

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

(单位编号: A3-00)

中国中铁股份有限公司拟对下属中铁三局集团有限公司
实施增资扩股所涉及的中铁三局集团有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中水致远评报字【2018】第 010072 号
(本评估报告共 9 册, 本册为第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年四月二十日

目录

声明.....	- 3 -
摘要.....	- 5 -
正文.....	- 7 -
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	- 7 -
二、评估目的	- 48 -
三、评估对象和评估范围	- 49 -
四、价值类型	- 54 -
五、评估基准日	- 55 -
六、评估依据	- 55 -
七、评估方法	- 61 -
八、市场法中各类资产和负债的具体评估方法应用.....	- 63 -
九、收益法的具体评估方法应用	- 64 -
十、评估程序实施过程 and 情况	- 68 -
十一、评估假设.....	- 70 -
十二、评估结论.....	- 72 -
十三、特别事项说明	- 74 -
十四、评估报告使用限制说明	- 82 -
十五、资产评估报告日	- 83 -
资产评估报告附件	- 85 -

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的

问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中评估假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中国中铁股份有限公司拟对下属中铁三局集团有限公司

实施增资扩股所涉及的中铁三局集团有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2018]第 010072 号

摘要

中水致远资产评估有限公司接受中国中铁股份有限公司委托，对中国中铁股份有限公司拟对下属中铁三局集团有限公司实施增资扩股所涉及的中铁三局集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：中国中铁股份有限公司拟对下属中铁三局集团有限公司实施增资扩股，中水致远资产评估有限公司接受中国中铁股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的中铁三局集团有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为中铁三局集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后中铁三局集团有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2017 年 12 月 31 日企业母公司口径总资产账面值为 3,327,788.47 万元，负债总额账面值为 2,861,874.72 万元，净资产账面值为 465,913.75 万元。合并口径总资产账面值 3,549,426.04 万元，负债总额账面值为 3,012,635.05 万元，净资产账面值为 536,790.99 万元，归属于母公司的净资产为 536,518.13 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用收益法和市场法两种评估方法，评估结论采用收益法的测算结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，中铁三局集团有限公司股东全部权益价值评估值为 718,644.84 万元，金额大写：人民币柒拾壹亿捌仟陆佰肆拾肆万捌仟肆佰元整。与归属于母公司净资产账面价值 536,518.13 万元相比，评估增值 182,126.71 万元，增值率 33.95%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**中国中铁股份有限公司拟对下属中铁三局集团有限公司
实施增资扩股所涉及的中铁三局集团有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2018]第 010072 号

正文

中国中铁股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法两种评估方法，按照必要的评估程序，对中国中铁股份有限公司拟对下属中铁三局集团有限公司实施增资扩股之经济行为所涉及的中铁三局集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：中国中铁股份有限公司（以下或简称：中国中铁）

成立时间：2007 年 09 月 12 日

注册地址：北京市丰台区南四环西路 128 号院 1 号楼 918

注册资金：2284430.1543 万元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：李长进

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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中国中铁股份有限公司是集勘察设计、施工安装、工业制造、房地产开发、资源矿产、金融投资和其他业务于一体的特大型企业集团，总部设在中国北京。作为全球最大建筑工程承包商之一，2017年在《财富》世界500强企业排名第55位。

（二）被评估单位概况

1. 企业工商登记基本情况

名称：中铁三局集团有限公司（简称：中铁三局）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山西省太原市迎泽区迎泽大街269号

法定代表人：刘宝龙

注册资本：叁拾伍亿圆整

成立日期：1985年12月25日

营业期限：/长期

经营范围：建筑施工、建设工程；可承担各种类型工业、能源、交通、水利、环保、建筑等建设工程的施工总承包，以上项目及房地产、

资源等投资开发；房地产开发；铁路线路、管道设备安装；工程材料与设备采购；爆破作业；设计施工、安全评估、安全监理（以爆破作业单位许可证为准，有效期至2020年1月21日）；拆除工程；商品混凝土、混凝土构件；预应力工程；建筑装饰装修；技术开发与服务、勘测设计与咨询；承包工程；对外承包工程，承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述工程所需的劳务人员，承包境内国际招标工程；市政工程施工总承包；进出口；货物进出口；物业服务；房地产租赁经营；铁路运营管理与服务；供应、代运、货位经租、机械设备经营租赁；机械制造、修理；食品经营；餐饮；住宿；道路货物运输（仅限分支机构用）；仓储（不含危化品、食品）；研发和技术服务；铁路运输；铁路货物运输；装卸；铁路运输设施修理（机车修理；机动车维修；通信信号设备安装及大、中维修；铁路线路、桥涵、隧道大、中维修；房屋建筑大、中维修）；特种设备；锅炉安装；检验检测；建设工程及材料检验检测。（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）。

2. 股东及股权结构

根据中铁三局集团有限公司的章程和工商登记资料，截至评估基准日，中铁三局集团有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%
中国中铁股份有限公司	350,000.00	100%	350,000.00	100%
合计	350,000.00	100%	350,000.00	100%

3. 历史沿革

（1）公司设立及股东变更情况

中铁三局集团有限公司的前身为铁道部第三工程局，铁道部第三工

程局建立时间为 1952 年，是全民所有制企业。

根据中国铁路工程总公司批准（中铁程企【2000】399 号《关于铁道部第三工程局改建为中铁三局集团有限公司和成立中铁三局集团的批复》），由中国铁路工程总公司和中铁三局集团有限公司职工持股会共同出资组建中铁三局集团有限公司。2000 年 8 月 8 日，铁道部第三工程局在山西省工商行政管理局办理了名称变更手续，公司名称变更为中铁三局集团有限公司。

根据公司股东会议通过的章程规定，中铁三局集团有限公司申请的注册资本为 94,832.39 万元，其中：中国铁路工程总公司 84,832.39 万元，占比 89.5%；中铁三局集团有限公司职工持股会 10,000.00 万元，占比 10.5%。

根据太原强华会计师事务所出具的强华会验字（2000）58 号《验资报告》得知：中国铁路工程总公司实际投入 84,832.39 万元（其中：铁道部第三工程局经营性净资产（经山西中新资产评估有限公司于 2000 年 5 月 10 日进行评估（晋资评报字【2000】第 6 号），并报经财政部确认净资产为 77,058.39 万元），此外，于 2000 年 11 月 14 日经中国铁路工程总公司批准（中铁程财【2000】398 号《关于铁三局申请百舍结余转股请示的批复》），将该局百元产值含量工资包干结余转作国有法人股 7,774 万元，以上两项出资，合计 84,832.39 万元），其中：货币资金 4,427.10 万元，实物资产 37,148.99 万元，无形资产 43,256.30 万元，（其中：土地使用权 43,112.64 万元），中铁三局集团有限公司职工持股会实际投入 10,007.62 万元，其中：货币资金 5,000.00 万元，已于 2000 年 11 月 14 日缴存中铁三局集团有限公司账户，实物资产 5,007.62 万元（经山西中新资产评估有限公司于 2000 年 5 月 10 日与铁道部第三工程局经营性资产同时进行评估（晋资评报字【2000】第 6 号））。

投资者名称	申请的注册资本		投入资本				
	金额	出资比例	货币资金	实物资产	无形资产	合计	占投入资本比例
中国铁路工程总公司	84,832.39	89.46%	4427.10	37,148.99	43,256.30	84,832.39	89.45%
中铁三局集团有限公司职工持股会	10000	10.54%	5000	5,007.62		10,007.62	10.55%
合计	94,832.39	100%	9427.10	42,156.61	43,256.30	94,840.01	100.00%

中国铁路工程总公司与中铁三局集团有限公司职工持股会于 2007 年 4 月 2 日签订股权转让协议书：中铁三局集团有限公司职工持股会将其持有的中铁三局集团有限公司 10.54% 的股权转让给中国铁路工程总公司。股权转让后，中铁三局集团有限公司变更为中国铁路工程总公司的全资子公司。

2007 年 9 月 16 日，中国铁路工程总公司与中国中铁股份有限公司签订了股权转让协议：中国铁路工程总公司将其持有中铁三局集团有限公司 100% 的股权转让给中国中铁股份有限公司。股权转让后，中铁三局集团有限公司变更为中国中铁股份有限公司的全资子公司。

（2）第一次增资

根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 60,536.56 万元，由中国中铁股份有限公司于 2007 年 12 月 27 日之前一次缴足，变更后的注册资本为人民币 155,368.95 万元。该事项已由中一会计师事务所有限责任公司进行验资并出具中一所晋（验）字 2008-1 号《验资报告》。

（3）第二次增资

根据公司股东决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 65,700.00 万元，由中国中铁股份有限公司于 2010 年 3 月 10 日之前一次缴足，变更后的注册资本为人民币 221,068.95 万元。该事项已由中一会

计师事务所有限责任公司进行验资并出具中一所晋（验）字 2010-003 号《验资报告》。

（4）第三次增资

根据股东决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 13,729.06 万元，由中国中铁股份有限公司于 2013 年 8 月 20 日之前一次缴足，变更后的注册资本为人民币 234,798.01 万元。该事项已由中一会计师事务所有限责任公司进行验资并出具晋中一验【2013】0001 号《验资报告》。

（5）第四次增资

根据 2017 年 8 月 31 日的股东决定书和修改后的章程规定：股东中国中铁股份有限公司以货币方式进行增资，本次增资在 2017 年 8 月 31 日前缴纳，增资变更后的注册资本为 254,621.01 万元。

（6）第五次增资

根据 2017 年 11 月 3 日的股东决定书和修改后的章程规定：股东中国中铁股份有限公司以货币方式进行增资，本次增资在 2017 年 12 月 31 日前缴纳，增资变更后的注册资本为 300,000.00 万元。

（7）第六次增资

根据 2018 年 1 月 30 日的股东决定书和修改后的章程规定：股东中国中铁股份有限公司以货币方式进行增资，本次增资在 2017 年 12 月 31 日前缴纳，增资变更后的注册资本为 350,000.00 万元。

截止 2017 年 12 月 31 日，中铁三局集团有限公司的注册资本为 350,000.00 万元。

4.主要经营业务和财务状况

（1）主要经营业务

中铁三局母公司具备建筑业企业相关资质证书，包括：建筑工程施

工总承包特级、铁路工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包特级、公路工程施工总承包壹级、水利水电工程施工总承包壹级、桥梁工程专业承包壹级、隧道工程专业承包壹级、公路路面工程专业承包壹级、铁路铺轨架梁工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级、机电工程施工总承包贰级、公路路基工程专业承包贰级和工程设计资质证书(铁道行业甲(II)级;市政行业甲级、建筑行业甲级)、工程咨询单位资格证书(丙级)、工程设计资质证书(市政行业(桥梁工程)专业乙级)、工程勘察资质证书(工程勘察专业类(岩土工程、工程测量)乙级)、铁路运输许可证、爆破作业单位许可证、安全生产许可证(建筑施工)、建设工程质量检测机构(工民建类一级、公路(市政)类一级、铁路(矿山)类一级)等。

中铁三局的主要经营业务包括以工程施工为主的建筑业业务、投资业务和其他业务等。建筑物业务包括铁路、公路、市政、房建、轻轨/地铁和其他基建等工程施工,与工程施工配套的勘察、设计、咨询服务,物资销售和仓储配送、设备制造等;投资业务主要为以投资带施工、以施工促投资的BT、PPP投资项目。

根据经审计后的财务报表,截止评估基准日,中铁三局母公司口径资产总额为 3,327,788.47 万元,负债总额账面值为 2,861,874.72 万元,净资产账面值为 465,913.75 万元。2017 年实现营业收入 3,596,687.88 万元,净利润 66,307.89 万元,净现金流-26,080.21 万元。

中铁三局合并口径资产总额为 3,549,426.04 万元,负债总额账面值为 3,012,635.05 万元,净资产账面值为 536,790.99 万元,归属母公司的净资产为 536,518.13 万元。2017 年实现营业收入 4,630,234.09 万元,净利润 71,246.61 万元,净现金流-79,470.68 万元。

前三年母公司口径和合并口径资产、负债及财务状况如下两表:

中铁三局前三年母公司口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	3,327,788.47	2,837,041.41	2,434,566.51
负债	2,861,874.72	2,477,539.89	2,082,310.00
净资产	465,913.75	359,501.53	352,256.51
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	3,596,687.88	3,376,756.95	2,681,733.34
利润总额	70,902.69	64,098.74	59,413.31
净利润	66,307.89	56,010.37	50,174.39
审计机构	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
报告文号	普华永道中天北京审字（2018）第 1002 号	德师京报（审）字（17）第 P00874 号	德师京报（审）字（16）第 P1113 号
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

中铁三局前三年合并口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	3,549,426.04	2,979,690.64	2,765,671.37
负债	3,012,635.05	2,555,091.69	2,369,388.74
净资产	536,790.99	424,598.95	396,282.63
归属母公司净资产	536,518.13	424,326.09	396,282.63
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	4,630,234.09	4,235,985.48	3,785,014.25
利润总额	81,856.05	92,249.58	89,755.28
净利润	71,246.61	76,441.91	74,028.70
审计机构	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
报告文号	普华永道中天北京审字（2018）第 1002 号	德师京报（审）字（17）第 P00874 号	德师京报（审）字（16）第 P1113 号
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

5. 长期股权投资单位情况

中铁三局集团有限公司下属有 28 家全资或控股子公司，其中 27 家全资二级子公司，1 家控股二级公司；1 家三级参股子公司。另有 5 家参股公司。长期股权投资单位情况如下表：

长期股权投资情况表

序号	企业级次	单位编码	名称	投资年月	股比
1	2	01-00	中铁三局集团第二工程有限公司	2012-11-07	100.00%
2	3	01-01	青岛海德路桥工程股份有限公司	2004-08-09	14.63%
3	2	02-00	中铁三局集团第三工程有限公司	2001-03-01	100.00%

序号	企业级次	单位编码	名称	投资年月	股比
4	2	03-00	中铁三局集团第四工程有限公司	2013-11-12	100.00%
5	2	04-00	中铁三局集团第五工程有限公司	2012-12-11	100.00%
6	2	05-00	中铁三局集团第六工程有限公司	2012-12-06	100.00%
7	2	06-00	中铁三局集团西北工程有限公司	2015-07-15	100.00%
8	2	07-00	中铁三局集团山西房地产开发有限公司	2001-12-10	85.00%
	3	07-00	中铁三局集团山西房地产开发有限公司	2001-12-10	15.00%
9	2	08-00	北京容源投资管理有限公司	2002-03-05	100.00%
10	2	09-00	中铁三局集团建筑安装工程有限公司	2017-07-05	100.00%
11	2	10-00	山西三江工程检测有限公司	2011-03-31	100.00%
12	2	11-00	中铁三局集团天津建设工程有限公司	2015-08-04	100.00%
13	2	12-00	山西天昇测绘工程有限公司	2011-12-20	100.00%
14	2	13-00	山西隰延高速公路投资有限公司	2016-03-18	100.00%
15	2	14-00	中铁三局集团电务工程有限公司	2010-10-15	100.00%
16	2	15-00	中铁三局集团物资供应有限公司	2010-03-01	100.00%
17	2	16-00	中铁三局集团线桥工程有限公司	2013-10-14	100.00%
18	2	17-00	中铁三局集团有限公司三局桑尼公司	2004-03-17	100.00%
19	2	18-00	中铁三局集团华东建设有限公司	2012-08-28	100.00%
20	2	19-00	中铁三局集团广东建设工程有限公司	2017-03-27	100.00%
21	2	20-00	中铁三局集团（大连）石化有限公司	2014-03-27	100.00%
22	2	21-00	福州福泰达建设投资有限公司	2013-10-24	100.00%
23	2	22-00	中铁三局集团桥隧工程有限公司	2014-03-21	100.00%
24	2	23-00	中铁三局集团惠州桥梁工程有限公司	2007-01-29	100.00%
25	2	24-00	郑州弘博物业服务服务有限公司	2007-11-30	100.00%
26	2	25-00	烟台龙珺置业有限责任公司	2014-03-31	100.00%
27	2	26-00	中铁三局集团投资有限公司	2016-11-23	100.00%
28	2	27-00	海口三新建设管理有限公司	2016-10-11	90.00%
29	2	28-00	中铁三局集团疾病预防控制中心	2012-02-27	100.00%
30	2	29-00	晋中市迎宾市政基础设施建设有限公司	2016-12-22	20.00%
31	2	30-00	海口三晟建设管理有限公司	2016-12-21	20.00%
32	2	31-00	海口三禾建设管理有限公司	2017-04-12	20.00%
33	2	32-00	武汉江城明珠酒店有限责任公司	2005-10-10	6.00%
34	2	33-00	武川县国金矿业有限责任公司	2008-3-15	48.00%

现将全资或控股二级子公司基本情况分别介绍如下：

（1）中铁三局集团第二工程有限公司

名称：中铁三局集团第二工程有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：石家庄市长安区建明北路6号

法定代表人：段建国

注册资本：叁亿元整

成立日期：2001 年 01 月 18 日

统一社会信用代码：91130100104381100J

经营范围：铁路、道路、隧道和桥梁工程、市政工程、房屋工程施工；架线和管道（压力管道除外）工程建筑；城市绿化管理；建筑工程机械与设备租赁；建筑安装（特种设备除外）、建筑装饰、建筑工程技术研发和技术服务，水泥制品制造，砼结构构件制造及销售、钢模板加工（仅限分支机构经营）。（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其他部门审批的事项，待批准后，方可经营）***

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	30,000.00	100.00%
	合计	30,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	236,625.61	191,116.05	193,983.04
负债	202,455.93	156,238.81	160,224.64
净资产	34,169.68	34,877.23	33,758.39
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	376,228.96	404,964.58	456,783.52
利润总额	2,960.73	3,925.62	3,766.62
净利润	2,468.38	3,497.97	3,239.65

青岛海德路桥工程股份有限公司为中铁三局集团第二工程有限公司的参股子公司。

(2) 中铁三局集团第三工程有限公司

名称：中铁三局集团第三工程有限公司

统一社会信用代码：91140000743505288J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：太原市坞城东街南巷 14 号

法定代表人：赵阳晨

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2001 年 01 月 20 日

营业期限：/长期

经营范围：铁路、公路、工业及民用建筑、市政工程、土石方施工，装饰装潢、广告设计、制作、发布；批发零售钢材、建筑材料、铁路器材、化工产品（不含化学危险品）；住宿、餐饮（仅限分支机构）；机械设备租赁，房屋、自有场地租赁；仓储；物业服务；石油自备车的托管经营；铁路运输；铁路专用线储运；站台租赁；铁路物资装卸搬运；建筑工程研发和技术服务（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）

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	139,200.77	129,036.15	118,464.08
负债	124,752.19	115,098.94	105,952.53
净资产	14,448.57	13,937.22	12,511.56
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	152,840.03	151,796.43	91,463.61
利润总额	2,689.78	2,255.81	1,344.28
净利润	2,510.84	2,225.81	1,322.46

（3）中铁三局集团第四工程有限公司

名称：中铁三局集团第四工程有限公司

统一社会信用代码：91110000102334212L

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市门头沟区三家店新建路 25 号

法定代表人：杨宝生

注册资本：20000 万元

成立日期：1980 年 11 月 05 日

营业期限：2000 年 12 月 25 日至 2080 年 12 月 24 日

经营范围：普通货物运输；施工总承包、专业承包；测绘仪器的检修；建筑材料试验；机械加工、修理；机械设备租赁；仓储；销售建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；技术开发；技术服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	20,000.00	100.00%
	合计	20,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	272,008.27	200,122.83	182,331.30
负债	251,338.98	179,903.57	162,462.92
净资产	20,669.29	20,219.27	19,868.38
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	401,965.33	306,655.18	270,772.34
利润总额	1,492.00	1,344.61	1,129.38
净利润	1,313.29	1,240.85	1,064.69

(4) 中铁三局集团第五工程有限公司

名称：中铁三局集团第五工程有限公司

统一社会信用代码：91140700112730833U

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山西省晋中市榆次区顺城东街 1 号

法定代表人：余承宏

注册资本：叁亿圆整

成立日期：1980 年 09 月 27 日

营业期限：/长期

经营范围：铁路、公路、市政公用、桥梁、水利、房屋建筑工程的施工，钢结构工程；设备安装。销售：混凝土构件。工程机械配件修理与租赁。房屋租赁。研发和技术服务。工程检验检测。（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：

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	中铁三局集团有限公司	30,000.00	100.00%
	合计	30,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	313,459.97	275,889.61	180,789.93
负债	275,013.01	240,860.36	150,664.69
净资产	38,446.96	35,029.25	29,612.24
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	442,358.61	400,782.31	290,517.43
利润总额	7,957.57	6,861.66	8,775.91
净利润	6,932.21	5,288.76	7,085.07

(5) 中铁三局集团第六工程有限公司

名称：中铁三局集团第六工程有限公司

统一社会信用代码：91140700112730569G

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山西省晋中市榆次区桥东街 128 号

法定代表人：马文亮

注册资本：叁亿圆整

成立日期：1981 年 11 月 26 日

营业期限：1981 年 11 月 26 日至 2099 年 11 月 26 日

经营范围：新（改、扩）建铁路、公路、市政、工业与民用建筑、水利、机场、矿山开拓、土石方工程、港口工程的施工；运输车辆、施工机械、生产设备的修理；机械出租；道路货物运输；工程试验检测；工程测量；不动产测绘；销售；建筑材料、钢材、水暖器材、机械配件、百货日杂、商品混凝土、混凝土构件；汽车修理；汽车美容；加工；机械配件、铝合金；研发和技术服务；（以下项目限分支机构经营）房屋租赁、住宿；食品经营；餐饮服务；洗浴；会议培训。（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：

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	中铁三局集团有限公司	30,000.00	100.00%
	合计	30,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	386,271.31	349,542.09	307,926.70
负债	349,230.55	314,176.39	272,250.08
净资产	37,040.76	35,365.69	35,676.62
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	475,565.78	404,627.59	351,010.32
利润总额	4,241.73	3,414.61	3,900.03
净利润	4,087.81	2,769.54	3,539.23

（6）中铁三局集团西北工程有限公司

名称：中铁三局集团西北工程有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：西安市长安区青年南街

法定代表人：步庆革

注册资本：壹亿伍仟万元人民币

成立日期：2003 年 05 月 14 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：916101167502025091

经营范围：铁路、公路、市政、水利、房屋建筑施工总承包；城市轨道交通、隧道、桥梁、钢结构、土石方、机电设备安装工程专业承包；非标准大型设备制造；铁路工程配件的渗锌，多元合金共渗，达克乐，封闭层防腐加工生产及销售；WDJ 多功能脚手架制造；研发和技术服务。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	15,000.00	100.00
	合计	15,000.00	100.00

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	58,224.07	61,984.53	80,033.00
负债	41,652.23	43,541.67	61,342.20
净资产	16,571.84	18,442.85	18,690.80
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	35,708.89	150,667.55	109,202.65
利润总额	728.73	3,554.03	6,165.47
净利润	798.53	3,018.10	5,238.81

(7) 中铁三局集团山西房地产开发有限公司

名称：中铁三局集团山西房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91140100734001125W

类型：其他有限责任公司

住所：太原市小店区坞城东街南巷41号1幢407室

法定代表人：谢洋斌

注册资本：叁仟万圆整

成立日期：2001年12月12日

营业期限：2001年12月12日至2021年12月31日

经营范围：房地产开发；建筑安装；建材、装饰材料的销售；室内装璜。（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：

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	中铁三局集团有限公司	2,550.00	85.00%
2	中铁三局集团华北建筑工程总队	450.00	15.00%
	合计	3,000.00	100.00%

备注：从中铁三局集团有限公司的财务账上长期股权投资反映的数据来看中铁三局集团山西房地产开发有限公司为中铁三局集团有限公司的全资子公司，而非控股子公司，且中铁三局集团华北建筑工程总队（现名：中铁三局集团建筑安装工程有限公司）财务账上也未体现有长期股权投资——中铁三局集团山西房地产开发有限公司。

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	2,624.97	2,637.84	345,24.31
负债	110.77	125.10	32,011.57
净资产	2,514.20	2,512.74	2,512.74
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	761.25	577.91	604.60
利润总额	8.40	0.00	4.05
净利润	1.46	0.00	4.05

(8) 北京容源投资管理有限公司

公司名称：北京荣源投资管理有限公司

成立时间：2002 年 3 月 8 日

注册地址：北京市朝阳区大屯路 2 号科华商务大厦 5 层

现办公地址：无

注册资金：3000 万

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李腾云

经营范围：投资管理、接受委托对企业进行管理；投资咨询、财务咨询、企业管理咨询；企业形象策划。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后以批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

截至评估基准日，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	比例%
1	中铁三局集团有限公司	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	2,718.78	2,718.78	2,719.62
负债	0.0013	0.00	1.03
净资产	2,718.78	2,718.78	2,718.59
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.26	1.50
净利润	0.00	0.00	0.41

(9) 中铁三局集团建筑安装工程有限公司

名称：中铁三局集团建筑安装工程有限公司

统一社会信用代码：9114010072592573X2

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：太原市小店区坞城东街南巷41号

法定代表人：赵少华

注册资本：叁亿圆整

成立日期：2003年01月08日

营业期限：2003年01月08日至2033年01月08日

经营范围：建筑工程施工；市政公用工程施工；机电工程施工；铁路工程施工总承包；矿山工程施工总承包；地基与基础工程；钢结构工程；建筑装修装饰工程；建筑幕墙工程；环保工程；桥梁预制；混凝土预制构件、建筑设计与技术咨询、技术研发与服务；工程试验检测；混凝土外加剂（复合型）的生产销售；混凝土、建筑材料的销售；普通货物运输代理；机械设备的租赁；房屋租赁；物业管理。（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：

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	中铁三局集团有限公司	30,000.00	100.00%
	合计	30,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	333,121.03	255,261.34	171,037.35
负债	289,665.85	224,713.10	143,822.72
净资产	43,455.19	30,548.23	27,214.63
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	643,807.53	517,363.74	422,536.25
利润总额	7,782.70	6,841.38	4,940.46

净利润	7,148.78	6,105.41	4,574.67
-----	----------	----------	----------

(10) 山西三江工程检测有限公司

名称：山西三江工程检测有限公司

统一社会信用代码：91140100551493681C

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：太原市小店区学府街5号

法定代表人：易聃

注册资本：贰仟万圆整

成立日期：2010年04月07日

营业期限：2010年04月07日至2020年04月05日

经营范围：铁路、矿山、公路、市政、预制构件、预拌混凝土、水利水电、机场、人工地基、房屋建筑工程检测；工程结构缺陷处理；工程技术咨询；施工监控；新技术、新工艺的研发及应用；新材料、外掺料和外加剂的研发应用与销售；不良地质探测整治；绿化工程；特种专业工程（结构补强、缺陷处理、隧道病害综合整治）。（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：

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	中铁三局集团有限公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	3,317.13	3,926.35	3,328.24
负债	897.50	1,363.21	1,145.00
净资产	2,419.63	2,563.14	2,183.24

	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	2,700.73	2,739.58	1,646.48
利润总额	49.33	478.23	125.36
净利润	49.26	450.58	124.64

(11) 中铁三局集团天津建设工程有限公司

名称：中铁三局集团天津建设工程有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市津南区双港镇上海街58号

法定代表人：付晓玉

注册资本：壹亿伍仟万元人民币

成立日期：2006年03月30日

营业期限：2006年03月30日至2056年03月29日

统一社会信用代码：91120112786354248W

经营范围：承担工业、能源、交通、水利、环保、建筑工程的施工总承包，以上项目的投资；铁路线路、管道设备安装；工程材料与设备采购；爆破与拆除工程；建筑装饰装修；物业管理、房屋租赁；场地、库房设施租赁；施工机械租赁；商品砼制造、销售；钢结构制造、销售；承包境内国际招标工程；普通货运、货物专用运输（罐式）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专营规定的按规定办理）

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	15,000.00	100.00%
	合计	15,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	60,229.97	81,576.10	85,050.98
负债	42,795.30	63,986.43	68,275.99
净资产	17,434.68	17,589.67	16,775.00
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	34,722.04	153,090.65	91,504.27
利润总额	956.97	1,821.06	1,570.83
净利润	929.87	1,723.42	1,449.05

(12) 山西天昇测绘工程有限公司

名称：山西天昇测绘工程有限公司

统一社会信用代码：91140100551471888F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：太原市迎泽区迎泽大街269号

法定代表人：崔俊良

注册资本：伍仟万圆整

成立日期：2010年03月18日

营业期限：2010年03月18日至2020年03月16日

经营范围：工程测量；变形监测；工程测量咨询；工程检测及技术研发、技术咨询、技术服务；工程材料研发与销售；地质探测；建筑施工；园林绿化工程；计算机软件、仪器仪表的技术开发与销售。（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：

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	中铁三局集团有限公司	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	8,462.94	6,990.42	6,816.26
负债	2,381.56	1,172.58	1,265.82
净资产	6,081.38	5,817.84	5,550.44
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	5,045.62	6,008.58	5,164.45
利润总额	665.19	548.47	431.68
净利润	602.48	541.61	435.26

(13) 山西隰延高速公路投资有限公司

名称：山西隰延高速公路投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：太原市迎泽大街269号

法定代表人：方文胜

注册资本：壹拾亿贰仟叁佰贰拾贰万零柒佰捌拾叁圆整

营业执照注册号：91140000558745239Y

成立日期：2010年08月16日

营业期限：长期

经营范围：高速公路的投资、建设

截至评估基准日，股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	中铁三局集团有限公司	102,322.08	100.00%
	合计	102,322.08	100.00%

公司前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	354,442.71	267,157.70	222,652.42
负债	243,980.63	156,695.62	120,330.34
净资产	110,462.08	110,462.08	102,322.08
	2017 年度	2016 年度	2015 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

(14) 中铁三局集团电务工程有限公司

名称：中铁三局集团电务工程有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山西省晋中市榆次区文苑街280号

法定代表人：胡宏哲

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2000年12月19日

营业期限：自2000年12月19日至2050年11月07日

统一社会信用代码：91140700112731051H

经营范围：电力设施承装、承修、承试；计量认证。通信、信号、电力、电气化、机电设备安装工程及智能化小区建筑安装工程；公路工程通信系统、监控系统、收费系统工程建筑安装；广播电视塔、微波、短波、超短波、中波通讯塔、避雷针塔、电力架线塔的制作安装及设计。研发及技术服务。铁路物资销售。仪器仪表、机械租赁。（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：

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	中铁三局集团有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	182,502.12	129,264.30	147,994.47
负债	164,743.12	110,577.28	128,066.93
净资产	17,759.00	18,687.02	19,927.54
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	164,229.67	132,323.29	129,813.04
利润总额	4,098.53	6,291.85	9,372.63
净利润	3,656.09	5,588.80	8,295.15

(15) 中铁三局集团物资供应有限公司

名称：中铁三局集团物资供应有限公司

统一社会信用代码：911400005514595557

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：太原市长治路251号（瑞杰科技中心A座21层）

法定代表人：刘文国

注册资本：伍仟万圆整

成立日期：2010年03月03日

营业期限：/长期

经营范围：钢材、煤炭、水泥、工程材料、铁路器材、防水材料、化工产品、水处理剂及设备、有色金属、沥青的销售；仓储物流；施工周转材料租赁；水泥添加剂的生产销售；铁路施工；碎石生产销售；铁路内部用油信息服务；成品油零售（仅限分公司经营）；机械设备采购、销售、租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；（须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。道路普通货物运输（有效期至2019年5月6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，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	105,693.09	83,675.51	57,657.04
负债	99,708.82	77,408.98	51,442.06
净资产	5,984.27	6,266.54	6,214.98
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	127,193.60	95,459.01	39,033.67
利润总额	16.96	624.84	980.93
净利润	9.55	463.18	725.98

(16) 中铁三局集团线桥工程有限公司

名称：中铁三局集团线桥工程有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：三河市燕郊国家高新技术产业开发区京榆大街1034号

法定代表人：高建利

注册资本：叁亿元整

成立日期：2012年05月29日

统一社会信用代码：91131082596828238H

经营范围：可承担铁路、公路、市政工程、城市轨道交通、水利水电、机场、港口与航道等建设工程的施工总承包、专业承包；混凝土构件、轨枕制造（异地生产）；起重设备安装、维修（以上项目均凭资质经营）；工程材料与设备采购、租赁；自有房屋场地、设施租赁、仓储（不含危险品、食品）、供应、货位经租；铁路专用线储运、站台租赁；铁路运营管理与服务；城市轨道交通运营管理与服务，研发和技术服务。

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	197,681.93	172,017.35	168,893.96
负债	165,133.81	137,614.05	135,775.28
净资产	32,548.13	34,403.30	33,118.68
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	196,883.60	181,776.46	258,514.01
利润总额	1,247.02	3,598.14	2,315.31
净利润	986.20	3,154.58	2,061.90

(17) 中铁三局集团有限公司三局桑尼公司

名称：中铁三局集团有限公司三局桑尼公司

注册资本：127,633.00

成立日期：2004年03月17日

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	12.76	100.00%
	合计	12.76	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	12.76	12.76	12.76
负债	0.00	0.00	0.00
净资产	12.76	12.76	12.76
	2017 年度	2016 年度	2015 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

(18) 中铁三局集团华东建设有限公司

名称：中铁三局集团华东建设有限公司

统一社会信用代码：91320115053259518W

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：南京市江宁经济技术开发区水阁路8号

法定代表人：李永敬

注册资本：10000万元整

成立日期：2012年09月07日

营业期限：2012年09月07日至*****

经营范围：市政公用工程、铁路工程、城市轨道交通工程、环保工程、园林绿化工程、污水处理工程、河湖整治工程施工；管道设备安装；工程机械租赁；仓储服务；工程技术研发和技术服务。（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）

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

企业近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	108,281.68	116,390.17	82,606.64
负债	94,799.56	103,908.43	70,833.77
净资产	13,482.12	12,481.74	11,772.87
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	108,973.07	150,122.02	120,021.64
利润总额	2,128.21	1,922.18	1,636.70
净利润	2,008.03	1,773.93	1,443.24

(19) 中铁三局集团广东建设工程有限公司

名称：中铁三局集团广东建设工程有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市天河区中山大道西140号1309房（仅限办公用途）

现办公地址：广东省番禺区番禺大道北555号

法定代表人：白文选

注册资金：壹亿伍仟万元整

成立日期：2013年04月02日

营业期限：2013年04月02日-长期

经营范围：房屋建筑业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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：

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	中铁三局集团有限公司	15,000.00	100.00%
	合计	15,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	206,966.15	238,044.35	240,117.31
负债	189,397.66	224,838.89	227,649.31
净资产	17,568.50	13,205.45	12,468.00
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	303,442.36	246,072.62	260,507.65
利润总额	1,155.85	3,166.82	544.52
净利润	1,062.71	2,244.74	1,674.77

(20) 中铁三局集团（大连）石化有限公司

名称：中铁三局集团（大连）石化有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省大连长兴岛经济区何屯村（原何屯小学）

法定代表人：刘文国

注册资本：人民币肆佰万元整

成立日期：2013年11月22日

营业期限：自2013年11月22日至2023年11月21日

统一社会信用代码：91210244079480974C

经营范围：成品油（仅限汽油、柴油【闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$ 】、煤油）、石脑油、煤焦油、苯、甲醇、乙醇【无水】、石油醚、煤焦沥青的无储存经营，煤料油（不含新型燃料油）、沥青、润滑油、钢材、木材、建材、五金产品、化工产品销售，经济信息咨询，国内一般贸易。（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：

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	中铁三局集团有限公司	400.00	100.00%
	合计	400.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	21,274.06	15,828.69	8,256.39
负债	19,796.46	14,330.20	7,227.35
净资产	1,477.60	1,498.49	1,029.05
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	23,370.01	23,559.93	13,469.08
利润总额	539.60	1,064.83	772.55
净利润	403.61	797.49	578.56

(21) 福州福泰达建设投资有限公司

名称：福州福泰达建设投资有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：福建省福州市鼓楼区五一中路18号福州正大广场C区908单元

法定代表人：龚小华

注册资本：叁仟万圆整

营业执照注册号：91350102081616826R

成立日期：2013年11月04日

营业期限：2013年11月04日至2023年11月03日

经营范围：基础设施建设投资（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：

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	中铁三局集团有限公司	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%

公司前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	33,379.70	41,822.90	59,200.86
负债	30,379.70	38,822.90	56,200.86
净资产	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	2017 年度	2016 年度	2015 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

(22) 中铁三局集团桥隧工程有限公司

名称：中铁三局集团桥隧工程有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都金牛高科技产业园金凤凰大道666号

法定代表人：张成忠

注册资本：（人民币）贰亿元

成立日期：2014年04月24日

营业期限：2014年04月24日至永久

统一社会信用代码：91510106098106187T

经营范围：铁路工程、公路工程、市政公用工程、水利水电工程、桥梁工程、隧道工程、公路路基工程、预拌混凝土工程、钢结构工程、城市轨道交通工程施工；砼结构构件制造；工程和技术研究和试验发展；

新材料技术推广服务；节能技术推广服务；仓储服务（不含危险品）；自有房屋租赁；机械设备租赁。

截至评估基准日，股权结构如下：

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	中铁三局集团有限公司	20,000.00	100.00%
	合计	20,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	225,994.65	181,623.08	123,944.13
负债	197,615.03	152,540.51	103,882.96
净资产	28,379.62	29,082.57	20,061.17
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	453,904.78	321,418.49	143,818.00
利润总额	8,760.90	10,703.94	84.58
净利润	7,462.00	9,072.16	56.40

(23) 中铁三局集团惠州桥梁工程有限公司

名称：中铁三局集团惠州桥梁工程有限公司

统一社会信用代码：91441322196136224Q

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：博罗县泰美镇火车站

法定代表人：马晓军

注册资本：人民币壹仟伍佰万元

成立日期：1994年06月21日

营业期限：长期

经营范围：生产、销售、安装；钢结构件、机械设备、钢筋混凝土预制件；服务：机械设备、房屋租赁；（以下项为设立分公司登记）住宿、餐饮。（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）

动)

截至评估基准日, 股权结构如下:

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	中铁三局集团有限公司	1,500.00	100.00%
	合计	1,500.00	100.00%

企业基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
总资产	1,500.00
负债	
净资产	1,500.00
	2017 年度
营业收入	
利润总额	
净利润	

(24) 郑州弘博物业服务有限公司

名称: 郑州弘博物业服务有限公司

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 郑州市二七区勤劳街11号楼

法定代表人: 董新生

注册资本: 伍拾壹万圆整

成立日期: 2007年12月06日

营业期限: 2007年12月06日至2027年12月05日

统一社会信用代码: 9141010067005266X11

经营范围: 物业服务, 房屋租赁, 制作发布广告。(法律、法规规定应经审核而未获审核的, 不得经营)(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:

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	中铁三局集团有限公司	51.00	100.00%
	合计	51.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	51.00	51.00	51.00
负债	0.00	0.00	0.00
净资产	51.00	51.00	51.00
	2017 年度	2016 年度	2015 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

(25) 烟台龙珺置业有限责任公司

名称: 烟台龙珺置业有限责任公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 山东省烟台市莱山区银海路566号9-1701号

法定代表人: 刘文国

注册资本: 壹仟万元整

营业执照注册号: 91370613599272597N

成立日期: 2012年06月28日

营业期限: 2012年06月28日至2032年07月02日

经营范围: 房地产开发; 建筑安装; 室内装潢设计; 物业管理; 建材、装饰材料的批发、零售。(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:

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	中铁三局集团有限公司	1,000.00	100.00%
	合计	1,000.00	100.00%

公司前三年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	2,200.31	2,200.00	2,200.00
负债	1,200.31	1,200.00	1,200.00
净资产	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	2017 年度	2016 年度	2015 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

(26) 中铁三局集团投资有限公司

名称: 中铁三局集团投资有限公司

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 山西省太原市迎泽区迎泽大街269号8层

法定代表人: 王兴

注册资本: 贰亿圆整

成立日期: 2016年09月27日

营业期限: /长期

统一社会信用代码: 91140000MAOGWNFR5D

经营范围: 以自有资金对基础设施项目投资: 包括城市综合体、城市桥梁、隧道、公路(含高速公路)、城市道路、地铁等基础设施投资、建设、开发。房地产开发; 建筑安装工程; 建材、装饰材料的销售; 室内装饰装修; 物业服务。(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)***

截至评估基准日, 股权结构如下:

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	中铁三局集团有限公司	20,000.00	100.00%
	合计	20,000.00	100.00%

企业近年来资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	20,140.51	20,032.08
负债	129.75	32.08
净资产	20,010.76	20,000.00
	2017 年度	2016 年度
营业收入	894.57	0.00
利润总额	26.56	0.00
净利润	10.76	0.00

(27) 海口三新建设管理有限公司

名称: 海口三新建设管理有限公司

类型: 其他有限责任公司

住所: 海口市南海大道266号海口国家高新区创业孵化中心9楼

法定代表人: 王兴

注册资本: 贰仟柒佰贰拾捌万陆仟壹佰圆整

营业执照注册号: 91460100MA5RD28R95

成立日期: 2016年07月15日

营业期限: 无期限

经营范围: 工程项目建设管理, 公路、水利、市政、房建工程的投资管理、资产管理和运营维护, 物业服务。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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:

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	中铁三局集团有限公司	2,455.75	90.00%
2	海口国家高新区发展控股有限公司	272.86	10.00%
	合计	2,728.61	100.00%

公司前两年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	13,221.15	2,729.31
负债	10,492.54	0.70
净资产	2,728.61	2,728.61
	2017 年度	2016 年度
营业收入	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00

(28) 中铁三局集团疾病预防控制中心

名称: 中铁三局集团疾病预防控制中心 (中铁三局集团有限公司环境监测站)

统一社会信用代码: 12140000405800268B

宗旨和业务范围: 疾病监测、预防与控制卫生监督与监测突发卫生事件处理卫生宣传与健康教育卫生防疫培训与技术指导职业危害因素检测环境空气检测及污水检测

住所: 山西省太原市坞城东街45号

法定代表人: 郝向东

经费来源: 自收自支

开办资金: ¥600万元

有效期: 自2016年12月15日至2021年12月15日

举办单位: 中铁三局集团有限公司

截至评估基准日, 股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例
中铁三局集团有限公司	600.00	100.00%
合计	600.00	100.00%

近二年财务状况及经营业绩概况表

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	970.15	600.00
负债	366.91	-
净资产	603.24	600.00
项目	2017年度	2016年度
主营业务收入	428.14	-
利润总额	4.34	-
净利润	3.24	-

现将参股子公司的基本情况分别介绍如下：

(1) 晋中市迎宾市政基础设施建设有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：山西省晋中市榆次区锦纶北路3号

法定代表人：李志海

注册资本：贰亿捌仟万圆整

成立日期：2016年08月04日

营业期限：2016年08月04日至2046年07月16日

统一社会信用代码：91140700MAOGW6UB3D

经营范围：市政基础设施的投资、建设和运营、维护；道路施工；项目管理。（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：

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	中铁三局集团有限公司	5,600.00	20.00%
2	晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司	5,600.00	20.00%
3	晋中一零八经济廊带投资建设有限公司	16,800.00	60.00%
	合计	28,000.00	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
总资产	152,861.53
负债	125,935.45
净资产	26,926.08
	2017 年度
营业收入	6,981.13
利润总额	-1,032.91
净利润	-1,032.91

(2) 海口三晟建设管理有限公司

类型: 其他有限责任公司

住所: 海南省海口市秀英区秀华路2号秀英区政府二号楼101房

法定代表人: 王兴

注册资本: 壹亿柒仟壹佰陆拾柒万伍仟壹佰圆整

成立日期: 2016年12月02日

营业期限: 2016年12月02日至2031年12月01日

统一社会信用代码: 91460100MA5RDJ6T9E

经营范围: 市政、公路、水利、房建、城市景观亮化及道路照明工程项目的投资及运营维护、物业服务。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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:

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	中铁三局集团有限公司	3,433.50	20.00%
2	海口旅游文化投资控股集团有限公司	3,433.50	20.00%
3	中铁民通(北京)投资有限公司	9,957.79	60.00%
	合计	17,167.51	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
总资产	98,127.22
负债	81,302.43
净资产	16,824.79
	2017 年度
营业收入	0.00
利润总额	0.00
净利润	0.00

(3) 海口三禾建设管理有限公司

名称: 海口三禾建设管理有限公司

类型: 其他有限责任公司

住所: 海口市南海大道266号海口国家高新区创业孵化中心A楼9层

法定代表人: 王兴

注册资本: 捌仟壹佰伍拾陆万圆整

成立日期: 2017年01月16日

营业期限: 2017年01月16日至长期

统一社会信用代码: 91460100MA5REC9R8P

经营范围: 河道改造, 整治, 维护, 广告的发布。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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:

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	中铁三局集团有限公司	1,631.20	20.00%
2	海口国家高新区发展控股有限公司	815.60	10.00%
3	中铁民通(北京)投资有限公司	5,709.20	70.00%
	合计	8,156.00	100.00%

企业评估基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
总资产	7,059.28
负债	6,569.92
净资产	489.36
	2017 年度
营业收入	0.00
利润总额	0.00
净利润	0.00

(4) 武汉江城明珠酒店有限责任公司

类型: 有限责任公司

住所: 武汉市江岸区洞庭街102号

法定代表人: 张霁欣

注册资本: 贰亿柒仟陆佰伍拾叁万肆仟元整

成立日期: 2005年10月31日

营业期限: 2005年10月31日至2055年10月30日

统一社会信用代码: 914201007819566969

经营范围: 卷烟及雪茄烟零售; 酒类销售; 旅游及酒店管理; 仪器仪表、办公用品、针纺织品、百货、农副产品、土产品、工艺美术品、通讯器材(不含无线发射装置)销售; 场地出租; 住宿; 加工—中、西餐饮, 糕点; 停车场; 技术进出口、货物进出口、代理进出口业务(不含国家禁止或限制进出口的货物或技术)(国家有专项审批的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营)***

截至评估基准日, 股权结构如下:

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	武汉武铁多元经营投资管理公司	15,762.438	57.00%
2	武汉铁路中力集团有限公司	4,148.010	15.00%

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例
3	中铁大桥局集团有限公司	1,659.204	6.00%
4	中铁三局集团有限公司	1,659.204	6.00%
5	中铁十一局集团有限公司	1,659.204	6.00%
6	中铁十二局集团有限公司	1,659.204	6.00%
7	中铁七局集团有限公司	1,106.136	4.00%
	合计	27,653.400	100.00%

企业前三年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
总资产	27,354.02
负债	2,474.65
净资产	24,879.38
	2017 年度
营业收入	8,476.32
利润总额	334.49
净利润	334.49

(5) 武川县国金矿业有限责任公司

名称: 武川县国金矿业有限责任公司

类型: 其他有限责任公司

住所: 内蒙古自治区呼和浩特市武川县哈乐镇常福龙沟

法定代表人: 彭鹏

注册资本: 人民币陆佰万元

成立日期: 2006年03月29日

营业期限: 2006年03月29日至2026年03月28日

统一社会信用代码: 91150125787050641N

经营范围: 地下金矿开采、金条、高纯度金等产品生产、加工和销售。矿业工程咨询、技术服务(国家限制的除外); 化工产品(不含化学危险品)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：

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	中铁三局集团有限公司	288.00	48.00%
2	中铁资源有限公司	312.00	52.00%
	合计	600.00	100.00%

企业评估基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日
总资产	756.78
负债	25,223.30
净资产	-24,466.52
	2017年度
营业收入	0.00
利润总额	-306.54
净利润	-306.54

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人中国中铁股份有限公司的全资子公司。

二、评估目的

中国中铁股份有限公司拟对下属中铁三局集团有限公司实施增资扩股，中水致远资产评估有限公司接受中国中铁股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的中铁三局集团有限公司的股东全部权益的市场价

值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

该经济行为已获得的批复为：中国中铁股份有限公司文件《中国中铁关于增资中铁三局等五家单位通知》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为中铁三局集团有限公司股东全部权益。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的中铁三局集团有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2017 年 12 月 31 日企业母公司口径的资产总额账面值 3,327,788.47 万元，负债总额账面值为 2,861,874.72 万元，净资产账面值为 465,913.75 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产和其他流动资产；非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，其中流动负债包括短期借款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债；非流动负债包括长期借款、长期应付职工薪酬、专项应付款。

评估范围内经审计后的母公司口径全部资产和负债的账面价值如下表：

单位：万元

项目	账面价值	占总资产比%
流动资产合计	2,739,084.90	82.31%
货币资金	408,064.79	12.26%
应收票据	216,402.09	6.50%
应收账款	744,832.77	22.38%
预付款项	31,657.75	0.95%
其他应收款	803,267.61	24.14%
存货	444,088.65	13.34%
一年内到期的非流动资产	8,600.86	0.26%
其他流动资产	82,170.37	2.47%
非流动资产合计	588,703.58	17.69%
可供出售金融资产	8,600.00	0.26%
长期应收款	5,030.79	0.15%
长期股权投资	426,728.70	12.82%
固定资产	72,327.43	2.17%
在建工程	59,988.65	1.80%
无形资产	7,122.98	0.21%
长期待摊费用	187.21	0.01%
递延所得税资产	8,547.13	0.26%
其他非流动资产	170.68	0.01%
资产总计	3,327,788.47	100.00%
流动负债	2,851,883.98	85.70%
短期借款	438,521.76	13.18%
交易性金融负债	2,494.70	0.07%
应付票据	127,009.78	3.82%
应付账款	694,886.84	20.88%
预收款项	90,070.44	2.71%
应付职工薪酬	2,296.59	0.07%
应交税费	12,774.83	0.38%
其他应付款	1,416,026.69	42.55%
一年内到期的非流动负债	223.54	0.01%
其他流动负债	67,578.80	2.03%
非流动负债	9,990.75	0.30%
长期借款	1,497.15	0.04%
专项应付款	1,788.00	0.05%
长期应付职工薪酬	6,705.59	0.20%
负债总计	2,861,874.72	86.00%
净资产	465,913.75	14.00%

于评估基准日 2017 年 12 月 31 日企业合并公司口径的资产总额账面值 3,549,426.04 万元，负债总额账面值为 3,012,635.05 万元，净资产账面值为 536,790.99 万元，归属于母公司的净资产为 536,518.13 万元。

评估范围内经审计后的合并口径全部资产和负债的账面价值如下表：

单位：万元

项目	账面价值	占总资产比%
流动资产合计	2,873,117.64	80.95%
货币资金	423,186.04	11.92%
应收票据	306,562.19	8.64%
应收账款	1,068,383.62	30.10%
预付账款	87,053.62	2.45%
其他应收款	173,059.61	4.88%
存货	651,532.41	18.36%
其中：原材料	66,070.71	1.86%
库存商品（产成品）	9,990.45	0.28%
已完工未结算款	496,060.93	13.98%
一年内到期非流动资产	102,826.72	2.90%
其他流动资产	60,513.44	1.70%
非流动资产合计	676,308.39	19.05%
可供出售金融资产	9,204.70	0.26%
长期股权投资	3,922.86	0.11%
长期应收款	290,068.09	8.17%
固定资产	263,170.43	7.41%
在建工程	60,852.85	1.71%
无形资产	21,967.64	0.62%
商誉	1,362.67	0.04%
长期待摊费用	187.21	0.01%
递延所得税资产	19,106.23	0.54%
其他非流动资产	6,465.71	0.18%
资产总计	3,549,426.04	100.00%
流动负债合计	2,957,161.32	83.32%
短期借款	438,521.76	12.35%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	2,494.70	0.07%
应付票据	132,289.78	3.73%
应付账款	1,749,115.68	49.28%
预收账款	143,832.57	4.05%
其中：已结算未完工款	25,129.58	0.71%
应付职工薪酬	14,377.08	0.41%
其中：应付工资	10,154.00	0.29%
应付福利费	17.63	0.00%
应交税费	19,774.67	0.56%
其中：应交税金	19,278.83	0.54%
应付利息	57.11	0.00%
其他应付款	179,427.19	5.06%
一年内到期的非流动负债	181,240.70	5.10%
其他流动负债	96,030.08	2.71%
长期负债合计	55,473.72	1.56%
长期借款	11,497.15	0.32%
长期应付款	17,281.41	0.49%
长期应付职工薪酬	23,721.16	0.67%
专项应付款	2,974.00	0.08%
负债合计	3,012,635.05	84.88%
净资产	536,790.99	15.12%
其中：	0.00	0.00%
归属母公司所有者权益	536,518.13	15.12%
少数股东权益	272.86	0.008%

以上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，经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，出具了报告号为普华永道中天北京审字(2018)第 1002 号的标准无保留意见审计报告。

（三）母公司除长期股权投资外的其他主要资产

1. 应收账款：主要为企业应收的工程进度款、工程质量保证金及勘察设计咨询费等。

2. 其他应收款：核算的内容主要为员工备用金、押金、代垫款及保证金等。

3. 存货：主要包括原材料、在用周转材料和未完施工。原材料主要为各项目部为工程建设所储备的钢材、木材、水泥、沥青、汽油及柴油等施工材料，在库周转材料主要为各项目部的脚手架模板等施工材料，未完施工为企业正在施工工程项目，分布在全国各地。

4. 固定资产：主要包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。

名称	账面原值（万元）	账面净值（万元）
房屋建筑物	22091.74	14710.52
机器设备	66881.06	24550.2
车辆	96482.17	30908.28
电子设备	7561.59	2158.43

备注：除有少部分房屋建筑物已拆除外，其余房屋建筑物均可正常使用。

5. 无形资产：主要为土地使用权和企业内部管理软件等其他无形资产。

名称	账面原值（万元）	账面净值（万元）
土地使用权	8978.09	6121.31

其他无形资产

1254.56

1001.67

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的账面未记录母公司的无形资产具体情况如下:

1、专利

中铁三局集团有限公司申报 709 项专利 (不含子公司单独专利), 包含了 115 项发明专利, 594 项实用新型。

其中: 68 项发明专利及 323 项实用新型专利为共同共用, 大部分共有人为其全资子公司, 根据企业提供的说明, 上述技术均为双方共同合作研发。双方约定, 专利取得后的使用和有关利益分配方式为: 双方对各自的技术成果享有权利, 对对方的使用没有排他性。双方生产经营中使用共有知识产权所创造的收益归各自所有。

2、软件著作权

本次评估申报的账面未记录的软件著作权共 18 项。明细如下:

序号	著作权名称	著作权证书号	开发完成日期	首次发表日期	权利人
1	隧道监控量测信息管理系统	软著登字第 0613954 号	2013/5/1	2013/10/14	中铁三局集团有限公司
2	工作任务全生命周期管理系统	软著登字第 0969783 号	2013/10/31	2015/5/15	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
3	安全稽查模块管理系统 1.0	软著登字第 1187502 号	2014/9/4	2016/1/13	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
4	机务管理系统统计子系统[简称: 机务统计系统]1.0	软著登字第 1187500 号	2015/3/2	2016/1/13	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
5	运输指标综合管理系统[简称: 运输指标系统]1.0	软著登字第 1114709 号	2014/9/25	2015/11/20	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
6	问题管理看板系统	软著登字第 1114718 号	2014/9/18	2015/11/20	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
7	神池南站综合信息管理系统	软著登字第 1245535 号	2013/6/10	2016/4/1	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
8	神池南列检所综合综合信息管理系统	软著登字第 1464027 号	2013/12/30	2016/10/9	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
9	中铁三局运输公司费控报销系统	软著登字第 1464139 号	2015/6/30	2016/10/9	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
10	中铁三局运输公司合同管理系统	软著登字第 1464136 号	2015/6/30	2016/10/9	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程

					分公司
11	工程 CORS 数据网络服务器软件 V1.0	软著登字第 2130970 号	2017/8/9	2017/9/26	中铁三局集团有限公司; 山西天昇测绘工程有限公司
12	工程 CORS 数据网络客户端软件 V1.0	软著登字第 2131034 号	2017/8/9	2017/9/26	中铁三局集团有限公司; 山西天昇测绘工程有限公司
13	工程 CORS 移动监控软件 V1.0	软著登字第 2142172 号	2017/8/9	2017/9/26	中铁三局集团有限公司; 山西天昇测绘工程有限公司
14	BIM 协同管理平台 1.0	软著登字第 2281373 号	2017/4/30	2017/12/15	中铁三局集团有限公司; 北京比目鱼
15	中铁三局运输公司考试管理系统 V1.0	软著登字第 2280491 号	2016/5/21	2017/12/15	中铁三局集团有限公司
16	中铁三局运输公司财务报销系统 V1.0	软著登字第 2281106 号	2016/5/21	2017/12/15	中铁三局集团有限公司
17	中铁三局运输公司 IT 运维监控系统 V1.0	软著登字第 2280954 号	2016/10/30	2017/12/15	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司
18	中铁三局运输公司社保公积金系统 1.0	软著登字第 2280475 号	2017/4/30	2017/12/15	中铁三局集团有限公司; 中铁三局集团有限公司运输工程分公司

其中 4 项为共同共用。根据企业提供说明, 上述技术均为双方共同合作研发。双方约定, 专利取得后的使用和有关利益分配方式为: 双方对各自的技术成果享有权利, 对对方的使用没有排他性。双方生产经营中使用共有知识产权所创造的收益归各自所有。

(五) 利用专家工作

1. 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的无保留意见《审计报告》(报告号: 普华永道中天北京审字(2018)第 1002 号)的审计结果。

四、价值类型

根据本次评估目的, 价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型, 是遵照价值类型与评估目的相一致的原则, 并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素, 在

本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年12月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计年末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

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. 中国中铁股份有限公司文件《中国中铁关于增资中铁三局等五家单位通知》

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日中华人民共和国

第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

5. 《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);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

7. 《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);

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);

9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号);

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第14号, 2002年1月1日起施行)

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003);

12. 《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, 2001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. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号, 2016年6月24日);

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);

16. 《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通过);

17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过);

18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
19. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号发布实施);
20. 国土资源部文件“国土资发[2006]307号”关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知;
21. 《财政部关于企业重组有关职工安置费用财务管理问题的通知》(财企[2009]117号);
22. 《境外投资管理办法》(2014年8月19日商务部第27次部务会议审议通过);
23. 《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);
24. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号);
25. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;
26. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订);
27. 《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,2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订);
28. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税 2016 第 36 号);
29. 《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);

30. 《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务院令 第 306 号, 2009 年 12 月 30 日国务院第 95 次常务会议通过);
31. 《中华人民共和国著作权法》(2012 年 3 月第三次修改);
32. 《中华人民共和国著作权法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 633 号, 2013 年 1 月 16 日国务院第 231 次常务会议通过);
33. 《中华人民共和国建筑法》(2011 年 4 月 22 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第 20 次会议通过);
34. 《建设工程项目管理试行办法》(建市[2004]200 号);
35. 《建筑业企业资质管理规定》(建设部第 159 号令);
36. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

13. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
18. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 中华人民共和国企业国有资产产权登记证;
3. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证;
4. 企业出资证明文件(公司章程、验资报告等);
5. 重要资产购置合同或凭证;
6. 进口设备的报关手续;
7. 房地产权证(或者不动产权证书);
8. 机动车行驶证;
9. 专利证书、著作权证书等;
10. 国有土地使用证;
11. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(五) 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
2. 评估基准日及前两年的财务报表及财务明细账;
3. 企业提供的财务管理、原材料采购、市场等经营资料;
4. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;
5. 企业固定资产折旧计提方法;

6. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料;
7. 企业的财务会计核算制度;
8. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
9. 企业提供的部分合同、中标通知书等;
10. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
11. 现行的国家和地方税收政策和规定;
12. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
13. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
14. 2017 年版《机电产品报价手册》;
15. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)
16. 评估基准日近期的《UDC 联合商情》、《汽车商情》;
17. 企业提供的有关财务资料及工程资料;
18. 1995 年 12 月 29 日机械工业部《关于发布〈机械工业建设建设项目概算编制办法及各项概算指标〉的通知》(机械计[1995]1041 号);
19. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料;
20. 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》;
21. 有关造价指数及类似工程造价指标;
22. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数;
23. 中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率;
24. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的无

保留意见《审计报告》(报告号:普华永道中天北京审字(2018)第 1002 号);

2. 中铁三局集团有限公司提供的资产清单和评估申报表;

3. 被评估单位历史年度审计报告;

4. 《资产评估常用数据与参数手册》;

5. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同;

6. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;

7. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;

8. 企业相关部门及人员提供的相关材料;

9. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料, 以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本项目的评估目的, 评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定, 资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法(成本法)。

企业价值评估中的市场法, 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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。本次被评估单位的主要业务为建筑业, 我国目前资本市场上有足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司存在, 具备采用市场法的基本条件。因此, 本次评估适宜采用市场法中的上市公司比较法进行评估。

企业价值评估中的收益法, 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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

目前国际、国内存在比较活跃的资本市场，国内建筑施工行业的上市公司较多，可以在国内证券市场中选出与被评估企业可比较的可比上市公司。另外，被评估企业成立时间较长，近年来经营和收益情况稳定，被评估企业管理层能够提供公司未来年度的收益预测数据，被评估企业未来收益年限也可以合理预测。结合被评估企业资产实际情况，本次评估未采用成本法评估。

对于施工企业来说，其固定资产投资规模相对不大，非重资产类企业，企业价值更多体现在其市场份额、赢利能力等因素上，虽然具备进行资产基础法评估的基础，但收益法、市场法较资产基础法能更合理体现其公允价值。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和市场法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自测算结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及测算结

果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的测算结果作为本报告的评估结论。

八、市场法的具体应用

（一）市场法评估的基本步骤

本项目采用上市公司比较法，上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。本次上市公司市场法评估基本步骤：

1. 在对中铁三局所属行业现状及发展前景分析、判断的基础上，筛选、确认可比上市公司；

2. 对可比上市公司 2013 年以来定期（年度、半年、季度）报告的期末的股票市场价格、每股净资产、每股收益、每股销售额、每股收益增长率、股票指数等相关数据进行整理分析，以此为基础建立股票市场价格与选取各个参数的一个多元线性回归方程，并对其进行评价；

3. 然后再根据本次被评估对象这种非上市公司的特点对自变量进行复合，研究单位收益之股价（市盈率）的影响因素。最后得出优化的复合自变量的线性回归定价方程。

4. 将评估对象的相应的分析参数应用到优化的复合自变量的线性回归定价方程计算得出假设为上市流通股的股东全部权益价值评估值，并考虑股权流通性折扣率，从而得到评估对象的市场价值。

（二）市场法模型选取及公式

1.模型的选择

本次应用多元线性回归分析方法，通过行业可比上市公司大量的公开的实际市场表现参数，来实证行业公司市场价值的决定因素。本次定

量研究了经营收益能力指标、资产价值指标和成长能力指标与股权市场价值的关系；最终得到了单位收益之股价（市盈率）的优化的复合自变量的线性回归定价方程

2. 市场法公式

股东全部权益价值=优化的复合自变量的定价方程得出的股权市场价值 $\times$ (1-缺少流通性折扣率)。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求被评估企业的价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）总体思路

本次评估采用企业调整后以主业为主线的合并口径报表收益法进行评估，对于非主业的其他未纳入合并范围内的其他投资公司采用适当的方法进行评估后，作为溢余资产加回，从而得出整体性评估。

采用主业调整后合并报表的收益法主要考虑的原因：

1、工程施工集团的主业是施工，施工业务收入规模占总收入规划的99%以上，施工业务的毛利点总毛利的99%以上，集团公司的主业突出且相对单一。

2、公司总部负责市场的总体组织开发，重大项目合同统谈统签，各二级单位主要业务是实施总部安排的项目施工和管理。对于重大项目由总部成立项目指挥部负责施工和管理。同时，建筑业板块的各子公司除中铁三局分包业务外，其他施工业务也主要是在中铁三局的下达考核指标、协调开发市场的统一领导下开展的。因此，基于历史项目来源和母公司对建筑市场的总体把握能力，集团公司母公司可以更合理准确地对建筑业板块的未来合并收入进行预测。

3、其他业务或投资的公司相对较小，对公司整体价值影响很小。

4、各二级子公司涉及的少数股权比较相对较低，大部分二级子公司为100%的子公司，2017年合并少数股东权益占全部股东权益为0.05%。

基于以上原因我们认为采用以主业调整后合并是具有可操作性，同时更能合理反映集团化经营、主业突出的公司整体价值。

中铁三局前三年建筑业主要经营指标占比

金额单位：万元

年份	业务板块	收入		毛利润		净利润	
		金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
2017年	建筑业	4,629,472.84	99.98%	299,649.39	100.00%	71,245.15	99.998%
	房地产	761.25	0.02%	0.00		1.46	0.002%
	投资（BT、PPP等）						
	其他						
	合计	4,630,234.09	100%	299,649.39	100%	71,246.61	100%
2016年	建筑业	4,235,407.57	99.99%	282,183.73		76,441.72	99.9997%
	房地产	577.91	0.01%	0.00		0.00	
	投资（BT、PPP等）						
	其他	0.00		0.00		0.19	0.0003%
	合计	4,235,985.48	100%	282,183.73	100%	76,441.91	100%
2015年	建筑业	3,785,014.25	100.00%	374,104.17	100.00%	74,028.70	100.00%
	房地产						
	投资（BT、PPP等）						
	其他						
	合计	3,785,014.25	100%	374,104.17	100%	74,028.70	100%

2017年主营业务构成比例表

序号	业务类别	收入金额（元）	比例	毛利（元）	比例
一	主业	46,214,756,530.11	100.00%	2,962,189,875.98	100.00%
1	铁路	19,205,661,704.51	41.56%	1,137,940,434.84	38.42%
2	公路	6,877,959,999.65	14.88%	352,698,003.57	11.91%

3	市政	4,205,885,499.52	9.10%	415,443,423.94	14.02%
4	房建	2,472,136,857.80	5.35%	102,996,110.54	3.48%
5	轻轨/地铁	11,420,353,232.77	24.71%	731,403,446.54	24.69%
6	其他基建	384,887,314.37	0.83%	6,144,903.27	0.21%
7	勘察、设计及咨询服务	22,070,891.53	0.05%	7,600,700.60	0.26%
8	工程设备及零部件制造	347,004,874.37	0.75%	3,978,769.15	0.13%
9	物资贸易	468,703,257.86	1.01%	44,362,659.45	1.50%
10	其他	810,092,897.73	1.75%	159,621,424.08	5.39%
二	非主业	0.00	0.00%	0.00	0.00%
1	其他业务	0.00		0.00	0.00%
2	房地产开发	0.00		0.00	0.00%
合 计		46,214,756,530.11	100%	2,962,189,875.98	100%

(二) 收益法应用

本次采用的收益类型为企业自由现金流量口径。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 净营运资金增加

(三) 收益期

收益预测范围的企业收益期按无限期考虑，其中：未来预测期为5年，从2018年1月1日至2022年12月31日，在此阶段根据企业的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2023年1月1日至永续经营，在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

(四) 折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式

所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。

WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为评估对象目标股本权益价值；

D：为评估对象目标债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为借入资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险报酬率；

β_e ——企业的风险系数；

Rm——市场期望收益率；

α ——企业特定风险调整系数。

（五）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i} + \frac{A}{R(1 + R)^n} - B + OE$$

式中：P——归属母公司股东全部权益价值评估值；

Ai ——合并预测范围内企业近期处于收益变动期的第i年的企业合并自由现金流量；

A ——合并预测范围内企业收益稳定期的持续而稳定的年企业合并自由现金流量；

R——折现率；

n——收益变动期预测年限；

B——合并预测范围企业调整合并报表付息债务的现值；

OE——非经营性、溢余资产与负债总和的现值；

OE、非经营性、溢余资产与负债的价值

(1) 未纳入合并预测范围的其他所有企业的归属母公司权益价值。

(2) 预测范围内经调整的评估基准日调整合并资产负债表，在收益法评估时，非主业企业正常生产经营所需，同时企业自由现金流量预测又未参加未来收益预测的资产和负债。本次评估主要采用适当的评估方法对该部分非经营性、溢余资产和负债进行评估。

十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、

函证、复核等。

4. 与企业管理人员一道，仔细甄别和分析纳入合并预测企业范围，核实验证企业编制模拟合并报表的过程和方法的合理性和准确性，核实验证企业未来预测的合理性和相关数据的一致性；

5. 将企业申报的数据，与审计后数据进行核对；

6. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 根据上述评估程序和方法，确定市场法和收益法的测算结果。

2. 对市场法和收益法的测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的测算结果确定本次资产评估工作的评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式资产评估报告向委托人提交。

十一、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，资产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. 资产持续使用假设：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，其测算结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。假设被评估单位经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设中铁三局各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 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资产所在地有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致。

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变, 不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的, 以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值, 没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响, 也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确, 我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出, 当上述评估假设和限制条件发生较大变化时, 评估结论无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定, 本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序, 对中铁三局的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

(一) 收益法测算结果

经评估, 于评估基准日 2017 年 12 月 31 日, 用收益法评估的中铁三局集团有限公司企业股东全部权益价值为 718,644.84 万元人民币。与

企业母公司账面净资产相比增值 252,731.09 万元，增值率 54.24%；与企业合并报表与属于母公司净资产账面价值相比增值 182,126.71 万元，增值率 33.95%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

被评估单位：中铁三局集团有限公司（本部）

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,739,084.90			
2	非流动资产	588,703.58			
3	其中：可供出售金融资产	8,600.00			
4	长期应收款	5,030.79			
5	长期股权投资	426,728.70			
6	固定资产	72,327.43			
7	在建工程	59,988.65			
8	无形资产	7,122.98			
9	长期待摊费用	187.21			
10	递延所得税资产	8,547.13			
11	其他非流动资产	170.68			
12	资产总计	3,327,788.47			
13	流动负债	2,851,883.98			
14	非流动负债	9,990.75			
15	负债合计	2,861,874.72			
16	净资产（股东全部权益）	465,913.75	718,644.84	252,731.09	54.24

（二）市场法测算结果

经评估，于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，用市场法评估的中铁三局集团有限公司企业股东全部权益价值为 668,395.14 万元人民币。与企业母公司账面净资产相比增值 202,481.39 万元，增值率 43.46%；与企业合并报表归属于母公司净资产账面价值相比增值 131,877.01 万元，增值率 24.58%。

（三）两种方法测算结果分析

从以上结果可以看出，收益法和市场法测算结果相对账面净资产都存在不同程度的增值，其中收益法的测算结果比市场法的测算结果高

50,249.70 万元，高出幅度 7.52%。

市场法通过资本市场对可比上市公司股东权益价值的反映，通过分析、比较、调整，再考虑非流动性折扣等方式，测算出被评估单位的市场价值，其对被评估单位股东全部权益价值的反映是间接的。同时由于我国目前证券市场尚不成熟，受非市场因素影响较大。市场法测算取值过程相对收益法，更难准确把握。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的测算思路符合市场投资者投资企业未来、获得未来投资收益的基本要求，其估值思路更容易被市场所接受。同时，收益法也综合体现了企业所拥有的有形资产和人力资源、客户资源、管理团队等无形资产的综合价值，对企业价值的反映是全面的和直接的。另外，中铁三局作为大型企业，资产和业务达到了较大规模，总体经营状况稳定和持续，未来收益预测基础较为可靠。本项目收益法的测算结果相对市场的测算结果更为合理。

综上所述，我们确定采用收益法的测算结果作为本报告的评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，中铁三局集团有限公司股东权全部权益市场价值为 **718,644.84 万元**，**金额大写：人民币柒拾壹亿捌仟陆佰肆拾肆万捌仟肆佰元整。**

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托

时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情
况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和中铁三局提供的与评估相关的行为文件、营业执
照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报
告的基础。委托人和其他相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法
性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核
实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次
评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值
意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文
件。

（四）利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系普华永道中天会计
师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的无保留意见《审计报告》（普
华永道中天北京审字(2018)第 1002 号）的审计结果。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

1、房产

纳入本次评估范围的产权持有单位及下属公司持有的相关房产中，
有一项未取得房屋所有权证，仅有房屋租赁许可证，因当年未参加房改，
现又找不到原始发票，故房屋产权登记中心不予办理更名手续，目前正
与房屋产权登记中心协调办理手续，该房屋具体信息：

产权持有 单位	建筑物名称	房屋 类型	房屋 用途	房屋位置	建筑面积 (m2)/数量	账面价值（元）	
						原值	净值
中铁三局 集团第三	沈阳商品房	砖混	办公	沈阳市铁西建设 中路46-1号	61.20	84,700.00	9,599.38

工程公司							
------	--	--	--	--	--	--	--

2.土地

(1) 无证土地

无。

(2) 证载权利人名称不一致的土地

纳入本次评估范围的产权持有单位下属公司持有的相关土地使用权中，有11项土地使用证载权利人名称与产权持有单位名称不一致，基本情况详见下表：

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	中铁三局集团第三工程有限公司	市国用(2007)第2310062号	中铁三局集团北方工程有限公司	榆次区粮店街39号	商业	5,130.45	5,529,399.96
2	中铁三局集团第三工程有限公司	并政地国用(2007)第00111号	中铁三局集团有限公司	太原市朝阳街65号	工业	18,405.00	8,794,633.00
3	中铁三局集团第三工程有限公司	秦籍国用(2007)第北-031号	中铁三局集团北方工程有限公司	山海关古御路129号	工业	85,628.69	10,401,005.88
4	中铁三局集团第三工程有限公司	秦籍国用(2007)第北-037号	中铁三局集团北方工程有限公司	海宁路西侧	餐饮旅游业用地	6,037.46	3,600,204.00
5	中铁三局集团第三工程有限公司	三国用(燕开)第2007-040号	中铁三局集团北方工程有限公司	燕郊开发区行宫东大街南闭路电视台用地南侧	综合	3,204.40	274,187.88
6	中铁三局集团线桥工程有限公司	邯市国用(2007)第F080002	中铁三局集团有限公司线桥工程分公司	邯郸市复兴区下庄村东南	工业	31,205.00	3,536,434.02
7	中铁三局集团线桥工程有限公司	邯市国用(2007)第F080001	中铁三局集团有限公司线桥工程分公司	邯郸市复兴区下庄西路南侧	工业	77,485.90	9,912,253.98
8	中铁三局集团线桥工程有限公司	三国用(2007)第070号	中铁三局集团有限公司线桥工程分公司	三河市燕郊开发区火车站东侧	综合用地	3,208.02	520,504.00
9	中铁三局集团线桥工程有限公司	三国用(2007)第069号	中铁三局集团有限公司线桥工程分公司	三河市燕郊开发区火车站东侧	综合用地	18931.73	1,561,512.00
10	中铁三局集团广东建设工程有限公司	博府国用(2007)第080016号	中铁三局集团惠州桥梁工程有限公司	广东省惠州市博罗县泰美镇新星村油新组板桥	工业	26346.8	1,213,318.49

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)
				(土名)			
11	中铁三局集团广东建设工程有限公司	博府国用(2007)第080017号	中铁三局集团惠州桥梁工程有限公司	广东省惠州市博罗县泰美镇新星村油新组板桥(土名)	工业	23000	1,157,223.82

对于上述尚未办理土地使用证更名登记的土地使用权,各产权持有单位承诺权属归产权持有单位所有,证载权利人为关联方或公司历史曾用名,不存在产权纠纷。

(3) 划拨土地

无。

(六) 评估程序受到限制的说明

1. 对隐蔽工程的清查核实,受客观条件所限,资产评估专业人员无法进行实物勘察,仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中,资产评估专业人员在对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于资产评估专业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。

(七) 评估资料不完整的说明

无。

(八) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

序号	原告	被告	起诉日期	案由	标的出资额(万元人民币)	进展情况	基准日报表反映的账面价值(元)	核算科目
1	沧县康胜交通工程有限公司	中铁三局集团第五工程有限公司	2015年7月	原告沧县康胜交通工程有限公司与被告中铁三局集团第五工程有限公司廊沧高速公路沧州段土建七合同项目经理部于2010年10月31日、11月1日、11月25日分别签订了架桥、路基、桥涵、路基附属的建筑工程劳务合同。合同签订前原告就已经施工,并完成了合同约定原告的义务。现该工程已经完工,并于2011年1月5日校验收合格交付被告使用。工程完工后,截止至2015年7月20日被告实际支付工程款9920万元,尚拖欠部分工程款,现在该工程责任期已经超过两年,质保金应归还原告,原告向河北省沧州市中级人民法院提起诉讼,要求被告支付相关工程款及质保金,共计2884957.90元,同时承担本案一审二审诉讼费、保全费等。被告对此不服向河北省沧州市中级人民法院提起上诉,河北省沧州市中级人民法院裁定撤销原河北省沧州市中级人民法院的民事判决,发回重	288	河北省沧州市中级人民法院进行重审	0.00	无

序号	原告	被告	起诉日期	案由	标的出资额(万元人民币)	进展情况	基准日报表反映的账面价值(元)	核算科目
				审。				
2	中铁三局物资供应有限公司张家口煤炭贸易中心	张家口万全泰盛煤炭销售中心、张永军、鄂尔多斯市广厦煤炭运销有限公司、鄂尔多斯市广厦煤炭运销有限公司刘渠煤矿	2017年8月7日	张家口万全泰盛煤炭销售中心、鄂尔多斯市广厦煤炭运销有限公司刘渠煤矿不能返还我公司煤炭预付款本金¥168062068.24元,中铁三局集团物资供应有限公司张家口煤炭贸易中心于2017年8月7日向山西省高级人民法院提起诉讼,并提出保全申请。2017年10月27日山西省高院将被告“刘渠煤矿”采矿权予以查封冻结。	16,806.00	2017年12月22日法院组织原告双方证据交换,并于2017年12月30日组织开庭,2018年1月22日法院作出一审(2017)晋民初46号判决,中铁三局集团物资供应有限公司张家口煤炭贸易中心诉讼请求,并向被告张家口万全泰盛煤炭销售中心、张永军、鄂尔多斯市广厦煤炭运销有限公司依法邮寄,并已经签收。以上被告在上诉期内并没有提出上诉请求,但被告“、鄂尔多斯市广厦煤炭运销有限公司刘渠煤矿”由于位置偏远,导致判决书无法送达。经过与本案合议庭沟通协调,合议庭法官将于近日向被告“、鄂尔多斯市广厦煤炭运销有限公司刘渠煤矿”送达判决书	账面原值为168,062,068.24元,坏账准备为20,803,874.5元,账面净值为147,258,193.74元	预付账款
3	中铁置业集团有限公司、北京澎源投资有限公司、北京荣源投资有限公司	北京金桥国际投资有限公司	2016.4.21	被告未按合同约定向原告支付货款	17,354.50	经北京市高级人民法院民事判决书(【2016】京民终555号)判决原告已胜诉,并已委托北京大成律师事务所强制执行。	19,643,690.16	其他应收款及一年内到期非流动资产

本次评估时未考虑上述经济、法律等未决事项对相关资产价值的影响。

(九) 抵押、担保事项说明

截至评估基准日,纳入本次评估范围控股子公司海口三新建设管理有限公司于2017年12月21日与国家开发银行签订中长期借款合同,借款本金10,900万元,借款期限为10年6个月。海口三新建设管理有限公司以其与海口市高新技术产业开发区管理委员会于2016年9月22日签署的《海口国家高新区PPP项目包(一)PPP项目合同》项下全部权益和收益(包括但不限于PPP协议项下海口市高新技术产业开发区管理委员会支付的补贴资金及其他资金)作为质押为借款作担保。

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。

(十) 其他情况说明

1. 标的公司部分房产，存在已对外出租情况，大部分在“固定资产-房屋建筑物”科目核算。对于该类房产，由于企业整体经济计划来看，没有将该等房产整体转让计划，主要为企业发展储备的一定数量的房产，同时，企业在整体预测时考虑将作为其他业务收入进行预测，纳入整体评估范围。

2. 长期股权投资——中铁三局集团山西房地产开发有限公司

根据工商信息得知：中铁三局集团山西房地产开发有限公司的股东为中铁三局集团有限公司、中铁三局集团华北建筑工程总队（现名：中铁三局集团建筑安装工程有限公司），而中铁三局集团有限公司的财务账上长期股权投资反映的数据来看中铁三局集团山西房地产开发有限公司为中铁三局集团有限公司的全资子公司，而非控股子公司且中铁三局集团建筑安装工程有限公司财务账上也未体现有长期股权投资——中铁三局集团山西房地产开发有限公司。

3. 长期股权投资——中铁三局集团山西房地产开发有限公司、中铁三局集团惠州桥梁工程有限公司

根据中国中铁股份有限公司中铁股份规划〔2017〕121号文件《中国中铁关于下达2017-2018年度“压减”调整计划的通知》，中铁三局集团惠州桥梁工程有限公司、中铁三局集团山西房地产开发有限公司于2018年注销，并入到中铁三局集团广东建设工程有限公司、中铁三局集团投资有限公司。

4. 长期股权投资——北京荣源投资管理有限公司

(1) 北京荣源投资管理有限公司成立于2002年3月8日，公司主营投资管理，财务咨询等业务。自2016年已无业务发生，因此从2017年开始

就在不断推进工商注销手续，截至评估基准日2017年12月31日，北京荣源投资管理有限公司已发布了公司注销公告。

(2)北京荣源投资管理有限公司其他应收款及一年内到期非流动资产中核算的股权增值收益及资产转让款，被评估单位只提供民事判决书及强制执行申请书，其他相关入账凭证等资料未提供。

(3)根据北京荣源投资管理有限公司提供的北京市高级人民法院民事判决书((2016)京民终555号)，该判决书中写明：①2012年8月3日，中铁置业集团公司、北京丰台投资公司、北京荣源投资管理公司、北京澍和投资管理有限公司与北京金典银桥公司签订了《股权转让意向书》，标的企业为中铁置业中铁恒丰置业有限公司。于2012年11月6日四方签订了《股权转让意向协议之补充协议》；②标的企业中铁恒丰置业有限公司经中水致远资产评估有限公司评估，并出具了中水致远评报字【2012】第1117号《资产评估报告》。2012年12月31日中铁置业集团公司、北京丰台投资公司、北京荣源投资管理公司、北京澍和投资管理有限公司与北京金典银桥公司签订了产权交易合同。该产权交易已于2013年2月6日经北京产权交易所（以下简称北交所）公开挂牌，挂牌期间只产生北京金典银桥公司一个意向受让方。③因股权转让后北京金典银桥国际投资有限公司未按照合同约定支付款项而发生了一系列法律纠纷，股权转让方诉至法院。北京市第二中级人民法院判定北京荣源投资管理公司等股权转让方胜诉，后北京金典银桥公司不服，上诉至北京市高级人民法院，判定维持原判。③2018年1月中铁置业集团有限公司、北京荣源投资管理有限公司、北京澎和投资管理有限公司共同委托北京大成律师事务所向北京市第二中级人民法院申请强制执行。目前正在执行过程中。

北京荣源投资管理有限公司为中铁三局集团有限公司的全资子公司，公司注销后，该公司的全部资产及负债由中铁三局集团有限公司承接，

中铁三局集团有限公司出具相关说明，因此不会影响涉讼金额的回收。

5.长期股权投资——山西三江工程检测有限公司

根据中铁三局集团有限公司中铁三规划〔2017〕168号文件及山西三江工程检测有限公司出具的情况说明，山西三江工程检测有限公司预计于2018年注销，注销后山西三江工程检测有限公司的相关资质等均由山西天昇测绘工程有限公司吸收合并，本次评估山西三江工程检测有限公司收益并入测绘公司合并预测。

6.长期股权投资——中铁三局集团有限公司三局桑尼公司

尼日利亚项目部是隶属于国际工程分公司的境外项目部，按照尼日利亚当地法律规定，于2004年3月17在奥贡州阿贝奥库塔市注册，英文名称为Sunju Sunny NIG. LTD，注册资本为127633元，组织形式为股份有限公司。主营业务范围为公路、铁路施工，房建等。截至2017年底，桑尼公司资产总额为127633元，负债总额为0元，所有者权益总额为127633元。近年来，伴随着国际原油价格暴跌，导致尼日利亚货币暴跌，同时该国的外汇储备也下降到警戒线，发生严重的外汇短缺。目前桑尼公司暂未开展经营生产任务。

7.长期股权投资——郑州弘博物业服务有限公司

郑州弘博物业服务有限公司成立于2007年12月6日，为中铁三局集团有限公司全资子公司，公司主营业务为物业服务，房屋租赁。目前郑州弘博物业服务有限公司暂未开展经营生产业务。

（十一）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十二）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由中铁三局管理层制定，并经中铁三局以及委托人确认的基础上的。中铁三局对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在中铁三局提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估专业

人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（十三）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）根据国务院新规，自 2018 年增值税税率的调整，本次评估时考虑的自 2018 年 5 月 1 日后增值税率变化对企业营业税金及附加的影响，通过测算模拟测算，对于以施工为主业的企业来说，影响比例为万分之三到万分之六之间的水平，相对影响不大。

（十五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（十六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无

（十七）评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得

用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）本报告评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、资产评估报告日

本项目资产评估报告日是 2018 年 4 月 20 日，为资产评估结论形成的日期。

（此页无正文，为签字盖章页）

(此页无正文, 为签字盖章页)

评估机构法定代表人(签字):



资产评估师(签章):



资产评估师(签章):



中水致远资产评估有限公司

二〇一八年四月二十日

