

山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通
集团有限公司 51%股权给山东高速股份有限公司
所涉及的山东高速轨道交通集团有限公司股东全
部权益价值项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 891 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年五月二十六日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
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.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	18
五、 评估基准日.....	18
六、 评估依据.....	18
七、 评估方法.....	24
八、 评估程序实施过程和情况.....	45
九、 评估假设.....	47
十、 评估结论.....	49
十一、 特别事项说明.....	52
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	68
十三、 资产评估报告日.....	68
资产评估报告附件.....	70

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、行政法规规定及和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、资产评估师已经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。

六、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假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通 集团有限公司 51% 股权给山东高速股份有限公司 所涉及的山东高速轨道交通集团有限公司股东全 部权益价值项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 891 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受山东高速集团有限公司、山东高速股份有限公司的委托，就山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通集团有限公司 51% 股权给山东高速股份有限公司所涉及的山东高速轨道交通集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为山东高速轨道交通集团有限公司的股东全部权益价值，评估范围是山东高速轨道交通集团有限公司于评估基准日的全部资产和负债，主要包括流动资产、可出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、流动负债、非流动负债等。

评估基准日为 2020 年 3 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观和公正的工作原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法对委估股东全部权益进行了评估，最终以资产基础法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，山东高速轨道交通集团有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 683,775.42 万元。

特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特别事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日使用有效。

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

山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通
集团有限公司 51%股权给山东高速股份有限公司
所涉及的山东高速轨道交通集团有限公司股东全
部权益价值项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 891 号

山东高速集团有限公司、山东高速股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通集团有限公司 51%股权给山东高速股份有限公司所涉及的山东高速轨道交通集团有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值在 2020 年 3 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——山东高速集团有限公司

企业名称：山东高速集团有限公司

类 型：有限责任公司(国有控股)

住 所：山东省济南市历下区龙奥北路 8 号

法定代表人：邹庆忠

注册资本：2333833.5563 万元人民币

统一社会信用代码：913700002671781071

成立日期：1997 年 07 月 02 日

经营范围：高速公路、桥梁、铁路、港口、机场的建设、管理、维护、经营、开发、收费；高速公路、桥梁、铁路沿线配套资源的综合开发、经营；物流及相关配套服务；对金融行业的投资与资产管理（经有关部门核准）；土木工程及通信工程的设计、咨询、科研、施工；建筑材料销售；机电设备租赁；广告业务。（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）

（二）委托人——山东高速股份有限公司

企业名称：山东高速股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：济南市文化东路 29 号七星吉祥大厦 A 座

法定代表人：赛志毅

注册资本：481116.5857 万元人民币

统一社会信用代码：91370000863134717K

成立日期：1999 年 11 月 16 日

经营范围：对高等级公路、桥梁、隧道基础设施的投资、管理、养护、咨询服务及批准的收费，救援、清障；仓储（不含化学危险品）；装饰装修；建筑材料的销售；对港口、公路、水路运输投资；公路信息网络管理；汽车清洗。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）被评估单位——山东高速轨道交通集团有限公司

公司名称：山东高速轨道交通集团有限公司

公司地址：山东省济南市高新区新泺大街 1666 号三庆齐盛广场 2 号楼 17 层

法定代表人：李晓荣

注册资本：255275.5043 元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册号/统一社会信用代码：9137000061407627XH

成立日期：1994 年 3 月 11 日

营业期限：1994 年 3 月 11 日至

1、公司简介

山东高速轨道交通集团有限公司（以下简称“公司”）前身为山东省地方铁路局，于 1994 年 3 月 11 日成立。2010 年 9 月 13 日经山东省人民政府国有资产监督管理委员会批准同意，改制为山东高速轨道交通集团有限公司。

至评估基准日 2020 年 3 月 31 日，山东高速轨道交通集团有限公司注册资本 255275.5043 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	山东高速集团有限公司	255275.5043	100.00
	合计	255275.5043	100.00

公司下辖益羊铁路管理处、岚山管理处、山东大莱龙铁路有限责任公司、山东寿平铁路有限公司 4 个运输单位，山东高速铁建装备有限公司、山东高速新材料科技公司 2 个产品制造单位，山东瑞通物流有限公司承揽经贸物流项目，设山东高速轨道交通集团有限公司济南工程分公司承揽建设施工工程项目。目前，轨道交通集团已发展形成集铁路运输、产品制造、经贸物流、建设施工于一体的多元化经营格局。近年来，公司获得“全国五一劳动奖状”、“全国地方铁路先进单位”、“全国守合同重信用企业”、“省级文明单位”、“全省首批劳动关系和谐企业”等荣誉称号。

2、经营范围

轨道交通设施的投资和运营管理；铁路客货运输；货物装卸；铁路运输设施的修理；铁路工程施工；铁路运输设备及配件销售、维护管理；专用铁道及铁路专用线代营服务；仓储服务（不含易燃易爆化学危险品）；铁路货运代理；轨道交通技术开发、服务、产品销售；轨道交通信息服务、业务咨询；专业设备、货物、技术进出口；铁路沿线附属资源的综合开发、经营；建筑材料生产与销售；煤炭、石料、焦炭、沙石、建材、普通矿石、铁路运输设备配件、普通电器机械设备、钢材、钢轨、木材、办公用品、沥青、燃料油、粮食、饲料、农产品、铁矿砂及其精矿的销售；矿山隧道设备和相关材料销售；合金、冶金材料销售；轨道交通机械与设备经营租赁；房地产租赁经营；工程监督技术服务。（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）。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日，山东高速轨道交通集团有限公司账面资产总额 607,629.37 万元、负债 264,474.30 万元、净资产 343,155.07 万元。2020 年 1-3 月实现营业收入 50,465.73 万元，净利润 8,352.79 万元。公司近 3 年及评估基准日合并口径资产、财务状况如下表：

合并口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	607,629.37	512,820.03	542,510.73	509,312.15
负债	264,474.30	266,526.39	213,161.58	184,403.05
净资产	343,155.07	246,293.64	329,349.15	324,909.11
	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	50,465.73	206,365.59	265,137.86	250,337.56
利润总额	11,186.69	37,488.64	32,922.67	16,485.17
净利润	8,352.79	26,629.04	26,391.36	10,725.72

审计机构	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
------	-------------------

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为山东高速集团有限公司、山东高速股份有限公司，被评估单位为山东高速轨道交通集团有限公司，山东高速轨道交通集团有限公司系山东高速集团有限公司的全资子公司，山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通集团有限公司 51% 股权给山东高速股份有限公司。

（五）报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同中载明的本次评估所对应的经济行为当事方和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

根据《山东高速股份有限公司董事长办公会议纪要第 192 次》（〔2020〕纪要 30 号），山东高速股份有限公司拟收购山东高速集团有限公司所持山东高速轨道交通集团有限公司 51% 股权，为此需对所涉及的山东高速轨道交通集团有限公司股东全部权益价值进行资产评估，为山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通集团有限公司 51% 股权给山东高速股份有限公司之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是山东高速轨道交通集团有限公司的股东全部权益价值。评估范围是山东高速轨道交通集团有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，其中账面资产总额 607,629.37 万元、负债 264,474.30 万元、净资产 343,155.07 万元。具体包括流动资产 268,998.25 万元；非流动资产 338,631.12 万元；流动负债 192,384.55 万元；非流动负债

72,089.75 万元。

上述资产与负债数据摘自经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运[2020]审字第 02040 号,评估是在企业审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 85,648.79 万元,占评估范围内总资产的 14.10%。主要为存货、投资性房地产、房屋建(构)筑物在建工程、机器设备、车辆和电子设备。这些资产具有以下特点:

1、实物资产主要分布在山东高速轨道交通集团有限公司本部及各运输站内;

2、存货主要包括原材料、在途物资、已完工尚未结算工程,其中原材料主要为防静电棉服、防护服、LED 模组、0#柴油等企业从事铁路运输作业使用的燃料及劳保用品等。在途物资主要为企业发出各站点使用的机车柴油。已完工尚未结算工程主要为燃气管道穿越大莱龙铁路工程、岚山管理处更换钢轨、焊接接头项目等企业正在进行施工的工程项目;

3、投资性房地产:主要为位于济南市市中区经五路 163-1 号楼的住宅底层商铺,共 2 层。截至评估基准日已取得不动产权证,证书号:济房权证中字第 294966 号,证载面积:148.28 平方米,证载产权人:山东高速轨道交通集团有限公司济南工程分公司;

4、房屋建筑物均为山东高速轨道交通集团有限公司自建资产,房屋建筑物主要包括机关澡堂、综合楼、北院办公楼、机关食堂、益羊综合楼、青州锅炉房、王木匠站综合楼、青州车辆段检修库、空压机房、寿光仓库、田柳单身宿舍、田柳养路工区、机务学习室、宅科养

路工区、宅科平房宿舍、宅科站综合楼、宅羊线房屋、大洼折返段办公室、客货运设施、大家洼食堂、大洼货运办公室、大家洼楼房住宅、大家洼桥梁工区、大家洼养路单身宿舍、大家洼桥梁工区、大家洼电力工区配电所、折返段新建平房、大家洼列检所、大洼公安派出所、线路运转间修室、大家洼综合楼、大家洼机务段机车检修库、大家洼机务段综合办公楼、商贸楼、寿光站维修综合楼、寿光站货运营业室办公用房、寿光站单身宿舍、寿光站仓库、列车检修所、寿光站变电所、办公房屋、寿光调度指挥中心、职工宿舍（刘德芳、李连实、段）、齐盛大厦办公楼、齐盛大厦车位、综合运转办公楼、机务综合楼、汾水养路工区、铁牛庙站国铁食堂、机车检修大库、岚山站信号楼、岚山站房屋、机关办公楼、岚山站车库、食堂、浴室、机务段办公楼、汾水镇站综合服务楼、铁牛庙 8 排宿舍、机关宿舍等；构筑物及其他辅助设施包括桥隧、弥河特大桥、围潍河 2 号桥、益羊立交桥、玉钦河中桥、引黄穿越桥、张增河中桥、北单河中桥、王滩公路立交桥、丰产河中桥、小桥、K17+470 道口立交桥、涵洞、限高架、正线、正线路基、轨道、路基、线路工程、宅羊线轨道、宅羊线路基、大家洼机务段轨道、大家洼机务段路基、草庙货场专用线、潍坊纯碱厂专用线、盐专线、给水所、围墙、田柳站、宅科站、王木匠站、大家洼站、道路、宅科货场灯塔、大家洼区篮球场、车棚、排水沟、水阻试验站、区间路基、站场路基、防护加固工程、绿色防护、声屏障、跨 S226 大桥、跨西外环大桥、跨 S323、S321 特大桥、庞家中桥、寿张路中桥、北三环中桥、管涵、倒吸虹管、轨道正线、轨道站线、单开道岔、线路有关工程、站台墙、站台面、整备设备建筑、挡砟墙、管井、给排水管道、孙集道路和环站路、水池、伸缩门、进港铁路路基、傍海大桥、框架立交桥、低高度预应力砼桥、钢筋砼箱形桥、预应力砼梁桥、低高度预应力砼梁桥、进港铁路正线轨道、站线、特种道岔、青州华

成专用线、岚山站轨道、岚山站桥涵、诸睦大桥、岭后中桥、东诸睦中桥、辛兴一号中桥、辛兴二号中桥、朱槽河中桥、长野一号中桥、长野二号中桥、204 国道胶新公路立交桥、甜水河中桥、铁牛庙站站场、汾水站货物线、岚山站天桥、岚山站路基、坪岚铁路线路、铁牛庙水塔、岚山站给排水工程、水井、机务段油库、岚山站站场、汾水站货场、岚山站货场、机关石狮、处门牌石、公路涵渠等；

5、机器设备：主要包括中国中车、大连机车厂、资阳机车工厂生产的型号为 DF8B 的机车、青海华鼎重型机床有限责任公司生产的 CK8011D-6 型数控车轮车床、石家庄车辆制造厂生产的型号为 C64 敞车、济南车辆制造厂生产的 C62G、C64K、C70 敞车、淄博浩翔机电科技开发有限公司生产的 NG-1 型手提式内燃捣固镐等。其主要设备存放于各站点现场，截至评估基准日，机器设备使用、维护、管理状态正常，经济技术状态一般；

6、车辆：主要包括公司办公用和生产所使用的车辆，共 77 辆，分别在轨道交通集团机关、益羊管理处、岚山管理处、济南工程分公司使用。其中，车牌号为鲁 AV85G1 的本田雅阁轿车待报废。截至评估基准日，其余车辆使用、维护、管理状态正常，经济技术状态一般；

7、电子设备：主要包括公司为电脑、打印机、空调、对讲机、投影仪、相机、电视机、通讯光缆、PLC 控制系统、监控系统、高低压线路、连锁设备、UPS 电源等。资产主要存放于公司各项目部办公室，截至评估基准日，电子设备使用、维护、管理状态正常，经济技术状态一般；

8、在建工程包括建工程-土建工程和在建工程-设备安装工程，其中，在建工程-土建工程为在建高铁装备产业园项目、机务段公寓楼、岚山站沥青大库的工程款，其中高铁装备产业园项目另有 2,190,803.21

元建设费用在无形资产临朐绿色产业园用地中核算，目前该在建工程仍在施工中。在建工程-设备安装工程为企业申报的平面调车灯显设备款及机务段机车整备区建设等，主要核算上述在建项目自开工之日起至评估基准日所发生的设备款。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日，企业申报范围内的账面记录无形资产为 34 宗土地使用权，另有固定资产—土地 3 宗。山东高速轨道交通集团有限公司申报范围内的账面未记录无形资产为 12 项专利，其中 11 项实用新型专利，1 项发明专利。具体情况如下：

1、企业申报的土地使用权为山东高速轨道交通集团有限公司所使用的 34 宗土地，土地登记状况如下：

无形资产—土地使用权明细表

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	证载面积	证载权利人
1	鲁（2020）青州市不动产权第 0019014 号	稷山路 57 号	商务金融用地	作价出资（入股）	5,976.80	山东高速轨道交通集团有限公司
2	鲁（2020）青州市不动产权第 0019027 号	青州市稷山路 16 号	铁路用地	作价出资（入股）	1,131.29	山东高速轨道交通集团有限公司
3	鲁（2020）青州市不动产权第 0019025 号	青州市草庙社区	铁路用地	作价出资（入股）	12,248.20	山东高速轨道交通集团有限公司
4	鲁（2020）青州市不动产权第 0019026 号	青州市	铁路用地	作价出资（入股）	389,753.33	山东高速轨道交通集团有限公司
5	鲁（2018）寿光市不动产权第 0016583 号	山东省寿光市孙家集街道	铁路用地	作价出资（入股）	4,511.00	山东高速集团有限公司
6	鲁（2018）寿光市不动产权第 0016580 号	山东省寿光市古城街道、田柳镇	铁路用地	作价出资（入股）	143,046.00	山东高速集团有限公司
7	鲁（2018）寿光市不动产权第 0016601 号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	作价出资（入股）	99,340.00	山东高速集团有限公司
8	鲁（2018）寿光市不动产权第 0016588 号	山东省寿光市田柳镇、营里镇	铁路用地	作价出资（入股）	184,878.00	山东高速集团有限公司
9	鲁（2018）寿光市不动产权第 0016598 号	山东省寿光市营里镇、羊口镇	铁路用地	作价出资（入股）	127,797.00	山东高速集团有限公司
10	鲁（2018）寿光市不动产权第 0016585 号	山东省寿光市营里镇、羊口镇	铁路用地	作价出资（入股）	117,802.00	山东高速集团有限公司

山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通集团有限公司 51% 股权给山东高速股份有限公司所涉及的
山东高速轨道交通集团有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

11	鲁(2018)寿光市不动产权第 0016573 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	作价出资(入股)	289,235.00	山东高速集团有限公司
12	鲁(2018)寿光市不动产权第 0016572 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	作价出资(入股)	43,435.00	山东高速集团有限公司
13	鲁(2018)潍坊市滨海区不动产权第 0039204 号	潍坊滨海经济开发区	铁路用地	作价出资(入股)	69,331.00	山东高速集团有限公司
14	鲁(2018)潍坊市滨海区不动产权第 0039203 号	潍坊滨海经济开发区	铁路用地	作价出资(入股)	366,062.00	山东高速集团有限公司
15	鲁(2018)龙口市不动产权第 0013663 号	龙口经济开发区	铁路用地	作价出资(入股)	270,325.00	山东高速集团有限公司
16	鲁(2018)日照市不动产权第 0016602 号	岚山区碑廓镇、安东卫街道	铁路用地	作价出资(入股)	366,990.50	山东高速集团有限公司
17	鲁(2018)日照市不动产权第 0016603 号	岚山区岚山头街道	铁路用地	作价出资(入股)	189,322.70	山东高速集团有限公司
18	鲁(2018)日照市不动产权第 0016604 号	岚山区虎山镇	铁路用地	作价出资(入股)	236,750.10	山东高速集团有限公司
19	鲁(2018)日照市不动产权第 0016618 号	岚山头街道秦官庄居委	铁路用地	作价出资(入股)	2,134.80	山东高速集团有限公司
20	鲁(2018)日照市不动产权第 0026846 号	岚山头街道周家庄子	商务金融用地	作价出资(入股)	7,086.60	山东高速集团有限公司
21	鲁(2019)临朐县不动产权第 0007039 号	临朐县五井镇区, 莲华山路以东, 工业大道以北, 康泰路以西	工业用地	出让	264,627.00	山东高速轨道交通集团有限公司
22	鲁(2019)临朐县不动产权第 0007037 号	临朐县五井镇区, 莲华山路以东, 工业大道以南, 长兴路路以西, 创业路以北	工业用地	出让	18,245.00	山东高速轨道交通集团有限公司
23	寿国用(2014)第 00068 号	山东省寿光市孙家集街道	铁路用地	划拨	58,650.00	山东高速轨道交通集团有限公司
24	寿国用(2014)第 00069 号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	727,355.00	山东高速轨道交通集团有限公司
25	寿国用(2014)第 00067 号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	21,480.00	山东高速轨道交通集团有限公司
26	寿国用(2014)第 00066 号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	226.00	山东高速轨道交通集团有限公司
27	寿国用(2014)第 00065 号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	17,612.00	山东高速轨道交通集团有限公司
28	寿国用(2014)第 00064 号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	46,810.00	山东高速轨道交通集团有限公司
29	寿国用(2014)第 00063 号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	196,624.00	山东高速轨道交通集团有限公司

30	寿国用(2013)第 00554 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	划拨	137,700.00	山东高速轨道交通集团有限公司
31	寿国用(2013)第 00555 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	划拨	116,927.00	山东高速轨道交通集团有限公司
32	潍国用(2006)第 G038 号	潍坊滨海经济开发区王呈村以北	住宅用地	划拨	6,521.00	山东省地方铁路局
33	鲁(2019)寿光市不动产权第 0016581 号	寿光市南环路以北、羊益铁路以东寿光调度指挥中心办公楼 01 室	商务金融用地 城镇住宅用地	出让	33,333.30	山东高速轨道交通集团有限公司
34	鲁(2019)日照市不动产权第 0003578 号	岚山区坪岚铁路北侧、222 省道西侧	仓储用地	出让	109,156.00	山东高速轨道交通集团有限公司岚山管理处

固定资产—土地使用权明细表

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	证载面积	证载权利人
1	日岚国用(2002)字第 147 号	岚山头街道刘家海屋	商业服务业	划拨	1,447.00	山东省地方铁路局岚山管理处
2	莒南县国用(2006)第 088 号	坪上镇铁牛庙村	住宅	划拨	12,417.30	山东省地方铁路局岚山管理处
3	莒南县国用(2006)第 089 号	坪上镇	铁路	划拨	203,092.30	山东省地方铁路局岚山管理处

根据山东省工商行政管理局出具的《企业变更情况》，山东省地方铁路局名称变更为山东高速轨道交通集团有限公司。根据山东高速集团有限公司《关于对山东高速轨道交通集团有限公司增资的通知》鲁高速投【2020】25 号，山东高速集团有限公司以货币资金及土地使用权对山东高速轨道交通集团有限公司增资，截止评估基准日，本次经济行为涉及的 20 宗作价出资(入股)的土地使用权管已完成账务处理，尚未完成产权变更手续。截至报告出具日，20 宗国有土地使用权已完成产权变更手续，详见下表。

评估基准日后增资土地产权变更情况表

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	面积(m ²)	证载权利人
1	鲁(2020)青州市不动产权第 0019014 号	稷山路 57 号	商务金融用地	作价出资(入股)	5,976.80	山东高速轨道交通集团有限公司

2	鲁(2020)青州市不动产权第 0019027 号	青州市稷山路 16 号	铁路用地	作价出资(入股)	1,131.29	山东高速轨道交通集团有限公司
3	鲁(2020)青州市不动产权第 0019025 号	青州市草庙社区	铁路用地	作价出资(入股)	12,248.20	山东高速轨道交通集团有限公司
4	鲁(2020)青州市不动产权第 0019026 号	青州市	铁路用地	作价出资(入股)	389,753.33	山东高速轨道交通集团有限公司
5	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010926 号	山东省寿光市孙家集街道	铁路用地	作价出资(入股)	4,511.00	山东高速轨道交通集团有限公司
6	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010928 号	山东省寿光市古城街道、田柳镇	铁路用地	作价出资(入股)	143,046.00	山东高速轨道交通集团有限公司
7	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010906 号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	作价出资(入股)	99,340.00	山东高速轨道交通集团有限公司
8	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010931 号	山东省寿光市田柳镇、营里镇	铁路用地	作价出资(入股)	184,878.00	山东高速轨道交通集团有限公司
9	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010920 号	山东省寿光市营里镇、羊口镇	铁路用地	作价出资(入股)	127,797.00	山东高速轨道交通集团有限公司
10	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010924 号	山东省寿光市营里镇、羊口镇	铁路用地	作价出资(入股)	117,802.00	山东高速轨道交通集团有限公司
11	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010936 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	作价出资(入股)	289,235.00	山东高速轨道交通集团有限公司
12	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010935 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	作价出资(入股)	43,435.00	山东高速轨道交通集团有限公司
13	鲁(2020)潍坊市寒亭区不动产权第 0015547 号	潍坊滨海经济开发区	铁路用地	作价出资(入股)	69,331.00	山东高速轨道交通集团有限公司
14	鲁(2020)潍坊市寒亭区不动产权第 0015546 号	潍坊滨海经济开发区	铁路用地	作价出资(入股)	366,062.00	山东高速轨道交通集团有限公司
15	鲁(2020)龙口市不动产权第 0014797 号	龙口经济开发区	铁路用地	作价出资(入股)	270,325.00	山东高速轨道交通集团有限公司
16	鲁(2020)日照市不动产权第 0027565 号	岚山区碑廊镇、安东卫街道	铁路用地	作价出资(入股)	366,990.50	山东高速轨道交通集团有限公司
17	鲁(2020)日照市不动产权第 0027569 号	岚山区岚山头街道	铁路用地	作价出资(入股)	189,322.70	山东高速轨道交通集团有限公司
18	鲁(2020)日照市不动产权第 0027566 号	岚山区虎山镇	铁路用地	作价出资(入股)	236,750.10	山东高速轨道交通集团有限公司
19	鲁(2020)日照市不动产权第 0027579 号	岚山头街道秦官庄居委	铁路用地	作价出资(入股)	2,134.80	山东高速轨道交通集团有限公司
20	鲁(2020)日照市不动产权第 0027576 号	岚山头街道周家庄子	商务金融用地	作价出资(入股)	7,086.60	山东高速轨道交通集团有限公司

2、山东高速轨道交通集团有限公司申报范围内的账面未记录无形资产为 12 项专利，其中 11 项实用新型专利，1 项发明专利，详见下

表:

山东高速轨道交通集团有限公司账面未记录专利明细表

序号	专利名称	类型	证书号	申请日期
1	机车安保设备综合试验系统	实用新型专利	2019204019325	2019-3-27
2	车辆制动软管试验装置	实用新型专利	2019204018765	2019-3-27
3	机车气缸盖水压密封自动试验台	实用新型专利	2019203956392	2019-3-27
4	机车电器综合检测台	实用新型专利	2019204019518	2019-3-27
5	列车进出站状态监控装置	实用新型专利	2019204018801	2019-3-27
6	新型机车不落轮镟床	实用新型专利	2019203956369	2019-3-26
7	铁路罐车油阀检修综合试验台装置	实用新型专利	2019024019081	2019-3-27
8	全自动油阀清洗机	实用新型专利	2019203956405	2019-3-26
9	自防护式轨道扣件	实用新型专利	ZL 2017 2 0795346.4	2017-7-3
10	远程遥控看护道口系统	实用新型专利	ZL 2015 2 0041721.7	2015-1-27
11	车辆侧架焊修翻转机	实用新型专利	ZL 2013 2 0019653.5	2013-1-15
12	一种结构保温装饰一体化预制混凝土外墙板	发明专利	CN107386523B	2017-8-1

除此之外，截至评估基准日，企业申报范围内无其他账面记录或者未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2020 年 3 月 31 日，山东高速轨道交通集团有限公司申报范围内的表外无形资产为 12 专利，其中 11 项实用新型专利，1 项发明专利，具体情况详见下表：

山东高速轨道交通集团有限公司账面未记录专利明细表

序号	专利名称	类型	证书号	申请日期
1	机车安保设备综合试验系统	实用新型专利	2019204019325	2019-3-27
2	车辆制动软管试验装置	实用新型专利	2019204018765	2019-3-27
3	机车气缸盖水压密封自动试验台	实用新型专利	2019203956392	2019-3-27
4	机车电器综合检测台	实用新型专利	2019204019518	2019-3-27
5	列车进出站状态监控装置	实用新型专利	2019204018801	2019-3-27
6	新型机车不落轮镟床	实用新型专利	2019203956369	2019-3-26
7	铁路罐车油阀检修综合试验台装置	实用新型专利	2019024019081	2019-3-27
8	全自动油阀清洗机	实用新型专利	2019203956405	2019-3-26
9	自防护式轨道扣件	实用新型专利	ZL 2017 2 0795346.4	2017-7-3
10	远程遥控看护道口系统	实用新型专利	ZL 2015 2 0041721.7	2015-1-27
11	车辆侧架焊修翻转机	实用新型专利	ZL 2013 2 0019653.5	2013-1-15

序号	专利名称	类型	证书号	申请日期
12	一种结构保温装饰一体化预制混凝土外墙板	发明专利	CN107386523B	2017-8-1

除此之外，截至评估基准日，企业申报范围内无其他表外无形资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运[2020]审字第 02040 号审计报告的审计结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

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。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 3 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位资产规模、工作量大小、预计评估所需时间、合规性等因素，在与各中介机构充分协商的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1. 山东高速集团有限公司投资发展部《关于轨道交通集团资产证券化方案的请示》;

2. 《山东高速股份有限公司董事长办公会议纪要第 192 次》
(〔2020〕纪要 30 号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令 12 届第 46 号, [2016]);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
3. 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003);
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号, 2016);
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
7. 《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);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号);

13. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号);
14. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);
15. 《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令第 8 号);
16. 《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》
(国务院令第 55 号);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017 年 11 月
19 日中华人民共和国国务院令第 691 号公布);
18. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点
的通知》(财税〔2016〕36 号);
19. 《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令第
十九号);
20. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策
的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
21. 《中华人民共和国证券法》(主席令第 37 号,2019 年 12 月 28
日最新修订);
22. 《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》(中
国证券监督管理委员会令第 159 号);
23. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 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〔2018〕36 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
8. 《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);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
11. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
19. 《企业会计准则》及相关规定。

(四) 权属依据

- 1、《不动产权证书》;
- 2、《房屋所有权证》;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、专利证书;
- 5、重要资产购置合同或凭证;
- 6、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号);
2. 《山东省建筑工程消耗量定额》(SD 01-31-2016);
3. 《山东省安装工程消耗量定额》(SD 02-31-2016);
4. 《山东省建筑工程价目表》(2019年);
5. 《山东省安装工程价目表》(2019年);
6. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(鲁建标字〔2016〕40号);
7. 《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(鲁建标字〔2019〕10号);
8. 《铁路工程基本定额》(TZJ 2000-2017);
9. 《铁路工程预算定额》(TZJ 2001~13-2017);
10. 《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》(TZJ 1001-2017);
11. 《铁路基本建设工程设计概(预)算费用定额》(TZJ 3001-2017);
12. 《国家铁路局关于下调铁路工程造价标准增值税税率的公告》(国铁科法〔2019〕12号);
13. 《日照市岚山区人民政府关于公布日照市岚山区城镇土地级别与基准地价的通知》(岚政字〔2017〕56号);
14. 《临朐县土地级别与基准地价更新成果公告》(临政字〔2017〕21号);
15. 《青州市人民政府关于公布青州市城区及建制镇土地级别和基准地价更新成果的通知》(青政发〔2017〕15号);
16. 《寿光市人民政府关于公布寿光市城镇土地级别和基准地价的通知》(寿政发〔2016〕4号);
17. 《潍坊滨海经济技术开发区管委会关于公布城镇土地级别和

- 基准地价更新成果的通知》(潍滨管发〔2017〕4号);
18. 《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的通知》(鲁政字〔2015〕286号);
 19. 《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于日照市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁国土资字〔2017〕393号);
 20. 《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于临沂市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁国土资字〔2017〕388号);
 21. 《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于潍坊市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁国土资字〔2017〕398号);
 22. 《山东省人民代表大会常务委员会关于山东省耕地占用税适用税额的决定》(山东省人民代表大会常务委员会公告第68号);
 23. 《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(山东省人大常委会公告第42号);
 24. 《2020 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
 25. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年3月20日公布的贷款市场报价利率;
 26. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
 27. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
 28. 《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令第十九号);
 29. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
 30. 卡车之家、汽车之家、易车网等网站;
 31. 《中关村在线》、《太平洋电脑网》等。

(六) 其他参考资料

- 1、山东高速轨道交通集团有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度、评估基准日 2020 年 3 月 31 日会计报表及审计报告；
- 2、山东高速轨道交通集团有限公司《企业未来经营期内的经营情况预测表》；
- 3、wind 资讯金融终端；
- 4、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社 2004 年出版）；
- 5、《价值评估：公司价值的衡量与管理》（第 3 版）（[美]Copeland,T. 等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社 2002 年出版）；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 7、其他资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。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，

合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法从资产购建角度反应企业价值，能够为经济目的服务，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

鉴于被评估单位未来业务模式、发展方向确定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，具备持续经营条件，故本次评估可以选择收益法进行评估。

由于被评估单位是铁路运输企业，行业内的铁路运输企业的业务规模与业务范围不尽相同，难以找到具有情况相同的可比企业，难以取得可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件，故本次对被评估单位山东高速轨道交通集团有限公司采用资产基础法和收益法进行评估。

（一）资产基础法评估

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

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、其他流动资产。

（1）货币资金：以核实后的账面值确认其评估值。

（2）应收票据

评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票

面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息。以核实后账面值作为评估值。

（3）应收类款项

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并查阅了询证函回函，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

应收类款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对于合并范围内关联方往来款项等无风险的款项采用个别认定法，不计提评估风险损失；对于预计无法全部收回的款项单独确认评估风险损失；对其他往来款项按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄、历史回款情况和共同的信用风险特征类别分析估计出评估风险损失，账面坏账准备按评估有关规定评估为零，以应收类款项核实后的账面值减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（4）预付账款

评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间收到的货物情况。对于近期发生的业务，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（5）应收股利

评估人员在核对企业的明细账、总账与评估申报表一致的基础上抽查了原始入账凭证及相应的股利分配文件，确定应收股利账面值属实，故以核实后账面值作为评估值。

(6) 存货

存货均为原材料，具体评估方法如下。

1) 在途物资

评估专业人员向被评估单位调查了解了在途物资的采购来源、供需关系、市场价格信息等，按照重要性原则对大额采购合同进行了盘查，评估专业人员和被评估单位存货管理人员共同对在途物资进行了盘点，根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日在途物资材料数量、金额一致。

在途物资因耗用量大，且周转速度较快，账面单价接近基准日市价，故原材料以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

2) 原材料

评估专业人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等，按照重要性原则对大额采购合同进行了盘查，评估专业人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了盘点，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

原材料因耗用量大，周转速度较快，账面单价接近基准日市价，故原材料以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

3) 已完工尚未结算工程

针对建造业务的特性，评估人员对工程施工成本核查了相关的合同、监理工程量、结算单和当期结算情况。本次被评估单位对工程施工项目，已经按照建造合同核算原则，根据完工进度在资产负债表日确认了各项建造合同的收入和成本，故账面施工成本为各项目实际发生的、尚未结算的工程费用和相应的利润，本次按照账面值确定评估值。

(7) 其他流动资产

评估人员查阅了企业的明细账和会计凭证，以及纳税申报表、完税凭证等资料，核实了业务发生的真实性和金额的准确性，以核实后的账面价值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 可供出售金融资产

对山东铁路投资控股集团有限公司、山东高速新材料科技有限公司由于持股比例较低，不具有控制权，评估程序受限，故本次评估人员依据现场评估程序实施的情况、可取得的企业财务数据等资料、对参股公司经营状况的了解，确定以企业提供的财务报表净资产乘以其持股比例确定评估值。

(2) 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。本次山东高速轨道交通集团有限公司长期股权投资的评估方法如下：

对评估基准日被投资单位进行整体评估。评估人员通过分析企业财务经营状况，根据企业实际情况，从资产基础法、收益法和市场法中选择合适的评估方法进行整体评估。具体评估结论及评估过程详见其评估说明。

除山东临港疏港轨道交通有限公司之外，长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产价值×持股比例。

山东临港疏港轨道交通有限公司评估值=(评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额)×该股东认缴的出资比例-被评估单位应缴未缴出资额。

(3) 投资性房地产

根据委估建筑特点及用途，本次评估采用市场法比较法对投资性房地产进行评估。市场比较法是根据替代原则，选取与估价对象条件相似，基本处于同一供给圈内、可比性强的交易案例作为估价对象的比较实例，将估价对象与比较实例在交易情况、期日、区域因素和个别因素等方面进行对照比较，修正得出估价对象地价，该方法测算房地产的公式为：待估房地产价格=比较案例房地产价格×（待估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估房地产估价期日地价指数/比较案例交易日期地价指数）×（待估房地产区域因素条件指数/比较案例区域条件指数）×（待估房地产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数）

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- 1) 搜集交易实例的有关资料；
- 2) 选取有效的可比市场交易实例；
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；
- 6) 进行区域因素修正；
- 7) 进行个别因素修正；
- 8) 求得比准价格；

(4) 固定资产—房屋建（构）筑物

对位于城市中心、周边房地产交易活跃、可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估值；对位于偏远郊区企业自建房产采用重置成本法评估，通过测算该建筑物的建安造价、工程建设前期及其他费用以及资金成本确定其重

置造价，最后经过综合成新率修正后确定评估值。

1) 重置成本法介绍

本次房屋建筑物的评估采用成本法，该方法是根据施工图纸或建设工程预（结）算资料确定委估建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A. 重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

a. 建安造价的确定

在对企业自建房屋建（构）筑物的评估中，采用重置核算法进行评定估算，建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰装修工程、安装工程的总价。评估现场工作期间，评估人员套用《山东省建筑工程消耗量定额》（SD 01-31-2016）、《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）、《山东省建筑工程价目表》（2019 年）、《山东省安装工程价目表》（2019 年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字〔2016〕40 号）及《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（鲁建标字〔2019〕10 号）、《铁路工程基本定额》（TZJ 2000-2017）、《铁路工程预算定额》（TZJ 2001 ~ 13-2017）、《铁路基本建设工程设计概（预）算编制办法》（TZJ 1001-2017）、《铁路基本建设工程设计概（预）算费用定额》（TZJ 3001-2017）、《国家铁路局关于下调铁路工程造价标准增值税税率的公

告》（国铁科法〔2019〕12号）及《铁路工程建设主要材料价格信息》（2020年第一季度）等规定，以及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息资料等，分别测算含税及不含税的建筑工程费用、装饰工程费用、安装工程费用。

b. 前期及其他费用的确定

根据房屋所在地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。工程建设前期及其他费用包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分，主要为项目建设管理费、建设单位印花税及其他税费、可行性研究费、社会稳定风险评估报告编制费、水土保持方案报告编制与评估费、节能评估报告编制与评审费、洪水影响评价报告编制费、地质灾害危险性评估费、地震安全性评估费、施工监理费、勘察设计费、设计文件审查费、其他咨询服务费、安全生产费、联调联试等有关费用、生产准备费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、城市基础设施配套费等费用。分别测算含税及不含税的前期及其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按评估基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按建设资金均匀投入考虑：

资金成本 = [建安造价（含税） + 前期及其他费用（含税）] ÷ 2 × 合理工期 × 资金利息率

B. 成新率

a 轨道成新率的确定

按轨道的钢轨、轨枕、道砟三个组成部分分别测算成新率，再按各组成部分价值量权重，综合确定轨道成新率，则：

轨道成新率 = 钢轨成新率 × 权重 + 轨枕成新率 × 权重 + 道砟成新率 × 权重

I 轨道道砟成新率

根据中国铁路总公司《普速铁路线路修理规则》(TG/GW102-2019), 道砟的不合格率达到 25% 时就需进行清筛和补充, 故本次评估对于道砟考虑其最低成新率按照 75% 计算后, 剩余 25% 权重参照经济使用年限 (正线 20 年、站线 35 年) 以尚可使用年限法计算, 即:

轨道道砟成新率 = 75% + {[尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限)] × 100%} × 25%

II 轨道轨枕成新率

由于轨枕的更新是采用大修替换方式实现, 同时在日常运营过程中以综合维修、经常保养和临时补修多种方式相结合, 以保证线路设备资产维持在一定的成新水平从而保证行车安全。根据铁路运营维修的平均水平, 确定轨枕最低成新率为 75%, 故本次评估对于轨枕考虑其最低成新率按照 75% 计算后, 剩余 25% 权重参照经济使用年限 (正线 30 年、站线 50 年) 以尚可使用年限法计算, 即:

轨道轨枕成新率 = 75% + {[尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限)] × 100%} × 25%

III 轨道钢轨成新率

鉴于钢轨材料更换后可降级使用[《铁路运输企业废旧轨料管理办法》(铁财〔2007〕19号)文中表述为“再用旧轨料”]或按废轨料回收或变现, 则:

轨道钢轨成新率 = X% + 年限法成新率 × (100 - X)%

最低成新率: 钢轨材料被更换后, 其旧轨料再用价值或废轨料变现价值占钢轨价值的比例 (注: 钢轨价值包含钢轨材料价、运费和安装费等达到使用状态所必须的一切合理费用)。

再用旧轨料最低成新率 $X\% = \text{再用旧轨料价值} / \text{同类新轨价值} \times \text{钢轨材料的价值权重} \times 100\%$

再用旧轨料价值：依据《铁路运输企业废旧轨料管理办法》（铁财〔2007〕19号）文第十七条第（1）款的规定“再用旧轨料按照同类新品价值的 50% 确定”。则：

再用旧轨料最低成新率 $X\% = (\text{同类新轨价值} \times 50\%) / \text{同类新轨价值} \times \text{钢轨材料的价值权重} \times 100\%$

废轨料最低成新率 $X\% = \text{废轨料变现价值} / \text{同类新轨价值} \times \text{钢轨材料的价值权重} \times 100\%$

废轨料变现价值：依据《铁路运输企业废旧轨料管理办法》（铁财〔2007〕19号）文第十七条第（2）款的规定“钢铁类废轨料按照同类新品价值的 40% 确定”。则：

废轨料最低成新率 $X\% = (\text{同类新轨价值} \times 40\%) / \text{同类新轨价值} \times \text{钢轨材料的价值权重} \times 100\%$

b 其他资产成新率

在本次评估过程中，按照各类资产的设计寿命、现场勘察情况预计各类资产尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) $\times 100\%$

2) 市场比较法介绍

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

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

A. 搜集交易实例的有关资料；

- B. 选取有效的可比市场交易实例;
- C. 建立价格可比基础;
- D. 进行交易情况修正;
- E. 进行交易日期修正;
- F. 进行区域因素修正;
- G. 进行个别因素修正;
- H. 求得比准价格, 调整确定被评估房地产的评估值。

(5) 固定资产—设备类资产

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

① 机器设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号), 增值税一般纳税人购置固定资产所发生的增值税可以从销项税额中抵扣。因此, 对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人, 故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价 = 购置价(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装调试费(不含税) + 基础费(不含税) + 工程建设其它费用(不含税) + 资金成本

a 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2020 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)等价格资料, 以及参考近期同类设备的合同价格确定; 对未能查询到购置价的设备, 采用同年代、

同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

b 运杂费

根据资产评估《资产评估常用数据与参数手册》划分，项目建设地运杂费率综合按含税购置价的一定比例计取。

根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），为增值税一般纳税人，为增值税一般纳税人，运杂费的增值税抵扣额为： $\text{运杂费} / (1 + 9\%) \times 9\%$

即： $\text{运杂费（不含税）} = \text{运杂费} / 1.09$

由设备生产厂家承担运杂费、的不计取运杂费。

c 安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

$\text{安装调试费} = \text{含税购置价} \times \text{安装调试费率}$

根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），为增值税一般纳税人，安装调试费的增值税抵扣额为： $\text{安装调试费} / (1 + 9\%) \times 9\%$

即： $\text{安装调试费（不含税）} = \text{安装调试费} / 1.09$

对由设备供货单位负责安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d 基础费

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第五篇《国内设备基础费概算指标》计取设备基础费。

根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税

改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号),为增值税一般纳税人,安装调试费的增值税抵扣额为:基础费/(1+9%)×9%

即:基础费(不含税)=基础费/1.09

e 工程建设其它费

根据设备的特点,以含税设备购置价为基础,按不同费率计取。共包括:建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、招标代理费等。

f 资金成本

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2020 年 3 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)为:1 年期 LPR 为 4.05%,5 年期以上 LPR 为 4.75%。以上 LPR 在下一发布 LPR 之前有效。

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一,其生产能力受企业整体建设(公共设施、房屋建筑物等)运行制约,故参照企业已完工并投入运转的工程建设周期计算其建设工期,合理建设工期按 3 年计,假设工程资金在建设期内均匀投入,建设投资贷款利息率按 1 年期 LPR 和 5 年期以上 LPR 的平均值 4.40% 计算。公式如下:

资金成本=(设备购置价格+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×工期×1/2

② 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》、《汽车之家》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价:

重置全价=车辆购置价(不含税)+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

a 车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

b 车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 13%) × 10%。

c 新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

③ 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价 = 购置价（不含税）

另：对于部分购置时间较长已不在市场销售的电子设备参照该设备的二手设备市场价进行评估。

4) 综合成新率的确定

① 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

② 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，并综合考虑各类车辆的经济耐用年限和规定行驶里程，分别确定车辆使用年限成新率和行驶里程成新率，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

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

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

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

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

a: 车辆特殊情况调整系数。

③ 电子设备成新率

$$\text{成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

6) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(5) 土地

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。本次评估的土地为划拨取得，估值中不计取土地增值收

益。

根据自然资源部关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函）【2019】922 号，并考虑委估土地的实际情况及特点，本次适用成本逼近法估算各划拨土地评估值。

（6）在建工程

1) 在建工程-土建工程

评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、施工合同等资料，在确认账面构成合理性的前提下，经核实其账面值合理。

经清查核实，评估基准日在建工程尚未完工，在审计核实账面值基础上，按其合理工期计算资金成本，确定评估值。

2) 在建工程-设备安装

评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等信息进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、设备购置合同等资料，经核实，账面构成合理性。

故本次评估在审计核实在建工程账面值的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

（7）无形资产

1) 无形资产-土地使用权

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

① 国有出让、作价出资（入股）土地使用权评估方法

a 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正

系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

b 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

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

② 国有划拨土地使用权评估方法

对于划拨土地使用权，本次评估主要选用成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。本次评估的土地为划拨取得，估值中不计取土地增值收益。

根据自然资源部关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知（自然资办函）【2019】922 号，并考虑委估土地的实际情况及特点，本次适用成本逼近法估算各划拨土地评估值。

2) 无形资产-其他

① 专利权

专利的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过活跃在活跃的专利市场或资本市场上选择相同或相似的专利作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如将专利的用途及贡献程度等进行类比，再用被评估专利与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、从而确定专利的价值。使用市场法评估专利的必要前提包括：市场数据公开化程度较高；存在可比的专利；参照物的价值影响因素明确且能够量化等。

收益法以被评估专利未来所能创造的收益现值来确定评估价值，

对专利等无形资产而言，其价值主要来源于直接变卖该类无形资产的收益，或者通过使用该类无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。

成本法通过分析重新开发出被评估专利所需花费的物化劳动来确定评估价值。

由于我国专利市场交易目前尚处初级阶段，类似专利的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次评估应用中可操作性较差；同时，被评估单位申报的专利主要是轨道交通集团在铁路运输运行及维护过程中的各种工法和技巧，经和企业沟通，这部分专利不具有明显的先进性，可替代性较强，且上述都是自然产生，项目结束后，以后是否再用，以及什么时间用均具有较大不确定性，难以预计其对未来收益的影响，综上所述，本次对专利的评估不适用收益法。

因此，本次评估采用成本法进行评估：

评估值=重置全价×成新率

a 重置全价的确定

对于成本支出可以有效归集的专利，确定各项资产重置成本时，采用价格指数法。根据企业提供的历年研发支出财务数据分析，各委估资产必要、合理的成本费用仍按过去实际发生定额计算，再考虑专利申请费用，合计确认重置成本。即：

重置全价 = 研发成本+申请费用

b 成新率的确定

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

c 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（8）递延所得税资产

评估人员在对计提坏账准备、未支付工总额、预计负债的账面值

核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以核实无误的账面值为基础确认评估值

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(二) 收益法简介

1、收益法概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算山东高速轨道交通集团有限公司的股东全部权益价值。

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

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位经审计的公司报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并

折现得到经营性资产的价值;

(2) 对纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在溢余货币资金,应收账款等流动资产(负债);呆滞或闲置设备等非流动资产(负债),定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产(负债),单独测算其价值;

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和,得出被评估单位的企业价值,经扣减付息债务价值后,得出被评估单位的所有者权益价值。

(4) 股东全部权益价值等于所有者权益价值减去其他权益工具价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

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

式中:

E: 所有者权益价值(净资产);

B: 企业整体价值;

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 经营性资产价值;

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

式中:

R_i: 未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量);

R_n: 永续期的预期收益(企业自由现金流量);

r: 折现率;

n: 未来预测收益期。

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C=C1 - C2 \quad (4)$$

C1: 基准日溢余或非经营性资产价值;

C2: 基准日溢余或非经营性负债价值;

D: 被评估单位的付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

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

式中:

$$\text{追加资本}=\text{资本性支出} + \text{资产更新} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等, 预测其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

w_d : 被评估单位的债务比率;

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

w_e : 被评估单位的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 33\%K + 67\%\beta_X \quad (13)$$

式中:

K : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_X : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 2020年4月上旬, 与被评估单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出资产评估工作计划。

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 4 月 21 日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；对企业提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致。

3、通过对企业现场勘察、参观、以及专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的投资情况和未来的经营预期等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料等。

4、通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关业务所处市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

5、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产等实物资产进行了抽查盘点。

6、查阅收集委估资产的权属证明文件、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

8、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法；对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评

估测算。

（三）评估汇总阶段

2020 年 4 月 21 日至 5 月 20 日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

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

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的

基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 特殊假设

1、评估基准日后被评估单位所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和发 展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

2、与被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，除公众已获知的变化外，不发生 重大变化；

3、评估基准日被评估单位的管理层尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

4、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面保持一致；

5、被评估单位生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

6、企业在未来经营期内收入与成本的构成以及经营策略等将依照基准日已确定的经营计划持续经营。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务类型变化所带来的损益；

7、假设在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用将依照基准日的经营计划和业务需要持续发生；

8、假设预测期内无其他人为不可抗拒因素及不可预见因素，造成对被评估单位重大不利影响；

9、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

10、假设本次评估被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、

准确、完整；

11、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

12、根据企业的实际经营情况，假设被评估单位于每年年末获得现金流；

13、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，我们根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东高速轨道交通集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 607,629.37 元，评估值 905,170.89 万元，评估增值 297,541.52 万元，增值率 48.97 %。

负债账面价值 264,474.30 万元，评估值 221,395.47 万元，评估减值 43,078.83 万元，减值率 16.29 %。

净资产账面价值 343,155.07 万元，评估值 683,775.42 万元，评估增值 340,620.35 万元，增值率 99.26 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：山东高速轨道交通集团有限公司 评估基准日：2020年3月31日 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	B	C	D=C-B	$E=D-B \times 100$ %

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
1	流动资产	268,998.25	268,998.25	-	-
2	非流动资产	338,631.12	636,172.64	297,541.52	87.87
3	其中：长期股权投资	127,729.88	303,713.71	175,983.83	137.78
4	可出售金融资产	31,600.00	32,559.50	959.50	3.04
5	投资性房地产	71.42	276.39	204.97	286.99
6	固定资产	71,266.28	172,866.56	101,600.28	142.56
7	在建工程	956.72	1,210.12	253.40	26.49
8	无形资产	101,972.98	120,512.53	18,539.55	18.18
9	其中：土地使用权	101,972.98	120,030.15	18,057.17	17.71
10	递延所得税资产	5,033.84	5,033.84	-	-
11	其他非流动资产	-	-	-	-
12	资产总计	607,629.37	905,170.89	297,541.52	48.97
13	流动负债	192,384.55	192,384.55	-	-
14	非流动负债	72,089.75	29,010.92	-43,078.83	-59.76
15	负债总计	264,474.30	221,395.47	-43,078.83	-16.29
16	净资产（所有者权益）	343,155.07	683,775.42	340,620.35	99.26

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

山东高速轨道交通集团有限公司净资产评估增值 340,620.35 万元，增值率 99.26%，其中，长期股权投资评估增值 175,983.83 万元，增值率 137.78%；固定资产评估增值 101,600.28 万元，增值率 142.56%；无形资产评估增值 18,539.55 万元，增值率 18.18%。具体造成评估增值项目及其主要原因已在相关科目中介绍在此不再赘述。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。山东高速轨道交通集团有限公司在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的净资产账面值为 343,155.07 万元，评估后的净资产价值为 679,716.26 万元，评估增值 336,561.20 万元，增值率 98.08%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 679,716.26 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 683,775.42 万元低 4,059.16 万元，两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

山东高速轨道交通集团有限公司属铁路货物运输行业，资产主要是路产及房屋建筑物等固定资产以及土地等无形资产，资产基础法是以重新构建资产的角度去考虑，能充分体现上述企业主要资产的价值。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。收益法主要基于被评估单位经营策略、货物运输市场表现及市场需求、竞争等因素，对于被评估单位业务进行综合的判断和预测，并按特定的折现率估算企业在评估基准日的市场价值，山东高速轨道交通集团有限公司属铁路货物运输行业，铁路运输收入为收入的首要来源。企业的营业收入主要货物运输，货物运输量的需求大小主要是受外部经济环境的影响，与企业本身的运输能力相关性较弱，铁路货物运输的价格和清算模式比较特殊，不同货物的运价和运输成本缺乏直接相关关系，综合来看企业未来收益预测的准确性不高，有较大的不确定性，不能完全公允的反应其市场价值。

故针对本次评估而言，资产基础法评估结果更为可靠和稳健，因

此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。由此得出山东高速轨道交通集团有限公司股东全部权益在基准日的市场价值为 683,775.42 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、山东高速轨道交通集团有限公司：

(1) 企业申报评估的范围内的部分房屋建筑物未办理房产证，共 123 项，总建筑面积为 81,889.47 平方米，另有地下车位 180 个，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。由于产权手续完善费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

(2) 截至评估基准日，日岚国用(2002)字第 147 号、莒南县国用(2006)第 088 号、莒南县国用(2006)第 089 号国有土地使用证，产权人为山东省地方铁路局岚山管理处；潍国用(2006)第 G038 号国有土地使用证，产权人为山东省地方铁路局；寿房权证田柳公字第 0008~0009 号、寿房权证杨庄公字第 001~003 号、寿房权证羊口公字第 0123 号、青房权证云门山字第 200906525 号房屋所有权证，房屋所有权人为山东省地方铁路局青州管理处；(95)鲁潍寿字第 1800~1801 号房屋所有权证，房屋所有权人为山东省地方铁路局青州临时运营管理处(大洼站)；张政发字第 14691 号、济房权证天字第 179392 号、济房权证天字第 179130 号房屋所有权证，房屋所有权人为山东省地方铁路局；日房字第 0002~0004 号房屋所有权证，房屋所有权人为

岚山铁路运营（输）管理处。

根据山东省工商行政管理局出具的《企业变更情况》，山东省地方铁路局名称变更为山东高速轨道交通集团有限公司；根据企业出具的说明，岚山铁路运营（输）管理处为山东高速轨道交通集团有限公司岚山管理处的曾用名，故登记在岚山铁路运营（输）管理处名下的房屋产权属山东高速轨道交通集团有限公司所有。由于产权手续完善费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

（3）根据山东高速集团有限公司《关于对山东高速轨道交通集团有限公司增资的通知》鲁高速投【2020】25号，山东高速集团有限公司以货币资金及土地使用权对山东高速轨道交通集团有限公司增资，截止评估基准日，本次经济行为涉及的 20 宗作价出资（入股）的土地使用权管已完成账务处理，尚未完成产权变更手续。截至报告出具日，20 宗国有土地使用权已完成产权变更手续。

（4）山东高速轨道交通集团有限公司房屋出租情况如下：① 根据山东高速轨道交通集团有限公司济南工程分公司和南京玉环集团济南销售公司签订的《房屋租赁合同》，租赁位于市中区经五路 163-1 号楼，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，年租金为人民币壹拾肆万元整（140000 元），承租方于当年 1 月 5 日前和当年 7 月 5 日前分别预交一次半年租赁费 70000 元，如有其他情况，本租赁合同有变化时，出租方应提前 30 天告知，承租方做好清房准备，承租方不得以违反合同起诉出租方。② 根据山东高速轨道交通集团有限公司和青州市海岱餐饮有限公司签订的《青州地铁大厦部分房屋租赁合同》，出租范围由青州地铁大厦主体楼、西副楼、前广场、后院及部分车库和仓库组成，占地面积 6628m²。其中主体楼 11 层（地上 10 层，地下 1 层），总面积 5250m²；西副楼 2 层，总面积 864m²；车库 10 间，共 290m²；仓库 10 间，共 283m²。租赁期限为 10 年，自 2012

年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日。该房屋每年租金为人民币 70 万元整，租金每三年根据市场实际调整一次，由租赁双方协商确定，签订补充协议。租金每半年缴纳一次，承租方应于每年的 12 月 20 日至 31 日和 6 月 20 日至 30 日内缴纳下半年租金，逾期未缴，按约定处理。

③ 根据山东高速轨道交通集团有限公司益羊铁路管理处和青州凯润财务咨询有限公司签订的《益羊铁路管理处货运房屋场地使用服务合同》，租赁位于青州市范公亭东路 3958 号益羊铁路管理处原地铁大厦东附楼 8 间，使用面积 120 平方米的货运房屋场地给承租方有偿使用。租赁双方议定的该货运房屋场地使用服务期限暂定为 12 个月，即 2019 年 7 月 3 日起至 2020 年 6 月 30 日止，使用货运房屋场地服务费 10000 元整。双方签订的货运房屋场地使用服务合同期满后，在同等条件下承租方有优先使用权。④ 根据山东高速轨道交通集团有限公司和山东瑞通物流有限公司签订的《房屋租赁及委托管理协议》，租赁位于济南市高新区颖秀路与新泺大街交汇处西南角齐盛大厦 2 号楼 17~23 层的部分房屋、车位及其他配套设施，租赁费用为第一年（2018 年 3 月 23 日至 2019 年 12 月 31 日）320 万元，第二年（2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）275 万元，自第三年（2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）开始每年租金以上年度租金为基数逐年增长 2%，直至合同结束。

本次评估未考虑房屋租赁对上述房屋评估结果的影响，特此说明。

2、山东大莱龙铁路有限责任公司：

（1）企业申报评估的范围内的房屋建筑物均未办理房产证，共 185 项，总建筑面积为 41,928.49 平方米，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据

产权证书载明的面积进行调整。由于产权手续完善费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

(2) 根据国土资源部于 2002 年 5 月 13 日下发的《关于大莱龙铁路工程建设用地的批复》(国土资函〔2002〕188 号)，同意山东省人民政府将位于潍坊市、烟台市、青岛市的 696.7272 公顷土地划拨给山东大莱龙铁路有限责任公司，作为大莱龙铁路工程建设用地。截止到评估基准日，山东大莱龙铁路有限责任公司实际在用的土地尚有以下 7 宗土地未办理产权证，详见下表：

7 宗未办产权证划拨土地土地使用权一览表

序号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	使用权面积 (平方米)
1	大莱龙铁路用地	莱州市三兰路西至朱旺河北	铁路用地	划拨	92,966.80
2	大莱龙铁路用地	莱州市苏郭河南至三兰路东	铁路用地	划拨	29,154.53
3	大莱龙铁路用地	莱州市朱桥河南至龙泉河北	铁路用地	划拨	257,064.73
4	大莱龙铁路用地	莱州市文三路南至朱桥河北	铁路用地	划拨	66,197.00
5	大莱龙铁路用地	莱州市柳子河南至文三路北	铁路用地	划拨	128,484.87
6	大莱龙铁路用地	龙口西站场(战备路—龙水路)	铁路用地	划拨	516,593.00
7	大莱龙铁路用地	龙口北站场(牟黄路—庄子)	铁路用地	划拨	321,910.00
合计					1,412,370.93

本次评估暂按上表中的信息进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其登记信息与上表中的信息不符，评估结果应根据产权证书载明的信息进行调整。由于产权手续完善费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

(3) 位于招远市辛庄镇东良村 26,417.00 平方米的公共设施用地已签订土地出让合同并交纳出让金及契税、耕地占用税等费用，该宗地尚未办理产权证。截至评估基准日，产权证正在办理过程中，企业承诺该宗土地不存在办证障碍，本次评估未考虑未办证对估值的影响。由于产权手续完善费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

(4) 根据中国铁路总公司、山东省人民政府《关于大莱龙铁路扩能改造工程初步设计的批复》，列入目前改造范围的包括大莱龙铁路 K287+720.36（德大线终点 K256+636.39）至大莱龙铁路 K463+480.93（龙烟线起点 K0+000），正线全长 175.761 公里；龙口港进港线 JK0+200（龙烟线 K0+134）至进港线 JK16+900，线路长 16.698 公里。

根据中国铁路总公司、山东省人民政府《关于大莱龙铁路扩能改造工程可行性研究的批复》，项目由中国铁路总公司、山东省人民政府合作建设。资本金按投资的 50% 考虑，由山东省筹集并负责组织建设，资本金以外部分采用国内银行贷款。项目建成后纳入德龙烟铁路公司并按程序调整路段股比，由德龙烟铁路公司负责经营管理。

截至基准日，纳入评估范围的在建工程-大莱龙铁路扩能改造工程涉及的铁路包括益羊铁路部分、大莱龙铁路、龙口港进港线，涉及的产权主体包括山东大莱龙铁路有限责任公司、山东山东高速轨道交通集团有限公司。改造内容包含对既有铁路的拆除更换及新建，因在建工程-大莱龙铁路扩能改造工程项目由中国铁路总公司、山东省人民政府合作建设，项目建成后纳入德龙烟铁路公司并按程序调整路段股比。故本次评估未考虑拆除、替换等因素对既有铁路的影响，按其合理使用年期下进行估值。

(5) 山东大莱龙铁路有限责任公司拥有 43 项土地他项权利，根据登记情况如下：

① 16 宗划拨土地使用权（地上通行权）的证载土地使用权人均为山东大莱龙铁路有限责任公司，地类（用途）均为铁路用地，使用权类型均为划拨，土地登记状况如下：

16 宗划拨土地使用权（他项权利）一览表

序号	国有土地使用证号	座落	使用权面积 (m ²)	记事
----	----------	----	----------------------------	----

1	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002669 号	山东省昌邑市虞河	2,368.20	地上通行权
2	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002677 号	山东省昌邑市辛沙路	1,290.30	地上通行权
3	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002674 号	山东省昌邑市	3,233.10	地上通行权
4	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002668 号	山东省昌邑市三千渠	1,124.60	地上通行权
5	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002676 号	山东省昌邑市龙池镇堤河	890.00	地上通行权
6	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002667 号	山东省昌邑市四千渠	1,596.30	地上通行权
7	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002675 号	山东省昌邑市柳疃镇昌灶路	531.90	地上通行权
8	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002666 号	山东省昌邑市潍河	24,345.40	地上通行权
9	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002665 号	山东省昌邑市卜庄镇下小路	930.20	地上通行权
10	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002680 号	山东省昌邑市卜庄五干渠	919.60	地上通行权
11	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002684 号	山东省昌邑市卜庄镇蒲河	1,032.70	地上通行权
12	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002683 号	山东省昌邑市辛沙路	952.70	地上通行权
13	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002682 号	山东省昌邑市下营镇六干渠	512.50	地上通行权
14	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002678 号	山东省昌邑市下营旋河	1,185.60	地上通行权
15	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002679 号	山东省昌邑市七干渠	808.00	地上通行权
16	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002681 号	山东省昌邑市胶莱河	5,220.80	地上通行权
合计			84,568.10	

② 19 宗划拨土地使用权(国有建设用地使用权他项权利)的记载土地使用权人均为山东大莱龙铁路有限责任公司,地类(用途)均为铁路用地,使用权类型均为划拨,土地登记状况如下:

序号	国有土地使用证号	座落	使用权面积(m ²)	记事
1	莱州 国用(09)第 0562 号	莱州市沙土路段	533.6	国有建设用地使用权他项权利
2	莱州 国用(09)第 0563 号	莱州市白沙河段	5,129.40	国有建设用地使用权他项权利
3	莱州 国用(09)第 0564 号	莱州市珍珠河段	945.1	国有建设用地使用权他项权利
4	莱州 国用(09)第 0565 号	莱州市海郑河段	1,963.00	国有建设用地使用权他项权利
5	莱州 国用(09)第 0566 号	莱州市小宋河段	964.1	国有建设用地使用权他项权利
6	莱州 国用(09)第 0567 号	莱州市引黄工程段	450.6	国有建设用地使用权他项权利
7	莱州 国用(09)第 0568 号	莱州市潘家河段	815.1	国有建设用地使用权他项权利
8	莱州 国用(09)第 0569 号	莱州市大刘家河段	1,719.10	国有建设用地使用权他项权利
9	莱州 国用(09)第 0570 号	莱州市南阳河段	4,025.10	国有建设用地使用权他项权利
10	莱州 国用(09)第 0607 号	莱州市莱海路段	685.7	国有建设用地使用权他项权利
11	莱州 国用(09)第 0608 号	莱州市朱旺河段	607.5	国有建设用地使用权他项权利
12	莱州 国用(09)第 0609 号	莱州市三兰路段	1,042.40	国有建设用地使用权他项权利
13	莱州 国用(09)第 0610 号	莱州市苏郭河段	1,245.80	国有建设用地使用权他项权利
14	莱州 国用(09)第 0611 号	莱州市王河段	7,161.10	国有建设用地使用权他项权利
15	莱州 国用(09)第 0612 号	莱州市龙泉河段	948.7	国有建设用地使用权他项权利
16	莱州 国用(09)第 0613 号	莱州市朱桥河段	4,708.80	国有建设用地使用权他项权利

17	莱州 国用(09)第 0614 号	莱州市文三路段	1,533.20	国有建设用地使用权他项权利
18	莱州 国用(09)第 0615 号	莱州市柳子河段	946.2	国有建设用地使用权他项权利
19	莱州 国用(09)第 0616 号	莱州市万深河段	2,201.70	国有建设用地使用权他项权利
合计			37,626.20	

③ 8 宗划拨土地他项使用权的证载土地他项权利人均均为山东大莱龙铁路有限责任公司，使用权类型均为划拨，土地登记状况如下：

8 宗划拨土地他项使用权一览表

序号	土地他项权利 证明书号	座落	地类 (用途)	使用权面积 (m ²)	他项权利 种类	义务人
1	平他项(2008) 第 00385 号	平度市新河镇北胶莱河河道 铁路桥		3,223.00	地上通行权	青岛市北胶莱 河管理所
2	平他项(2008) 第 00386 号	平度市新河镇泽河河道铁路 桥		6,914.00	地上通行权	平度市水利水 务局
3	招他项(2009) 第 0139 号	招远市辛庄镇马埠村烟滩路 与大莱龙铁路交叉处	道路用地	1,910.00	地上通行权	招远市公路局
4	招他项(2009) 第 0134 号	招远市辛庄镇朱宋村诸流河 河道与大莱龙铁路交叉处	河道用地	1,289.00	地上通行权	招远市水务局
5	招他项(2009) 第 0137 号	招远市辛庄镇后沟子村丁路 线与大莱龙铁路交叉处	道路用地	295.00	地上通行权	招远市交通局
6	招他项(2009) 第 0136 号	招远市辛庄镇西南村辛林线 与大莱龙铁路交叉处	道路用地	487.00	地上通行权	招远市辛庄镇 人民政府
7	招他项(2009) 第 0138 号	招远市辛庄镇水盘村水夏线 与大莱龙铁路交叉处	道路用地	345.00	地上通行权	招远市交通局
8	招他项(2009) 第 0135 号	招远市辛庄镇水盘村界河河 道与大莱龙铁路交叉处	河道用地	1,808.00	地上通行权	招远市水务局
合计				16,271.00		

3、山东高速铁建装备有限公司：

(1) 企业申报评估的范围内房屋建筑物部分未办理房产证，共 54 项，总建筑面积为 24,464.67 平方米，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。由于产权手续完善费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

(2) 根据临朐县五井镇人民政府与山东高速铁建装备有限公司(原山东临朐轨枕有限公司)签订的《协议书》,临朐县五井镇人民政府在临朐县五井镇工业园提供 160.87 亩土地,其中已办理产权证的土地为 107.33 亩,未办理产权证的土地为 53.54 亩,山东高速铁建装备有限公司已缴纳相关征地费用。

另外南厂搅拌站所占土地(房屋建筑物明细表序号 27-1)土地面积 27.50733 亩。根据织坊镇人民政府与山东高速铁建装备有限公司(原山东临朐轨枕有限公司)签订的《协议书》及临朐县人民政府城关街道办事处与山东高速铁建装备有限公司(原山东临朐轨枕有限公司)签订的《合同书》,临朐县人民政府城关街道办事处转让给山东高速铁建装备有限公司土地 27.50733 亩,账面发生费用 592,116.63 元,山东高速铁建装备有限公司已缴纳相关征地费用。

对于上述事项,企业无争议,由于上述土地尚未办理土地出让手续、未办理国有土地使用证,本次评估对该部分费用以核实后的账面值作为评估值。

4、山东寿平铁路有限公司:

企业申报评估的范围内的房屋建筑物均未办理房产证,共 68 项,总建筑面积为 12,961.34 平方米,企业承诺该部分资产属于其所有,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产,其面积是企业根据现场测量情况进行申报的,对企业申报面积,评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估,如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。由于产权手续完善费用较小,本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

5、山东瑞源物流有限公司:

企业申报评估的范围内的房屋建筑物未办理房产证,共 7 项,总

建筑面积为 2,011.82 平方米，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。由于产权手续完善费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、截至评估基准日，山东高速轨道交通集团存在未了结诉讼情况如下，本次评估未考虑下列未决诉讼对评估值可能产生的影响：

① 2018 年 12 月 24 日、2019 年 6 月 27 日，中州控股公司分别向新郑市法院及郑州市中院提起诉讼，案由为联营合同纠纷，标的额为 1.49 亿元。诉讼请求为，一是请求判令山东高速轨道交通集团有限公司继续履行《合作协议书》（即山东高速轨道交通集团有限公司 3.03 亿元增资协议）；二是判令山东高速轨道交通集团有限公司赔偿原告土地及其他损失共计 1.3 亿元（与新郑法院 1900 万合并后为 1.49 亿元）；三是本案的诉讼费、保全费由山东高速轨道交通集团有限公司承担。案件争议焦点如下，一是《合作协议书》（山东高速轨道交通集团有限公司向中州铁路公司增资扩股时与各股东所签）性质；二是山东高速轨道交通集团有限公司是否存在违约；三是中州控股主张违约金证据是否充分。12 月 24 日，一审判决山东高速轨道交通集团有限公司向中州控股支付违约金 6863 万元及利息。2020 年 1 月 7 日，目前已上诉至河南省高院，等待法院下一步诉讼安排。

② 2012 年 1 月 19 日，山东高速轨道交通集团有限公司向中州铁路公司增资 3.03 亿元，持有 69.9769% 股权。2018 年 11 月 16 日，山东高速轨道交通集团有限公司在依法合规履行相关程序并充分保障其

他股东优先购买权的情况下，将上述股权于山东产权交易中心进行公开挂牌转让。12月24日，受让方海盾公司购买上述股权，山东产权交易中心出具产权交易凭证。2019年2月21日，中州铁路公司召开股东会，股东之一中州控股公司授权代表出席会议并在股东会决议上签字，会后拒绝在决议上盖章，导致工商登记暂不能变更。2019年3月25日，海盾公司为变更工商登记向山东省高院提起确权诉讼，诉讼请求为：1.确认《产权交易合同》合法有效；2.判决生效后将69.9769%股权变更至海盾公司名下；3.诉讼费由被告承担。案件进行两次庭审，山东高速轨道交通集团有限公司依法向法庭举证公证书、产权交易凭证、股东会程序材料等有利证据。目前正等待法院出具判决书。

（三）期后事项

1、评估基准日后，新冠肺炎疫情爆发，截止到报告日，新冠肺炎传播趋势减弱，已基本得到有效控制。本次评估预测已经考虑了疫情对企业未来现金流的影响，如后续疫情的发展与预期不符，评估结论应做相应调整。

2、山东高速集团有限公司以20宗国有建设用地使用权增资山东高速轨道交通集团有限公司，截止评估基准日，本次经济行为涉及的20宗作价出资（入股）的土地使用权管已完成账务处理，尚未完成产权变更手续。截至报告出具日，20宗国有土地使用权已完成产权变更手续，详见下表。

评估基准日后增资土地产权变更情况表

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	面积(m ²)	证载权利人
1	鲁(2020)青州市不动产权第0019014号	稷山路57号	商务金融用地	作价出资(入股)	5,976.80	山东高速轨道交通集团有限公司
2	鲁(2020)青州市不动产权第0019027号	青州市稷山路16号	铁路用地	作价出资(入股)	1,131.29	山东高速轨道交通集团有限公司
3	鲁(2020)青州市不动产权第0019025号	青州市草庙社区	铁路用地	作价出资(入股)	12,248.20	山东高速轨道交通集团有限公司

4	鲁(2020)青州市不动产权第 0019026 号	青州市	铁路用地	作价出资 (入股)	389,753.33	山东高速轨道交通集团有限公司
5	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010926 号	山东省寿光市孙家集街道	铁路用地	作价出资 (入股)	4,511.00	山东高速轨道交通集团有限公司
6	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010928 号	山东省寿光市古城街道、田柳镇	铁路用地	作价出资 (入股)	143,046.00	山东高速轨道交通集团有限公司
7	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010906 号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	作价出资 (入股)	99,340.00	山东高速轨道交通集团有限公司
8	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010931 号	山东省寿光市田柳镇、营里镇	铁路用地	作价出资 (入股)	184,878.00	山东高速轨道交通集团有限公司
9	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010920 号	山东省寿光市营里镇、羊口镇	铁路用地	作价出资 (入股)	127,797.00	山东高速轨道交通集团有限公司
10	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010924 号	山东省寿光市营里镇、羊口镇	铁路用地	作价出资 (入股)	117,802.00	山东高速轨道交通集团有限公司
11	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010936 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	作价出资 (入股)	289,235.00	山东高速轨道交通集团有限公司
12	鲁(2020)寿光市不动产权第 0010935 号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	作价出资 (入股)	43,435.00	山东高速轨道交通集团有限公司
13	鲁(2020)潍坊市寒亭区不动产权第 0015547 号	潍坊滨海经济开发区	铁路用地	作价出资 (入股)	69,331.00	山东高速轨道交通集团有限公司
14	鲁(2020)潍坊市寒亭区不动产权第 0015546 号	潍坊滨海经济开发区	铁路用地	作价出资 (入股)	366,062.00	山东高速轨道交通集团有限公司
15	鲁(2020)龙口市不动产权第 0014797 号	龙口经济开发区	铁路用地	作价出资 (入股)	270,325.00	山东高速轨道交通集团有限公司
16	鲁(2020)日照市不动产权第 0027565 号	岚山区碑廓镇、安东卫街道	铁路用地	作价出资 (入股)	366,990.50	山东高速轨道交通集团有限公司
17	鲁(2020)日照市不动产权第 0027569 号	岚山区岚山头街道	铁路用地	作价出资 (入股)	189,322.70	山东高速轨道交通集团有限公司
18	鲁(2020)日照市不动产权第 0027566 号	岚山区虎山镇	铁路用地	作价出资 (入股)	236,750.10	山东高速轨道交通集团有限公司
19	鲁(2020)日照市不动产权第 0027579 号	岚山头街道秦官庄居委会	铁路用地	作价出资 (入股)	2,134.80	山东高速轨道交通集团有限公司
20	鲁(2020)日照市不动产权第 0027576 号	岚山头街道周家庄子	商务金融用地	作价出资 (入股)	7,086.60	山东高速轨道交通集团有限公司

(四) 其他需要说明的事项

1、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化时,对资产评估价值产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;

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

2、本次评估是对委估资产价值的专业判断,其估价分析和结论仅供财产评估主管部门备案审核以及委托人作价参考。本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由委托人及被评估单位提供的,委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供,委托人及被评估单位对其真实性承担法律责任。

4、评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

5、本次评估结果是依据本次评估目的,以持续使用和公开市场为前提,确定的现行市场价值,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论,被评估单位进一步修正、完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评

估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

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

8、根据委托人提供，本次评估范围内房屋所有权、国有土地使用权及不动产权属均不存在抵押、查封、冻结及纠纷等情况，也不存在其他他项权利，特此说明。

9、截至评估基准日，山东临港疏港轨道交通有限公司注册资本 100,000.00 万元，实收资本为 22,550.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资比例%
1	山东高速轨道交通集团有限公司	40,000.00	12,000.00	40%	53.22%
2	山东临港有色金属有限公司	17,500.00	2,000.00	17.50%	8.87%
3	临港联合钢铁有限公司	17,500.00	5,250.00	17.50%	23.28%
4	山东普瑞铁路物流有限公司	14,000.00	0.00	14%	0.00%
5	日照港集团岚山港务有限公司	11,000.00	3,300.00	11%	14.63%
	合计	100,000.00	22,550.00	100%	100%

本次评估按照实际出资比例乘以被投资单位整体评估后净资产价值计算长期股权投资价值。

10、因该项目经济行为为山东高速集团有限公司拟转让山东高速轨道交通集团有限公司 51% 股权给山东高速股份有限公司，故山东高速轨道交通集团有限公司及其长投股权投资单位（山东大莱龙铁路有限责任公司、山东寿平铁路有限公司）如要继续使用划拨土地则应取得政府相关部门的批准。

山东高速轨道交通集团有限公司划拨土地一览表

序	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地	面积(m ²)
---	--------	------	------	----	---------------------

号				性质	
1	日岚国用(2002)字第147号	岚山头街道刘家海屋	商业服务业	划拨	1,447.00
2	莒南县国用(2006)第088号	坪上镇铁牛庙村	铁路	划拨	12,417.30
3	莒南县国用(2006)第089号	坪上镇	铁路	划拨	203,092.30
4	寿国用(2014)第00068号	山东省寿光市孙家集街道	铁路用地	划拨	58,650.00
5	寿国用(2014)第00069号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	727,355.00
6	寿国用(2014)第00067号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	21,480.00
7	寿国用(2014)第00066号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	226.00
8	寿国用(2014)第00065号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	17,612.00
9	寿国用(2014)第00064号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	46,810.00
10	寿国用(2014)第00063号	山东省寿光市文家街道	铁路用地	划拨	196,624.00
11	寿国用(2013)第00554号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	划拨	137,700.00
12	寿国用(2013)第00555号	山东省寿光市羊口镇	铁路用地	划拨	116,927.00
13	潍国用(2006)第G038号	潍坊滨海经济开发区王呈村以北	住宅用地	划拨	6,521.00

山东大莱龙铁路有限责任公司划拨土地一览表

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	面积(m ²)
1	潍国用(2008)第G056	潍坊滨海经济开发区大家洼街道	铁路用地	划拨	619,043.00
2	潍国用(2008)第G057	潍坊滨海经济开发区央子街道	铁路用地	划拨	377,385.00
3	鲁(2017)潍坊市寒亭区不动产权第0001520号	山东省潍北监狱以南、山东大莱龙铁路有限责任公司以西	铁路用地	划拨	15,541.00
4	鲁(2017)潍坊市寒亭区不动产权第0001519号	虞河以南、山东大莱龙铁路有限责任公司以西	铁路用地	划拨	3,348.00
5	鲁(2017)潍坊市寒亭区不动产权第0016174号	山东省潍北监狱以西、山东省潍北监狱以北	铁路用地	划拨	14,823.00
6	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002588号	山东省昌邑市潍北监狱	铁路用地	划拨	73,415.30
7	鲁(2016)昌邑市不动产权第0003475号	山东省昌邑市潍北监狱	铁路用地	划拨	150,172.80
8	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002621号	山东省昌邑市龙池镇	铁路用地	划拨	275,557.00
9	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002587号	山东省昌邑市龙池镇	铁路用地	划拨	103,240.40
10	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002619号	山东省昌邑市龙池镇、柳疃镇	铁路用地	划拨	105,944.40
11	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002618号	山东省昌邑市柳疃镇	铁路用地	划拨	108,392.80
12	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002579号	山东省昌邑市柳疃镇	铁路用地	划拨	75,566.10
13	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002591号	山东省昌邑市柳疃镇北闫村	铁路用地	划拨	5,826.70
14	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002615号	山东省昌邑市柳疃镇孙家河滩村	铁路用地	划拨	97,560.10
15	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002614号	山东省昌邑市下营镇、卜庄镇	铁路用地	划拨	171,848.50
16	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002589号	山东省昌邑市下营镇、卜庄镇	铁路用地	划拨	29,616.90
17	鲁(2016)昌邑市不动产权第0002590号	山东省昌邑市卜庄镇	铁路用地	划拨	73,269.30

18	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002620 号	山东省昌邑市卜庄镇、下营镇	铁路用地	划拨	132,920.70
19	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002616 号	山东省昌邑市下营镇	铁路用地	划拨	24,163.20
20	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002622 号	山东省昌邑市下营镇	铁路用地	划拨	120,896.40
21	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002658 号	山东省昌邑市下营镇、卜庄镇	铁路用地	划拨	125,737.80
22	鲁(2016)昌邑市不动产权第 0002659 号	山东省昌邑市下营镇	铁路用地	划拨	70,652.50
23	平国用(2008)第 00159 号	平度市新河镇	铁路用地	划拨	86,210.00
24	平国用(2008)第 00160 号	平度市新河镇、灰埠镇	铁路用地	划拨	114,675.00
25	平国用(2008)第 00161 号	平度市灰埠镇小苗家村	铁路用地	划拨	20,711.00
26	莱州国用(09)第 2482 号	莱州市(沙土路南至平度)	铁路	划拨	174,502.14
27	莱州国用(09)第 1025 号	莱州市白沙河至沙土路北	铁路	划拨	61,959.27
28	莱州国用(09)第 1026 号	莱州市珍珠河南至白沙河北	铁路	划拨	158,095.80
29	莱州国用(09)第 1027 号	莱州市海郑河南至珍珠河北	铁路	划拨	42,242.51
30	莱州国用(09)第 1028 号	莱州市小宋河南至海郑河北	铁路	划拨	36,268.58
31	莱州国用(09)第 1029 号	莱州市引黄工程南至小宋河北	铁路	划拨	133,331.67
32	莱州国用(09)第 1030 号	莱州市东宋河南至引黄工程北	铁路	划拨	1,927.37
33	莱州国用(09)第 1031 号	莱州市大刘家河南至东宋河北	铁路	划拨	146,367.68
34	莱州国用(09)第 1032 号	莱州市南阳河南至大刘家河北	铁路	划拨	68,050.40
35	莱州国用(09)第 2484 号	莱州市(莱海路南至南阳河北)	铁路	划拨	49,883.81
36	莱州国用(09)第 2483 号	莱州市(朱旺河南至莱海路北)	铁路	划拨	321,107.50
37	莱州国用(09)第 1033 号	莱州市王河南至苏郭河北	铁路	划拨	158,120.23
38	莱州国用(09)第 1034 号	莱州市龙泉河南至王河北	铁路	划拨	62,548.97
39	莱州国用(09)第 1035 号	莱州市万深河南至柳子河北	铁路	划拨	85,769.25
40	莱州国用(09)第 1036 号	莱州市城后王家至万深河北	铁路	划拨	36,005.70
41	招国用(2009)第 3306 号	山东省招远市辛庄镇	铁路用地	划拨	80,584.00
42	招国用(2009)第 3301 号	山东省招远市辛庄镇	铁路用地	划拨	59,498.00
43	招国用(2009)第 3303 号	山东省招远市辛庄镇	铁路用地	划拨	1,521.00
44	招国用(2009)第 3302 号	山东省招远市辛庄镇	铁路用地	划拨	239,009.00
45	招国用(2009)第 3304 号	山东省招远市辛庄镇	铁路用地	划拨	193,790.00
46	招国用(2009)第 3305 号	山东省招远市辛庄镇	铁路用地	划拨	699.00
47	龙国用(2011)第 0048 号	龙口黄山馆(界河—老青黄路)段	铁路用地	划拨	39,422.00
48	龙国用(2011)第 0043 号	龙口黄山馆(黄招线—老青黄路)	铁路用地	划拨	17,113.00
49	龙国用(2011)第 0049 号	龙口(黄招线—战备路)段	铁路用地	划拨	72,972.00
50	龙国用(2011)第 0047 号	龙口海岱(龙水路—八里沙河中桥)	铁路用地	划拨	19,078.00
51	龙国用(2011)第 0045 号	龙口海岱(八里沙河)段	铁路用地	划拨	90,430.00
52	龙国用(2011)第 0046 号	龙口海岱(北河—二官道)段	铁路用地	划拨	25,501.00
53	龙国用(2011)第 0044 号	龙口(北河—牟黄路)段	铁路用地	划拨	25,539.00

54	无证	莱州市三兰路西至朱旺河北	铁路用地	划拨	92,966.80
55	无证	莱州市苏郭河南至三兰路东	铁路用地	划拨	29,154.53
56	无证	莱州市朱桥河南至龙泉河北	铁路用地	划拨	257,064.73
57	无证	莱州市文三路南至朱桥河北	铁路用地	划拨	66,197.00
58	无证	莱州市柳子河南至文三路北	铁路用地	划拨	128,484.87
59	无证	龙口西站场（战各路—龙水路）	铁路用地	划拨	516,593.00
60	无证	龙口北站场（牟黄路—庄子）	铁路用地	划拨	321,910.00

山东寿平铁路有限公司划拨土地一览表

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	面积(m ²)
1	广国用(2015)第304号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	6,614.00
2	广国用(2015)第305号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	1,056.00
3	广国用(2015)第306号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	91,057.00
4	广国用(2015)第307号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	191,760.00
5	广国用(2015)第308号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	27,583.00
6	广国用(2015)第309号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	14,503.00
7	广国用(2015)第310号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	24,482.00
8	广国用(2015)第311号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	16.00
9	广国用(2015)第312号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	36.00
10	广国用(2015)第313号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	68,691.00
11	广国用(2015)第321号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	4,731.00
12	广国用(2015)第322号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	7,791.00
13	广国用(2015)第323号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	320.00
14	广国用(2015)第324号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	60.00
15	广国用(2015)第325号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	60.00
16	广国用(2015)第326号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	23,480.00
17	广国用(2015)第327号	广饶县大王镇	铁路用地	划拨	320.00
18	寿国用(2013)第00062号	山东省寿光市	铁路用地	划拨	3,142.00
19	寿国用(2013)第00063号	山东省寿光市化龙镇	铁路用地	划拨	359,801.00
20	寿国用(2013)第00064号	山东省寿光市化龙镇	铁路用地	划拨	84,481.00
21	寿国用(2013)第00072号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	划拨	461,669.00
22	寿国用(2013)第00067号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	划拨	103,244.00
23	寿国用(2013)第00068号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	划拨	33,654.00
24	寿国用(2013)第00069号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	划拨	1,892.00
25	寿国用(2013)第00070号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	划拨	277.00
26	寿国用(2013)第00071号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	划拨	5,583.00
27	寿国用(2013)第00073号	山东省寿光市田柳镇	铁路用地	划拨	21,588.00

十二、资产评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的用途，不得用于其他目的。
- 2、本评估报告仅供评估报告载明的报告使用人使用，对于本报告载明的使用人以外的其他任何单位和外人使用本评估报告而造成的损失本公司不承担任何责任。
- 3、除法律、法规规定以及资产评估委托合同约定的事项外，未征得本机构的同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；对于因未按照约定或征得本机构同意，摘抄、引用或披露本报告的全部或部分内容而造成的任何法律后果均与本公司无关。
- 4、资产评估报告使用人应当正确理解和实用评估结论。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。
- 5、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 3 月 31 至 2021 年 3 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二〇年五月二十六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年五月二十六日

资产评估报告附件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、评估基准日审计报告（复印件）；
- 3、委托人及被评估单位《营业执照》（复印件）；
- 4、产权证明资料（不动产权证书等）（复印件）；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团有限公司资产评估备案公告（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签字资产评估师资格证书登记卡（复印件）；
- 10、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。