

潍坊滨海经济技术开发区人民法院执行案件涉及
潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司 0.3839%股权价值咨询报告

潍坊滨海经济技术开发区人民法院执行案件涉及
潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司
0.3839%股权

价值咨询意见报告

鲁求实资评咨报字（2024）第 Z028 号
（共 1 册，第 1 册）

（本报告是参照资产评估规范编制，提供的专业咨询服务）

山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二四年六月二十六日

潍坊滨海经济技术开发区人民法院执行案件涉及

潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司

0.3839%股权

价值咨询意见报告

鲁求实资评咨报字（2024）第 Z028 号

潍坊滨海经济技术开发区人民法院：

山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司接受贵院的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着独立、客观、科学的原则，按照公认的资产评估方法和必要的评估程序，对潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司 0.3839%股权在 2023 年 12 月 31 日的市场价值做出了公允反映。现将价值咨询情况报告如下：

一、委托人、涉案人和其他评估报告使用人

（一）委托人

潍坊滨海经济技术开发区人民法院。

（二）涉案人

根据潍坊滨海经济技术开发区人民法院提供的评估委托书及有关资料，

- 1、申请执行人：莱芜鲁能开源集团电器有限公司
- 2、被执行人：潍坊滨海投资发展有限公司
- 3、被评估单位：山东铁路投资控股集团有限公司

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91370000683233582Q

住所：济南市历下区坤顺路 1567 号

法定代表人：王卫中

注册资本：4868023.6 万人民币

成立日期：2008-12-24

营业期限：2008-12-24 至无固定期限

经营范围：铁路等交通基础设施的投资建设、管理与运营；铁路站场经营与开发；铁路沿线及其他区域土地开发；客货运输；物资设备采购与销售；房地产开发、销售与租赁；新能源、新材料开发；商业开发与经营、物业管理、物流服务；国内贸易、国际贸易；以自有资金对外投资及投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

4、山东铁路投资控股集团有限公司历史沿革

山东铁路投资控股集团有限公司(曾用名:山东铁路建设投资有限公司),成立于2008年,山东高速集团成员,位于山东省济南市,主要股东为山东高速集团有限公司、山东省财金发展有限公司和山东省土地发展集团有限公司等,是一家以从事土木工程建筑业为主的企业。企业注册资本4868023.6万人民币,实缴资本4868023.6万人民币。

通过天眼查大数据分析,山东铁路投资控股集团有限公司共对外投资了15家企业,参与招投标项目909次;知识产权方面有商标信息42条,专利信息32条,著作权信息10条;此外企业还拥有行政许可9个。

5、截至价值咨询基准日,山东铁路投资控股集团有限公司的股权情况如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例	认缴出资日期
1	山东高速集团有限公司	1570000	32.2513%	2019-12-31
2	山东省财金发展有限公司	824135.2	16.9296%	2019-12-31
3	山东省土地发展集团有限公司	800000	16.4338%	2019-12-31
4	青岛财通集团有限公司	388830	7.9874%	2019-12-31
5	烟台市城市建设发展集团有限公司	312466.6	6.4188%	2019-12-31
6	济南金投控股集团有限公司	180000	3.6976%	2019-12-31
7	日照交通发展投资运营有限公司	174427	3.5831%	2019-12-31

8	德州市交通运输投资发展集团有限公司	109000	2.2391%	2019-12-31
9	泰安市泰山投资有限公司	67000	1.3763%	2019-12-31
10	华鲁控股集团有限公司	65864.8	1.353%	2019-12-31
11	威海城市投资集团有限公司	63000	1.2942%	2019-12-31
12	滨州市财金投资集团有限公司	36000	0.7395%	2019-12-31
13	寿光市金宏投资开发集团有限公司	35311.5	0.7254%	2019-12-31
14	济宁城投控股集团有限公司	35300	0.7251%	2019-12-31
15	东营交通发展集团有限公司	33000	0.6779%	2019-12-31
16	山东高速轨道交通集团有限公司	30000	0.6163%	2019-12-31
17	鲁南(枣庄)经济开发投资有限公司	28000	0.5752%	2019-12-31
18	临沂投资发展集团有限公司	27000	0.5546%	2019-12-31
19	齐鲁财金(山东)经济发展有限公司	22000	0.4519%	2019-12-31
20	淄博市城市资产运营集团有限公司	22000	0.4519%	2019-12-31
21	潍坊滨海投资发展有限公司	18688.5	0.3839%	2019-12-31
22	聊城市财信投资控股集团有限公司	13000	0.267%	2019-12-31
23	山东省农村经济开发投资有限公司	10000	0.2054%	2019-12-31

24	菏泽投资发展集团有限公司	3000	0.0616%	2019-12-31
合计		4868023.6	100.00	

以上为委托方自济南市行政审批服务局调取的山东铁路投资控股集团有限公司设立及变更和公司章程等档案资料以及网络“天眼查”网站登记查询被价值咨询单位山东铁路投资控股集团有限公司的股权情况，以上数据（序号为 21）显示潍坊滨海投资发展有限公司对山东铁路投资控股集团有限公司认缴出资额为 18688.5 万元，持股比例为 0.3839%，认缴出资日期为 2019 年 12 月 31 日。

6、山东铁路投资控股集团有限公司近三年资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

截止日 项目 / 年度	2021. 12. 31/ 2021 年度	2022. 12. 31/ 2022 年度	2023. 12. 31/ 2023 年度
总资产	82,313,487,882.11	92,311,662,057.32	93,677,449,201.00
总负债	28,008,258,388.03	37,792,612,797.48	39,905,672,924.13
净资产	54,305,229,494.08	54,519,049,259.84	53,771,776,276.87
营业收入	0	0	0
营业成本	0	0	0
利润总额	-387,391,426.62	-514,423,253.91	-474,099,500.74
净利润	-387,391,426.62	-513,937,123.91	-473,929,147.90

上述年度及基准日的财务报表数据，来自于委托人提供的：国家税务总局济南市历下区税务局调取的有关山东铁路投资控股集团有限公司的财务报表资料。

（三）价值咨询报告使用人

本价值咨询报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送

备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经价值咨询机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到价值咨询报告而成为价值咨询报告使用人。

二、价值咨询目的

确定基准日委托人委托的“执行莱芜鲁能开源集团电器有限公司与潍坊滨海投资发展有限公司，潍坊滨海经济技术开发区建设交通局建设工程合同纠纷一案中”涉及的潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司的股权价值进行咨询，为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

三、价值咨询对象和范围

（一）本次价值咨询对象为“在执行莱芜鲁能开源集团电器有限公司与潍坊滨海投资发展有限公司，潍坊滨海经济技术开发区建设交通局建设工程合同纠纷一案中”涉及的潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司的股权价值，为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

本次价值咨询范围为山东铁路投资控股集团有限公司在价值咨询基准日（2023年12月31日）的全部资产和负债。具体包括：流动资产、固定资产、在建工程、流动负债等。

至价值咨询基准日（2023年12月31日）资产负债表所列示的全部资产和负债。具体列示如下：

项目	申报价值（元）
流动资产	36,146,747,434.46
非流动资产	57,530,701,766.54
固定资产	13,571,885.25
长期股权投资	57,417,415,114.85
无形资产	91,478,106.05
资产总计	93,677,449,201.00
流动负债	27,372,090,763.59
非流动负债	12,533,582,160.54

负债合计	39,905,672,924.13
净资产（所有者权益）	53,771,776,276.87

其中：

- 1、流动资产包括货币资金、其他应收款、预付账款等。
- 2、非流动资产包括无形资产、长期股权投资、固定资产、递延税款借项等。
- 3、流动负债包括应付职工薪酬、其他应付款、应交税费、一年内到期的长期负债等。
- 4、非流动负债包括长期借款、应付债券、其他长期负债、递延税款贷项等。

（二）价值咨询对象基本情况

根据委托方提供的资料，截止价值咨询基准日本项目价值咨询对象——山东铁路投资控股集团有限公司股东全部股权为非上市非流通股，被价值咨询单位未能提供有关担保、诉讼等影响价值咨询对象价值的或有事项存在。

委托价值咨询对象和价值咨询范围与经济行为涉及的价值咨询对象和价值咨询范围一致。

四、价值类型及其定义

本次价值咨询的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，价值咨询对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告书所称“市场价值”价值咨询结果系指价值咨询对象在基准日的经济环境与市场状况以及所依据的假设条件没有重大变化的情况下，为满足价值咨询目的而提出的价值估算成果，不能理解为价值咨询对象价值实现的保证或承诺。

五、价值咨询基准日

按照现有的资料，经委托方同意，确定本次价值咨询基准日为2023年12月31日。

六、价值咨询依据

本次资产价值咨询主要参照遵循了评估依据。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) 法律法规依据

1、《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四次修订）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修正）；

5、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2020年5月28日）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号，2017年11月19日）；

7、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2019年1月2日修改）；

8、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订）；

9、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年）；

10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）；

12、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖工作若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）；

13、《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日，法办〔2018〕273号）。

(二) 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[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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 6、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估执业准则—股权价值》（中评协（2018）38号）；
- 10、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协（2019）14号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
- 12、《资产评估执业准则—不动产》（中评协（2017）38号）；
- 13、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协（2017）39号）；
- 14、《资产评估专家指引第8号-核查验证》（中评协[2019]39号）。

（三）经济行为依据

潍坊滨海经济技术开发区人民法院(2024)鲁0792执恢4号委托书。

（四）资产权属依据

1、委托方提供的自济南市行政审批服务局调取的有关山东铁路投资控股集团有限公司的公司设立变更及公司章程等公司登记档案资料 and 自国家税务总局济南市历下区税务局调取的有关山东铁路投资控股集团有限公司的财务报表资料；

2、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、被评估单位近三年的财务报表等；
- 2、从“天眼查”等网络查询机构查询的相关数据；
- 3、中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
- 5、中国资产评估协会网站发布的中国国债收益率曲线及相关数据；

- 6、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 7、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 8、其他资料。

七、价值咨询方法

（一）价值咨询方法的选用

股权价值价值咨询的基本方法参照了股权价值评估的基本方法，包括市场法、收益法和成本法。

（1）市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路，能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

由于被评估单位属非上市公司，且根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，所以本次评估不宜采用市场法。

（2）收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者（出售者）在购买（出售）一项资产时所愿意支付（获得）的货币额不会高于（低于）所购置（出售）资产在未来能给其带来的回报。

运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。由于被评估单位企业利润近五年基本一直处于亏损状态，未来的盈利能力无法真实的体现，无法直接采用收益法进行评估。

（3）成本法也称资产基础法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。具体到资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估股权价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。基本公式为：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

（二）资产基础法

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值。

山东铁路投资控股集团有限公司主要资产的价值，其财务报表数据，来自于委托人提供的：国家税务总局济南市历下区税务局调取的有关山东铁路投资控股集团有限公司的财务报表资料。

我们根据现有资料，只能重申说明如下：

1、申报的货币资金，包括现金、银行存款等为5,790,323,136.61元；

重申说明的货币资金，包括现金、银行存款等为5,790,323,136.61元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

2、申报的其他应收款为30,352,023,484.74元；

重申说明的其他应收款为30,352,023,484.74元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

3、申报的预付账款为1,985,584.01元；

重申说明的预付账款为1,985,584.01元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成

评估程序，出具该科目评估结果。

4、申报的其他流动资产为2,415,229.10元；

重申说明的其他流动资产为2,415,229.10元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

5、申报的长期股权投资为57,417,415,114.85元；

重申说明的长期股权投资为57,417,415,114.85元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

6、申报的固定资产账面原值21,459,322.56元，累计折旧7,887,437.31元，账面净值13,571,885.25元；

重申说明的固定资产账面原值21,459,322.56元，累计折旧7,887,437.31元，账面净值13,571,885.25元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

7、申报的无形资产为3,076,564.15元；申报的长期待摊费用为14,730,871.36元；申报的其他长期资产为73,670,670.54元。

重申说明的无形资产为3,076,564.15元、长期待摊费用为14,730,871.36元、其他长期资产为73,670,670.54元。

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

8、申报的应付职工薪酬为22,613,208.89元；

重申说明的应付职工薪酬为22,613,208.89元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

9、申报的应交税费为518,170.51元；

重申说明的应交税费为518,170.51元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

10、申报的其他应付账款为26,914,487,467.66元；

重申说明的其他应付账款为26,914,487,467.66元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

11、申报的一年内到期的长期负债为434,471,916.53元；

重申说明的一年内到期的长期负债为434,471,916.53元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

12、申报的长期借款为6,458,500,000.00元；

重申说明的长期借款为6,458,500,000.00元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

13、申报的应付债券为 5,500,000,000.00元；

重申说明的应付债券为 5,500,000,000.00元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

14、申报的其他长期负债为11,441,599.96元；

重申说明的其他长期负债为11,441,599.96元；

欲得到准确的评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

八、价值咨询程序实施过程和情况

价值咨询工作从2024年2月1日开始，至2024年6月26日结束。具体分以下几个阶段：

（一）接受委托阶段

1、项目调查与风险价值咨询，明确价值咨询业务基本事项，确定价值咨询目的、价值咨询对象和范围、价值咨询基准日；

2、接受委托人委托；

3、编制资产价值咨询计划；

4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1、搜集财务会计资料，并提交清单。由于被价值咨询单位配合不够积极，致使许多评估程序不能进行，我们无法取得与价值咨询有关的会计财务资料，对于评估中遇到的疑问，我们无法得到的答复。

2、对于财务问题，我们及时咨询财务专家，来获得有助于评估的信息。

3、本价值咨询机构认为必要的实质程序，如：上网查阅被价值咨询单位的有关情况等。

4、收集并查验资产价值咨询所需的其他相关资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产价值咨询的有关原则和规定，价值咨询人员进行了询问专家意见及评定估算工作，对委托价值咨询的资产履行了必要的程序：

1、对"资产价值咨询明细表"所列明细进行分析。了解资产的运营、管理状况，价值咨询人员通过查阅有关资料，了解涉及价值咨询范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产价值咨询明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产价值咨询明细表有无漏项等情况；补充、修改和进一步完善资产价值咨询明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入价值咨询范围的固定资产等的产权进行调查。

2、审查资产申报价值咨询明细表

价值咨询人员在查阅有关信息资料的基础上，对资产申报明细表进行审查，使价值咨询范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在价值咨询明细表

中反映准确和完整，并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

3、现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本项目，我们无法到现场勘察。

4、产权核实

产权核实主要是对价值咨询范围内的重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

5、调查企业经营状况

根据企业提供的历史经营数据，查询和了解企业的生产经营手段、经营管理能力、未来发展规划、主导产品在行业和市场中的地位及其产销现状、企业持续经营的内外条件及其影响因素等。

将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

（五）收集价值咨询资料

价值咨询资料主要包括价值咨询对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由委托方和企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由委托方提供资料和由价值咨询人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

（六）评定估算

根据价值咨询对象、价值类型、价值咨询资料收集情况等条件，选用适当的价值咨询方法，对收集的价值咨询资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

（七）综合分析确定价值咨询结果

项目负责人对形成的初步价值咨询结论进行综合分析，形成初步价值咨询结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论及征询有关行业专家意见；并在不影响对最终价值咨询结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就价值咨询报告有关内容进行必要沟通，形成最终价值咨询结论。

（八）编制和提交价值咨询报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产价值咨询准则的要求编制价值咨询报告，经内部审核后，按价值咨询委托合同的要求向委托方提交价值咨询报告。

九、价值咨询假设

1、交易假设：是假定所有待价值咨询资产已经处在交易的过程中，价值咨询师根据待价值咨询资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、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、持续使用假设：首先设定被价值咨询资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

4、政策一致假设：国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5、行业环境无重大变化假设：国家现行的行业政策、行业规划、税收政策、竞争状况无重大变化。

6、资料真实性假设：对于价值咨询结论所依据而由相关单位所提供的信息资料，资产价值咨询师假定其为可信并根据价值咨询程序进行了必要的验证，但资产价值咨询师对这些资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

7、本价值咨询报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对价值咨询价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对价值咨询价值的影响，以及国家宏观经济政策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。

8、资产价值咨询机构及其资产价值咨询师执行人民法院委托司法执行财产处置资产

价值咨询业务，不应当考虑价值咨询对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿款情况对价值咨询结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行价值咨询。

本价值咨询结论在上述价值咨询假设条件下在价值咨询基准日成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产价值咨询师及价值咨询机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同价值咨询结论的责任。

十、价值咨询结论

山东铁路投资控股集团有限公司在价值咨询基准日下，资产申报价值 93,677,449,201.00 元，重申说明价值 93,677,449,201.00 元；负债申报价值 39,905,672,924.13 元，重申说明价值 39,905,672,924.13 元；净资产申报价值 53,771,776,276.87 元，重申说明价值 53,771,776,276.87 元。（见下表）。

项 目	申报价值（元）	重申说明价值（元）
流动资产	36,146,747,434.46	36,146,747,434.46
非流动资产	57,530,701,766.54	57,530,701,766.54
其中：递延所得税资产	8,236,660.39	8,236,660.39
固定资产	13,571,885.25	13,571,885.25
无形资产及其他资产	91,478,106.05	91,478,106.05
长期股权投资	57,417,415,114.85	57,417,415,114.85
资产总计	93,677,449,201.00	93,677,449,201.00
流动负债	27,372,090,763.59	27,372,090,763.59
非流动负债	12,533,582,160.54	12,533,582,160.54
负债合计	39,905,672,924.13	39,905,672,924.13

净资产(所有者权益)	53,771,776,276.87	53,771,776,276.87
------------	-------------------	-------------------

欲得到以上资产及负债的准确评估价值，请按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该科目评估结果。

基准日的财务报表数据，来自于委托人提供的：国家税务总局济南市历下区税务局调取的有关山东铁路投资控股集团有限公司的财务报表资料，财务报表显示被评估单位山东铁路投资控股集团有限公司的净资产为 53,771,776,276.87 元。

鉴于此评估咨询项目的特殊性，本评估机构，提供一个参考的总资产，既按照申报的总资产 93,677,449,201.00 元的 95%计为 88,993,576,740.95 元，总负债不变为 39,905,672,924.13 元，相应净资产为 49,087,903,816.82 元。

本次委托价值咨询的潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司的 0.3839%股权价值为 188,448,462.8 元，人民币大写壹亿捌仟捌佰肆拾肆万捌仟肆佰陆拾贰元捌角整。

在使用本价值咨询结论时，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说明和价值咨询报告使用限制说明。

十一、特别事项说明

以下为在价值咨询过程中已发现可能影响价值咨询结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）产权瑕疵事项

1、纳入本次价值咨询的资产负债等，因被价值咨询单位提供的资料不全，我们进一步落实得不到配合，对于资产负债不能全面了解，这样会对价值咨询结论有影响；

2、本次价值咨询结论为完全产权下的市场价值，未考虑其产权受限等情况，也未考虑本价值咨询报告目的实现时或产生的其他费用；

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与价值咨询对象的关系

本次价值咨询过程中，价值咨询人员未发现，被价值咨询单位也未能提供存在抵押、诉讼、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项，本次价值咨询以被价值咨询单位的财务报表显示的资产和负债为价值咨询范围，未考虑被价值咨询单位本次价值咨询范围以

外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债，本次价值咨询未考虑价值咨询财产涉及的当事人欠缴与价值咨询财产相关的税费，提醒报告使用人注意。

（三）长期股权投资情况

经查询网络“天眼查”网站显示：山东铁路投资控股集团有限公司对外投资较多，其中对外投资对象主要有山东铁路综合开发有限公司、山东铁投供应链管理有限公司、济青高速铁路有限公司、青连铁路有限责任公司等 15 家公司，持股比例为 1.5038%--100% 之间不等，因无法取得被投资单位的合同协议及营业执照等与长期股权投资有关的评估资料，不能获得相关数据信息，本次暂按财务报表价值列示。

（四）2022 年度资产负债表报表期末数值和 2023 年度资产负债表报表期初数值不一致。

2022 年度资产负债表报表期末资产及负债数值为 92,295,917,690.83 元，2023 年度资产负债表报表期初资产及负债数值为 92,311,662,057.32 元，差额为 15,744,366.49 元。

经核对，主要为报表里固定资产项与无形资产及其他资产项的调整，递延税款借项和贷项以及未分配利润项的等相关事项调整所致，因未取得被评估单位相关财务审计资料，无法确定数值调整原因。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

委托人未提供此类事项的具体资料，在无确凿证据证明情况下，价值咨询人员未考虑此类事项对相关资产价值咨询值和价值咨询结论的影响。

（六）重大期后事项

期后事项是指价值咨询基准日之后出具价值咨询报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

十二、其他需要说明的事项

（一）我们出具的此价值咨询报告，是借鉴、参考资产评估的方法及依据进行的。

（二）本评估咨询，属于非正常评估项目。

我们评估咨询依据，仅仅是委托方提供的 2021 年度、2022 年度、2023 年度会计报表。这些报表是委托方通过税务机关提供的，我们没能确认这些报表是否有经过了审计。对于这些会计报表涉及的各项资产负债明细资料，我们没能得到。

由于评估受到极大限制，致使无法进行必要的评估程序，因此，按照评估规范，是无法对本评估项目做出评估结论的。

（三）作为评估机构，本着为委托方服务，我们就以目前现有的资料整理了前面的评估咨询内容，为使报告使用者最大限度了解被评估单位情况并鉴于此评估咨询项目的特殊性，本评估机构，提供一个参考的总资产，既按照申报的总资产 93,677,449,201.00 元的 95%计为 88,993,576,740.95 元，总负债不变为 39,905,672,924.13 元，相应净资产为 49,087,903,816.82 元。

本次委托价值咨询的潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司的 0.3839%股权价值为 188,448,462.8 元，人民币大写壹亿捌仟捌佰肆拾肆万捌仟肆佰陆拾贰元捌角整。

说明如下：

1、总资产——应收账款及其他应收款中，虽然我们没有取得明细，不能对其按照账龄分析、按照询证函及替代审计程序，确定收回的比例有多少，但是能确定的是，应收账款及其他应收款不能达到 100%收回。

2、总资产——固定资产、无形资产中房地产等，在基准日下，虽然我们没有取得明细，不能一一列举，但是存在减值的风险。

3、总资产——长期股权投资 57,417,415,114.85 元，也存在许多的不确定性。

以上为了谨慎起见，本评估机构将总资产提取了 5%左右的折扣，折扣后扣除负债，得到的净资产又与潍坊滨海投资发展有限公司在山东铁路投资控股集团有限公司的投资基本吻合。

如果委托方，对以上咨询结果，存有大的疑问，建议按照评估机构的要求，完善有关资料。评估机构将完成评估程序，出具该项目评估结果。

（四）本评估咨询报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的

法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

（五）本评估资料由委托方等提供，资产评估师已按资产评估准则的要求对资料履行了适当的查验程序；资产评估师执行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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围；评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料，因此，评估工作是以委托方及产权持有单位的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提。因其提供的资料失实造成的评估结果有误，评估机构和评估师不承担相应的责任。

（六）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

（七）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。

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

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十三、评估咨询报告使用限制说明

（一）本评估咨询报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。本次评估咨询结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，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可能追加付出的价格等对评估价格的影响；

同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效，评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任；

（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专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托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；

（五）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开；

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（七）根据国家现行规定，本资产评估咨询报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起计算；

（八）根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）第二十二条、第二十三条的相关规定：当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

十四、资产评估咨询报告日

资产评估咨询报告日为二〇二四年六月二十六日。

十五、资产评估师签名和资产评估咨询机构印章

资产评估师：



资产评估师：



山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二四年六月二十六日



资产评估报告附件目录

- 1、被评估单位评估咨询明细表；
- 2、被评估单位 2021 年至 2023 年度及评估基准日财务报表；
- 3、被评估单位有关的营业执照及公司章程等文件资料；
- 4、潍坊滨海经济技术开发区人民法院(2023)鲁 0792 执 4 号委托书；
- 5、资产评估师及资产评估机构承诺函；
- 6、评估机构营业执照复印件；
- 7、评估机构资质证书复印件；
- 8、资产评估师资格证书复印件。