

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债
作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之
资产包（一）资产净额市场价值
资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-1 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年十一月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020131202500198
合同编号:	ZSZY[2025]010845
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中水致远评报字[2025]第010170-1号
报告名称:	五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(一)资产净额市场价值
评估结论:	1,354,388,947.43元
评估报告日:	2025年11月14日
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司
签名人员:	赵虹 (资产评估师) 正式会员 编号: 11170006 申景艳 (资产评估师) 正式会员 编号: 15040051
赵虹、申景艳已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年11月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 - 1 -

摘 要 - 2 -

正 文 - 4 -

一、 委托人、产权持有人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 - 4 -

二、 评估目的 - 5 -

三、 评估对象和评估范围 - 6 -

四、 价值类型 - 7 -

五、 评估基准日 - 8 -

六、 评估依据 - 8 -

七、 评估方法 - 13 -

八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用 - 14 -

九、 评估程序实施过程和情况 - 15 -

十、 评估假设 - 17 -

十一、 评估结论 - 19 -

十二、 特别事项说明 - 21 -

十三、 资产评估报告使用限制 - 23 -

十四、 资产评估报告日 - 24 -

资产评估报告附件 - 26 -

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专业人员不承担责任。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（一）资产净额市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-1 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(一)资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 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：根据五矿国际信托有限公司提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司中的“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及出资标的资产包（一）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资到合资公司资本公积行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（一）的资产净额市场价值；评估范围为经过审计后五矿国际信托有限公司拟用于出资的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值为 555,627.26 万元，负债总额为 420,188.37 万元，净额 135,438.89 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法。

六、评估结论：经评估，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包

(一)资产净额价值为 **135,438.89 万元人民币，金额大写：人民币壹拾叁亿伍仟肆佰叁拾捌万捌仟玖佰元整。**

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原则上自评估基准日起一年。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（一）资产净额市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-1 号

正 文

五矿国际信托有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（一）资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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）委托人暨产权持有人概况

1. 企业简介

企业名称：五矿国际信托有限公司

统一社会信用代码：91630000698540235A

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘国威

注册资金：1,305,106.9051 万元

成立日期：1997 年 09 月 23 日

注册地址：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

经营范围：许可项目：信托业务；非银行金融业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

2.基准日股权结构和出资情况

于评估基准日，企业的股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	五矿资本控股有限公司	10,180,141,374.47	78.002
2	青海省国有资产投资管理有限公司	2,767,309,876.16	21.204
3	西宁城市投资管理有限公司	103,617,800.40	0.794
合 计		13,051,069,051.03	100.00

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：五矿资本股份有限公司、五矿资本控股有限公司、北京矿信城市建设发展有限公司（暂定名，以公司登记机关核准登记的名称为准）。

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。

（三）委托方与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人同为五矿国际信托有限公司。

二、评估目的

根据五矿国际信托有限公司提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交

易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及资产包（一）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资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

本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（一）的资产净额市场价值。

（二）评估范围

评估范围为经过审计后五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（一）的相关交易性金融资产及相关负债。于评估基准日，总资产账面值为 555,627.26 万元，负债账面值为 420,188.37 万元，资产净额账面值为 135,438.89 万元。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产合计	1	555,627.26
非流动资产合计	2	-
资产总计	3	555,627.26
流动负债	4	420,188.37
非流动负债	5	-
负债总计	6	420,188.37
净 额	7	135,438.89

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

上述资产负债范围经过审计。审计报告根据五矿信托总经理办公会于2025年10月28日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，五矿信托将96笔信托受益权资产及相关负债按合作主体、项目所在区域维度划分为6个资产包，本包为其中之一。

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。

(三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况
交易性金融资产—信托计划账面值555,627.26万元，占账面总资产100%。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 利用专家工作

1. 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：中审众环专字(2025)0206507号）。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

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2025年6月30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) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，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

《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》。

(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，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《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)；
6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 732 号，2020 年 11 月 29 日修订）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第二次修订）；
10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
15. 《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，2014 年 07 月 29 日第二次修订)；

16.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

17.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)；

18.《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)；

19.《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 11 月 19 日中华人民共和国国务院令第 691 号修订)；

20.《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)；

21.《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)；

22.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第 6 号)；

23.《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，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

24.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；

25.《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)；

26.《中华人民共和国信托法》(2001 年 4 月 28 日中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

27.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

28.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[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—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程等）；
3. 信托合同、重要资产购置合同或凭证；
4. 不动产权证；
5. 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. 评估基准日财务报表及财务明细账；
2. 企业提供的部分合同、协议等；
3. 产权持有人、债务人等出具的项目开发计划、销售计划、市场分析资料；
4. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
3. 资产评估专业人员现场勘察的相关资料；
4. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
5. 《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）。
6. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
7. 企业提供的资产清单和评估申报表；
8. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：中审众环专字(2025)0206507号）；
9. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
10. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及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；
11. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》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、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。鉴于资产包所包含的信托计划在底层资产、风险收益特征等方面具有特异性，市场上难以获得在资产结构、规模、期限和风险层面可比的交易案例或上市公司，缺乏应用市场法所必需的可比性基础，故本次评估不适用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。由于该资产包本质上是金融工具的集合，并非一个能够持续产生稳定现金流的经营性业务单元，其未来收益难以可靠预测，因此不具备采用收益法评估的前提条件。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象是由信托计划构成的交易性金融资产及相关借款负债所组成的资产包。鉴于资产包由可独立识别的金融资产和金融负债构成，各项信托计划及借款均具备明确的合同条款和可获取的市场或评估参数，具备单独评估各项资产负债的客观条件和操作基础。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜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，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

(一) 关于流动资产评估

流动资产为交易性金融资产，交易性金融资产由信托计划受益权构成。

信托计划受益权价值体现为持有信托计划的份额价值。由于信托计划的核心资产为底层资产的债权或股权收益权，其评估逻辑为：通过对底层资产进行价值评估，确定可收回金额及债权价值，进而测算信托计划在评估基准日的全部分额价值，最终计算单位净值及持有人份额价值。

底层资产主要包括房地产开发项目及抵押物（房地产）等，根据项目特点采用相应评估方法：

1. 房地产开发项目

采用假设开发法（现金流量折现法）测算价值。该方法通过预测项目开发完成后的价值，扣除后续开发建设的必要支出、应得利润及相关税费，求取估价对象价值。

基本公式：

开发成本价值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值

2. 抵押资产

对作为债权担保的抵押房地产，基于市场价值扣除变现成本、相关税费后测算债权可回收价值。

3. 有明确还本付息计划的项目

复核项目开发进度及现金流预测，经复核后现金流可覆盖还本付息计划，则按还款计划现金流折现确定底层资产对债权的偿还价值。

(二) 关于负债的评估

评估范围内的负债为流动负债，为其他应付款。根据企业提供的各

项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、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、产权持有人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，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并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。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适当的现场调查。
包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；

2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

资产评估专业人员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、产权持有人等相关当事方获取的资料，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。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机

构进行数据核对工作。

(七) 评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 对资产基础法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、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，资产评估专业人员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，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 底层资产涉及的房地产开发企业有限年期经营假设：该假设是假定企业将以现有条件为基础，以有限年期经营下去，在开发的项目到期前，可以预料的将来不停止营业。

(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. 底层资产涉及的项目公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出。

11. 评估范围以委托人提供的资产范围为准, 未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

12. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

(一) 评估结论

根据国家有关资产评估的规定, 本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序, 对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(一)资产净

额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：

经评估，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（一），总资产账面价值为 555,627.26 万元，评估价值 555,627.26 万元，评估无增减值；总负债账面价值为 420,188.37 万元，评估价值为 420,188.37 万元，评估无增减值。资产净额账面价值为 135,438.89 万元，评估价值为 135,438.89 万元，评估无增减值。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

产权持有人：五矿国际信托有限公司

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	555,627.26	555,627.26	-	-
非流动资产合计	2	-	-	-	-
资产总计	3	555,627.26	555,627.26	-	-
流动负债	4	420,188.37	420,188.37	-	-
非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	420,188.37	420,188.37	-	-
净 额	7	135,438.89	135,438.89	-	-

经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（一）资产净额价值为 **135,438.89 万元人民币**，金额大写：人民币壹拾叁亿伍仟肆佰叁拾捌万捌仟玖佰元整。

（二）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 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。

十二、特别事项说明

报告使用者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) 由企业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评估意见，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) 本次评估中所涉及的底层项目未来盈利预测是建立在由底层项目公司管理层制定，并经企业以及委托人确认的基础上的。企业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。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方的责任；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。

(五) 本次底层项目公司收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下, 对评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相关当事人, 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。

(六) 本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息, 系利用了中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审众环专字(2025)0206507号《模拟资产负债表专项审计报告》, 审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础, 如果该财务数据发生变化, 本次评估结论可能失效。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(八) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(九) 评估程序受到限制的说明, 评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

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, 仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(十) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(十一) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(十二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十三) 其他需要说明的事项

无。

(十四) 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。

(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。

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。

十三、资产评估报告使用限制

(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, 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方另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025 年 11 月 14 日。

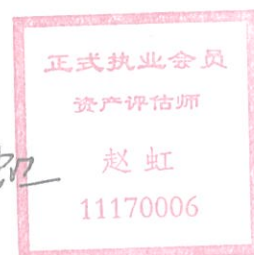
(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

肖力

资产评估师：

赵虹



资产评估师：

申景艳



中水致远资产评估有限公司



二〇二五年十一月十四日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债
作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之

资产包（二）资产净额市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-2 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年十一月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020131202500199
合同编号：	ZSZY[2025]010845
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中水致远评报字[2025]第010170-2号
报告名称：	五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（二）资产净额市场价值
评估结论：	1,729,298,300.00元
评估报告日：	2025年11月14日
评估机构名称：	中水致远资产评估有限公司
签名人员：	赵虹（资产评估师） 正式会员 编号：11170006 申景艳（资产评估师） 正式会员 编号：15040051
赵虹、申景艳已实名认可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年11月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 4 -
一、委托人、产权持有人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	- 4 -
二、评估目的	- 5 -
三、评估对象和评估范围	- 6 -
四、价值类型	- 7 -
五、评估基准日	- 8 -
六、评估依据	- 8 -
七、评估方法	- 12 -
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 13 -
十、评估程序实施过程和情况	- 14 -
十一、评估假设	- 17 -
十二、评估结论	- 19 -
十三、特别事项说明	- 20 -
十四、资产评估报告使用限制	- 23 -
十五、资产评估报告日	- 23 -
资产评估报告附件	- 25 -

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专业人员不承担责任。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（二）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-2 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(二)资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 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：根据五矿国际信托有限公司提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司中的“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及出资标的资产包（二）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资到合资公司资本公积行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（二）的资产净额市场价值；评估范围为经过审计后五矿国际信托有限公司拟用于出资的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值 322,931.70 万元，负债账面值为 150,001.87 万元，资产净额账面值为 172,929.83 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（二）资产净额市场价值为 **172,929.83** 万元人民币，金额大写：人民币壹拾柒亿贰仟玖佰贰拾玖万捌仟叁佰元整。

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原则上自评估基准日起一年。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（二）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-2 号

正 文

五矿国际信托有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（二）资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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）委托人暨产权持有人概况

1. 企业简介

企业名称：五矿国际信托有限公司

统一社会信用代码：91630000698540235A

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘国威

注册资金：1,305,106.9051 万元

成立日期：1997 年 09 月 23 日

注册地址：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

经营范围：许可项目：信托业务；非银行金融业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

2.基准日股权结构和出资情况

于评估基准日，企业的股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	五矿资本控股有限公司	10,180,141,374.47	78.002
2	青海省国有资产投资管理有限公司	2,767,309,876.16	21.204
3	西宁城市投资管理有限公司	103,617,800.40	0.794
合 计		13,051,069,051.03	100.00

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：五矿资本股份有限公司、五矿资本控股有限公司、北京矿信城市建设发展有限公司（暂定名，以公司登记机关核准登记的名称为准）。

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。

（三）委托方与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人同为五矿国际信托有限公司。

二、评估目的

根据委托方提供的五矿国际信托有限公司《五矿国际信托有限公司股东会2025年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公

积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及资产包（二）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资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

本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（二）资产净额市场价值。

（二）评估范围

评估范围为经过审计后本次评估范围为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（二）的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值为 322,931.70 万元，负债账面值为 150,001.87 万元，资产净额账面值为 172,929.83 万元。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产合计	1	322,931.70
非流动资产合计	2	-
资产总计	3	322,931.70
流动负债	4	150,001.87
非流动负债	5	-
负债总计	6	150,001.87
净 额	7	172,929.83

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

上述资产负债范围经过审计。审计报告根据五矿信托总经理办公会于2025年10月28日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，五矿信托将96笔信托受益权资产及相关负债按合作主体、项目所在区域维度划分为6个资产包，本包为其中之一。

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。

(三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况
交易性金融资产——信托计划账面值322,931.70万元，占账面总资产100%。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 利用专家工作

1. 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206508号）。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

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2025年6月30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) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，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

《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》

(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，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
5. 《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)；
6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号，2020年11月29日修订）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日国务院令第709号第二次修订）；
10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
15. 《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，2014 年 07 月 29 日第二次修订）；

16.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

17.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）；

18.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

19.《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 11 月 19 日中华人民共和国国务院令第 691 号修订)；

19.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号，2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订)；

20.《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）；

21.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]第 6 号）；

22.《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，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

23.《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

24.《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）；

25.《中华人民共和国信托法》（2001 年 4 月 28 日中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

26.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

27.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[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—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程等）；
3. 信托合同、重要资产购置合同或凭证；
4. 不动产权证；
5. 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. 评估基准日财务报表及财务明细账;
2. 企业提供的部分合同、协议等;
3. 产权持有人、债务人等出具的项目开发计划、销售计划、市场分析资料;
4. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
3. 资产评估专业人员现场勘察的相关资料;
4. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
5. 《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)。
6. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
7. 企业提供的资产清单和评估申报表;
8. 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》(报告号:众环专字(2025)0206508号);
9. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
10. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及评估机构收集的
有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料;
11. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》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、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。鉴于资产包所包含的信托计划在底层资产、风险收益特征等方面具有特异性，市场上难以获得在资产结构、规模、期限和风险层面可比的交易案例或上市公司，缺乏应用市场法所必需的可比性基础，故本次评估不适用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。由于该资产包本质上是金融工具的集合，并非一个能够持续产生稳定现金流的经营性业务单元，其未来收益难以可靠预测，因此不具备采用收益法评估的前提条件。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象是由信托计划构成的交易性金融资产及相关借款负债所组成的资产包。鉴于资产包由可独立识别的金融资产和金融负债构成，各项信托计划及借款均具备明确的合同条款和可获取的市场或估值参数，具备单独评估各项资产负债的客观条件和操作基础。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜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，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产评估

流动资产为交易性金融资产，交易性金融资产由信托计划受益权构成。

信托计划受益权价值体现为持有信托计划的份额价值。由于信托计划的核心资产为底层资产的债权或股权收益权，其评估逻辑为：通过对底层资产进行价值评估，确定可回收金额及债权价值，进而测算信托计划在评估基准日的全部份额价值，最终计算单位净值及持有人份额价值。

底层资产主要包括房地产开发项目，根据项目特点采用相应评估方法：

1. 房地产开发项目

采用假设开发法（现金流量折现法）测算价值。该方法通过预测项目开发完成后的价值，扣除后续开发建设的必要支出、应得利润及相关税费，求取估价对象价值。

基本公式：

开发成本价值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值

(二) 关于负债的评估

评估范围内的负债为流动负债，为其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

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、产权持有人和

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，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并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。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适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐

项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

资产评估专业人员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、产权持有人等相关当事方获取的资料，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。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

(七) 评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 对资产基础法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上,起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后,由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、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,资产评估专业人员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,其评估结论的使用范围受到限制。

4. 底层资产涉及的房地产开发企业有限年期经营假设:该假设是假定企业将以现有条件为基础,以有限年期经营下去,在开发的项目到期前,可以预料的将来不停止营业。

(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. 底层资产涉及的项目公司所处的社会经济环境以及所执行的税费、税率等政策无重大变化。

3. 底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

11. 评估范围以委托人提供的资产范围为准,未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

12. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

(一) 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(二)资产净额的市場价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(二)，总资产账面价值为 322,931.70 万元，评估价值 322,931.70 万元，评估无增减值；总负债账面价值为 150,001.87 万元，评估价值为 150,001.87 万元，评估无增减值。资产净额账面价值为 172,929.83 万元，评估价值为 172,929.83 万元，评估无增减值。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

产权持有人：五矿国际信托有限公司

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	322,931.70	322,931.70	-	-
非流动资产合计	2	-	-	-	-
资产总计	3	322,931.70	322,931.70	-	-
流动负债	4	150,001.87	150,001.87	-	-
非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	150,001.87	150,001.87	-	-
净 额	7	172,929.83	172,929.83	-	-

经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（二）资产净额价值为 **172,929.83 万元人民币**，金额大写：**人民币壹拾柒亿贰仟玖佰贰拾玖万捌仟叁佰元整**。

（二）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 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。

十二、特别事项说明

报告使用者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）由企业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) 本次评估中所涉及的底层项目未来盈利预测是建立在由底层项目公司管理层制定，并经企业以及委托人确认的基础上的。企业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。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方的责任；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。

(五) 本次底层项目公司收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评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相关当事人，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。

(六) 本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环专字(2025)0206508号《模拟资产负债表专项审计报告》，模拟审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(八) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(九) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

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，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(十) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(十一) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(十二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十三) 其他需要说明的事项

本次评估受益权资产涉及的部分信托计划的借款人以及相关公司存在难以足额偿付借款本金利息的情况，部分项目难以提供完整资料，根据委托人对相关项目进行主动管理的监管方式、措施，本次评估需要的资料由委托人提供并进行确认。

(十四) 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。

(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。

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。

十三、资产评估报告使用限制

(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) 本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，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方另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025年11月14日。

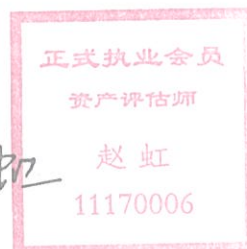
(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

简力

资产评估师：

赵虹



资产评估师：

申景艳



中水致远资产评估有限公司



二〇二五年十一月十四日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债
作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之
资产包（三）资产净额市场价值
资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-3 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年十一月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020131202500200
合同编号:	ZSZY[2025]010845
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中水致远评报字[2025]第010170-3号
报告名称:	五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(三)资产净额市场价值
评估结论:	2,288,217,077.45元
评估报告日:	2025年11月14日
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司
签名人员:	赵虹 (资产评估师) 正式会员 编号: 11170006 申景艳 (资产评估师) 正式会员 编号: 15040051
赵虹、申景艳已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年11月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 4 -
一、 委托人、产权持有人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	- 4 -
二、 评估目的	- 5 -
三、 评估对象和评估范围	- 6 -
四、 价值类型	- 7 -
五、 评估基准日	- 7 -
六、 评估依据	- 8 -
七、 评估方法	- 11 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 12 -
十、 评估程序实施过程 and 情况	- 13 -
十一、 评估假设	- 16 -
十二、 评估结论	- 18 -
十三、 特别事项说明	- 20 -
十四、 资产评估报告使用限制	- 22 -
十五、 资产评估报告日	- 23 -
资产评估报告附件	- 25 -

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专业人员不承担责任。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（三）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-3 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(三)资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 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：根据五矿国际信托有限公司提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司中的“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及出资标的资产包（三）净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资到合资公司资本公积行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（三）的资产净额市场价值；评估范围为经过审计后本次评估范围为五矿国际信托有限公司拟用于出资的相关信托受益权和负债。于评估基准日，总资产账面值为 377,109.28 万元，负债账面值为 148,287.57 万元，净额账面值为 228,821.71 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法。

六、评估结论：经评估，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（三）资产净额价值为 228,821.71 万元人民币，金额大写：人民币贰拾贰亿捌仟捌佰贰拾壹万柒仟壹佰元整。

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原则上自评估基准日起一年。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包 (三) 资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-3 号

正 文

五矿国际信托有限公司:

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(三)资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、产权持有人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) 委托人暨产权持有人概况

1. 企业简介

企业名称: 五矿国际信托有限公司

统一社会信用代码: 91630000698540235A

公司类型: 其他有限责任公司

法定代表人: 刘国威

注册资金: 1,305,106.9051 万元

成立日期: 1997 年 09 月 23 日

注册地址：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

经营范围：许可项目：信托业务；非银行金融业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

2. 基准日股权结构和出资情况

于评估基准日，企业的股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	五矿资本控股有限公司	10,180,141,374.47	78.002
2	青海省国有资产投资管理有限公司	2,767,309,876.16	21.204
3	西宁城市投资管理有限公司	103,617,800.40	0.794
合 计		13,051,069,051.03	100.00

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：五矿资本股份有限公司、五矿资本控股有限公司、北京矿信城市建设发展有限公司（暂定名，以公司登记机关核准登记的名称为准）。

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。

(三) 委托方与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人同为五矿国际信托有限公司。

二、评估目的

根据委托方提供的五矿国际信托有限公司股东会2025年第八次会议（临时会议）决议，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”，本次评估目的为对该经济

行为所涉及资产包(三)净额于评估基准日的市场价值进行评估,为五矿国际信托有限公司出资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

本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包(三)的资产净额市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为经过审计后本次评估范围为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包(三)用于出资的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日,总资产账面值为 377,109.28 万元,负债账面值为 148,287.57 万元,资产净额账面值为 228,821.71 万元。资产和负债账面情况如下表:

金额单位:人民币万元	
项 目	账面价值
流动资产	377,109.28
非流动资产	0.00
资产总计	377,109.28
流动负债	148,287.57
非流动负债	-
负债总计	148,287.57
净额	228,821.71

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

上述资产负债范围经过审计。审计报告根据五矿信托总经理办公会于 2025 年 10 月 28 日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》,五矿信托将 96 笔信托受益权资产及相关负债按合作主体、项目所在区域维度划分为 6 个资产包,本包为其中之一。

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。

(三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

交易性金融资产—信托计划账面值377,109.28万元，占账面总资产100%。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 利用专家工作

1. 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206509号）。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

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2025年6月30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) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，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

《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》。

(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，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《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);

6. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令第 732 号, 2020 年 11 月 29 日修订);

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);

8. 《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);

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第二次修订);

10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号, 2001 年);

11. 《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);

12. 《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);

13. 《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);

14. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

15. 《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, 2014 年 07 月 29 日第二次修订);

16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

17. 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);

18. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届

全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)；

19.《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11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订);

20.《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);

21.《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);

22.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第6号);

23.《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,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

24.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

25.《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);

26.《中华人民共和国信托法》(2001年4月28日中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

27.《企业会计准则》和其他相关会计制度;

28.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[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—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明文件(公司章程等);
3. 信托合同、重要资产购置合同或凭证;
4. 不动产权证;
5. 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。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》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、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。鉴于资产包所包含的信托计划在底层资产、风险收益特征等方面具有特异性，市场上难以获得在资产结构、规模、期限和风险层面可比的交易案例或上市公司，缺乏应用市场法所必需的可比性基础，故本次评估不适用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。由于该资产包本质上是金融工具的集合，并非一个能够持续产生稳定现金流的经营性业务单元，其未来收益难以可靠预测，因此不具备采用收益法评估的前提条件。

资产基础法是指以被评估单位或经营主体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象是由信托计划构成的交易性金融资产及相关借款负债所组成的资产包。鉴于资产包由可独立识别的金融资产和金融负债构成，各项信托计划及借款均具备明确的合同条款和可获取的市场或评估参数，具备单独评估各项资产负债的客观条件和操作基础。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜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，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产评估

流动资产为交易性金融资产，交易性金融资产由信托计划受益权构成。

信托计划受益权价值体现为持有信托计划的份额价值。由于信托计划的核心资产为底层资产的债权或股权收益权，其评估逻辑为：通过对底层资产进行价值评估，确定可回收金额及债权价值，进而测算信托计划在评估基准日的全部分额价值，最终计算单位净值及持有人份额价值。

底层资产主要包括房地产开发项目及抵押物（房地产），根据项目特点采用相应评估方法：

1. 房地产开发项目

采用假设开发法（现金流量折现法）测算价值。该方法通过预测项目开发完成后的价值，扣除后续开发建设的必要支出、应得利润及相关税费，求取估价对象价值。

基本公式：

开发成本价值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值

2. 抵押资产

对作为债权担保的抵押房地产，基于市场价值扣除变现成本、相关税费后测算债权可回收价值。

(二) 关于负债的评估

评估范围内的负债为流动负债，为其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

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、产权持有人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，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并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。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适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的, 根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

资产评估专业人员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、产权持有人等相关当事方获取的资料, 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。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上, 形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上, 资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

(七) 评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作, 按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上, 选择合适的测算方法, 估算各类资产及负债的评估值, 并进行汇总分析, 初步确定资产基础法的测算结果。

2. 对资产基础法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善, 在综合分析价值影响因素的基础上, 确定本次资产评估工作的最终

评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、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，资产评估专业人员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，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 底层资产涉及的房地产开发企业有限年期经营假设：该假设是假定企业将以现有条件为基础，以有限年期经营下去，在开发的项目到期

前，可以预料的将来不停止营业。

(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. 底层资产涉及的项目公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11. 评估范围以委托人提供的资产范围为准，未考虑其他可能存在的

或有资产和或有负债。

12. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

(一) 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(三)资产净额的市場价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(三)，总资产账面价值为 377,109.28 万元，评估价值 377,109.28 万元，评估无增减值；总负债账面价值为 148,287.57 万元，评估价值为 148,287.57 万元，评估无增减值。资产净额账面价值为 228,821.71 万元，评估价值为 228,821.71 万元，评估无增减值。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

产权持有人：五矿国际信托有限公司

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	377,109.28	377,109.28	-	-
非流动资产合计	2				
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5				
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7				
其中：无形资产-土地使用	8				
权					
其他非流动资产小计	9	-	-	-	
资产总计	10	377,109.28	377,109.28		-
流动负债	11	148,287.57	148,287.57	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	148,287.57	148,287.57	-	-
所有者权益（或股东权益）	14	228,821.71	228,821.71		

经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（三）资产净额价值为 228,821.71 万元人民币，金额大写：人民币贰拾贰亿捌仟捌佰贰拾壹万柒仟壹佰元整。

（二）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 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。

十二、特别事项说明

报告使用者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) 由企业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评估意见，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) 本次评估中所涉及的底层项目未来盈利预测是建立在由底层项目公司管理层制定，并经企业以及委托人确认的基础上的。企业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。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方的责任；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。

(五) 本次底层项目公司收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评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相关当事人，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。

(六) 本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206509号），审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(八) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(九) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

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，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(十) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(十一) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(十二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十三) 其他需要说明的事项

无。

(十四) 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。

(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。

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。

十三、资产评估报告使用限制

(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) 本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章,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方另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025 年 11 月 14 日。

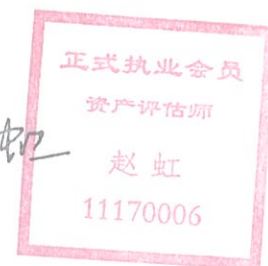
(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

肖力

资产评估师：

赵虹



资产评估师：

申景艳



中水致远资产评估有限公司



二〇二五年十一月十四日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债
作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之
资产包（四）资产净额市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-4 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年十一月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020131202500201
合同编号:	ZSZY[2025]010845
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中水致远评报字[2025]第010170-4号
报告名称:	五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(四)资产净额市场价值
评估结论:	3,749,090,110.95元
评估报告日:	2025年11月14日
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司
签名人员:	赵虹 (资产评估师) 正式会员 编号: 11170006 申景艳 (资产评估师) 正式会员 编号: 15040051
赵虹、申景艳已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年11月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 4 -
一、 委托人、产权持有人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	- 4 -
二、 评估目的	- 5 -
三、 评估对象和评估范围	- 6 -
四、 价值类型	- 7 -
五、 评估基准日	- 8 -
六、 评估依据	- 8 -
七、 评估方法	- 13 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 14 -
九、 评估程序实施过程 and 情况	- 15 -
十、 评估假设	- 17 -
十一、 评估结论	- 19 -
十二、 特别事项说明	- 21 -
十三、 资产评估报告使用限制	- 23 -
十四、 资产评估报告日	- 24 -
资产评估报告附件	- 25 -

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专业人员不承担责任。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（四）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-4

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(四)资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 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：根据委托方提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司中的“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及出资标的资产包（四）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资到合资公司资本公积行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（四）的资产净额市场价值；评估范围为经过审计后五矿国际信托有限公司拟用于出资的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值 435,186.47 万元，负债账面值为 60,277.46 万元，净额账面值为 374,909.01 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（四）资产净额市场价值为 **374,909.01** 万元人民币，金额大写：**人民币叁拾柒亿肆仟玖佰零玖万零壹佰元整。**

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原则上自评估基准日起一年。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（四）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-4

正文

五矿国际信托有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（四）资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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）委托人暨产权持有人概况

1. 企业简介

企业名称：五矿国际信托有限公司

统一社会信用代码：91630000698540235A

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘国威

注册资金：1,305,106.9051 万元

成立日期：1997 年 09 月 23 日

注册地址：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

经营范围：许可项目：信托业务；非银行金融业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

2.基准日股权结构和出资情况

于评估基准日，企业的股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	五矿资本控股有限公司	10,180,141,374.47	78.002
2	青海省国有资产投资管理有限公司	2,767,309,876.16	21.204
3	西宁城市投资管理有限公司	103,617,800.40	0.794
合 计		13,051,069,051.03	100.00

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：五矿资本股份有限公司、五矿资本控股有限公司、北京矿信城市建设发展有限公司（暂定名，以公司登记机关核准登记的名称为准）。

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。

（三）委托方与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人同为五矿国际信托有限公司。

二、评估目的

根据五矿国际信托有限公司提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”，本次

评估目的为对该经济行为所涉及资产包（四）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资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

本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（四）资产净额市场价值。

（二）评估范围

评估范围为经过审计后本次评估范围为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（四）的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值为 435,186.47 万元，负债账面值为 60,277.46 万元，净额账面值为 374,909.01 万元。。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元	
项 目	账面价值
流动资产	435,186.47
非流动资产	-
资产总计	435,186.47
流动负债	60,277.46
非流动负债	-
负债总计	60,277.46
净 资 产	374,909.01

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

上述资产负债范围经过审计。审计报告根据五矿信托总经理办公会于 2025 年 10 月 28 日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方

案的议案》，五矿信托将 96 笔信托受益权资产及相关负债按合作主体、项目所在区域维度划分为 6 个资产包，本包为其中之一。

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。

(三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

交易性金融资产—信托计划账面值435,186.47万元，占账面总资产100%。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 利用专家工作

1. 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206510 号）。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

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2025年6月30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) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，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

《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》

(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，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
5. 《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)；
6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号，2020年11月29日修订）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日国务院令第709号第二次修订）；
10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
15. 《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，2014年07月29日第二次修订）；
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

17.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);

18.《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);

19.《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);

20.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);

21.《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11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订);

22.《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);

23.《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);

24.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第6号);

25.《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,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

26.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

27.《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);

28.《中华人民共和国信托法》(2001年4月28日中华人民共和国

第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

29.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

30.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[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—不动产》(中评协[2017]38号)；
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件(公司章程等)；
3. 信托合同、重要资产购置合同或凭证；
4. 不动产权证；

5. 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. 评估基准日财务报表及财务明细账；
2. 企业提供的部分合同、协议等；
3. 产权持有人、债务人等出具的项目开发计划、销售计划、市场分析资料；
4. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
3. 资产评估专业人员现场勘察的相关资料；
4. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
5. 《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）。
6. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
7. 企业提供的资产清单和评估申报表；
8. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：中审众环专字(2025)0206507号）；
9. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
10. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料；
11. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》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、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。鉴于资产包所包含的信托计划在底层资产、风险收益特征等方面具有特异性，市场上难以获得在资产结构、规模、期限和风险层面可比的交易案例或上市公司，缺乏应用市场法所必需的可比性基础，故本次评估不适用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。由于该资产包本质上是金融工具的集合，并非一个能够持续产生稳定现金流的经营性业务单元，其未来收益难以可靠预测，因此不具备采用收益法评估的前提条件。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象是由信托计划构成的交易性金融资产及相关借款负债所组成的资产包。鉴于资产包由可独立识别的金融资产和金融负债构成，各项信托计划及借款均具备明确的合同条款和可获取的市场或估值参数，具备单独评估各项资产负债的客观条件和操作基础。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜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，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

(一) 关于流动资产评估

流动资产为交易性金融资产，交易性金融资产由信托计划受益权构成。

信托计划受益权价值体现为持有信托计划的份额价值。由于信托计划的核心资产为底层资产的债权或股权收益权，其评估逻辑为：通过对底层资产进行价值评估，确定可回收金额及债权价值，进而测算信托计划在评估基准日的全部份额价值，最终计算单位净值及持有人份额价值。

底层资产主要包括房地产开发项目、抵押资产、相关负债，根据项目特点采用相应评估方法：

1. 房地产开发项目

采用假设开发法（现金流量折现法）测算价值。该方法通过预测项目开发完成后的价值，扣除后续开发建设的必要支出、应得利润及相关税费，求取估价对象价值。

基本公式：

开发成本价值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值

2. 抵押资产

对作为债权担保的抵押房地产，基于市场价值扣除变现成本、相关税费后测算债权可回收价值。

(二) 关于负债的评估

评估范围内的负债为流动负债，为其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、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、产权持有人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，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并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。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适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明

材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

资产评估专业人员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、产权持有人等相关当事方获取的资料，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。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

(七) 评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 对资产基础法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、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，资产评估专业人员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，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 底层资产涉及的房地产开发企业有限年期经营假设：该假设是假定企业将以现有条件为基础，以有限年期经营下去，在开发的项目到期前，可以预料的将来不停止营业。

(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. 底层资产涉及的项目公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

11. 评估范围以委托人提供的资产范围为准,未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

12. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

(一) 评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序,对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(四)资产净额的市場价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

经评估,五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(四),资产总计

账面价值为 435,186.47 万元，负债合计账面价值为 60,277.46 万元，所有者权益账面价值为 374,909.01 万元；经过评估，资产总计评估价值为 435,186.47 万元，负债总计评估价值为 60,277.46 万元，所有者权益账面价值为 374,909.01 万元。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

产权持有人：五矿国际信托有限公司

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	435,186.47	435,186.47	-	-
非流动资产合计	2	-	-	-	-
资产总计	3	435,186.47	435,186.47	-	-
流动负债	4	60,277.46	60,277.46	-	-
非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	60,277.46	60,277.46	-	-
净 资 产	7	374,909.01	374,909.01	-	-

经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（四）资产净额价值为 374,909.01 万元人民币，金额大写：人民币叁拾柒亿肆仟玖佰零玖万零壹佰元整。

（二）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 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。

十二、特别事项说明

报告使用者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) 由企业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) 本次评估中所涉及的底层项目未来盈利预测是建立在由底层项目公司管理层制定，并经企业以及委托人确认的基础上的。企业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。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方的责任；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。

(五) 本次底层项目公司收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评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相关当事人，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。

(六) 本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206510号），审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(八) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(九) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

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，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(十) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(十一) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(十二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十三) 其他需要说明的事项

无。

(十四) 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。

(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。

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。

十三、资产评估报告使用限制

(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方另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025年11月14日。

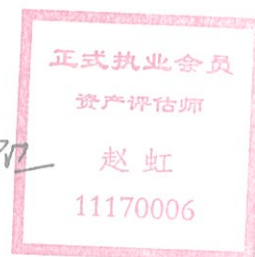
(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

肖力

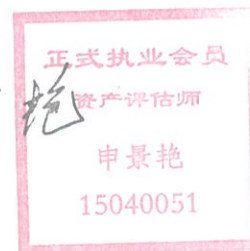
资产评估师：

赵虹



资产评估师：

申景艳



中水致远资产评估有限公司



二〇二五年十一月十四日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债
作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之
资产包（五）资产净额市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-5 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年十一月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020131202500202		
合同编号:	ZSZY[2025]010845		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中水致远评报字[2025]第010170-5号		
报告名称:	五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（五）资产净额市场价值		
评估结论:	2,126,527,199.95元		
评估报告日:	2025年11月14日		
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司		
签名人员:	赵虹	（资产评估师）	正式会员 编号：11170006
	申景艳	（资产评估师）	正式会员 编号：15040051
赵虹、申景艳已实名认证			
 （可扫描二维码查询备案业务信息）			

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年11月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 4 -
一、 委托人、产权持有人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	- 4 -
二、 评估目的	- 5 -
三、 评估对象和评估范围	- 6 -
四、 价值类型	- 7 -
五、 评估基准日	- 8 -
六、 评估依据	- 8 -
七、 评估方法	- 12 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 13 -
九、 评估程序实施过程 and 情况	- 15 -
十、 评估假设	- 17 -
十一、 评估结论	- 19 -
十二、 特别事项说明	- 21 -
十三、 资产评估报告使用限制	- 23 -
十四、 资产评估报告日	- 24 -
资产评估报告附件	- 26 -

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专业人员不承担责任。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（五）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-5 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(五)资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 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：根据委托方提供的五矿国际信托有限公司《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司中的“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及出资标的资产包（五）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资到合资公司资本公积行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（五）的资产净额市场价值；评估范围为经过审计后五矿国际信托有限公司拟用于出资的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值 290,136.31 万元，负债账面值为 77,483.59 万元，净额账面值为 212,652.72 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(五)资产净额市场价值为 **212,652.72 万元**人民币，金额大写：**人民币贰拾壹亿贰仟陆佰伍拾贰万柒仟贰佰元整**。

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原则上自评估基准日起一年。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（五）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-5 号

正 文

五矿国际信托有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（五）资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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）委托人暨产权持有人概况

1. 企业简介

企业名称：五矿国际信托有限公司

统一社会信用代码：91630000698540235A

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘国威

注册资金：1,305,106.9051 万元

成立日期：1997 年 09 月 23 日

注册地址：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

经营范围：许可项目：信托业务；非银行金融业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

2.基准日股权结构和出资情况

于评估基准日，企业的股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	五矿资本控股有限公司	10,180,141,374.47	78.002
2	青海省国有资产投资管理有限公司	2,767,309,876.16	21.204
3	西宁城市投资管理有限公司	103,617,800.40	0.794
合 计		13,051,069,051.03	100.00

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：五矿资本股份有限公司、五矿资本控股有限公司、北京矿信城市建设发展有限公司（暂定名，以公司登记机关核准登记的名称为准）。

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。

（三）委托方与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人同为五矿国际信托有限公司。

二、评估目的

根据五矿国际信托有限公司提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”，本

次评估目的为对该经济行为所涉及资产包（五）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资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

本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（五）资产净额市场价值。

（二）评估范围

评估范围为经过审计后本次评估范围为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（五）的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值为 290,136.31 万元，负债账面值为 77,483.59 万元，净额账面值为 212,652.72 万元。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	290,136.31
非流动资产	-
资产总计	290,136.31
流动负债	77,483.59
非流动负债	-
负债总计	77,483.59
净额	212,652.72

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

上述资产负债范围经过审计。审计报告根据五矿信托总经理办公会于 2025 年 10 月 28 日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方

案的议案》，五矿信托将 96 笔信托受益权资产及相关负债按合作主体、项目所在区域维度划分为 6 个资产包，本包为其中之一。

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。

(三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

交易性金融资产—信托计划账面值 290,136.31 万元，占账面总资产 100%。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 利用专家工作

1. 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206511 号）。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

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2025年6月30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) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，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

《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》

(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，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届
6. 全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号，2020年11月29日修订）；
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
9. 《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）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日国务院令第709号第二次修订）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
16. 《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，2014年07月29日第二次修订）；

17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
18. 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);
19. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);
20. 《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11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订);
21. 《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);
22. 《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);
23. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第6号);
24. 《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,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
25. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
26. 《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);
27. 《中华人民共和国信托法》(2001年4月28日中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
28. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;
29. 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[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. 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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
10. [2017]35号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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）。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程等）；
3. 信托合同、重要资产购置合同或凭证；
4. 不动产权证；
5. 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. 评估基准日财务报表及财务明细账;
2. 企业提供的部分合同、协议等;
3. 产权持有人、债务人等出具的项目开发计划、销售计划、市场分析资料;
4. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
3. 资产评估专业人员现场勘察的相关资料;
4. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
5. 《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)。
7. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
8. 企业提供的资产清单和评估申报表;
9. 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了众环专字(2025)0206511号《模拟资产负债表专项审计报告》;
10. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
11. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及评估机构收集的宏观、行业和市场资料以及其他有关资料;
12. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》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、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。鉴于资产包所包含的信托计划在底层资产、风险收益特征等方面具有特异性，市场上难以获得在资产结构、规模、期限和风险层面可比的交易案例或上市公司，缺乏应用市场法所必需的可比性基础，故本次评估不适用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。由于该资产包本质上是金融工具的集合，并非一个能够持续产生稳定现金流的经营性业务单元，其未来收益难以可靠预测，因此不具备采用收益法评估的前提条件。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象是由信托计划构成的交易性金融资产及相关借款负债所组成的资产包。鉴于资产包由可独立识别的金融资产和金融负债构成，各项信托计划及借款均具备明确的合同条款和可获取的市场或估值参数，具备单独评估各项资产负债的客观条件和操作基础。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜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，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产评估

流动资产为交易性金融资产，交易性金融资产由信托计划受益权构成。

信托计划受益权价值体现为持有信托计划的份额价值。由于信托计划的核心资产为底层资产的债权或股权收益权，其评估逻辑为：通过对底层资产进行价值评估，确定可回收金额及债权价值，进而测算信托计划在评估基准日的全部份额价值，最终计算单位净值及持有人份额价值。

底层资产主要包括房地产开发项目、抵押物（房地产）及债券，根据项目特点采用相应评估方法：

1. 房地产开发项目

采用假设开发法（现金流量折现法）测算价值。该方法通过预测项目开发完成后的价值，扣除后续开发建设的必要支出、应得利润及相关税费，求取估价对象价值。

基本公式：

开发成本价值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值

2. 抵押资产

对作为债权担保的抵押房地产，基于市场价值扣除变现成本、相关税费后测算债权可回收价值。

3. 债券

债券具有市场报价，按评估基准日市场报价确定可收回价值。

(二) 关于负债的评估

评估范围内的负债为流动负债，为其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、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、产权持有人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，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并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。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适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明

材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

资产评估专业人员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、产权持有人等相关当事方获取的资料，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。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

(七) 评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 对资产基础法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、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，资产评估专业人员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，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 底层资产涉及的房地产开发企业有限年期经营假设：该假设是假定企业将以现有条件为基础，以有限年期经营下去，在开发的项目到期前，可以预料的将来不停止营业。

(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. 底层资产涉及的项目公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

11. 评估范围以委托人提供的资产范围为准,未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

12. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

(一) 评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序,对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(五)资产净额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:

经评估,五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(五),总资产账

面价值为 290,136.31 万元，评估价值 290,136.31 万元，评估无增减值；
总负债账面价值为 77,483.59 万元，评估价值为 77,483.59 万元，评估无
增减值。资产净额账面价值为 212,652.72 万元，评估价值为 212,652.72
万元，评估无增减值。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

产权持有人：五矿国际信托有限公司

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
流动资产合计	1	290,136.31	290,136.31	-	-
非流动资产合计	2	-	-		
资产总计	3	290,136.31	290,136.31		-
流动负债	4	77,483.59	77,483.59	-	-
非流动负债	5	-	-	-	
负债总计	6	77,483.59	77,483.59	-	-
净额	7	212,652.72	212,652.72		

经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司
拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公
积”所涉及之资产包（五）资产净额价值为 **212,652.72 万元人民币，金
额大写：人民币贰拾壹亿贰仟陆佰伍拾贰万柒仟贰佰元整。**

(二) 评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自
2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 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。

十二、特别事项说明

报告使用者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) 由企业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) 本次评估中所涉及的底层项目未来盈利预测是建立在由底层项目公司管理层制定，并经企业以及委托人确认的基础上的。企业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。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方的责任；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。

(五) 本次底层项目公司收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评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相关当事人，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。

(六) 本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环专字(2025)0206511号《模拟资产负债表专项审计报告》，审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(八) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(九) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

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，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(十) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(十一) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(十二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十三) 其他需要说明的事项

本次评估受益权资产涉及的部分信托计划的借款人以及相关公司存在难以足额偿付借款本金利息的情况，部分项目难以提供完整资料，根据委托人对相关项目进行主动管理的监管方式、措施，本次评估需要的

资料由委托人提供并进行确认。

(十四) 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。

(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。

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。

十三、资产评估报告使用限制

(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，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方另有约定的除外。

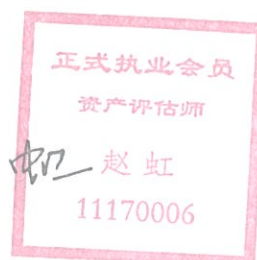
十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025 年 11 月 14 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人: 肖力

资产评估师: 赵虹



资产评估师: 申景艳



中水致远资产评估有限公司

二〇二五年十一月十四日



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债
作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之
资产包（六）资产净额市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-6 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年十一月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020131202500203		
合同编号:	ZSZY[2025]010845		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中水致远评报字[2025]第010170-6号		
报告名称:	五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(六)资产净额市场价值		
评估结论:	5,042,797,664.22元		
评估报告日:	2025年11月14日		
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司		
签名人员:	赵虹	(资产评估师)	正式会员 编号: 11170006
	申景艳	(资产评估师)	正式会员 编号: 15040051
赵虹、申景艳已实名认可			
 (可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年11月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 4 -
一、委托人、产权持有人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	- 4 -
二、评估目的	- 5 -
三、评估对象和评估范围	- 6 -
四、价值类型	- 7 -
五、评估基准日	- 8 -
六、评估依据	- 8 -
七、评估方法	- 12 -
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 13 -
九、评估程序实施过程 and 情况	- 14 -
十、评估假设	- 17 -
十一、评估结论	- 19 -
十二、特别事项说明	- 21 -
十三、资产评估报告使用限制	- 23 -
十四、资产评估报告日	- 24 -
资产评估报告附件	- 26 -

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专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（六）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 010170-6 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(六)资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 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：根据委托方提供的五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司中的“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及出资标的资产包（六）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资到合资公司资本公积行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（六）的资产净额市场价值；评估范围为经过审计后五矿国际信托有限公司拟用于出资的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值为 738,040.91 万元，负债账面值为 233,761.14 万元，资产净额账面值为 504,279.77 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（六）资产净额价值为 **504,279.77 万元人民币**，金额大写：**人民币伍拾亿肆仟贰佰柒拾玖万柒仟柒佰元整**。

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原则上自评估基准日起一年。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债 作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之 资产包（六）资产净额市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第010170-6号

正文

五矿国际信托有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（六）资产净额在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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）委托人暨产权持有人概况

1. 企业简介

企业名称：五矿国际信托有限公司

统一社会信用代码：91630000698540235A

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘国威

注册资金：1,305,106.9051 万元

成立日期：1997 年 09 月 23 日

注册地址：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

经营范围：许可项目：信托业务；非银行金融业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

2. 基准日股权结构和出资情况

于评估基准日，企业的股权结构和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
1	五矿资本控股有限公司	10,180,141,374.47	78.002
2	青海省国有资产投资管理有限公司	2,767,309,876.16	21.204
3	西宁城市投资管理有限公司	103,617,800.40	0.794
合 计		13,051,069,051.03	100.00

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：五矿资本股份有限公司、五矿资本控股有限公司、北京矿信城市建设发展有限公司（暂定名，以公司登记机关核准登记的名称为准）。

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。

（三）委托方与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人同为五矿国际信托有限公司。

二、评估目的

根据五矿国际信托有限公司提供的《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》，五矿国际信托有限公司拟以交

易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”，本次评估目的为对该经济行为所涉及资产包（六）资产净额于评估基准日的市场价值进行评估，为五矿国际信托有限公司出资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

本次评估对象为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（六）的资产净额市场价值。

（二）评估范围

评估范围为经过审计后本次评估范围为五矿国际信托有限公司拟用于出资资产包（六）的交易性金融资产及有关负债。于评估基准日，总资产账面值为 738,040.91 万元，负债账面值为 233,761.14 万元，资产净额账面值为 504,279.77 万元。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	738,040.91
非流动资产	0.00
资产总计	738,040.91
流动负债	233,761.14
非流动负债	-
负债总计	233,761.14
净额	504,279.77

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

上述资产负债范围经过审计。审计报告根据五矿信托总经理办公会于 2025 年 10 月 28 日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方

案的议案》，五矿信托将 96 笔信托受益权资产及相关负债按合作主体、项目所在区域维度划分为 6 个资产包，本包为其中之一。

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。

(三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况
交易性金融资产——信托计划账面值 738,040.91 万元，占账面总资产 100%。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 利用专家工作

1. 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206512 号）。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

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2025年6月30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) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，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

《五矿国际信托有限公司股东会 2025 年第八次会议（临时会议）决议》

(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，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
5. 《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)；
6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号，2020年11月29日修订）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日国务院令第709号第二次修订）；
10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
15. 《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，2014年07月29日第二次修订）；
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

17.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）；

18.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

19.《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11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订）；

20.《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）；

21.《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）；

22.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]第6号）；

23.《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

24.《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

25.《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）；

26.《中华人民共和国信托法》（2001年4月28日中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

27.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

38.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[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—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程等）；
3. 信托合同、重要资产购置合同或凭证；
4. 不动产权证；
5. 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. 评估基准日财务报表及财务明细账；

2. 企业提供的部分合同、协议等；
3. 产权持有人、债务人等出具的项目开发计划、销售计划、市场分析资料；
4. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
3. 资产评估专业人员现场勘察的相关资料；
4. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
5. 《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）。
6. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
7. 企业提供的资产清单和评估申报表；
8. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《模拟资产负债表专项审计报告》（报告号：众环专字(2025)0206512号）；
9. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
10. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及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；
11. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和《资产评估执业准则——评估方法》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、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。鉴于资产包所包含的信托计划在底层资产、风险收益特征等方面具有特异性,市场上难以获得在资产结构、规模、期限和风险层面可比的交易案例或上市公司,缺乏应用市场法所必需的可比性基础,故本次评估不适用市场法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。由于该资产包本质上是金融工具的集合,并非一个能够持续产生稳定现金流的经营性业务单元,其未来收益难以可靠预测,因此不具备采用收益法评估的前提条件。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象是由信托计划构成的交易性金融资产及相关借款负债所组成的资产包。鉴于资产包由可独立识别的金融资产和金融负债构成,各项信托计划及借款均具备明确的合同条款和可获取的市场或估值参数,具备单独评估各项资产负债的客观条件和操作基础。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整,适宜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,本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

(一) 关于流动资产评估

流动资产为交易性金融资产,交易性金融资产由信托计划受益权构成。

信托计划受益权价值体现为持有信托计划的份额价值。由于信托计

划的核心资产为底层资产的债权或股权收益权，其评估逻辑为：通过对底层资产进行价值评估，确定可回收金额及债权价值，进而测算信托计划在评估基准日的全部分额价值，最终计算单位净值及持有人份额价值。

底层资产主要包括房地产开发项目、抵押物（房地产）、债券等，根据项目特点采用相应评估方法：

1. 房地产开发项目

采用假设开发法（现金流量折现法）测算价值。该方法通过预测项目开发完成后的价值，扣除后续开发建设的必要支出、应得利润及相关税费，求取估价对象价值。

基本公式：

开发成本价值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值

2. 抵押资产

对作为债权担保的抵押房地产，基于市场价值扣除变现成本、相关税费后测算债权可回收价值。

3. 债券

债券具有市场报价，按评估基准日市场报价确定可收回价值。

（二）关于负债的评估

评估范围内的负债为流动负债，为其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、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、产权持有人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，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并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。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适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象

法律权属;

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的,根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

资产评估专业人员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、产权持有人等相关当事方获取的资料,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。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上,资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

(七) 评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作,按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上,选择合适的测算方法,估算各类资产及负债的评估值,并进行汇总分析,初步确定资产基础法的测算结果。

2. 对资产基础法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完

善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、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，资产评估专业人员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，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 底层资产涉及的房地产开发企业有限年期经营假设：该假设是假

定企业将以现有条件为基础，以有限年期经营下去，在开发的项目到期前，可以预料的将来不停止营业。

(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. 底层资产涉及的项目公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司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. 假设底层资产涉及的项目公司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. 假设评估基准日后底层资产涉及的项目公司的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11. 评估范围以委托人提供的资产范围为准,未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

12. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

(一) 评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序,对五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(六)资产净额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:

经评估,五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包(六),总资产账面价值为 738,040.91 万元,评估价值 738,040.91 万元,评估无增减值;总负债账面价值为 233,761.14 万元,评估价值为 233,761.14 万元,评估无增减值。资产净额账面价值为 504,279.77 万元,评估价值为 504,279.77 万元,评估无增减值。具体见评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

产权持有人：五矿国际信托有限公司

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	738,040.91	738,040.91	-	-
非流动资产合计	2				
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5				
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7				
其中：无形资产-土地使用权	8				
其他非流动资产小计	9	-	-	-	
资产总计	10	738,040.91	738,040.91		-
流动负债	11	233,761.14	233,761.14	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	233,761.14	233,761.14	-	-
所有者权益（或股东权益）	14	504,279.77	504,279.77		

经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，五矿国际信托有限公司拟以交易性金融资产及有关负债作为资产包出资到合资公司“资本公积”所涉及之资产包（六）资产净额价值为 504,279.77 万元人民币，金额大写：人民币伍拾亿肆仟贰佰柒拾玖万柒仟柒佰元整。

(二) 评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 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。

十二、特别事项说明

报告使用者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) 由企业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) 本次评估中所涉及的底层项目未来盈利预测是建立在由底层项目公司管理层制定，并经企业以及委托人确认的基础上的。企业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。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方的责任；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。

(五) 本次底层项目公司收益法评估中所采用的评估假设是在目前

条件下，对评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相关当事人，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。

(六) 本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环专字(2025)0206512号模拟资产负债表专项审计报告，审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(八) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(九) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

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，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(十) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(十一) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(十二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十三) 其他需要说明的事项

无。

(十四) 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。

(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。

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。

十三、资产评估报告使用限制

(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，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方另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025 年 11 月 14 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人： 月 力

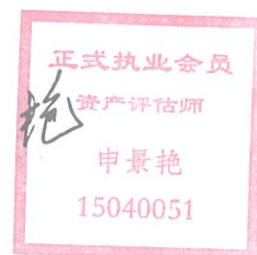
资产评估师：

赵虹



资产评估师：

申景艳



中水致远资产评估有限公司



二〇二五年十一月十四日