

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

(单位编号：A5-00)

中国中铁股份有限公司拟对下属中铁五局集团有限公司
实施增资扩股所涉及的中铁五局集团有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中水致远评报字【2018】第 010071 号

(本评估报告共 11 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	- 2 -
摘要	- 4 -
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	- 6 -
二、评估目的	- 37 -
三、评估对象和评估范围	- 38 -
四、价值类型	- 43 -
五、评估基准日	- 43 -
六、评估依据	- 43 -
七、评估方法	- 49 -
八、市场法的具体应用	- 51 -
九、收益法的具体评估方法应用	- 52 -
十、评估程序实施过程 and 情况	- 56 -
十一、评估假设	- 58 -
十二、评估结论	- 61 -
十三、特别事项说明	- 62 -
十四、评估报告使用限制说明	- 68 -
十五、资产评估报告日	- 69 -
资产评估报告附件	- 71 -

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。

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五局集团有限公司实施增资扩股所涉及的中铁五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五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五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：评估对象为中铁五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五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 日企业母公司口径资产总额账面值为 3,620,871.85 万元，负债总额账面值为 3,138,932.45 万元，净资产账面值为 481,939.40 万元。合并口径总资产账面值 4,293,512.64 万元，负债总额账面值为 3,647,771.53 万元，净资产账面值为 645,741.10 万元，归属于母公司净资产为 637,745.70 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，中铁五局集团有限公司股东全部权益价值评估值为 811,615.65 万元，金额大写：人民币捌拾壹亿壹仟陆佰壹拾伍万陆仟伍佰元整。较账面归属于母公司所有者权益合计 637,745.70 万元，评估增值 173,869.95 万元，增值率 27.26%。

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五局集团有限公司
实施增资扩股所涉及的中铁五局集团有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

中水致远评报字[2018]第 010071 号

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公司的委托，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五局集团有限公司实施增资扩股之经济行为所涉及的中铁五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：2284430.154300 万人民币

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

公司名称：中铁五局集团有限公司（以下或简称：中铁五局）

成立时间：1999 年 12 月 29 日

社会统一信用代码：91520000214400165L

注册地址：贵州省贵阳市云岩区枣山路 23 号

注册资金：410,000.00 万元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张回家

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。（铁路工程施工总承包特级、房屋建筑工程施工总承包特级、公路工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包特级、城市轨道交通工程专业承包资质、公路路基工程专业承包壹级、公路路面工程专业承包壹级、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；铁道行业甲（II）级设计、公路行业甲级设计、建筑行业甲级设计；工程技术、财务咨询及担保业务；承包境外工程和境内国际招标工程以及上述境外工程所需的设备、材料的出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；按国家规定在海外举办各类企业，仓储服务、机械制造、修理、销售、设备租赁，经营本企业（含本企业集团成员企业）自产产品及技术的出口业务；经营本企业（含本企业集团成员企业）生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务，电子网络服务，房地产、旅游、酒店的投资业务；经营和代理货物、技术进出口业务。）

2. 股东及股权结构

根据中铁五局的章程和工商登记资料，截至评估基准日，中铁五局的股权结构如下：

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	410,000.00	100	410,000.00	100
合计		100		100

3. 历史沿革

（1）公司设立

1949 年解放后，西南军政委员会以重庆、贵阳两市接管的旧铁

路机构、人员为基础，在重庆筹建西南铁路工程局。1950年6月12日，经中央财经委员会批准，西南铁路工程局宣告成立，局址设在重庆市上清寺交通巷3号。此为中铁五局（集团）有限公司前身。

1952年12月15日，铁道部决定撤销西南铁路工程局，在西南地区以原西南铁路工程局的人员为基础，组建铁道部新建铁路工程总局第二工程局、第九工程局、铁道部设计局西南设计分局、铁道部基本建设局第二基本建设分局、铁道部重庆铁路局、铁道部昆明铁路局等六个铁路单位。铁道部新建铁路工程总局第二工程局局址驻成都。

1958年3月1日，根据铁道部指示，铁道部新建铁路工程总局第二工程局机关由成都迁贵阳市枣山路。同年5月7日根据铁道部通知，更名为铁道部第二工程局。

1958年10月15日，根据铁道部通知，撤销铁道部第二工程局，以铁二局为基础，组建铁道部贵阳铁路局，从而转入“工管合一”时期。局址仍驻贵阳市枣山路。

1961年，铁路管理体制再度变更，由“工管合一”恢复为工管分立。同年8月15日，经国务院批准撤销贵阳铁路局，并于10月8日成立铁道部西南铁路工程局。局址驻成都市通锦路。

1964年9月15日，为适应西南铁路建设大会战需要，奉铁道部命令，西南铁路工程局机关迁驻贵阳市枣山路办公，集中指挥川黔线、贵昆线施工。

1966年，成昆线会战全面展开后，局机关于2月1日迁驻四川甘洛县办公。同年8月1日，根据铁道部通知，局名改为铁道部第二铁路工程局。局址仍驻甘洛。

1968年10月30日，经四川省革命委员会批准，铁道部第二铁路工程局革命委员会成立。1969年10月23日，由成都军区实行军

事管制。

1970 年 8 月，湘黔、枝柳铁路建设会战开始，局机关于同年 11 月 1 日由四川甘洛迁驻贵阳市枣山路办公。

1971 年 9 月 1 日，国务院决定，交通部和铁道部合并，改称交通部，原铁道部第二铁路工程局也改为交通部第二铁路工程局。局址仍驻贵阳枣山路。

1971 年 8 月 10 日，遵照国务院、中央军委指示，二局除留在四川境内的单位和施工队伍仍由铁道兵实行军管外，其余单位（包括局机关）均由广州军区和贵州军区派出部队实行军管。1973 年 1 月 6 日，贵州省军区撤销派驻铁二局在贵州境内贵州指挥所及各工程处军管会；广州军区派驻二局的各级军管会也于同年 7 月奉命撤销。

1975 年铁道部、交通部分开。同年 4 月 1 日局名又改称铁道部第二工程局。局址仍驻贵阳。1978 年 4 月 1 日取消铁道部第二铁路工程局革命委员会。仍为铁道部第二铁路工程局。

1979 年 1 月 1 日，据铁道部党组 1978 年 12 月 1 日通知，铁道部第二铁路工程局分建为第二、第五两个工程局。分建后的铁五局机关驻贵阳。

1984 年 10 月 1 日，根据铁道部通知，铁道部第五工程局改为铁道部第五工程公司。

1985 年 9 月 1 日，恢复铁道部第五工程局名称。

1999 年 12 月 29 日，根据中国铁路工程总公司批复，经贵州省工商行政管理局登记注册，原铁道部第五工程局改制为中铁五局（集团）有限公司（以下简称“中铁五局”）。

2001 年，中铁五局与铁道部正式脱钩，全面走向市场。

2007 年 8 月，中铁五局集团有限公司由二元股东（股东为原中

国铁路工程总公司和中铁五局职工持股会)改制为中国中铁股份有限公司全资控股的一人有限公司,并随中国中铁股份有限公司在上海和香港证券交易所(A股、H股)整体同时上市。

(2) 历次增资及股权变更过程

A、设立时资本

1999年12月29日,根据中国铁路工程总公司批复,经贵州省工商行政管理局登记注册,原铁道部第五工程局改制为中铁五局(集团)有限公司,注册资本93100.37万元。中国中铁股份公司58100.37万元,持股比例62.41%,职工持股35000万元,持股比例37.59%。

B、第一次股权变更

2007年4月23日,中国中铁收购职工职工持股,注册资本93110万元,持股100%。

C、第一次增资

2007年12月31日,公司资本金由原来的93110万元增至173158.69万元,增加资本金80048.69万元。其中:土地转增资本20048.69万元,货币资金60000万元。中国中铁股份有限公司持有中铁五局全部股本173158.69万元。

本次增资业经中一会计师事务所有限责任公司(中一黔验【2008】0201号)《验资报告》验证。

D、第二次增资

2016年5月17日,公司增加注册资本(国家资本金)56300万元,注册资本由原来的173158.69万元增至229458.69万元。注册资本变动后,中国中铁股份有限公司持有中铁五局100%股权。

本次增资业经中一会计师事务所有限责任公司(中一黔验【2016】0502号)《验资报告》验证

E、第三次增资

2017年12月，公司增加注册资本（国家资本金）70541.31万元，注册资本由原来的229458.69万元增至300000万元。注册资本变动后，中国中铁股份有限公司持有中铁五局100%股权。

F、第四次增资

2017年12月31日，公司增加注册资本（国家资本金）110000万元，注册资本由原来的300000万元增至410000万元。注册资本变动后，中国中铁股份有限公司持有中铁五局100%股权。

公司于2018年4月4日，已取得变更后新的营业执照。

4.主要经营业务和财务状况

（1）主要经营业务

截止到2017年末，中铁五局注册资本为410,000.00万元，注册地在贵州省贵阳市。公司总资产428.56亿元。共有员工21158人，主要施工机械设备8094台套，年施工生产能力500亿元以上。公司具有铁路、房建、公路、市政工程施工总承包特级及相应甲级设计资质，以及水利水电工程施工总承包壹级资质和桥梁、隧道、公路路面、城市轨道交通工程施工专业承包壹级或专业承包资质。公司是中国对外承包工程商会会员单位，2004年获援外成套项目实施企业A级资质。

公司先后参加了全国80多条铁路干线、100多条公路干线，以及全国各地房屋建筑、城市轨道、市政工程、水利水电、机场码头等工程的建设。所建工程创造了多项国家、亚洲和世界纪录，共有34项工程获鲁班奖、詹天佑奖、国家优质工程奖或全国用户满意工程等国家级奖项。

公司在长大隧道、高墩大跨、深水桥梁，以及高铁和地铁施工技术方面，具有很强的创新和研发能力。公司于1999年通过ISO9000国

际质量管理体系认证，2003年通过国际质量、环境和职业健康安全管理体系一体化认证。公司先后被评为“全国建筑行业百强企业”“全国优秀施工企业”“十五年来全国最佳施工企业”“五一劳动奖状”“全国文明单位”“全国守合同重信用单位”，是国务院表彰的全国14家先进企业之一。

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，中铁五局母公司口径资产总额为 3,620,871.85 万元，负债总额账面值为 3,138,932.45 万元，净资产账面值为 481,939.40 万元。2017 年实现营业收入 2,971,882.96 万元，净利润 57,118.65 万元，净现金流-87,708.43 万元。

中铁五局合并口径资产总额为 4,293,512.64 万元，负债总额账面值为 3,647,771.53 万元，净资产账面值为 645,741.10 万元。2017 年实现营业收入 4,651,892.36 万元，净利润 70,037.40 万元，净现金流-19,118.14 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：

中铁五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	3,620,871.85	3,350,175.90	2,769,436.67
负债	3,138,932.45	3,000,902.92	2,475,296.80
净资产	481,939.40	349,272.98	294,139.87
项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	2,971,882.96	2,987,964.02	2,316,296.23
利润总额	57,996.82	22,105.77	27,787.46
净利润	57,118.65	18,901.61	26,868.31
审计机构	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
报告文号	普华永道中天北京审字（2018）第 1027 号	德师宁报（审）字（17）第 P00034 号	德师宁报（审）字（16）第 P0036 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

中铁五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	4,293,512.64	3,981,720.07	3,739,153.87
负债	3,647,771.53	3,482,064.96	3,338,877.94
净资产	645,741.10	499,655.11	400,275.93
项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	4,651,892.36	4,500,753.25	4,363,843.29
利润总额	80,314.14	70,375.51	56,221.80
净利润	70,037.40	61,980.25	49,774.90
审计机构	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
报告文号	普华永道中天北京审字(2018)第 1027 号	德师宁报（审）字（17）第 P00034 号	德师宁报（审）字（16）第 P0036 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

中铁五局集团有限公司下属有 39 家全资或控股子公司，其中 20 家全资二级子公司，1 家控股二级公司；10 家全资三级（含）以下子公司（含直接和间接持股，下同），8 家控股三级（含）以下公司。另有 15 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	单位名称	投资年月	股比
1	2	A5-01	中铁五局集团第一工程有限责任公司	2000-6	100%
2	3	A5-01-01	长沙铁五房地产开发有限公司	2011-3	100%
3	2	A5-02	中铁五局集团第二工程有限责任公司	2000-6	100%
4	3	A5-02-01	上海伍铁混凝土有限公司	1994-11	100%
5	3	A5-02-02	贵州安迪药械有限公司	2000-1	4%
6	2	A5-03	中铁五局集团第三建筑工程有限责任公司	2007-5	100%
7	2	A5-04	中铁五局集团第四工程有限责任公司	1987-8	100%
8	2	A5-05	中铁五局集团第五工程有限责任公司	2005-12	100%
同 5	3	A5-05-01	贵州安迪药械有限公司	2000-1	20%
9	2	A5-06	中铁五局集团第六工程有限责任公司	2000-6	100%
10	2	A5-07	中铁五局集团机械化工程有限责任公司	2000-6	100%
11	3	A5-07-01	衡阳实强房地产开发有限公司	2013-1	100%
12	2	A5-08	中铁五局集团电务工程有限责任公司	2000-6	100%
13	2	A5-09	中铁五局集团建筑工程有限责任公司	1991-4	100%
14	3	A5-09-01	贵州黔达建筑劳务有限责任公司	2006-8	100%
15	2	A5-10	中铁五局集团物资实业有限责任公司	2000-6	100%
16	3	A5-10-01	贵州天威建材科技有限责任公司	2008-9	100%
17	2	A5-11	中铁五局集团机电有限责任公司	1992-9	100%

18	3	A5-11-01	湖南小松工程机械有限责任公司	1995-10	100%
19	2	A5-12	中铁五局集团置业有限公司	2007-4	100%
20	3	A5-12-01	贵阳铁五建房地产开发有限公司	1998-6	64.88%
21	4	A5-12-01-01	贵州中加教育发展有限公司	2004-7	85.00%
22	5	A5-12-01-01-01	贵阳市花溪区英语实验学校	2005-7	100%
23	4	A5-12-01-02	深圳中铁投资有限公司	2005-7	70%
24	4	A5-12-01-03	贵阳新世纪兴隆中英文幼儿园	2016-5	49%
25	4	A5-12-01-04	贵阳白云铁五建房地产开发有限公司	2005-9	40%
26	4	A5-12-01-05	贵阳兴隆长青藤房地产开发有限公司	2006-11	35%
27	4	A5-12-01-06	成都铁五建置业有限公司	2010-9	34%
28	4	A5-12-01-07	贵州深中铁物业管理有限公司	2011-1	20%
29	4	A5-12-01-08	邵阳市嘉泰置业有限公司	2007-12	50%
30	3	A5-12-02	中铁五局集团置业开阳投资有限公司	2011-1	51%
31	3	A5-12-03	贵州天纬物业管理有限责任公司	2001-11	100%
32	3	A5-12-04	贵州天纬房地产开发股份有限公司	1992-10	97.941%
33	3	A5-12-05	深圳中铁置业有限公司	2007-11	90%
34	2	A5-13	贵州天怡大酒店有限公司	2002-6	100%
35	2	A5-14	湖南天龙经贸服务有限责任公司	1999-2	100%
36	2	A5-15	长沙天麟建材贸易有限公司	2001-5	100%
37	2	A5-16	中铁五局集团实业发展有限公司	1992-9	100%
38	3	A5-16-01	六盘水华能制气煤业有限公司	2010-7	55%
39	3	A5-16-02	贵州睿邦建材有限公司	2010-8	61%
40	3	A5-16-03	贵州长源房地产开发有限责任公司	2001-4	100%
41	2	A5-17	中铁五局集团路桥工程有限责任公司	2009-3	100%
42	2	A5-18	贵州铁建工程质量检测咨询有限公司	2006-8	100%
43	2	A5-19	中铁五局集团贵州工程有限公司	2011-1	100%
44	2	A5-20	中铁五局集团成都工程有限责任公司	2014-2	100%
45	3	A5-20-01	成都市天成商品混凝土有限责任公司	1996-8	100%
46	2	A5-21	中铁五局（长沙）市政项目建设管理有限公司	2017-7	90%
47	2	A5-22	甘肃金河高速公路项目管理有限公司	2017-9	15.3046%
48	2	A5-23	中铁五局集团成都投资发展有限责任公司	2009-9	29%
49	2	A5-24	中铁贵阳投资发展有限公司	2013-1	45%
50	2	A5-25	中铁贵州旅游文化发展有限公司	2011-4	29%
51	2	A5-26	长沙中铁芙蓉投资建设有限公司	2017-10	30%
52	2	A5-27	中铁五局集团郫县投资发展有限公司	2010-3	29%
53	2	A5-28	中铁东北亚长春物流港发展有限公司	2017-4	1%
54	2	A5-29	厦门雅迅网络股份有限公司	1995-11	2.83%

全资或控股二级子公司基本情况如下：

（1）中铁五局集团第一工程有限责任公司

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所： 湖南省长沙市雨花区中意一路646号

法定代表人： 黄昌洋

注册资本：（人民币）伍亿壹仟万元整

统一社会信用代码： 9143000071705329XJ

成立日期： 2000年06月09日

营业期限： 2000年06月09日至长期

经营范围： 爆破设计施工、安全评估、安全监理（按爆破作业单位许可证核定的期限和范围从事经营）；桥式起重机、门式起重机的安装、改造、维修；普通货运、危险货物运输（1类1项）（按道路运输经营许可证核定的期限和范围从事经营）；在本企业资质证书核定的范围内从事相关工程的总承包及专业承包；提供工程机械租赁服务；桥梁、隧道施工机械产品开发、设计、制造，建筑施工机械、非标准机械产品的设计和制造；工程试验检测。（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	中铁五局集团有限公司	51,000.00	100
	合计	51,000.00	100

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	560,500.51	488,323.83	439,828.22
负债	492,842.32	417,324.91	393,860.14
净资产	67,658.18	70,998.93	45,968.08
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	560,088.17	550,319.77	563,775.40
利润总额	5,611.52	5,251.52	4,461.26
净利润	5,020.01	5,137.35	4,059.59

(2) 中铁五局集团第二工程有限责任公司

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所： 湖南省衡阳市珠晖区龙家坪44号

法定代表人： 文庭亚

注册资本：（人民币）伍亿壹仟万元整

统一社会信用代码：91430400185019786M

成立日期：2000年6月18日

营业期限：2000年6月18日至长期

经营范围：市政公用工程施工总承包壹级、铁路工程施工总承包贰级、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、公路路基工程专业承包壹级；预应力工程（含制梁工程）施工；工程机械修理，工程机械及房屋租赁；钢结构设计、制作加工、销售；无前置许可的国内物资贸易；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；仓储服务（不含危险化学品）；机械制造、修理、销售；设备租赁；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限制和禁止的商品和技术除外）；住宿、美容美发（仅限分支机构）。（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：

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	中铁五局集团有限公司	51,000.00	100
	合计	51,000.00	100

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	467,554.34	415,598.87	383,592.88
负债	405,199.91	357,790.91	348,811.43
净资产	62,354.43	57,807.96	34,781.45
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	500,088.70	476,877.70	429,602.98
利润总额	7,368.85	2,919.03	435.16

净利润	7,051.42	3,020.51	324.92
-----	----------	----------	--------

(3) 中铁五局集团第三建筑工程有限责任公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：贵阳市南明区玉溪巷61号

法定代表人：蒋佑文

注册资本：（人民币）贰仟伍佰万元整

统一社会信用代码：91520100214451560Y

成立日期：1997年04月09日

营业期限：2007年5月24日至2057年5月23日

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。

截至评估基准日，股东结构如下：

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	中铁五局集团有限公司	2,500.00	100
	合计	2,500.00	100

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	19,642.04	14,523.53	12,607.84
负债	16,287.29	11,154.30	9,245.49
净资产	3,362.20	3,369.23	3,362.35
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	10,851.98	3,754.74	2,812.12
利润总额	40.97	12.68	9.06
净利润	1.57	6.88	4.73

(4) 中铁五局集团第四工程有限责任公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广东省韶关市浈江区乌教塘

法定代表人：张习亭

注册资本：（人民币）伍亿壹仟万元整

统一社会信用代码：91440200191522476Q

成立日期：1987年8月27日

营业期限：1987年8月27日至长期

经营范围：铁路工程施工总承包壹级；公路工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；建筑工程施工总承包叁级；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；预应力工程（含制梁工程）施工；工程测量乙级（在资质证书许可证范围及有效期内经营）；公路工程试验检测综合乙级（在等级证书许可范围及有效期内经营）；铁路检验检测（在认定证书许可范围及有效期内经营）；国内商业贸易（国家专营专控项目除外）；机械修理、加工；水电安装（承装、承修、承试供电设施等需许可经营的除外）；以下项目由下属分支机构经营：住宿、饮食；养殖；汽车护理；机械配件加工；钢结构加工及销售；机械、料具租赁；服装加工；桑拿、沐足、美容美发、棋牌、茶艺、卡拉 OK 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	中铁五局集团有限公司	51,000.00	100
	合计	51,000.00	100

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	452,081.91	366,025.58	282,699.28
负债	397,817.85	316,419.47	256,372.83
净资产	54,264.06	49,606.11	26,326.45

	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	430,953.19	400,639.66	371,637.54
利润总额	4,601.29	3,398.27	541.94
净利润	4,224.45	3,002.91	436.40

(5) 中铁五局集团第五工程有限责任公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：湖南省郴州市南岭大道866号

法定代表人：李圣

注册资本：(人民币) 伍亿壹仟万元整

统一社会信用代码：91431000781695123P

成立日期：2005年12月29日

营业期限：2005年12月29日至长期

经营范围：铁路、水利水电、公路、市政、路基、路面、桥梁、隧道、水工隧洞的工程施工。(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：

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	中铁五局集团有限公司	51,000.00	100
	合计	51,000.00	100

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	409,492.03	360,467.00	355,189.77
负债	351,153.55	303,898.31	319,190.43
净资产	58,338.48	56,568.69	35,999.34
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	355,464.58	413,026.24	357,774.08
利润总额	2,749.82	428.09	324.75
净利润	2,289.96	369.10	317.93

(6) 中铁五局集团第六工程有限责任公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：重庆市北部新区高新园天宫殿街道锦橙路26号

法定代表人：陆劲松

注册资本：（人民币）壹亿伍仟万元整

统一社会信用代码：91500000188925362T

成立日期：2000年6月12日

营业期限：2000年6月12日至永久

经营范围：市政公用工程施工总承包壹级，铁路铺轨架梁工程专业承包壹级，城市轨道交通工程专业承包资质，桥梁工程专业承包壹级，隧道工程专业承包壹级，混凝土预制构件工程专业承包叁级，大型土石方工程、预应力工程（含制梁工程）；铁路运输管理、普通机械制造、钢结构加工、门式起重机制造,普通机械配件、汽车零配件加工；建材（不含化学危险品）、普通机械零配件销售,超重设备安装、修理；旅馆服务业（限分支机构经营）（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。

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	中铁五局集团有限公司	15,000.00	100
	合计	15,000.00	100

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	281,873.01	278,197.24	215,493.81
负债	251,720.47	247,677.26	190,001.77
净资产	30,152.53	30,519.98	25,492.04
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	289,794.90	349,922.71	300,978.38
利润总额	6,279.04	5,906.83	2,417.17

净利润	5,528.64	5,002.44	2,042.24
-----	----------	----------	----------

(7) 中铁五局集团机械化工务有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖南衡阳珠晖区洪塘冲32号

法定代表人：丁厚勇

注册资本：（人民币）伍亿壹仟万元整

统一社会信用代码：91430400185003805W

成立日期：2000年06月08日

营业期限：2000年06月08日至长期

经营范围：公路工程施工总承包壹级；公路路面工程专业承包壹级；公路路基工程专业承包壹级；机场场道工程专业承包壹级；桥梁工程专业承包壹级；隧道工程专业承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；工程机械及配件销售、加工、维修和租赁；建筑材料、施工机具的加工、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	中铁五局集团有限公司	51,000.00	100
	合计	51,000.00	100

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	400,597.72	426,015.64	321,601.70
负债	335,255.16	352,549.18	275,360.93
净资产	65,342.56	73,466.45	46,240.77
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	440,608.63	551,062.54	502,357.99
利润总额	2,057.22	6,357.91	6,302.51

净利润	2,022.17	6,419.01	6,072.92
-----	----------	----------	----------

(8) 中铁五局集团电务工程有限责任公司

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所： 长沙市岳麓区咸嘉湖西路475号

法定代表人： 彭金华

注册资本： （人民币）贰亿元整

统一社会信用代码： 9143000018888138X5

成立日期： 2000年6月16日

营业期限： 2000年6月16日至长期

经营范围： 机电安装工程、通信工程、建筑工程施工总承包，铁路电气化工程、铁路电务工程、电子与智能化工程、输变电工程、建筑装饰装饰工程、消防设施工程专业承包；城市隧道工程施工；通信、电力、铁路信号工程的实验及检测服务；自有房屋出租；机械设备租赁；国内贸易（不含危险化学品及监控品）（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：

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	中铁五局集团有限公司	20,000.00	100
	合计	20,000.00	100

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	155,759.92	146,112.85	136,605.46
负债	132,472.90	121,908.87	118,437.45
净资产	23,287.01	24,203.98	18,168.01
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	120,453.80	88,858.08	132,441.10
利润总额	327.31	1,124.92	168.57

净利润	223.62	1,042.16	235.95
-----	--------	----------	--------

(9) 中铁五局集团建筑工程有限责任公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：贵州省贵阳市南明区八达巷15号

法定代表人：冷静

注册资本：伍亿壹仟万元整

统一社会信用代码：915200002144009072

成立日期：1991年4月3日

营业期限：1991年4月3日至长期

经营范围：工程设计建筑行业甲级，建筑工程施工总承包特级、市政公用工程壹级、钢结构、幕墙工程、消防设施、机电安装、装饰工程、起重机设备安装、地基与基础工程等壹级；承包与其实力、规模、业绩相适宜的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需劳务人员；房屋租赁。（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。

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	中铁五局集团有限公司	51,000.00	100
	合计	51,000.00	100

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	541,457.43	465,735.41	357,688.69
负债	463,404.32	390,995.66	321,771.09
净资产	78,053.12	74,739.75	35,917.60
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	563,617.27	526,641.56	610,908.71
利润总额	14,880.30	9,030.29	7,114.31

净利润	12,848.40	7,827.46	6,130.12
-----	-----------	----------	----------

(10) 中铁五局集团物资实业有限责任公司

类型： 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所： 贵州省贵阳市枣山路 23 号

注册资本：（人民币）伍仟零捌拾壹万捌仟陆佰元整

法定代表人： 李振明

统一社会信用代码： 91520000214400210M

成立日期： 2008 年 09 月 22 日

营业期限： 2008 年 09 月 22 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证（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。（铁路系统内施工所需供销、铁路内部油品供销、建筑装饰材料、金属材料、机电产品、化工产品（不含化学危险品）、五金产品、百货、机械设备、零配件、劳防用品；混凝土外加剂的批零兼营；仓储、装卸；水泥、生铁、铝合金生产及销售；现代物流服务、物资招投标代理及运输服务；锚杆、锚具的销售；仓储、装卸服务；经营和代理货物，技术进出口业务；运输代理；出租办公用房。）

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	中铁五局集团有限公司	5,081.86	100
	合计	5,081.86	100

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	324,886.33	304,315.13	293,433.15
负债	310,530.54	287,198.24	277,158.21
净资产	14,355.79	17,116.88	16,274.94
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	262,375.56	254,851.52	223,595.38
利润总额	1,342.33	1,144.08	3,713.17
净利润	957.69	784.94	2,673.13

(11) 中铁五局集团机电有限责任公司

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所： 贵州省贵阳市枣山路23号

法定代表人： 鲁新力

注册资本：（人民币）壹亿肆仟贰佰柒拾捌万伍仟贰佰元整

统一社会信用代码： 915200007143085257

成立日期： 1992年09月21日

营业期限： 1992年09月21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。（机械化施工；商品混凝土及预制构件的生产、销售；机械设备安装及调试；工程机械设计、制造及修理、技术咨询服务；工程机械及工程机械车辆的销售；工程机械配件、轮胎、润滑油及润滑油脂的销售；建筑施工机械、机械配件、建筑五金、电工器材、电子元件、制冷设备、自动化办公用品、家用电器的批零兼营；机械设备吊装及搬运、液压油缸制造、修理及销售；胶管总成加工及销售；机械设备租赁；钢结构生产和销售；不动产租赁；汽车配件销售；汽车美容；锚杆、预埋件、地脚螺栓的生产及销售；机电工程施工总承包；桥梁工程专业承包；公路路基工程专业承包；钢结构工程专业承包。）

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	中铁五局集团有限公司	14,278.52	100
	合计	14,278.52	100

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	74,600.33	65,087.07	60,759.72
负债	52,270.09	41,934.68	37,793.24
净资产	22,330.24	23,152.38	22,966.47
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	44,194.55	41,160.47	31,470.03
利润总额	138.52	224.43	259.89
净利润	137.61	211.91	194.34

(12) 中铁五局集团置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：贵州省贵阳市云岩区北京路96号

法定代表人：喻理平

注册资本：（人民币）叁亿元整

统一社会信用代码：91520000798842003C

成立日期：2007年04月27日

营业期限：2007年04月27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。（房地产开发、经营、销售；房地产相关产业的投资、相关资产的经营。）

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	中铁五局集团有限公司	30,000.00	100
	合计	30,000.00	100

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	139,308.94	140,719.29	147,413.05
负债	75,722.22	79,497.73	89,778.92
净资产	63,586.71	61,221.56	57,634.13
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	25,388.56	25,320.15	38,656.86
利润总额	2,984.68	4,727.11	4,463.68
净利润	2,365.15	3,587.43	3,431.73

(13) 贵州天怡大酒店有限公司

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 贵州省贵阳市云岩区枣山路 29 号

法定代表人: 黄伟

注册资本: (人民币) 贰仟万元整

统一社会信用代码: 91520100736631753H

成立日期: 2002 年 6 月 16 日

营业期限: 2004 年 4 月 15 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。

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	中铁五局集团有限公司	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	3,907.99	4,040.13	4,155.04
负债	2,914.76	3,099.63	3,269.28
净资产	993.23	940.50	885.76
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	6,235.67	6,282.37	6,540.15
利润总额	70.37	67.23	68.33
净利润	52.73	54.74	50.92

(14) 湖南天龙经贸服务有限责任公司

类型: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 长沙市雨花区韶山北路299号天龙大酒店6楼

注册资本: (人民币) 壹千捌佰万元整

法定代表人: 张隽

统一社会信用代码: 914300007121067276

成立日期: 1999年2月11日

营业期限: 1999年2月11日至长期

经营范围: 提供住宿、正餐服务、饮料及冷饮服务、餐饮管理、物业管理; 单位后勤管理服务; 办公服务 (打字、复印、图文)、会议及展览服务、洗染服务、理发及美容服务、保健服务; 自有房屋租赁; 预包装食品、百货、服装、鞋帽、箱包、酒饮料及茶叶、五金、工艺美术品及收藏品 (不含文物)、日用品的销售; 票务代理。(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:

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	中铁五局集团有限公司	1,800.00	100
	合计	1,800.00	100

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	16,640.73	16,535.57	13,531.98
负债	22,546.37	22,447.10	19,442.56
净资产	-5,905.64	-5,911.53	-5,910.58
	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务收入	3,112.25	2,238.16	858.84
利润总额	1.89	2.74	-5,864.82
净利润	1.89	2.05	-5,864.82

(15) 长沙天麟建材贸易有限公司

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所： 湖南省长沙市雨花区洞井铺中意一路 646 号

法定代表人： 刘经福

注册资本：（人民币）伍仟零伍万玖仟元整

统一社会信用代码： 9143010083865225J

成立日期： 2001 年 5 月 16 日

营业期限： 2001 年 5 月 16 日至 2021 年 5 月 15 日

经营范围： 建筑材料、金属材料、化工产品、机电产品、五金、土工材料、劳保防护用品的销售；招投标代理服务。（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。）

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	中铁五局集团有限公司	5,005.90	100
	合计	5,005.90	100

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	81,962.61	61,826.35	46,460.85

负债	75,002.78	54,244.18	39,271.95
净资产	6,959.83	7,582.16	7,188.90
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	241,537.78	195,148.17	177,764.96
利润总额	710.76	541.34	2,547.75
净利润	520.39	393.26	1,907.70

(16) 中铁五局集团实业发展有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：贵州省贵阳市云岩区枣山路23号

法定代表人：强 敏

注册资本：（人民币）伍仟万元整

统一社会信用代码：9152010021445004X3

成立日期：1992年09月17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。（住宿（在取得许可证的分支机构经营）；茶楼（在取得许可证的分支机构经营）；汽车美容及洗车服务（在取得许可证的分支机构经营）；铁路工程施工；铁路设备安装；民用建筑、公路施工；房屋租赁；机动车停放服务；物业管理服务；销售：日用品，矿产品，煤炭，焦炭，钢材，水泥，铝，铜，铅，锌，电缆，生铁，铁合金，冶金炉具，建筑五金，电工器材，化工产品（除专项），高低压电器设备；建筑机械设备租赁；仓储（不含易燃、易爆及危险物品）；进出口业务。（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	中铁五局集团有限公司	5,000.00	100
	合计	5,000.00	100

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	27,677.28	29,972.76	30,299.50
负债	18,850.26	21,101.10	21,729.03
净资产	8,827.02	8,871.67	8,570.48
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	27,592.37	30,235.29	33,607.69
利润总额	634.90	479.31	455.81
净利润	421.93	342.19	304.66

(17) 中铁五局集团路桥工程有限责任公司

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 广州市南沙区南沙街工业五路5号

法定代表人: 蔡劲松

注册资本: (人民币) 叁亿贰仟万元整

统一社会信用代码: 91440115685247670F

成立日期: 2009年3月24日

营业期限: 2009年3月24日至长期

经营范围: 土木工程建筑业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台。依法须经批准的项目, 进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	中铁五局集团有限公司	32,000.00	100
	合计	32,000.00	100

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	319,254.53	333,966.70	287,198.90
负债	290,514.37	309,371.55	263,927.21
净资产	28,740.15	24,595.15	23,271.69
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	310,056.77	224,673.21	271,090.26
利润总额	7,427.80	1,559.61	585.33
净利润	6,007.18	1,313.72	437.16

(18) 贵州铁建工程质量检测咨询有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：贵州省贵阳市云岩区后坝路1号兴隆.枫丹白鹭城市花园商业2栋负1层1号

法定代表人：杨安杰

注册资本：(人民币)壹仟万元整

统一社会信用代码：91520100789777203R

成立日期：2006年8月21日

营业期限：2009年8月7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。(建设工程质量检测；基础工程质量检测；建筑材料试验检测；岩土工程试验检测；建设工程测量；建设工程施工；室内空气质量检测的相关技术咨询服务；质量认证许可评审、验收咨询服务；代购代销试验检测仪器设备、建筑材料。)

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	中铁五局集团有限公司	1,000.00	100

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
	合计	1,000.00	100

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	7,260.87	6,823.47	5,000.08
负债	4,638.97	4,195.15	3,399.91
净资产	2,621.90	2,628.32	1,600.17
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	6,242.45	5,265.66	5,036.44
利润总额	839.57	701.81	669.55
净利润	710.25	528.15	502.17

(19) 中铁五局集团贵州工程有限公司

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 贵州省贵阳市云岩区枣山路23号

法定代表人: 贺新良

注册资本: 壹亿伍仟万元整

统一社会信用代码: 9152000056920004XD

成立日期: 2011年1月20日

营业期限: 2011年1月19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。(铁路工程施工总承包壹级、公路工程施工总承包壹级、市政公用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、公路路基工程专业承包壹级、混凝土预制构件专业叁级、城市轨道交通工程专业承包、城市绿化工程专业承包)

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	中铁五局集团有限公司	15,000.00	100
	合计	15,000.00	100

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	270,074.61	213,645.94	188,255.46
负债	248,637.62	195,126.01	172,744.38
净资产	21,436.99	18,519.92	15,511.08
	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	310,033.94	264,289.53	205,032.13
利润总额	5,017.04	3,337.75	527.80
净利润	4,500.42	3,008.85	445.42

(20) 中铁五局集团成都工程有限责任公司

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 成都市青羊区工业总部基地E区2号楼(腾飞大道51号)

法定代表人: 龙秀堂

注册资本: (人民币) 壹亿伍仟万元

统一社会信用代码: 91510100091286664A

成立日期: 2014年2月24日

营业期限: 2014年2月24日至永久

经营范围: 市政公用工程总承包, 公路施工工程总承包, 铁路工程施工总承包, 水利水电工程总承包, 桥梁工程专业承包, 隧道工程专业承包, 钢结构加工专业承包, 机械设备租赁与维修, 公路工程路面施工, 公路路基工程施工, 房屋销售与租赁, 桥梁预制或预应力混凝土制品, 构件制作, 工程施工机械设备(含非标准)产品设计开发制造; 混凝土生产销售, 中小型预构件生产、销售, 建筑辅料销售。(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：

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	中铁五局集团有限公司	15,000.00	100
	合计	15,000.00	100

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	240,207.65	169,135.62	120,772.16
负债	221,840.04	160,975.46	113,684.94
净资产	18,367.61	8,160.16	7,087.22
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	260,733.91	233,745.64	200,117.91
利润总额	2,095.74	1,268.53	1,264.21
净利润	2,165.52	1,072.94	1,067.79

(21) 中铁五局（长沙）市政项目建设管理有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：长沙经济技术开发区泉塘街道社塘路 335 号湖南华龙机械有限公司技术中心二楼东侧三楼、四楼、五楼

法定代表人：梁成欢

注册资本：（人民币）壹亿元整

统一社会信用代码：91430100MA4LWM200B

成立日期：2017 年 7 月 11 日

营业期限：2017 年 7 月 11 日至 2032 年 7 月 10 日

经营范围：市政公用工程施工；房屋建筑工程施工；房地产开发经营；物业管理；市政设施管理；环境卫生管理；绿化管理；公园管理；停车场、立体车库的投资、建设；油（汽）库、加油（汽）站的建设；从事所有电压等级电力设施的安装、维修或者试验活动；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

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	中铁五局集团有限公司	9,000.00	90
2	长沙经济技术开发区集团有限公司	1,000.00	10
	合 计	10,000.00	100

企业2017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	13,021.97
负 债	3,021.97
净资产	10,000.00
项 目	2017 年度
营业收入	0.00
利润总额	0.00
净 利 润	0.00

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

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

根据中国中铁股份有限公司《中国中铁关于增资中铁三局等五家单位的通知》, 中国中铁股份有限公司拟对下属公司中铁五局集团有限公司实施增资扩股行为, 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五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。

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五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五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 3,620,871.85 万元, 负债总额账面值为 3,138,932.45 万元, 净资产账面值为 481,939.40 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、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产; 非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、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、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、递延收益、递延所得税负债。

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	2,951,234.24	81.51%
货币资金	343,503.45	9.49%
应收票据	25,127.30	0.69%
应收账款	369,842.69	10.21%
预付款项	457,191.96	12.63%
应收股利	131,843.49	3.64%
其他应收款	1,046,296.92	28.90%
存货	561,034.27	15.49%
其中：原材料	15,683.58	0.43%
其他流动资产	16,394.16	0.45%
非流动资产合计	669,637.60	18.49%
可供出售金融资产	30,251.27	0.84%
长期股权投资	520,049.92	14.36%
固定资产	105,772.15	2.92%
无形资产	7,039.93	0.19%
递延所得税资产	1,729.39	0.05%
其他非流动资产	4,794.94	0.13%
资产总计	3,620,871.85	100%
流动负债合计	2,871,801.32	79.31%
短期借款	125,000.00	3.45%
应付票据	228,909.88	6.32%
应付账款	1,208,565.32	33.38%
预收款项	38,889.62	1.07%
应付职工薪酬	1,716.47	0.05%
应交税费	3,992.48	0.11%
其他应付款	938,601.53	25.92%
一年内到期的非流动负债	313,873.85	8.67%
其他流动负债	12,252.16	0.34%
非流动负债合计	267,131.13	7.38%

长期借款	264,864.39	7.31%
长期应付职工薪酬	1,397.45	0.04%
递延收益	72.44	0.00%
递延所得税负债	796.84	0.02%
负债总计	3,138,932.45	86.69%
净资产	481,939.40	13.31%

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 4,293,512.64 万元，负债总额账面值为 3,647,771.53 万元，净资产账面值为 645,741.10 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	3,758,021.31	87.53%
货币资金	495,780.37	11.55%
应收票据	117,180.98	2.73%
应收账款	1,183,429.19	27.56%
预付款项	76,268.89	1.78%
应收股利	26,126.98	0.61%
其他应收款	297,744.33	6.93%
存货	1,489,753.50	34.70%
其中：原材料	86,773.16	2.02%
库存商品(产成品)	57,638.73	1.34%
其他流动资产	71,737.08	1.67%
非流动资产合计	535,491.33	12.47%
可供出售金融资产	30,751.27	0.72%
长期应收款	10,560.50	0.25%
长期股权投资	67,711.99	1.58%
投资性房地产	9,661.92	0.23%

固定资产	278,263.74	6.48%
在建工程	18,150.66	0.42%
无形资产	46,220.12	1.08%
商誉	5,397.47	0.13%
递延所得税资产	21,576.33	0.50%
其他非流动资产	47,197.32	1.10%
资产总计	4,293,512.64	100.00%
流动负债合计	3,335,205.19	77.68%
短期借款	125,000.00	2.91%
应付票据	218,654.88	5.09%
应付账款	2,091,776.98	48.72%
预收款项	136,441.51	3.18%
应付职工薪酬	33,195.75	0.77%
应交税费	23,319.01	0.54%
其他应付款	318,121.18	7.41%
一年内到期的非流动负债	318,351.85	7.41%
其他流动负债	70,344.04	1.64%
非流动负债合计	312,566.34	7.28%
长期借款	264,864.39	6.17%
长期应付职工薪酬	38,002.16	0.89%
递延收益	8,902.96	0.21%
递延所得税负债	796.84	0.02%
负债总计	3,647,771.53	84.96%
净资产	645,741.10	15.04%
其中:		占净资产比%
归属母公司所有者权益	637,745.70	98.76%
少数股东权益	7,995.40	1.24%

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）审计，

出具了报告号为普华永道中天北京审字(2018)第 1027 号的标准无保留意见审计报告。

(三) 母公司主要资产和负债内容

1. 应收账款：主要为企业应收的工程进度款及工程质量保证金等。

2. 其他应收款：核算的内容主要为员工备用金、押金、代收代付款等。

3. 存货：主要包括原材料、在用周转材料和未完施工。原材料和在用周转材料主要为各项目部为工程建设所储备的钢材、碎石、水泥等施工材料，未完施工为企业正在施工工程项目。

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。

其中：

名称	账面原值（万元）	账面净值（万元）
房屋建筑物	44,349.61	31,622.24
机器设备	147,492.44	67,468.93
车辆	18,455.49	4,163.14
电子设备	6,876.90	2,517.83

5. 无形资产：主要为土地使用权和其他无形资产。

名称	账面原值（万元）	账面净值（万元）
土地使用权	8,438.14	7,038.88
其他无形资产	88.76	1.05

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，中铁五局申报的未在账面记录的资产为无形资产，包括 227 项专利和 5 项商标。

(五) 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）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 1027 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的通知》。

（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. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日)；

14. 《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)；
15. 《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)；
16. 《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)；
17. 《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)；
18. 《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)；
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
20. 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)；
21. 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；
22. 《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)；
23. 《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)；
24. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941 号)；
25. 《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)；
26. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；
27. 《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, 2017 年修订);

28. 《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);

29. 《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);

30. 《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);

31. 《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);

32. 《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);

33. 《建设工程项目管理试行办法》(建市[2004]200 号);

34. 《建筑业企业资质管理规定》(建设部第 159 号令);

35. 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. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53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. 房地产权证（或者不动产权证书）；
7. 机动车行驶证；
8. 专利证书、商标等；
9. 房屋所有权证、国有土地使用证；
10. 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、市场等经营的资料；
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. 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；
19. 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》；
20. 房屋建筑物所在地区 2017 年 12 月份建设工程价格信息、

指导价、人工费标准等；

21. 房屋建筑物所在地区等近期房屋市场交易信息；
22. 有关造价指数及类似工程造价指标；
23. 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；
24. 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；
25. 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）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 1027 号）；
2. 中铁五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。鉴于市场法和收益法更能直观全面地反映企业价值，本项目在具备采用市场法和收益法的前提下，不再采用资产基础法进行评估。

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. 在对中铁五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

本次评估采用以主营业务为主线，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，施工业务收入规模约占总收入的98%，施工业务的毛利约占总毛利的95%，集团公司的主业突出且相对单一。

2017年业务构成比例表

序号	业务类别	收入金额（元）	比例	毛利（元）	比例
一	主业	45,654,545,333.55	98.70%	2,896,654,892.93	95.43%
1	铁路	18,764,103,208.07	40.57%	915,765,583.80	30.17%
2	公路	7,204,542,751.49	15.58%	364,564,677.43	12.01%

序号	业务类别	收入金额（元）	比例	毛利（元）	比例
3	市政	6,444,852,939.00	13.93%	658,406,415.73	21.69%
4	房建	4,219,545,353.27	9.12%	185,204,401.23	6.10%
5	轻轨/地铁	6,691,093,400.09	14.47%	465,224,031.89	15.33%
6	其他基建	1,224,471,803.42	2.65%	75,200,535.57	2.48%
7	勘察、设计及咨询服务	62,424,511.73	0.13%	18,513,390.42	0.61%
8	工程设备及零部件制造	124,111,177.96	0.27%	37,070,733.34	1.22%
9	物资贸易	563,819,894.91	1.22%	47,135,579.91	1.55%
10	其他	355,580,293.61	0.77%	129,569,543.61	4.27%
二	非主业	601,231,801.09	1.30%	138,566,135.65	4.57%
1	其他业务	451,343,081.86	0.98%	111,562,986.98	3.68%
2	房地产开发	149,888,719.23	0.32%	27,003,148.67	0.89%
合 计		46,255,777,134.64	100%	3,035,221,028.58	100%

2、公司总部负责市场的总体开发，项目合同统谈统签，各二级单位主要职责是负责总部项目施工和管理，同时，对于重大项目由总部成立项目指挥部（或分公司）由总部直接负责施工和管理，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1.24%。

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。

(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 R_e 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: R_f ——无风险报酬率;

β_e ——企业的风险系数;

R_m ——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:

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

式中: P ——归属母公司股东全部权益价值评估值;

A_i —— 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;

S ——合并范围内少数股东权益的现值, 其中:

1. 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考虑期影响的资产和负债。本次评估主要采用适

当的对该部分非经营性、溢余资产和负债进行评估。

2. 少数股东权益现值

对于涉及少数股东权益的子公司，评估时对其单独进行单独预测评估或其他方法进行评估得出该公司股东权益价值，根据持股比例计算出少数股权的价值。

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，资产评估机构决定承接该评估业务。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、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，核实验证企业编制调整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。

5. 被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法。

（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. 假设中铁五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。

11. 中铁五局下属中铁五局集团机械化工程有限责任公司、贵州铁建工程质量检测咨询有限公司、中铁五局集团路桥工程有限责任公司、中铁五局集团第二工程有限责任公司、中铁五局集团电务工程有限责任公司、中铁五局集团第五工程有限责任公司为高新企业, 享受高新企业所得税率 15%。本次评估假设中铁五局在未来的经营期限内能够持续获得高新技术企业的认证, 持续享有 15% 的所得税优惠税率。

12. 中铁五局本部及其子公司中铁五局集团第六工程有限责任公司、中铁五局集团建筑工程有限责任公司、贵州天威建材科技有限责任公司、中铁五局集团贵州工程有限公司、中铁五局集团成都工程有限责任公司, 享受西部大开发企业所得税 15% 税收优惠。优惠期满后, 企业所得税恢复 25% 税率征收。

(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。

3. 评估报告在报告前文明确的评估目的下,仅供委托人和报告所明确的其他使用者使用,评估报告的所有权归委托人所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

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,对中铁五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五局集团有限公司企业股东全部权益价值为 811,615.65 万元人民币。较账面归属于母公司所有者权益合计 637,745.70 万元,评估增值 173,869.95 万元,增值率 27.26%。

(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五局集团有限公司股东全部权益价值评估值为 794,504.61 万元,较账面归属于母公司所有者权益合计 637,745.70 万元,评估增值 156,758.91 万元,评估增值率 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 17,111.04 万元，高的幅度为 2.15% 。

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，中铁五局作为大型企业，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，中铁五局集团有限公司股东权全部权益市场价值为 811,615.65 万元，金额大写：人民币捌拾壹亿壹仟陆佰壹拾伍万陆仟伍佰元整。

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) 由委托人和中铁五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)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 1027 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

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40项尚未取得房屋所有权证, 建筑面积为22,308.09平方米, 具体情况如下:

纳入本次评估范围的产权持有单位及下属公司无证房产统计表

序号	所属公司	建筑物名称	位置	建筑面积	账面价值	
					原值	净值
1	中铁五局集团第一工程有限责任公司	0815 修配厂办公楼	长沙市雨花区洞井铺	768.00	801,654.00	104,997.53
2	中铁五局集团第一工程有限责任公司	0933 一期厂房	长沙市开福区秀峰街道大塘基	3,360.00	4,234,498.00	2,250,256.92
3	中铁五局集团第一工程有限责任公司	2140 锅炉房	长沙市雨花区洞井铺	227.80	242,480.00	49,909.36

	公司					
4	中铁五局集团第一工程有限责任公司	2142 试验楼	长沙市雨花区洞井铺	265.00	165,062.00	8,253.10
5	中铁五局集团第一工程有限责任公司	2153 阅览室	长沙市雨花区洞井铺	258.06	504,287.00	103,847.85
6	中铁五局集团第一工程有限责任公司	2367 制造分公司二期厂房	长沙市开福区秀峰街道大塘基	2,880.00	3,470,946.90	2,274,687.30
7	中铁五局集团第二工程有限公司	衡阳抽水房	衡阳市珠辉区家坪 45 号	30.00	31,850.00	1,592.50
8	中铁五局集团第二工程有限公司	衡阳锅炉房	衡阳市珠辉区家坪 45 号	65.00	156,239.00	15,075.30
9	中铁五局集团机械化工程有限责任公司	027 综合修理车间	湖南省衡阳市珠晖区虎山路 1 号	498.52	735,388.00	36,769.40
10	中铁五局集团第四工程有限责任公司	机关车库	广东韶关市浈江区十里亭鸟教塘	417.00	399,760.65	158,714.13
11	中铁五局集团第四工程有限责任公司	检测中心附属房	广东韶关市浈江区十里亭鸟教塘	270.00	349,824.57	338,746.77
12	中铁五局集团第四工程有限责任公司	敬老院	广东韶关市浈江区犁市镇河边厂附近	694.00	406,328.52	106,770.36
13	中铁五局集团第五工程有限责任公司	钢结构厂办公大楼及附属建筑物	郴州良田镇	984.34	1,159,859.35	1,123,130.47
14	中铁五局集团第三建筑工程有限责任公司	10304 仓库	贵阳市	186.69	82,457.00	4,122.85
15	中铁五局集团第三建筑工程有限责任公司	11302 仓库	贵阳市	94.74	41,911.76	2,095.59
16	中铁五局集团第三建筑工程有限责任公司	12 食堂	贵阳市	15.99	8,936.00	446.80
17	中铁五局集团机电有限责任公司	010104-03 镀镭车间	长沙市开福区霞凝乡	368.69	249,900.00	27,275.92
18	中铁五局集团机电有限责任公司	单身宿舍	贵阳市云岩区白云大道 167 号	1,348.00	838,869.24	-
19	中铁五局集团物资实业有限责任公司	01010402 怀化面条厂办公楼	怀化市鹤城区迎丰路莲花巷	1,200.00	191,708.00	10,278.36
20	中铁五局集团物资实业有限责任公司	01010403 招待所与车库	怀化市鹤城区迎丰路莲花巷	181.00	307,469.00	15,373.45
21	中铁五局集团有限公司(母公司)	43 局单身宿舍房	贵阳市云岩区双峰路 11 号	786.00	2,626,439.00	1,473,709.13
22	中铁五局集团电务工程有限责任公司	00030 怀化坨院	怀化市火车东站蓝色快运旁	260.00	787,460.31	538,862.84
23	中铁五局集团电务工程有限责任公司	00035 怀化一号基地 7-1-4-8 栋	怀化市鹤城区红星路	41.57	4,508.37	953.76
24	中铁五局集团电	00036 怀化一号	怀化市鹤城区	52.82	4,508.36	953.76

	务工程有限责任公司	基地 7-3-4-7 栋	红星路			
25	中铁五局集团电 务工程有限责任 公司	00037 怀化一号 基地 6-3-2-4 栋	怀化市鹤城区 红星路	41.54	3,969.43	839.75
26	中铁五局集团电 务工程有限责任 公司	00043 衡阳通信 机房	衡阳市珠晖区 东风路 400 号	35.00	229,948.00	11,497.40
27	中铁五局集团实 业发展有限公司	和尚坡单身宿 舍（实业本部）	贵阳市乌当区 野鸭村和尚坡	569.17	269,031.00	13,451.55
28	中铁五局集团实 业发展有限公司	主厂房	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	2,754.00	5,568,916.04	4,510,821.42
29	中铁五局集团实 业发展有限公司	准备车间	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	384.00	731,325.77	615,532.39
30	中铁五局集团实 业发展有限公司	精煤车间	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	608.40	1,944,845.76	1,636,911.95
31	中铁五局集团实 业发展有限公司	宿舍楼 1 号	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	448.00	646,026.04	523,281.15
32	中铁五局集团实 业发展有限公司	生产办公楼	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	630.00	1,312,417.78	1,063,058.09
33	中铁五局集团实 业发展有限公司	值班室	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	21.00	63,041.94	51,064.02
34	中铁五局集团实 业发展有限公司	地磅房	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	36.00	86,783.73	70,294.99
35	中铁五局集团实 业发展有限公司	机修车间	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	72.00	87,668.82	73,787.83
36	中铁五局集团实 业发展有限公司	浮沉室	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	53.00	51,016.97	42,939.18
37	中铁五局集团实 业发展有限公司	浓缩车间	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	360.00	1,414,895.93	1,190,870.90
38	中铁五局集团实 业发展有限公司	宿舍楼 2 号	贵州省六盘水 市水城县蟠龙 乡	325.00	626,254.86	507,266.24
39	贵阳铁五建房地 产开发有限公司	活动室	小河区漓江路 57 号兴隆城市 花园商业中心	92.76	268,769.00	214,511.12
40	中铁五局集团第 六工程公司	怀化坨院战备 库		625.00	764,175.00	237,978.27
合计				22,308.09	31,871,431.10	19,410,929.70

对于上述尚未办理房产证的房产，各产权持有单位承诺权属归产权持有单位所有，不存在产权纠纷。

（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. 由于海外工程项目资产占份额仅为 5.27%，且分布较为分散，影响较小。对于海外工程项目，本次依据企业提供相关文件和资料进行清查核实，主要从项目收益法可靠性、合同执行完整性等方面了解项目整体收益水平，同时，由项目部人员提供项目基本情况说明和有关资产配置说明，采取了电话询问、照片等其他有效程序进行了核实，评估人员未到达项目现场。

3. 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

截至评估基准日，产权持有单位及下属公司不存在重大未决诉讼事项。

（九）抵押、担保事项说明

1. 至评估基准日，中铁五局银行借款 703,449.25 万元，均为中铁五局信用担保。

2. 2002 年，中铁五局为中国铁路工程总公司在国家开发银行借款 24,142,806.00 欧元，提供连带责任担保。至评估基准日，尚余 2,267,140.38 元人民币。

3. 2004 年，中铁五局为中铁三局集团有限公司在国家开发银行借款 25,914,594.06 欧元，提供连带责任担保。至评估基准日，尚余 33,162,313.35 元人民币。

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. 中铁五局主业部分房产, 存在已对外出租情况, 相关房产在“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. 中铁五局存在部分待报废处置的设备, 由于其金额较小, 比例很低, 本次评估时未考虑其可能的报废设备的影响。

(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五局管理层制定, 并经中铁五局以及委托人确认的基础上的。中铁五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五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，评估结论不等同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

本报告书形成时间为：2018 年 4 月 20 日。

(本页无正文, 为盖章签字页)

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