资有限公司	江北龙溪镇职工住房(附 18 号 3 幢 2 单元 4-1 室)	外购房	住宅	重庆市江北龙溪镇龙脊路 11 号	开发商正在办	103.80			房屋建筑物
41	中铁二局集团物资有限公司	附属仓库	自建房	仓储	贵阳市嘉润路 66 号	土地系二局集团所有	786.00	231,657.77	90,883.78	房屋建筑物
42	中铁二局集团物资有限公司	仓库	自建房	仓储	贵阳市嘉润路 66 号	土地系二局集团所有	2,247.50	1,696,751.52	1,038,553.14	房屋建筑物
43	中铁二局集团物资有限公司	新建 1#仓库	自建房	仓储	贵阳市嘉润路 66 号	土地系二局集团所有	2,333.61	5,358,860.00	4,913,404.85	房屋建筑物
44	中铁二局集团物资有限公司	新建 2#仓库	自建房	仓储	贵阳市嘉润路 66 号	土地系二局集团所有	4,043.61	4,967,084.00	4,554,195.23	房屋建筑物
45	中铁二局集团物资有限公司	新建 3#仓库	自建房	仓储	贵阳市嘉润路 66 号	土地系二局集团所有	4,244.62	2,891,450.00	2,651,098.28	房屋建筑物
46	中铁二局集团物资有限公司	新建办公楼	自建房	办公	贵阳市嘉润路 66 号	土地系二局集团所有	2,414.66	4,570,606.00	4,190,674.42	房屋建筑物
47	中铁二局集团物资有限公司	改貌安置房(花溪孟关乡改貌集中安置点 B-9 栋 4-2-1 室)	外购房	住宅	贵阳市花溪区孟关乡改貌集中安置点	开发商正在办	74.44	41,100.28	39,148.00	房屋建筑物
48	中铁二局集团物资有限公司	职工生活房	自建房	住宅	东莞市茶山镇南社村南塘路	正在办证过程中	3,244.51	202,979.72	77,377.64	房屋建筑物

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	房屋位置	未办房产证原因	建筑面积 (m ²)/数量	账面价值(元)		核算科目
								原值	净值	
49	中铁二局集团物资有限公司	办公楼	自建房	办公	东莞市茶山镇南社村南塘路	正在办证过程中	862.85	793,187.21	302,368.69	房屋建筑物
50	中铁二局集团物资有限公司	成都李林酒店公寓 12 层 1 室	外购房	办公	成都市金牛区沙湾路 63 号	开发商正在办	251.00	933,276.00	900,028.11	房屋建筑物
51	成都市金马瑞城土地整理有限公司	数字体验中心	自建房	营销中心	成都市温江区金马镇金泉社区 13 组	BT 项目, 土地无权属, 无法办证	3,539.85	35,557,861.68	30,913,115.97	房屋建筑物

2) 证载权利人名称不一致的房产

纳入本次评估范围的被评估企业及下属公司持有的相关房产中，有48项已取得房屋所有权证，但房屋所有权证载权利人名称与被评估企业名称不一致，房屋建筑物总面积92,976.02平方米，基本情况详见下表。

对于上述尚未办理房产证更名登记的房产，各被评估企业承诺权属归被评估企业所有，不存在产权纠纷。本次评估未考虑该事项对房产价值的影响，提请报告使用者注意。

表11-2 纳入本次评估范围的被评估企业及下属公司证载权利人名称不一致的房产统计表

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	权证编号	证载权利人	房屋用途	建筑面积(m ²)/数量	账面价值		核算科目
								原值	净值	
1	中铁二局股份有限公司	南昆铁路指挥部办公楼	分配房	昆明市房权证官字第200100047号	南昆铁路建设指挥部	办公	3,141.20	8,845,713.00	3,708,195.06	房屋建筑物
2	中铁二局第二工程有限公司	铁二局新城1-1幢1单元520室	外购房	蓉房权证成房监证字第0825028号	谢列原	住宅	137.49	305,688.24	90,388.63	房屋建筑物
3	中铁二局第三工程有限公司	办公大楼	自建房	市房产字第0014180号	铁二局机械厂	办公	2,318.00	72,841.31	9,985.34	房屋建筑物
4	中铁二局第五工程有限公司	机关办公楼(德阳)	自建房	德市房权证孝感镇字第00268号	中铁二局集团有限公司	办公	3,674.53	3,919,776.26	195,988.81	房屋建筑物
5	中铁二局第五工程有限公司	试验检测中心(德阳)	自建房	德市房权证孝感镇字第00266号	中铁二局集团有限公司	办公	2,221.69	135,957.00	6,797.85	房屋建筑物
6	中铁二局第五工程有限公司	成都分公司办事处(成都市锦西大厦5层)	自建房	成房权证监证字第1549896号	中铁二局集团有限公司	办公	380.59	1,194,165.50	420,078.91	房屋建筑物
7	中铁二局第五工程有限公司	医院附属楼(德阳)	自建房	德市房权证孝感镇字第00269号	中铁二局集团有限公司	办公	3,665.48	3,082,494.65	1,204,126.01	房屋建筑物
8	中铁二局第五工程有限公司	整备场综合楼	自建房	德市房权证孝感镇字第00274号	中铁二局集团有限公司	办公	2,532.94	2,013,482.37	821,046.95	房屋建筑物
9	成都中铁二局鑫诚钢结构工程有限公司	南宁机械厂办公楼	自建房	邕房权证字第02388880	铁道部第二工程局第五工程处	办公	738.36	1,699,916.00	1,619,170.04	房屋建筑物
10	成都中铁二局鑫诚钢结构工程有限公司	南宁机械厂2号厂房	自建房	邕房权证字第02388885	铁道部第二工程局第五工程处	生产	1,434.68	1,023,930.00	991,505.52	房屋建筑物
11	成都中铁二局鑫诚钢结构工程有限公司	南宁机械厂3号厂房	自建房	邕房权证字第02388881	铁道部第二工程局第五工程处	生产	1,583.75	942,739.00	912,885.64	房屋建筑物
12	成都中铁二局鑫诚钢结构工程有限公司	南宁机械厂4号厂房	自建房	邕房权证字第02388882	铁道部第二工程局第五工程处	生产	269.50	284,440.50	275,433.18	房屋建筑物
13	成都中铁二局鑫诚钢结构工程有限公司	南宁机械厂1号宿舍	自建房	邕房权证字第02388888	铁道部第二工程局第五工程处	住宅	266.69	166,000.00	160,743.28	房屋建筑物
14	中铁二局第六工程有限公司	沙湾办公楼6层(成都市金洲大厦6层)	外购房	蓉房权证成房监证字第0976384号	中铁二局股份有限公司	办公	582.52	1,853,692.60	841,682.29	房屋建筑物
15	中铁二局集团建筑有限公司	职工单身宿舍楼(原招待所)	自建房	成房权证监证字第1549667号	中铁二局集团有限公司	住宅	3,655.00	2,079,256.40	809,159.65	房屋建筑物
16	中铁二局集团建筑有限公司	机关办公大楼	自建房	成房权证监证字第1549697号	中铁二局集团有限公司	办公	5,011.00	2,850,657.68	142,532.88	房屋建筑物

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	权证编号	记载权利人	房屋用途	建筑面积(m ²)/数量	账面价值		核算科目
								原值	净值	
17	中铁二局集团建筑有限公司	职工单身宿舍(通锦路17号3栋2单元)	自建房	蓉房权证成房监证字第0393778号	铁道部第二工程局建筑工程处	住宅	863.28	122,998.02	32,686.32	房屋建筑物
18	中铁二局集团建筑有限公司	王家塘办公楼	自建房	成房权证0344288号	铁道部第二工程局房地产处	办公	1,006.21	920,599.00	59,072.73	房屋建筑物
19	中铁二局集团建筑有限公司	上海办事处(闸北区共和新路街道281街坊住宅楼101室)	外购房	沪房地闸字(2007)第010392号	中铁二局集团有限公司	办公	89.51	1,799,615.73	611,094.82	房屋建筑物
20	中铁二局集团建筑有限公司	上海办事处(闸北区共和新路街道281街坊住宅楼102室)	外购房	沪房地闸字(2007)第010394号	中铁二局集团有限公司	办公	89.51			房屋建筑物
21	中铁二局集团建筑有限公司	上海办事处(闸北区共和新路街道281街坊住宅楼201室)	外购房	沪房地闸字(2007)第010395号	中铁二局集团有限公司	办公	93.55			房屋建筑物
22	中铁二局集团建筑有限公司	上海办事处(闸北区共和新路街道281街坊住宅楼202室)	外购房	沪房地闸字(2007)第010396号	中铁二局集团有限公司	办公	93.55			房屋建筑物
23	中铁二局集团新运工程有限公司	南站三层综合楼	自建房	成房权证监证字第1549659号	中铁二局集团有限公司	办公	1,215.00	667,442.55	59,617.63	房屋建筑物
24	中铁二局集团新运工程有限公司	南站四办公楼	自建房	成房权证监证字第1549657号	中铁二局集团有限公司	办公	928.00	743,130.65	37,156.53	房屋建筑物
25	中铁二局集团新运工程有限公司	南站五层宿舍	自建房	权字第110818号	铁道部第二工程局新线铁路运输处	住宅	1,166.00	1,153,587.99	57,679.40	房屋建筑物
26	中铁二局集团新运工程有限公司	花照基地办公楼	自建房	成房权证监证字第1549661号	中铁二局集团有限公司	办公	10,885.00	10,385,481.60	9,015,175.00	房屋建筑物
27	中铁二局集团电务工程有限公司	眉山基地库房	自建房	眉房权证字东城镇字第M-010605173874号	中铁二局集团有限公司	生产	384.83	286,769.00	131,803.30	房屋建筑物
28	中铁二局集团电务工程有限公司	眉山基地单身宿舍楼	自建房	眉房权证字东城镇字第M-010605173875号	中铁二局集团有限公司	住宅	552.65	421,680.00	21,084.00	房屋建筑物
29	中铁二局集团电务工程有限公司	眉山基地办公楼	自建房	眉房权证字东城镇字第M-010605173876号	中铁二局集团有限公司	办公	3,541.00	1,035,142.15	166,260.59	房屋建筑物

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	权证编号	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)/数量	账面价值		核算科目
								原值	净值	
30	中铁二局集团电务工程有限公司	德阳基地车间	自建房	德市房权证孝感镇字第 00261 号	中铁二局集团有限公司	生产	1,033.27	1,534,112.10	504,857.09	房屋建筑物
31	中铁二局集团电务工程有限公司	德阳基地仓库(第 5 幢)	自建房	德市房权证孝感镇字第 00263 号	中铁二局集团有限公司	生产	398.58	595,878.00	278,061.32	房屋建筑物
32	中铁二局集团电务工程有限公司	德阳基地仓库(第 4 幢)	自建房	德市房权证孝感镇字第 00262 号	中铁二局集团有限公司	生产	525.87			房屋建筑物
33	中铁二局集团电务工程有限公司	德阳基地办公楼	自建房	德市房权证孝感镇字第 00259 号	中铁二局集团有限公司	办公	3,236.88	2,670,270.00	1,234,658.72	房屋建筑物
34	中铁二局集团电务工程有限公司	成都市沙湾路 272 号临街 1-2 层商铺(A 幢 25 号)	外购房	成房证监证字第 1549698 号	中铁二局集团有限公司	商业	41.60	318,270.80	113,659.20	房屋建筑物
35	中铁二局集团电务工程有限公司	机关办公楼	自建房	成房证监证字第 1549694 号	中铁二局集团有限公司	办公	6,908.00	19,089,132.46	8,242,155.29	房屋建筑物
36	中铁二局集团物资有限公司	九龙坡 11#仓库	自建房	105 房地证 2007 字第 17266 号	中铁二局集团有限公司	仓储	831.00	35,000.00	1,750.00	房屋建筑物
37	中铁二局集团物资有限公司	九龙坡 6#仓库(现为 9#库)	自建房	105 房地证 2007 字第 17264 号	中铁二局集团有限公司	仓储	835.00	12,116.45	4,393.90	房屋建筑物
38	中铁二局集团物资有限公司	九龙坡 A 栋库房	自建房	105 房地证 2007 字第 17263 号	中铁二局集团有限公司	仓储	5,142.53	3,003,038.11	1,610,742.77	房屋建筑物
39	中铁二局集团物资有限公司	九龙坡 D 栋库房	自建房	105 房地证 2007 字第 17267 号	中铁二局集团有限公司	仓储	2,110.11	1,191,354.45	618,980.65	房屋建筑物
40	中铁二局集团物资有限公司	综合仓库 1	自建房	筑房权证南明字第 010108239 号	中铁二局集团有限公司	仓储	1,998.00	324,888.34	140,948.67	房屋建筑物
41	中铁二局集团物资有限公司	1#仓库	自建房	筑房权证南明字第 010108238 号	中铁二局集团有限公司	仓储	1,161.58	1,854,198.64	670,698.45	房屋建筑物
42	中铁二局集团物资有限公司	2#仓库	自建房	筑房权证南明字第 010108259 号	中铁二局集团有限公司	仓储	2,669.15	1,893,522.95	684,923.15	房屋建筑物
43	中铁二局集团物资有限公司	3#仓库	自建房	筑房权证南明字第 010108235 号	中铁二局集团有限公司	仓储	2,766.15	1,536,181.54	555,665.49	房屋建筑物
44	中铁二局集团物资有限公司	旧家属楼单元房(1 单元 4 层 7 号)	自建房	邕房权证字第 01329726 号	铁道部第二工程 南宁材料厂	住宅	66.76	10,947.91	1,499.95	房屋建筑物
45	中铁二局集团物资有限公司	新家属楼(1 单元 1 层 1、2 号、2 单元 5 层 10 号)	自建房	邕房权证字第 01329758 号	铁道部第二工程 南宁材料厂	住宅	256.03	195,318.24	55,340.34	房屋建筑物

序号	被评估企业	建筑物名称	房屋类型	权证编号	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)/数量	账面价值		核算科目
								原值	净值	
46	中铁二局第一工程有限公司	金鹏大厦 1	自建房	筑房权证南明字第 010107835 号	中铁二局集团有限公司	办公	3,053.40	28,438,561.85	14,075,375.06	房屋建筑物
47	中铁二局第一工程有限公司	金鹏大厦 2	自建房	筑房权证南明字第 010107836 号	中铁二局集团有限公司	办公	1,881.29			房屋建筑物
48	中铁二局第一工程有限公司	金鹏大厦 3	自建房	筑房权证南明字第 010013485 号	中铁二局集团有限公司	车库、商业、办公	5,539.31			房屋建筑物和投资性房地产

(2) 土地

纳入本次评估范围的被评估企业下属公司持有的相关土地使用权中，有1项已取得土地使用证，但土地使用证载权利人名称与被评估企业名称不一致，基本情况详见下表：

表11-3 证载权利人名称不一致的土地情况统计表

序号	被评估企业	土地权证编号	证载权利人	土地位置	用途	面积(m ²)	账面价值(元)
1	中铁二局第五工程有限公司	川国用(2009)第00286号	中铁二局集团有限公司	德阳市孝感镇	工业	2,629.00	226,733.51

对于上述尚未办理土地使用证更名登记的土地使用权，各被评估企业承诺权属归被评估企业所有，证载权利人为关联方或公司历史曾用名，不存在产权纠纷。本次评估未考虑该事项对相关土地使用权价值的影响，提请报告使用者注意。

(3) 车辆

纳入评估范围的车辆共有如下车辆行驶证证载权利人不一致，正在办理更名，被评估企业和证载权利人承诺资产权属归被评估企业所有，不存在产权纠纷。具体情况详见下表：

表11-4 车辆行驶证证载权利人不一致情况

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	购置日期	证载权利人	实际所属人
1	川 A-7806R	奥迪 FV7241CVT	2003-06	中铁二局集团有限公司	中铁二局工程有限公司
2	川 A-8353R	奥迪 FV7241CVT	2009-08	中铁二局集团有限公司	中铁二局工程有限公司
3	川 A97879	帕萨特 SVW7183LJI	2009-06	中铁二局集团有限公司	中铁二局工程有限公司
4	川 A2499 警	奥迪 FV7321CVTE	2011-03	铁路工程公安局第二公安处	中铁二局工程有限公司
5	川 AK102P	奥迪 FV7201CVTG	2009-01	中铁二局集团建筑有限公司	中铁二局工程有限公司
6	贵 A26S27	雅阁 HG7240	2013-09	中铁二局第一工程有限公司	中铁二局工程有限公司
7	川 A4J6E3	奥迪 FV7241FCVTG	2007-12	中铁二局集团物资有限公司成都分公司	中铁二局工程有限公司
8	川 A69U56	猎豹牌 CFA6501AA	2011-03	中铁二局集团有限公司	中铁二局工程有限公司

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，被评估企业及下属公司存在以下未决诉讼事项，具体情况详见下表：

表11-5 未决诉讼情况统计表

序号	原告	被告	起诉日期	案由	标的金额(万元)	进展情况
1	厦门汇通投资建设有限公司	中铁二局股份有限公司、中铁二局第一工程有限公司	2013年1月	建设工程施工合同纠纷	4,590	一审判决未生效, 二审上诉未开庭
2	四川广和工程管理有限公司	中铁二局股份有限公司、中铁二局第四工程有限公司	2014年10月	建设工程施工合同纠纷	9,073.30	一审开庭未判决
3	福建中环建筑劳务公司	中铁二局股份有限公司、中铁二局第五工程有限公司	2008年6月	建设工程施工合同纠纷	3,047.40	发回重审, 已开庭未判决
4	福建中环建筑劳务公司	中铁二局股份有限公司、中铁二局第五工程有限公司	2008年6月	租赁合同纠纷	1,350.40	发回重审, 已开庭未判决
5	李春久	中铁二局股份有限公司、中铁二局兰新铁路第二双线项目部	2014年3月	建设工程施工合同纠纷	2,103.20	二审开庭, 未判决
6	中国华西企业股份有限公司	成都宏锦置业有限公司	2014年10月	工程施工合同纠纷	2,706.00	一审开庭未判决
7	福建省平潭县恒达建筑劳务工程有限公司	中铁二局第二工程有限公司	2013年3月	建设工程施工合同纠纷	3,846.90	一审开庭未判决
8	河北德乾建筑劳务有限公司	中铁二局第五工程有限公司	2015年8月	施工合同纠纷	1,244.80	一审开庭未判决
9	四川殷铭建设工程有限公司	中铁二局第五工程有限公司	2015年5月	建筑施工合同纠纷	1,200	一审开庭未判决
10	成都力轩新时代物流有限公司	中铁二局集团物资有限公司、中铁二局集团物资有限公司青白江分公司	2015年1月	租赁合同纠纷	1,153.10	一审判决未生效, 对方上诉, 未接到立案通知
11	中信银行成都分行	中铁二局瑞隆物流有限公司及其成都分公司	2015年8月	票据纠纷	6,000.00	处于管辖权异议上诉阶段
12	建设银行西藏分行	中铁二局瑞隆物流有限公司及其成都分公司	2015年6月	保理合同纠纷	8,000.00	处于管辖权异议上诉阶段
13	滦县宏伟铁选有限公司	中铁二局瑞隆物流有限公司北京分公司	2015年8月	买卖合同纠纷	2,500.00	一审开庭未判决

上述诉讼案件中被评估企业均为被告, 除表中第5项企业依据诉讼进展在“预计负债”科目计提5,192,566.01元负债外, 其余诉讼事项均尚未终结, 是否形成负债尚难以确认, 故均未在报表中体现。

对于企业因诉讼事项已确认的预计负债, 本次评估按账面值列示评估值; 对于企业尚未明确预计诉讼事项结果或预计负债金额的, 本次评估未考虑未决诉讼事项对本次评估结论的影响, 提请报告使用者注意。

(三) 抵押、质押、担保事项

1、截至评估基准日，纳入本次评估范围的成都宏锦置业有限公司在兴业银行股份有限公司成都分行抵押贷款余额为 4000 万元，抵押物为马克公馆一期土地使用权(国有土地使用证号为成国用(2012)第 351 号)，贷款于 2016 年 3 月 10 日到期；在浙商银行龙腾路支行抵押贷款余额为 7342 万元，抵押物为马克公馆二期土地使用权(国有土地使用证号为成国用(2013)第 331 号)，贷款于 2016 年 9 月 17 日到期。

2、截至评估基准日，纳入本次评估范围的成都中铁瑞城新界置业有限公司在兴业银行股份有限公司成都分行的抵押贷款余额为 30,000,000.00 元，抵押物为新界五期土地使用权(国有土地使用证号为成国用(2012)362 号)，贷款于 2015 年 12 月 30 日到期。

本次评估未考虑上述抵押、担保事项对相关资产价值的影响。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

(1) 2015年10月24日起，中国人民银行决定，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中：金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%。本次资产基础法评估结果中未考虑利率调整对相关资产评估价值的影响。

(2) 2015年11月18日，中铁二局股份有限公司出资设立了全资子公司中铁二局工程有限公司。

2015年12月11日，根据中铁二局股份有限公司第六届董事会2015年第八次会议决议，中铁二局股份有限公司以部分房产与自有资金对中铁二局工程有限公司增资。其中：相关用于出资的房产经由中联资产评估集团有限公司以2015年9月30日为基准日进行了评估，评估报告号为中

联评报字[2015]第1854号，该报告已经由中国中铁股份有限公司备案。

2015年12月23日，根据中铁二局股份有限公司第六届董事会2015年第九次会议决议，中铁二局股份有限公司将所持部分资产及有关债权、债务转让至中铁二局工程有限公司。其中：转让资产中涉及的固定资产（包括房产、机器设备、车辆、电子设备）等均由中联资产评估集团有限公司以2015年9月30日为基准日进行了评估，评估报告号为中联评报字[2015]第1855号，该报告已经由中国中铁股份有限公司备案。

（3）纳入本次评估范围的中铁二局股份有限公司的全资子公司中铁二局房地产集团有限公司于本次评估基准日后在上海联合产权交易所通过挂牌转让的方式对外转让其持有的成都华信天宇实业有限公司70%股权，该项股权已于2015年12月23日成交，成交价格为14,000.00万元，受让方为成都华信大足房地产开发有限公司。本次评估按实际成交价格确认该项长期股权投资的价值为14,000.00万元。

除上述事项外，截至本报告出具日，未发现其他重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 由于本次评估范围内涉及的分公司、工程项目部较多，本次评估现场尽职调查时未能一一现场盘点或勘察，仅选取了具有代表性的工程项目部（施工现场）进行了现场勘察和抽盘。对于未进行勘察的同类资产，采取了替代程序，评估人员抽查大额合同、发票、出入库记录等，由企业项目部人员提供现场勘察和盘点的照片、提供重要设备或资产的

调查表等。

3. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 本次对中铁二局工程有限公司股东全部权益的评估过程中，资产与负债数据摘自经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计的备考资产负债表，评估是以审计出具的备考财务报表为基础进行的。

6. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

7. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8. 纳入评估范围内专利技术，存在与外部单位共有的情况，双方未对专利权属、相关收益分配等事项进行约定，本次评估未考虑以上事项对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

9. 在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

10. 纳入本次评估范围的房产中，存在已对外出租或拟对外出租的情况，相关房产大部分在“投资性房地产”科目核算，少部分在“固定资产-房屋建筑物”科目核算。对于该类房产，本次评估大部分采用收益法进行评估，考虑了现有租约对房产价值的影响；其中中铁二局第一工程有限公司持有的投资性房地产是将部分自建房产出租，考虑出租部分所

占土地未纳入本次评估范围，故采用重置成本法进行评估，未考虑所附租约对资产价值的影响；部分房产因目前空置或租约为临时租约，本次评估采用市场比较法进行评估。

表11-6 对外租赁房产基本情况及评估方法选取表

序号	被评估企业	房屋建筑物名称	用途	建筑面积	账面原值	账面净值	核算科目	评估方法	备注
1	达州中铁瑞城置业有限公司	龙郡一期南滨走廊商铺	商服	2,143.53	45,010,095.89	42,628,209.23	投资性房地产	收益法	
2	达州中铁瑞城置业有限公司	龙郡一期南滨广场商铺	商服	6,941.27			投资性房地产	收益法	
3	中铁二局第一工程有限公司	金鹏大厦	办公	2,734.42	7,425,308.50	2,895,174.55	投资性房地产	成本法	局部出租，有房无地
4	中铁二局第一工程有限公司	九龙坡商铺	商业	1,598.03	4,264,850.34	3,177,709.86	房屋建筑物	市场法	短期租约，拟处置
5	成都中铁二局宏源房地产综合开发有限公司	宏源大厦 A 栋 2-7 层	办公	2,950.00	5,248,897.08	2,834,262.09	投资性房地产	收益法	
6	成都中铁二局宏源房地产综合开发有限公司	宏源大厦 B 栋 3、4、5 层	办公	1,443.25			投资性房地产	收益法	部分空置
7	成都中铁二局宏源房地产综合开发有限公司	和睦人家三期底商	商业	918.52	1,973,900.00	1,654,800.00	投资性房地产	收益法	整体出租
8	成都中铁置业有限公司	1 期 381/383	商业	114.90	695,382.85	653,176.97	投资性房地产	收益法	
9	成都中铁置业有限公司	1 期 363	商业	59.33	359,069.31	349,593.87	投资性房地产	收益法	
10	成都中铁置业有限公司	1 期 1 号楼 411	商业	87.41	529,011.44	526,219.44	投资性房地产	收益法	
11	成都中铁置业有限公司	1 期 1 号楼 387、389	商业	122.89	743,738.89	696,635.41	投资性房地产	收益法	
12	成都中铁置业有限公司	2 期 3 号楼 1 层 06 号	商业	50.97	173,380.06	165,602.04	投资性房地产	收益法	
13	成都中铁置业有限公司	2 期 3 号楼 1F2 号	商业	95.99	326,520.54	317,904.03	投资性房地产	收益法	
14	成都中铁置业有限公司	2 期 3 号楼 1 号	商业	108.64	369,550.91	363,699.71	投资性房地产	收益法	
15	成都中铁置业有限公司	2 期 4 号楼 1F3、4 号	商业	129.88	441,801.11	419,649.69	投资性房地产	收益法	
16	成都中铁置业有限公司	2 期 4 号楼 1F1 号	商业	65.46	222,669.39	212,092.59	投资性房地产	收益法	
17	成都中铁置业有限公司	2 期 4 号 1 层 5 号	商业	80.89	275,156.23	261,360.20	投资性房地产	收益法	
18	成都中铁置业有限公司	2 期 4 号楼 6 号	商业	91.09	309,852.65	300,040.65	投资性房地产	收益法	
19	成都中铁置业有限公司	2 期 4 号楼 13 号	商业	49.26	167,563.31	163,141.50	投资性房地产	收益法	
20	成都中铁置业有限公司	2 期 4 号楼 9 号	商业	91.82	312,335.83	304,093.63	投资性房地产	收益法	

序号	被评估企业	房屋建筑物名称	用途	建筑面积	账面原值	账面净值	核算科目	评估方法	备注
21	成都中铁置业有限公司	2期4号楼7、8号	商业	176.18	599,295.65	585,062.38	投资性房地产	收益法	
22	成都中铁置业有限公司	2期6号楼1F5-1号	商业	42.00	142,867.62	135,327.38	投资性房地产	收益法	
23	成都中铁置业有限公司	2期6号楼1F5-4号	商业	42.33	143,990.15	136,390.67	投资性房地产	收益法	
24	成都中铁置业有限公司	2期6号楼1层7号	商业	126.61	430,677.84	407,947.62	投资性房地产	收益法	
25	成都中铁置业有限公司	2期6号楼1F9号	商业	86.97	295,838.02	281,005.03	投资性房地产	收益法	
26	成都中铁置业有限公司	2期5号楼3号	商业	53.13	180,727.54	174,527.58	投资性房地产	收益法	
27	成都中铁置业有限公司	2期5号楼4号	商业	100.57	342,099.92	330,363.99	投资性房地产	收益法	
28	成都中铁置业有限公司	2期5号楼1层2号	商业	69.54	236,547.96	230,929.95	投资性房地产	收益法	
29	成都中铁置业有限公司	2期5号楼6号	商业	196.02	666,783.59	647,428.34	投资性房地产	收益法	
30	成都中铁置业有限公司	2期1号楼1层8、9、10号	商业	131.81	448,366.21	431,801.57	投资性房地产	收益法	
31	成都中铁置业有限公司	2期1号楼6号	商业	12.34	41,975.87	40,535.86	投资性房地产	收益法	
32	成都中铁置业有限公司	2期1号楼5号	商业	69.92	237,840.57	234,074.79	投资性房地产	收益法	
33	成都中铁置业有限公司	2期1号楼7号	商业	62.73	213,383.00	210,567.55	投资性房地产	收益法	
34	成都中铁置业有限公司	2期2号楼24号	商业	192.83	655,932.46	635,161.27	投资性房地产	收益法	
35	成都中铁置业有限公司	2期2号楼15、16号	商业	80.32	273,217.32	264,565.44	投资性房地产	收益法	
36	成都中铁置业有限公司	2期2号楼8号	商业	17.95	61,058.90	59,125.37	投资性房地产	收益法	
37	成都中铁置业有限公司	2期2号楼1F1号	商业	74.47	253,317.90	246,633.12	投资性房地产	收益法	
38	成都中铁置业有限公司	2期2号楼7号	商业	49.82	169,468.21	167,679.37	投资性房地产	收益法	
39	成都中铁置业有限公司	2期2号楼20号	商业	20.02	68,100.23	65,943.72	投资性房地产	收益法	
40	成都中铁置业有限公司	2期2号楼4号	商业	114.63	389,926.55	386,839.64	投资性房地产	收益法	
41	中铁二局贵州锦隆房地产开发有限公司	锦隆时代停车位	车位	125.00	6,780,000.00	6,780,000.00	投资性房地产	市场法	空置
42	成都中铁恒信投资有限公司	花水湾温泉酒店项目	酒店及配套	33,685.11	422,435,389.15	292,531,479.33	投资性房地产	成本法	土地使用年期不一致,房屋无法与土地无法对应
43	成都中铁恒信投资有限公司	F区及小岛建筑	酒店及配套	8,774.22			投资性房地产	成本法	
44	成都中铁恒信投资有限公司	温泉水会	酒店及	431.01			投资性房地产	成本法	

序号	被评估企业	房屋建筑物名称	用途	建筑面积	账面原值	账面净值	核算科目	评估方法	备注
			配套						

11. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑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的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或

者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，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：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年三月二十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一六年三月二十八日

附件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 委托方和被评估企业营业执照(复印件);
3. 专项审计报告及各级企业评估基准日审计后财务报表(复印件, 单独装订);
4. 评估对象涉及的主要权属证明(复印件, 单独装订);
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字注册资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 中联资产评估集团有限公司证券业资格证书(复印件);
10. 签字注册资产评估师资格证书(复印件);
11. 评估业务约定书(复印件)。