

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國冶金科工股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券交易員或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

建議批准涉及出售目標公司的目標股權及轉讓債權的

非常重大出售事項和關連交易

建議批准涉及出售事項所引致之關連擔保的關連交易

建議批准變更A股募集資金用途

建議批准變更H股募集資金用途

及

2025年度第一次臨時股東會通告

公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本公司董事會函件載於本通函第1頁至第42頁。

本公司謹訂於2025年12月29日(星期一)下午二時於中國北京市朝陽區北三環東路2號北京維景國際大酒店舉行臨時股東會(定義見本通函)，臨時股東會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4頁。閣下如欲委任代表出席臨時股東會，務請按照隨附代表委任表格所印列指示填妥代表委任表格並最遲於臨時股東會或任何續會指定舉行時間24小時前(不包括任何公眾假期)交回(就H股持有人而言)本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席臨時股東會或其任何續會，並於會上投票。

如閣下擬親自或委託代表出席臨時股東會，須於2025年12月28日(星期日)或之前將隨附的出席回條填妥並交回香港中央證券登記有限公司(如閣下屬H股持有人)。

2025年12月12日

目 錄

	頁次
定義	iii
董事會函件	1
獨立董事委員會函件.....	43
獨立財務顧問函件	45
附錄 I 本集團財務信息	I-1
附錄 II-A 中冶置業財務信息	II-A-1
附錄 II-B 有色院財務信息	II-B-1
附錄 II-C 中冶銅鋅財務信息	II-C-1
附錄 II-D 華冶杜達財務信息	II-D-1
附錄 II-E 中冶金吉財務信息	II-E-1
附錄 II-F 瑞木管理財務信息	II-F-1
附錄 III 交易後集團未經審計的備考財務資料.....	III-1
附錄 IV 交易後集團管理層討論與分析	IV-1
附錄 V-A 中冶置業評估報告	V-A-1
附錄 V-B 中冶置業評估報告的補充說明	V-B-1
附錄 V-C 有色院評估報告	V-C-1
附錄 V-D 有色院評估報告的補充說明	V-D-1
附錄 V-E 中冶銅鋅評估報告	V-E-1

目 錄

附錄 V-F	中冶銅鋅評估報告的補充說明	V-F-1
附錄 V-G	華冶杜達評估報告	V-G-1
附錄 V-H	中冶金吉評估報告	V-H-1
附錄 V-I	中冶金吉評估報告的補充說明	V-I-1
附錄 V-J	瑞木管理評估報告	V-J-1
附錄 VI	物業評估報告	VI-1
附錄 VII	申報會計師就盈利預測發出之報告	VII-1
附錄 VIII	財務顧問就盈利預測發出之函件	VIII-1
附錄 IX	一般信息	IX-1
2025年度第一次臨時股東會通告		EGM-1

定 義

本通函中，除非文義另有要求，下列詞彙具有以下含義：

「A股」	本公司每股面值人民幣1.00元之普通股中的內資股，於上海證券交易所上市並以人民幣交易
「《公司章程》」	本公司公司章程
「聯繫人」	具有《上市規則》賦予其的含義
「董事會」	本公司之董事會
「中國華冶」	中國華冶科工集團有限公司 (China Huaye Group Co. Ltd. *)，一家於中國設立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「中國五礦」	中國五礦集團有限公司 (China Minmetals Corporation*)，於中國設立的國有獨資企業，由國務院國有資產監督管理委員會直接控制，為本公司控股股東
「中國五礦集團」	中國五礦及其附屬公司及聯繫人 (包括中冶集團及其附屬公司)，但不包括本集團
「中冶集團」	中國冶金科工集團有限公司 (China Metallurgical Group Corporation*)，一家於中國設立的國有獨資企業，為持有本公司4.918%股份的股東，為中國五礦的全資附屬公司
「公司」、「本公司」、 「中國中冶」	中國冶金科工股份有限公司 (Metallurgical Corporation of China Ltd. *)，於2008年12月1日根據中國法律註冊成立的股份有限公司，及 (除文義另有所指外) 其全部附屬公司
「交割」	根據股權轉讓協議完成出售事項

定 義

「關連人士」	具有《上市規則》所賦予的含義
「關連交易」	具有《上市規則》所賦予的含義
「控股股東」	具有《上市規則》所賦予的含義
「反擔保」	中國五礦或其指定主體將不晚於本公司的股東會決議之日就現有擔保向本公司提供之反擔保
「債權」	截至基準日，中冶置業對本公司的債務合計金額人民幣46,164百萬元，分為下述兩部分：(i)本公司為推進中冶置業房地產項目開發與建設而提供的合計人民幣44,388百萬元的公司間貸款及應計利息；及(ii)中冶置業應付本公司股息合計人民幣1,776百萬元，該款項將根據第一筆股權轉讓協議轉讓給五礦地產控股
「董事」	本公司之董事(包括所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)
「出售事項」	根據股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括現有擔保)進行的第一筆出售事項和第二筆出售事項
「臨時股東會」	將於2025年12月29日，星期一下午二時在中國北京市朝陽區北三環東路2號北京維景國際大酒店召開和舉行的公司2025年度第一次臨時股東會
「現有擔保」	本公司根據現有擔保協議條款，以連帶責任方式向山東信託提供的現有擔保，其最高本金金額不超過人民幣700百萬元，具體細節進一步載於本公司於2024年6月6日發佈的公告

定 義

「現有擔保協議」	本公司、中順金達及山東信託於2024年5月15日就現有擔保事宜共同訂立的《山東信託•佳晟22號集合資金信託計劃之保證合同》，其具體細節進一步載於本公司2024年6月6日發佈的公告
「財務顧問」	中國國際金融香港證券有限公司*(China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited)，為本公司就股權轉讓協議及其中所擬進行的交易提供服務的財務顧問，為《證券及期貨條例》項下的持牌法團，獲准根據該條例進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)項下的受規管活動
「第一筆出售事項」、 「第一筆股權轉讓」	公司根據第一筆股權轉讓協議，向五礦地產控股出售中冶置業全部股權並轉讓債權
「第一筆股權轉讓協議」	公司與五礦地產控股就第一筆出售事項於2025年12月8日訂立的股權轉讓協議
「本集團」	公司及其全部附屬公司
「移交日」	就每一筆出售事項而言，指賣方股東會批准交易之日與每筆股權轉讓協議項下的首期付款完成之日中較晚的日期
「H股」	本公司每股面值人民幣1.00元之普通股中的境外上市外資股，在香港以港元認購及交易，並於香港聯交所上市
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司

定 義

「獨立董事委員會」	本公司為審議本次出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行的所有交易而成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即：劉力先生、吳嘉寧先生及周國萍女士
「獨立財務顧問」、「嘉林資本」	嘉林資本有限公司(Gram Capital Limited)，根據《證券及期貨條例》獲准從事第6類(就企業融資提供意見)項下的受規管活動的持牌法團，已獲本公司委任為獨立財務顧問，就本通函所載的股權轉讓協議及其項下擬進行的所有交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	具有《上市規則》所賦予的含義
「最後可行日期」	2025年12月8日，即在本通函印刷前確定其中所載某些信息的最後可行日期
「《上市規則》」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「華冶杜達」	中國華冶杜達礦業有限公司*(MCC Huaye Duddar Mining Company (Pvt) Limited)，一家於巴基斯坦成立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「瑞木管理」	瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司*(Ramu NiCo Management (MCC) Limited.)，一家於巴布亞新幾內亞註冊成立的公司，係本公司的全資附屬公司
「中冶置業」	中冶置業集團有限公司(MCC Real Estate Group Co., Ltd.*)，一家於中國成立的公司，係本公司的全資附屬公司
「中冶銅鋅」	中冶集團銅鋅有限公司*(MCC Tongsin Resources Limited)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司

定 義

「中冶金吉」	中冶金吉礦業開發有限公司 (MCC-JJJ Mining Development Company Limited*)，一家在中國成立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「五礦地產控股」	五礦地產控股有限公司 (Minmetals Land Holdings Co., Ltd.*)，一家於中國設立的公司，為中國五礦的附屬公司
「有色院」	中國有色工程有限公司 (China Non-ferrous Engineering Co., Ltd.*)，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	中華人民共和國，但就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「物業」	指本通函附錄VI「價值概要」章節所列示的物業
「物業評估師」	亞太諮詢評估有限公司，公司聘請的獨立專業評估師，負責對中冶置業、有色院及瑞木管理的物業進行評估
「物業評估報告」	由物業評估師根據以下標準編製的物業評估報告
「買方」	根據股權轉讓協議受讓目標股權的買方，即中國五礦及五礦地產控股有限公司 (視情況而定)
「瑞木項目」	巴布亞新幾內亞瑞木紅土鎳鈷礦項目
「交易後集團」	在完成出售事項後，本公司及本集團剩餘的附屬公司
「基準日」	2025年7月31日
「申報會計師」	大信會計師事務所 (特殊普通合夥) (WUYIGE Certified Public Accountants. LLP)，本公司的申報會計師
「人民幣」	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣

定 義

「股權轉讓協議」	第一筆股權轉讓協議及第二筆股權轉讓協議
「第二筆出售事項」、 「第二筆股權轉讓」	根據第二筆股權轉讓協議，由賣方向中國五礦進行的下述處置：(i)出售有色院、中冶銅鋅、華冶杜達及瑞木管理的全部股權權益；及(ii)出售中冶金吉的67.02%股權權益
「第二筆股權轉讓協議」	指由公司、中國華冶及中國五礦於2025年12月8日就第二筆出售事項而訂立的股權轉讓協議
「《證券及期貨條例》」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「山東信託」	山東省國際信託股份有限公司(Shandong International Trust Co., Ltd.)，作為本公司及其關連人士以及各自關連方的獨立第三方
「股東」	公司之股東
「股份」	本公司每股面值人民幣1.00元之股份，包括A股及H股
「附屬公司」	具有《上市規則》所賦予的含義
「目標公司」、「各目標公司」	根據股權轉讓協議擬被轉讓相關目標股權的目標公司，中冶置業、有色院、中冶銅鋅、華冶杜達、中冶金吉和瑞木管理
「目標股權」	(i)中冶置業、有色院、中冶銅鋅、華冶杜達和瑞木管理的全部股權；及(ii)中冶金吉67.02%股權
「過渡期」	就每一筆出售事項而言，指自基準日起至移交日當月的最後一天止的期間

定 義

「評估師」	中水致遠資產評估有限公司(SinoValue Assets Appraisal Co., Ltd.*)，為公司聘請的獨立專業評估師，負責對目標公司的股權及債權進行評估
「評估報告」	指評估師於2025年12月3日和2025年12月11日編製並出具的報告，內容涉及相關目標公司的目標股權以及債權截至2025年7月31日的價值；該日期為評估師進行目標公司評估所採用的參考日期
「賣方」	根據股權轉讓協議出售目標股權的賣方，即公司和中國華冶
「中順金達」	北京中順金達貿易有限公司(Beijing Zhongshun Jinda Trading Co., Ltd.*)，係中冶置業的全資附屬公司
「%」	百分比

本通函中所列的若干金額數字和百分比數字經過四捨五入調整。因此，某些表格或描述中顯示為總數的數字以及貨幣兌換或百分比等值可能不是這些數字的算術總和。

METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

董事：

陳建光先生(執行董事)

白小虎先生(執行董事)

郎加先生(非執行董事)

劉力先生(獨立非執行董事)

吳嘉寧先生(獨立非執行董事)

周國萍女士(獨立非執行董事)

閔愛中先生(職工代表董事)

註冊辦事處／中國境內主要營業地點：

中國

北京

朝陽區

曙光西里28號

中冶大廈(郵編：100028)

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

32層3205室

2025年12月12日

致各位股東：

建議批准涉及出售目標公司的目標股權及轉讓債權的

非常重大出售事項和關連交易

建議批准涉及出售事項所引致之關連擔保的關連交易

建議批准變更A股募集資金用途

建議批准變更H股募集資金用途

及

2025年度第一次臨時股東會通告

* 僅供識別

董事會函件

臨時股東會將於2025年12月29日（星期一）下午二時於中國北京市朝陽區北三環東路2號北京維景國際大酒店舉行。本通函載有通告，當中載有擬於臨時股東會上提呈之決議案詳情。本通函隨附臨時股東會的代表委任表格及回條。

一. 建議批准涉及出售目標公司的目標股權及轉讓債權的非常重大出售事項和關連交易

茲提述本公司於2025年12月8日刊發的公告，其中載有（除其他事項外）有關股權轉讓協議的詳情。

A. 第一筆股權轉讓協議

第一筆股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

2025年12月8日

締約方

- (1) 本公司（作為賣方）；及
- (2) 五礦地產控股（作為買方）

事由

根據第一筆股權轉讓協議的條款和條件：

- (1) 本公司同意出售，五礦地產控股同意購買中冶置業的全部股權；及
- (2) 本公司同意轉讓，五礦地產控股同意受讓該等債權。

對價

第一筆出售事項的總對價為人民幣31,236.5898百萬元，該款項由五礦地產控股以現金方式按以下方式支付給本公司：

- (1) 人民幣15,618.2949百萬元（即對價的50%），由五礦地產控股在賣方的董事會通過決議正式批准本次出售事項後二十(20)日內支付給本公司（即不遲於2025年12月28日）；及
- (2) 人民幣15,618.2949百萬元（即對價的餘額），由五礦地產控股在交割日支付給本公司。

對價確定依據

對價是本公司與五礦地產控股經公平協商後確定的，考量因素包括：(a)評估師於2025年7月31日對中冶置業全部股權及該等債權的評估結果；及(b)中冶置業的綜合財務狀況及經營業績。

交割先決條件

交割須滿足以下條件：

- (1) 中國中冶的獨立股東已經通過決議，正式批准了第一筆出售事項和第二筆出售事項；
- (2) 第一筆出售事項所涉資產評估結果的備案和經濟行為批准手續已經完成；

- (3) 就本公司為中冶置業及其子公司提供保證擔保的相關擔保協議，本公司及五礦地產控股已經共同配合按照以下方式妥善解決：(a)完成擔保協議的換簽，在不晚於交割日前將相關擔保協議的擔保人更換為五礦地產控股或其指定主體並完成擔保協議的換簽，或者(b)促使擔保權人同意在不晚於交割日解除本公司的擔保責任；或者(c)如無法通過以上(a)和(b)方式解決的，經本公司的獨立股東批准後，由中國五礦或其指定主體向本公司提供反擔保，直至本公司擔保責任到期終止或解除；及
- (4) 本集團對中冶置業及其子公司在相關借款協議項下的全部債權本金及利息已經清償完畢。

截至最後可行日期，(i)上述交割先決條件(2)已達成；及(ii)就交割先決條件(3)而言，除現有擔保外，本公司預計向中冶置業及／或其附屬公司提供的其他擔保都會按照交割先決條件(3)下(a)及(b)方式處理。本公司和五礦地產控股應在與該方相關的範圍內，盡其合理努力促使第一筆股權轉讓協議所規定條件的滿足。特別地，儘管有前述約定，本條第(3)項以及第(4)項所列事項應由本公司或者五礦地產控股(根據法律規定或者第一筆股權轉讓協議約定情形適用)確保不晚於本公司的股東會決議之日完成。

過渡期安排

自基準日起至移交日當月的最後一天，與第一筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損(包括由中冶置業日常及通常業務之外的活動產生的任何盈利或虧損)以及標的債權的孳息(以下簡稱「**第一筆歸屬賣方過渡期損益**」)由本公司享有和承擔；自移交日次月的第一天起，與第一筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損以及標的債權的孳息由五礦地產控股享有和承擔，但雙方另有約定除外。為免疑義，標的債權的孳息按照截止基準日的原有標準計算。

本公司和五礦地產控股按照如下方式結算第一筆歸屬賣方過渡期損益：本公司和五礦地產控股在移交日後開始就第一筆歸屬賣方過渡期損益進行審計，並在審計報告出具之日或交割日（以二者孰晚為準）後三十(30)日內結算支付第一筆歸屬賣方過渡期損益。

交割

- (1) 第一筆出售事項標的股權的交割應在第一筆股權轉讓協議所列交割先決條件得以滿足或（在可行的情況下）被雙方放棄後的第五(5)日或雙方另行同意的日期發生。自交割日起，賣方對標的股權的所有權轉移至五礦地產控股，但雙方另有約定的除外。
- (2) 自移交日起，本公司應將中冶置業對應的業務運營、經營管理、人員任免的權力移交給五礦地產控股，本公司和五礦地產控股可通過另行簽署的其他協議約定前述管理權移交的具體安排。於移交日，本公司對中冶置業的標的債權也應一併轉讓給五礦地產控股。
- (3) 為免疑義，第一筆出售事項的交割應以（其中包括）獨立股東批准整體出售事項及股權轉讓協議項下擬進行的全部交易為前提。股權轉讓協議項下每一項出售資產的具體交割時間，將可能取決於相關監管批准及其他適用條件的滿足情況而有所不同。

違約責任

如五礦地產控股或者本公司中任何一方違反第一筆股權轉讓協議任何條款，該方應向另一方賠償因違約而給另一方所造成的實際損失。

終止

- (1) 交割日前，第一筆股權轉讓協議可以在下列任一事項出現時被終止：(a)如果在第一筆股權轉讓協議簽署之日起二十四(24)個月內或本公司和五礦地產控股另行協商一致的更長期限未發生交割，則雙方均可終止第一筆股權轉讓協議，如果在前述日期或之前未發生交割是由於一方未履行其在第一筆股權轉讓協議項下的任何義務所造成的，則該方不得根據本條約定終止第一筆股權轉讓協議；或(b)經本公司和五礦地產控股書面同意終止第一筆股權轉讓協議。

儘管有前述約定，在出現該條所述事項的情況下，如果雙方均未提出終止的，則雙方應友好協商約定後續事宜。

- (2) 如果根據上述規定終止第一筆股權轉讓協議，五礦地產控股無需支付任何尚未支付的對價，本公司應自第一筆股權轉讓協議終止之日起十(10)日內將五礦地產控股已經支付的任何及全部對價(如有)足額退回並另行支付按照同期全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(LPR)單利計算的利息。如果第一筆股權轉讓協議終止是因為五礦地產控股或本公司任何一方原因導致的，則由該方承擔因終止產生的費用和稅費(如有)，如果非因五礦地產控股和本公司原因導致的協議終止，則由五礦地產控股和本公司各自承擔因終止產生的費用和稅費(如有)的50%。

B. 第二筆股權轉讓協議

第二筆股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

2025年12月8日

締約方

- (1) 本公司(作為賣方)；
- (2) 中國華冶(作為賣方)；
- (3) 中國五礦(作為買方)

事由

根據第二筆股權轉讓協議的條款和條件：

- (1) 本公司同意出售，中國五礦同意購買：(a)有色院、中冶銅鋅和瑞木管理各自的全部股權；及(b)中冶金吉67.02%股權；及
- (2) 中國華冶同意出售，中國五礦或其指定主體同意購買華冶杜達的全部股權。

對價

第二筆出售事項的總對價為人民幣29,439.7326百萬元，具體而言：

- (1) 就有色院的全部股權收購，中國五礦應向公司支付人民幣10,495.5790百萬元；
- (2) 就中冶銅鋅的全部股權收購，中國五礦應向公司支付人民幣12,240.7206百萬元；

- (3) 就華冶杜達的全部股權收購，中國五礦或其指定主體應向中國華冶支付人民幣1,656.7205百萬元或按支付當日中國人民銀行公佈的相應外匯匯率牌價計算的等值外幣支付；
- (4) 就中冶金吉67.02%的股權收購，中國五礦應向公司支付人民幣5,035.7986百萬元；及
- (5) 就瑞木管理的全部股權收購，中國五礦應向公司支付人民幣10.9139百萬元。

上述款項由中國五礦以現金方式按以下方式支付給賣方：

- (1) 人民幣14,719.8663百萬元（即對價的50%），由中國五礦（就華冶杜達應支付的對價而言，由中國五礦或其指定主體負責支付）在中國中冶董事會通過決議正式批准本次出售事項後的二十(20)日內支付給賣方（即不遲於2025年12月28日）；及
- (2) 人民幣14,719.8663百萬元（即對價的餘額），由中國五礦（就華冶杜達應支付的對價而言，由中國五礦或其指定主體負責支付）在交割日支付給賣方。

中國五礦與賣方同意，針對第二筆出售事項每一目標公司而言，第二筆股權轉讓協議約定的先決條件是分別和獨立的，如約定的先決條件針對任一目標公司而言未能滿足，則不影響中國五礦與賣方就其他目標公司按照第二筆股權轉讓協議約定的條件和條款支付相應轉讓對價和／或完成交割。

對價確定依據

對價是賣方與中國五礦經公平協商後確定的，考量因素包括：(a)評估師於2025年7月31日對有色院、中冶銅鋅、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理各自相關目標股權的評估結果；及(b)有色院、中冶銅鋅、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理各自的綜合財務狀況及經營業績。

交割先決條件

交割須滿足以下條件：

- (1) 有色院、中冶銅鋅、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理的其他股東(如有)已經同意標的股權轉讓(如涉及)並放棄針對標的股權轉讓的優先購買權在內的一切優先權利；
- (2) 中國中冶的獨立股東及中國華冶的股東已經通過決議，正式批准了第一筆出售事項和第二筆出售事項；僅就中冶銅鋅、華冶杜達和瑞木管理而言，第一筆股權轉讓協議項下約定的交割已經或者同時完成；
- (3) 第二筆出售事項所涉資產評估結果的備案和經濟行為批准手續已經完成；
- (4) 第二筆出售事項所需的政府機關審批手續已經完成；及
- (5) 賣方及其子公司對第二筆出售事項目標公司和／或其子公司在相關借款協議項下的全部債權本金及利息已經清償完畢。

截至最後可行日期，上述交割先決條件(3)已達成。中國五礦和賣方應在與該方相關的範圍內，盡其合理努力促使第二筆股權轉讓協議所規定條件的滿足。特別地，儘管有前述約定，本條第(1)項以及第(5)項所列事項應由中國五礦或者賣方(根據法律規定或者第二筆股權轉讓協議約定情形適用)確保不晚於本股東會決議之日完成。

過渡期安排

自基準日起至移交日當月的最後一天，與第二筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損（包括根據第二筆出售事項下目標公司日常及一般業務過程以外的活動產生的任何利潤或虧損）（以下簡稱「**第二筆歸屬賣方過渡期損益**」）由賣方或其指定主體享有和承擔；自移交日次月的第一天起，與第二筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損由中國五礦或其指定主體享有和承擔，但雙方另有約定除外。

中國五礦和賣方按照如下方式結算第二筆歸屬賣方過渡期損益：雙方在移交日後開始就第二筆歸屬賣方過渡期損益進行審計，並在相應審計報告出具之日或交割日（以二者孰晚為準）後三十(30)日內結算支付第二筆歸屬賣方過渡期損益。

交割

- (1) 第二筆出售事項標的股權的交割應在第二筆股權轉讓協議所列交割先決條件得以滿足或（在可行的情況下）被雙方放棄後的第五(5)日或雙方另行同意的日期發生。自交割日起，賣方對標的股權的所有權轉移至中國五礦，但雙方另有約定的除外。
- (2) 自移交日起，賣方應將第二筆出售事項目標公司對應的業務運營、經營管理、人員任免的權力移交給中國五礦，雙方可通過另行簽署的其他協議約定前述管理權移交的具體安排。
- (3) 為免疑義，第二筆出售事項的交割應以（其中包括）獨立股東批准整體出售事項及股權轉讓協議項下擬進行的全部交易為前提。股權轉讓協議項下每一項出售資產的具體交割時間，將可能取決於相關監管批准及其他適用條件的滿足情況而有所不同。

違約責任

如中國五礦與賣方中任何一方違反第二筆股權轉讓協議任何條款，該方應向另一方賠償因違約而給另一方所造成的實際損失。

終止

- (1) 交割日前，第二筆股權轉讓協議可以在下列任一事項出現時被終止：(a)如果在第二筆股權轉讓協議簽署之日起二十四(24)個月內或中國五礦和賣方另行協商一致的更長期限內未發生交割，則中國五礦和賣方均可終止第二筆股權轉讓協議，如果在前述日期或之前未發生交割是由於一方未履行其在第二筆股權轉讓協議項下的任何義務所造成的，則該方不得根據本條約定終止第二筆股權轉讓協議；或(b)經中國五礦和賣方書面同意終止第二筆股權轉讓協議。

儘管有前述約定，在出現該條所述事項的情況下，如果雙方均未提出終止的，則雙方應友好協商約定後續事宜。

- (2) 如果根據上述規定終止第二筆股權轉讓協議，中國五礦無需支付任何尚未支付的對價，且賣方應自第二筆股權轉讓協議終止之日起十(10)日內將中國五礦已經支付的任何及全部對價(如有)足額退回並另行支付按照同期全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(LPR)單利計算的利息。如果第二筆股權轉讓協議終止是因為中國五礦或賣方中任何一方原因導致的，則由該方承擔因終止產生的費用和稅費(如有)，如果非因中國五礦或賣方原因導致的協議終止，則由中國五礦和賣方各自承擔因終止產生的費用和稅費(如有)的50%。為免疑義，如交割針對任一目標公司而言未能發生，不會導致第二筆股權轉讓協議全部終止，終止的範圍僅限於該等未發生交割的目標公司的相關內容，中國五礦與賣方針對其他目標公司標的股權轉讓的約定繼續有效。

董事會函件

C. 目標公司的評估

根據本通函附錄V-A至V-J所載的評估報告，目標公司的目標股權及債權在基準日的評估值約為人民幣60,676百萬元。下表列示目標公司全部股權及債權於基準日的價值、評估所示目標股權及債權的價值，以及目標股權及債權的對價：

項目	評估值 (人民幣 ／百萬元)	目標股權	目標股權及 債權的評估值 (人民幣 ／百萬元)	對價 (人民幣 ／百萬元)
第一筆出售事項：				
中冶置業及債權	31,236.5898	100%	31,236.5898	31,236.5898
第二筆出售事項：				
有色院	10,495.5790	100%	10,495.5790	
中冶銅鋅	12,240.7206	100%	12,240.7206	
華冶杜達	1,656.7205	100%	1,656.7205	
中冶金吉	7,513.8024	67.02%	5,035.7986	
瑞木管理	10.9139	100%	10.9139	
小計	31,917.7364		29,439.7326	29,439.7326
總計	63,154.3262		60,676.3224	60,676.3224

評估師採用以下方法進行評估：(i)針對中冶置業的資產組合（即中冶置業全部股權及相關債權構成的整體）採用資產基礎法，並就中冶置業的全部股權權益採用收益法；(ii)針對有色院、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理採用資產基礎法；(iii)針對中冶銅鋅採用收益法。各評估報告均依據中國財政部頒佈的各項要求／標準編製。詳情請參閱本通函附錄V-A至V-J。一共存在三種基本評估方法，即市場法、收益法和資產基礎法。

評估師認為市場法並不適用於評估標的公司。市場法利用市場上的可比較項目評估資產當前的公允市場價值。然而，由於同行業上市公司在業務結構、經營模式、規模、資產配置及使用、成長階段、成長潛力、經營風險、財務風險等方面存在較大差異，且近期缺乏可比較交易、收購及兼併案例，國內產權交易市場事務數據的獲取渠道有限，難以獲得可靠且可比較的交易數據。因此，市場法不適用於對標的公司的評估。

儘管資產基礎法與收益法均適用於對有色院、華冶杜達及中冶金吉的評估，評估師考慮以下因素：影響目標公司未來現金流之收入、成本、費用、營運資金及資本支出等預估數據，可能受管理層主觀判斷影響。雖有歷史財務資料可供評估師客觀驗證相關假設之合理性，然而因各項支出難以維持嚴格及穩定的比例關係，精準預測目標公司未來現金流實屬困難，故評估師認為資產基礎法是最適用於有色院、華冶杜達以及中冶金吉的評估方法。評估師選擇資產基礎法的具體理由如下：(i)有色院：有色院本部的主要收益來源於物業租賃。資產基礎法採用市場比較法對物業進行評估，相比收益法更能準確體現其市場價值；(ii)華冶杜達：華冶杜達的核心資產為採礦權，該資產已參照採礦權評估參數並綜合考慮未來收益前景進行合理評估。因此相比收益法而言，採用資產基礎法更為合適，因為其能更準確、更直接反映華冶杜達核心資產的價值；(iii)中冶金吉：中冶金吉本部主要業

務為與其附屬公司間的商品貿易，業務範圍相對狹窄，故採用資產基礎法更為合適。考慮到瑞木管理為瑞木項目的持股公司，其自身未持有該項目任何權益，亦不享有相關收益分配權利，收益法不具備適用條件，故評估師最終以資產基礎法評估結果作為瑞木管理的評估結論。

評估師認為收益法是最適用於中冶置業及中冶銅鋅的評估方法，因為這兩家實體均作為控股公司需承擔無法向其附屬公司分攤的管理成本。此類管理成本在資產基礎法下難以準確衡量，因此評估師認為採用收益法進行評估更為適合。

中冶置業及中冶銅鋅全部股權權益各自評估報告中所評估的、其於2025年7月31日的評估值，是採用收益法下的現金流量折現法並基於若干假設編製的。因此，該等評估構成《上市規則》第14.61條所指的盈利預測。評估師根據被評估企業的預測數據，編製了基準日之後的被評估企業的現金流預測，並在參考本通函附錄V-B及附錄V-F所載評估參數的基礎上，分別對中冶置業及中冶銅鋅採用了6.84%及8.34%的折現率進行評估。

關於中冶置業評估，評估師已編製自基準日起截至2025年12月31日止五個月及截至2030年12月31日止五年之財務預測。由於中冶置業本部作為平台管理公司並無經營期限限制且假設其能夠持續經營，評估師在預測期後對中冶置業未來現金流量未設永續增長率。中冶置業本部過往未產生主營業務收入（即房地產開發業務收入）。中冶置業管理層預估該公司在預測期間內亦不會產生主營業務收入及相應的營業成本。中冶置業本部過往投資收益均來自被投資公司。由於其被投資公司的評估已歸類于溢餘及非經營性資產及負債，故預測期間未考慮中冶置業從被投資公司取得任何投資收益。

董事會函件

在得出中冶置業本部折現自由現金流量後，評估師加計中冶置業溢餘及非經營性資產及負債價值(包含對被投資公司之長期股權投資)，並扣除其帶息負債價值，最終計算中冶置業的股權價值，詳情請參閱本通函附錄V-A至V-B。

關於中冶銅鋅評估，評估師已編製自基準日起截至2025年12月31日止五個月及截至2030年12月31日止五年之財務預測。由於中冶銅鋅本部作為管理平台公司並無經營期限限制，且假設其能夠持續經營，評估師在計算中冶銅鋅本部於預測期後的現金流時未設定永續增長率。中冶銅鋅本部過往之投資收益均來自其被投資公司。由於其被投資公司之評估值已計入溢餘及非經營性資產及負債，故預測期間未考慮中冶銅鋅從被投資公司取得任何投資收益。現金流預測所採用的基準和假設是在綜合考慮了中冶銅鋅的預測損益、非現金支出及營運資金變動後所制定的。

在得出中冶銅鋅折現自由現金流量後，評估師加計中冶銅鋅溢餘及非經營性資產及負債價值(包含對被投資公司之長期股權投資)，並扣除其帶息負債價值，最終核定中冶銅鋅之股權價值。根據中冶銅鋅的評估報告，中冶銅鋅持有8家被投資公司的長期股權投資，其評估值總計約人民幣110億元，較總計約人民幣30億元之賬面價值增值約人民幣80億元。長期股權投資價值增值主要源自其中海外銅礦企業因國際銅價近年持續上漲，企業預測盈利水平提高，企業價值有較大增長。該等被投資公司的評估增值主要源自於其無形資產共計增值約人民幣80億元(即：其持有的海外礦業項目之礦業權)。該無形資產的折現率(反映這些礦場營運相關的累積風險)採用風險累加法釐定。詳情請參閱本通函附錄V-E至V-F。

中冶置業及中冶銅鋅全部股權的評估主要假設詳情如下：

一般假設

- (1) 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
- (2) 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
- (3) 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
- (4) 企業持續經營假設：委託評估股權的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

特殊假設

- (1) 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

- (2) 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
- (3) 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
- (4) 假設被評估單位各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
- (5) 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
- (6) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
- (7) 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
- (8) 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
- (9) 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
- (10) 僅就中冶置業股權評估而言，中冶置業下屬房地產開發項目採用有限年期經營假設：是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，不考慮新增房地產項目，現有房地產項目開發完畢後企業清算關閉。
- (11) 僅就中冶銅鋅評估報告而言，假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。

(12) 僅就中冶置業股權評估而言，評估範圍以被評估單位提供的資產範圍為準，未考慮其他可能存在的或有資產和或有負債。

(13) 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

各董事已審閱、討論並一致同意評估師所採用的評估方法均恰當合理，詳情載於本通函附錄V-A至V-J。

確認事項

大信會計師事務所(特殊普通合夥)已獲公司委任為申報會計師，負責審計中冶銅鋅及中冶置業股權評估結果所依據的現金流量折現計算(不涉及會計政策的採用)以及假設的合理性與有效性。

董事已審閱並考慮中冶置業及中冶銅鋅的股權評估結果，包括評估所依據的主要假設。董事會亦已考慮申報會計師的報告。基於上述情況，董事(除因在中國五礦及／或中冶集團擔任職務而被視為與出售事項存在利益關係的陳建光先生及閆愛中先生外)認為，中冶置業及中冶銅鋅股權評估結果所依據的現金流量折現計算，是經董事適當及審慎調查後作出的。

中國國際金融香港證券有限公司已獲公司委任為財務顧問，並確認其認為中冶置業及中冶銅鋅股權評估結果所依據的現金流量折現計算，是經董事適當及審慎調查後作出的。

為遵守《上市規則》第14.60A條的規定，申報會計師的報告及財務顧問的函件已分別載於本通函附錄VII及附錄VIII。

中冶置業、有色院及瑞木管理的物業權益

根據《上市規則》第5.03條，已就中冶置業、有色院及瑞木管理的物業權益進行獨立評估。公司已委任物業評估師對該等物業進行價值評估。有關詳情，請參閱本通函附錄VI所載的物業評估報告。

《上市規則》第5.07條要求披露的物業賬面淨值與評估值的調節情況如下：

	人民幣／百萬元
2024年12月31日物業賬面淨值	63,164
2025年9月30日評估值變動情況	(10,918)
本通函附錄VI所載物業評估報告中列示的2025年9月30日物業評估金額	<u>52,246</u>

D. 各方信息

(1) 本集團

本集團在冶金工程領域具備強大的建設實力，是一家業務覆蓋多個專業領域、跨行業、跨國經營的大型企業集團。近年來，本集團錨定「一創兩最五強」奮鬥目標，以創建具有全球競爭力的世界一流企業為牽引，致力於打造具有超強核心競爭力的冶金建設運營最佳整體方案提供者，國際知名、國內領先的基本建設最可信賴的總承包服務商，成為價值創造力強、市場競爭力強、創新驅動力強、資源配置力強、文化軟實力強的世界一流投資建設集團。本集團在ENR 2025年發佈的「全球承包商250強」中排名第7位。

董事會函件

中國華冶是一家在中國境內設立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由本公司持有其78.77%的股權。中國華冶主要從事工程承包業務。

(2) 買方

中國五礦是一家在中國境內設立的國有獨資企業。它是一家聚焦金屬及礦產品業務的綜合性企業集團，構建形成了金屬礦業、貿易物流、金融服務、地產開發等業務板塊，具有金屬礦業全產業鏈一體化優勢。

五礦地產控股是中國五礦的附屬公司。五礦地產控股主要從事房地產開發、物業管理等業務。

(3) 目標公司

中冶置業

中冶置業是一家在中國境內設立的公司。該公司是一家專業的房地產企業，主要從事房地產開發與物業管理業務。於最後可行日期，中冶置業為本公司的全資附屬公司。

以下為中冶置業按照中國企業會計準則編製的、截至2023年12月31日及2024年12月31日兩個財政年度，以及截至2025年7月31日止七個月的合併財務資料摘要：

	截至12月31日止年度		2025年1月1日 至2025年7月31日
	2023	2024	期間
	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元
稅前淨利潤／(損失)	(2,995.71)	(4,996.61)	(25,492.38)
稅後淨利潤／(損失)	<u>(3,022.06)</u>	<u>(4,855.75)</u>	<u>(25,438.42)</u>

受項目去化週期加長，項目市場價值下降等因素影響，中冶置業的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣16,289百萬元，下降至截至2025年7月31日止七個月的約人民幣2,972百萬元；淨利潤則由截至2022年12月31日止年度的約人民幣9百萬元，下降至截至2025年7月31日止七個月的約人民幣25,438百萬元淨虧損；中冶置業的淨資產值亦由截至2022年12月31日止年度的約人民幣12,600百萬元，惡化至截至2025年7月31日的約人民幣16,276百萬元的淨負債。

受整體市場環境影響，中冶置業房地產項目的銷售價格持續承壓，從而對其財務表現造成不利影響，並導致其近年來發生經營虧損。綜合考慮其房地產項目的現狀、開發業態、區位條件、相關區域的市場環境、週邊可比項目的市場價格、銷售去化週期以及市場預期的變化趨勢等因素，對中冶置業全部股權及該等債權進行評估（評估值為約人民幣31,237百萬元，更多詳情載於本通函的附錄V-A及V-B）和審計，並據此調整其資產賬面價值；其中，房地產存貨、固定資產、投資性房地產等資產科目，主要參照評估值與原賬面值的差異計提減值，債權類資產則按照會計準則要求進行減值測試並確定減值金額。上述調整完成後導致中冶置業歸屬於母公司股東權益值亦由截至2025年6月30日止年度的約人民幣6,041百萬元，減少至截至2025年7月31日的歸母的淨負債約人民幣17,443百萬元的淨負債。

董事會函件

根據附錄V-A，中國中冶持有的中冶置業股權評估值較賬面價值減少257億元，主要原因是中冶置業直接持有的被投資房地產項目公司的股權發生減值。前述被投資公司的主營業務為房地產開發與物業運營，受前期拿地成本較高、近期房地產市場價格及物業租金下行等多重因素影響，經資產基礎法評估，上述被投資房地產項目公司股權的評估價值合計較賬面價值合計減值約200億元，具體包括：(i)該等被投資公司存貨(主要為房地產項目(其主要由開發成本及開發產品構成))評估值大幅減少共計約人民幣150億元；及(ii)固定資產、投資性房地產及預付款項之評估值減少共計約人民幣30億元。

有色院

有色院是一家在中國境內設立的公司。有色院主要從事有色領域的工程設計與配套工程服務。截至最後可行日期，有色院為本公司的全資附屬公司。

以下列示了根據中國企業會計準則編製的有色院截至2023年12月31日和2024年12月31日的兩個會計年度以及截至2025年7月31日的七個月的合併財務信息摘要：

	截至12月31日止年度		2025年1月1日 至2025年7月31日
	2023	2024	期間
	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元
稅前淨利潤／(損失)	533.25	421.95	146.49
稅後淨利潤／(損失)	<u>460.61</u>	<u>339.37</u>	<u>112.54</u>

截至2025年7月31日，有色院的合併淨資產約為人民幣4,771百萬元。儘管有色院本部截至2025年7月31日的淨資產賬面值約為人民幣4,654百萬元，但根據有色院評估報告，有色院於基準日的評估值約為人民幣10,496百萬元（較賬面淨值溢價約人民幣5,842百萬元）。產生該差異的主要原因如下：(a)長期股權投資的評估值較賬面淨值高出約人民幣3,100百萬元，其中長期投資增值主要來源於被投資公司—中國恩菲工程技術有限公司（「**中國恩菲**」），中國恩菲的評估增值主要由於其作為國內有色冶金工程龍頭企業，在技術實力、項目經驗等方面具備明顯競爭優勢，構築起長期收益的核心支撐；與此同時，近年來海外有色金屬及礦山開採行業需求呈增長態勢，中國恩菲順勢強化海外佈局，海外市場逐步拓展，為業績增長提供進一步支撐。評估師採用收益法下的現金流量折現法對中國恩菲進行評估，更多詳情載於本通函的附錄V-D；(b)投資性房地產評估增值人民幣2,396百萬元，房屋建築物評估增值人民幣606百萬元，主要原因是相關房地產及建築物購置時間較早，且自購置以來，土地價格、建築成本及當前市場價值均已大幅上漲。

中冶銅鋅

中冶銅鋅是一家在英屬維爾京群島設立的公司。該公司主要從事資源開發業務。中冶銅鋅主要開發阿富汗的艾娜克銅礦項目、巴基斯坦的山達克銅金礦項目以及巴基斯坦的錫亞迪克銅礦項目。截至最後可行日期，中冶銅鋅為本公司的全資附屬公司。

董事會函件

以下為中冶銅鋅按照中國企業會計準則編製的、截至2023年12月31日及2024年12月31日兩個財政年度，以及截至2025年7月31日止七個月的合併財務資料摘要：

	截至12月31日止年度		2025年1月1日 至2025年7月31日
	2023	2024	期間
	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元
稅前淨利潤／(損失)	125.87	313.86	212.80
稅後淨利潤／(損失)	<u>105.35</u>	<u>275.15</u>	<u>209.46</u>

自2023年起，中冶銅鋅業績實現穩定增長，主要受國際銅價上漲這一外部因素驅動。然而，未來銅價走勢仍存在不確定性，中冶銅鋅的業績預計受到大宗商品市場波動的影響。

截至2025年7月31日，中冶銅鋅的合併淨資產約為人民幣5,098百萬元。

華冶杜達

華冶杜達是一家在巴基斯坦設立的公司。該公司主要運營位於巴基斯坦的杜達鉛鋅礦項目。杜達鉛鋅礦的主要資產包括一座地下礦山、一座選礦廠、尾礦設施及相關附屬設施。該礦山的主要產品為鉛精礦和鋅精礦。截至最後可行日期，華冶杜達為中國華冶的全資子公司，進而由本公司持有其78.77%的股權。

以下為華冶杜達按照中國企業會計準則編製的、截至2023年12月31日及2024年12月31日兩個財政年度，以及截至2025年7月31日止七個月的財務資料摘要：

	截至12月31日止年度		2025年1月1日 至2025年7月31日
	2023	2024	期間
	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元
稅前淨利潤／(損失)	115.67	249.38	276.77
稅後淨利潤／(損失)	<u>113.62</u>	<u>150.76</u>	<u>149.41</u>

華冶杜達的淨資產值由截至2023年12月31日的約人民幣433百萬元，下降至截至2025年7月31日的約人民幣186百萬元。該變動主要反映2024年至2025年上半年期間，公司通過經營積累產生了約人民幣292百萬元的淨資產增長，但被同期向股東累計分配人民幣538百萬元的利潤所抵銷。

儘管華冶杜達截至2025年7月31日的淨資產賬面值約為人民幣186百萬元，但根據華冶杜達評估報告，其於基準日的評估值約為人民幣1,657百萬元（較賬面淨值溢價約人民幣1,471百萬元）。產生該差異的主要原因如下：(a)無形資產評估值較賬面淨值高出約人民幣937百萬元，主要構成是華冶杜達持有的杜達鉛鋅礦採礦權，該採礦權採用收益法下的折現現金流量法進行評估，評估測算已充分考慮礦區產能增長並帶動平均單位成本下降，進而提升整體收益的影響，導致礦權價值較賬面增值。評估師已編製自基準日起截至2025年12月31日至2053年12月期間的財務預測，並將適用於該等礦業權的折現率確定為10.44%，該礦權的折現率（反映這些礦場營運相關的累積風險）採用風險累加法釐定。根據礦山開發利用方案，預計收入系通過測算預測期開採的不同種類精礦所含金屬量，並參照過去五年LME鉛、LME鋅及LBMA白銀的平均價格扣減市場平均加工費後確定各精礦價格，最終以各類精礦含金屬量乘以精礦價格的合計數確定；而預計生產成本及費用則參考華冶杜達相關歷史數據和可行性研究報告予以制定；(b)固定資產的評估值較賬面淨值高出約人民幣510百萬元，主要原因包括：(i)建築物建造時間較早，基準日的材料、人工及機械成本均高於建造時水平；(ii)材料及人工成本上漲推高設備價格；(iii)華冶杜達對折舊年限的會計估計與資產實際使用效率存在合理差異，導致資產實際有效狀況更佳；(c)存貨的評估值較賬面淨值高出約人民幣72百萬元，主要由於產成品（鋅精礦及鉛精礦）及在產品（原礦）按歷史成本入賬，而評估值反映了基準日的市場價值（扣除稅項及利潤後的淨額），該市場價值高於歷史成本。

董事會函件

中冶金吉

中冶金吉是一家在中國境內設立的公司，主要從事資源開發業務，是瑞木項目的國內投資主體。瑞木項目的資產包括一座露天礦山、一座選礦廠、一座礦漿或礦石倉庫以及一座鎳鈷混合氫氧化物冶煉廠。截至最後可行日期，中冶金吉為本公司的非全資附屬公司，由本公司持有其67.02%的股權。

以下為中冶金吉按照中國企業會計準則編製的、截至2023年12月31日及2024年12月31日兩個財政年度，以及截至2025年7月31日止七個月的合併財務資料摘要：

	截至12月31日止年度		2025年1月1日
			至2025年7月31日
	2023	2024	期間
	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元	人民幣／百萬元
稅前淨利潤／（損失）	1,029.04	459.83	228.35
稅後淨利潤／（損失）	<u>1,027.38</u>	<u>445.84</u>	<u>229.78</u>

受國際鎳市場長期疲軟影響，中冶金吉核心產品氫氧化鎳鈷(MHP)的銷售價格在過去三年呈顯著下降趨勢。倫敦金屬交易所(LME)鎳現貨結算價從2022年的每噸26,100美元降至2023年的每噸21,500美元，並於2024年進一步跌至每噸16,800美元，累計跌幅超30%。作為一家完全受國際鎳價驅動的資源型企業，中冶金吉的產品定價與倫敦金屬交易所鎳價高度相關。鎳價的持續下跌直接導致產品銷售價格走低及營業收入減少，同時單位產品毛利率被大幅壓縮，進而致使整體盈利能力相應下滑，經營業績出現較大波動。受此影響，中冶金吉自2022年截至2025年7月31日止七個月的合併收入從約人民幣4,746百萬元和1,608百萬元，合併淨利潤從約人民幣1,267百萬元降至約230百萬元。

儘管中冶金吉在2022年至2025年7月期間因鎳鈷價格下跌導致營收下滑，但中冶金吉在此期間始終保持淨利潤為正，因此合併淨資產值從截至2022年12月31日的約人民幣1,816百萬元增至截至2025年7月31日的約人民幣3,598百萬元。

儘管中冶金吉本部截至2025年7月31日的淨資產賬面值約為人民幣2,650百萬元，但根據中冶金吉評估報告，其於基準日的評估值約為人民幣7,514百萬元（較賬面淨值溢價約人民幣4,864百萬元）。產生該差異的主要原因是長期股權投資的評估值較賬面淨值高出約人民幣4,863百萬元，其中長期投資的增值主要來源於被投資公司—中冶瑞木鎳鈷有限公司（「**瑞木鎳鈷**」）。瑞木鎳鈷的評估增值主要源於其擁有的瑞木項目資產組經營權所帶來的可觀未來收益，綜合考量瑞木項目的資源稟賦、技術優勢、產能規模及行業景氣度等核心要素，進行合理評估測算後瑞木鎳鈷的股權價值產生評估增值。評估師採用收益法下的現金流量折現法對瑞木鎳鈷進行評估，更多詳情載於本通函的附錄V-I。

瑞木管理

瑞木管理是一家在巴布亞新幾內亞設立的公司。截至最後可行日期，瑞木管理為本公司的全資附屬公司。

瑞木管理是瑞木項目的項目管理公司，負責該項目的建設、開發及運營。瑞木項目採用國際礦業行業普遍採用的非法人聯營體模式開發運營。由於所有經營成果均根據相關協議直接分配給該聯營體的股東，瑞木管理不享有瑞木項目產生的任何經濟利益，因此瑞木管理自身不確認任何收入或利潤。

瑞木管理截至2025年7月31日的淨資產值約為人民幣2,600元。根據瑞木管理評估報告，其於基準日的評估值約為人民幣11百萬元（較賬面淨值溢價約人民幣11百萬元）。產生該差異的主要原因是建築物的評估值較賬面淨值高出約人民幣11百萬元，這主要源於當地房地產價格上漲。

E. 出售事項的財務影響

本次出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權。因此，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦不再併入本集團的財務報表。

根據本通函附錄III所載交易後集團未經審計的備考財務資料所示，假設完成於2025年6月30日發生並基於其中所列其他假設，出售事項完成後，截至2025年6月30日止六個月期間，本集團之未經審計的總資產及總負債將分別減少約人民幣33,195百萬元及人民幣26,819百萬元。

僅為說明之目的，假設出售事項已於2025年6月30日完成，預計本集團將從出售事項中錄得約人民幣2,519百萬元的損失。計算如下：

	人民幣／百萬元
總出售價款	60,676
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中冶置業	(6,041)
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－有色院	(4,277)
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中冶銅鋅	(4,759)
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－華冶杜達	(245)
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中冶金吉	(2,413)
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－瑞木管理	(0.0026)
減：截至2025年6月30日債權賬面金額	(46,164)
加：2025年6月30日合併差額表中與目標公司有關的內部未實現 損益轉銷及其他調整	787
加：截至2025年6月30日目標公司其他綜合收益結轉損益	381
減：與出售事項有關的交易費用	(464)
出售事項的估計虧損	<u><u>(2,519)</u></u>

詳情請參閱本通函附錄III中的的註釋5，其中載列了為說明出售事項影響而編製的交易後集團未經審計的備考財務資料。實際數字須經本公司審計師審計，因此可能與前述金額存在差異。

出售事項所得淨款項(扣除相關成本及開支後)估計約為人民幣60,213百萬元。本集團擬將出售事項所得淨款項用作以下用途：

(i) 約75%將用於支撐本集團的「一核心、兩主體、五特色」多元化業務體系，本次出售事項所得款項將重點投向：(a)強化「一核心」業務－冶金建設核心主業；(b)夯實「兩主體」業務－新型工業化和新型城鎮化兩大主體業務；(c)培育「特色」業務－工程服務、新型材料、高端裝備、能源環保、數智應用五大特色業務。本公司將根據各項目實際進度與資金需求分配資金並向相關附屬公司進行增資，為其提供實施以下資金用途所需的資金：

(a) 本集團計劃強化其冶金建設核心業務，資金將主要用於建設先進研究平台、升級裝備製造能力及完善整體科研體系，旨在鞏固本集團在冶金建設核心業務領域的領導地位。具體而言，本集團擬：(i)加大對國家重點實驗室的投入，深化基礎研究與工程化能力的協同，加速優化國家產業技術工程化中心；(ii)投入資金升級設備製造，包括氫基冶煉直接還原技術和超厚板超厚鋅-鋁-鎂塗鍍技術，以實現能效達到國際標桿水平；以及(iii)通過開發新技術完善整體研究體系，助力鋼鐵行業借助更智能的「質－能－碳」管理體系減少污染和碳排放。

全球鋼鐵和有色金屬行業正面臨巨大壓力，亟需向更綠色、更智能、更高效的運營模式轉型，這推動了對先進技術和工程能力的強勁需求。目前，本集團運營著28個國家級科技研發平台，包括「鋼鐵工業環境保護全國重點實驗室」—這是中國鋼鐵冶金環保領域唯一的全國重點實驗室，代表著該行業的最高科研水平。依託該平台，公司已形成覆蓋綠色低碳、智能控制、資源高效利用的技術研發體系，並承擔多項國家重大科技項目。通過支持現有鋼廠及礦山的綠色化升級改造，本集團致力於提升生產效率、降低排放強度，助力中國實現「雙碳」目標。

- (b) 本集團還計劃推進新型工業化和新型城鎮化，並將所得款項用於研發先進建築技術、升級裝備，以及實施響應中國建設製造業強國和促進高質量城市發展國家戰略的項目。本集團計劃將資金用於：(i)研究城市更新政策與創新商業模式，同時探索海外獲取工程建設及基礎設施特許經營權的機會；(ii)研發高端製造設施，打造涵蓋設計、施工、調試及運營的全流程解決方案，強化智能產業園整合能力；(iii)加速綜合城市更新技術開發與試點應用，解決老舊社區普遍問題；(iv)參與數據中心、新能源充電網絡、分佈式儲能等新型基礎設施項目，實現從傳統承包商向現代城市建設與產業升級綜合服務商的轉型；以及

- (c) 本集團還計劃將所得款項用於發展其工程服務、新型材料、高端裝備、能源環保、數智應用業務。具體而言，本集團計劃：(i)在工程服務領域，專注發展黑色冶金工程的全過程諮詢、工程監理和檢驗監測；(ii)在新型材料領域，加速高性能特種金屬材料的產業化進程，投資功能性銅基材料，推進耐火碳磚和世界級碳素材料專項研發；(iii)在高端裝備領域，研發智能焊接機器人、自動打樁機、裝配式構件安裝機械臂等專用施工裝備；(iv)在能源環保領域，深化工業節能與資源循環技術，拓展城市環境基礎設施領域，投資污水處理、污泥資源化、固體廢棄物處理，構建一體化解決方案；(v)在數智應用領域，深化工業軟件與數字平台投資，聚焦集成化監測技術及人工智能驅動解決方案，構建冶金工藝模型與仿真軟件，實現動態數據分析、自動化監控及運營合規支持；
- (ii) 約25%將用於補充交易後集團的營運資金並償還現有債務等，以期優化財務報表結構，進一步降低財務槓桿和債務負擔。

本公司預計將在收到出售事項所得款項淨額後的五至十年內，將相關資金全額投入使用。本公司將在未來年度報告及中期報告中，結合上述款項投入領域的發展狀況，對有關情況進行回顧。

F. 出售事項的原因和裨益

本次出售事項是積極響應關於推動中央企業聚焦主責主業、推進專業化整合與資源優化配置的有關要求，是中國中冶面向「十五五」發展新階段、實現高質量發展的關鍵舉措。通過本次出售事項，本集團將剝離非核心資產並優化配置資源，有利於優化本集團業務結構、聚焦核心主業、提升核心競爭力與持續穩定的盈利能力。未來，本集團將聚焦冶金工程、有色與礦山工程建設和運營、高端基建、工業建築和新興產業等領域，推動業務實現高質量發展。

本次出售事項完成後，中國中冶作為中國五礦旗下專注於工程承包、新興特色產業培育的核心平台定位將更加清晰突出。通過剝離非核心業務資產，實現人力、資金、管理等資源的重新歸集與高效配置，主業更突出、結構更清晰、管理更高效，整體經營穩定性和抗風險能力將進一步提升。未來，中國中冶將更專注於發揮其在工程建設、科技創新、項目管理等方面的核心優勢，與中國五礦內其他業務板塊形成更清晰、更緊密、更高效的協同，共同構建更具競爭力的全產業鏈生態系統。

(1) 本集團面臨的行業挑戰與風險

2025年以來，全球貿易壁壘增加，不確定因素較多，美國聯邦儲備系統進入降息週期，但高利率環境短期難改，疊加地緣政治風險持續存在，全球經濟增長動能進一步弱化，經濟復甦力度有限。國內經濟復甦基礎有待夯實，加快傳統產業轉型升級，順應新一輪科技革命和產業變革，是推進新型工業化、新型城鎮化高質量發展的必然要求。

(a) 房地產開發業務領域

近年來，公司房地產業務出現去化週期拉長、資金壓力加大，持續影響公司的業績表現與發展能力。

(b) 礦產資源業務領域

礦產資源開發項目通常需要巨額資本投入，投資週期長，終端產品價格波動顯著，在生態環境保護管理方面也有著更高的合規要求。當前，全球地緣政治格局深度調整重塑，經濟增長動力不足且分化加劇，外部環境和政策變動的不確定性增大。本集團所擁有的礦產資源項目均處在境外區域，待建項目週期長、風險較大。

特別是本集團多個境外礦山仍處於未開發或開發初期階段，部分項目長期未能按原定計劃推進。這些項目的開發不僅需要持續投入大量資金，預期收益的實現也存在不確定性。本集團尚未建立完整的金屬與採礦產業鏈，且缺乏礦產開採後的金屬冶煉、貿易及深加工等後端業務環節，持有礦業資產會使本集團面臨國際大宗商品價格波動的影響及境外資源開發項目建設風險，這可能導致收益不穩定，影響財務穩定性。

(2) 本次出售事項的戰略考量

本次出售事項體現了本集團對當前宏觀經濟形勢和特定業務板塊所帶來的發展機會和持續挑戰做出的戰略反應。本集團密切跟蹤並分析宏觀經濟政策和行業發展趨勢，審慎評估內外部風險並積極應對，及時調整業務戰略，以高質量發展的確定性來應對外部環境劇烈變化所帶來的不確定性。

(a) 進一步強化聚焦本集團的核心優勢

鑒於上述行業挑戰和業務板塊特定風險給本集團帶來的挑戰，本次業務剝離是基於本集團整體發展戰略的審慎決策，符合國家政策導向及行業發展趨勢，有利於優化本集團業務結構、聚焦核心主業、提升核心競爭力與持續盈利能力。本集團的核心優勢與立身之本在於全球領先的冶金工程建設與運營服務能力。

關於本集團房地產業務及礦產資源開發板塊的出售，有色院亦屬於本次出售事項的範圍。有色院核心業務聚焦有色領域的工程設計與配套工程服務，與本集團以冶金建設及運營為核心的業務存在明顯差異。由於本次出售事項的礦產資源資產主要與有色金屬相關，其與有色院存在顯著的業務協同效應，因此本次出售事項被視為符合本集團聚焦核心優勢的戰略定位。此外，有色院2024年營業收入佔本集團合併營業收入不足2%。因此，出售有色院預計不會對本集團持續經營業務產生重大影響。

剝離非核心業務後，本集團管理層可將全部戰略關注、管理資源和研發投入集中於冶金工程建設與運營這一核心主業，進一步推動科技成果產業化，加快戰略新興產業發展，對本集團開展存續業務不會產生較大影響。

目前，本集團正在持續推進「十五五」規劃編製工作，已確定了以「主業歸核、產業歸位、資源歸集」為原則，切實增強核心功能，提升核心競爭力，聚焦冶金工程建設與運營這一核心主業。

(b) 增強與中國五礦集團的業務互補效應

本次出售事項有助於通過業務邊界清晰化，進一步理順管理架構，提升協同效率；本次出售事項不僅將使本集團的產業佈局更加合理、專業化程度得以提升，還將提高資產使用的整體效率。

通過將非核心資產出售給運營能力更強、資源整合能力更優的中國五礦集團，本集團能夠優化業務結構，同時，此舉亦將助力本集團聚焦發揮其在工程建設、技術創新、項目管理等領域的核心優勢，進一步深化與中國五礦集團的協同合作，共同挖掘和創造更大價值，實現高水平互利共贏。

(c) 提高運營效率與資本回報

通過剝離非核心業務資產，提升資產週轉率和資本回報；倒逼內部管理升級，推動市場化機制建設；增強企業應對複雜經濟環境的能力，提升可持續發展韌性。預計在完成剝離後，更清晰的業務邊界將有助於精簡治理結構、降低行政開支，並改善各業務單元之間的運營協調。

考慮到目標公司的歷史財務表現，相關詳情載於上文「4.各方信息-(3)目標公司」，儘管部分目標公司近年業績呈穩步改善態勢，但其業務仍面臨房地產開發及礦產資源開發行業固有的挑戰與風險。2024年，目標公司合計實現收入人民幣22,252百萬元，佔本集團2024年總收入的比例約為4%，在本集團整體運營中僅佔少量部分。本次出售事項將使本集團按公允價值實現目標公司及相關債權的價值，且非房地產業務目標公司的出售價格相較於截至2025年7月31日的未經審計淨資產值存在溢價。因此，本次出售可一次性兌現資產價值，降低相關投資及運營風險，並保障本公司及其股東的利益。

資源的重新配置將提升資本管理和財務靈活性。出售所得款項將用於增強本集團的現金流、降低槓桿率，並為核心技術、綠色轉型和數字化升級等戰略投資提供支持。假設出售事項已於2025年6月30日完成，本集團的資產負債率預計將從78.94%下降0.07個百分點，降至78.86%。這將使本集團能夠更加專注和高效地運營，有助於加速進入高增長、高價值的領域。

(d) 應對當前存在的各種風險

通過剝離主要從事房地產開發業務的中冶置業，本集團將能夠降低流動性風險、項目執行風險和潛在違約風險。這將大幅減少與綜合房地產業務相關的庫存壓力和資本敞口，同時增強本集團核心工程業務的融資能力和信用狀況。出售所得款項將用於支持本集團的主業發展，如冶金工程建設技術升級、綠色低碳轉型和海外工程拓展，使本集團能夠「以退為進」、「輕裝上陣」。

本次出售事項所涉綠地礦業資產的開發及運營需持續投入大量資金，且面臨一系列外部風險與制約因素，包括公共安全關切、礦業政策不確定性及大宗商品價格波動等。本集團於現階段出售海外礦山資產，可通過貨幣化方式盡早實現資產價值，並有效使本集團規避該等礦山後續運營相關的風險。項目涉及長期投資、建設及運營週期，存在重大不確定性。

董事認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易經協議各方按公平原則磋商後釐定，屬一般商業條款，且公平合理，該等協議及交易符合本公司及其股東整體利益。

《上市規則》的影響

由於出售事項的最高適用百分比率（根據《上市規則》第14.07條計算）超過75%，根據《上市規則》第14.06條，出售事項構成本公司的一項非常重大的出售交易。因此，出售事項、股權轉讓協議及據此擬進行的交易須遵守《上市規則》第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，中國五礦作為本公司的控股股東，以及五礦地產控股作為中國五礦的附屬公司，均為本公司的關連人士。根據《上市規則》，本次售事項構成本公司關連交易，須遵守《上市規則》第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。中國五礦及其聯繫人將於臨時股東會上就股權轉讓協議及據此擬進行的交易的決議案迴避表決。

陳建光先生和閔愛中先生，因其在中國五礦及／或中冶集團擔任職務，被視為在出售事項、股權轉讓協議及據此擬進行的交易中存在利益衝突，故已就董事會批准簽訂股權轉讓協議及據此擬進行交易的決議案迴避表決。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以審議出售事項，並就出售事項、股權轉讓協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供建議，以及就獨立股東於臨時股東會上如何投票表決相關決議案提供意見。獨立董事會委員會函件載於本通函第43至44頁。獨立財務顧問已獲委任，就相同事宜向獨立董事會委員會及獨立股東提供建議。獨立財務顧問函件載於本通函第45至91頁。

二. 建議批准涉及出售事項所引致之關連擔保的關連交易

於2024年5月15日，本公司與山東信託及中冶置業全資附屬公司中順金達訂立現有擔保協議。據此，由本公司就中順金達為支持其日常業務經營向山東信託申請的本金金額不超過人民幣700百萬元信託貸款及其所產生的利息（適用利率為一年期貸款市場報價利率(LPR)加基點，年利率不超過4.2%）提供連帶責任保證擔保。擔保期限為山東信託提供的信託貸款債務履行期限屆滿之日起兩年；若信託貸款項下主債務分期履行，則保證期間為每期債務履行期限屆滿之日起兩年。該擔保具體細節載於本公司於2024年6月6日發佈的公告。截至最後可行日，本公司根據現有擔保協議擔保的信託貸款本金金額為人民幣350百萬元，該筆貸款已由中順金達於2024年7月31日提取，其正常期限為自提款日起至2029年7月30日止（即60個月）；若中順金達提前還款或山東信託要求提前到期，則該筆貸款的期限為自提款日起至2027年6月29日止（即35個月）。

本次出售事項完成後，中順金達將不再為本公司附屬公司，而將成為五礦地產控股的全資附屬公司。現有擔保構成本公司向關連人士提供的財務資助。中順金達已向本公司承諾將不會提取剩餘人民幣3.5億元的信託貸款餘額。鑒於現有擔保協議在短期內無法更換或解除，且為避免觸發合同違約，本公司按照第一筆股權轉讓協議交割先決條件(3)的相關約定，在本次出售事項完成後繼續為中順金達提供擔保。中國五礦或其指定主體將根據第一筆股權轉讓協議之條款就現有擔保向本公司提供反擔保，並將於臨時股東會前與本公司簽署相關反擔保協議。

董事（包括獨立非執行董事）認為，現有擔保以及反擔保均按一般商業原則及正常商業條款進行，且現有擔保與反擔保之條款屬公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

《上市規則》的影響

根據《上市規則》，中國五礦為本公司的關連人士。故現有擔保及反擔保各自構成本公司的一項關連交易。由於現有擔保及反擔保的最高適用百分比率（根據《上市規則》第14.07條計算）均超過0.1%但低於5%。因此，現有擔保及反擔保須遵守申報、公告及年度審核的規定，但獲豁免遵守《上市規則》第14A章下有關通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

陳建光先生和閔愛中先生，因其在中國五礦及／或中冶集團擔任職務，被視為在現有擔保及反擔保中存在利益，故已就董事會批准現有擔保及反擔保的決議案迴避表決。

根據《上海證券交易所股票上市規則》的要求，現有擔保須獲得股東批准。

三. 建議批准變更A股募集資金用途

本公司於2009年9月在境內公開發行A股3,500,000,000股，發行價格為每股人民幣5.42元，A股募集資金總額為人民幣18,970百萬元，扣除承銷保薦費及其他發行費用後，A股實際募集資金淨額為人民幣18,359百萬元。截至最後可行日期，公司A股募集資金尚未使用金額為人民幣960百萬元（含募集資金銀行存款產生的利息），該等金額主要擬用於阿富汗艾娜克銅礦項目。

阿富汗艾娜克銅礦項目由中冶江銅艾娜克銅礦有限公司進行項目運營，中冶銅鋅持有該公司75%的股權。由於中冶銅鋅在本次出售事項完成後不再為本公司附屬公司，因此，本公司計劃將全部剩餘募集資金用途變更為補充流動資金。董事會認為，變更A股首次公開發行募集資金用途符合公司及股東的整體利益，有助於本集團優化流動資金結構，提高資金使用效率。

四. 建議批准變更H股募集資金用途

2009年9月，本公司H股於香港聯合交易所主板上市。公司H股首次公開發行募集資金淨額約為15,585百萬港元。截至最後可行日期，本集團已累計使用H股募集資金13,310百萬港元，尚未使用的H股募集資金餘額為2,275百萬港元。該餘額為指定用於阿富汗艾娜克銅礦項目的資金。

阿富汗艾娜克銅礦項目由中冶江銅艾娜克銅礦有限公司進行項目運營，中冶銅鋅持有該公司75%的股權。由於中冶銅鋅在本次出售事項完成後不再為本公司附屬公司，因此，本公司計劃將募集資金用途變更為補充流動資金。董事會認為，變更H股首次公開發行募集資金用途符合公司及股東的整體利益，有助於本集團優化流動資金結構，提高資金使用效率。

臨時股東會

本通函隨附適用於臨時股東會的委任表格及回條。

凡於2025年12月24日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的H股股東，在完成參加及在臨時股東會投票的登記程序後，均有權出席並投票。所有過戶文件連同有關股票證書最遲須於2025年12月24日（星期三）下午4時30分或之前交回本公司的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）辦理登記手續。有關臨時股東會的詳情，請參閱於2025年12月12日刊發的通告。

閣下如欲委任代表出席臨時股東會，務請按照隨附代表委任表格所印列指示填妥代表委任表格。代表委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）必須最遲於臨時股東會召開24小時前（不包括任何公眾假期）送達本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席臨時股東會，並於會上投票。

董事會函件

為提供信息起見，凡欲親自或委派代表出席臨時股東會的H股持有人須於2025年12月28日（星期日）或之前，以專人送遞、郵寄或傳真方式將回條送達本公司的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓（傳真號碼：(852)28650990）。

以投票方式進行表決

根據《公司章程》及《上市規則》，股東於股東會上之任何表決須以投票方式進行。因此，通告所載決議案將以投票方式進行表決。表決結果將於臨時股東會結束後盡快上載至本公司網站(www.mccchina.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會，以就出售事項向獨立股東提供建議。

公司已委任嘉林資本為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會和獨立股東提供建議。獨立財務顧問函件全文載於本通函的第45至第91頁。

獨立董事委員會在充分考慮並依據本通函中載明的獨立財務顧問推薦建議後，認為股權轉讓協議及其中擬進行的交易屬於公平合理，且符合公司及全體股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在臨時股東會上提出的有關批准股權轉讓協議及其中擬進行的交易的普通決議案。

董事會函件

責任聲明

本通函載有根據《上市規則》所須提供有關本公司的資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確無誤及完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

一般建議

董事認為通告所載的建議決議案符合本公司及其股東整體的最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成該等建議決議案。

此致

承董事會命
中國冶金科工股份有限公司*
陳建光
董事長兼執行董事
謹啟

2025年12月12日

METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

致各位獨立股東：

**建議批准涉及出售目標公司的目標股權及轉讓債權的
非常重大出售事項和關連交易**

吾等謹提述本公司日期為2025年12月12日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於根據《上市規則》第14.07條計算的與出售事項相關的最高適用百分比率超過75%，該出售事項構成本公司根據《上市規則》第14.06條下的非常重大的出售交易。此外，中國五礦作為本公司的控股股東，以及五礦地產控股作為中國五礦的附屬公司，均為本公司的關連人士。根據《上市規則》，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守《上市規則》第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易進行審議，並就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易是否按正常商業條款訂立且屬公平合理，以及股權轉讓協議及其項下擬進行的交易是否在本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及全體股東的整體利益，向獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

敬請閣下留意通函所載的董事會函件及獨立財務顧問函件。經審慎考慮獨立財務顧問在其意見函中所闡述的主要因素、理由及建議後，吾等認為：(i)股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易均按正常商業條款訂立，且屬公平合理；及(ii)儘管股權轉讓協議及其項下擬進行交易不屬於本集團一般及日常業務過程，但我們認為該等股權轉讓協議及項下的交易均按正常商業條款訂立，且符合本公司及全體股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東在臨時股東會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此致

中國冶金科工股份有限公司

獨立董事委員會

劉力先生

吳嘉寧先生

周國萍女士

獨立非執行董事

謹啟

2025年12月12日

以下所載為獨立財務顧問嘉林資本就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

**涉及出售目標公司的目標股權及轉讓債權的
非常重大出售事項和關連交易**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易（即出售事項）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司向股東刊發日期為2025年12月12日之通函（「**通函**」）中之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2025年12月8日，賣方及買方簽訂股權轉讓協議。根據股權轉讓協議：(i) 貴公司擬向五礦地產控股出售中冶置業的全部股權並轉讓相關債權；(ii) 貴公司擬向中國五礦出售(a)有色院、中冶銅鋅及瑞木管理各自的全部股權，以及(b)中冶金吉67.02%的股權；同時，中國華冶擬向中國五礦或其指定主體出售華冶杜達的全部股權。總對價為人民幣60,676.3224百萬元，將由買方以現金方式支付。本次出售事項完成後，各目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，各目標公司的財務業績將不再併入 貴公司的財務報表。

獨立財務顧問函件

參照董事會函件，出售事項構成非常重大的出售事項及關連交易，並須根據《上市規則》第14章及14A章遵守申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事劉力先生、吳嘉寧先生及周國萍女士組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易的條款是否按一般商業條款訂立及屬公平合理；(ii)股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於臨時股東會上應如何就批准股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易的決議案進行投票向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年期間，嘉林資本曾獲委任為 貴公司有關(i)持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為2024年6月3日的通函內)；及(ii)持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為2025年6月6日的通函內)的獨立財務顧問。除上述委任外，嘉林資本於緊接最後實際可行日期前兩年內並無向 貴公司提供其他服務。

除上述過往委任外，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他人士於緊接最後實際可行日期前兩年期間存在任何可被視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見《上市規則》第13.84條)的關係或利益。

鑒於上文所述及於最後實際可行日期概無存在《上市規則》第13.84條所載之任何情況，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設所有由董事提供之資料及聲明（彼等對該等資料及聲明單獨承擔全部責任）於作出時乃真實及準確，且於最後實際可行日期仍為真實及準確。吾等亦假設董事於通函中作出之所有信念、意見、預期及意圖之陳述均於審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被遺漏或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃根據董事就出售事項並未與任何人有未披露之私下協議／安排或暗示之共識所作出之聲明及確認而作出。吾等認為吾等已遵照《上市規則》第13.80條之規定採取足夠及必要之步驟以為吾等意見形成合理基礎及達致知情意見。

吾等並未就 貴集團或各目標公司（包括債權）的資產及負債作出獨立估值或評估，且除評估師就有關各目標公司的全部股權及該債權於2025年7月31日（即基準日）的價值（「**評估值**」）所編製的評估報告外，吾等並未獲提供任何有關估值或評估文件。由於吾等並非資產或業務評估專家，吾等僅依賴於評估報告。

通函載有根據《上市規則》所須提供有關 貴公司的資料。董事對通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均準確無誤及完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事宜致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等，作為獨立財務顧問，不對除本意見函件外的通函任何部份之內容承擔責任。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並以此作為吾等意見之合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、中國華冶、買方、各目標公司及其各自之附屬公司或聯繫人士之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見乃必要地依據實際之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得之資料而作出。股東應留意隨後之發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新此意見以將於最後實際可行日期後所發生之事件納入考慮，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件之任何內容不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

最後，倘本函件內之資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本之責任為確保有關資料準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

貴集團的資料

參照董事會函件，貴集團在冶金工程領域具備強大的建設實力，是一家業務覆蓋多個專業領域、跨行業、跨國經營的大型企業集團。近年來，貴集團錨定「一創兩最五強」奮鬥目標，以創建具有全球競爭力的世界一流企業為牽引，致力於打造具有超強核心競爭力的冶金建設運營最佳整體方案提供者，國際知名、國內領先的基本建設最可信賴的總承包服務商，成為價值創造力強、市場競爭力強、創新驅動力強、資源配置力強、文化軟實力強的世界一流投資建設集團。貴集團在ENR 2025年發佈的「全球承包商250強」中排名第7位。

中國華冶（作為賣方之一）是一家在中國境內設立的有限責任公司，為 貴公司的非全資附屬公司，由 貴公司持有其78.77%的股權。中國華冶主要從事工程承包業務。

獨立財務顧問函件

財務表現

以下載列 貴集團截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年6月30日止六個月（連同可比較數據）的綜合財務信息，乃摘自(i) 貴公司截至2023年12月31日止年度的年度報告（「**2023年度報告**」）；(ii) 貴公司截至2024年12月31日止年度的年度報告（「**2024年度報告**」）；及(iii) 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**2025中期報告**」）：

	截至2022年 12月31日 止年度 (「2022財年」) 人民幣千元 (經審計)	截至2023年 12月31日 止年度 (「2023財年」) 人民幣千元 (經審計)	截至2024年 12月31日 止年度 (「2024財年」) 人民幣千元 (經審計)	截至2024年 6月30日 止六個月 (「2024上半年」) 人民幣千元 (未經審計)	截至2025年 6月30日 止六個月 (「2025上半年」) 人民幣千元 (未經審計)
營業總收入	592,669,072	633,870,422	552,024,638	298,841,527	237,532,712
— 工程承包	531,207,159	580,845,638	497,960,377	275,436,672	215,749,172
— 特色業務	38,442,883(附註)	36,194,504	35,132,876	18,222,536	16,873,613
— 綜合地產	22,710,702	16,497,535	18,604,748	5,022,758	4,790,806
— 其他	308,328	332,745	326,637	159,561	119,121
淨利潤	12,931,630	11,406,109	7,904,332	4,700,632	4,072,992

附註：該數據代表 貴集團2023年度報告中所列「資源開發」及「特色業務」的收入，其後在2024年度報告中合併列為「特色業務」。

2022財年與2023財年對比

貴集團的營業總收入從2022財年約人民幣5,927億元增加約6.95%至2023財年約人民幣6,339億元。參照2023年度報告，貴集團營業總收入的增加主要由於自工程承包產生的收入由2022財年約人民幣5,312億元增加至2023財年約人民幣5,808億元。貴集團大部分收入來源於工程承包業務，該業務在2022財年及2023財年分別約佔 貴集團營業總收入的89.63%及91.63%。

獨立財務顧問函件

儘管 貴集團營業總收入有所增加，但 貴集團淨利潤由2022財年約人民幣129億元減少約11.80%至2023財年約人民幣114億元。參照2023年度報告，前述減少主要由於(i)銷售費用；(ii)管理費用；(iii)研發費用；(iv)信用減值損失；及(v)資產減值損失的增加所致。

2023財年與2024財年對比

貴集團的營業總收入從2023財年約人民幣6,339億元減少約12.91%至2024財年約人民幣5,520億元。參照2024年度報告， 貴集團營業總收入減少主要受鋼鐵行業需求持續下降及建築行業增長乏力等外部因素影響，亦受 貴集團自身轉型升級帶來的業務結構調整等階段性因素影響。

隨著前述 貴集團營業總收入的減少以及信用減值損失的增加， 貴集團淨利潤由2023財年約人民幣114億元減少約30.70%至2024財年約人民幣79億元。

2024上半年與2025上半年對比

貴集團的營業總收入從2024上半年約人民幣2,988億元減少約20.52%至2025上半年約人民幣2,375億元。參照2025中期報告， 貴集團營業總收入減少主要受建築行業增長乏力及工程承包等板塊業務收入下降所致。

隨著前述 貴集團營業總收入的減少以及營業利潤減少，且所得稅費用增加， 貴集團淨利潤由2024上半年約人民幣47億元減少約13.35%至2025上半年約人民幣41億元。

獨立財務顧問函件

財政狀況

以下載列 貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日的綜合財政狀況，乃摘自(i)2023年度報告；(ii)2024年度報告；及(iii)2025中期報告：

	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審計)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審計)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審計)	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審計)
資產總計	585,392,827	661,602,236	808,015,755	857,406,039
— 貨幣資金	45,485,413	44,440,269	52,558,851	53,057,489
— 應收賬款	93,439,673	130,037,264	213,513,725	224,490,464
— 存貨	79,948,631	80,075,514	75,593,134	72,117,954
— 合同資產	106,826,600	121,833,709	156,291,569	194,169,274
— 投資性房地產	7,871,895	8,020,390	8,320,768	8,462,841
— 固定資產	25,411,113	27,725,928	27,423,332	26,743,461
— 無形資產	22,026,293	22,849,854	33,639,591	34,041,752
— 其他資產	204,383,209	226,619,308	240,674,785	244,322,804
負債總計	423,475,265	493,611,071	625,679,889	676,806,588
— 借款總額 (附註)	62,315,295	73,733,671	93,328,695	127,688,469
— 其他負債	361,159,970	419,877,400	532,351,194	549,118,119
股東權益	161,917,562	167,991,165	182,335,866	180,599,451
歸屬於母公司股東				
權益合計	121,116,261	145,480,182	153,043,098	151,128,690

附註：借款總額包括短期借款、長期借款、一年內到期的非流動負債及應付債券。

就 貴集團的資產及負債狀況而言，主要包括以下方面：

- 截至2023年12月31日，貴集團貨幣資金較其於2022年12月31日輕微下降約2.30%，由於建築行業增長趨勢放緩及企業銷售下降。截至2024年12月31日貨幣資金較2023年12月31日大幅增長約18.27%。截至2025年6月30日，貴集團貨幣資金為約人民幣531億元，與2024年12月31日水平基本持平。
- 貴集團應收賬款於2022年12月31日約人民幣934億元大幅增長約39.17%至2023年12月31日約人民幣1,300億元，主要是工程承包服務相關的應收賬款增加所致。於2024年12月31日，貴集團應收賬款進一步增至約人民幣2,135億元，主要是受經濟增速放緩影響，項目回款進度較慢，導致公司應收賬款增加。於2025年6月30日，貴集團應收賬款較2024年12月31日增加約5.14%，主要是工程承包服務相關的應收賬款增加所致。
- 貴公司的存貨主要由房地產開發成本、房地產開發產品、原材料、在產品、庫存商品等構成。於2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日，貴集團存貨水平處於人民幣700億元至人民幣800億元。
- 貴集團的合同資產主要由工程承包服務合同已完工未結算存貨及工程質保金等構成。貴集團合同資產自2022年12月31日至2025年6月30日逐步增加，主要是工程承包服務相關的合同資產增加所致。

獨立財務顧問函件

- 貴公司的無形資產主要為土地使用權、特許經營使用權、專利和專有技術以及礦業權等。於2025年6月30日，貴集團無形資產為約人民幣340億元，較其於2024年12月31日增長約1.20%。
- 貴集團借款總額從2022年12月31日約人民幣623億元增至2025年6月30日約人民幣1,277億元。

於2025年6月30日，貴集團歸屬於母公司股東權益合計約人民幣1,511億元。

買方的資料

誠如董事會函件所載：

- 中國五礦是一家在中國境內設立的國有獨資企業。它是一家聚焦金屬及礦產品業務的綜合性企業集團，構建形成了金屬礦業、貿易物流、金融服務、地產開發等業務板塊，具有金屬礦業全產業鏈一體化優勢。
- 五礦地產控股主要從事房地產開發、物業管理等業務。

中國五礦為貴公司控股股東；五礦地產控股是中國五礦的附屬公司。因此，中國五礦及五礦地產控股均為貴公司的關連人士。

各目標公司的資料

各目標公司為中冶置業、有色院、中冶銅鋅、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理。

參考董事會函件：

- 中冶置業是一家在中國境內設立的公司。該公司是一家專業的房地產企業，主要從事房地產開發與物業管理業務。於最後可行日期，中冶置業為貴公司的全資附屬公司。

獨立財務顧問函件

- 有色院是一家在中國境內設立的公司。有色院主要從事有色領域的工程設計與配套工程服務。於最後可行日期，有色院為 貴公司的全資附屬公司。
- 中冶銅鋅是一家在英屬維爾京群島設立的公司。該公司主要從事資源開發業務。中冶銅鋅主要開發阿富汗的艾娜克銅礦項目、巴基斯坦的山達克銅金礦項目以及巴基斯坦的錫亞迪克銅礦項目。於最後可行日期，中冶銅鋅為 貴公司的全資附屬公司。
- 華冶杜達是一家在巴基斯坦設立的公司。該公司主要運營位於巴基斯坦的杜達鉛鋅礦項目。杜達鉛鋅礦的主要資產包括一座地下礦山、一座選礦廠、尾礦設施及相關附屬設施。該礦山的主要產品為鉛精礦和鋅精礦。於最後可行日期，華冶杜達為中國華冶的全資附屬公司，進而由 貴公司持有其78.77%的股權。
- 中冶金吉是一家在中國境內設立的公司，是瑞木項目的國內投資主體，主要從事資源開發業務。瑞木項目的資產包括一座露天礦山、一座選礦廠、一座礦漿或礦石倉庫以及一座鎳鈷混合氫氧化物冶煉廠。於最後可行日期，中冶金吉為 貴公司的非全資附屬公司，由 貴公司持有其67.02%的股權。
- 瑞木管理是一家在巴布亞新幾內亞設立的公司。瑞木管理是瑞木項目的項目管理公司，負責該項目的建設、開發及運營。瑞木項目採用國際礦業行業普遍採用的非法人聯營體模式開發運營。由於所有經營成果均根據相關協議直接分配給該聯營體的股東，瑞木管理不享有瑞木項目產生的任何經濟利益，因此瑞木管理自身不確認任何收入或利潤。於最後可行日期，瑞木管理為 貴公司的全資附屬公司。

以下為摘自附錄II的各目標公司截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年7月31日止七個月財務信息(除華冶杜達及瑞木管理外，其他為合併基準)：

獨立財務顧問函件

中冶置業

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 7月31日 止七個月 人民幣千元
營業收入	16,289,489	8,747,544	7,343,698	2,972,323
稅前利潤	220,357	(2,995,713)	(4,996,607)	(25,492,378)
稅後利潤	8,647	(3,022,064)	(4,855,754)	(25,438,424)
	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 7月31日 人民幣千元
資產總計	93,193,883	92,307,549	84,584,931	57,063,693
淨資產	12,600,331	9,509,001	9,250,209	(16,275,509)

有色院

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 7月31日 止七個月 人民幣千元
營業收入	6,947,361	6,233,074	8,717,612	5,226,715
稅前利潤	357,834	533,246	421,948	146,487
稅後利潤	310,460	460,614	339,369	112,543
	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 7月31日 人民幣千元
資產總計	10,389,340	11,010,132	12,546,773	12,456,638
淨資產	4,035,291	4,457,150	4,643,485	4,771,039

獨立財務顧問函件

中冶銅鈔

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 7月31日 止七個月 人民幣千元
營業收入	1,507,705	1,780,741	2,466,863	1,792,489
稅前利潤	134,524	125,866	313,865	212,799
稅後利潤	114,557	105,354	275,147	209,460
	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 7月31日 人民幣千元
資產總計	4,857,692	5,253,156	6,001,910	6,706,752
淨資產	3,776,150	4,050,264	4,536,573	5,097,978

華冶杜達

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 7月31日 止七個月 人民幣千元
營業收入	823,112	603,481	758,946	609,545
稅前利潤	280,527	115,673	249,383	276,768
稅後利潤	280,527	113,618	150,762	149,406
	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 7月31日 人民幣千元
資產總計	837,721	673,583	694,177	724,462
淨資產	407,998	432,822	205,387	186,239

獨立財務顧問函件

中冶金吉

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 7月31日 止七個月 人民幣千元
營業收入	4,745,552	3,875,117	2,965,225	1,607,908
稅前利潤	1,267,166	1,029,037	459,832	228,346
稅後利潤	1,267,166	1,027,378	445,841	229,778
	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 7月31日 人民幣千元
資產總計	8,642,416	7,627,107	7,226,388	6,675,897
淨資產	1,815,627	2,888,946	3,391,165	3,598,171

瑞木管理

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2025年 7月31日 止七個月 人民幣千元
營業收入	零	零	零	零
稅前利潤	零	零	零	零
稅後利潤	零	零	零	零
	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 7月31日 人民幣千元
資產總計	6,593	5,956	5,369	5,033
淨資產	3	3	3	3

出售事項的原因及裨益

參考董事會函件，本次出售事項是積極響應關於推動中央企業聚焦主責主業、推進專業化整合與資源優化配置的有關要求，是中國中冶面向「十五五」發展新階段、實現高質量發展的關鍵舉措。通過本次出售事項，貴集團將剝離非核心資產並優化配置資源，有利於優化貴集團業務結構、聚焦核心主業、提升核心競爭力與持續穩定的盈利能力。未來，貴集團將聚焦冶金工程、有色與礦山工程、高端基建和新興產業等領域，推動業務實現高質量發展。

本次出售事項完成後，中國中冶作為中國五礦旗下專注於工程承包、新興特色產業培育的核心平台定位將更加清晰突出。通過剝離非核心業務資產，實現人力、資金、管理等資源的重新歸集與高效配置，主業更突出、結構更清晰、管理更高效，整體經營穩定性和抗風險能力將進一步提升。未來，中國中冶將更專注於發揮其在工程建設、科技創新、項目管理等方面的核心優勢，與中國五礦集團內其他業務板塊形成更清晰、更緊密、更高效的協同，共同構建更具競爭力的全產業鏈生態系統。

房地產開發業務領域

參考董事會函件，通過剝離主要從事房地產開發業務的中冶置業，貴集團將能夠降低流動性風險、項目執行風險和潛在違約風險。這將大幅減少與綜合房地產業務相關的庫存壓力和資本敞口，同時增強貴集團核心工程業務的融資能力和信用狀況。

此外，中冶置業出售事項將使貴集團能夠收回該等債權，且出售事項所得款項將重新配置，以支持貴集團的發展計劃，例如冶金工程技術升級、綠色低碳轉型及海外工程拓展，使貴集團能夠「以退為進」、「輕裝上陣」。

以下為根據中國國家統計局摘錄的截至2024年12月31日止五個年度及截至2025年10月31日止10個月中國房地產行業相關統計數據：

獨立財務顧問函件

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 1月至10月
中國新建商品房銷售額						
(人民幣十億元)	16,275.2	17,015.9	12,472.0	11,666.1	9,675.0	6,901.7
包括						
—新建住宅商品房	14,532.0	15,263.7	10,958.3	10,301.3	8,486.4	6,068.7
—新建商業營業用房	889.7	870.2	729.8	662.8	572.8	394.8
中國新建商品房銷售面積						
(百萬平方米)	1,588.2	1,613.5	1,221.5	1,117.6	973.9	719.8
包括						
—新建住宅商品房	1,399.3	1,410.1	1,033.1	948.2	814.5	602.7
—新建商業營業用房	81.7	79.3	72.3	63.6	59.9	42.2
中國新建商品房平均銷售價格						
(元／平方米)						
(附註)	10,248	10,546	10,210	10,438	9,935	9,588
包括						
—新建住宅商品房	10,385	10,825	10,608	10,864	10,419	10,069
—新建商業營業用房	10,887	10,969	10,097	10,422	9,569	9,344
中國房屋施工面積						
(百萬平方米)	9,267.6	9,753.9	9,045.0	8,401.6	7,332.5	6,529.4

附註：中國新建商品房平均銷售價格(包括新建住宅商品房及新建商業營業用房)基於中國新建商品房銷售額及中國新建商品房銷售面積計算。

如上所示，中國新建商品房銷售額2022年、2023年及2024年內均錄得逐年下跌，此乃由於中國新建商品房銷售面積及平均銷售價格出現按年下降所致。中國新建商品房銷售額由2020年約人民幣162,752億元下降至2024年約人民幣96,750億元，複合增長率約為負12.19%；同期中國新建商品房銷售面積由2020年約1,588.2百萬平方米下降至2024年約973.9百萬平方米，複合增長率約為負11.51%。此外，2025年前10個月中國新建商品房銷售額為約人民幣69,017億元，按年下降約10.20%；同期中國新建商品房銷售面積約為719.8百萬平方米，按年下降約7.63%。

中國房屋施工面積2022年、2023年及2024年內錄得逐年下降，從2020年約9,267.6百萬平方米下降至2024年約7,332.5百萬平方米，複合增長率約為負5.69%。此外，2025年前10個月中國房屋施工面積為約6,529.4百萬平方米，按年下降約9.40%。

根據上述數據，吾等認為中國房地產行業前景存在不確定性。

礦產資源業務領域

參考董事會函件，礦產資源開發項目通常需要巨額資本投入，投資週期長，終端產品價格波動顯著，在生態環境保護管理方面也有著更高的合規要求。當前，全球地緣政治格局深度調整重塑，經濟增長動力不足且分化加劇，外部環境和政策變動的不確定性增大。貴集團所擁有的礦產資源項目均處在境外區域，待建項目週期長、風險較大。特別是貴集團多個境外礦山仍處於未開發或開發初期階段，部分項目長期未能按原定計劃推進。這些項目的開發不僅需要持續投入大量資金，預期收益的實現也存在不確定性。貴集團尚未建立完整的金屬與採礦產業鏈，且缺乏礦產開採後的金屬冶煉、貿易及深加工等後端業務環節，持有礦業資產會使貴集團面臨國際大宗商品價格波動的影響及境外資源開發項目建設風險，這可能導致收益不穩定，影響財務穩定性。

根據董事告知，貴集團目前擁有五個海外有色金屬礦產。於完成後，貴集團將不再擁有有色金屬礦產。出售事項將降低貴集團因地緣政治緊張局勢及利率週期引致的匯率波動的風險敞口，並且可使貴集團提前實現該等有色礦產資源的經濟價值。

進一步強化聚焦 貴集團的核心優勢

參考董事會函件，鑒於上述行業挑戰和業務板塊特定風險給貴集團帶來的挑戰，本次業務剝離是基於貴集團整體發展戰略的審慎決策，符合國家政策導向及行業發展趨勢，有利於優化貴集團業務結構、聚焦核心主業、提升核心競爭力與持續盈利能力。貴集團的核心優勢與立身之本在於全球領先的冶金工程建設與運營服務能力。

關於貴集團房地產業務及礦產資源開發板塊的出售，有色院亦屬本次出售事項的範圍。有色院核心業務聚焦有色領域的工程設計與配套工程服務，與貴集團以冶金建設及運營為核心的業務存在明顯差異。由於本次出售事項的礦產資源資產主要與有色金屬相關，其與有色院存在顯著的業務協同效應，因此本次出售事項被視為符合貴集團聚焦核心優勢的戰略定位。此外，有色院2024年營業收入佔貴集團合併營業收入不足2%。因此，出售有色院預計不會對貴集團持續經營業務產生重大影響。

剝離非核心業務後，貴集團管理層可將全部戰略關注、管理資源和研發投入集中於冶金工程建設與運營這一核心主業，進一步推動科技成果產業化，加快戰略新興產業發展，對貴集團開展存續業務不會產生較大影響。

鑒於上述情況，吾等同意董事的意見，即雖然出售事項並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，其符合貴公司及其股東的整體利益。

出售事項的主要條款

以下為出售事項的主要條款，其詳情載於董事會函件「1.第一筆股權轉讓協議」及「2.第二筆股權轉讓協議」章節：

	第一筆股權轉讓協議	第二筆股權轉讓協議
日期	2025年12月8日	2025年12月8日
簽約方	(1) 貴公司(作為賣方)；及 (2) 五礦地產控股(作為買方)	(1) 貴公司(作為賣方)； (2) 中國華冶(作為賣方)； (3) 中國五礦(作為買方)
事由	根據第一筆股權轉讓協議的條款和條件： (1) 貴公司同意出售，五礦地產控股同意購買中冶置業的全部股權；及 (2) 貴公司同意轉讓，五礦地產控股同意受讓該等債權。	根據第二筆股權轉讓協議的條款和條件： (1) 貴公司同意出售，中國五礦同意購買：(a)有色院、中冶銅鋅和瑞木管理各自的全部股權；及(b)中冶金吉67.02%的股權；及 (2) 中國華冶同意出售，中國五礦或其指定主體同意購買華冶杜達的全部股權。

對價

第一筆出售事項的總對價為人民幣31,236,589,800元，該款項由五礦地產控股以現金方式按以下方式支付給 貴公司：

(1) 人民幣15,618,294,900元（即對價的50%），由五礦地產控股在賣方的董事會通過決議正式批准本次出售事項後二十(20)日內支付給 貴公司（即不遲於2025年12月28日）；及

(2) 人民幣15,618,294,900元（即對價的餘額），由五礦地產控股在交割日支付給 貴公司

第二筆出售事項的總對價為人民幣29,439,732,600元，具體而言：

(1) 就有色院的全部股權收購，中國五礦應向 貴公司支付人民幣10,495,579,000元；

(2) 就中冶銅鋅的全部股權收購，中國五礦應向 貴公司支付人民幣12,240,720,600元；

(3) 就華冶杜達的全部股權收購，中國五礦或其指定主體應向中國華冶支付人民幣1,656,720,500元或按支付當日中國人民銀行公佈的相應外匯匯率牌價計算的等值外幣；

(4) 就中冶金吉67.02%的股權收購，中國五礦應向 貴公司支付人民幣5,035,798,600元；及

- (5) 就瑞木管理的全部股權收購，中國五礦應向 貴公司支付人民幣10,913,900元。

上述款項由中國五礦以現金方式按以下方式支付給賣方：

- (1) 人民幣14,719,866,300元（即對價的50%），由中國五礦（就華冶杜達應支付的對價而言，由中國五礦或其指定主體負責支付）在中國中冶董事會通過決議正式批准本次出售事項後的二十(20)日內支付給賣方（即不遲於2025年12月28日）；及
- (2) 人民幣14,719,866,300元（即對價的餘額），由中國五礦（就華冶杜達應支付的對價而言，由中國五礦或其指定主體負責支付）在交割日支付給賣方。

中國五礦與賣方同意，針對第二筆出售事項每一目標公司而言，本協議約定的先決條件是分別和獨立的，如約定的先決條件針對任一目標公司而言未能滿足，則不影響中國五礦與賣方就其他目標公司按照本協議約定的條件和條款支付相應轉讓對價和／或完成交割。

交易對價確定基準

交易對價是賣方與買方經公平協商後確定的，考量因素其中包括：評估師於對各目標公司及該債權於基準日的評估值。

為評估交易對價的公允性及合理性，吾等已獲得並審閱評估師編製的評估報告。

為履行盡職調查之目的，吾等已審閱並詢問以下事項：(i)評估師與 貴公司簽訂的聘用協議條款；(ii)評估師就編製評估報告所具備的資質；及(iii)評估師為進行評估所採取的步驟及盡職調查措施。

資質及獨立性

根據評估師提供的聘用協議及其他相關資料，並基於吾等與評估師的訪談，吾等信納評估師的聘用條款以及其編製評估報告的資質及經驗。

經考慮如下因素：

- (i) 中國財政部頒佈並於2017年更新的《資產評估基本準則》(「《評估準則》」) 第四條規定，資產評估機構及其專業人員須依照法律及行政法規條文開展資產評估活動，堅持獨立、客觀及公正原則；
- (ii) 《評估準則》第六條規定，當資產評估機構及其專業人員進行資產評估活動時，彼等(a)應獨立分析、評估並形成其觀點；(b)不應受客戶或其相關人士的影響；及(c)不應於預先設定的基礎上釐定價值；
- (iii) 中國資產評估協會於2017年頒佈的《資產評估職業道德準則》，當中進一步闡釋並強調資產評估機構及經認證評估師的獨立性要求；
- (iv) 根據公開資料及2025中期報告，評估師的股東概無於 貴公司擁有超過10%的股權且於2025年6月30日， 貴公司的主要股東並非評估師的股東；
- (v) 評估師是通過招標投標程序獲選；及
- (vi) 評估師確認其獨立於 貴集團、目標公司及買方，

吾等信納評估師在編寫評估報告方面的獨立性。

評估方法

吾等已審閱評估報告，並向評估師查詢有關其作出資產評估時所採用的方法以及所採納的基準及假設，以便吾等理解評估報告。評估報告詳情載於通函附錄V。吾等從評估報告中獲悉，各評估報告乃評估師根據各項規定／準則編製，包括中國財政部頒佈的《評估準則》。

根據《評估準則》，(i)資產評估的基本評估方法包括收益法、市場法及資產基礎法；及(ii)評估師應分析三種基本評估方法的適用性並選定評估方法。

於編製評估報告的過程中，評估師(i)採用資產基礎法總結有色院、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理(「**資產基礎法評估範圍內的目標公司**」)的評估值(「**本次資產基礎法評估**」)；及(ii)採用收益法總結中冶置業(即第一筆股權轉讓協議項下中冶置業的資產組合中中冶置業全部股權部分)及中冶銅鋅(「**收益法評估範圍內的目標公司**」)的評估值(「**本次收益法評估**」)。

吾等從評估報告獲悉，評估師在進行對有色院、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理的評估時已考量各項基本評估方法，且吾等理解：

- 資產基礎法是指根據「資產減負債」的會計原則，對評估對象的各項可識別資產及負債進行評估，以確定評估對象的價值。由於資產基礎法評估範圍內的目標公司資產負債表內外的資產及負債均可被識別，並有適當方法個別評估其價值，因此對有色院、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理的評估可採用資產基礎法。
- 收益法是指將評估對象的預期收益折現或資本化，以確定評估對象的價值。由於有色院、華冶杜達及中冶金吉均被假定為持續經營個體，且具備完整的歷史財務信息供管理層分析預測其未來經營活動帶來的經濟利益，其經營風險也能夠被合理評估和量化，因此收益法適用於對有色院、華冶杜達及中冶金吉的評估。鑒於瑞木管理並無實際業務活動，且管理層未對其業務制定未來發展計劃，故收益法不適用於瑞木管理的評估。
- 市場法利用市場上的可比較項目評估資產當前的公允市場價值。然而，由於同行業上市公司在業務結構、經營模式、規模、資產配置及使用、成長階段、成長潛力、經營風險、財務風險等方面存在較大差異，且近期缺乏可比較交易、收購及兼併案例，國內產權交易市場交易資料的獲取渠道有限，難以獲得可靠且可比較的交易數據。因此，市場法不適用於對有色院、華冶杜達、中冶金吉及瑞木管理的評估。

吾等從評估報告得悉，評估師在進行對中冶置業及中冶銅鋅的評估時已考量各項基本評估方法，且吾等理解：

- 資產基礎法是指根據「資產減負債」的會計原則，對評估對象的各項可識別資產及負債進行評估，以確定評估對象的價值。由於中冶置業及中冶銅鋅資產負債表內外的資產及負債均可被識別，並有適當方法個別評估其價值，因此對中冶置業及中冶銅鋅的評估可採用資產基礎法。
- 收益法是指將評估對象的預期收益折現或資本化，以確定評估對象的價值。由於中冶置業及中冶銅鋅均被假定為持續經營個體，且具備完整的歷史財務資訊供管理層分析預測其未來營運所帶來的經濟效益，其經營風險也能夠被合理評估和量化，故收益法適用於對中冶置業及中冶銅鋅的評估。
- 市場法利用市場上的可比較項目評估資產當前的公允市場價值。然而，由於同行業上市公司在業務結構、經營模式、規模、資產配置及使用、成長階段、成長潛力、經營風險、財務風險等方面存在較大差異，且近期缺乏可比較交易、收購及兼併案例，國內產權交易市場交易資料的獲取渠道有限，難以獲得可靠且可比較的交易數據。因此，市場法不適用於對中冶置業及中冶銅鋅的評估。

儘管資產基礎法與收益法均適用於對有色院、華冶杜達及中冶金吉的評估，除董事會函件中「3.目標公司的評估」章節下的因素外，亦考量以下因素：(i)影響目標公司未來現金流之收益、成本、費用、營運資金及資本支出等預估數據，可能受管理層主觀判斷影響。雖有歷史財務資料可供評估師客觀驗證相關假設之合理性，然而因各項支出難以維持嚴格及穩定的比例關係，精準預測目標公司未來現金流實屬困難；(ii)就中冶金吉的評估而言，該公司作為管理平台，主要業務為與其附屬公司間的商品貿易，業務範圍相對狹窄，故評估師最終採用資產基礎法總結對有色院、華冶杜達及中冶金吉的評估。

儘管資產基礎法與收益法均適用於對中冶置業及中冶銅鋅的評估，考慮到中冶置業及中冶銅鋅均作為支出管理成本的平台公司，若採用資產基礎法僅對各項資產與負債進行逐項評估，將無法真實反映其企業整體價值，故評估師最終採用收益法總結對中冶置業及中冶銅鋅的評估。

獨立財務顧問函件

鑒於(i)評估師此前已綜合考慮三種常用估值方法的適用性；且(ii)經考量排除其餘兩種方法的上述理由，吾等認同評估師在目標公司的價值進行總結時採取的相關評估方法。基於前述理由，由於其他基礎估值方法不適用於或未被選擇總結本次評估，吾等未採用其他估值方法進行交叉驗證。

由於評估師採用收益法進行對中冶置業及中冶銅鋅，根據《上市規則》，其被視為盈利預測，因此 貴公司的財務顧問及申報會計師已就盈利預測發出報告。彼等報告詳情載於通函附錄VII及附錄VIII。

本次資產基礎法評估

以下為本次資產基礎法評估下資產基礎法評估範圍內的目標公司於基準日的賬面值及評估值的匯總，並按(i)流動資產；(ii)非流動資產；及(iii)負債的類別顯示其增值或減值：

	賬面值 人民幣千元	評估值 人民幣千元	增值／(減值) 人民幣千元
有色院	4,653,835	10,495,579	5,841,744
－流動資產	167,458	167,458	零
－非流動資產	5,574,352	11,401,101	5,826,749
－負債	1,087,974	1,072,980	(14,995)
華冶杜達	186,239	1,656,721	1,470,482
－流動資產	362,639	434,779	72,140
－非流動資產	361,824	1,760,165	1,398,341
－負債	538,223	538,223	零
中冶金吉	2,650,324	7,513,802	4,863,479
－流動資產	123,432	123,432	零
－非流動資產	3,095,752	7,959,118	4,863,366
－負債	568,859	568,747	(113)
瑞木管理	3	10,914	10,911
－流動資產	21	21	零
－非流動資產	5,012	15,924	10,911
－負債	5,030	5,030	零

1. 流動資產

資產基礎法評估範圍內的目標公司的流動資產主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、預付款及存貨，就評估值而言，彼等合計佔資產基礎法評估範圍內的目標公司流動資產總額超過95%。

在確定流動資產的評估值時，評估師已(i)了解資產基礎法評估範圍內的目標公司流動資產的構成；(ii)透過審閱資產基礎法評估範圍內的目標公司的賬冊及記錄，核實流動資產的賬面值；(iii)透過實地盤點及審閱債務人函證，核實賬冊及記錄的真實性與準確性。

經考慮評估師進行的核實工作後，吾等認為評估師在確定流動資產評估值時所採用的方法是公平合理。

2. 非流動資產

資產基礎法評估範圍內的目標公司之非流動資產主要包括長期股權投資、投資性房地產及固定資產，就評估值而言，彼等合計佔資產基礎法評估範圍內的目標公司非流動資產總額約95%。

2.1 長期股權投資

吾等從資產基礎法評估範圍內的目標公司的評估報告中獲悉，該等公司擁有十家被投資公司計入長期股權投資，其評估值總計約人民幣160億元，較其總計約人民幣80億元的賬面價值增值約人民幣80億元。

在盡職調查過程中，吾等審閱了資產基礎法目標公司對各被投資公司的評估過程，發現長期股權投資的增值主要源於其中兩家被投資公司－中國恩菲工程技術有限公司（「**中國恩菲**」）與中冶瑞木鎳鈷有限公司（「**瑞木鎳鈷**」）所產生合計約人民幣80億元評估增值，其中中國恩菲的評估增值主要由於其作為國內知名規劃設計單位，其盈利能力較強造成評估增值；而瑞木鎳鈷的評估增值主要是因為其擁有的鎳鈷礦項目資產組經營權帶來的未來收益較大，整體未來盈利能力較強，測算考慮未來可實現的收益，造成增值。

2.1a 中國恩菲

為評估中國恩菲評估時所採用的基準及基本假設之公平性與合理性，吾等向評估師取得其估值模型，該模型包含：(i)截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年7月31日止七個月的歷史財務資料；(ii)截至2025年12月31日止五個月及截至2030年12月31日止五個年度的財務預測；以及(iii)折現現金流量之計算。吾等從評估師處了解到，在對經營期限無特別限制的公司進行估值時，通常採用完整五個財政年度的財務預測。據此，我們認為涵蓋自基準日後2025年度剩餘五個月及截至2030年12月31日止共五個完整財政年的預測期屬合理。作為吾等的盡調工作，吾等根據中國恩菲的經審計財務數據對主要歷史數據進行複核。

鑒於中國恩菲主要從事工程設計及工程服務業務，且該等業務的經營期限不受限制，並假定中國恩菲能夠持續經營，評估師在計算中國恩菲於預測期後的現金流時未設定永續增長率。吾等認為於預測期後採用的終端價值屬合理。

吾等從中國恩菲的估值模型中注意到，該公司的營業收入主要來自工程設計及工程服務項目，其預測期內的收入是基於歷史業績，考慮未來業務訂單進行的合理估算。基於吾等與評估師的討論，中國恩菲2025年的收入根據2025年實際完成情況及在手訂單執行情況進行預測；2026年的收入根據在手項目情況分析預測；2027年的收入根據2026年收入水平及潛在訂單進行預測（潛在訂單根據行業慣例、項目成熟度（如預算審批進度、商務談判深度）、客戶合作歷史及市場競爭格局等多維度因素釐定）；而2028年及其後的收入根據歷史趨勢進行預測。中國恩菲同期營業成本的釐定則參考了中國恩菲的歷史毛利率水平。

中國恩菲的預估行政管理費用主要包括折舊與攤銷（作為固定成本）及員工成本（作為可變成本）。根據中國恩菲估值模型所示：

- 中國恩菲的折舊與攤銷的釐定基於：(a)截至基準日中國恩菲固定資產及無形資產的賬面淨值；(b)各類固定資產與無形資產的折舊率及攤銷率；(c)預測期間資本性支出預估及其對折舊與攤銷的影響。
- 中國恩菲的員工成本的釐定基於：(a)截至基準日中國恩菲在職員工總數；(b)各職級員工的平均年度薪酬。

吾等從中國恩菲估值模型留意到，該公司營運資金變動額的計算是基於：(i)基準日貿易及其他應收款項、合約資產、存貨以及貿易及其他應付款項的餘額；(ii)參照截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年7月31日止七個月各項目歷史週轉天數所制定的預估週轉天數。吾等從估值模型中留意到，其採用的預估週轉天數與歷史期間各項目歷史水準基本持平。

中國恩菲估值所採用的折現率為評估師測算的加權平均資金成本。從估值模型中可見，評估師採用資本資產定價模型（「**資本資產定價模型**」）計算權益資金成本，而債務資金成本則參照基準日中國恩菲既有債務的利率水平確定。

作為盡調目的：

- 吾等經通過互聯網搜索後，留意到資本資產定價模型在業界廣泛應用於權益回報率的計算。
- 吾等透過全國銀行間同業拆借中心（直屬中國人民銀行管轄之附屬機構）網站查詢，並留意到評估師所採用的無風險利率，與全國銀行間同業拆借中心公佈的國債利率相符。

- 吾等取得計算再槓桿貝塔值所採用之可比公司清單，並透過Wind金融終端對所選可比公司之貝塔值進行交叉核驗。經比對確認，評估師採用的貝塔值與吾等在Wind金融終端的查詢結果相符。
- 經查核，評估師採用的市場風險溢價為參照滬深300指數收益率指標釐定。

在確定中國恩菲的折現自由現金流量後，評估師透過加計該公司溢餘及非經營性資產及負債價值，並扣除其計息負債價值，最終得出中國恩菲之股權價值。

2.1b 瑞木鎳鈷

為評估瑞木鎳鈷評估時所採用的基準及基本假設之公平性與合理性，吾等向評估師取得其基礎估值模型，該模型包含：(i)截至2024年12月31日止四個年度及截至2025年7月31日止七個月的歷史財務資料；(ii)截至2025年12月31日止五個月及截至2044年12月31日止十九個年度的財務預測；(iii)折現現金流量之計算。根據評估師說明，此預測期間對應根據瑞木項目的可行性研究報告瑞木項目可獲採礦服務的剩餘年限。作為吾等的盡調工作，吾等根據瑞木鎳鈷的經審計財務數據對主要歷史數據進行複核。

從瑞木鎳鈷估值模型中吾等注意到，瑞木鎳鈷營業收入主要來自其銷售的鎳鈷產品，其預估是基於鎳與鈷的年度預估產量及各自單位售價計算而得。吾等自評估師處了解到，瑞木鎳鈷的年度預估產量乃依據瑞木項目可行性研究報告所釐定；鎳及鈷之估計單價，乃參考倫敦金屬交易所公佈之歷史平均價格，以及標準普爾全球評級、Department of Industry, Science and Resources of Australia(澳大利亞工業科學與資源部*)、世界銀行及The Cobalt Institute(鈷協會*)等機構公佈之預測單價所釐定。

瑞木鎳鈷的估計營業成本、行政管理費用、分銷成本及資本支出是參考截至2024年12月31日止四個年度及截至2025年7月31日止七個月相關歷史數據、企業預算及可行性研究報告制定的；而需向地方政府支付的礦區資源稅，則是根據礦場的估計年產量及於基準日的現行費率計算的。

吾等從瑞木鎳鈷的估值模型了解到，該公司營運資金變動額的計算是基於以下要素：(i)估值基準日貿易及其他應收款項、合約資產、存貨以及貿易及其他應付款項的賬面餘額；(ii)參照截至2024年12月31日止四個年度及截至2025年7月31日止七個月各項目歷史週轉天數所制定的預估週轉天數。吾等從估值模型中留意到，估值模型中採用的預估週轉天數與歷史期間各項目歷史水準基本相符。

瑞木鎳鈷估值所採用的折現率為評估師測算的加權平均資金成本。從估值模型中可見，評估師採用資本資產定價模型計算權益資金成本，而債務資金成本則參照基準日瑞木鎳鈷既有債務的利率水平確定。吾等從評估師處獲悉：(i)由於瑞木鎳鈷營運所在地巴布亞新幾內亞尚未建立完善的資本市場；且(ii)賣方與買方均註冊於中國境內，評估師在制定折現率時，採用了基於中國資本市場指標的估值參數，以反映其對瑞木鎳鈷投資所需的要求回報率。

作為盡調目的：

- 吾等經通過互聯網搜索後，留意到資本資產定價模型在業界廣泛應用於權益回報率的計算。
- 吾等透過全國銀行間同業拆借中心（直屬中國人民銀行管轄之附屬機構）網站查詢，並留意到評估師所採用的無風險利率，與全國銀行間同業拆借中心公佈的國債利率相符。

- 吾等取得計算再楨桿貝塔值所採用之可比公司清單，並透過Wind金融終端對所選可比公司之貝塔值進行交叉核驗。經比對確認，評估師採用的貝塔值與吾等在Wind金融終端的查詢結果相符。
- 經查核，評估師採用的市場風險溢價為照滬深300指數收益率指標釐定。

在確定瑞木鎳鈷的折現自由現金流量後，評估師透過加計該公司溢餘及非經營性資產及負債價值，並扣除其計息負債價值，最終得出瑞木鎳鈷之股權價值。

2.2 投資性房地產

吾等從評估報告中獲悉，資產基礎法評估範圍內的目標公司的投資性房地產，主要為有色院持有的辦公樓宇。評估師根據該等資產之性質與預定用途，分別採用收益法或市場法進行評估。作為盡調目的，吾等取得並審閱了其中一項投資性房地產的評估流程範例。吾等從該範例處留意到：

- 針對可出售的投資性房地產部分（「**市場法評估範圍內的物業**」），評估師採用市場法，參照位於同一區域之可比物業價格，並根據多項因素對參考單價進行調整，從而得出適用於市場法評估範圍內的物業之調整後單價。
- 針對不可出售的投資性房地產部分（「**收益法評估範圍內的物業**」），評估師採用收益法中的租金資本化方法，透過預估該資產剩餘年限之收益並扣除預估直接成本，再參照必要報酬率進行折現計算。

在評估市場法評估範圍內的物業時，評估師首先識別出2025年間發生、與標的資產同區域且用途相同之三項物業的交易（「**可比物業**」）。吾等認為該等可比物業交易具公平性與代表性，適合作為推導市場法評估範圍內的物業參考價格之基礎。評估師得出市場法評估範圍內的物業的參考單價（每平方米）後，進一步比對可比物業與市場法評估範圍內的物業之量化特徵（如樓面面積差異、交易時點、剩餘使用年限）與質化特徵（如交通便利性、公共配套、結構與功能完整性），通過評分機制釐定調整系數，最終計算出調整後單價。

在評估收益法評估範圍內的物業時，評估師按下列基礎進行預估：(i)收益部分參照(a)現行租賃協議之租金；(b)按現行一年期存款利率計算之租賃押金利息收入；(c)預估空置率；(ii)直接成本部分參照(a)適用於該資產之各類稅費及附加費率；(b)按資產建造成本一定比例計提之預估保險費與維護費；(c)按預估租金收入一定比例計提之預估行政管理費。

在得出收益法評估範圍內的物業剩餘年限之自由現金流量後，評估師採用風險累加法釐定折現率，以對自由現金流進行折現。該方法乃基於各類風險溢價計算投資預期回報率。吾等自評估師處了解到，風險累加法通常用於確定投資項目之所需回報率，而加權平均資金成本則主要適用於企業整體估值。評估師在風險累加法過程中，將無風險利率與收益法評估範圍內的物業特定風險進行疊加計算。

為評估評估師採用的參數與基本假設的公平性及合理性：

- 吾等查核可比物業之交易紀錄及搜索其地理位置，以驗證交易時點及區域相似性是否符合市場法資產之比較基礎。

- 吾等審閱評估師編製的調整系數評分表，經核驗未發現其中採用之調整系數存在有違公平合理性之情形。
- 吾等審查收益法評估範圍內的物業的現存租賃協議樣本，核實其租金單價與評估師預估租金收入所採用數據之一致性。
- 吾等向董事會查詢收益法評估範圍內的物業歷史空置率狀況，獲悉歷史數據與評估師預估租金收入所採用之空置率假設相符。
- 吾等將評估師採用之存款利率與中國商業銀行現行一年期存款利率進行交叉比對，驗證收益法評估範圍內的物業租金的利息收入估算中所使用假設之合理性。
- 吾等複核折現率釐定之參數設定，發現：(a)所採用無風險利率係基於前述一年期存款利率；(b)特定風險係評估師綜合考量所屬行業風險、經營風險及財務風險後判定。

根據對估值範例之審閱及相關參數與假設之評估，吾等認為評估師採用之方法及基本假設均屬公平合理。

2.3 固定資產

在確定固定資產評估值時，評估師依據各項固定資產的適用性採用重置成本法或市場比較法，以估算各項固定資產其現狀下替換或重建各項固定資產所需成本。

為履行盡職調查程序，吾等審閱了評估師提供的資產基礎法評估範圍內的目標公司中15項固定資產之評估過程範例。吾等從評估師處留意到：

- 對於建築物及構築物，評估師(1)參照《北京市住房和城鄉建設委員會關於調整北京市建設工程規費費率的通知》(「《**建設工程費率通知**》」)、《北京市建設工程預算定額》(「《**建設工程預算定額**》」)及《北京信息價(2025年7月)》(「《**信息價**》」)，或其他市政區域的當地政府所發佈類似的指導文件或預算定額，估算重建安裝價格；(2)根據基準日現行利率及稅率考量資金成本及相關稅費；(3)依據基準日之剩餘使用年限、結構狀況與功能狀態確定綜合成新率，並據此進行折舊計算。
- 對於專用機器設備(「**專用設備資產**」)，評估師根據該等資產購置成本，以及近期相同或功能相似資產(「**可比資產**」)之市場報價，在計入相關運輸、安裝成本及資金成本後，參考基準日之剩餘使用年限、結構與功能狀況確定綜合成新率，並據此計算評估價值。
- 對於存在足夠市場交易之通用機器設備(「**通用設備資產**」)，評估師依據可比資產之交易紀錄及近期掛牌，並根據基準日之剩餘使用年限與功能狀況進行調整定價。

為評估評估師採用之參數與假設的公平性及合理性：

- 吾等審閱《建設工程費率通知》、《建設工程預算定額》及《信息價》，確認該等文件係為規範北京市建築物與構築物建造成本而制定。

- 吾等依據中國人民銀行公佈之貸款市場報價利率(LPR)及國家稅務總局發佈之現行適用稅率，驗證專用設備資產調整後建置成本中所採用之資金成本及相關稅率。
- 吾等審閱評估師選取之可比交易紀錄與市場掛牌資訊，以評估通用設備資產評估值，並留意到可比交易資產與標的機器設備具有相同功能。吾等認為可比交易之篩選標準妥適，且作為通用設備資產評估之樣本具公平性與代表性。
- 吾等審閱建築物與構築物及專用設備資產之綜合成新率的計算，以及通用設備資產之調整系數。吾等注意到綜合成新率與通用設備資產的調整，均已涵蓋量化因素(如建置／交易日期、樓面面積、樓層數、使用年數)與質化因素(如預定用途、功能狀態及裝修水平)。吾等對評估建築物與構築物、專用設備資產及通用設備資產評估值所採用的調整系數未有疑義。

基於對評估範例之審閱及相關參數與基本假設之評估，吾等認為評估師採用的方法及所依循之基本假設均屬公平合理。

3. 負債

吾等從評估報告留意到，資產基礎法評估範圍內的目標公司的負債主要包含貿易及其他應付款項、非流動應付款項、借款及遞延收入。

在確定負債的評估值時，評估師透過審閱相關會計紀錄、單據、發票及執行債權人函證程序，以核實該等負債之真實性與準確性。

吾等留意到目標公司負債賬面值與評估值之差異，均源自其遞延收入項下政府補貼之攤銷。評估師已審閱相關補貼文件，並確認資產基礎法評估範圍內的目標公司就該等政府補貼已減免未來償付義務。

經考量評估師執行之核實工作後，吾等認為評估師確定負債評估值所採用之方法屬公平合理。

基於上述審核程序及與評估師之討論，吾等未發現任何重大因素足以質疑本次資產基礎法評估所採用假設之合理性。

中冶置業及債權的評估

為評估中冶置業估值所採用的基準及基本假設之公平性與合理性，吾等向評估師取得其估值模型，該模型包含：(i)中冶置業截至2024年12月31日止四個年度及截至2025年7月31日止七個月之歷史財務資料；(ii)中冶置業截至2025年12月31日止五個月及截至2030年12月31日止五年之財務預測；(iii)折現現金流量計算。吾等從評估師處了解到，在對經營期限無特別限制的公司進行估值時，通常採用完整五個財政年度的財務預測。據此，我們認為涵蓋自基準日後2025年度剩餘五個月及截至2030年12月31日止共五個完整財政年的預測期屬合理。作為吾等的盡調工作，吾等根據中冶置業的經審計財務數據對主要歷史數據進行複核。

由於中冶置業作為平台管理公司並無經營期限限制且假設其能夠持續經營，評估師在預測期後對中冶置業未來現金流量未設永續增長率。吾等認為此種永續價值處理方式具合理性。

中冶置業於獨立基礎上過往未從主營業務（即房地產開發）產生任何營業收入。中冶置業管理層預估該公司在預測期間內亦不會由主營業務產生營業收入及相應的營業成本。

吾等自中冶置業估值模型留意到，中冶置業過往投資收益均來自被投資公司。由於其被投資公司之評估已歸類於溢餘及非經營性資產及負債（詳情請見下文），故預測期間未計提任何投資收益至中冶置業。

中冶置業之預估行政管理費用主要包括折舊與攤銷（作為固定成本）及員工成本（作為可變成本）。根據中冶置業估值模型所示：

- 中冶置業之折舊與攤銷基於以下因素釐定：(a)截至基準日中冶置業的固定資產及無形資產之賬面淨值；(b)各項固定資產與無形資產之折舊率及攤銷率；(c)預測期間資本性支出預估及其對折舊與攤銷之影響。
- 中冶置業之員工成本乃基於下列因素釐定：(a)截至基準日中冶置業之在職員工人數；(b)各員工之平均年度薪酬（此與歷史期間水準保持一致）；(c)隨著中冶置業管理之房地產項目逐步變現，預測期間內員工人數之預估減幅。

吾等自評估報告留意到，中冶置業之營運資金變動係基於下列因素計算：(i)截至基準日之預付款項、應計費用及其他應付款項餘額；(ii)每月需結付之費用金額（透過參考預估行政開支，並剔除非流動資產之折舊及攤銷等非現金支出後釐定）；(iii)中冶置業需維持之最低現金餘額。

吾等認為，現金流預測所採用的基準和假設是在綜合考慮了中冶置業的預測損益、非現金支出及營運資金變動後所制定的，屬公平合理。

吾等中冶置業評估報告留意到，評估師採用風險累加法釐定中冶置業之折現率，其反映了中冶置業營運相關之累積風險。如前所述，風險累加法通常用於確定投資項目之預期回報率，而加權平均資金成本則主要適用於企業整體之所需回報率計算。由於中冶置業僅為管理平台公司，除項目管理外並無實際營運活動，吾等認為在實務上難以透過公開資訊篩選具可比性之企業，以確定用於計算加權平均資金成本之貝塔值。據此，吾等認為採用風險累加法確定中冶置業之折現率屬合理。

於風險累加法框架下，評估師已累計各類風險因素，包括無風險利率、行業風險溢價，以及中冶置業相關之特定風險溢價（含營運風險及財務風險）。吾等從中冶置業的評估報告中獲悉：

- 無風險利率：評估師參考全國銀行間同業拆借中心網站公佈的國債收益率釐定。
- 行業風險：指因市場特性引發的各種不確定性所帶來的風險。
- 財務風險：指與金融市場相關的外部風險（如利率與匯率風險）；而營運風險溢價則指房地產項目運營管理所產生的內部風險（如市場需求、供應鏈管理及營運管理等）。

儘管上述風險溢價為由評估師根據其經驗主觀判定，然考量吾等於上文「資質及獨立性」小節中對評估師資質及獨立性之評估後，吾等對中冶置業估值中所採用之折現率並無疑慮。

在得出中冶置業折現自由現金流量後，評估師加計中冶置業溢餘及非經營性資產及負債價值（包含對被投資公司之長期股權投資），並扣除其帶息負債價值，最終計算中冶置業之股權價值。

吾等自中冶置業的評估報告中獲悉，中冶置業持有的計入長期股權投資的被投資公司，其評估值總計較總賬面價值相比合計減值約人民幣190億元。作為盡調目的，吾等審閱中冶置業對各被投資公司之評估過程，發現長期股權投資價值減值主要源自相關被投資公司（評估師對其採用資產基礎法評估）所產生之總計約人民幣200億元的減值。經與評估師討論，吾等確認中冶置業對這些被投資公司具有控制權及/或評估師能取得其財務報表及底層資產負債組成結構，得以採用資產基礎法客觀評估該等被投資公司價值。因此，吾等認為採用資產基礎法對該等被投資公司進行評估屬公平合理。

吾等自採用資產基礎法評估的被投資公司的評估過程留意到：(1)該等被投資公司之流動資產主要包含現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、預付款項及存貨；(2)非流動資產主要包含固定資產、無形資產及投資性房地產；(3)負債主要包含貿易及其他應付款項與非流動應付款項。吾等注意到，此等被投資公司的資產及負債評估值較賬面價值下降，主要係因下列各項的差異（經考慮歸屬於中冶置業的股權比例後）：

- (i) 該等被投資公司存貨（主要為房地產項目（其主要由開發成本及開發產品構成））評估值大幅減少共計約人民幣150億元；及
- (ii) 固定資產、投資性房地產及預付款項之評估值減少共計約人民幣30億元。

在確定前述各項資產與負債（開發成本及開發產品除外）之評估值時，評估師採用之估值基礎及假設，與資產基礎法評估範圍內的目標公司所依據者一致，而吾等認為該等基礎與假設均屬公平合理。基於對資產基礎法被投資公司評估過程之審閱，吾等認為評估師對中冶置業長期股權投資之評估所採用的方法及基本假設屬公平合理。

有關開發成本及開發產品，其評估值確定的主要過程乃由評估師依據以下因素釐定：(i)各類待售房地產項目於各自銷售期內之預計可銷售樓面面積；(ii)各類房地產項目之預計單位售價（按每平方米計算）；(iii)與房地產項目開發及銷售相關的成本及稅項；及(iv)房地產項目之折現率。吾等從該等被投資公司之估值模型中察悉：

- (1) 各類待售房地產之預計可銷售樓面面積與預計單位售價均與上文「出售事項的原因及裨益」章節中題為「房地產開發業務領域」子節所述中國房地產行業之發展狀況相符。

- (2) 待支付之房地產項目開發成本、基礎設施成本及資本化融資成本，乃根據房地產項目之計劃成本與融資需求、截至基準日已支付金額及預測期內計劃支付之餘額所釐定。
- (3) 房地產項目的相關稅項，乃依據現行稅率及房地產項目產生之收益所釐定。
- (4) 用於評估開發成本的折現率，為房地產項目的加權平均資金成本，其中包括評估師採用資本資產定價模型釐定之權益成本，以及參考房地產項目借貸成本釐定之債務成本。作為吾等盡職調查的目的：
- 吾等經通過互聯網搜索後，留意到資本資產定價模型在業界廣泛應用於權益回報率的計算。
 - 吾等透過全國銀行間同業拆借中心（直屬中國人民銀行管轄之附屬機構）網站查詢，並留意到評估師所採用的無風險利率，與全國銀行間同業拆借中心公佈的國債利率相符。
 - 吾等取得計算再槓桿貝塔值所採用之可比公司清單，並透過Wind金融終端對所選可比公司之貝塔值進行交叉核驗。經比對確認，評估師採用的貝塔值與吾等在Wind金融終端的查詢結果相符。
 - 經查核，評估師採用的市場風險溢價為照滬深300指數收益率指標釐定。

基於上述工作，吾等認為評估師在得出開發成本及開發產品評估時所採用的參數俱屬公平合理。

關於債權（即第一筆股權轉讓協議項下中冶置業的資產組合中相關債權部分），吾等從中冶置業評估報告中留意到，評估師已審閱相關合約、協議及原始會計憑證，以核實其賬面價值。評估師在綜合考量可回收狀況及貸款成因後，判定無需計提減值準備，故債權於基準日之市場價值等同其賬面價值。

基於上述審核程序及吾等與評估師之討論，吾等未發現任何重大因素足以質疑中冶置業及債權評估時所採用假設之合理性。

中冶銅鋅的評估

為評估中冶銅鋅估值所採用基礎及基本假設之公平性與合理性，吾等向評估師取得其基礎估值模型，該模型包含：(i)中冶銅鋅截至2024年12月31日止四個年度及截至2025年7月31日止七個月之歷史財務資料；(ii)中冶銅鋅截至2025年12月31日止五個月及截至2030年12月31日止五年之財務預測；(iii)折現現金流量計算。吾等從評估師處了解到，在對經營期限無特別限制的公司進行估值時，通常採用完整五個財政年度的財務預測。據此，我們認為涵蓋自基準日後2025年度剩餘五個月及截至2030年12月31日止共五個完整財政年的預測期屬合理。作為吾等的盡調工作，吾等根據中冶銅鋅的經審計財務數據對主要歷史數據進行複核。

由於中冶銅鋅作為管理平台公司並無經營期限限制，且假設其能夠持續經營，評估師在計算中冶銅鋅於預測期後的現金流時未設定永續增長率。吾等認為於預測期後採用的終端價值具合理性。

吾等亦從中冶銅鋅估值模型中注意到，中冶銅鋅過往之投資收益均來自其被投資公司。由於其被投資公司之評估值已計入溢餘及非經營性資產及負債（詳情請見下文），故預測期間未將任何投資收益歸屬至中冶銅鋅。

中冶銅鋅之預估行政管理費用主要包括折舊與攤銷（作為固定成本）及員工成本（作為可變成本）。吾等審閱中冶銅鋅估值模型，並與評估師討論後，獲悉：

- 中冶銅鋅之折舊與攤銷釐定基於以下要素：(a)截至基準日中冶銅鋅固定資產及無形資產之賬面淨值；(b)各項固定資產與無形資產之折舊率及攤銷率；(c)預測期間資本性支出預估及其對折舊與攤銷之影響。

- 中冶銅鋅之員工成本乃基於下列因素釐定：(a)截至基準日中冶銅鋅之在職員工人數；及(b)各員工之平均年度薪酬（此與歷史期間水準保持一致）。

吾等自評估報告留意到，中冶銅鋅營運資金變動額之計算是基於：(i)截至基準日貿易及其他應收款項與貿易及其他應付款項之餘額；(ii)參照截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年7月31日止七個月各項目歷史週轉天數所制定之預估週轉天數。

吾等認為，現金流預測所採用的基準和假設是在綜合考慮了中冶銅鋅的預測損益、非現金支出及營運資金變動後所制定的，屬公平合理。

根據中冶銅鋅評估報告所示，評估師採用風險累加法釐定該公司之折現率，其反映了中冶銅鋅營運相關之累積風險。如前所述，風險累加法通常用於確定投資項目之預期回報率，而加權平均資金成本則主要適用於企業整體之所需回報率計算。然由於中冶銅鋅僅為管理平台公司，除項目管理外並無實際營運活動，吾等認為在實務上難以透過公開資訊篩選具可比性之企業，以確定用於計算加權平均資金成本之貝塔值。據此，吾等認為採用風險累加法確定中冶銅鋅之折現率屬合理。

於風險累加法框架下，評估師已累計各類風險因素，包括無風險利率、行業風險溢價，以及中冶銅鋅相關之特定風險溢價（含營運風險及財務風險）。

吾等自中冶銅鋅的評估報告中留意到，評估師是參照全國銀行間同業拆借中心網站公佈的國債收益率釐定無風險利率，其基礎在於賣方與買方均註冊於中國境內，且採用中國國債收益率能反映中國投資者預期的最低回報。

各項風險溢價之特性與釐定依據已於上文「中冶置業及債權的評估」小節中詳細說明。

儘管這些風險溢價係由評估師根據其專業經驗主觀判定，然考量吾等於上文「資質及獨立性」小節中對評估師資質及獨立性之評估後，吾等對中冶銅鋅估值中所採用之折現率並無疑慮。

在得出中冶銅鋅折現自由現金流量後，評估師加計中冶銅鋅溢餘及非經營性資產及負債價值（包含對被投資公司之長期股權投資），並扣除其帶息負債價值，最終核定中冶銅鋅之股權價值。

吾等自中冶銅鋅的評估報告中留意到，中冶銅鋅共持有八家被投資公司計入長期股權投資，其評估值總計約人民幣110億元，較總計約人民幣30億元之賬面價值增值約人民幣80億元。作為盡調目的，吾等審閱中冶銅鋅對各被投資公司之估值過程，發現長期股權投資價值增值主要源自其中海外銅礦企業因國際銅價近年持續上漲，企業預測盈利水平提高，企業價值有較大增長。吾等已獲得該等被投資公司的評估模型及計算底稿，並留意到該等被投資公司之評估增值主要源自於其無形資產共計增值約人民幣80億元（即：其持有的海外礦業項目之礦業權）（「該無形資產」）。

吾等從評估模型及計算底稿中注意到：

- 該無形資產的預測期是參照各礦場於基準日的礦產儲量及其可行性研究報告中的估計年產量而確定。
- 該無形資產的預計營運收入是基於以下因素釐定：(i)根據各礦場可行性研究報告得出的估計年產量；(ii)參考倫敦金屬交易所公佈的歷史均價，並考量礦產純度差異後確定的估計產品單價。
- 營運成本、行政管理費用、分銷成本及資本支出是參照各礦場的可行性研究報告制定；而應向地方政府支付的礦區資源稅則是根據各礦場的估計年產量及基準日費率計算。

該無形資產的折現率（反映這些礦場營運相關的累積風險）採用風險累加法釐定。如前所述，風險累加法通常用於確定投資項目的必要報酬率，而加權平均資本成本則主要用於確定公司的必要報酬率。因此，吾等認為採用風險累加法來釐定該無形資產的折現率具合理性。

在風險累加法下，評估師已累計各類風險因素，包括無風險利率及與該無形資產相關的特定風險溢價（如勘探與開發風險、行業風險、財務與營運風險及經濟風險）。根據該等支持文件，吾等確認：

- 無風險利率是評估師參照全國銀行間同業拆借中心網站公佈的國債收益率確定，其基礎在於這些礦業項目由中國資金支持。
- 勘探與開發風險由評估師根據各礦場的勘探階段釐定。
- 行業風險指因市場特性、投資特性、發展特性及其他因素引發的不確定性風險，該風險溢價是參照全球可再生能源產業發展及脫碳策略而定，此等因素將影響礦產資源的未來需求。
- 財務風險指與金融市場相關的外部風險（如利率與匯率風險）；而營運風險則指礦場營運產生的內部風險（如市場需求、供應鏈管理及營運管理等）。
- 經濟風險指經濟環境變化（如產業政策、財政政策、金融政策及經濟發展政策調整）對投資者合理預期投資項目回報所產生的影響。

儘管大多數上述風險溢價為由評估師根據其專業經驗主觀判定，然考量吾等於上文「資質及獨立性」小節中對評估師資質及獨立性之評估後，吾等對該無形資產估值所採用之折現率並無疑慮。

基於上述分析，吾等認為評估師於釐定無形資產的價值時所採用之參數屬公平合理。

獨立財務顧問函件

基於上述審核程序及與評估師之討論，吾等未發現任何重大因素足以質疑中冶銅鋅估值所採用假設之合理性。

截至基準日目標公司整體股權權益價值、估值所示目標股權權益價值及目標股權權益之對價如下：

目標公司於基準日的全部股權價值、目標股權價值及目標股權對應的交易對價如下：

標的	評估值 人民幣千元	擬收購股權 比例	目標股權 及債權價值 人民幣千元	交易對價 人民幣千元
第一筆出售事項				
中冶置業及債權	31,236,589.8	100%	31,236,589.8	31,236,589.8
第二筆出售事項				
有色院	10,495,579.0	100%	10,495,579.0	
中冶銅鋅	12,240,720.6	100%	12,240,720.6	
華冶杜達	1,656,720.5	100%	1,656,720.5	
中冶金吉	7,513,802.4	67.02%	5,035,798.6	
瑞木管理	10,913.9	100%	10,913.9	
小計	31,917,736.4		29,439,732.6	29,439,732.6
合計	63,154,326.2		60,676,322.4	60,676,322.4

鑑於出售事項之對價乃反映於基準日目標股權及債權之價值，吾等認為目標股權及債權之交易對價具公平性與合理性。

過渡期安排

自基準日起至移交日當月的最後一天，與第一筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損（包括中冶置業常規業務範圍外活動所產生的任何盈虧）以及標的債權的孳息（即：第一筆歸屬賣方過渡期損益）由 貴公司享有和承擔；自移交日次月的第一天起，與第一筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損以及標的債權的孳息由五礦地產控股享有和承擔，但雙方另有約定除外。為免疑義，標的債權的孳息按照截止基準日的原有標準計算。

獨立財務顧問函件

自基準日起至移交日當月的最後一天，與第二筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損（包括第二筆出售事項項下各目標公司常規業務範圍外活動所產生的任何盈虧）（即：第二筆歸屬賣方過渡期損益）由賣方或其指定主體享有和承擔；自移交日次月的第一天起，與第二筆出售事項標的股權相關的盈利或虧損由中國五礦或其指定主體享有和承擔，但雙方另有約定除外。

賣方、五礦地產控股、中國五礦（視情況而定）將就第一筆歸屬賣方過渡期損益及第二筆歸屬賣方過渡期損益進行審計，並在相應審計報告出具之日或交割日（以二者孰晚為準）後三十(30)日內結算支付該等損益。

出售事項的潛在財務影響

參考董事會函件，本次出售事項完成後，各目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，各目標公司的財務業績將不再納入 貴公司的財務報表綜合入賬。

交易後集團未經審計的備考財務資料（「備考資料」）載於通函附錄III內。

根據2025年中期報告，於2025年6月30日， 貴集團未經審計的合併資產合計及負債合計分別為約人民幣8,574億元及人民幣6,768億元。根據備考資料，倘交割於2025年6月30日發生，則交易後集團的未經審計資產合計及負債合計將分別為約人民幣8,242億元及人民幣6,500億元。

根據2024年年度報告， 貴集團2024財年經審計的營業總收入、營業利潤及淨利潤分別為約人民幣5,520億元、人民幣91億元及人民幣79億元。根據備考資料，倘交割於2024年1月1日發生，則交易後集團2024財年的未經審計營業總收入、營業利潤及淨利潤將分別約為人民幣5,362億元、人民幣110億元及人民幣93億元。

務須注意，上述分析僅供說明用途，並不擬用作表示 貴集團於完成後的財務表現及財政狀況。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易的條款為一般商業條款，屬公平合理；及(ii)雖然股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，其符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於臨時股東會提呈的決議案，以批准股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成與此相關的決議案。

此致

中國冶金科工股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

嘉林資本有限公司

林家威

董事總經理

謹啟

2025年12月12日

附註：林家威先生為香港證券及期貨事務監察委員會的持牌人士及嘉林資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾30年經驗。

* 僅供識別

1. 本集團財務信息

本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止的三個年度以及截至2025年6月30日止的六個月的財務信息載於下列文件，該等文件已在香港聯交所(www.hkexnews.hk)和本公司(www.mccchina.com)的網站上公佈：

- (a) 公司截至2022年12月31日止的年度報告

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042000523.pdf>

- (b) 公司截至2023年12月31日止的年度報告

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041800666.pdf>

- (c) 公司截至2024年12月31日止的年度報告

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0422/2025042200817.pdf>

- (d) 公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0919/2025091900810.pdf>

2. 債務聲明

債務

截至2025年10月31日（即本通函付印前就該等負債而言的最新實際可行日期），公司的總負債情況摘要如下：

項目	2025年10月31日 的餘額 (人民幣／百萬元)
銀行借款	101,454.27
無抵押及無擔保	75,776.17
關連公司借款	8,033.88
無抵押及無擔保	8,033.88
非銀行機構借款	6,493.94
無抵押及無擔保	4,198.97
公司債券及中期票據	5,345.00
無抵押及無擔保	5,345.00
租賃負債	1,162.85
無抵押及無擔保	1,083.20
或有負債及按揭等擔保	6,150.15
合計	128,640.08

除上文所披露者外，截至2025年10月31日（即本通函刊發前為本債務聲明目的的最後可行日期），除公司內部負債及正常業務過程中產生的應付賬款外，本公司並無任何其他未償還債務、未償還或同意發行的貸款資本、銀行或其他借款、抵押、質押、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、擔保、承兌項下負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購或其他融資租賃承擔或其他或有負債。

3. 營運資金

公司董事經充分、審慎調查後認為，考慮到本集團可用的財務資源，包括內部產生的資金和可用銀行授信，除非出現不可預見的情況，否則自本通函之日起至少在接下來的12個月內，本集團有足夠的營運資金滿足當前需求。

本公司已根據《上市規則》第14.66(12)條的規定取得相關確認。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團為一家大型綜合企業集團，業務涵蓋多個專業領域、不同行業及多個國家。為響應關於推動中央企業聚焦主責主業、推進專業化整合與資源優化配置的有關要求，本集團將本次出售事項作為面向「十五五」發展新階段、實現高質量發展的關鍵舉措。通過本次出售事項，本集團將剝離非核心資產並優化配置資源，有利於優化業務結構、聚焦核心主業、提升核心競爭力與持續穩定的盈利能力。未來，本集團將在聚焦冶金工程、有色與礦山工程、高端基建和新興產業等領域，推動業務實現高質量發展。

為改善集團的流動性及財務狀況，本集團一直在採取措施優化業務組合併提升運營效率。此外，本集團還將繼續積極尋求其他融資渠道，以管理流動性並增強財務靈活性，從而緩解經營狀況及外部因素意外變化帶來的市場不確定性。

5. 重大不利變化

截至最後可行日期，公司董事確認自2024年12月31日起（即本集團最新公佈的經審計合併財務報表的截止日期）以來，本集團財務狀況或經營狀況不存在任何重大不利變化。



大信會計師事務所
北京市海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone : +86 (10) 82330558
傳真Fax : +86 (10) 82327668
網址Internet : www.daxincpa.com.cn

審閱報告

大信閱字[2025]第1-00026號

中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「公司」)：

我們審閱了後附的中冶置業集團有限公司(以下簡稱「目標公司」)財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。這些財務報表的編製是貴公司管理層的責任，我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱業務。該準則要求我們計劃和實施審閱工作，以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序，提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計，因而不發表審計意見。

根據我們的審閱，我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編製，未能在所有重大方面公允反映被審閱單位2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併財務狀況，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併經營成果和合併現金流量。

該審閱報告僅供公司處置目標公司事宜以及根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》刊發通函使用。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李志軍

中國•北京

中國註冊會計師：梁軒

2025年12月12日

合併資產負債表

編製單位：中冶置業集團有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產					
貨幣資金		955,257,168.34	1,662,731,178.72	1,613,007,324.72	1,812,012,257.41
△結算備付金					
△拆出資金					
交易性金融資產					
衍生金融資產					
應收票據					
應收賬款	3	1,254,255,470.40	1,833,312,718.75	1,951,153,740.54	2,320,718,494.89
應收款項融資					
預付款項		865,355,715.63	1,128,006,808.11	1,686,316,229.29	2,565,131,650.95
△應收保費					
△應收分保賬款					
△應收分保合同準備金					
應收資金集中管理款		414,870,407.69	718,734,451.57	135,850,139.82	299,746,054.41
其他應收款		4,874,604,006.06	6,616,669,722.35	8,600,488,187.98	12,204,459,530.63
其中：應收利息					33,732.83
應收股利		20,210,019.69	20,210,019.69	20,210,019.69	
△買入返售金融資產					
存貨		38,322,611,744.97	56,650,471,789.72	63,089,896,083.47	61,206,799,508.38
其中：數據資源					
合同資產			848,486,303.11	1,139,917,314.80	1,101,220,985.56
持有待售資產					
一年內到期的非流動資產					
其他流動資產		<u>1,806,157,234.47</u>	<u>1,963,794,183.94</u>	<u>1,930,026,928.05</u>	<u>1,556,124,330.95</u>
流動資產合計		<u><u>48,493,111,747.56</u></u>	<u><u>71,422,207,156.27</u></u>	<u><u>80,146,655,948.67</u></u>	<u><u>83,066,212,813.18</u></u>

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產					
△發放貸款和墊款					
債權投資					
其他債權投資					
長期應收款		3,327,783,077.33	4,758,267,929.55	5,070,225,377.37	5,018,677,261.39
長期股權投資		801,247,214.30	807,736,570.69	821,088,577.31	758,595,696.32
其他權益工具投資					
其他非流動金融資產					
投資性房地產		1,821,855,200.00	2,868,662,286.90	2,862,123,128.84	2,231,895,141.03
固定資產		995,267,623.26	3,123,122,208.68	3,210,058,149.18	1,902,073,787.30
在建工程		1,298,000,082.81	1,269,896,136.44		
生產性生物資產					
油氣資產					
使用權資產		50,505,717.06	56,018,067.27	69,171,945.86	83,318,854.01
無形資產		26,168,943.45	28,455,333.87	31,828,096.66	30,250,126.26
其中：數據資源					
開發支出					
其中：數據資源					
商譽					
長期待攤費用		2,051,324.13	2,246,577.89	1,476,386.13	22,280,936.57
遞延所得稅資產		247,702,042.05	248,318,390.83	94,921,194.87	80,577,941.14
其他非流動資產					
非流動資產合計		8,570,581,224.39	13,162,723,502.12	12,160,892,856.22	10,127,669,744.02
資產總計		57,063,692,971.95	84,584,930,658.39	92,307,548,804.89	93,193,882,557.20

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債					
短期借款		15,253,123.27			919,320,059.18
△向中央銀行借款					
△拆入資金					
交易性金融負債					
衍生金融負債					
應付票據		89,903,680.61	108,404,838.46	98,241,094.54	
應付賬款	4	4,510,944,593.53	5,649,807,107.39	6,021,127,740.02	7,626,434,706.16
預收款項		6,354,972.60	5,908,195.40	6,368,225.57	4,962,243.34
合同負債		4,111,486,566.59	4,866,289,855.51	4,706,698,820.94	3,724,908,839.66
△賣出回購金融資產款					
△吸收存款及同業存放					
△代理買賣證券款					
△代理承銷證券款					
應付職工薪酬		6,610,361.98	5,584,624.97	61,216,211.72	43,251,173.85
應交稅費		1,543,191,692.25	1,076,114,336.75	1,967,293,098.97	2,051,079,473.34
其他應付款		49,103,756,458.16	48,009,700,745.65	53,428,477,018.40	50,874,113,534.28
其中：應付利息		12,275,240.98	12,275,240.98	12,275,240.98	12,275,240.98
應付股利		1,782,864,219.99	1,782,864,219.99	1,797,825,917.06	1,782,864,219.99
△應付手續費及佣金					
△應付分保賬款					
持有待售負債					
一年內到期的非流動負債		2,573,383,878.90	6,825,197,290.94	3,127,988,797.19	5,644,018,899.05
其他流動負債		<u>686,602,764.56</u>	<u>739,095,879.77</u>	<u>717,875,808.96</u>	<u>611,741,235.38</u>
流動負債合計		<u><u>62,647,488,092.45</u></u>	<u><u>67,286,102,874.84</u></u>	<u><u>70,135,286,816.31</u></u>	<u><u>71,499,830,164.24</u></u>

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動負債					
△保險合同準備金					
長期借款		7,071,563,380.07	5,893,347,545.59	9,005,654,573.77	7,556,238,414.76
應付債券		3,345,000,000.00	2,000,000,000.00	3,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其中：優先股					
永續債					
租賃負債		45,241,355.03	49,404,440.03	57,193,854.49	66,945,426.47
長期應付款				126,666,666.66	
長期應付職工薪酬					
預計負債		150,090,966.36		34,607,252.93	35,612,095.52
遞延收益		59,444,695.45	80,149,616.95	106,270,695.49	91,281,836.36
遞延所得稅負債		20,373,323.01	25,717,506.22	32,868,438.92	43,644,010.52
其他非流動負債					
非流動負債合計		10,691,713,719.92	8,048,619,108.79	12,663,261,482.26	9,093,721,783.63
負債合計		73,339,201,812.37	75,334,721,983.63	82,798,548,298.57	80,593,551,947.87

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
所有者權益					
股本		10,000,000,000.00	10,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他權益工具					
其中：優先股					
永續債					
資本公積					
減：庫存股					
其他綜合收益		-23,847,153.54	-56,553,888.79	-14,849,563.25	10,364,760.17
專項儲備					
盈餘公積		162,400,353.01	390,686,194.14	390,686,194.14	390,686,194.14
△一般風險準備					
未分配利潤		<u>-27,581,506,266.42</u>	<u>-2,595,842,559.03</u>	<u>1,932,857,163.99</u>	<u>4,906,307,576.53</u>
歸屬於母公司所有者權益合計		-17,442,953,066.95	7,738,289,746.32	7,308,693,794.88	10,307,358,530.84
少數股東權益		<u>1,167,444,226.53</u>	<u>1,511,918,928.44</u>	<u>2,200,306,711.44</u>	<u>2,292,972,078.49</u>
所有者權益合計		<u>-16,275,508,840.42</u>	<u>9,250,208,674.76</u>	<u>9,509,000,506.32</u>	<u>12,600,330,609.33</u>
負債及所有者權益合計		<u>57,063,692,971.95</u>	<u>84,584,930,658.39</u>	<u>92,307,548,804.89</u>	<u>93,193,882,557.20</u>

合併利潤表

編製單位：中冶置業集團有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、營業總收入		2,972,322,787.05	7,343,697,980.16	8,747,543,854.60	16,289,489,471.17
其中：營業收入	5	2,972,322,787.05	7,343,697,980.16	8,747,543,854.60	16,289,489,471.17
△利息收入					
△已賺保費					
△手續費及佣金收入					
二、營業總成本		5,372,912,777.50	9,630,010,778.31	10,444,730,903.61	15,897,665,379.58
其中：營業成本		3,789,016,345.02	7,546,653,393.88	8,501,846,999.15	14,853,609,613.78
△利息支出					
△手續費及佣金支出					
△退保金					
△賠付支出淨額					
△提取保險責任準備金淨額					
△保單紅利支出					
△分保費用					
税金及附加		690,160,211.44	382,339,375.71	237,657,153.00	136,091,182.48
銷售費用		169,610,633.03	439,839,511.21	420,387,311.10	433,949,937.16
管理費用		260,869,773.39	363,996,742.10	472,397,881.78	341,593,988.39
研發費用					
財務費用		463,255,814.62	897,181,755.41	812,441,558.58	132,420,657.77
其中：利息費用		499,440,911.37	1,175,294,623.53	1,112,705,201.96	1,133,230,167.14
利息收入		79,328,183.70	269,995,013.77	343,574,546.49	1,066,880,193.02
加：其他收益		621,035.35	12,484,257.15	39,705,297.29	30,424,535.26
投資收益（損失以「-」號填列）		-6,491,375.26	3,502,232.81	4,592,741.53	93,702,099.10
其中：對聯營企業和合營企業的					
投資收益		-6,491,375.26	3,502,232.81	20,735,900.68	-29,356,873.35
以攤餘成本計量的金融資					
產終止確認收益（損失以					
「-」號填列）					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
△匯兌收益(損失以「-」號填列)					
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)					
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)					
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-3,825,064,510.80	-98,343,272.94		
資產減值損失(損失以「-」號填列)		-19,108,869,663.85	-2,673,654,097.73	-1,344,527,975.10	-400,020,271.90
資產處置收益(虧損以「-」號填列)			-63,024.53	-35,382.51	5,854.55
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)		-25,340,394,505.01	-5,042,386,703.39	-2,997,452,367.80	115,936,308.60
加：營業外收入		5,271,318.83	23,444,995.70	10,852,214.61	109,786,333.57
減：營業外支出		157,254,665.11	-22,334,489.62	9,112,689.40	5,365,860.57
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		-25,492,377,851.29	-4,996,607,218.07	-2,995,712,842.59	220,356,781.60
減：所得稅費用		-53,953,601.77	-140,853,482.45	26,351,385.99	211,709,445.01
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		-25,438,424,249.52	-4,855,753,735.62	-3,022,064,228.58	8,647,336.59
其中：被合併方在合併前實現的淨利潤					
(一) 按經營持續性分類					
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		-25,438,424,249.52	-4,855,753,735.62	-3,022,064,228.58	8,647,336.59
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)					
(二) 按所有權歸屬分類					
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		-24,985,663,707.39	-4,528,699,723.02	-2,973,729,979.75	108,796,085.65
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		-452,760,542.13	-327,054,012.60	-48,334,248.83	-100,148,749.06

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
六. 其他綜合收益的稅後淨額		32,706,735.25	-41,704,325.54	-25,214,323.42	-136,667,069.13
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		32,706,735.25	-41,704,325.54	-25,214,323.42	-136,667,069.13
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益					
1. 重新計量設定受益計劃變動額					
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益					
3. 其他權益工具投資公允價值變動					
4. 企業自身信用風險公允價值變動					
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		32,706,735.25	-41,704,325.54	-25,214,323.42	-136,667,069.13
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益		2,018.87	-2,018.87		
2. 其他債權投資公允價值變動					
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額					
4. 其他債權投資信用減值準備					
5. 現金流量套期儲備					
6. 外幣財務報表折算差額		32,704,716.38	-41,702,306.67	-25,214,323.42	-136,667,069.13
7. 其他					
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額					
七. 綜合收益總額		-25,405,717,514.27	-4,897,458,061.16	-3,047,278,552.00	-128,019,732.54
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		-24,952,956,972.14	-4,570,404,048.56	-2,998,944,303.17	-27,870,983.48
歸屬於少數股東的綜合收益總額		-452,760,542.13	-327,054,012.60	-48,334,248.83	-100,148,749.06
八. 每股收益					
(一) 基本每股收益(元/股)					
(二) 稀釋每股收益(元/股)					

合併現金流量表

編製單位：中冶置業集團有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、經營活動產生的現金流量：				
銷售商品、提供勞務收到的現金	2,854,851,142.50	7,448,657,890.05	7,101,988,966.48	8,457,035,678.00
△客戶存款和同業存放款項淨增加額				
△向中央銀行借款淨增加額				
△向其他金融機構拆入資金淨增加額				
△收到原保險合同保費取得的現金				
△收到再保險業務現金淨額				
△保戶儲金及投資款淨增加額				
△收取利息、手續費及佣金的現金				
△拆入資金淨增加額				
△回購業務資金淨增加額				
△代理買賣證券收到的現金淨額				
收到的稅費返還	166,488,016.76	295,780,718.81	167,421,837.97	427,935,209.27
收到其他與經營活動有關的現金	263,218,554.97	853,378,763.75	1,789,350,856.95	1,411,162,807.71
經營活動現金流入小計	3,284,557,714.23	8,597,817,372.61	9,058,761,661.40	10,296,133,694.98
購買商品、接受勞務支付的現金	1,403,948,863.72	3,599,706,000.60	4,870,272,145.05	7,342,052,881.82
△客戶貸款及墊款淨增加額				
△存放中央銀行和同業款項淨增加額				
△支付原保險合同賠付款項的現金				
△拆出資金淨增加額				
△支付利息、手續費及佣金的現金				
△支付保單紅利的現金				
支付給職工以及為職工支付的現金	259,239,839.11	540,712,263.12	652,437,424.99	586,151,254.18
支付的各项稅費	338,804,947.51	1,592,510,811.47	817,581,146.38	1,258,772,249.67
支付其他與經營活動有關的現金	374,380,236.90	1,230,985,659.45	2,270,268,443.27	1,026,927,480.99
經營活動現金流出小計	2,376,373,887.24	6,963,914,734.64	8,610,559,159.69	10,213,903,866.66
經營活動產生的現金流量淨額	908,183,826.99	1,633,902,637.97	448,202,501.71	82,229,828.32

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
二. 投資活動產生的現金流量：				
收回投資收到的現金				
取得投資收益收到的現金				
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		2,950.00	3,238.00	58,103.56
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額				
收到其他與投資活動有關的現金	7,151,593,660.85	16,528,736,741.34	13,558,027,764.86	27,303,256,566.96
投資活動現金流入小計	7,151,593,660.85	16,528,739,691.34	13,558,031,002.86	27,303,314,670.52
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	4,572,924.35	7,514,118.83	20,069,392.16	40,884,068.47
投資支付的現金			69,967,000.00	
△質押貸款淨增加額				
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額				
支付其他與投資活動有關的現金	6,815,068,888.03	17,101,545,663.27	12,905,101,696.36	24,314,970,443.39
投資活動現金流出小計	6,819,641,812.38	17,109,059,782.10	12,995,138,088.52	24,355,854,511.86
投資活動產生的現金流量淨額	331,951,848.47	-580,320,090.76	562,892,914.34	2,947,460,158.66
三. 籌資活動產生的現金流量：				
吸收投資收到的現金				
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金				
取得借款收到的現金	4,070,130,000.00	5,573,076,695.18	5,500,000,000.00	8,451,572,758.77
收到其他與籌資活動有關的現金	1,013,142,334.94	1,246,344,750.01	1,607,470,967.67	3,904,776,606.01
籌資活動現金流入小計	5,083,272,334.94	6,819,421,445.19	7,107,470,967.67	12,356,349,364.78

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
償還債務支付的現金	6,148,980,968.91	6,204,295,006.00	7,106,368,700.26	7,091,781,421.23
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	357,328,183.63	686,087,509.34	728,706,506.40	743,815,915.37
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤	11,221,385.39			
支付其他與籌資活動有關的現金	420,116,055.59	729,192,196.21	561,253,787.03	8,738,519,359.95
籌資活動現金流出小計	6,926,425,208.13	7,619,574,711.55	8,396,328,993.69	16,574,116,696.55
籌資活動產生的現金流量淨額	-1,843,152,873.19	-800,153,266.36	-1,288,858,026.02	-4,217,767,331.77
四. 匯率變動對現金的影響	-1,658,892.34	1,237,160.24	626,235.49	3,351,743.39
五. 現金及現金等價物淨增加額	-604,676,090.07	254,666,441.09	-277,136,374.48	-1,184,725,601.40
加：期初現金及現金等價物的餘額	1,401,577,376.17	1,146,910,935.08	1,424,047,309.56	2,608,772,910.96
六. 期末現金及現金等價物餘額	796,901,286.10	1,401,577,376.17	1,146,910,935.08	1,424,047,309.56

2025年1-7月

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具									
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備
					未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計	
(三) 利潤分配										
1. 提取盈餘公積										
2. 提取一般風險準備										
3. 對所有者(或股東)的分配										
4. 其他										
(四) 所有者權益內部結轉										
1. 資本公積轉增資本(或股本)										
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)										
3. 盈餘公積彌補虧損										
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益										
5. 其他綜合收益結轉留存收益										
6. 其他										
(五) 專項儲備										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末餘額	10,000,000,000.00						-23,847,153.54		162,400,353.01	-27,581,506,266.42
									-17,442,953,066.95	-16,275,508,840.42

2024年度

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具					資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積
	股本	優先股	永續債	其他	其他權益工具					
一、上年年末餘額	5,000,000,000.00							-14,849,563.25	390,686,194.14	390,686,194.14
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年期初餘額	5,000,000,000.00							-14,849,563.25	390,686,194.14	390,686,194.14
三、本年增減變動金額（減少以「-」號填列）	5,000,000,000.00							-41,704,325.54	-4,528,699,723.02	-4,528,699,723.02
（一）綜合收益總額								-41,704,325.54	-4,528,699,723.02	-4,528,699,723.02
（二）所有者投入和減少資本	5,000,000,000.00									
1. 所有者投入的普通股	5,000,000,000.00									
2. 其他權益工具持有者投入資本										
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										
小計										
少數股東權益										
所有者權益合計										

項目	2024年度														
	歸屬於母公司所有者權益														
	其他權益工具														
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
(三) 利潤分配															
1. 提取盈餘公積														-61,333,770.40	-61,333,770.40
2. 提取一般風險準備															
3. 對所有者(或股東)的分配															
4. 其他														-61,333,770.40	-61,333,770.40
(四) 所有者權益內部結轉															
1. 資本公積轉增資本(或股本)															
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)															
3. 盈餘公積彌補虧損															
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益															
5. 其他綜合收益結轉留存收益															
6. 其他															
(五) 專項儲備															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末餘額	10,000,000,000.00						-56,553,888.79		390,686,194.14		-2,595,842,559.03		7,738,289,746.32	1,511,918,928.44	9,250,208,674.76

2022年度

項目	歸屬於母公司所有者權益														
	其他權益工具														
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
(三) 利潤分配															
1. 提取盈餘公積														-48,284,888.89	-48,284,888.89
2. 提取一般風險準備															
3. 對所有者(或股東)的分配														-48,284,888.89	-48,284,888.89
4. 其他															
(四) 所有者權益內部結轉															
1. 資本公積轉增資本(或股本)															
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)															
3. 盈餘公積彌補虧損															
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益															
5. 其他綜合收益結轉留存收益															
6. 其他															
(五) 專項儲備															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末餘額	5,000,000,000.00						10,364,760.17		390,686,194.14		4,906,307,576.53		10,307,358,530.84	2,292,972,078.49	12,600,330,609.33

中冶置業集團有限公司

財務報表附註

(除特別註明外，本附註金額單位均為人民幣元)

1. 一般資料

中冶置業集團有限公司(以下簡稱「目標公司」)2001年9月5日成立於北京，註冊地址：北京市海淀區馬甸東路17號29層(25)、30層(26)；公司註冊資本人民幣1,000,000.00萬元。

目標公司主要從事房地產開發業務。經營範圍：房地產開發；銷售商品房；房地產信息諮詢(不含中介服務)；接受委託從事物業管理；項目投資。

母公司為中國冶金科工股份有限公司；最終控制方為中國五礦集團有限公司。

2. 編製基礎

目標公司未經審核的財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。

未經審核財務報表根據目標公司持續經營基礎編製。

未經審核財務報表已根據編製相關期間的財務報表時所採納的相同會計政策編製。財務報表已按照中國財政部頒佈的《企業會計準則》及相關規定編製。

未經審核財務報表不足以構成《企業會計準則第30號－財務報表的列報》所定義整套財務報表及《企業會計準則第32號－中期財務報告》界定的財務報表所需資料。有關資料應與相關期間已刊發年度報告一併閱讀。

審閱報告參照香港聯合交易所有限公司《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條的要求而編製，僅用以載入中國冶金科工股份有限公司就非常重大出售事項之通函。

3. 應收賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	396,574,276.38	328,714,743.36	296,504,205.84	610,417,918.52
1-2年(含2年)	24,749,778.96	26,748,670.98	46,035,778.78	23,128,625.94
2-3年(含3年)	22,944,972.99	29,356,758.37	15,546,731.25	173,431,038.97
3年以上	1,306,538,204.61	1,449,492,546.04	1,593,067,024.67	1,513,740,911.46
合計	<u>1,750,807,232.94</u>	<u>1,834,312,718.75</u>	<u>1,951,153,740.54</u>	<u>2,320,718,494.89</u>
壞賬準備	496,551,762.54	1,000,000.00		
賬面價值	<u><u>1,254,255,470.40</u></u>	<u><u>1,833,312,718.75</u></u>	<u><u>1,951,153,740.54</u></u>	<u><u>2,320,718,494.89</u></u>

4. 應付賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	2,132,451,286.87	3,084,938,619.86	3,117,532,606.61	4,997,634,420.28
1-2年(含2年)	853,795,801.23	681,508,781.83	1,356,352,657.09	915,135,307.93
2-3年(含3年)	499,770,352.28	729,554,429.47	444,289,057.31	418,413,839.77
3年以上	<u>1,024,927,153.15</u>	<u>1,153,805,276.23</u>	<u>1,102,953,419.01</u>	<u>1,295,251,138.18</u>
合計	<u><u>4,510,944,593.53</u></u>	<u><u>5,649,807,107.39</u></u>	<u><u>6,021,127,740.02</u></u>	<u><u>7,626,434,706.16</u></u>

5. 營業收入

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
1. 主營業務小計	<u>2,955,474,064.57</u>	<u>7,216,192,853.55</u>	<u>8,677,400,872.12</u>	<u>16,075,911,086.72</u>
其中：房地產開發	2,877,519,287.99	6,860,913,726.04	8,143,193,465.96	15,169,022,502.80
其他	77,954,776.58	355,279,127.51	534,207,406.16	906,888,583.92
2. 其他業務小計	<u>16,848,722.48</u>	<u>127,505,126.61</u>	<u>70,142,982.48</u>	<u>213,578,384.45</u>
其中：其他	16,848,722.48	127,505,126.61	70,142,982.48	213,578,384.45
合計	<u><u>2,972,322,787.05</u></u>	<u><u>7,343,697,980.16</u></u>	<u><u>8,747,543,854.60</u></u>	<u><u>16,289,489,471.17</u></u>



大信會計師事務所
北京市海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone : +86 (10) 82330558
傳真Fax : +86 (10) 82327668
網址Internet : www.daxincpa.com.cn

審閱報告

大信閱字[2025]第1-00023號

中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「公司」)：

我們審閱了後附的中國有色工程有限公司(以下簡稱「目標公司」)財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。這些財務報表的編製是貴公司管理層的責任，我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱業務。該準則要求我們計劃和實施審閱工作，以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序，提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計，因而不發表審計意見。

根據我們的審閱，我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編製，未能在所有重大方面公允反映被審閱單位2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併財務狀況，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併經營成果和合併現金流量。

該審閱報告僅供公司處置目標公司事宜以及根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》刊發通函使用。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李志軍

中國•北京

中國註冊會計師：梁軒

2025年12月12日

合併資產負債表

編製單位：中國有色工程有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產					
貨幣資金		508,341,190.83	415,868,382.70	362,418,423.05	271,719,111.90
△結算備付金					
△拆出資金					
交易性金融資產					
衍生金融資產					
應收票據		20,813,098.18	3,790,416.86	16,372,019.29	16,354,271.00
應收賬款	3	1,950,209,478.68	1,482,528,683.51	1,183,075,407.40	1,137,424,828.94
應收款項融資		35,361,561.76	14,319,548.32	44,225,748.65	347,950,149.05
預付款項		589,925,492.83	1,176,895,373.87	798,118,819.89	684,359,255.37
△應收保費					
△應收分保賬款					
△應收分保合同準備金					
應收資金集中管理款		391,153,497.61	570,787,300.79	275,012,881.12	405,704,435.34
其他應收款		1,802,004,712.26	1,798,874,369.39	1,741,317,743.99	868,388,487.62
其中：應收利息		1,308,673.79	1,308,673.79	1,308,673.79	1,308,673.79
應收股利		26,980,351.76	51,555,351.76	51,555,351.76	52,161,271.96
△買入返售金融資產					
存貨		87,567,695.98	70,526,715.20	41,642,201.02	84,705,417.13
其中：數據資源					
合同資產		623,846,041.42	503,924,277.04	437,142,493.40	538,626,331.87
持有待售資產					
一年內到期的非流動資產					
其他流動資產		253,680,897.92	338,687,568.54	227,365,303.53	168,434,861.18
流動資產合計		6,262,903,667.47	6,376,202,636.22	5,126,691,041.34	4,523,667,149.40

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產					
△發放貸款和墊款					
債權投資					
其他債權投資					
長期應收款					
長期股權投資		1,025,254,512.62	973,879,300.52	900,058,435.14	839,186,857.14
其他權益工具投資		71,107,088.92	58,831,377.41	86,596,234.61	85,510,507.39
其他非流動金融資產					
投資性房地產		219,516,194.20	224,034,681.03	234,474,525.48	247,403,137.29
固定資產		1,571,520,592.05	1,705,558,823.51	1,744,094,784.20	1,507,172,683.34
在建工程		409,090,844.87	254,155,869.12	80,940,150.22	519,856,200.39
生產性生物資產					
油氣資產					
使用權資產		12,681,921.97	15,100,455.93	50,885,555.28	48,282,682.96
無形資產		2,679,859,990.02	2,733,435,315.68	2,642,023,456.76	2,498,672,272.29
其中：數據資源					
開發支出					
其中：數據資源					
商譽					
長期待攤費用		4,192,165.67	4,924,001.07	1,454,745.43	1,942,746.19
遞延所得稅資產		93,345,312.73	85,582,105.02	83,062,372.45	83,823,394.31
其他非流動資產		107,165,774.00	115,068,918.12	59,850,956.00	33,821,879.00
非流動資產合計		6,193,734,397.05	6,170,570,847.41	5,883,441,215.57	5,865,672,360.30
資產總計		12,456,638,064.52	12,546,773,483.63	11,010,132,256.91	10,389,339,509.70

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債					
短期借款		434,250,000.00	308,419,330.59		250,000,000.00
△向中央銀行借款					
△拆入資金					
交易性金融負債					
衍生金融負債					
應付票據		44,683,863.34	62,179.82	452,500.00	
應付賬款	4	2,606,179,871.20	2,278,512,754.19	1,583,460,790.02	1,525,556,409.67
預收款項		203,597.00	9,486,937.84	10,074,068.76	10,151,526.21
合同負債		1,588,304,737.79	2,418,870,230.22	1,729,003,315.22	1,238,849,662.48
△賣出回購金融資產款					
△吸收存款及同業存放					
△代理買賣證券款					
△代理承銷證券款					
應付職工薪酬		137,933,997.94	138,589,667.23	137,732,727.28	117,496,381.68
應交稅費		21,893,848.94	82,672,017.34	112,608,110.31	61,088,240.11
其他應付款		581,249,214.95	644,430,758.53	657,152,145.26	666,619,338.11
其中：應付利息		1,538,055.73		397,269.13	456,867.74
應付股利		33,336,681.56	33,336,681.56	26,336,681.56	26,336,681.56
△應付手續費及佣金					
△應付分保賬款					
持有待售負債					
一年內到期的非流動負債		210,123,778.07	214,781,950.66	258,030,282.91	253,510,411.21
其他流動負債		57,387,755.92	66,819,250.83	33,676,250.78	140,119.74
流動負債合計		5,682,210,665.15	6,162,645,077.25	4,522,190,190.54	4,123,412,089.21

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動負債					
△保險合同準備金					
長期借款		1,620,527,184.49	1,340,367,479.36	1,559,920,002.64	1,728,683,627.99
應付債券					
其中：優先股					
永續債					
租賃負債		2,560,495.83	3,164,303.66	9,468,930.34	23,896,470.42
長期應付款		58,472,062.62	58,472,062.62	70,490,503.13	89,607,693.09
長期應付職工薪酬		212,634,000.00	212,634,000.00	215,666,000.00	231,519,000.00
預計負債		20,000,000.00	27,689,500.00	8,689,500.00	3,820,800.00
遞延收益		89,194,386.81	98,315,610.04	166,557,518.85	152,909,240.95
遞延所得稅負債					199,200.91
其他非流動負債					
非流動負債合計		2,003,388,129.75	1,740,642,955.68	2,030,792,454.96	2,230,636,033.36
負債合計		7,685,598,794.90	7,903,288,032.93	6,552,982,645.50	6,354,048,122.57

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
所有者權益					
股本		2,346,730,000.00	2,346,730,000.00	2,346,730,000.00	2,346,730,000.00
其他權益工具					
其中：優先股					
永續債					
資本公積		-72,924,968.74	-72,932,393.47	-73,006,914.30	-56,607,583.09
減：庫存股					
其他綜合收益		-108,887,134.11	-120,207,395.71	-106,238,399.78	-104,585,329.76
專項儲備		6,540,175.45	3,785,332.56	2,700,771.12	
盈餘公積		326,459,500.40	326,459,500.40	309,827,742.07	302,124,725.45
△一般風險準備					
未分配利潤		<u>1,740,423,440.44</u>	<u>1,611,388,948.45</u>	<u>1,424,396,015.78</u>	<u>1,087,243,563.94</u>
歸屬於母公司所有者權益合計		4,238,341,013.44	4,095,223,992.23	3,904,409,214.89	3,574,905,376.54
少數股東權益		<u>532,698,256.18</u>	<u>548,261,458.47</u>	<u>552,740,396.52</u>	<u>460,386,010.59</u>
所有者權益合計		<u><u>4,771,039,269.62</u></u>	<u><u>4,643,485,450.70</u></u>	<u><u>4,457,149,611.41</u></u>	<u><u>4,035,291,387.13</u></u>
負債及所有者權益合計		<u><u>12,456,638,064.52</u></u>	<u><u>12,546,773,483.63</u></u>	<u><u>11,010,132,256.91</u></u>	<u><u>10,389,339,509.70</u></u>

合併利潤表

編製單位：中國有色工程有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、營業總收入		5,226,714,724.54	8,717,611,782.24	6,233,074,011.24	6,947,361,012.81
其中：營業收入	5	5,226,714,724.54	8,717,611,782.24	6,233,074,011.24	6,947,361,012.81
△利息收入					
△已賺保費					
△手續費及佣金收入					
二、營業總成本		5,010,500,594.08	8,449,323,495.28	6,057,212,570.89	6,243,521,852.58
其中：營業成本		4,549,503,558.35	7,614,598,401.12	5,144,638,163.96	5,293,307,983.13
△利息支出					
△手續費及佣金支出					
△退保金					
△賠付支出淨額					
△提取保險責任準備金淨額					
△保單紅利支出					
△分保費用					
税金及附加		32,139,581.41	68,260,471.84	58,055,946.43	65,764,076.86
銷售費用		33,161,189.21	86,968,119.62	90,741,281.75	74,355,954.42
管理費用		136,412,994.44	277,408,977.42	302,908,459.81	260,005,176.72
研發費用		224,827,833.49	360,855,456.26	412,367,356.44	420,524,169.29
財務費用		34,455,437.18	41,232,069.02	48,501,362.50	129,564,492.16
其中：利息費用		30,030,173.61	45,659,222.94	47,788,856.46	120,007,384.94
利息收入		4,205,114.44	14,087,292.62	18,889,861.42	7,346,874.80
加：其他收益		20,835,263.41	100,739,553.70	15,956,736.09	22,330,333.17
投資收益（損失以「-」號填列）		51,369,572.45	86,608,354.18	63,507,337.23	-105,359,984.18
其中：對聯營企業和合營企業的					
投資收益		51,390,341.47	73,762,697.70	64,172,729.54	8,466,950.75
以攤餘成本計量的金融資					
產終止確認收益（損失以					
「-」號填列）					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
△匯兌收益(損失以「-」號填列)					
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)					
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)				-451,674.39	-465,310.42
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-22,261,659.72	-90,950,080.72	-127,446,250.18	-142,993,744.03
資產減值損失(損失以「-」號填列)		-114,563,484.36	-91,321,543.88	-39,947,679.19	-100,495,109.06
資產處置收益(虧損以「-」號填列)		21,238.27	139,636,199.34	447,581,089.33	44,458.28
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)		151,615,060.51	413,000,769.58	535,060,999.24	376,899,803.99
加：營業外收入		1,956,706.01	32,348,525.74	4,409,383.23	11,005,003.63
減：營業外支出		7,084,273.56	23,401,650.66	6,224,485.25	30,071,304.33
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		146,487,492.96	421,947,644.66	533,245,897.22	357,833,503.29
減：所得稅費用		33,944,678.18	82,579,062.91	72,631,556.31	47,373,717.67
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		112,542,814.78	339,368,581.75	460,614,340.91	310,459,785.62
其中：被合併方在合併前實現的淨利潤					
(一) 按經營持續性分類					
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		112,542,814.78	339,368,581.75	460,614,340.91	310,459,785.62
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)					
(二) 按所有權歸屬分類					
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		128,264,061.73	340,260,025.66	368,965,946.44	150,630,059.31
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		-15,721,246.95	-891,443.91	91,648,394.47	159,829,726.31

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
六. 其他綜合收益的稅後淨額		11,956,055.23	-14,355,596.64	-1,247,164.23	-20,824,395.20
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		12,090,691.86	-14,526,995.66	-1,653,070.02	-21,039,722.54
（一）不能重分類進損益的其他綜合收益					
收益		12,077,597.10	-13,806,520.32	-1,980,137.24	-20,168,566.99
1. 重新計量設定受益計劃變動額		8,000.00	-14,764,250.00	-2,777,250.00	-864,250.00
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益					
合收益		-22,554.10	-10,246.51	-7,891.80	-12,172.58
3. 其他權益工具投資公允價值變動		12,092,151.20	967,976.19	805,004.56	-19,292,144.41
4. 企業自身信用風險公允價值變動					
（二）將重分類進損益的其他綜合收益		13,094.76	-720,475.34	327,067.22	-871,155.55
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益					
收益			-6,106.64	9,823.19	-23,871.01
2. 其他債權投資公允價值變動					
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額					
4. 其他債權投資信用減值準備					
5. 現金流量套期儲備					
6. 外幣財務報表折算差額		168,797.26	-816,448.68	-1,148,816.28	314,898.22
7. 其他		-155,702.50	102,079.98	1,466,060.31	-1,162,182.76
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		-134,636.63	171,399.02	405,905.79	215,327.34
七. 綜合收益總額		124,498,870.01	325,012,985.11	459,367,176.68	289,635,390.42
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		140,354,753.59	325,733,030.00	367,312,876.42	129,590,336.77
歸屬於少數股東的綜合收益總額		-15,855,883.58	-720,044.89	92,054,300.26	160,045,053.65
八. 每股收益					
（一）基本每股收益（元／股）					
（二）稀釋每股收益（元／股）					

合併現金流量表

編製單位：中國有色工程有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、經營活動產生的現金流量：				
銷售商品、提供勞務收到的現金	3,811,225,754.13	9,029,493,376.50	6,889,991,503.39	5,980,652,673.07
△客戶存款和同業存放款項淨增加額				
△向中央銀行借款淨增加額				
△向其他金融機構拆入資金淨增加額				
△收到原保險合同保費取得的現金				
△收到再保險業務現金淨額				
△保戶儲金及投資款淨增加額				
△收取利息、手續費及佣金的現金				
△拆入資金淨增加額				
△回購業務資金淨增加額				
△代理買賣證券收到的現金淨額				
收到的稅費返還	144,211,395.30	66,581,788.07	36,249,214.24	21,000,115.50
收到其他與經營活動有關的現金	87,652,134.72	223,655,770.89	191,235,328.13	340,242,918.98
經營活動現金流入小計	4,043,089,284.15	9,319,730,935.46	7,117,476,045.76	6,341,895,707.55
購買商品、接受勞務支付的現金	3,275,236,695.02	6,482,406,789.64	4,228,546,460.82	3,696,032,343.17
△客戶貸款及墊款淨增加額				
△存放中央銀行和同業款項淨增加額				
△支付原保險合同賠付款項的現金				
△拆出資金淨增加額				
△支付利息、手續費及佣金的現金				
△支付保單紅利的現金				
支付給職工以及為職工支付的現金	597,680,930.54	1,349,215,252.37	1,251,386,416.34	1,173,306,217.96
支付的各項稅費	150,246,393.79	327,017,568.65	192,332,957.75	306,019,790.42
支付其他與經營活動有關的現金	243,421,922.16	296,411,889.12	423,869,376.03	300,086,111.14
經營活動現金流出小計	4,266,585,941.51	8,455,051,499.78	6,096,135,210.94	5,475,444,462.69
經營活動產生的現金流量淨額	-223,496,657.36	864,679,435.68	1,021,340,834.82	866,451,244.86

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
二、投資活動產生的現金流量：				
收回投資收到的現金	2,820,956.53	29,239,595.31	20,507,464.14	46,720,434.78
取得投資收益收到的現金	25,431,033.62	12,845,656.48	613,015.73	21,516,747.62
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	296,383.50	145,984,335.50	31,250.00	314,685.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額				
收到其他與投資活動有關的現金	<u>4,225,750,782.08</u>	<u>8,744,927,623.98</u>	<u>6,138,961,600.00</u>	<u>3,667,767,184.01</u>
投資活動現金流入小計	<u>4,254,299,155.73</u>	<u>8,932,997,211.27</u>	<u>6,160,113,329.87</u>	<u>3,736,319,051.41</u>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	248,776,369.15	540,272,093.94	491,168,680.20	1,024,944,876.73
投資支付的現金			6,800,000.00	
△質押貸款淨增加額				
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額				
支付其他與投資活動有關的現金	<u>4,047,374,177.68</u>	<u>9,037,358,010.18</u>	<u>6,002,721,890.81</u>	<u>4,008,648,357.63</u>
投資活動現金流出小計	<u>4,296,150,546.83</u>	<u>9,577,630,104.12</u>	<u>6,500,690,571.01</u>	<u>5,033,593,234.36</u>
投資活動產生的現金流量淨額	<u>-41,851,391.10</u>	<u>-644,632,892.85</u>	<u>-340,577,241.14</u>	<u>-1,297,274,182.95</u>
三、籌資活動產生的現金流量：				
吸收投資收到的現金		3,120,600.00		368,495.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		3,120,600.00		368,495.00
取得借款收到的現金	555,903,590.06	576,877,631.33	153,955,236.87	1,100,476,380.49
收到其他與籌資活動有關的現金		<u>15,000,000.00</u>	<u>52,830,000.00</u>	<u>718,410,000.00</u>
籌資活動現金流入小計	<u>555,903,590.06</u>	<u>594,998,231.33</u>	<u>206,785,236.87</u>	<u>1,819,254,875.49</u>

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
償還債務支付的現金	131,614,615.52	484,358,088.62	610,635,000.42	1,467,309,704.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	16,446,043.03	159,809,595.75	69,871,851.69	201,213,816.44
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤				
支付其他與籌資活動有關的現金	45,266,150.41	118,091,952.54	116,067,629.47	405,122,334.74
籌資活動現金流出小計	193,326,808.96	762,259,636.91	796,574,481.58	2,073,645,855.18
籌資活動產生的現金流量淨額	362,576,781.10	-167,261,405.58	-589,789,244.71	-254,390,979.69
四、匯率變動對現金的影響	-4,755,924.51	800,572.43	8,726,718.57	13,208,054.97
五、現金及現金等價物淨增加額	92,472,808.13	53,585,709.68	99,701,067.54	-672,005,862.81
加：期初現金及現金等價物的餘額	415,868,382.70	362,282,673.02	262,581,605.48	934,587,468.29
六、期末現金及現金等價物餘額	508,341,190.83	415,868,382.70	362,282,673.02	262,581,605.48

2025年1-7月

項目	歸屬於母公司所有者權益																
	其他權益工具					資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計	
	股本	優先股	永續債	其他													
(三) 利潤分配																	
1. 提取盈餘公積																	
2. 提取一般風險準備																	
3. 對所有者(或股東)的分配																	
4. 其他																	
(四) 所有者權益內部結轉																	
1. 資本公積轉增資本(或股本)																	
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)																	
3. 盈餘公積彌補虧損																	
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益																	
5. 其他綜合收益結轉留存收益																	
6. 其他																	
(五) 專項儲備																	
1. 本年提取																	
2. 本年使用																	
(六) 其他																	
四、 本年年末餘額	2,346,730,000.00					-72,924,968.74		-108,887,134.11	6,540,175.45	326,459,500.40		1,740,423,440.44		4,238,341,013.44	532,698,256.18		4,771,039,269.62

2024年度

項目	歸屬於母公司所有者權益														
	其他權益工具														
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
(四) 所有者權益內部結轉															
1. 資本公積轉增資本(或股本)															
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)															
3. 盈餘公積彌補虧損															
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益															
5. 其他綜合收益結轉留存收益							557,999.73		-55,799.97		-502,199.76				
6. 其他															
(五) 專項儲備								1,084,561.44					1,084,561.44	120,506.84	1,205,068.28
1. 本年提取								69,508,244.71					69,508,244.71	8,902,902.94	78,411,147.65
2. 本年使用								-68,423,683.27					-68,423,683.27	-8,782,396.10	-77,206,079.37
(六) 其他															
四、本年年末餘額	2,346,730,000.00				-72,932,393.47		-120,207,395.71	3,785,332.56	326,459,500.40		1,611,388,948.45		4,095,223,992.23	548,261,458.47	4,643,485,450.70

2023年度

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具									
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備
一、上年年末餘額	2,346,730,000.00				-56,607,583.09		-104,585,329.76	302,124,725.45	302,124,725.45	1,087,243,563.94
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年年初餘額	2,346,730,000.00				-56,607,583.09		-104,585,329.76	302,124,725.45	302,124,725.45	1,087,243,563.94
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)										
(一) 綜合收益總額										
(二) 所有者投入和減少資本										
1. 所有者投入的普通股					-16,399,331.21		-1,653,070.02	2,700,771.12	7,703,016.62	337,152,451.84
2. 其他權益工具持有者投入資本							-1,653,070.02			368,965,946.44
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										
(三) 利潤分配										
1. 提取盈餘公積					-16,399,331.21			7,703,016.62	7,703,016.62	-31,813,494.60
2. 提取一般風險準備										-7,703,016.62
3. 對所有者或股東的分配										-30,406,726.26
4. 其他										6,296,248.28
四、本年年末餘額	2,346,730,000.00				-73,006,914.30		-106,238,400.78	309,827,742.57	309,827,742.57	1,452,393,363.82
五、本年年末總額	2,346,730,000.00				-73,006,914.30		-106,238,400.78	309,827,742.57	309,827,742.57	1,452,393,363.82

2023年度

項目	歸屬於母公司所有者權益														
	其他權益工具														
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他			
													小計	少數股東權益	所有者權益合計
(四) 所有者權益內部結轉															
1. 資本公積轉增資本(或股本)															
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)															
3. 盈餘公積彌補虧損															
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益															
5. 其他綜合收益結轉留存收益								2,700,771.12					2,700,771.12	300,085.67	3,000,856.79
6. 其他								31,532,651.33					31,532,651.33	5,176,730.29	36,709,381.62
(五) 專項儲備								-28,831,880.21					-28,831,880.21	-4,876,644.62	-33,708,524.83
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末餘額	2,346,730,000.00				-73,006,914.30		-106,238,399.78	2,700,771.12	309,827,742.07		1,424,396,015.78		3,904,409,214.89	552,740,396.52	4,457,149,611.41

2022年度

項目	歸屬於母公司所有者權益												
	股本	其他權益工具				專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
		優先股	永續債	其他	資本公積								
一、上年年末餘額	2,346,730,000.00			-58,017,367.59			281,664,809.45		1,028,867,240.29	3,520,969,474.93	1,199,296,375.16	4,720,265,850.09	
加：會計政策變更													
前期差錯更正													
其他									2,251,331.36	2,251,331.36	250,148.04	2,501,479.40	
二、本年初餘額	2,346,730,000.00			-58,017,367.59			281,664,809.45		1,031,118,571.65	3,523,220,806.29	1,199,546,523.20	4,722,767,329.49	
三、本年增減變動金額（減少以「-」號填列）													
（一）綜合收益總額				1,409,784.50			20,459,916.00		56,124,992.29	51,684,570.25	-739,160,512.61	-687,475,942.36	
（二）所有者投入和減少資本									150,630,059.31	129,590,336.77	160,045,053.65	289,635,390.42	
1. 所有者投入的普通股											-890,905,566.26	-890,905,566.26	
2. 其他權益工具持有者投入資本											368,495.00	368,495.00	
3. 股份支付計入所有者權益的金額											-891,274,061.26	-891,274,061.26	
4. 其他													
（三）利潤分配				1,409,784.50			20,459,916.00		-99,775,467.02	-77,905,766.52	-8,300,000.00	-86,205,766.52	
1. 提取盈餘公積							20,459,916.00		-20,459,916.00				
2. 提取一般風險準備													
3. 對所有者（或股東）的分配									-79,315,551.02	-79,315,551.02	-8,300,000.00	-87,615,551.02	
4. 其他				1,409,784.50						1,409,784.50		1,409,784.50	

2022年度

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具									
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備
									未分配利潤	其他
									小計	少數股東權益
										所有者權益合計
(四) 所有者權益內部結轉										
1. 資本公積轉增資本(或股本)										
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)										
3. 盈餘公積彌補虧損										
4. 設定受益計劃變動額結轉留										
存收益										
5. 其他綜合收益結轉留存收益										
6. 其他										
(五) 專項儲備										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末總額	2,346,730,000.00				-56,607,583.09		-104,585,329.76		302,124,725.45	
									1,087,243,563.94	
										3,574,905,376.54
										460,386,010.59
										4,035,291,387.13

中國有色工程有限公司

財務報表附註

(除特別註明外，本附註金額單位均為人民幣元)

1. 一般資料

中國有色工程有限公司(以下簡稱「目標公司」)原名北京有色冶金設計研究總院，創建於1953年2月，系經原重工業部批准成立。2002年2月22日，經中華人民共和國國家工商行政管理總局批准，北京有色冶金設計研究總院更名為中國有色工程設計研究總院。2008年12月12日變更為一人有限責任公司，並更名為中國有色工程有限公司。2020年11月，中國冶金科工股份有限公司同意以無錫錫東環保能源有限公司委託貸款資金2,092萬元人民幣、襄陽恩菲環保能源有限公司委託貸款資金2,581萬元人民幣，共計4,673萬元人民幣向本公司增資，增資完成後，本公司實收資本由230,000萬元人民幣增至234,673萬元。中國冶金科工股份有限公司仍持股100%；法定代表人為劉誠，註冊地為北京市海淀區復興路12號。

母公司為中國冶金科工股份有限公司；最終控制方為中國五礦集團有限公司。

目標公司所處行業：工程承包、其他非金屬礦物製品製造、其他污染治理、其他電力生產。

目標公司經批准的經營範圍：境內外工程總承包、工程勘察、工程設計、工程諮詢、造價諮詢、項目管理、工程監理、工程招投標、設備研製、設備採購及成套、系統集成等工程建設服務，技術開發、轉讓、諮詢、培訓以及國內外貿易和與工程相配套的技術、設備和勞務進出口；利用《中國礦山工程》、《中國有色冶金》、《有色冶金節能》、《有色設備》刊物發佈廣告；房屋租賃；研究、生產和銷售高純多晶硅、高純四氯化硅、高純硅化合物產品、無水氯化氫、氣相二氧化硅、鹽酸(以上危險化學品項目限有許可證的

分支機構經營)；高純多晶硅、硅化合物技術服務；污(廢)水處理及給水處理工程設計；施工總承包、專業承包；製造給排水設備；垃圾發電；垃圾發電技術的科技開發危險廢物處置項目的開發、運營管理，危險物資的收集、運輸、儲存、處理處置、填埋及綜合利用；工業廢棄物的處理處置；固定廢棄物的綜合利用；污水處理；生態及環境污染治理技術的技術研究開發、技術諮詢、技術服務；環保材料、環保設備、環保新產品的生產與購銷；為太陽能發電項目的開發、投資、總承包、設計、採購及運營；光伏電站、光伏發電系統及產品的技術開發、技術服務，光伏發電產品的貿易服務等。

2. 編製基礎

目標公司未經審核的財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。

未經審核財務報表根據目標公司持續經營基礎編製。

未經審核財務報表已根據編製相關期間的財務報表時所採納的相同會計政策編製。財務報表已按照中國財政部頒佈的《企業會計準則》及相關規定編製。

未經審核財務報表不足以構成《企業會計準則第30號—財務報表的列報》所定義整套財務報表及《企業會計準則第32號—中期財務報告》界定的財務報表所需資料。有關資料應與相關期間已刊發年度報告一併閱讀。

審閱報告參照香港聯合交易所有限公司《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條的要求而編製，僅用以載入中國冶金科工股份有限公司就非常重大出售事項之通函。

3. 應收賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	1,256,369,443.32	886,442,696.59	765,161,258.34	713,785,234.00
1-2年(含2年)	420,387,191.37	312,048,737.23	275,070,352.73	311,407,664.96
2-3年(含3年)	189,373,993.03	240,143,044.46	142,876,738.22	146,574,276.02
3年以上	254,601,841.61	194,329,573.44	160,777,309.33	106,058,115.77
合計	<u>2,120,732,469.33</u>	<u>1,632,964,051.72</u>	<u>1,343,885,658.62</u>	<u>1,277,825,290.75</u>
壞賬準備	170,522,990.65	150,435,368.21	160,810,251.22	140,400,461.81
賬面價值	<u>1,950,209,478.68</u>	<u>1,482,528,683.51</u>	<u>1,183,075,407.40</u>	<u>1,137,424,828.94</u>

4. 應付賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	1,734,121,230.03	1,469,754,891.42	938,721,626.14	907,747,726.52
1-2年(含2年)	417,335,779.84	393,484,178.97	333,543,479.01	328,135,200.32
2-3年(含3年)	210,808,786.38	190,277,176.77	95,666,888.66	66,123,316.17
3年以上	243,914,074.95	224,996,507.03	215,528,796.21	223,550,166.66
合計	<u>2,606,179,871.20</u>	<u>2,278,512,754.19</u>	<u>1,583,460,790.02</u>	<u>1,525,556,409.67</u>

5. 營業收入

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
1. 主營業務小計	<u>5,223,522,330.46</u>	<u>8,711,013,885.69</u>	<u>6,228,991,030.92</u>	<u>6,945,883,237.81</u>
其中：工程承包	4,624,606,779.25	7,702,350,858.89	4,943,260,343.06	3,947,690,987.83
其他垃圾焚燒、光伏發電、固體廢棄物處理	341,411,136.01	619,084,504.27	556,947,797.29	1,033,812,478.36
硅基材料銷售	172,007,492.27	216,482,872.71	543,077,272.48	1,788,864,244.15
房屋租賃／物業管理	85,496,922.93	173,095,649.82	185,705,618.09	175,515,527.47
2. 其他業務小計	<u>3,192,394.08</u>	<u>6,597,896.55</u>	<u>4,082,980.32</u>	<u>1,477,775.00</u>
其中：其他	3,192,394.08	6,597,896.55	4,082,980.32	1,477,775.00
合計	<u>5,226,714,724.54</u>	<u>8,717,611,782.24</u>	<u>6,233,074,011.24</u>	<u>6,947,361,012.81</u>



大信會計師事務所
北京市海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone: +86 (10) 82330558
傳真Fax: +86 (10) 82327668
網址Internet: www.daxincpa.com.cn

審閱報告

大信閱字[2025]第1-00024號

中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「公司」):

我們審閱了後附的中冶集團銅鋅有限公司(以下簡稱「目標公司」)財務報表,包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表,2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。這些財務報表的編製是貴公司管理層的責任,我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱業務。該準則要求我們計劃和實施審閱工作,以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序,提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計,因而不發表審計意見。

根據我們的審閱,我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編製,未能在所有重大方面公允反映被審閱單位2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併財務狀況,2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併經營成果和合併現金流量。

該審閱報告僅供公司處置目標公司事宜以及根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》刊發通函使用。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師:李志軍

中國·北京

中國註冊會計師:梁軒

2025年12月12日

合併資產負債表

編製單位：中冶集團銅鋅有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產					
貨幣資金		913,103,674.23	402,566,632.29	534,535,991.41	530,542,310.07
△結算備付金					
△拆出資金					
交易性金融資產					
衍生金融資產					
應收票據		204,960,860.96	263,250.00	4,805,404.84	400,000.00
應收賬款	3	89,197,169.16	41,663,743.25	38,274,451.04	64,138,107.37
應收款項融資					
預付款項		216,912,694.79	109,512,376.13	311,333,310.05	211,451,242.49
△應收保費					
△應收分保賬款					
△應收分保合同準備金					
應收資金集中管理款		152,887,547.68	376,092,795.57	195,529,759.42	64,570,532.18
其他應收款		695,577,345.24	905,475,936.20	708,171,895.76	945,385,300.67
其中：應收利息					
應收股利					
△買入返售金融資產					
存貨		306,876,366.44	328,345,215.05	231,129,054.24	256,831,879.94
其中：數據資源					
合同資產					
持有待售資產					
一年內到期的非流動資產					
其他流動資產			2,457,006.84	1,509,787.04	1,501,751.33
流動資產合計		2,579,515,658.50	2,166,376,955.33	2,025,289,653.80	2,074,821,124.05

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產					
△發放貸款和墊款					
債權投資					
其他債權投資					
長期應收款					
長期股權投資		16,643,016.61	10,614,110.09	42,792.48	42,792.48
其他權益工具投資					
其他非流動金融資產					
投資性房地產					
固定資產		581,410,527.70	628,369,768.03	54,605,812.12	61,464,816.66
在建工程		1,818,250,715.92	1,521,652,154.63	1,601,695,456.17	1,248,185,876.07
生產性生物資產					
油氣資產					
使用權資產		24,366,848.87	29,184,713.36	31,320,041.00	41,719,235.60
無形資產		1,686,565,056.62	1,645,712,281.51	1,540,202,192.78	1,431,458,225.94
其中：數據資源					
開發支出					
其中：數據資源					
商譽					
長期待攤費用					
遞延所得稅資產					
其他非流動資產					
非流動資產合計		<u>4,127,236,165.72</u>	<u>3,835,533,027.62</u>	<u>3,227,866,294.55</u>	<u>2,782,870,946.75</u>
資產總計		<u>6,706,751,824.22</u>	<u>6,001,909,982.95</u>	<u>5,253,155,948.35</u>	<u>4,857,692,070.80</u>

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債					
短期借款					
△向中央銀行借款					
△拆入資金					
交易性金融負債					
衍生金融負債					
應付票據					
應付賬款	4	563,425,282.83	492,581,475.03	361,266,789.32	256,058,944.85
預收款項					
合同負債		41,837,969.95	11,728,922.93	25,195,109.86	22,577,792.96
△賣出回購金融資產款					
△吸收存款及同業存放					
△代理買賣證券款					
△代理承銷證券款					
應付職工薪酬		261,018,895.28	205,797,242.81	164,016,709.39	126,217,143.41
應交稅費		80,518,546.13	67,635,016.71	23,282,011.26	34,341,384.77
其他應付款		575,220,815.89	598,465,783.53	545,896,134.45	554,585,766.70
其中：應付利息					
應付股利					
△應付手續費及佣金					
△應付分保賬款					
持有待售負債					
一年內到期的非流動負債		3,136,770.64	4,410,345.38	1,414,547.71	4,208,607.30
其他流動負債					
流動負債合計		1,525,158,280.72	1,380,618,786.39	1,121,071,301.99	997,989,639.99

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動負債					
△保險合同準備金					
長期借款					
應付債券					
其中：優先股					
永續債					
租賃負債		19,378,816.86	20,461,072.34	19,562,299.83	23,522,288.79
長期應付款		56,782,950.94	57,092,702.12	56,253,197.00	55,315,206.89
長期應付職工薪酬		7,454,200.00	7,164,000.00	6,005,000.00	4,715,000.00
預計負債					
遞延收益					
遞延所得稅負債					
其他非流動負債					
非流動負債合計		83,615,967.80	84,717,774.46	81,820,496.83	83,552,495.68
負債合計		1,608,774,248.52	1,465,336,560.85	1,202,891,798.82	1,081,542,135.67

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
所有者權益					
股本		3,488,131,147.07	3,172,924,177.07	2,981,901,445.16	2,867,897,438.90
其他權益工具					
其中：優先股					
永續債					
資本公積					
減：庫存股					
其他綜合收益		208,050,355.75	230,829,528.03	178,566,302.44	126,023,336.17
專項儲備					
盈餘公積		251,698,638.85	230,666,411.23	216,301,378.21	203,784,113.40
△一般風險準備					
未分配利潤		<u>868,511,078.50</u>	<u>680,083,235.76</u>	<u>461,412,790.75</u>	<u>414,398,497.93</u>
歸屬於母公司所有者權益合計		4,816,391,220.17	4,314,503,352.09	3,838,181,916.56	3,612,103,386.40
少數股東權益		<u>281,586,355.53</u>	<u>222,070,070.01</u>	<u>212,082,232.97</u>	<u>164,046,548.73</u>
所有者權益合計		<u><u>5,097,977,575.70</u></u>	<u><u>4,536,573,422.10</u></u>	<u><u>4,050,264,149.53</u></u>	<u><u>3,776,149,935.13</u></u>
負債及所有者權益合計		<u><u>6,706,751,824.22</u></u>	<u><u>6,001,909,982.95</u></u>	<u><u>5,253,155,948.35</u></u>	<u><u>4,857,692,070.80</u></u>

合併利潤表

編製單位：中冶集團銅鋅有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、營業總收入		1,792,489,433.35	2,466,862,548.21	1,780,740,554.62	1,507,704,858.25
其中：營業收入	5	1,792,489,433.35	2,466,862,548.21	1,780,740,554.62	1,507,704,858.25
△利息收入					
△已賺保費					
△手續費及佣金收入					
二、營業總成本		1,585,936,265.79	2,160,700,380.16	1,653,713,244.36	1,373,944,855.82
其中：營業成本		1,318,139,568.99	1,815,785,508.96	1,381,670,553.50	1,126,160,713.11
△利息支出					
△手續費及佣金支出					
△退保金					
△賠付支出淨額					
△提取保險責任準備金淨額					
△保單紅利支出					
△分保費用					
税金及附加		120,933,747.48	140,122,021.70	97,864,976.45	88,160,940.41
銷售費用		12,264,783.01	20,048,547.69	19,664,911.00	17,960,653.29
管理費用		147,731,392.05	219,544,091.68	188,651,935.00	165,063,497.28
研發費用					
財務費用		-13,133,225.74	-34,799,789.87	-34,139,131.59	-23,400,948.27
其中：利息費用		505,516.62	1,110,692.36	1,074,453.26	1,321,508.28
利息收入		14,017,137.15	30,898,566.31	35,686,061.14	20,058,320.56
加：其他收益		64,834.82	248,065.87	172,091.15	41,244.74
投資收益(損失以「-」號填列)		6,291,319.75	7,099,788.65		
其中：對聯營企業和合營企業的					
投資收益		6,291,319.75	7,099,788.65		
以攤餘成本計量的金融資產					
終止確認收益(損失以「-」					
號填列)					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
△匯兌收益(損失以「-」號填列)					
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)					
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)					
信用減值損失(損失以「-」號填列)				7,133.87	4,020,099.74
資產減值損失(損失以「-」號填列)					-256,450.18
資產處置收益(虧損以「-」號填列)					
三.營業利潤(虧損以「-」號填列)		212,909,322.13	313,510,022.57	127,206,535.28	137,564,896.73
加：營業外收入		118,660.50	2,086,666.89	421,941.35	971,736.75
減：營業外支出		228,812.92	1,731,920.72	1,762,700.98	4,012,939.74
四.利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		212,799,169.71	313,864,768.74	125,865,775.65	134,523,693.74
減：所得稅費用		3,339,099.35	38,717,535.92	20,511,388.67	19,966,620.36
五.淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		209,460,070.36	275,147,232.82	105,354,386.98	114,557,073.38
其中：被合併方在合併前實現的淨利潤					
(一) 按經營持續性分類					
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		209,460,070.36	275,147,232.82	105,354,386.98	114,557,073.38
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)					
(二) 按所有權歸屬分類					
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		209,460,070.36	275,147,232.82	105,354,386.98	114,557,073.38
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)					
六.其他綜合收益的稅後淨額		-26,763,527.65	62,251,062.63	62,918,844.20	312,752,962.81
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		-22,779,172.28	52,263,225.59	52,542,966.27	261,903,852.43
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益		-1,000.00	-1,321,000.00	-963,000.00	-717,000.00

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
1. 重新計量設定受益計劃變動額		-1,000.00	-1,321,000.00	-963,000.00	-717,000.00
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益					
3. 其他權益工具投資公允價值變動					
4. 企業自身信用風險公允價值變動					
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		-22,778,172.28	53,584,225.59	53,505,966.27	262,620,852.43
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益					
2. 其他債權投資公允價值變動					
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額					
4. 其他債權投資信用減值準備					
5. 現金流量套期儲備					
6. 外幣財務報表折算差額		-22,515,759.05	53,347,476.63	53,505,966.27	262,647,705.95
7. 其他					
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		-3,984,355.37	9,987,837.04	10,375,877.93	50,849,110.38
七. 綜合收益總額		182,696,542.71	337,398,295.45	168,273,231.18	427,310,036.19
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		186,680,898.08	327,410,458.41	157,897,353.25	376,460,925.81
歸屬於少數股東的綜合收益總額		-3,984,355.37	9,987,837.04	10,375,877.93	50,849,110.38
八. 每股收益					
(一) 基本每股收益(元/股)					
(二) 稀釋每股收益(元/股)					

合併現金流量表

編製單位：中冶集團銅鋅有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一.經營活動產生的現金流量：				
銷售商品、提供勞務收到的現金	1,606,707,855.83	2,519,330,161.27	1,865,211,152.93	1,473,154,416.24
△客戶存款和同業存放款項淨增加額				
△向中央銀行借款淨增加額				
△向其他金融機構拆入資金淨增加額				
△收到原保險合同保費取得的現金				
△收到再保險業務現金淨額				
△保戶儲金及投資款淨增加額				
△收取利息、手續費及佣金的現金				
△拆入資金淨增加額				
△回購業務資金淨增加額				
△代理買賣證券收到的現金淨額				
收到的稅費返還	14,157,404.20	17,650,052.68	39,185,619.53	13,911,135.05
收到其他與經營活動有關的現金	63,621,266.62	47,570,553.00	20,661,817.69	18,210,527.41
經營活動現金流入小計	1,684,486,526.65	2,584,550,766.95	1,925,058,590.15	1,505,276,078.70
購買商品、接受勞務支付的現金	993,945,040.38	1,539,022,592.71	1,123,126,629.43	805,203,439.66
△客戶貸款及墊款淨增加額				
△存放中央銀行和同業款項淨增加額				
△支付原保險合同賠付款項的現金				
△拆出資金淨增加額				
△支付利息、手續費及佣金的現金				
△支付保單紅利的現金				
支付給職工以及為職工支付的現金	190,280,587.86	296,093,244.30	269,619,949.32	262,339,128.99
支付的各項稅費	99,035,927.91	163,249,713.47	135,731,743.87	119,214,489.41
支付其他與經營活動有關的現金	347,489,684.12	237,205,446.98	261,197,483.00	354,916,580.56
經營活動現金流出小計	1,630,751,240.27	2,235,570,997.46	1,789,675,805.62	1,541,673,638.62
經營活動產生的現金流量淨額	53,735,286.38	348,979,769.49	135,382,784.53	-36,397,559.92

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
二.投資活動產生的現金流量：				
收回投資收到的現金				
取得投資收益收到的現金				
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額				
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額				
收到其他與投資活動有關的現金	910,503,400.00	1,004,455,006.01	1,041,689,194.30	563,800,370.87
投資活動現金流入小計	910,503,400.00	1,004,455,006.01	1,041,689,194.30	563,800,370.87
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	330,617,758.81	312,847,453.54	399,463,680.17	188,217,503.69
投資支付的現金		3,204,765.00		
△質押貸款淨增加額				
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額				
支付其他與投資活動有關的現金	480,046,107.70	1,379,238,423.89	939,148,200.00	566,094,450.00
投資活動現金流出小計	810,663,866.51	1,695,290,642.43	1,338,611,880.17	754,311,953.69
投資活動產生的現金流量淨額	99,839,533.49	-690,835,636.42	-296,922,685.87	-190,511,582.82
三.籌資活動產生的現金流量：				
吸收投資收到的現金	379,061,360.86	191,022,731.91	149,249,726.11	56,290,919.29
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金	63,579,470.86		37,312,368.11	18,496,694.29
取得借款收到的現金				
收到其他與籌資活動有關的現金				86.30
籌資活動現金流入小計	379,061,360.86	191,022,731.91	149,249,726.11	56,291,005.59

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
償還債務支付的現金				
分配股利、利潤或償付利息支付的現金				
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤				
支付其他與籌資活動有關的現金	2,222,207.00	4,563,256.80	4,239,111.00	22,239,111.00
籌資活動現金流出小計	2,222,207.00	4,563,256.80	4,239,111.00	22,239,111.00
籌資活動產生的現金流量淨額	376,839,153.86	186,459,475.11	145,010,615.11	34,051,894.59
四、匯率變動對現金的影響	-5,490,313.37	9,040,414.28	17,522,967.57	47,756,367.97
五、現金及現金等價物淨增加額	524,923,660.36	-146,355,977.54	993,681.34	-145,100,880.18
加：期初現金及現金等價物的餘額	385,180,013.87	531,535,991.41	530,542,310.07	675,643,190.25
六、期末現金及現金等價物餘額	910,103,674.23	385,180,013.87	531,535,991.41	530,542,310.07

合併所有者權益變動表

編製單位：中冶集團銅鋅有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月									
	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具			股本	優先股	永續債	其他			資本公積
							減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積
一、上年年末餘額	3,172,924,177.07							230,829,528.03	230,666,411.23	680,083,235.76
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年年初餘額	3,172,924,177.07							230,829,528.03	230,666,411.23	680,083,235.76
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)	315,206,970.00							-22,779,172.28	21,032,227.62	188,427,842.74
(一) 綜合收益總額	315,206,970.00							-22,779,172.28	21,032,227.62	188,427,842.74
(二) 所有者投入和減少資本	315,206,970.00									209,460,070.36
1. 所有者投入的普通股	315,206,970.00									209,460,070.36
2. 其他權益工具持有者投入資本										
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										
小計	315,206,970.00							-22,779,172.28	21,032,227.62	188,427,842.74
少數股東權益										
所有者權益合計	3,488,131,147.07							208,050,355.75	251,698,638.85	868,511,078.50

項目	2025年1-7月									
	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具									
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備
							未分配利潤	其他	小計	少數股東權益
										所有者權益合計
(三) 利潤分配										
1. 提取盈餘公積							-21,032,227.62			
2. 提取一般風險準備							-21,032,227.62			
3. 對所有者(或股東)的分配										
4. 其他										
(四) 所有者權益內部結構										
1. 資本公積轉增資本(或股本)										
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)										
3. 盈餘公積彌補虧損										
4. 設定受益計劃變動源結轉留存收益										
5. 其他綜合收益結轉留存收益										
6. 其他										
(五) 專項儲備										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末餘額	3,488,131,147.07						208,050,355.75		251,698,638.85	
							868,511,078.50		4,816,391,220.17	281,586,355.53
										5,097,977,575.70

2024年度

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具					資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積					
一、上年年末餘額	2,981,901,445.16							178,566,302.44	216,301,378.21	216,301,378.21
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年年初餘額	2,981,901,445.16							178,566,302.44	216,301,378.21	216,301,378.21
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)	191,022,731.91							52,263,225.59	14,365,033.02	14,365,033.02
(一) 綜合收益總額								52,263,225.59		52,263,225.59
(二) 所有者投入和減少資本	191,022,731.91									
1. 所有者投入的普通股	191,022,731.91									
2. 其他權益工具持有者投入資本										
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										
四、本年年末餘額	3,172,924,177.07							230,829,528.03	230,666,411.23	230,666,411.23
五、本年年末歸屬於少數股東權益合計										
六、本年年末歸屬於所有者權益合計										

2024年度																			
歸屬於母公司所有者權益																			
項目	其他權益工具				股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
(三) 利潤分配																			
1. 提取盈餘公積													14,365,033.02		-56,476,787.81		-42,111,754.79		-42,111,754.79
2. 提取一般風險準備													14,365,033.02		-14,365,033.02				
3. 對所有者(或股東)的分配																			
4. 其他																	-42,111,754.79		-42,111,754.79
(四) 所有者權益內部結構																			
1. 資本公積轉增資本(或股本)																			
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)																			
3. 盈餘公積彌補虧損																			
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益																			
5. 其他綜合收益結轉留存收益																			
6. 其他																			
(五) 專項儲備																			
1. 本年提取																			
2. 本年使用																			
(六) 其他																			
四、本年年末餘額	3,172,924,177.07										230,829,528.03		230,666,411.23		680,083,235.76		4,314,503,352.09	222,070,070.01	4,536,573,422.10

2023年度

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具					資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積
	股本	優先股	永續債	其他	其他權益工具					
一、上年年末餘額	2,867,897,438.90							126,023,336.17	203,784,113.40	203,784,113.40
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年年初餘額	2,867,897,438.90							126,023,336.17	203,784,113.40	203,784,113.40
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)	114,004,006.26							52,542,966.27	47,014,292.82	47,014,292.82
(一) 綜合收益總額								52,542,966.27	105,354,386.98	105,354,386.98
(二) 所有者投入和減少資本	114,004,006.26									
1. 所有者投入的普通股	114,004,006.26									
2. 其他權益工具持有者投入資本										
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										
四、本年年末餘額	2,981,901,445.16							178,566,302.44	250,798,406.22	250,798,406.22
五、本年年末歸屬於少數股東權益合計										
六、本年年末歸屬於所有者權益合計										

2023年度

歸屬於母公司所有者權益																
項目	其他權益工具					資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他												
(三) 利潤分配																
1. 提取盈餘公積										12,517,264.81		-58,340,094.16		-45,822,829.35		-45,822,829.35
2. 提取一般風險準備										12,517,264.81		-12,517,264.81				
3. 對所有者(或股東)的分配																
4. 其他																
(四) 所有者權益內部結構																
1. 資本公積轉增資本(或股本)																
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)																
3. 盈餘公積彌補虧損																
4. 設定受益計劃變動源結轉留存收益																
5. 其他綜合收益結轉留存收益																
6. 其他																
(五) 專項儲備																
1. 本年提取																
2. 本年使用																
(六) 其他																
四、本年年末餘額	2,981,901,445.16							178,566,302.44		216,301,378.21		461,412,790.75		3,838,181,916.56	212,082,232.97	4,050,264,149.53

2022年度

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具					資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積
	股本	優先股	永續債	其他	其他權益工具					
一、上年年末餘額	2,830,103,213.90							-135,880,516.26	183,901,348.16	329,880,189.79
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年期初餘額	2,830,103,213.90							-135,880,516.26	183,901,348.16	329,880,189.79
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)	37,794,225.00							261,903,852.43	19,882,765.24	84,518,308.14
(一) 綜合收益總額								261,903,852.43		114,557,073.38
(二) 所有者投入和減少資本	37,794,225.00									
1. 所有者投入的普通股	37,794,225.00									
2. 其他權益工具持有者投入資本										
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										
小計										
少數股東權益										
所有者權益合計										

中冶集團銅鋅有限公司

財務報表附註

(除特別註明外，本附註金額單位均為人民幣元)

1. 一般資料

中冶集團銅鋅有限公司(以下簡稱「目標公司」)系經商務部批准，由中國冶金科工股份有限公司出資，於2007年1月18日在英屬維爾京群島註冊成立；法定代表人：王繼承；註冊資本：93,460.00萬美元；註冊地址：英屬維爾京群島；總部位於：北京市朝陽區曙光西里28號。本公司所處行業：資源開發。

目標公司經批准的經營範圍為在巴基斯坦及其他國家或地區鉛、鋅、銅、金等金屬礦產資源的開發、投資、運營、管理等。

母公司為中國冶金科工股份有限公司，最終控制方為中國五礦集團有限公司。

2. 編製基礎

目標公司未經審核的財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。

未經審核財務報表根據目標公司持續經營基礎編製。

未經審核財務報表已根據編製相關期間的財務報表時所採納的相同會計政策編製。財務報表已按照中國財政部頒佈的《企業會計準則》及相關規定編製。

未經審核財務報表不足以構成《企業會計準則第30號—財務報表的列報》所定義整套財務報表及《企業會計準則第32號—中期財務報告》界定的財務報表所需資料。有關資料應與相關期間已刊發年度報告一併閱讀。

審閱報告參照香港聯合交易所有限公司《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條的要求而編製，僅用以載入中國冶金科工股份有限公司就非常重大出售事項之通函。

3. 應收賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	89,149,811.54	33,096,122.52	38,274,451.04	64,138,107.37
1-2年(含2年)	47,357.62	8,567,620.73		
合計	<u>89,197,169.16</u>	<u>41,663,743.25</u>	<u>38,274,451.04</u>	<u>64,138,107.37</u>
壞賬準備				
賬面價值	<u>89,197,169.16</u>	<u>41,663,743.25</u>	<u>38,274,451.04</u>	<u>64,138,107.37</u>

4. 應付賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	480,837,954.17	403,325,767.87	288,219,597.37	180,505,721.75
1-2年(含2年)	16,848,588.72	16,452,508.72	1,699,657.51	3,346,012.08
2-3年(含3年)	990,282.96	990,282.96	1,069,984.50	501,461.56
3年以上	<u>64,748,456.98</u>	<u>71,812,915.48</u>	<u>70,277,549.94</u>	<u>71,705,749.46</u>
合計	<u>563,425,282.83</u>	<u>492,581,475.03</u>	<u>361,266,789.32</u>	<u>256,058,944.85</u>

5. 營業收入

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
1. 主營業務小計	<u>1,760,718,503.72</u>	<u>2,367,431,688.90</u>	<u>1,771,340,212.93</u>	<u>1,499,562,846.37</u>
其中：資源開發	1,760,718,503.72	2,367,431,688.90	1,771,340,212.93	1,499,562,846.37
2. 其他業務小計	<u>31,770,929.63</u>	<u>99,430,859.31</u>	<u>9,400,341.69</u>	<u>8,142,011.88</u>
其中：材料銷售業務	31,770,929.63	99,430,859.31	9,400,341.69	8,142,011.88
合計	<u><u>1,792,489,433.35</u></u>	<u><u>2,466,862,548.21</u></u>	<u><u>1,780,740,554.62</u></u>	<u><u>1,507,704,858.25</u></u>



大信會計師事務所
北京市海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone : +86 (10) 82330558
傳真Fax : +86 (10) 82327668
網址Internet : www.daxincpa.com.cn

審閱報告

大信閱字[2025]第1-00022號

中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「公司」)：

我們審閱了後附的中國華冶杜達礦業有限公司(以下簡稱「目標公司」)財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的利潤表、現金流量表、股東權益變動表以及附註。這些財務報表的編製是貴公司管理層的責任，我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱業務。該準則要求我們計劃和實施審閱工作，以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序，提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計，因而不發表審計意見。

根據我們的審閱，我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編製，未能在所有重大方面公允反映被審閱單位2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的財務狀況，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的經營成果和現金流量。

該審閱報告僅供公司處置目標公司事宜以及根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》刊發通函使用。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李志軍

中國•北京

中國註冊會計師：梁軒

2025年12月12日

資產負債表

編製單位：中國華冶杜達礦業有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產					
貨幣資金		169,203,329.77	129,402,470.83	117,524,340.27	211,592,699.78
△結算備付金					
△拆出資金					
交易性金融資產					
衍生金融資產					
應收票據					
應收賬款	3	7,765,064.22		5,340,296.45	18,174,139.02
應收款項融資					
預付款項		8,666,420.53	8,175,210.33	7,879,721.12	23,935,457.56
△應收保費					
△應收分保賬款					
△應收分保合同準備金					
應收資金集中管理款					
其他應收款		59,956,903.19	76,606,334.71	42,130,108.94	27,411,239.63
其中：應收利息					
應收股利					
△買入返售金融資產					
存貨		117,046,899.56	118,712,401.22	130,907,459.38	130,048,961.83
其中：數據資源					
合同資產					
持有待售資產					
一年內到期的非流動資產					
其他流動資產					
流動資產合計		362,638,617.27	332,896,417.09	303,781,926.16	411,162,497.82

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產					
△發放貸款和墊款					
債權投資					
其他債權投資					
長期應收款					
長期股權投資					
其他權益工具投資					
其他非流動金融資產					
投資性房地產					
固定資產		294,771,616.84	316,272,963.17	346,557,106.45	368,524,463.93
在建工程		67,032,044.66	44,978,300.85	23,239,294.37	58,025,187.63
生產性生物資產					
油氣資產					
使用權資產					
無形資產		20,007.17	29,291.51	4,777.00	9,032.39
其中：數據資源					
開發支出					
其中：數據資源					
商譽					
長期待攤費用					
遞延所得稅資產					
其他非流動資產					
非流動資產合計		361,823,668.67	361,280,555.53	369,801,177.82	426,558,683.95
資產總計		724,462,285.94	694,176,972.62	673,583,103.98	837,721,181.77

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債					
短期借款					
△向中央銀行借款					
△拆入資金					
交易性金融負債					
衍生金融負債					
應付票據					
應付賬款	4	76,070,737.45	53,328,347.52	41,931,372.31	95,936,774.42
預收款項					
合同負債		1,989,966.14	118,173,218.88	7,965,317.88	61,915,464.98
△賣出回購金融資產款					
△吸收存款及同業存放					
△代理買賣證券款					
△代理承銷證券款					
應付職工薪酬		24,991,875.89	30,193,131.44	27,861,170.71	30,909,239.97
應交稅費		227,779,844.46	103,563,026.63	2,580,614.11	12,144,514.78
其他應付款		49,971,324.99	26,479,156.16	4,109,242.63	73,224,874.82
其中：應付利息					
應付股利					66,329,628.88
△應付手續費及佣金					
△應付分保賬款					
持有待售負債					
一年內到期的非流動負債					
其他流動負債					
流動負債合計		380,803,748.93	331,736,880.63	84,447,717.64	274,130,868.97

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動負債					
△保險合同準備金					
長期借款					
應付債券					
其中：優先股					
永續債					
租賃負債					
長期應付款		154,900,300.00	154,900,300.00	154,900,300.00	154,900,300.00
長期應付職工薪酬					
預計負債		2,519,373.13	2,153,204.49	1,412,639.13	692,511.21
遞延收益					
遞延所得稅負債					
其他非流動負債					
非流動負債合計		<u>157,419,673.13</u>	<u>157,053,504.49</u>	<u>156,312,939.13</u>	<u>155,592,811.21</u>
負債合計		<u>538,223,422.06</u>	<u>488,790,385.12</u>	<u>240,760,656.77</u>	<u>429,723,680.18</u>
所有者權益					
實收資本(股本)		431,595.81	431,595.81	431,595.81	431,595.81
其他權益工具					
其中：優先股					
永續債					
資本公積					
減：庫存股					
其他綜合收益		6,609,608.67	23,817,260.69	15,109,257.71	13,182,367.82
專項儲備					
盈餘公積					
△一般風險準備					
未分配利潤		<u>179,197,659.40</u>	<u>181,137,731.00</u>	<u>417,281,593.69</u>	<u>394,383,537.96</u>
所有者權益合計		<u>186,238,863.88</u>	<u>205,386,587.50</u>	<u>432,822,447.21</u>	<u>407,997,501.59</u>
負債及所有者權益合計		<u>724,462,285.94</u>	<u>694,176,972.62</u>	<u>673,583,103.98</u>	<u>837,721,181.77</u>

利潤表

編製單位：中國華冶杜達礦業有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、營業總收入		609,545,377.90	758,945,790.58	603,481,285.32	823,112,321.72
其中：營業收入	5	609,545,377.90	758,945,790.58	603,481,285.32	823,112,321.72
△利息收入					
△已賺保費					
△手續費及佣金收入					
二、營業總成本		332,799,249.56	509,847,053.40	487,438,380.65	542,495,651.74
其中：營業成本		236,784,355.70	376,752,274.81	367,823,476.34	410,688,529.54
△利息支出					
△手續費及佣金支出					
△退保金					
△賠付支出淨額					
△提取保險責任準備金淨額					
△保單紅利支出					
△分保費用					
税金及附加		33,524,995.80	49,331,477.36	39,226,283.61	53,502,300.97
銷售費用		3,946,180.42	9,106,098.75	8,975,196.46	9,607,766.66
管理費用		39,579,469.19	65,929,664.11	66,497,085.05	69,558,491.89
研發費用		18,680,050.88	11,536,400.38	6,527,886.15	11,343,837.57
財務費用		284,197.57	-2,808,862.01	-1,611,546.96	-12,205,274.89
其中：利息費用					
利息收入		290,905.89	518,763.64	317,168.44	26.37
加：其他收益					
投資收益(損失以「-」號填列)					
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益					
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益(損失以「-」號填列)					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
△匯兌收益(損失以「-」號填列)					
淨敞口套期收益					
(損失以「-」號填列)					
公允價值變動收益					
(損失以「-」號填列)					
信用減值損失					
(損失以「-」號填列)		22,197.36	284,339.20	-369,669.53	565,073.05
資產減值損失					
(損失以「-」號填列)					
資產處置收益					
(虧損以「-」號填列)					
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)		276,768,325.70	249,383,076.38	115,673,235.14	281,181,743.03
加：營業外收入					17,578.93
減：營業外支出					672,610.00
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		276,768,325.70	249,383,076.38	115,673,235.14	280,526,711.96
減：所得稅費用		127,362,415.41	98,621,492.32	2,055,525.35	
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		149,405,910.29	150,761,584.06	113,617,709.79	280,526,711.96
(一) 持續經營淨利潤					
(淨虧損以「-」號填列)		149,405,910.29	150,761,584.06	113,617,709.79	280,526,711.96
(二) 終止經營淨利潤					
(淨虧損以「-」號填列)					
六. 其他綜合收益的稅後淨額		-17,207,652.02	8,708,002.98	1,926,889.89	44,064,976.28
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益					
1. 重新計量設定受益計劃變動額					
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益					
3. 其他權益工具投資公允價值變動					
4. 企業自身信用風險公允價值變動					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		-17,207,652.02	8,708,002.98	1,926,889.89	44,064,976.28
1. 權益法下可轉損益的 其他綜合收益					
2. 其他債權投資公允價值變動					
3. 金融資產重分類計入其他 綜合收益的金額					
4. 其他債權投資信用減值準備					
5. 現金流量套期儲備					
6. 外幣財務報表折算差額		-17,207,652.02	8,708,002.98	1,926,889.89	44,064,976.28
7. 其他					
七. 綜合收益總額		132,198,258.27	159,469,587.04	115,544,599.68	324,591,688.24
八. 每股收益					
(一) 基本每股收益(元/股)					
(二) 稀釋每股收益(元/股)					

現金流量表

編製單位：中國華冶杜達礦業有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、經營活動產生的現金流量：				
銷售商品、提供勞務收到的現金	485,706,518.57	873,705,138.56	561,811,984.32	870,602,281.87
△客戶存款和同業存放款項淨增加額				
△向中央銀行借款淨增加額				
△向其他金融機構拆入資金淨增加額				
△收到原保險合同保費取得的現金				
△收到再保險業務現金淨額				
△保戶儲金及投資款淨增加額				
△收取利息、手續費及佣金的現金				
△拆入資金淨增加額				
△回購業務資金淨增加額				
△代理買賣證券收到的現金淨額				
收到的稅費返還				
收到其他與經營活動有關的現金				17,605.30
經營活動現金流入小計	485,706,518.57	873,705,138.56	561,811,984.32	870,619,887.17
購買商品、接受勞務支付的現金	81,148,173.71	202,400,772.50	312,077,194.86	166,881,886.06
△客戶貸款及墊款淨增加額				
△存放中央銀行和同業款項淨增加額				
△支付原保險合同賠付款項的現金				
△拆出資金淨增加額				
△支付利息、手續費及佣金的現金				
△支付保單紅利的現金				
支付給職工以及為職工支付的現金	81,870,109.77	108,987,347.25	120,191,438.25	133,114,892.03
支付的各項稅費	36,882,512.05	46,516,127.80	50,922,499.85	47,461,110.73
支付其他與經營活動有關的現金	54,005,244.48	58,026,255.31	43,531,468.70	73,841,847.04
經營活動現金流出小計	253,906,040.01	415,930,502.86	526,722,601.66	421,299,735.86
經營活動產生的現金流量淨額	231,800,478.56	457,774,635.70	35,089,382.66	449,320,151.31

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
二. 投資活動產生的現金流量：				
收回投資收到的現金				
取得投資收益收到的現金				
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額				
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額				
收到其他與投資活動有關的現金				
投資活動現金流入小計				
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金				
投資支付的現金				
△質押貸款淨增加額				
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額				
支付其他與投資活動有關的現金				
投資活動現金流出小計				
投資活動產生的現金流量淨額				
三. 籌資活動產生的現金流量：				
吸收投資收到的現金				
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金				
取得借款收到的現金				
收到其他與籌資活動有關的現金				
籌資活動現金流入小計				

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
償還債務支付的現金				
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	151,345,981.89	386,905,446.75	90,719,654.06	385,485,984.85
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤				53,030,309.20
支付其他與籌資活動有關的現金		21,364,779.52	21,139,712.43	
籌資活動現金流出小計	151,345,981.89	408,270,226.27	111,859,366.49	385,485,984.85
籌資活動產生的現金流量淨額	-151,345,981.89	-408,270,226.27	-111,859,366.49	-385,485,984.85
四．匯率變動對現金的影響	-702,061.14	1,847,837.62	3,091,647.69	15,990,607.72
五．現金及現金等價物淨增加額	39,800,858.94	11,878,130.56	-94,068,359.51	51,281,336.13
加：期初現金及現金等價物的餘額	129,402,470.83	117,524,340.27	211,592,699.78	160,311,363.65
六．期末現金及現金等價物餘額	169,203,329.77	129,402,470.83	117,524,340.27	211,592,699.78

所有者權益變動表

編製單位：中國華冶杜達礦業有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月											
	股本	其他權益工具			資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
		優先股	永續債	其他								
一、上年年末餘額	431,595.81						23,817,260.69				181,137,731.00	205,386,587.50
加：會計政策變更												
前期差錯更正												
其他												
二、本年初餘額	431,595.81						23,817,260.69				181,137,731.00	205,386,587.50
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)							-17,207,652.02				-1,940,071.60	-19,147,723.62
(一)綜合收益總額							-17,207,652.02				149,405,910.29	132,198,258.27
(二)所有者投入和減少資本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他權益工具持有者投入資本												
3. 股份支付計入所有者權益的金額												
4. 其他												

2025年1-7月

項目	其他權益工具						盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股				
(三)利潤分配										
1. 提取盈餘公積									-151,345,981.89	-151,345,981.89
2. 提取一般風險準備										
3. 對所有者(或股東)的分配									-151,345,981.89	-151,345,981.89
4. 其他										
(四)所有者權益內部結轉										
1. 資本公積轉增資本(或股本)										
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)										
3. 盈餘公積彌補虧損										
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益										
5. 其他綜合收益結轉留存收益										
6. 其他										
(五)專項儲備提取和使用										
1. 本年提取									4,572,209.69	4,572,209.69
2. 本年使用									-4,572,209.69	-4,572,209.69
(六)其他										
四、本年年末餘額	431,595.81								179,197,659.40	186,238,863.88

2024年度

項目	其他權益工具				股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
一、上年年末餘額					431,595.81						15,109,257.71				417,281,593.69	432,822,447.21
加：會計政策變更																
前期差錯更正																
其他																
二、本年初餘額					431,595.81						15,109,257.71				417,281,593.69	432,822,447.21
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)																
(一)綜合收益總額											8,708,002.98				-236,143,862.69	-227,435,859.71
(二)所有者投入和減少資本											8,708,002.98				150,761,584.06	159,469,587.04
1. 所有者投入的普通股																
2. 其他權益工具持有者投入資本																
3. 股份支付計入所有者權益的金額																
4. 其他																
(三)利潤分配																
1. 提取盈餘公積																
2. 提取一般風險準備																
3. 對所有者(或股東)的分配																
4. 其他																

2024年度

項目	其他權益工具						未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備
					盈餘公積	△一般風險準備		
(四) 所有者權益內部結轉								
1. 資本公積轉增資本 (或股本)								
2. 盈餘公積轉增資本 (或股本)								
3. 盈餘公積彌補虧損								
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益								
5. 其他綜合收益結轉留存收益								
6. 其他								
(五) 專項儲備提取和使用								
1. 本年提取								9,901,498.78
2. 本年使用								-9,901,498.78
(六) 其他								
四. 本年年末餘額	431,595.81						23,817,260.69	
							181,137,731.00	205,386,587.50

2023年度

項目	其他權益工具						未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備
					盈餘公積	△一般風險準備		
一、上年年末餘額	431,595.81				13,182,367.82		394,383,537.96	407,997,501.59
加：會計政策變更								
前期差錯更正								
其他								
二、本年初餘額	431,595.81				13,182,367.82		394,383,537.96	407,997,501.59
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)								
(一)綜合收益總額					1,926,889.89		22,898,055.73	24,824,945.62
(二)所有者投入和減少資本					1,926,889.89		113,617,709.79	115,544,599.68
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他權益工具持有者投入資本								
3. 股份支付計入所有者權益的金額								
4. 其他								

2023年度

項目	其他權益工具						專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益				
(三)利潤分配											
1. 提取盈餘公積										-90,719,654.06	-90,719,654.06
2. 提取一般風險準備											
3. 對所有者(或股東)的分配										-90,719,654.06	-90,719,654.06
4. 其他											
(四)所有者權益內部結轉											
1. 資本公積轉增資本(或股本)											
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)											
3. 盈餘公積彌補虧損											
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益											
5. 其他綜合收益結轉留存收益											
6. 其他											
(五)專項儲備提取和使用											
1. 本年提取											8,842,871.34
2. 本年使用											-8,842,871.34
(六)其他											
四、本年年末總額	431,595.81						15,109,257.71			417,281,593.69	432,822,447.21

2022年度

項目	其他權益工具						專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股					
(三)利潤分配											
1. 提取盈餘公積										-451,815,613.73	-451,815,613.73
2. 提取一般風險準備											
3. 對所有者(或股東)的分配										-451,815,613.73	-451,815,613.73
4. 其他											
(四)所有者權益內部結轉											
1. 資本公積轉增資本(或股本)											
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)											
3. 盈餘公積彌補虧損											
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益											
5. 其他綜合收益結轉留存收益											
6. 其他											
(五)專項儲備提取和使用											
1. 本年提取							19,762,636.91				19,762,636.91
2. 本年使用							-19,762,636.91				-19,762,636.91
(六)其他											
四、本年年末總額	431,595.81									394,383,537.96	407,997,501.59

中國華冶杜達礦業有限公司

財務報表附註

(除特別註明外，本附註金額單位均為人民幣元)

1. 一般資料

中國華冶杜達礦業有限公司(以下簡稱「目標公司」)系經巴基斯坦證券交易委員會奎達市公司註冊辦公室批准，由中國華冶科工集團有限公司出資，於2014年10月1日在巴基斯坦奎達市註冊成立的有限公司。取得的企業法人營業執照註冊號為0090111；法定代表人：馬維清；註冊資本：人民幣431,595.81元；註冊地址：巴基斯坦俾路支省拉斯貝拉地區杜達出口加工區。

目標公司的經營範圍為鉛鋅礦採選。

母公司為中國華冶科工集團有限公司，最終控制方為中國五礦集團有限公司。

2. 編製基礎

目標公司未經審核的財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的利潤表、現金流量表、股東權益變動表以及附註。

未經審核財務報表根據目標公司持續經營基礎編製。

未經審核財務報表已根據編製相關期間的財務報表時所採納的相同會計政策編製。財務報表已按照中國財政部頒佈的《企業會計準則》及相關規定編製。

未經審核財務報表不足以構成《企業會計準則第30號—財務報表的列報》所定義整套財務報表及《企業會計準則第32號—中期財務報告》界定的財務報表所需資料。有關資料應與相關期間已刊發年度報告一併閱讀。

審閱報告參照香港聯合交易所有限公司《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條的要求而編製，僅用以載入中國冶金科工股份有限公司就非常重大出售事項之通函。

3. 應收賬款

項目	2025年 7月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
1年以內(含1年)	7,765,064.22		5,681,166.47	18,174,139.02
合計	<u>7,765,064.22</u>		<u>5,681,166.47</u>	<u>18,174,139.02</u>
壞賬準備			340,870.02	
賬面價值	<u>7,765,064.22</u>		<u>5,340,296.45</u>	<u>18,174,139.02</u>

4. 應付賬款

項目	2025年 7月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
1年以內(含1年)	76,070,737.45	53,328,347.52	41,931,372.31	95,936,774.42
合計	<u>76,070,737.45</u>	<u>53,328,347.52</u>	<u>41,931,372.31</u>	<u>95,936,774.42</u>

5. 營業收入

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
1. 主營業務小計	609,545,377.90	758,945,790.58	603,481,285.32	823,112,321.72
其中：資源開發	<u>609,545,377.90</u>	<u>758,945,790.58</u>	<u>603,481,285.32</u>	<u>823,112,321.72</u>
合計	<u>609,545,377.90</u>	<u>758,945,790.58</u>	<u>603,481,285.32</u>	<u>823,112,321.72</u>



大信會計師事務所
北京市海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone : +86 (10) 82330558
傳真Fax : +86 (10) 82327668
網址Internet : www.daxincpa.com.cn

審閱報告

大信閱字[2025]第1-00025號

中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「公司」)：

我們審閱了後附的中冶金吉礦業開發有限公司(以下簡稱「目標公司」)財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。這些財務報表的編製是貴公司管理層的責任，我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱業務。該準則要求我們計劃和實施審閱工作，以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序，提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計，因而不發表審計意見。

根據我們的審閱，我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編製，未能在所有重大方面公允反映被審閱單位2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併財務狀況，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併經營成果和合併現金流量。

該審閱報告僅供公司處置目標公司事宜以及根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》刊發通函使用。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李志軍

中國•北京

中國註冊會計師：梁軒

2025年12月12日

合併資產負債表

編製單位：中冶金吉礦業開發有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產					
貨幣資金		245,047,976.15	119,830,377.04	39,192,024.02	406,561,951.11
△結算備付金					
△拆出資金					
交易性金融資產					
衍生金融資產					
應收票據					
應收賬款	3	4,456,136.82	137,165,252.90	140,403,611.61	66,052,145.50
應收款項融資					
預付款項		114,102,533.31	70,983,441.05	60,415,630.42	50,569,580.48
△應收保費					
△應收分保賬款					
△應收分保合同準備金					
應收資金集中管理款		26,153,105.46	55,107,521.53	35,431,674.01	766,460,000.00
其他應收款		328,446,601.19	779,883,643.87	715,249,856.71	20,872,788.18
其中：應收利息					11,514.87
應收股利					
△買入返售金融資產					
存貨		724,312,147.68	572,406,255.29	741,247,915.47	865,110,094.22
其中：數據資源					
合同資產					
持有待售資產					
一年內到期的非流動資產					
其他流動資產		38,320,034.50			
流動資產合計		1,480,838,535.11	1,735,376,491.68	1,731,940,712.24	2,175,626,559.49

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產					
△發放貸款和墊款					
債權投資					
其他債權投資					
長期應收款		471,431,500.99	487,336,913.79	615,559,493.13	901,753,409.99
長期股權投資					
其他權益工具投資					
其他非流動金融資產					
投資性房地產					
固定資產		4,608,491,093.60	4,774,356,923.84	5,129,258,718.56	5,498,701,571.38
在建工程		52,063,372.74	173,091,256.62	49,200,633.82	46,092,790.12
生產性生物資產					
油氣資產					
使用權資產				3,416,361.03	6,832,722.05
無形資產		61,784,658.02	55,346,542.64	97,730,702.88	13,408,647.06
其中：數據資源					
開發支出					
其中：數據資源					
商譽					
長期待攤費用		1,287,612.16	879,682.46		
遞延所得稅資產					
其他非流動資產					
非流動資產合計		5,195,058,237.51	5,491,011,319.35	5,895,165,909.42	6,466,789,140.60
資產總計		6,675,896,772.62	7,226,387,811.03	7,627,106,621.66	8,642,415,700.09

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債					
短期借款		300,000,000.00			
△向中央銀行借款					
△拆入資金					
交易性金融負債					
衍生金融負債					
應付票據					
應付賬款	4	367,768,582.33	361,420,105.08	316,729,521.65	337,928,184.70
預收款項					
合同負債		165,436,418.38	3,831,980.91	2,081,304.87	7,335,381.37
△賣出回購金融資產款					
△吸收存款及同業存放					
△代理買賣證券款					
△代理承銷證券款					
應付職工薪酬					
應交稅費		428,524,628.21	389,566,673.53	282,428,276.91	293,321,633.72
其他應付款		1,541,520,628.29	2,805,504,875.91	3,770,935,943.90	5,952,320,355.14
其中：應付利息		320,000.00		236,680,311.86	97,378,489.23
應付股利					
△應付手續費及佣金					
△應付分保賬款					
持有待售負債					
一年內到期的非流動負債		12,519,218.75	12,505,156.25	3,261,524.90	3,418,979.49
其他流動負債		472,456.10			
流動負債合計		2,816,241,932.06	3,572,828,791.68	4,375,436,572.23	6,594,324,534.42

項目	附註	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動負債					
△保險合同準備金					
長期借款				12,500,000.00	12,500,000.00
應付債券					
其中：優先股					
永續債					
租賃負債				280,521.96	3,496,827.21
長期應付款					
長期應付職工薪酬					
預計負債		261,333,846.78	262,394,371.23	347,877,285.46	213,072,503.24
遞延收益		150,000.00		2,066,046.96	3,394,600.00
遞延所得稅負債					
其他非流動負債					
非流動負債合計		<u>261,483,846.78</u>	<u>262,394,371.23</u>	<u>362,723,854.38</u>	<u>232,463,930.45</u>
負債合計		<u>3,077,725,778.84</u>	<u>3,835,223,162.91</u>	<u>4,738,160,426.61</u>	<u>6,826,788,464.87</u>

合併利潤表

編製單位：中冶金吉礦業開發有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、營業總收入		1,607,908,318.57	2,965,225,491.92	3,875,116,815.13	4,745,552,141.83
其中：營業收入	5	1,607,908,318.57	2,965,225,491.92	3,875,116,815.13	4,745,552,141.83
△利息收入					
△已賺保費					
△手續費及佣金收入					
二、營業總成本		1,326,306,669.87	2,502,706,291.69	2,838,030,187.78	3,480,656,337.69
其中：營業成本		1,168,923,372.54	2,204,230,487.76	2,472,378,628.49	3,062,316,635.23
△利息支出					
△手續費及佣金支出					
△退保金					
△賠付支出淨額					
△提取保險責任準備金淨額					
△保單紅利支出					
△分保費用					
税金及附加		37,384,944.36	68,823,025.19	92,823,089.86	113,555,304.74
銷售費用		17,011,905.46	33,398,273.92	32,389,416.79	22,064,779.15
管理費用		63,600,941.72	119,676,816.35	111,955,529.55	80,202,205.70
研發費用		11,739,894.06	4,920,173.64	10,323.00	
財務費用		27,645,611.73	71,657,514.83	128,473,200.09	202,517,412.87
其中：利息費用		38,346,604.53	117,325,523.60	149,171,744.09	204,017,708.19
利息收入		8,464,417.89	39,066,821.31	18,833,158.05	3,254,470.34
加：其他收益		48,699.75	24,649.48		
投資收益(損失以「-」號填列)					
其中：對聯營企業和合營企業的					
投資收益					
以攤餘成本計量的金融資					
產終止確認收益(損失以					
「-」號填列)					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
△ 匯兌收益 (損失以「-」號填列)					
淨敞口套期收益 (損失以「-」號填列)					
公允價值變動收益 (損失以「-」號填列)					
信用減值損失 (損失以「-」號填列)		-4,373,551.67	-292,198.72	-109,759.96	1,201,011.08
資產減值損失 (損失以「-」號填列)		-47,506,427.62			
資產處置收益 (虧損以「-」號填列)			-143.45		
三. 營業利潤 (虧損以「-」號填列)		229,770,369.16	462,251,507.54	1,036,976,867.39	1,266,096,815.22
加：營業外收入		15,000.00	2,449,550.00	2,444,550.00	2,000,000.00
減：營業外支出		1,439,423.41	4,869,527.47	10,383,924.67	931,138.75
四. 利潤總額 (虧損總額以「-」號填列)		228,345,945.75	459,831,530.07	1,029,037,492.72	1,267,165,676.47
減：所得稅費用		-1,431,897.83	13,990,558.80	1,659,720.05	
五. 淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		229,777,843.58	445,840,971.27	1,027,377,772.67	1,267,165,676.47
其中：被合併方在合併前實現的淨利潤					
(一) 按經營持續性分類					
1. 持續經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		229,777,843.58	445,840,971.27	1,027,377,772.67	1,267,165,676.47
2. 終止經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)					
(二) 按所有權歸屬分類					
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		229,777,843.58	445,840,971.27	1,027,377,772.67	1,267,165,676.47
2. 少數股東損益 (淨虧損以「-」號填列)					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
六. 其他綜合收益的稅後淨額		-22,771,497.92	56,377,481.80	45,941,187.16	137,983,434.07
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		-22,771,497.92	56,377,481.80	45,941,187.16	137,983,434.07
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益					
1. 重新計量設定受益計劃變動額					
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益					
3. 其他權益工具投資公允價值變動					
4. 企業自身信用風險公允價值變動					
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		-22,771,497.92	56,377,481.80	45,941,187.16	137,983,434.07
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益					
2. 其他債權投資公允價值變動					
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額					
4. 其他債權投資信用減值準備					
5. 現金流量套期儲備					
6. 外幣財務報表折算差額		-22,771,497.92	56,377,481.80	45,941,187.16	137,983,434.07
7. 其他					
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額					

項目	附註	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
七. 綜合收益總額		207,006,345.66	502,218,453.07	1,073,318,959.83	1,405,149,110.54
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		207,006,345.66	502,218,453.07	1,073,318,959.83	1,405,149,110.54
歸屬於少數股東的綜合收益總額					
八. 每股收益					
(一) 基本每股收益(元/股)					
(二) 稀釋每股收益(元/股)					

合併現金流量表

編製單位：中冶金吉礦業開發有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、經營活動產生的現金流量：				
銷售商品、提供勞務收到的現金	1,999,175,148.45	3,090,112,178.87	3,993,163,695.72	4,783,450,175.26
△客戶存款和同業存放款項淨增加額				
△向中央銀行借款淨增加額				
△向其他金融機構拆入資金淨增加額				
△收到原保險合同保費取得的現金				
△收到再保險業務現金淨額				
△保戶儲金及投資款淨增加額				
△收取利息、手續費及佣金的現金				
△拆入資金淨增加額				
△回購業務資金淨增加額				
△代理買賣證券收到的現金淨額				
收到的稅費返還	11,438,333.89	24,943,393.14	14,509,251.29	12,910,073.40
收到其他與經營活動有關的現金	17,344,455.74	125,760,825.95	36,741,987.26	21,669,090.94
經營活動現金流入小計	2,027,957,938.08	3,240,816,397.96	4,044,414,934.27	4,818,029,339.60
購買商品、接受勞務支付的現金	1,095,889,966.55	1,499,996,749.65	1,729,153,831.45	1,857,477,244.94
△客戶貸款及墊款淨增加額				
△存放中央銀行和同業款項淨增加額				
△支付原保險合同賠付款項的現金				
△拆出資金淨增加額				
△支付利息、手續費及佣金的現金				
△支付保單紅利的現金				
支付給職工以及為職工支付的現金	187,263,831.60	349,635,215.82	316,478,354.81	303,987,607.20
支付的各項稅費	28,503,214.69	79,342,848.69	115,228,624.48	56,034,238.63
支付其他與經營活動有關的現金	82,850,260.36	158,994,343.86	183,385,183.86	161,931,182.88
經營活動現金流出小計	1,394,507,273.20	2,087,969,158.02	2,344,245,994.60	2,379,430,273.65
經營活動產生的現金流量淨額	633,450,664.88	1,152,847,239.94	1,700,168,939.67	2,438,599,065.95

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
二、投資活動產生的現金流量：				
收回投資收到的現金				
取得投資收益收到的現金				
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額				
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額				
收到其他與投資活動有關的現金	1,685,149,000.00	2,578,908,564.27	2,043,076,000.00	1,663,030,586.72
投資活動現金流入小計	1,685,149,000.00	2,578,908,564.27	2,043,076,000.00	1,663,030,586.72
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	53,561,258.83	66,504,517.94	38,717,208.91	9,427,231.06
投資支付的現金				
△質押貸款淨增加額				
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額				
支付其他與投資活動有關的現金	1,180,216,000.00	2,614,517,406.00	2,000,966,160.00	1,797,003,000.00
投資活動現金流出小計	1,233,777,258.83	2,681,021,923.94	2,039,683,368.91	1,806,430,231.06
投資活動產生的現金流量淨額	451,371,741.17	-102,113,359.67	3,392,631.09	-143,399,644.34
三、籌資活動產生的現金流量：				
吸收投資收到的現金				
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金				
取得借款收到的現金	300,000,000.00			111,636,409.43
收到其他與籌資活動有關的現金		3,047,588,378.94	3,030,081,000.00	348,805,000.00
籌資活動現金流入小計	300,000,000.00	3,047,588,378.94	3,030,081,000.00	460,441,409.43

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
償還債務支付的現金				2,526,306,309.43
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	14,552,745.30	87,332,659.32	179,188,575.32	113,679,178.88
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤				
支付其他與籌資活動有關的現金	<u>1,302,600,307.34</u>	<u>4,115,302,691.48</u>	<u>5,228,572,197.75</u>	<u>371,489,490.25</u>
籌資活動現金流出小計	<u>1,317,153,052.64</u>	<u>4,202,635,350.80</u>	<u>5,407,760,773.07</u>	<u>3,011,474,978.56</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>-1,017,153,052.64</u>	<u>-1,155,046,971.86</u>	<u>-2,377,679,773.07</u>	<u>-2,551,033,569.13</u>
四、匯率變動對現金的影響	57,548,245.70	184,951,444.61	306,748,275.22	365,056,718.52
五、現金及現金等價物淨增加額	125,217,599.11	80,638,353.02	-367,369,927.09	109,222,571.00
加：期初現金及現金等價物的餘額	119,830,377.04	39,192,024.02	406,561,951.11	297,339,380.11
六、期末現金及現金等價物餘額	<u><u>245,047,976.15</u></u>	<u><u>119,830,377.04</u></u>	<u><u>39,192,024.02</u></u>	<u><u>406,561,951.11</u></u>

合併所有者權益變動表

編製單位：中冶金吉礦業開發有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月									
	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具			減：			△一般 風險準備	盈餘公積	未分配利潤	其他
	股本	優先股	永續債	資本公積	庫存股	其他綜合收益				
一、上年年末餘額	3,095,702,600.00			443,000.00		268,554,745.56	191,143.93		26,273,158.63	3,391,164,648.12
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年年初餘額	3,095,702,600.00			443,000.00		268,554,745.56	191,143.93		26,273,158.63	3,391,164,648.12
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)										
(一)綜合收益總額						-22,771,497.92			229,777,843.58	207,006,345.66
(二)所有者投入和減少資本						-22,771,497.92			229,777,843.58	207,006,345.66
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他權益工具持有者投入資本										
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										

2025年1-7月										
項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具					減：		△一般		
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	風險準備
						未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
(三)利潤分配										
1. 提取盈餘公積										
2. 提取一般風險準備										
3. 對所有者(或股東)的分配										
4. 其他										
(四)所有者權益內部結轉										
1. 資本公積轉增資本(或股本)										
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)										
3. 盈餘公積彌補虧損										
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益										
5. 其他綜合收益結轉留存收益										
6. 其他										
(五)專項儲備										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六)其他										
四、本年年末餘額	3,095,702,600.00				443,000.00		245,783,247.64		191,143.93	256,051,002.21
								3,598,170,993.78		3,598,170,993.78

項目	2024年度									
	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具					△一般				
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	風險準備
一、上年年末餘額	3,095,702,600.00				443,000.00		212,177,263.76		191,143.93	
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年年初餘額	3,095,702,600.00				443,000.00		212,177,263.76		191,143.93	
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)										
(一)綜合收益總額							56,377,481.80			
(二)所有者投入和減少資本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他權益工具持有者投入資本										
3. 股份支付計入所有者權益的金額										
4. 其他										
小計							445,840,971.27			
未分配利潤										
其他										
合計							445,840,971.27			
少數股東權益										
合計							445,840,971.27			
所有者權益合計							502,218,453.07			
合計							502,218,453.07			
所有者權益合計							502,218,453.07			

2024年度																
歸屬於母公司所有者權益																
項目	其他權益工具					資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	其他	小計	少數股東權益	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	其他											
(三)利潤分配																
	1. 提取盈餘公積															
	2. 提取一般風險準備															
	3. 對所有者（或股東）的分配															
	4. 其他															
(四)所有者權益內部結轉																
	1. 資本公積轉增資本（或股本）															
	2. 盈餘公積轉增資本（或股本）															
	3. 盈餘公積彌補虧損															
	4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益															
	5. 其他綜合收益結轉留存收益															
	6. 其他															
(五)專項儲備																
	1. 本年提取															
	2. 本年使用															
(六)其他																
四、本年年末餘額	3,095,702,600.00					443,000.00		268,554,745.56		191,143.93		26,273,158.63		3,391,164,648.12		3,391,164,648.12

2022年度

歸屬於母公司所有者權益

其他權益工具

股本
優先股
永續債
其他

資本公積

減：庫存股

其他綜合收益

專項儲備

盈餘公積

△一般風險
準備

未分配利潤

其他

小計

少數股東權益

所有者權益合計

一、上年年末餘額 3,095,702,600.00 443,000.00 28,252,642.53 191,143.93 -2,714,111,261.78 410,478,124.68 410,478,124.68

加：會計政策變更
前期差錯更正
其他

二、本年年初餘額 3,095,702,600.00 443,000.00 28,252,642.53 191,143.93 -2,714,111,261.78 410,478,124.68 410,478,124.68

三、本年年末餘額 3,095,702,600.00 443,000.00 28,252,642.53 191,143.93 -2,714,111,261.78 410,478,124.68 410,478,124.68

填列)

(一)綜合收益總額

(二)所有者投入和減少資本

1. 所有者投入的普通股

2. 其他權益工具持有者投入

資本

3. 股份支付計入所有者權益

的金額

4. 其他

2022年度

項目	歸屬於母公司所有者權益									
	其他權益工具					△一般風險準備				
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	未分配利潤
										其他
										小計
										少數股東權益
										所有者權益合計
(三)利潤分配										
1. 提取盈餘公積										
2. 提取一般風險準備										
3. 對所有者(或股東)的分配										
4. 其他										
(四)所有者權益內部結轉										
1. 資本公積轉增資本(或股本)										
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)										
3. 盈餘公積彌補虧損										
4. 設定受益計劃變動額結轉										
留存收益										
5. 其他綜合收益結轉留存										
收益										
6. 其他										
(五)專項儲備										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六)其他										
四、本年年末餘額	3,095,702,600.00				443,000.00		166,236,076.60		191,143.93	-1,446,945,585.31
									1,815,627,235.22	
										1,815,627,235.22

中冶金吉礦業開發有限公司

財務報表附註

(除特別註明外，本附註金額單位均為人民幣元)

1. 一般資料

中冶金吉礦業開發有限公司(以下簡稱「目標公司」)系經中華人民共和國工商行政管理總局批准，由中國冶金科工股份有限公司、吉林吉恩鎳業股份有限公司、酒泉鋼鐵(集團)有限責任公司、金川集團有限公司共同出資，於2007年8月6日在中華人民共和國北京市註冊成立的有限公司，營業執照統一社會信用代碼為911100007109349162號；註冊資本：309570萬人民幣；法定代表人：王洲；註冊地址為：北京市朝陽區曙光西里28號1幢2101室。

目標公司所處行業：有色金屬礦採選。經批准的經營範圍：金屬和非金屬礦業資源項目的投資、運營和管理；金屬和非金屬礦業資源新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流、技術轉讓；進出口業務。

母公司為中國冶金科工股份有限公司，最終控制方為中國五礦集團有限公司。

2. 編製基礎

目標公司未經審核的財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的合併資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表以及附註。

未經審核財務報表根據目標公司持續經營基礎編製。

未經審核財務報表已根據編製相關期間的財務報表時所採納的相同會計政策編製。財務報表已按照中國財政部頒佈的《企業會計準則》及相關規定編製。

未經審核財務報表不足以構成《企業會計準則第30號—財務報表的列報》所定義整套財務報表及《企業會計準則第32號—中期財務報告》界定的財務報表所需資料。有關資料應與相關期間已刊發年度報告一併閱讀。

審閱報告參照香港聯合交易所有限公司《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條的要求而編製，僅用以載入中國冶金科工股份有限公司就非常重大出售事項之通函。

3. 應收賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	4,456,136.82	138,518,968.43	141,787,436.20	66,657,523.34
3年以上			6,288,223.48	6,807,517.28
合計	<u>4,456,136.82</u>	<u>138,518,968.43</u>	<u>148,075,659.68</u>	<u>73,465,040.62</u>
壞賬準備		1,353,715.53	7,672,048.07	7,412,895.12
賬面價值	<u>4,456,136.82</u>	<u>137,165,252.90</u>	<u>140,403,611.61</u>	<u>66,052,145.50</u>

4. 應付賬款

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以內(含1年)	196,704,558.78	201,114,049.04	156,067,481.71	164,212,234.53
1-2年(含2年)	14,543,593.99	4,422,197.99	452,587.58	737,968.67
2-3年(含3年)	1,184,673.78	404,110.98	737,968.67	17,395,304.78
3年以上	<u>155,335,755.78</u>	<u>155,479,747.07</u>	<u>159,471,483.69</u>	<u>155,582,676.72</u>
合計	<u>367,768,582.33</u>	<u>361,420,105.08</u>	<u>316,729,521.65</u>	<u>337,928,184.70</u>

5. 營業收入

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
1. 主營業務小計	<u>1,607,908,318.57</u>	<u>2,965,225,491.92</u>	<u>3,875,116,815.13</u>	<u>4,745,552,141.83</u>
其中：金屬礦產資源	1,607,908,318.57	2,965,225,491.92	3,875,116,815.13	4,745,552,141.83
合計	<u><u>1,607,908,318.57</u></u>	<u><u>2,965,225,491.92</u></u>	<u><u>3,875,116,815.13</u></u>	<u><u>4,745,552,141.83</u></u>



大信會計師事務所
北京海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone : +86 (10) 82330558
傳真Fax : +86 (10) 82327668
網址Internet : www.daxincpa.com.cn

審閱報告

大信閱字[2025]第1-00021號

中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「公司」)：

我們審閱了後附的瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司(以下簡稱「目標公司」)財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的利潤表、現金流量表、股東權益變動表以及附註。這些財務報表的編製是貴公司管理層的責任，我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱業務。該準則要求我們計劃和實施審閱工作，以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序，提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計，因而不發表審計意見。

根據我們的審閱，我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編製，未能在所有重大方面公允反映被審閱單位2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的財務狀況，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的經營成果和現金流量。

該審閱報告僅供公司處置目標公司事宜以及根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》刊發通函使用。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李志軍

中國•北京

中國註冊會計師：梁軒

2025年12月12日

資產負債表

編製單位：瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動資產				
貨幣資金				
△結算備付金				
△拆出資金				
交易性金融資產				
衍生金融資產				
應收票據				
應收賬款				
應收款項融資				
預付款項				
△應收保費				
△應收分保賬款				
△應收分保合同準備金				
應收資金集中管理款				
其他應收款	20,752.33	11,887.41	2,600.00	2,600.00
其中：應收利息				
應收股利				
△買入返售金融資產				
存貨				
其中：數據資源				
合同資產				
持有待售資產				
一年內到期的非流動資產				
其他流動資產				
流動資產合計	20,752.33	11,887.41	2,600.00	2,600.00

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動資產				
△發放貸款和墊款				
債權投資				
其他債權投資				
長期應收款				
長期股權投資				
其他權益工具投資				
其他非流動金融資產				
投資性房地產				
固定資產	5,012,223.42	5,357,409.13	5,953,050.93	6,590,343.57
在建工程				
生產性生物資產				
油氣資產				
使用權資產				
無形資產				
其中：數據資源				
開發支出				
其中：數據資源				
商譽				
長期待攤費用				
遞延所得稅資產				
其他非流動資產				
非流動資產合計	<u>5,012,223.42</u>	<u>5,357,409.13</u>	<u>5,953,050.93</u>	<u>6,590,343.57</u>
資產總計	<u>5,032,975.75</u>	<u>5,369,296.54</u>	<u>5,955,650.93</u>	<u>6,592,943.57</u>

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流動負債				
短期借款				
△向中央銀行借款				
△拆入資金				
交易性金融負債				
衍生金融負債				
應付票據				
應付賬款				
預收款項				
合同負債				
△賣出回購金融資產款				
△吸收存款及同業存放				
△代理買賣證券款				
△代理承銷證券款				
應付職工薪酬				
應交稅費				
其他應付款	5,030,375.75	5,366,696.54	5,953,050.93	6,590,343.57
其中：應付利息				
應付股利				
△應付手續費及佣金				
△應付分保賬款				
持有待售負債				
一年內到期的非流動負債				
其他流動負債				
流動負債合計	<u>5,030,375.75</u>	<u>5,366,696.54</u>	<u>5,953,050.93</u>	<u>6,590,343.57</u>

項目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流動負債				
△保險合同準備金				
長期借款				
應付債券				
其中：優先股				
永續債				
租賃負債				
長期應付款				
長期應付職工薪酬				
預計負債				
遞延收益				
遞延所得稅負債				
其他非流動負債				
非流動負債合計				
負債合計	5,030,375.75	5,366,696.54	5,953,050.93	6,590,343.57
所有者權益				
實收資本(或股本)	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
其他權益工具				
其中：優先股				
永續債				
資本公積				
減：庫存股				
其他綜合收益				
專項儲備				
盈餘公積				
△一般風險準備				
未分配利潤				
所有者權益合計	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
負債及所有者權益合計	5,032,975.75	5,369,296.54	5,955,650.93	6,592,943.57

利潤表

編製單位：瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、營業總收入				
其中：營業收入				
△利息收入				
△已賺保費				
△手續費及佣金收入				
二、營業總成本				
其中：營業成本				
△利息支出				
△手續費及佣金支出				
△退保金				
△賠付支出淨額				
△提取保險責任準備金淨額				
△保單紅利支出				
△分保費用				
税金及附加				
銷售費用				
管理費用				
研發費用				
財務費用				
其中：利息費用				
利息收入				
加：其他收益				
投資收益(損失以「-」號填列)				
其中：對聯營企業和合營企業的投資				
收益				
以攤餘成本計量的金融資產終				
止確認收益(損失以「-」號				
填列)				
△匯兌收益(損失以「-」號填列)				
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)				
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)				
信用減值損失(損失以「-」號填列)				
資產減值損失(損失以「-」號填列)				
資產處置收益(虧損以「-」號填列)				

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
三. 營業利潤(虧損以「-」號填列)				
加：營業外收入				
減：營業外支出				
四. 利潤總額(虧損總額以「-」號填列)				
減：所得稅費用				
五. 淨利潤(淨虧損以「-」號填列)				
(一) 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)				
(二) 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)				
六. 其他綜合收益的稅後淨額				
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益				
1. 重新計量設定受益計劃變動額				
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益				
3. 其他權益工具投資公允價值變動				
4. 企業自身信用風險公允價值變動				
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益				
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益				
2. 其他債權投資公允價值變動				
3. 金融資產重分類計入 其他綜合收益的金額				
4. 其他債權投資信用減值準備				
5. 現金流量套期儲備				
6. 外幣財務報表折算差額				
7. 其他				
七. 綜合收益總額				
八. 每股收益				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀釋每股收益(元/股)				

=====

現金流量表

編製單位：瑞木鎳鈷管理（中冶）有限公司

（除特別註明外，金額單位均為人民幣元）

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
一、經營活動產生的現金流量：				
銷售商品、提供勞務收到的現金				
△客戶存款和同業存放款項淨增加額				
△向中央銀行借款淨增加額				
△向其他金融機構拆入資金淨增加額				
△收到原保險合同保費取得的現金				
△收到再保險業務現金淨額				
△保戶儲金及投資款淨增加額				
△收取利息、手續費及佣金的現金				
△拆入資金淨增加額				
△回購業務資金淨增加額				
△代理買賣證券收到的現金淨額				
收到的稅費返還				
收到其他與經營活動有關的現金				
經營活動現金流入小計				
購買商品、接受勞務支付的現金				
△客戶貸款及墊款淨增加額				
△存放中央銀行和同業款項淨增加額				
△支付原保險合同賠付款項的現金				
△拆出資金淨增加額				
△支付利息、手續費及佣金的現金				
△支付保單紅利的現金				
支付給職工以及為職工支付的現金				
支付的各項稅費				
支付其他與經營活動有關的現金				
經營活動現金流出小計				
經營活動產生的現金流量淨額				

項目	2025年1-7月	2024年度	2023年度	2022年度
二. 投資活動產生的現金流量：				
收回投資收到的現金				
取得投資收益收到的現金				
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額				
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額				
收到其他與投資活動有關的現金				
投資活動現金流入小計				
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金				
投資支付的現金				
△質押貸款淨增加額				
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額				
支付其他與投資活動有關的現金				
投資活動現金流出小計				
投資活動產生的現金流量淨額				
三. 籌資活動產生的現金流量：				
吸收投資收到的現金				
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金				
取得借款收到的現金				
收到其他與籌資活動有關的現金				
籌資活動現金流入小計				
償還債務支付的現金				
分配股利、利潤或償付利息支付的現金				
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤				
支付其他與籌資活動有關的現金				
籌資活動現金流出小計				
籌資活動產生的現金流量淨額				
四. 匯率變動對現金的影響				
五. 現金及現金等價物淨增加額				
加：期初現金及現金等價物的餘額				
六. 期末現金及現金等價物餘額				

所有者權益變動表

編製單位：瑞木鎳鈷管理（中冶）有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2025年1-7月												
	其他權益工具				資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計	
	股本	優先股	永續債	其他									
一、上年年末餘額	2,600.00												2,600.00
加：會計政策變更													
前期差錯更正													
其他													
二、本年初餘額	2,600.00												2,600.00
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)													
(一) 綜合收益總額													
(二) 所有者投入和減少資本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他權益工具持有者投入資本													
3. 股份支付計入所有者權益的金額													
4. 其他													
(三) 利潤分配													
1. 提取盈餘公積													
2. 提取一般風險準備													
3. 對所有者(或股東)的分配													
4. 其他													

項目	2025年1-7月						
	其他權益工具						
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益
					專項儲備	盈餘公積	△一般風險準備
						未分配利潤	所有者權益合計
(四) 所有者權益內部結轉							
1. 資本公積轉增資本(或股本)							
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)							
3. 盈餘公積彌補虧損							
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益							
5. 其他綜合收益結轉留存收益							
6. 其他							
(五) 專項儲備提取和使用							
1. 本年提取							
2. 本年使用							
(六) 其他							
四、本年年末餘額	2,600.00						2,600.00

項目	2024年度						
	其他權益工具						所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	
一、上年年末餘額	2,600.00						2,600.00
加：會計政策變更							
前期差錯更正							
其他							
二、本年年年初餘額	2,600.00						2,600.00
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)							
(一) 綜合收益總額							
(二) 所有者投入和減少資本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他權益工具持有者投入資本							
3. 股份支付計入所有者權益的金額							
4. 其他							
(三) 利潤分配							
1. 提取盈餘公積							
2. 提取一般風險準備							
3. 對所有者(或股東)的分配							
4. 其他							

項目	2023年度						
	其他權益工具			資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備
	股本	優先股	永續債				
		其他	△一般風險準備	盈餘公積	未分配利潤	所有者權益合計	
(四) 所有者權益內部結構							
1. 資本公積轉增資本(或股本)							
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)							
3. 盈餘公積彌補虧損							
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益							
5. 其他綜合收益結轉留存收益							
6. 其他							
(五) 專項儲備提取和使用							
1. 本年提取							
2. 本年使用							
(六) 其他							
四、本年年末餘額	2,600.00						2,600.00

項目	2023年度						未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	其他權益工具	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益		
一、上年年末餘額	2,600.00						2,600.00	
加：會計政策變更								
前期差錯更正								
其他								
二、本年年初餘額	2,600.00						2,600.00	
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)								
(一) 綜合收益總額								
(二) 所有者投入和減少資本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他權益工具持有者投入資本								
3. 股份支付計入所有者權益的金額								
4. 其他								
(三) 利潤分配								
1. 提取盈餘公積								
2. 提取一般風險準備								
3. 對所有者(或股東)的分配								
4. 其他								

項目	2023年度						
	其他權益工具			資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備
	股本	優先股	永續債				
		其他		盈餘公積	△一般風險準備	未分配利潤	所有者權益合計
(四)所有者權益內部結構							
1. 資本公積轉增資本(或股本)							
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)							
3. 盈餘公積彌補虧損							
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益							
5. 其他綜合收益結轉留存收益							
6. 其他							
(五)專項儲備提取和使用							
1. 本年提取							
2. 本年使用							
(六)其他							
四、本年年末餘額	2,600.00						2,600.00

2022年度

項目	其他權益工具						未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備
盈餘公積					盈餘公積	△一般風險準備		
一、上年年末餘額	2,600.00							
加：會計政策變更								
前期差錯更正								
其他								
二、本年年末餘額	2,600.00							2,600.00
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)								
(一) 綜合收益總額								
(二) 所有者投入和減少資本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他權益工具持有者投入資本								
3. 股份支付計入所有者權益的金額								
4. 其他								
(三) 利潤分配								
1. 提取盈餘公積								
2. 提取一般風險準備								
3. 對所有者(或股東)的分配								
4. 其他								

2022年度

項目	其他權益工具						未分配利潤	所有者權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備
					盈餘公積	△一般風險準備		
(四) 所有者權益內部結轉								
1. 資本公積轉增資本(或股本)								
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)								
3. 盈餘公積彌補虧損								
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益								
5. 其他綜合收益結轉留存收益								
6. 其他								
(五) 專項儲備提取和使用								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
(六) 其他								
四、本年年末餘額	2,600.00							2,600.00

瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司

財務報表附註

(除特別註明外，本附註金額單位均為人民幣元)

1. 一般資料

瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司(以下簡稱「目標公司」)係於2005年8月17日在巴布亞新幾內亞成立的公司，取得巴布亞新幾內亞公司註冊處頒發的編號為1-54529的公司設立證書。本公司地址：Posman Kua Aisi Lawyers, Level 1, MogoruMoto Building, Port Moresby, National Capital District, Papua New Guinea，註冊資本：1,000.00基納(折合人民幣2,600.00元)。股東為中國冶金科工股份有限公司，出資比例為100%。

報告期內，目標公司並無實際經營活動。

母公司為中國冶金科工股份有限公司，最終控制方為中國五礦集團有限公司。

2. 編製基礎

目標公司未經審核的財務報表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的資產負債表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-7月的利潤表、現金流量表、股東權益變動表以及附註。

未經審核財務報表根據目標公司持續經營基礎編製。

未經審核財務報表已根據編製相關期間的財務報表時所採納的相同會計政策編製。財務報表已按照中國財政部頒佈的《企業會計準則》及相關規定編製。

未經審核財務報表不足以構成《企業會計準則第30號－財務報表的列報》所定義整套財務報表及《企業會計準則第32號－中期財務報告》界定的財務報表所需資料。有關資料應與相關期間已刊發年度報告一併閱讀。

審閱報告參照香港聯合交易所有限公司《上市規則》第14.68(2)(a)(i)條的要求而編製，僅用以載入中國冶金科工股份有限公司就非常重大出售事項之通函。



大信會計師事務所
北京市海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone: +86 (10) 82330558
傳真Fax: +86 (10) 82327668
網址Internet: www.daxincpa.com.cn

中國冶金科工股份有限公司 未經審計備考財務資料的鑒證報告

大信專審字[2025]第1-05293號

中國冶金科工股份有限公司董事會：

我們已經完成對中國冶金科工股份有限公司（以下簡稱「**中國中冶**」）董事會編製的中國中冶及其子公司（以下統稱「**集團**」）交易後集團未經審計備考合併財務資料的鑒證工作。

一、董事會的責任

董事會負責按照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（以下簡稱「**上市規則**」）第4.29段的規定、交易後集團未經審計備考合併財務資料附註一所述編製基礎（以下簡稱「**編製基礎**」），以及參考香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號—編製載入投資通函的備考財務資料（以下簡稱「**會計指引7號**」），編製2025年6月30日的交易後集團未經審計備考合併資產負債表、2024年度的交易後集團未經審計備考合併利潤表、交易後集團未經審計備考合併現金流量表及交易後集團未經審計備考合併財務資料附註（以下簡稱「**未經審計備考財務資料**」）。未經審計備考財務資料載於中國中冶於2025年12月12日發佈的出售目標公司股權及轉讓債權的通函（以下簡稱「**通函**」）附錄III。

二. 註冊會計師的責任

我們遵守中國註冊會計師協會頒佈的職業道德守則中對獨立性的要求及其他道德要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

我們根據財政部發佈的《會計師事務所質量管理準則第5101號—業務質量管理》維持全面的質量管理體系。

我們按照《中國註冊會計師其他鑒證業務準則第3101號—歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務》執行我們的工作。該準則要求註冊會計師應當計劃並有效執行鑒證工作，獲取充分、適當的證據，以支持鑒證結論。

就本次工作而言，我們沒有責任更新或重新出具董事會編製未經審計備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料涉及的任何報告或意見，我們也不對所使用的財務資料進行審計或審閱。

通函中包含的未經審計備考財務資料的目的僅為說明某一重大事項或交易對集團未經調整財務資料的影響，假設該事項或交易在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不保證該事項或交易的實際結果如同未經審計備考財務資料所列示。

本次工作包括評估董事會按照編製基礎編製的未經審計備考財務資料是否能夠合理反映某一重大事項或交易對集團未經調整財務資料造成的直接重大影響，並就以下方面獲取充分、適當的證據：

1. 有關未經審計備考調整是否適當地按照編製基礎編製；
2. 未經審計備考財務資料是否適當地反映對集團未經調整財務資料作出的調整。

所執行的工作取決於註冊會計師的判斷，該判斷需要考慮註冊會計師對集團的性質、編製未經審計備考財務資料涉及的事項或交易，以及其他相關業務情況的了解。

本次工作還包括評估未經審計備考財務資料整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據為發表意見提供了基礎。

三. 意見

我們認為：

1. 未經審計備考財務資料已經由董事會按照編製基礎編製；
2. 編製基礎符合中國中冶公開披露的會計政策；
3. 就根據《上市規則》第4.29(1)條作出披露的未經審計備考財務資料而言，有關未經審計備考調整是適當的。

四. 其他說明事項

本報告僅供中國中冶本次出售目標公司股權及轉讓債權的交易使用，不適用於其他用途。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李志軍

中國•北京

中國註冊會計師：梁軒

2025年12月12日

未經審計備考合併資產負債表

編製單位：中國冶金科工股份有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

本集團 於2025年6月30日 未經審計的 合併資產負債表 (附註1)		備考調整表						交易後集團 於2025年6月30日 未經審計備考 合併資產負債表	
項目	目標公司1 (附註2(i))	目標公司2 (附註2(ii))	目標公司3 (附註2(iii))	目標公司4 (附註2(iv))	目標公司5 (附註2(v))	目標公司6 (附註2(vi))	附註5(i)	附註5(ii)	
流動資產									
貨幣資金	53,057,488,922.22	-547,597,699.70	-245,325,755.39	-817,999,331.66	-72,358,572.08				50,243,452,635.93
△結算備付金									
△拆出資金	2,621,817.88								2,621,817.88
交易性金融資產									
衍生金融資產									
應收票據	5,365,099,079.15	-7,252,531.06		-119,179,620.52					5,238,666,927.57
應收賬款	224,490,463,517.14	-2,066,579,684.15		-89,645,012.37	-37,219,152.50		3,376,241,964.11		224,222,293,721.57
應收款項融資	9,867,923,826.83	-77,288,394.03							9,790,635,432.80
預付款項	21,085,446,874.13	-542,571,315.84	-10,007,228.07	-202,102,623.99	-145,776,685.01		393,545,739.76		19,506,638,396.34
△應收保費									
△應收分保賬款									
△應收分保合同準備金									
應收資金集中管理款		-354,376,837.43	-427,592,839.18	-152,887,547.68	-27,403,105.46		962,260,329.75		
其他應收款	39,001,577,972.01	-6,844,354,005.96	-61,688,330.87	-696,381,281.86	-663,006,203.61	-20,775.68	54,014,548,030.39	14,512,529,772.15	97,471,669,391.22
其中：應收利息		-1,308,673.79					226,204,731.36		224,896,057.57
應收股利	99,148,000.92	-20,210,019.69							51,957,629.47
△買入返售金融資產									
存貨	72,117,953,803.06	-54,242,052,741.10	-96,298,794.65	-374,477,531.90	-723,399,622.35		960,172,952.04		17,555,804,185.71
其中：數據資源									
合同資產	194,169,273,792.17	-121,226,717.77					-200,494,608.75		193,260,584,819.43
持有待售資產									
一年內到期的非流動資產	12,418,215,218.42						9,000.00		12,418,224,218.42
其他流動資產	11,622,562,506.40	-2,000,808,526.04		-3,258,393.94					9,352,679,348.99
流動資產合計	643,198,627,329.41	-6,399,296,012.35	-413,320,108.98	-2,455,931,343.92	-1,669,163,341.01	-20,775.68	59,506,283,407.30	14,512,529,772.15	639,063,270,895.86

項目	本集團 於2025年6月30日 未經審計的 合併資產負債表 (附註1)		備考調整表						交易後集團 於2025年6月30日 未經審計備考 合併資產負債表	
	目標公司1 (附註2(i))	目標公司2 (附註2(ii))	目標公司3 (附註2(iii))	目標公司4 (附註2(iv))	目標公司5 (附註2(v))	目標公司6 (附註2(vi))	附註5(i)	附註5(ii)		
非流動資產										
△發放貸款和墊款										
債權投資										
其他債權投資										
長期應收款	56,847,395,509.52	-5,252,178,655.46			-470,059,985.50		327,970,308.00		51,453,127,176.56	
長期股權投資	41,026,150,756.47	-801,247,214.30		-17,990,152.51					39,193,427,979.66	
其他權益工具投資	1,728,851,960.02	-76,828,242.95							1,652,023,717.07	
其他非流動金融資產	4,720,625,942.68								4,720,625,942.68	
投資性房地產	8,462,840,838.67	-2,809,798,711.32							5,432,592,688.21	
固定資產	26,743,460,860.70	-3,070,615,257.86	-295,467,300.25	-579,855,691.04	-4,619,509,150.88	-5,063,891.35	87,219,790.59		16,599,479,401.89	
在建工程	5,915,024,732.15	-1,269,896,136.44	-64,836,333.73	-1,761,900,893.04	-124,129,801.79		126,601,148.06		2,406,065,438.70	
生產性生物資產										
油氣資產										
使用權資產	630,128,320.23	-51,482,009.08		-25,332,958.25			2,038,380.48		542,353,112.05	
無形資產	34,041,752,194.27	-28,442,254.21	-21,285.02	-1,695,422,253.57	-61,864,163.84				29,568,831,480.71	
其中：數據資源										
開發支出										
其中：數據資源										
商譽	53,922,618.99								53,922,618.99	
長期待攤費用	344,652,878.61	-2,098,100.43			-1,298,279.40				337,044,481.97	
遞延所得稅資產	9,194,723,634.69	-252,626,717.10					-192,200,156.96		8,670,644,557.44	
其他非流動資產	24,497,878,392.96	-102,676,846.95					122,178,742.43		24,517,380,288.44	
非流動資產合計	214,207,408,639.96	-13,538,385,056.20	-360,324,919.00	-4,080,501,948.41	-5,276,861,381.41	-5,063,891.35	473,808,212.60		185,147,518,884.37	
資產總計	857,406,035,969.37	-80,754,823,087.26	-773,645,027.98	-6,536,433,292.33	-6,946,024,722.42	-5,084,667.03	59,980,091,619.90	14,512,529,772.15	824,210,789,780.23	

本集團 於2025年6月30日 未經審計的 合併資產負債表 (附註1)		備考調整表						交易後集團 於2025年6月30日 未經審計備考 合併資產負債表	
項目	目標公司1 (附註2(i))	目標公司2 (附註2(ii))	目標公司3 (附註2(iii))	目標公司4 (附註2(iv))	目標公司5 (附註2(v))	目標公司6 (附註2(vi))	附註5(i)	附註5(ii)	
流動負債									
短期借款	59,345,497,459.95	-434,250,000.00							58,895,994,336.68
△向中央銀行借款									
△拆入資金									
交易性金融負債									
衍生金融負債	713,359,445.61								713,359,445.61
應付票據	28,781,078,564.71	-46,124,275.64							28,639,269,274.87
應付賬款	357,445,587,734.90	-2,657,992,257.81	-88,838,495.31	-526,132,006.31	-389,854,900.88		4,374,666,189.08		353,185,426,657.14
預收款項	131,092,102.68	-7,644,905.37							117,715,247.73
合同負債	57,522,428,586.05	-1,679,244,885.50	-40,483,700.00	-28,163,772.83	-4,107,020.12		385,530,042.47		51,705,104,409.86
△賣出回購金融資產款									
△吸收存款及同業存放									
△代理買賣證券款									
△代理承辦證券款									
應付職工薪酬	2,839,169,273.09	-138,949,965.10	-23,464,414.98	-261,530,645.31					2,408,779,737.20
應交稅費	3,883,361,431.77	-39,042,927.23	-177,472,187.72	-67,087,174.46	-405,655,889.88			431,760,000.00	2,560,388,823.35
其他應付款	55,780,783,524.32	-578,433,511.84	-41,371,546.15	-525,166,050.06	-2,271,923,328.54	-5,082,067.03	54,194,021,883.10	32,000,000.00	58,142,668,164.45
其中：應付利息	28,492,091.32	-12,275,240.98					13,583,914.77		29,800,765.11
應付股利	2,871,015,780.64	-33,336,681.56					1,802,886,613.93		2,857,701,493.02
△應付手續費及佣金									
△應付分保賬款									
持有待售負債									
一年內到期的非流動負債	17,118,135,889.88	-212,099,179.04		-3,122,011.15	-12,504,687.50		2,071,960.89		13,262,010,929.55
其他流動負債	34,151,987,567.25	-43,344,167.99							33,398,803,558.32
流動負債合計	617,712,481,580.21	-5,837,126,075.52	-371,630,344.16	-1,411,201,660.12	-3,084,045,826.92	-5,082,067.03	58,956,290,075.54	463,760,000.00	603,029,520,584.76

附錄III

交易後集團未經審計的備考財務資料

項目	本集團	備考調整表						交易後集團	
	於2025年6月30日 未經審計的 合併資產負債表 (附註1)	目標公司1 (附註2(i))	目標公司2 (附註2(ii))	目標公司3 (附註2(iii))	目標公司4 (附註2(iv))	目標公司5 (附註2(v))	目標公司6 (附註2(vi))	附註5(i)	附註5(ii)
非流動負債									
△保險合同準備金									
長期借款	45,879,836,106.83	-6,386,186,009.86	-1,622,527,184.49					25,000,000.00	37,896,122,912.48
應付債券	5,345,000,000.00	-3,345,000,000.00							2,000,000,000.00
其中：優先股									
永續債									
租賃負債	478,767,879.69	-45,241,355.03	-2,914,821.48		-19,465,222.15				411,146,481.03
長期應付款	1,275,169,304.65		-58,472,062.62	-154,900,300.00	-56,856,020.45			211,756,320.45	1,216,697,242.03
長期應付職工薪酬	3,354,890,095.20		-212,634,000.00		-7,455,000.00				3,134,801,095.20
預計負債	893,656,832.58		-27,689,500.00	-2,144,278.21		-261,306,597.56			602,516,456.81
遞延收益	962,858,942.95	-59,444,695.45	-89,233,353.31			-150,000.00			814,030,894.19
遞延所得稅負債	140,386,613.37	-21,655,622.64							118,730,990.73
其他非流動負債	763,538,220.00			-157,044,578.21	-83,776,242.60	-261,456,597.56		236,756,320.45	763,538,220.00
非流動負債合計	59,094,103,995.27	-9,857,527,682.98	-2,013,470,921.90	-528,674,922.37	-1,494,977,902.72	-3,345,502,424.48	-5,082,067.03	59,193,046,395.99	46,957,584,292.47
負債合計	676,806,585,575.48	-73,251,452,780.22	-7,850,596,997.42					463,760,000.00	649,987,104,877.23
所有者權益									
股本	20,723,619,170.00	-10,000,000,000.00	-2,346,730,000.00	-431,595.81	-3,488,131,147.07	-3,095,702,600.00	-2,600.00	18,930,997,942.88	20,723,619,170.00
其他權益工具	47,600,000,000.00								47,600,000,000.00
其中：優先股									
永續債									
資本公積	47,600,000,000.00								47,600,000,000.00
減：庫存股	23,446,360,655.03		72,924,968.74			-443,000.00		-72,481,968.74	23,446,360,655.03
其他綜合收益	736,673,588.32	26,272,907.49	102,710,350.96	-23,764,880.14	-213,789,458.44	-250,994,452.78		82,776,464.56	459,884,519.97
專項儲備	1,514,996,800.92		-6,171,035.58					6,171,035.58	1,514,996,800.92
盈餘公積	3,782,468,315.34	-390,686,194.14	-326,459,500.40		-230,666,411.23	-191,143.93		948,003,249.70	3,782,468,315.34
△一般風險準備									
未分配利潤	53,324,571,290.25	4,323,619,718.24	-1,773,751,803.01	-220,773,629.66	-826,310,490.15	-253,191,101.23		787,045,223.91	50,701,964,510.39
歸屬於母公司所有者權益合計	151,128,689,819.86	-6,040,793,568.41	-4,277,477,019.29	-244,970,105.61	-4,758,897,506.89	-3,600,522,297.94	-2,600.00	15,236,222,026.02	148,229,293,971.65
少數股東權益	29,470,760,574.03	-1,462,576,738.63	-543,782,767.46		-282,557,882.72			-1,187,452,253.87	25,994,390,931.35
所有者權益合計	180,599,450,393.89	-7,503,370,307.04	-4,821,259,786.75	-244,970,105.61	-5,041,455,389.61	-3,600,522,297.94	-2,600.00	787,045,223.91	174,223,684,903.00
負債及所有者權益合計	857,406,035,969.37	-80,754,823,087.26	-12,671,856,784.17	-773,645,027.98	-6,536,433,292.33	-6,946,024,722.42	-5,084,667.03	59,980,091,619.90	824,210,789,780.23

未經審計備考合併利潤表

編製單位：中國冶金科工股份有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	本集團於2024年度 經審計的合併利潤表 (附註3)	備考調整表						交易後集團 於2024年度未經 審計備考合併利潤表
		目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	
一、營業總收入	552,024,638,125.28	-7,343,697,980.16	-8,717,611,782.24	-758,945,790.58	-2,466,862,548.21	-2,965,225,491.92	6,445,324,179.36	536,217,618,711.53
其中：營業收入	552,024,638,125.28	-7,343,697,980.16	-8,717,611,782.24	-758,945,790.58	-2,466,862,548.21	-2,965,225,491.92	6,445,324,179.36	536,217,618,711.53
△利息收入								
△已賺保費								
△手續費及佣金收入								
二、營業總成本	533,078,519,648.04	-9,630,010,778.31	-8,449,323,495.28	-509,847,053.40	-2,160,700,380.16	-2,502,706,291.69	6,171,491,438.89	516,029,423,088.09
其中：營業成本	498,543,591,833.62	-7,546,653,393.88	-7,612,318,081.12	-376,752,274.81	-1,815,785,508.96	-2,204,230,487.76	6,524,646,203.17	485,512,498,290.26
△利息支出								
△手續費及佣金支出								
△退保金								
△賠付支出淨額								
△提取保險責任準備金淨額								
△保單紅利支出								
△分保費用								
税金及附加	2,156,086,726.01	-382,339,375.71	-68,260,471.84	-49,331,477.36	-140,122,021.70	-68,823,025.19		1,447,210,354.21
銷售費用	3,063,315,437.58	-439,839,511.21	-89,248,439.62	-9,106,098.75	-20,048,547.69	-33,398,273.92		2,471,674,566.39
管理費用	11,830,595,291.14	-363,996,742.10	-277,408,977.42	-65,929,664.11	-219,544,091.68	-119,676,816.35	32,061,061.74	10,848,100,061.22
研發費用	16,406,224,950.05		-360,855,456.26	-11,536,400.38		-4,920,173.64		16,028,912,919.77
財務費用	1,078,705,409.64	-897,181,755.41	-41,232,069.02	2,808,862.01	34,799,789.87	-71,657,514.83	-385,215,826.02	-278,973,103.76
其中：利息費用	3,392,680,170.62	-1,175,294,623.53	-45,659,222.94		-1,110,692.36	-117,325,523.60	1,515,725,957.04	3,569,016,065.23
利息收入	2,715,515,113.52	-269,995,013.77	-14,087,292.62	-518,763.64	-30,898,566.31	-39,066,821.31	1,900,941,783.06	4,261,890,438.93
加：其他收益	550,227,815.35	-12,484,257.15	-100,739,553.70		-248,065.87	-24,649.48		436,731,289.15
投資收益(損失以「-」號填列)	-1,354,525,391.47	-3,502,232.81	-86,608,354.18		-7,099,788.65		2,094,751,426.88	-1,945,149,575.65
							-2,588,165,235.42	

項目	本集團於2024年度 經審計的合併利潤表 (附註3)	目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	備考調整表 附註6(i)	交易後集團 於2024年度未經 審計備考合併利潤表 附註6(ii)
其中：對聯營企業和合營企業 的投資收益	137,334,279.34	-3,502,232.81	-86,608,354.18	-7,099,788.65					40,123,903.70
以攤餘成本計量的金融 資產終止確認收益 (損失以「-」號填列)	-1,089,125,327.30								-1,089,125,327.30
△匯兌收益(損失以「-」 號填列)									
淨敞口套期收益(損失以 「-」號填列)									
公允價值變動收益(損失 以「-」號填列)	-377,207,115.98								-377,207,115.98
信用減值損失(損失以 「-」號填列)	-7,193,525,035.59	98,343,272.94	90,950,080.72	-284,339.20		292,198.72			-7,004,223,822.41
資產減值損失(損失以 「-」號填列)	-2,540,854,024.10	2,673,654,097.73	91,321,543.88					-1,483,505,322.47	-1,259,383,704.96
資產處置收益(虧損以 「-」號填列)	1,052,666,356.59	63,024.53	-139,636,199.34			143.45			913,093,325.23
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)	9,082,901,082.04	5,042,386,703.39	-413,000,769.58	-249,383,076.38	-313,510,022.57	-462,251,507.54		-2,620,165,235.42	10,952,056,018.82
加：營業外收入	453,583,804.93	-23,444,995.70	-32,348,525.74		-2,086,666.89	-2,449,550.00			393,254,066.60
減：營業外支出	281,948,405.36	22,334,489.62	-23,401,650.66		-1,731,920.72	-4,869,527.47			274,279,796.13
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	9,254,536,481.61	4,996,607,218.07	-421,947,644.66	-249,383,076.38	-313,864,768.74	-459,831,530.07		-2,620,165,235.42	11,071,030,289.29
減：所得稅費用	1,350,205,940.12	140,853,482.45	-82,579,062.91	-98,621,492.32	-38,717,535.92	-13,990,558.80		431,760,000.00	1,778,931,336.80

項目	本集團於2024年度 經審計的合併利潤表 (附註3)	目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	審計備考合併利潤表 於2024年度未經 審計備考合併利潤表	交易後集團
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	7,904,330,541.49	4,855,753,735.62	-339,368,581.75	-150,761,584.06	-275,147,232.82	-445,840,971.27	795,058,280.70	-3,051,925,235.42	9,292,098,952.49
其中：被合併方在合併前實現的淨利潤									
(一) 按經營持續性分類									
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	7,904,330,541.49	4,855,753,735.62	-339,368,581.75	-150,761,584.06	-275,147,232.82	-445,840,971.27	795,058,280.70	-3,051,925,235.42	9,292,098,952.49
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)									
(二) 按所有權歸屬分類									
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	6,745,953,752.85	4,528,699,723.02	-340,260,025.66	-150,761,584.06	-275,147,232.82	-445,840,971.27	942,396,350.69	-3,051,925,235.42	7,953,114,777.33
2. 少數股東權益(淨虧損以「-」號填列)	1,158,376,788.64	327,054,012.60	891,443.91				-147,338,069.99		1,338,984,175.16
六、其他綜合收益的稅後淨額	-359,479,125.52	41,704,325.54	14,355,596.64	-8,708,002.98	-62,251,062.63	-56,377,481.80			-430,755,750.75
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額	-364,851,506.89	41,704,325.54	14,526,995.66	-8,708,002.98	-52,263,225.59	-56,377,481.80	19,850,799.54		-406,118,096.52
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益	-120,937,946.57		13,806,520.32		1,321,000.00				-105,810,426.25
1. 重新計量設定受益計劃變動額	-229,145,516.95		14,764,250.00		1,321,000.00				-213,060,266.95
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益	-10,246.51		10,246.51						
3. 其他權益工具投資公允價值變動	108,217,816.89		-967,976.19						107,249,840.70
4. 企業自身信用風險公允價值變動									
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益	-243,913,560.32	41,704,325.54	720,475.34	-8,708,002.98	-53,584,225.59	-56,377,481.80	19,850,799.54		-300,307,670.27
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益	-413,933.58	2,018.87	6,106.64		-236,748.96				-642,557.03
2. 其他債權投資公允價值變動									
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額									

項目	本集團於2024年度 經審計的合併利潤表 (附註3)	備考調整表						交易後集團 於2024年度未經 審計備考合併利潤表
		目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	
4. 其他債權投資信用減值 準備								
5. 現金流量套期儲備	-252,322,524.07	41,702,306.67	816,448.68	-8,708,002.98	-53,347,476.63	-56,377,481.80	19,850,799.54	-308,385,930.59
6. 外幣財務報表折算差額	8,822,897.33		-102,079.98					8,720,817.35
7. 其他								
歸屬於少數股東的其他綜合收益 的稅後淨額	5,372,381.37		-171,399.02		-9,987,837.04		-19,850,799.54	-24,637,654.23
七. 綜合收益總額	7,544,851,415.97	4,897,458,061.16	-325,012,985.11	-159,469,587.04	-337,398,295.45	-502,218,453.07	795,058,280.70	8,861,343,201.74
歸屬於母公司所有者的綜合收益 總額	6,381,102,245.96	4,570,404,048.56	-325,733,030.00	-159,469,587.04	-327,410,458.41	-502,218,453.07	962,247,150.23	7,546,996,680.81
歸屬於少數股東的綜合收益總額	1,163,749,170.01	327,054,012.60	720,044.89		-9,987,837.04		-167,188,869.53	1,314,346,520.93
八. 每股收益								
(一) 基本每股收益(元/股)								
(二) 稀釋每股收益(元/股)								

未經審計備考合併現金流量表

編製單位：中國冶金科工股份有限公司

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	本集團於2024年 度經審計的 合併現金流量表 (附註3)	備考調整表						交易後集團 於2024年度 未經審計備考 合併現金流量表
		目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	附註7(i) 附註7(ii)
一、經營活動產生的現金流量：								
銷售商品、提供勞務收到的現金	429,136,846,264.33	-7,448,657,890.05	-9,029,493,376.50	-873,705,138.56	-2,519,330,161.27	-3,090,112,178.87	4,740,473,968.67	410,916,021,487.75
△客戶存款和同業存放款項淨增加額								
△向中央銀行借款淨增加額								
△向其他金融機構拆入資金淨增加額								
△收到原保險合同保費取得的現金								
△收到再保險業務現金淨額								
△保戶儲金及投資款淨增加額								
△收取利息、手續費及佣金的現金								
△拆入資金淨增加額								
△回購業務資金淨增加額								
△代理買賣證券收到的現金淨額	957,273,895.44	-295,780,718.81	-66,581,788.07		-17,650,052.68	-24,943,393.14		552,317,942.74
收到的稅費返還								
收到其他與經營活動有關的現金	13,676,336,696.78	-853,378,763.75	-223,655,770.89		-47,570,553.00	-125,760,825.95	563,706,155.79	12,989,676,938.98
經營活動現金流入小計	443,770,456,856.55	-8,597,817,372.61	-9,319,730,935.46	-873,705,138.56	-2,584,550,766.95	-3,240,816,397.96	5,304,180,124.46	424,458,016,369.47

項目	本集團於2024年度經審計的合併現金流量表 (附註3)	備考調整表						交易後集團於2024年度未經審計備考合併現金流量表
		目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	
購買商品、接受勞務支付的現金	372,274,206,358.41	-3,599,706,000.60	-6,482,406,789.64	-202,400,772.50	-1,539,022,592.71	-1,499,996,749.65	4,278,820,595.23	363,229,494,048.54
△客戶貸款及墊款淨增加額								
△存放中央銀行和同業款項淨增加額								
△支付原保險合同賠付款項的現金								
△拆出資金淨增加額								
△支付利息、手續費及佣金的現金								
△支付保單紅利的現金								
支付給職工以及為職工支付的現金	30,412,731,625.35	-540,712,263.12	-1,349,215,552.37	-108,987,347.25	-296,093,244.30	-349,635,215.82	1,092,959.00	27,769,181,261.49
支付的各项稅費	12,497,725,827.62	-1,592,510,811.47	-327,017,568.65	-46,516,127.80	-163,249,713.47	-79,342,848.69		10,289,088,757.54
支付其他與經營活動有關的現金	20,738,089,265.74	-1,230,985,659.45	-296,411,889.12	-58,026,255.31	-237,205,446.98	-158,994,343.86	457,202,793.68	19,213,668,464.70
經營活動現金流出小計	435,922,753,077.12	-6,963,914,734.64	-8,455,051,499.78	-415,930,502.86	-2,235,570,997.46	-2,087,969,158.02	4,737,116,347.91	420,501,432,532.27
經營活動產生的現金流量淨額	7,847,703,779.43	-1,633,902,637.97	-864,679,335.68	-457,774,635.70	-348,979,769.49	-1,152,847,239.94	567,063,776.55	3,956,583,837.20
二、投資活動產生的現金流量：								
收回投資收到的現金	487,057,148.80		-29,239,595.31				28,816,175.92	486,633,729.41
取得投資收益收到的現金	206,257,700.98		-12,845,656.48				523,805,399.76	717,217,444.26
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	925,919,569.07	-2,950.00	-145,984,335.50					779,932,283.57
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額								
收到其他與投資活動有關的現金	2,123,276,396.28	-16,528,736,741.34	-8,744,927,623.98		-1,004,455,006.01	-2,578,908,564.27	33,731,682,712.16	58,015,116,376.68
投資活動現金流入小計	3,742,510,815.13	-16,528,739,691.34	-8,932,997,211.27		-1,004,455,006.01	-2,578,908,564.27	34,284,304,287.84	66,996,831,006.76

項目	本集團於2024年度 未經審計的 合併現金流量表 (附註3)	備考調整表						交易後集團 於2024年度 未經審計備考 合併現金流量表
		目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金	6,862,652,038.36	-7,514,118.83	-5,402,272,093.94	-39,474,116.49	-312,847,453.54	-66,504,517.94	475,315,689.84	6,371,355,427.46
投資支付的現金	3,592,778,270.70				-3,204,765.00		194,227,496.91	3,783,801,002.61
△質押貸款淨增加額								
取得子公司及其他營業單位支付 的現金淨額								
支付其他與投資活動有關的現金	2,869,110,498.86	-17,101,545,663.27	-9,037,358,010.18		-1,379,238,423.89	-2,614,517,406.00	34,618,933,613.29	7,355,384,608.81
投資活動現金流出小計	13,324,540,807.92	-17,109,059,782.10	-9,577,630,104.12	-39,474,116.49	-1,695,290,642.43	-2,681,021,923.94	35,288,476,800.04	17,510,541,038.88
投資活動產生的現金流量淨額	-9,582,029,992.79	580,320,090.76	644,632,892.85	39,474,116.49	690,835,636.42	102,113,359.67	-1,004,172,512.20	49,486,289,967.88
二、籌資活動產生的現金流量：								
吸收投資收到的現金	28,113,304,047.09		-3,120,600.00		-191,022,731.91		194,143,331.91	28,113,304,047.09
其中：子公司吸收少數股東投 資收到的現金	9,731,478,172.09		-3,120,600.00				3,120,600.00	9,731,478,172.09
取得借款收到的現金	344,764,475,701.42	-5,573,076,695.18	-576,877,631.33					338,614,521,374.91
收到其他與籌資活動有關的 現金	3,552,008,957.18	-1,246,344,750.01	-15,000,000.00			-3,047,588,378.94	34,390,822,990.07	33,633,898,818.30
籌資活動現金流入小計	376,429,788,705.69	-6,819,421,445.19	-594,998,231.33		-191,022,731.91	-3,047,588,378.94	34,584,966,321.98	400,361,724,240.30

項目	本集團於2024年度經審計的合併現金流量表 (附註3)	備考調整表						交易後集團於2024年度未經審計備考合併現金流量表
		目標公司1 (附註4(i))	目標公司2 (附註4(ii))	目標公司3 (附註4(iii))	目標公司4 (附註4(iv))	目標公司5 (附註4(v))	目標公司6 (附註4(vi))	
償還債務支付的現金	335,480,579,392.45	-6,204,295,006.00	-484,358,088.62					328,791,926,297.83
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	7,781,838,795.95	-686,087,509.34	-159,809,595.75	-386,905,446.75		-87,332,659.32		6,985,654,672.05
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤	463,990,315.77							463,990,315.77
支付其他與籌資活動有關的現金	22,107,548,042.12	-729,192,196.21	-118,091,952.54	-21,364,779.52	-4,563,256.80	-4,115,302,691.48	33,623,906,499.07	50,742,939,664.64
籌資活動現金流出小計	365,369,966,230.52	-7,619,574,711.55	-762,259,636.91	-408,270,226.27	-4,563,256.80	-4,202,635,350.80	34,147,857,586.33	386,520,520,634.52
籌資活動產生的現金流量淨額	11,059,822,475.17	800,153,266.36	167,261,405.58	408,270,226.27	-186,459,475.11	1,155,046,971.86	437,108,735.65	13,841,203,605.78
四、匯率變動對現金的影響	14,999,986.52	-1,237,160.24	-800,372.43	-1,847,837.62	-9,040,414.28	-184,951,444.61		-182,877,442.66
五、現金及現金等價物淨增加額	9,340,496,248.33	-254,666,441.09	-53,585,709.68	-11,878,130.56	146,353,977.54	-80,638,353.02	58,015,116,376.68	67,101,199,968.20
加：期初現金及現金等價物的餘額	33,850,107,871.25	-1,146,910,935.08	-362,282,673.02	-117,524,340.27	-531,535,991.41	-39,192,024.02	2,197,445,963.80	33,850,107,871.25
六、期末現金及現金等價物餘額	43,190,604,119.58	-1,401,577,376.17	-415,868,382.70	-129,402,470.83	-385,180,013.87	-119,830,377.04	60,212,562,340.48	100,951,307,839.45

中國冶金科工股份有限公司
交易後集團未經審計備考合併財務資料附註

一. 備考財務資料的編製基礎

1. 編製基礎

備考財務資料根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則4.29段的規定，以及參考香港會計師公會發佈的編製投資通函中所包含的備考財務資料會計指引編製。僅供本公司實施本備考合併財務報表附註一、2所述重大資產重組事項使用。

2. 備考合併財務資料的假設基礎

本公司將所持有的中國有色工程有限公司、中冶集團銅鋅有限公司、瑞木鎳鈷管理（中冶）有限公司100%的股權及中冶金吉礦業開發有限公司67.02%的股權轉讓給中國五礦集團有限公司（以下簡稱「**中國五礦**」）；中國華冶科工集團有限公司將其持有的中國華冶杜達礦業有限公司100%的股權轉讓給中國五礦或其指定主體。同日，本公司將所持有的中冶置業集團有限公司100%的股權及本公司對中冶置業的相關債權一併出售給五礦地產控股有限公司。（以下簡稱「**非常重大出售事項和關連交易**」）。

- (1) 本公司編製備考合併財務報表時採用的會計政策與本集團2024年年度報告中公開披露的會計政策一致；
- (2) 假設非常重大出售事項和關連交易於2025年6月30日完成，用於說明出售資產對本公司2025年6月30日的資產、負債的影響，未經審計備考合併資產負債表系以業經德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）審閱的本集團2025年度中期合併財務報表；

- (3) 假設非常重大出售事項和關連交易於2024年1月1日完成，用於說明於出售資產對本公司2024年度利潤、現金流的影響，未經審計備考合併利潤表、未經審計備考合併現金流量表系以業經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計的本集團2024年度合併財務報表。
- (4) 鑒於備考合併財務報表之特殊編製目的，本備考合併財務報表不包括備考合併股東權益變動表，並且僅列報和披露個別備考合併財務信息，未列報和披露母公司個別財務信息。

二. 備考財務資料的編製過程

附註1：有關金額摘錄自本集團截至2025年6月30日止已刊發半年報所載本集團於2025年6月30日的未經審計合併資產負債表。

附註2：調整反映撤除目標公司於2025年6月30日的資產及負債，假設出售事項已於2025年6月30日完成。金額摘錄自本通函附錄II所載目標公司的未經審計財務資料。其中：

- (i) 調整反映撤除中冶置業集團有限公司於2025年6月30日的合併資產及合併負債，假設出售事項已於2025年6月30日完成。
- (ii) 調整反映撤除中國有色工程有限公司於2025年6月30日的合併資產及合併負債，假設出售事項已於2025年6月30日完成。
- (iii) 調整反映撤除中國華冶杜達礦業有限公司於2025年6月30日的資產及負債，假設出售事項已於2025年6月30日完成。
- (iv) 調整反映撤除中冶集團銅鋅有限公司於2025年6月30日的合併資產及合併負債，假設出售事項已於2025年6月30日完成。

- (v) 調整反映撇除中冶金吉礦業開發有限公司於2025年6月30日的合併資產及合併負債，假設出售事項已於2025年6月30日完成。
- (vi) 調整反映撇除瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司於2025年6月30日的資產及負債，假設出售事項已於2025年6月30日完成。

附註3：有關金額摘錄自本集團截至2024年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團於2024年度的經審計的合併利潤表、合併現金流量表。

附註4：調整反映撇除目標公司於2024年度的利潤表、現金流量表，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。以下調整預期不會對交易後集團未經審計備考利潤表及未經審計備考現金流量表產生持續影響。金額摘錄自本通函附錄II所載目標公司的未經審計財務資料。其中：

- (i) 調整反映撇除中冶置業集團有限公司於2024年度的合併利潤表、合併現金流量表，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。
- (ii) 調整反映撇除中國有色工程有限公司於2024年度的合併利潤表、合併現金流量表，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。
- (iii) 調整反映撇除中國華冶杜達礦業有限公司於2024年度的利潤表、現金流量表，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。
- (iv) 調整反映撇除中冶集團銅鋅有限公司於2024年度的合併利潤表、合併現金流量表，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。
- (v) 調整反映撇除中冶金吉礦業開發有限公司於2024年度的合併利潤表、合併現金流量表，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。

- (vi) 調整反映撇除瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司於2024年度的利潤表、現金流量表，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。

附註5：有關調整指出售事項及相關其他事項的備考損益，假設出售事項已於2025年6月30日已完成。計算如下：

	金額(元)
總出售價款	60,676,322,340.48
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中冶置業集團有限公司	6,040,793,568.41
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中國有色工程有限公司	4,277,477,019.29
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中冶集團銅鋅有限公司	4,758,897,506.89
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中冶金吉礦業開發有限公司	2,413,070,044.07
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司	2,600.00
減：截至2025年6月30日歸母淨資產－中國華冶杜達礦業有限公司	244,970,105.61
減：截至2025年6月30日債權賬面金額	46,163,792,568.33
加：截至2025年6月30日目標公司其他綜合收益結轉損益	380,575,523.80
加：2025年6月30日與目標公司有關的內部未實現損益轉銷及其他調整	787,045,223.91
減：與出售公司有關的交易費用	463,760,000.00
出售事項的估計盈利虧損以負數	-2,518,820,324.41

其中：

- (i) 有關調整指撥回本集團截至2025年6月30日的財務報表所載對目標公司與餘下集團之間的公司間往來及內部未實現損益轉銷及其他影響787,045,223.91元，假設出售事項於2025年6月30日已完成。

- (ii) 有關調整指出售事項的備考損益，假設出售事項已於2025年6月30日已完成。根據出售協議，出售資產總出售價款為60,676,322,340.48元，考慮出售債權賬面價值46,163,792,568.33元，則本次出售資產應收款項差額為14,512,529,772.15元。截至2025年6月30日，目標公司賬面價值合計17,735,210,844.27元。以目前可獲取的信息為基礎，假設本次出售涉及的交易費用（含交易稅）為463,760,000.00元，則股權及債權處置損失3,686,441,072.12元；因處置股權，目標公司其他綜合收益結轉投資收益380,575,523.80元，同時結轉留存收益-103,786,455.45元。

附註6：有關調整指出售事項及相關其他事項的備考損益，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。計算如下：

	金額(元)
總出售價款	60,676,322,340.48
減：截至2024年1月1日歸母淨資產－中冶置業集團有限公司	7,308,693,794.88
減：截至2024年1月1日歸母淨資產－中國有色工程有限公司	3,904,409,214.89
減：截至2024年1月1日歸母淨資產－中冶集團銅鋅有限公司	3,838,181,916.56
減：截至2024年1月1日歸母淨資產－中冶金吉礦業開發有限公司	1,936,189,073.60
減：截至2024年1月1日歸母淨資產－瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司	2,600.00
減：截至2024年1月1日歸母淨資產－中國華冶杜達礦業有限公司	432,822,447.21
減：截至2024年1月1日債權賬面金額(假設按2025年6月30日賬面金額)	46,163,792,568.33
加：截至2024年1月1日目標公司其他綜合收益結轉損益	319,604,039.57
加：2024年1月1日與目標公司有關的內部未實現損益轉銷及其他調整	2,125,326,422.38
減：與出售公司有關的交易費用	463,760,000.00
出售事項的估計盈利虧損以負數	-926,598,813.04

其中：

- (i) 有關調整指撥回本集團2024年度的財務報表所載對目標公司與餘下集團之間的公司間交易及內部未實現損益轉銷及其他影響2,125,326,422.38元，假設出售事項於2024年1月1日已完成。
- (ii) 有關調整指出售事項的備考損益，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。根據出售協議，出售資產總出售價款為60,676,322,340.48元。截至2024年1月1日，目標公司賬面價值合計17,420,299,047.14元，假設處置債權的賬面價值與2025年6月30日保持一致為46,163,792,568.33元，以目前可獲取的信息為基礎，假設本次出售涉及的交易費用（含交易稅）為463,760,000.00元，則股權及債權處置損失3,371,529,274.99元；因處置股權，目標公司其他綜合收益結轉投資收益319,604,039.57元。

附註7： 有關調整指出售事項的備考現金流，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。計算如下：

	金額(元)
總出售價款	60,676,322,340.48
減：目標公司現金及現金等價物	2,197,445,963.80
減：與出售公司有關的交易費用	463,760,000.00
出售事項產生的現金流入淨額	58,015,116,376.68

其中：

- (i) 有關調整指撥回本集團2024年度的財務報表所載對目標公司與餘下集團之間的公司間現金流，假設出售事項於2024年1月1日已完成。
- (ii) 有關調整指出售事項的備考現金流，假設出售事項已於2024年1月1日已完成。以目前可獲取的信息為基礎，假設本次出售涉及的交易費用（含交易稅）463,760,000.00元以現金支付，出售資產總出售款項60,676,322,340.48元以現金收到。

出售事項完成後交易後集團管理層討論與分析

下文載列出售事項後本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及截至2025年6月30日止六個月的管理層討論與分析。於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何股權權益，且目標公司將不再作為本公司的附屬公司。

為本通函之目的及僅作說明用途，下文關於交易後集團的管理層討論與分析已剔除目標公司。

本通函所載交易後集團之財務數據，均源自本公司於各報告期間之綜合財務報表，該數據撇除本次出售事項的損益影響。有關本集團的在此次交易前的財務信息，請參閱本公司截至2022年12月31日止年度（第17-70頁）、2023年12月31日止年度（第19-72頁）及2024年12月31日止年度（第16-70頁）的年度報告以及截至2025年6月30日止六個月的中期報告（第20-60頁）中題為「管理層討論與分析」的章節。

一. 截至2025年6月30日止六個月

1. 分部信息

工程承包業務

截至2025年6月30日止六個月，工程承包業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為93.59%，對應金額約人民幣214,309百萬元；而截至2024年6月30日止六個月，該板塊佔比為94.01%，對應金額約人民幣272,388百萬元，同比下降21.32%。

截至2025年6月30日止六個月，工程承包業務板塊的毛利率為9.41%；而截至2024年6月30日止六個月，該板塊毛利率為8.51%，同比增長0.90個百分點。

特色業務

截至2025年6月30日止六個月，特色業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為6.43%，對應金額約人民幣14,735百萬元；而截至2024年6月30日止六個月，該板塊佔比為5.41%，對應金額約人民幣15,685百萬元，同比下降6.06%。

截至2025年6月30日止六個月，特色業務板塊的毛利率為14.74%；而截至2024年6月30日止六個月，該板塊毛利率為14.20%，同比增長0.54個百分點。

其他業務

截至2025年6月30日止六個月，其他業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為0.72%，對應金額約人民幣1,655百萬元；而截至2024年6月30日止六個月，該板塊佔比為1.06%，對應金額約人民幣3,067百萬元，同比下降46.05%。

截至2025年6月30日止六個月，其他業務板塊的毛利率為19.47%；而截至2024年6月30日止六個月，該板塊毛利率為18.75%，同比增長0.72個百分點。

2. 流動性、財務資源及資本結構**現金及銀行存款餘額**

截至2025年6月30日及2024年12月31日，交易後集團的現金及銀行存款餘額分別為人民幣50,243百萬元及人民幣49,828百萬元，較年初增長0.83%。截至2025年6月30日及2024年12月31日，交易後集團的受限制現金及銀行存款餘額分別為人民幣7,565百萬元及人民幣9,090百萬元，分別佔現金及銀行存款總額的15.06%及18.24%。受限制現金及銀行存款主要包括開具承兌匯票保證金、擔保保證金、訴訟凍結資金、項目監管資金及農民工工資保證金等。

長期及短期借款

交易後集團的長期及短期借款主要包括來自商業銀行及其他金融機構的信用貸款、質押貸款及保證貸款。截至2025年6月30日及2024年12月31日，公司短期借款的賬面價值分別為人民幣58,896百萬元及人民幣33,545百萬元，較年初增長75.57%。截至2025年6月30日及2024年12月31日，交易後集團長期借款的賬面價值分別為人民幣37,871百萬元及人民幣33,078百萬元，較年初增長14.49%。

截至2025年6月30日止六個月，交易後集團償還的短期借款及長期借款分別為人民幣74,513百萬元及人民幣5,864百萬元。報告期末，固定利率短期借款及固定利率長期借款餘額分別為人民幣55,450百萬元及人民幣20,329百萬元。

資金政策方面，本集團通過多種渠道籌集營運資金及其他資金需求，包括但不限於內部資源及利率合理的外部借款。資金管理政策方面，本集團對融資活動實行集中管理，並對資金使用採取審慎的財務管理方式。

3. 重大投資持有情況

交易後集團在截至2025年6月30日止期間未發生任何重大投資、資產重大收購或出售、附屬公司、聯營公司或合營企業變動。

4. 附屬公司及聯營公司重大收購與出售

交易後集團在截至2025年6月30日止期間內未發生附屬公司及聯營公司的重要收購或出售事項。

5. 員工、薪酬政策及培訓計劃

截至2025年6月30日，交易後集團現有員工總數為87,657人。

交易後集團實施基於績效考核的市場化薪酬體系。根據現行法規，交易後集團為員工建立了基本養老金繳費計劃、基本醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金制度。上述社會保險與住房公積金的繳費金額嚴格遵循國家、省、市三級規定標準。經上級批准，交易後集團亦依據相關法規為員工設立了企業年金制度。

6. 資產質押

截至2025年6月30日，金額為人民幣13,820百萬元的質押貸款，由交易後集團賬面價值合計為人民幣16,807百萬元的應收賬款、其他應收款、長期應收款及長期股權投資提供質押擔保。

截至2025年6月30日，金額為人民幣1,269百萬元的抵押貸款，由交易後集團賬面價值合計為人民幣1,616百萬元的投資性房地產、無形資產及固定資產提供抵押擔保。

7. 資產負債比率

截至2025年6月30日，交易後集團的資產負債比率為78.81%。

8. 外匯風險

交易後集團主要業務位於中國，其主要經營活動以人民幣結算。然而，交易後集團已確認的外幣資產負債及未來外幣交易（主要以美元計價）仍面臨外匯風險。交易後集團總部財務部門負責監控外幣交易規模及外幣資產負債，以最大限度降低相關外匯風險。交易後集團採用外匯遠期合約及貨幣互換合約對沖部分匯率風險。根據管理層評估，短期內人民幣對其他貨幣的合理波動預計不會對本集團經營業績產生重大影響。

9. 或有負債

截至2025年6月30日，交易後集團不存在任何重大或有負債。

二. 截至2024年12月31日止年度

1. 分部信息

工程承包業務

截至2024年12月31日止年度，工程承包業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為92.72%，對應金額約人民幣497,163百萬元；而截至2023年12月31日止年度，該板塊佔比為94.09%，對應金額約人民幣581,723百萬元，同比下降14.54%。

截至2024年12月31日止年度，工程承包業務板塊的毛利率為9.16%；而截至2023年12月31日止年度，該板塊毛利率為9.00%，同比增長0.16個百分點。

特色業務

截至2024年12月31日止年度，特色業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為5.81%，對應金額約人民幣31,138百萬元；而截至2023年12月31日止年度，該板塊佔比為5.08%，對應金額約人民幣31,436百萬元，同比下降0.95%。

截至2024年12月31日止年度，特色業務板塊的毛利率為14.63%；而截至2023年12月31日止年度，該板塊毛利率為15.34%，同比下降0.71個百分點。

其他業務

截至2024年12月31日止年度，其他業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為2.20%，對應金額約人民幣11,807百萬元；而截至2023年12月31日止年度，該板塊佔比為1.37%，對應金額約人民幣8,469百萬元，同比增長39.42%。

截至2024年12月31日止年度，其他業務板塊的毛利率為7.58%；而截至2023年12月31日止年度，該板塊毛利率為13.85%，同比下降6.27個百分點。

2. 流動性、財務資源及資本結構

現金及銀行存款餘額

截至2024年12月31日及2023年12月31日，交易後集團的現金及銀行存款餘額分別為人民幣49,828百萬元及人民幣41,774百萬元，較年初增長19.28%。截至2024年12月31日及2023年12月31日，交易後集團的受限制現金及銀行存款餘額分別為人民幣9,090百萬元及人民幣10,121百萬元，分別佔現金及銀行存款總額的18.24%及24.23%。受限制現金及銀行存款主要包括開具承兌匯票保證金、擔保保證金、訴訟凍結資金、項目監管資金及農民工工資保證金等。

長期及短期借款

交易後集團的長期及短期借款主要包括來自商業銀行及其他金融機構的信用貸款、質押貸款及保證貸款。截至2024年12月31日及2023年12月31日，交易後集團短期借款的賬面價值分別為人民幣33,545百萬元及人民幣28,220百萬元，較年初增長18.87%。截至2024年12月31日及2023年12月31日，交易後集團長期借款的賬面價值分別為人民幣33,078百萬元及人民幣23,591百萬元，較年初增長40.22%。

報告期內，交易後集團償還的短期借款及長期借款分別為人民幣317,668百萬元及人民幣16,126百萬元。報告期末，固定利率短期借款及固定利率長期借款餘額分別為人民幣23,047百萬元及人民幣12,134百萬元。

3. 重大投資持有情況

交易後集團在截至2024年12月31日止年度內未發生任何重大投資、資產重大收購或出售、附屬公司、聯營公司或合營企業變動。

4. 附屬公司及聯營公司重大收購與出售

除本公司截至2024年12月31日止年度的年報第70頁所披露內容外，交易後集團在截至2024年12月31日止年度內未發生附屬公司及聯營公司的重要收購或出售事項。

5. 僱員、薪酬政策及培訓計劃

截至2024年12月31日，交易後集團現有員工總數為83,618人。

交易後集團實行市場化、績效化的薪酬制度。根據相關法規，本集團為員工建立基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金制度。上述社會保險及住房公積金均嚴格按照國家、省、市規定繳納。經上級單位批准，交易後集團還依據相關規定為員工建立了企業年金。

6. 資產質押

截至2024年12月31日，金額為人民幣10,992百萬元的長期借款，由本集團賬面價值合計為人民幣16,139百萬元的應收賬款、其他應收款、長期應收款及長期股權投資提供質押擔保。

截至2024年12月31日，金額為人民幣1,265百萬元的長期借款，由本集團賬面價值合計為人民幣1,996百萬元的無形資產、固定資產、投資性房地產、存貨及其他資產提供抵押擔保。

7. 資產負債率

截至2024年12月31日，交易後集團的資產負債率為78.63%。

8. 外匯風險

本集團多數實體的功能貨幣為人民幣，且大部分交易以人民幣結算。但亦存在以外幣計價的交易。本集團面臨的主要外匯風險與美元相關。為監控匯率波動的影響，本集團持續評估並監控其外匯風險敞口。管理層持續關注外匯風險敞口，並在必要時審慎考慮對沖重大外匯風險敞口。本集團採用外匯遠期合約及貨幣掉期合約對沖部分外匯風險。管理層認為，近期匯率的合理波動不會對本集團經營業績產生重大影響。

9. 或有負債

截至2024年12月31日，交易後集團不存在任何重大或有負債。

三. 截至2023年12月31日止年度

1. 分部信息

工程承包業務

截至2023年12月31日止年度，工程承包板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為94.09%，對應金額約人民幣581,723百萬元；而截至2022年12月31日止年度，該板塊佔比為93.61%，對應金額約人民幣526,396百萬元，同比增長10.51%。

截至2023年12月31日止年度，工程承包板塊的毛利率為9.00%；而截至2022年12月31日止年度，該板塊毛利率為8.83%，同比增長0.17個百分點。

特色業務

截至2023年12月31日止年度，特色業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為5.08%，對應金額約人民幣31,436百萬元；而截至2022年12月31日止年度，該板塊佔比為5.59%，對應金額約人民幣31,460萬元，同比下降0.08%。

截至2023年12月31日止年度，特色業務板塊的毛利率為15.34%；而截至2022年12月31日止年度，該板塊毛利率為13.34%，同比增長2.00個百分點。

其他業務

截至2023年12月31日止年度，其他業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為1.37%，對應金額約人民幣8,469百萬元；而截至2022年12月31日止年度，該板塊佔比為1.50%，對應金額約人民幣8,417百萬元，同比增長0.62%。

截至2023年12月31日止年度，其他業務板塊的毛利率為13.85%；而截至2022年12月31日止年度，該板塊毛利率為14.68%，同比下降0.83個百分點。

2. 流動性、財務資源及資本結構**現金及銀行存款餘額**

截至2023年12月31日及2022年12月31日，交易後集團的現金及銀行存款餘額分別為人民幣41,774百萬元及人民幣42,253百萬元，同比下降1.13%。

截至2023年12月31日及2022年12月31日，交易後集團的受限制現金及銀行存款餘額分別為人民幣10,121百萬元及人民幣11,620百萬元，分別佔現金及銀行存款總額的24.23%及27.50%。受限制現金及銀行存款主要包括開具承兌匯票保證金、擔保保證金、訴訟凍結資金、項目監管資金及農民工工資保證金等。

長期及短期借款

交易後集團的長期及短期借款主要包括來自商業銀行及其他金融機構的信用貸款、質押貸款及保證貸款。截至2023年12月31日及2022年12月31日，公司短期借款的賬面價值分別為人民幣28,220百萬元及人民幣19,024百萬元，同比增長48.34%。截至2023年12月31日及2022年12月31日，交易後集團長期借款的賬面價值分別為人民幣23,591百萬元及人民幣19,543百萬元，同比增長20.71%。

截至2023年12月31日止年度，交易後集團償還的短期借款及長期借款分別為人民幣172,686百萬元及人民幣8,621百萬元。截至2023年12月31日年末，固定利率短期借款及固定利率長期借款餘額分別為人民幣20,102百萬元及人民幣16,256百萬元。

交易後集團的銀行活期存款按活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期限為30天至3個月不等，具體取決於交易後集團的現金需求，利息按相應的定期存款利率計算。

3. 重大投資持有情況

交易後集團在截至2023年12月31日止年度其餘集團未發生任何重大投資、資產重大收購或出售、附屬公司、聯營公司或合營企業變動。

4. 附屬公司及聯營公司重大收購與出售

交易後集團於截至2023年12月31日止年度內無重大附屬公司及聯營公司收購或出售。

5. 僱員、薪酬政策及培訓計劃

截至2023年12月31日，交易後集團現有員工總數為89,468人。

交易後集團實行市場化、績效化的薪酬制度。根據相關規定，交易後集團為員工建立基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險和住房公積金制度。上述社會保險和住房公積金均嚴格按照國家、省、市規定繳納。經上級單位批准，交易後集團還依據相關規定為員工建立了企業年金。

6. 資產質押

截至2023年12月31日，金額為人民幣4,846百萬元的長期借款，由交易後集團賬面價值合計為人民幣5,469百萬元的應收賬款、其他應收款、長期應收款及長期股權投資提供質押擔保。

截至2023年12月31日，金額為人民幣1,010百萬元的長期借款，由交易後集團賬面價值合計為人民幣1,623百萬元的無形資產、固定資產、投資性房地產、存貨及其他資產提供抵押擔保。

7. 資產負債率

截至2023年12月31日，交易後集團的資產負債率為75.55%。

8. 外匯風險

交易後集團內多數實體的功能貨幣為人民幣，且大部分交易以人民幣結算。但亦存在以外幣計價的交易。本集團面臨的主要外匯風險與美元相關。為監控匯率波動影響，交易後集團持續評估並監控其外匯風險敞口。管理層持續監控外匯風險敞口，並在必要時審慎考慮對重大外匯風險進行套期保值。交易後集團採用外匯遠期合約及貨幣互換合約對沖部分外匯風險。管理層認為，近期匯率的合理波動不會對本集團經營業績產生重大影響。

9. 或有負債

截至2023年12月31日，交易後集團不存在任何重大或有負債。

四. 截至2022年12月31日止年度

1. 分部信息

工程承包業務

截至2022年12月31日止年度，工程承包業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為96.36%，對應金額約人民幣546,248百萬元；而截至2021年12月31日止年度，該板塊佔比為95.47%，對應金額約人民幣454,313百萬元，同比增長20.24%。

截至2022年12月31日止年度，工程承包業務板塊的毛利率為8.85%；而截至2021年12月31日止年度，該板塊毛利率為9.13%，同比下降0.28個百分點。

裝備製造業務

截至2022年12月31日止年度，裝備製造業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為2.17%，對應金額約人民幣12,319百萬元；而截至2021年12月31日止年度，該板塊佔比為2.44%，對應金額約人民幣11,623百萬元，同比增長5.99%。

截至2022年12月31日止年度，裝備製造業務板塊的毛利率為11.58%；而截至2021年12月31日止年度，該板塊毛利率為15.12%，同比下降3.54個百分點。

其他業務

截至2022年12月31日止年度，其他業務板塊佔交易後集團合併營業收入的比例約為1.77%，對應金額約人民幣10,037百萬元；而截至2021年12月31日止年度，該板塊佔比為2.87%，對應金額約人民幣13,658百萬元，同比下降26.51%。

截至2022年12月31日年度，其他業務板塊的毛利率為18.28%；而截至2021年12月31日止年度，該板塊毛利率為24.97%，同比下降6.69個百分點。

2. 流動性、財務資源及資本結構**現金及銀行存款餘額**

截至2022年12月31日及2021年12月31日，交易後集團的現金及銀行存款餘額分別為人民幣42,253百萬元及人民幣36,481百萬元，同比增長15.82%。截至2022年12月31日及2021年12月31日，交易後集團受限現金及銀行存款餘額分別為人民幣11,620百萬元及人民幣9,941百萬元，分別佔現金及銀行存款餘額的27.50%及27.25%。受限現金及銀行存款主要包括銀行承兌匯票保證金、保函保證金、訴訟凍結資金、工程監理資金及農民工工資保證金等。

長期及短期借款

交易後集團的長期及短期借款主要包括來自商業銀行及其他金融機構的信用貸款、質押貸款及擔保貸款。截至2022年12月31日及2021年12月31日，本公司短期借款的賬面價值分別為人民幣19,024百萬元及人民幣19,468百萬元，同比下降2.29%。截至2022年12月31日及2021年12月31日，交易後集團長期借款的賬面價值分別為人民幣19,543百萬元及人民幣16,058百萬元，同比分別增長21.70%。

截至2022年12月31日止年度，交易後集團償還的短期借款及長期借款金額分別為人民幣101,368百萬元及人民幣13,724百萬元。截至2022年12月31日止年度末，固定利率短期借款及固定利率長期借款餘額分別為人民幣13,139百萬元及人民幣10,756百萬元。

3. 重大投資持有情況

交易後集團在截至2022年12月31日止年度未發生任何重大投資、資產重大收購或出售、附屬公司、聯營公司或合營企業變動。

4. 附屬公司及聯營公司重大收購與出售

交易後集團在截至2022年12月31日止年度內未發生附屬公司及聯營公司的重要收購或出售。

5. 僱員、薪酬政策及培訓計劃

截至2022年12月31日，交易後集團現有員工總數為88,553人。

交易後集團實行市場化、績效化的薪酬制度。根據相關規定，交易後集團為員工建立基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險和住房公積金制度。上述社會保險和住房公積金均嚴格按照國家、省、市規定繳納。經上級單位批准，交易後集團還依據相關規定為員工建立了企業年金。

6. 資產質押

截至2022年12月31日，金額為人民幣4,917百萬元的長期借款，由交易後集團賬面價值合計為人民幣4,964百萬元的應收賬款、其他應收款、長期應收款及長期股權投資提供質押擔保。

截至2022年12月31日，金額為人民幣607百萬元的長期借款，由交易後集團賬面價值合計為人民幣1,271百萬元的無形資產、固定資產、投資性房地產、存貨及其他資產提供抵押擔保。

7. 資產負債率

截至2022年12月31日，交易後集團的資產負債率為73.57%。

8. 外匯風險

交易後集團內多數實體的功能貨幣為人民幣，且大部分交易以人民幣結算。但亦存在以外幣計價的交易。交易後集團面臨的主要外匯風險與美元相關。為監控匯率波動影響，交易後集團持續評估並監控其外匯風險敞口。管理層持續監控外匯風險敞口，並在必要時審慎考慮對重大風險敞口進行套期保值。交易後集團採用外匯遠期合約及貨幣互換合約對沖部分外匯風險。管理層認為，近期匯率的合理波動不會對交易後集團的經營業績產生重大影響。

9. 或有負債

截至2022年12月31日，交易後集團不存在任何重大或有負債。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國冶金科工股份有限公司擬整體轉讓股權及債權所涉及的
中國冶金科工股份有限公司持有的中冶置業集團有限公司
股東全部權益及債權形成的資產包市場價值項目
資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010157號

(本評估報告共1冊本冊為第1冊)

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月三日

聲明

- 一. 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三. 資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五. 資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六. 評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、產權持有單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七. 本報告不具有產權證明的法律屬性，不能作為產權證明文件。
- 八. 資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

中國冶金科工股份有限公司擬整體轉讓股權及債權所涉及的
中國冶金科工股份有限公司持有的中冶置業集團有限公司
股東全部權益及債權形成的資產包市場價值項目
資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010157號

摘要

中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對中國冶金科工股份有限公司擬整體轉讓股權及債權所涉及的中國冶金科工股份有限公司持有的中冶置業集團有限公司股東全部權益及相應的債權形成的資產包在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將本資產評估報告的主要內容摘要以下：

- 一. **評估目的：**根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬整體轉讓股權及債權，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司(以下或簡稱「中國中冶」)的委託，對上述經濟行為所涉及的中國中冶持有的中冶置業集團有限公司(以下或簡稱「中冶置業」)股東全部權益及債權形成的資產包市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。
- 二. **評估對象和範圍：**本次評估對象為中國中冶持有的中冶置業股東全部權益及債權形成的資產包市場價值。評估範圍為中國中冶持有的中冶置業股權和債權。於評估基準日2025年7月31日，中國中冶持有的中冶置業長期股權投資賬面價值為1,081,451.81萬元，中國中冶應收中冶置業債權賬面價值為4,616,379.26萬元。
- 三. **價值類型：**市場價值。
- 四. **評估基準日：**2025年7月31日。
- 五. **評估方法：**資產基礎法。

- 六. **評估結論：**經評估，中國中冶持有的中冶置業股東全部權益及債權形成的資產包評估價值為3,123,658.98萬元，金額大寫：人民幣三佰壹拾貳億三仟陸佰伍拾捌萬玖仟捌佰元整。
- 七. **評估報告使用有效期：**根據有關規定，本報告評估結論有效使用期原則上自評估基準日起一年，即自2025年7月31日至2026年7月30日。
- 八. **對評估結論產生影響的特別事項：**在使用本評估結論時，提請評估報告使用人關注報告正文中的評估假設和限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響，並在使用本報告時給予充分考慮。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況，正確理解和使用評估結論，應當閱讀評估報告正文。

中國冶金科工股份有限公司擬整體轉讓股權及債權所涉及的
中國冶金科工股份有限公司持有的中冶置業集團有限公司
股東全部權益及債權形成的資產包市場價值項目
資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010157號

正文

中國冶金科工股份有限公司：

中水致遠資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對中國中冶擬整體轉讓股權及債權所涉及的中國中冶持有的中冶置業股東全部權益及債權形成的資產包在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告以下：

一、委託人、產權持有單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

(一) 委託人暨產權持有單位概況

公司名稱：	中國冶金科工股份有限公司
統一社會信用代碼：	91110000710935716X
公司類型：	股份有限公司(上市、國有控股)
法定代表人：	陳建光
註冊資金：	2,072,361.917萬元
住所：	北京市朝陽區曙光西里28號
成立時間：	2008年12月1日
營業期限：	2008年12月1日至無固定期限

經營範圍：

國內外各類工程諮詢、勘察、設計、總承包；工程技術諮詢服務；工程設備的租賃；與工程建築相關的新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流和技術轉讓；冶金工業所需設備的開發、生產、銷售；建築及機電設備安裝工程規劃、勘察、設計、監理和服務和相關研究；金屬礦產品的投資、加工利用、銷售；房地產開發、經營；招標代理；進出口業務；機電產品、小轎車、建築材料、儀器儀錶、五金交電的銷售。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

（二）資產評估委託合同約定的其他評估報告使用者

資產評估委託合同約定無其他資產評估報告使用人。

除國家法律法規另有規定外，任何未經資產評估機構和委託人確認的機構或個人不能由於得到評估報告而成為資產評估報告使用人。

二. 評估目的

根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國中冶擬整體轉讓股權及債權，中水致遠資產評估有限公司接受中國中冶的委託，對所涉及的中國中冶持有的中冶置業股東全部權益及債權形成的資產包市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 委託評估對象和評估範圍

本項目評估對象為中國中冶持有的中冶置業股東全部權益及債權形成的資產包的市場價值。評估範圍為中國中冶持有的中冶置業股權和債權，於評估基準日2025年7月31日，中國中冶持有的中冶置業長期股權投資賬面價值為1,081,451.81萬元，中國中冶應收中冶置業債權賬面價值為4,616,379.26萬元。

以上委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)已對納入本次評估範圍股權及債權賬面值進行了審計，並出具了標準無保留意見審計報告。本次評估是在企業經過審計後的報表基礎上進行的。

(二) 評估範圍內主要資產情況

1. 長期股權投資，主要為中國中冶對中冶置業的長期股權投資，明細如下表：

長期股權投資明細表

金額單位：人民幣萬元

序號	被投資單位名稱	投資日期	投資期限	投資比例	原始投資	賬面價值
1	中冶置業集團有限公司	2006-5-1	長期	100%	1,000,000.00	1,081,451.81
	合計					1,081,451.81
	減：長期股權投資減值準備					-
	淨額					1,081,451.81

長期股權投資情況：

(1) 公司基本信息

公司名稱：	中冶置業集團有限公司
曾用名：	中冶置業有限責任公司
統一社會信用代碼：	91110108801489416U
公司類型：	有限責任公司(法人獨資)
法定代表人：	雷晴
註冊資金：	1,000,000萬元
住所：	北京市海淀區馬甸東路17號29層(25)、30層(26)
成立時間：	2001年9月5日
營業期限：	2001年9月5日至2031年9月4日

經營範圍：許可項目：房地產開發經營。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準) 一般項目：信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；物業管理；房地產諮詢；以自有資金從事投資活動；工程管理服务；企業管理諮詢；規劃設計管理。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)(不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

(2) 基準日股權結構和出資情況

截至評估基準日2025年7月31日，中冶置業股東及持股比例如下：

單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	認繳出資	實繳出資	股權比例
1	中國冶金科工股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%
合計		1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%

(2) 歷史沿革

1) 2001年公司成立

中冶置業前身為北京新奧房地產開發有限公司系經北京市工商行政管理局崇文區分局批准，由中國第二十二冶金建設公司出資1,760.00萬元(貨幣)，北京市大龍建設集團出資440.00萬元(貨幣)設立，並於2001年9月5日取得了註冊號為1101031325768營業執照，成立時公司註冊資本共計2,200.00萬元。

2) 2003年股權變更

2003年6月6日，經公司股東會決議，同意將公司股東北京市大龍建設集團持有公司20.00%的股權全部轉讓給侯寶旭。後於當月，公司註冊資本變更為5,200.00萬元，其中中國第二十二冶金建設公司出資4,110.00萬元，佔比79.00%；侯寶旭出資1,090.00萬元，佔比21.00%。

3) 2005年公司名稱變更

2005年4月，公司名稱變更為「中冶新奧房地產開發有限公司」，於2005年4月7日，公司取得《企業名稱變更核准通知書》(國)名稱變核內字[2005]第168號，並於當月取得《北京市工商行政管理局准予行政許可決定書》京工商註冊企許字(2005)0020264號。

4) 2005年股權變更

2005年5月，經公司第二屆第四次股東會決議，同意將侯寶旭出資中590.00萬元對應的股權轉讓給中國第二十二冶金建設公司。

2005年5月經公司第三屆第一次股東會決議，同意由中冶京誠工程技術有限公司出資5,000.00萬元，天津二十冶金建設有限公司出資3,000.00萬元，中冶集團建築研究總院出資500.00萬元。2005年6月，公司註冊資本變更為13,700.00萬元，其中中冶京誠工程技術有限公司出資5,000.00萬元，佔比36.49%；中國第二十二冶金建設公司出資4,700.00萬元，佔比34.31%；天津二十冶金建設有限公司出資3,000.00萬元，佔比21.90%；中冶集團建築研究總院出資500.00萬元，佔比3.65%；侯寶旭出資500.00萬元，佔比3.65%。2005年7月，經公司第三屆第二次股東會決議同意吸收中國冶金建設集團公司為新股東。2005年8月，公司註冊資本變更為24,000.00萬元，其中中國第二十二冶金建設公司出資12,000.00萬元，佔比50.00%；中冶京誠工程技術有限公司出資5,000.00萬元，佔比20.83%；中國冶金建設集團公司出資3,000.00萬元，佔比12.50%；天津二十冶金建設有限公司出資3,000.00萬元，佔比12.50%；中冶集團建築研究總院出資500.00萬元，佔比2.08%；侯寶旭出資500.00萬元，佔比2.08%。

5) 2006年名稱變更

2006年2月，公司名稱變更為「中冶置業有限責任公司」，於2006年1月27日取得《企業名稱變更核准通知書》(國)名稱變核內字[2006]第40號，並於當月取得《北京市工商行政管理局准予變更登記通知書》京工商註冊企許字(2006)0000340號。

6) 2006年股權變更

2006年5月，經公司第二屆第五次股東會決議同意，將公司股東侯寶旭持有公司2.08%的股權（出資額500.00萬元）全部轉讓給中國冶金科工集團公司（原名稱為「中國冶金建設集團公司」，2006年3月該公司名稱變更為「中國冶金科工集團公司」，已取得（國）登記內變字[2006]第235號《准予變更登記通知書》）。至此，中國冶金科工集團公司出資額變為3,500.00萬元，佔比14.58%。

7) 2008年股權變更

2008年3月，公司註冊資本變更為32,000.00萬元，其中中國第二十二冶金建設公司出資12,000.00萬元，佔比37.50%；中國冶金科工集團公司出資11,500.00萬元，佔比35.90%；中冶京誠工程技術有限公司出資5,000.00萬元，佔比15.60%；天津二十冶金建設有限公司出資3,000.00萬元，佔比9.38%；中冶集團建築研究總院出資500.00萬元，佔比1.56%。

2008年6月，公司註冊資本變更為50,000.00萬元，其中中國冶金科工集團公司出資29,500.00萬元，佔比59.00%；中國第二十二冶金建設公司出資12,000.00萬元，佔比24.00%；中冶京誠工程技術有限公司出資5,000.00萬元，佔比10.00%；天津二十冶金建設有限公司出資3,000.00萬元，佔比6.00%；中冶集團建築研究總院出資500.00萬元，佔比1.00%。

2008年12月，經國務院國有資產監督管理委員會《關於中國冶金科工股份有限公司（籌）國有股權管理有關問題的批覆》（國資產權[2008]1289號）批覆，並於2008年12月5日經公司第三屆第二次股東會決議通過，將中國冶金科工集團公司持有的公司59.00%的股份權轉讓給中國冶金科工股份有限公司持有。公司股權結構變更為中國冶金科工股份有限公司出資29,500.00萬元，佔比59.00%；中國第二十二冶金建設公司出資12,000.00萬元，佔比24.00%；中冶京誠工程技術有限公司出資5,000.00萬元，佔比10.00%；天津二十冶金建設有限公司出資3,000.00萬元，佔比6.00%；中冶集團建築研究總院出資500.00萬元，佔比1.00%。

8) 2009年股權變更

2009年4月，公司註冊資本變更為200,000.00萬元，增加註冊資本後，其中中國冶金科工股份有限公司出資179,500.00萬元，佔比89.75%；中國第二十二冶金建設公司出資12,000.00萬元，佔比6.00%；中冶京誠工程技術有限公司出資5,000.00萬元，佔比2.50%；天津二十冶金建設有限公司出資3,000.00萬元，佔比1.50%；中冶集團建築研究總院出資500.00萬元，佔比0.25%。

9) 2010年股權變更

2010年1月，公司註冊資本變更為214,080.00萬元，其中中國冶金科工股份有限公司出資192,136.80萬元，佔比89.75%；中國第二十二冶金建設公司出資12,844.80萬元，佔比6.00%；中冶京誠工程技術有限公司出資5,352.00萬元，佔比24.87%；天津二十冶金建設有限公司出資3,211.20萬元，佔比1.50%；中冶集團建築研究總院出資535.20萬元，佔比0.25%。

10) 2010年名稱變更

2010年1月，經北京市工商行政管理局核准，公司名稱變更為中冶置業集團有限公司。

11) 2011年股權變更

2010年9月公司第四屆第五次股東會決議，同意由中國冶金科工股份有限公司收購中國二十二冶集團有限公司（原名：中國第二十二冶金建設公司）、中冶京誠工程技術有限公司、天津二十冶金建設有限公司、中冶建築研究總院有限公司（原名：中冶集團建築研究總院）所持有的公司股份。2011年8月，中國冶金科工股份有限公司完成對其他股東股權的收購，並辦理了工商登記，公司股東變更為單一法人股東中國冶金科工股份有限公司。

12) 2014年註冊資本變更

2014年1月2日，經公司股東決議新增註冊資本95,920.00萬元，公司註冊資本增加至310,000.00萬元。

13) 2016年註冊資本變更

2016年9月1日，中國冶金科工股份有限公司（以下簡稱「中國中冶」）以貨幣資金對公司增加實收資本人民幣528,221,519.41元，增資後公司實收資本由人民幣3,100,000,000.00元增至人民幣3,628,221,519.41元，註冊資本由人民幣3,100,000,000.00元增至人民幣3,628,221,519.41元。

14) 2017年註冊資本變更

2017年12月8日，中國中冶以借款轉增資本的形式對公司增加實收資本，增資後公司實收資本由人民幣3,628,221,519.41元增至人民幣5,000,000,000.00元，註冊資本由人民幣3,628,221,519.41元增至人民幣5,000,000,000.00元。

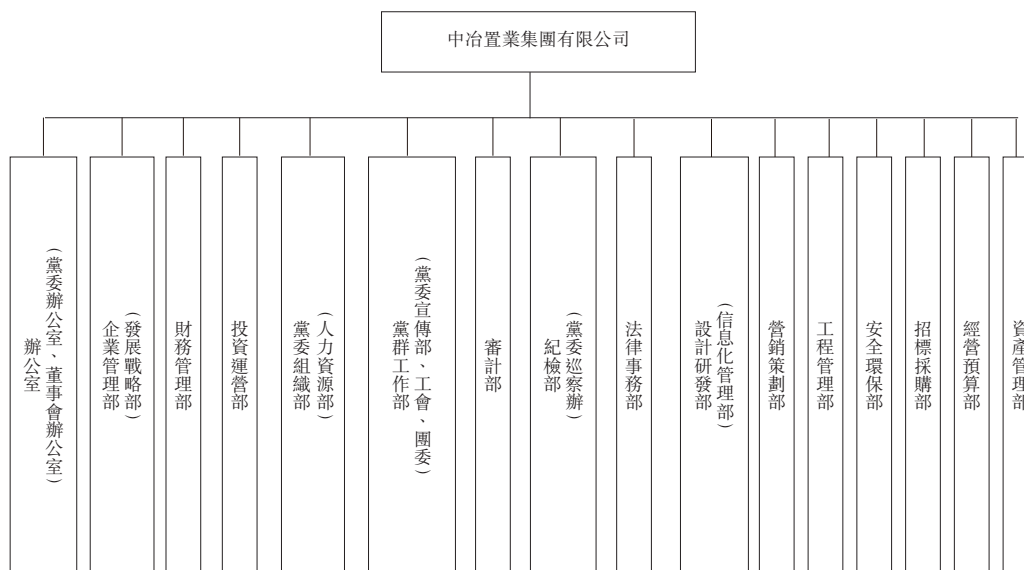
15) 2024年註冊資本變更

2024年12月25日，中國中冶以借款轉增資本的形式對公司增加實收資本，增資後公司實收資本由人民幣5,000,000,000.00元增至人民幣10,000,000,000.00元，註冊資本由人民幣5,000,000,000.00元增至人民幣10,000,000,000.00元。

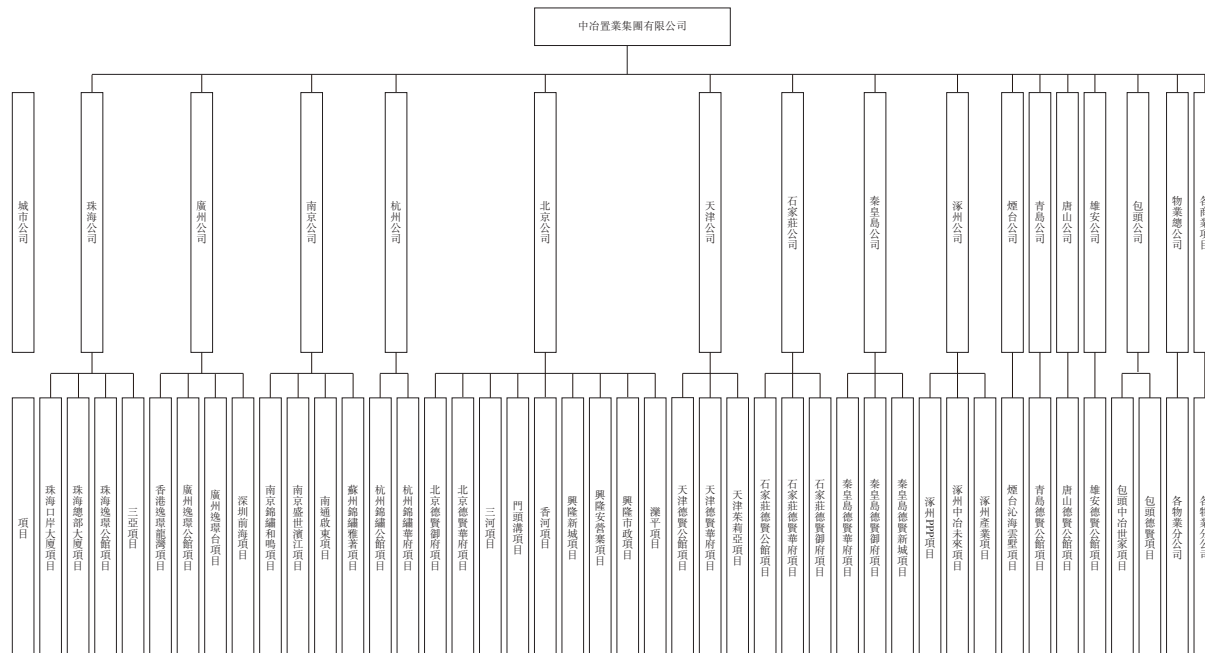
除以上股權變更情況，截止評估基準日2025年7月31日，中冶置業的股權結構未發生變更。

(4) 公司組織架構

中冶置業公司組織架構如下：



中冶置業兩級架構管理圖如下：



(5) 截止評估基準日和前三年主要經營狀況

1) 公司概況及主營業務

中冶置業是中國五礦骨幹子企業、中國中冶房地產板塊核心企業，國務院國資委首批認定的16家以房地產為主業的中央企業之一，擁有房地產開發、物業管理兩項國家一級資質。公司註冊資本達100億元，資產規模近1000億元，主體長期信用評級連續九年穩居AAA級。

自2001年成立以來，中冶置業始終牢記國資央企責任使命，深度融入區域協調發展的時代浪潮。公司精準佈局京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大國家戰略高地以及長江經濟帶，輻射多個經濟活力強勁的核心城市群，構築起「3+1+N」戰略版圖。通過傾力打造「德賢系」「錦繡系」「逸璟系」高端住宅，「盛世系」地標級城市綜合體，「和悅系」品質商業，以及「和捨」長租公寓、「和璟」酒店等多元化產品線，持續滿足人民對美好生活的嚮往與城市功能升級的需求。

2) 合併口徑財務和經營狀況

根據經審計後的財務報表，截至評估基準日，中冶置業合併口徑資產總額賬面價值為5,706,369.30萬元，負債總額賬面價值為7,333,920.18萬元，所有者權益賬面價值為-1,627,550.88萬元。2025年1-7月實現營業收入297,232.28萬元，淨利潤-2,543,842.42萬元。

評估基準日及前三年(合併口徑)財務狀況和經營業績概況表

金額單位：人民幣萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
資產總額	9,319,388.26	9,230,754.88	8,458,493.07	5,706,369.30
負債總額	8,059,355.20	8,279,854.83	7,533,472.20	7,333,920.18
所有者權益	<u>1,260,033.06</u>	<u>950,900.05</u>	<u>925,020.87</u>	<u>-1,627,550.88</u>
項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	1,628,948.95	874,754.39	734,369.80	297,232.28
營業利潤	11,593.63	-299,745.24	-504,238.67	-2,534,039.45
利潤總額	22,035.68	-299,571.28	-499,660.72	-2,549,237.79
淨利潤	<u>864.73</u>	<u>-302,206.42</u>	<u>-485,575.37</u>	<u>-2,543,842.42</u>
審計機構	立信會計師 事務所 (特殊普通合夥)	立信會計師 事務所 (特殊普通合夥)	立信會計師 事務所 (特殊普通合夥)	天職國際會計師 事務所 (特殊普通合夥)
報告文號	信會師報字 [2023] 第ZB20850號	信會師報字 [2024] 第ZB20459號	信會師報字 [2025] 第ZB22880號	天職業字 [2025] 40666號
審計意見	無保留審計意見	無保留審計意見	無保留審計意見	無保留審計意見

3) 母公司口徑財務和經營狀況

根據經審計後的財務報表，截至評估基準日，中冶置業母公司口徑資產總額賬面值為6,496,683.63萬元，負債總額賬面價值為5,935,582.53萬元，所有者權益賬面價值為561,101.11萬元。2025年1-7月實現營業收入-1,667.52萬元，淨利潤-240,524.56萬元。

評估基準日及前三年(母公司口徑)財務狀況和經營業績概況表

金額單位：人民幣萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
資產總額	6,686,089.81	6,914,832.25	7,028,020.58	6,496,683.63
負債總額	6,398,779.41	6,621,016.86	6,226,395.11	5,935,582.53
所有者權益	<u>287,310.41</u>	<u>293,815.39</u>	<u>801,625.47</u>	<u>561,101.10</u>
項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	17,546.28	4,354.25	3,701.38	-1,667.52
營業利潤	2,548.29	6,499.66	7,798.13	-240,521.41
利潤總額	2,560.56	6,504.98	7,810.29	-240,524.56
淨利潤	<u>2,560.56</u>	<u>6,504.98</u>	<u>7,810.29</u>	<u>-240,524.56</u>
審計機構	立信會計師 事務所 (特殊普通合夥)	立信會計師 事務所 (特殊普通合夥)	立信會計師 事務所 (特殊普通合夥)	天職國際會計師 事務所 (特殊普通合夥)
報告文號	信會師報字 [2023] 第ZB20849號	信會師報字 [2024] 第ZB20563號	信會師報字 [2025] 第ZB22628號	天職業字 [2025] 40666號
審計意見	無保留審計意見	無保留審計意見	無保留審計意見	無保留審計意見

2. 應收債權，主要為中國中冶應收中冶置業內部借款本金、利息及股利，截至評估基準日，應收債權賬面價值為4,616,379.26萬元。

(三) 利用專家工作

本次評估報告中基準日各項資產賬面價值係由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的無保留意見《審計報告》(報告號：天職業字[2025]43775號)的審計結果。

四. 價值類型及定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本次資產評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

五. 評估基準日

本項目評估基準日是2025年7月31日。該評估基準日是由委託人與相關中介機構討論確定的。

選擇該評估基準日的理由是：

1. 該評估基準日，符合相關經濟行為的需要，有利於評估目的的實現。
2. 該評估基準日為產權持有單位會計月末報表日，也是審計報告的資產負債表日，便於評估機構充分利用企業現有的財務資料，有利於評估工作的完成。

六. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體以下：

(一) 經濟行為依據

《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第四十六號2016年12月1日起施行)；
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日財政部令第97號修改)；
3. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
4. 《中華人民共和國證券法》(1998年12月29日第九屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過，2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議修訂通過)；
5. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過，自2021年1月1日起施行)；
6. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
7. 《國有資產評估管理辦法》(中華人民共和國國務院令第732號，2020年11月29日修訂)；
8. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；

9. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號，2002年1月1日起施行)；
10. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年3月2日國務院令第709號第二次修訂)；
11. 《財政部關於改革國有資產評估行政管理方式、加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號，2001年)；
12. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號令，2005年8月25日)；
13. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
14. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委、財政部令第32號，2016年6月24日)；
15. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號令，2005年8月25日)；
16. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
17. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委、財政部令第32號，2016年6月24日)；
18. 《上市公司國有股權監督管理辦法》(國資委、財政部、證監會令第36號，2018年5月16日)；

19. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(1994年7月5日第八屆全國人民代表大會常務委員會第八次會議通過，2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議通過)；
20. 《中華人民共和國土地管理法》(1986年6月25日第六屆全國人民代表大會常務委員會第十六次會議通過，2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
21. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(1998年12月24日國務院第12次常務會議通過，2014年07月29日第二次修訂，2021年7月2日中華人民共和國國務院令第743號第三次修訂)；
22. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T18507-2014)；
23. 《土地利用現狀分類》(GB/T21010-2017)；
24. 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(1990年5月19日國務院令第55號發佈實施，2020年11月29日國務院令第732號修訂)；
25. 《關於優化中央企業資產評估管理有關事項的通知》(國資發產權規(2024)8號)；
26. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
27. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
28. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修訂)；

29. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(1993年12月13日中華人民共和國國務院令第134號發佈，2017年11月19日中華人民共和國國務院令第691號修訂)；
30. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號修訂)；
31. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)；
32. 《關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
33. 《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(財法字[1995]第6號)；
34. 《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)；
35. 《中華人民共和國契稅法》(2020年8月11日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
36. 《企業會計準則》和其他相關會計制度；
37. 其他相關法律、法規、通知文件等。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；

5. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
7. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
8. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
12. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
13. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
14. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
15. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
16. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

(四) 資產權屬依據

1. 企業法人營業執照；
2. 股份持有證明、章程或協議；
3. 中華人民共和國企業國有資產產權登記證；
4. 建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證；

5. 使用權資產的租賃合同；
6. 企業出資證明文件(公司章程、驗資報告等)；
7. 重要資產購置合同或憑證；
8. 房屋所有權證；
9. 房地產權證(或者不動產權證書)；
10. 國有土地使用證；
11. 國有土地使用權出讓合同；
12. 機動車行駛證；
13. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、會計憑證、會計報表及其他資料。

(五) 取價依據

1. 企業提供的資產清單和評估申報表；
2. 中冶置業歷史年度審計報告；
3. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析數據；
4. 評估基準日及前3年的財務報表及財務明細賬；
5. 企業提供的財務管理、生產經營、市場銷售等經營的資料；
6. 企業收入、成本、費用分析及預測資料；
7. 企業固定資產折舊計提方法；

8. 企業未來年度的發展規劃、投資項目及所需資金的資料；
9. 企業的財務會計核算制度；
10. 企業職工工資福利政策及未來年度工資總額變化情況；
11. 企業提供的部分合同、協議等；
12. 企業所處行業地位及市場競爭分析資料；
13. 現行的國家和地方稅收政策和規定；
14. 基準日近期國債收益率、同類上市公司有關指標；
15. iFind軟件提供的A股上市公司的有關資料；
16. 2025年版《機電產品報價手冊》；
17. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、國家發展和改革委員會、公安部、環境保護部聯合發佈第12號令)；
18. 評估基準日近期的《UDC聯合商情》、《汽車商情》；
19. 企業提供的有關財務資料及工程資料；
20. 《基本建設財務規則》的通知(中華人民共和國財政部令第81號，2016年9月1日起施行)；
21. 房屋建築物所在地區現行的建築工程費用定額、安裝工程費用定額、裝飾工程費用定額、市政工程費用定額等定額資料；
22. 原城鄉環境建設保護部發佈的《房屋完損等級評定標準》、《鑒定房屋新舊程度參考依據》和《房屋不同成新率的評分標準及修正系數》；

23. 當地《建設工程造價信息》；
24. 有關造價指數及類似工程造價指標；
25. 中國人民銀行發佈的評估基準日適用的外匯匯率及貸款利率；
26. 資產評估專業人員調查了解到的其他資料。

(六) 其他參考資料

1. 天職會計師事務所(特殊普通合夥)出具的《中國冶金科工股份有限公司持有的中冶置業集團有限公司全部股權及債權的專項審計報告》(報告號：天職業字[2025]43775號)
2. 天職會計師事務所(特殊普通合夥)出具的標準無保留意見《中冶置業集團有限公司審計報告》(報告號：天職業字[2025]40666號)；
3. 《資產評估常用方法與參數手冊》；
4. 企業提供的重要勘察設計、工程承包等業務合同；
5. 資產評估專業人員進行的市場調查資料；
6. 資產評估專業人員現場勘察及詢證的相關資料；
7. 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
8. 《資產評估專家指引第12號－收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)；
9. 企業相關部門及人員提供的相關材料；
10. 有關部門頒佈的統計資料和技術標準資料，以及資產評估機構收集的有關宏觀經濟、行業分析和市場資料以及其他有關參考資料。

七. 評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據《資產評估基本準則》、《資產評估執業準則—企業價值》和《資產評估執業準則—評估方法》等有關資產評估準則規定，資產評估的基本評估方法可以選擇市場法、收益法和成本法（資產基礎法）。

市場法是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。鑒於本次委估資產包主要由相關股權及債權組成，市場上難以獲得與委估資產包可比的交易案例或上市公司，缺乏應用市場法所必需的可比性基礎，故本次評估不適用市場法。

收益法是指將評估對象的預期收益資本化或者折現，以確定其價值的各種評估方法的總稱。本次對於資產包中的股權部分適用於採用收益法進行評估，對於包含債權部分的整體資產包並非視為能夠持續產生穩定現金流的經營性業務單元，其未來收益難以可靠預測，因此不具備採用收益法評估的前提條件。

資產基礎法是指以產權持有單位或經營體評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及表外可識別的各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本次評估對象是由股權及債權所組成的資產包，鑒於資產包由可獨立識別的長期股權投資和應收債權構成，具備單獨評估各項資產的客觀條件和操作基礎。本項目對委託評估範圍內的全部資產資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

結合評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本項目採用資產基礎法進行評估。

八. 資產基礎法中各類資產的具體評估方法應用

(一) 關於長期股權投資的評估

資產評估專業人員首先對長期投資形成的原因、賬面價值和實際狀況進行了核實，並查閱被投資單位章程和有關會計記錄等，以確定長期投資的真實性和完整性，並在此基礎上對被投資單位進行評估。根據長期投資的具體情況，採取如下適當的評估方法進行評估：

1. 對納入本次評估範圍中冶置業的長期股權投資進行延伸整體評估，分別採用收益法和資產基礎法，對兩種方法的評估結果進行分析，最終選取收益法確定為中冶置業股東全部權益價值評估結論。

長期股權投資評估值=被投資單位的股東全部權益價值評估值×持股比例

對於評估值為負數的長期股權投資，根據公司法等法律法規相關規定，了解管理層對投資單位的持有計劃，按以下方式確定評估值：(1)被投資單位持續經營前提下，產權持有單位對被投資單位以「承債式」或「負全責」的情況，以評估後的負數確定評估值。(2)以出資額為限對子公司債務承擔有限責任時，當產權持有單位對被投資企業出資已全部到位時，評估取值為0元。

對於中冶置業整體股權評估方法選取的理由如下：

對於企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。由於本次中冶置業屬非上市公司，同一行業的上市公司業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與產權持有單位相差較大，且評估基準日近期國內同一行業的可比企業的買賣、收購及合併案例較少，所以相關可靠的可比交易案例的經營和財務數據很難取得，無法計算適當的價值比率，故本次對於中冶置業股權評估未採用市場法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法。現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。本次評估以持續經營為假設前提，企業可以提供完整的歷史經營財務資料，企業管理層對企業未來經營進行了分析和預測，且從企業的財務資料分析，企業未來收益及經營風險可以量化，具備採用收益法進行評估的基本條件。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以委估股權評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本項目對中冶置業的全部資產及負債的資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

結合評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本次對於中冶置業整體股權採用收益法和資產基礎法兩種方法進行評估。

(二) 債權的評估

應收債權包括其他應收款、應收利息及應收股利。資產評估專業人員通過查閱相關合同、協議和原始憑證，在核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、以審計後賬面值確認為評估值。

九. 評估程序實施過程和情況

資產評估專業人員對評估對象涉及的資產實施了評估工作，本次評估程序實施過程介紹如下：

(一) 明確評估業務基本事項

由本公司業務負責人與委託人代表商談明確委託人、產權持有單位和委託人以外的資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人；評估目的；評估對象和評估範圍；價值類型；評估基準日；評估報告使用限制；評估報告提交時間及方式；評估服務費總額、支付時間和方式；委託人與資產評估專業人員工作配合和協助等其他需要明確的重要事項。

(二) 簽訂資產評估委託合同

根據評估業務具體情況，本公司對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由資產評估機構決定是否承接該評估業務。資產評估機構受理資產評估業務的應當與委託人依法訂立資產評估委託合同，約定資產評估機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

(三) 編製評估計劃

本公司承接該評估業務後，立即組織資產評估專業人員編製了資產評估計劃，並合理確定資產評估計劃的繁簡程度。資產評估計劃包括資產評估業務實施的主要過程及時間進度、人員安排及技術方案等。

(四) 現場調查

根據評估業務具體情況，我們對評估對象進行了適當的現場調查。包括：

1. 要求委託人和產權持有單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料；
2. 要求委託人或者產權持有單位對其提供的評估明細表及相關證明材料以簽名、蓋章及法律允許的其他方式進行確認；
3. 資產評估專業人員通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查等方式進行調查，獲取評估業務需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；
4. 對無法或者不宜對評估範圍內所有資產、負債等有關內容進行逐項調查的，根據重要程度採用抽查等方式進行調查。

(五) 收集評估資料

我們根據評估業務具體情況收集評估資料，並根據評估業務需要和評估業務實施過程中的情況變化及時補充收集評估資料。這些資料包括：

1. 直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、產權持有單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；

2. 查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊、分析資料、鑒定報告、專業報告及政府文件等形式；
3. 資產評估專業人員依法對資產評估活動中使用的資料進行核查驗證。核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、覆核等。
4. 資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 核對數據

審計機構與本公司在各自工作基礎上，資產評估專業人員與審計機構進行數據核對工作。

(七) 評定估算

1. 資產基礎法評估的主要工作，按資產類別進行價格查詢和市場詢價的基礎上，選擇合適的測算方法，估算各類資產的評估值，並進行匯總分析，初步確定資產基礎法的測算結果。
2. 對資產基礎法的初步測算結果進行比較、分析、補充、修改、完善，在綜合分析價值影響因素的基礎上，確定本次資產評估工作的最終評估結論。

(八) 編製和提交評估報告

在上述工作的基礎上，起草資產評估報告書初稿。本公司對評估報告初稿和工作底稿進行內部審核後，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。完成上述資產評估程序後，由本公司出具正式評估報告向委託人提交。

十. 評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。

4. 企業持續經營假設：委估股權的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 中冶置業下屬房地產開發項目採用有限年期經營假設：是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，不考慮新增房地產項目，現有房地產項目開發完畢後企業清算關閉。
3. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
4. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
5. 假設產權持有單位各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
6. 假設產權持有單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。

7. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
8. 假設評估基準日後產權持有單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
9. 假設評估基準日後產權持有單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
10. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
11. 假設產權持有單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。
12. 評估範圍以產權持有單位提供的資產範圍為準，未考慮其他可能存在的或有資產和或有負債。

(三) 評估限制條件

1. 本評估結論是依據本次評估目的，以公開市場為假設前提而估算的評估對象的市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
2. 評估報告中所採用的評估基準日已在報告前文明確，我們對價值的估算是根據評估基準日企業所在地貨幣購買力做出的。

本報告評估結論在以上假設和限制條件下得出，當上述評估假設和限制條件發生較大變化時，評估結論無效。

十一. 評估結論

根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對中國中冶持有的中冶置業股東全部權益及債權形成的資產包的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

(一) 資產基礎法評估結果

經資產基礎法評估，中國中冶持有中冶置業股權及債權形成的資產包於評估基準日賬面價值為5,697,831.07萬元，評估價值為3,123,658.98萬元；評估減值2,574,172.09萬元，減值率45.18%。具體見評估結果匯總表：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增減率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流動資產合計	1	4,616,379.26	4,616,379.26	-	-
非流動資產合計	2	1,081,451.81	-1,492,720.28	-2,574,172.09	-238.03
其中：長期股權投資	3	1,081,451.81	-1,492,720.28	-2,574,172.09	-238.03
投資性房地產	4	-	-	-	-
固定資產	5	-	-	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
無形資產	7	-	-	-	-
其中：無形資產—土地使用權	8	-	-	-	-
其他非流動資產小計	9	-	-	-	-
資產總計	10	5,697,831.07	3,123,658.98	-2,574,172.09	-45.18
流動負債	11	-	-	-	-
非流動負債	12	-	-	-	-
負債總計	13	-	-	-	-
資產包淨額	14	5,697,831.07	3,123,658.98	-2,574,172.09	-45.18

(二) 評估結論

經評估，於評估基準日2025年7月31日，中國中冶持有中冶置業股東全部權益及債權形成的資產包的評估價值為3,123,658.98萬元，金額大寫：人民幣三佰壹拾貳億三仟陸佰伍拾捌萬玖仟捌佰元整。

十二. 特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，在依據本報告自行決策時給予充分考慮。

- (一) 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而資產評估專業人員已履行評估程序，仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。
- (二) 由中國中冶及中冶置業提供的與評估相關的行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證等評估所需資料，是編製本報告的基礎。委託人和相關當事人應當對所提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 資產評估專業人員對委託範圍內的資產產權進行了必要的核實工作，對所發現的資產產權存在的問題給予盡可能的充分披露，本次評估未發現存在產權爭議事項，但評估報告是對評估對象發表專業估值意見，不具有產權證明的法律屬性，因此，本報告不能作為產權證明文件。
- (四) 引用其他機構出具報告結論的情況

中冶置業持有的長期股權投資「北京新世紀飯店有限公司」股權及「天津中冶名金置業有限公司」股權價值在基準日後進行了相應的處置，本次評估對其作價時引用了相應的評估報告結果作為長期股權投資的評估結果。

(五) 評估程序受到限制的說明，評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況。

評估過程中，資產評估專業人員在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於資產評估專業人員的外觀觀察和被評估企業提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。

(六) 評估資料不完整的說明

本次評估未發現重要評估資料存在不完整的情形。

(七) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(八) 擔保、抵押及其或有負債(或有資產)等事項說明

1. 中冶置業及下屬項目公司擔保事項

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產	按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體	擔保	擔保期滿日
			開發項目			銷售金額		
1	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	浦發銀行包頭分行	包頭德賢項目	33,196,714.71	33,196,714.71			2021/4/28
2	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	中國銀行包頭昆都侖支行	包頭德賢項目	58,512,161.29	58,512,161.29			2021/4/25
3	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	中國郵政儲蓄銀行包頭分行	包頭德賢項目	72,751,712.94	72,751,712.94			2021/5/28
4	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	包頭農村商業銀行股份有限公司	包頭德賢項目	15,805,620.07	15,805,620.07			2021/5/20
5	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	建設銀行包頭分行	包頭德賢項目	3,031,717.26	3,031,717.26			2021/6/8
6	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	招商銀行包頭分行	包頭德賢項目	10,330,537.93	10,330,537.93			2021/5/15

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產		按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體 擔保		擔保期滿日
			開發項目				銷售金額	開始日期	
7	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	工商銀行包頭青山支行	包頭德賢項目		53,758,241.33	53,758,241.33		2021/4/28	
8	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	興業銀行包頭分行	包頭德賢項目		14,844,262.68	14,844,262.68		2021/5/10	
9	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	農業銀行包頭九原支行	包頭德賢項目		2,085,484.51	2,085,484.51		2021/12/9	
10	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	渤海銀行包頭分行	包頭德賢項目		2,010,288.31	2,010,288.31		2022/8/30	
11	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	光大銀行包頭分行	包頭德賢項目		24,499,503.65	24,499,503.65		2022/9/27	
12	中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司	交通銀行包頭分行	包頭德賢項目		36,571,624.35	36,571,624.35		2023/2/16	
13	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	華夏銀行北京車公莊支行	名鼎項目		19,041,451.24	19,041,451.24	19,041,451.24	2022/7/1	2025/12/31

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產	按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體 擔保		擔保期滿日
			開發項目			銷售金額	開始日期	
14	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	農行朝陽支行	名鼎項目	15,111,617.33	15,111,617.33	15,111,617.33	2022/7/1	2025/12/31
15	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	工行廣安門支行	名鼎項目	483,891.22	483,891.22	483,891.22	2022/7/1	2025/12/31
16	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	建行地壇支行	名鼎項目	70,659,555.58	70,659,555.58	70,659,555.58	2022/7/1	2025/12/31
17	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	北京農村商業銀行股份有限公司東城支行	名鼎項目	3,130,389.17	3,130,389.17	3,130,389.17	2022/7/1	2025/12/31
18	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	中國民生銀行股份有限公司北京分行	名鼎項目	—	—	—	2022/7/1	2025/12/31
19	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	浙商銀行股份有限公司北京分行	名鼎項目	3,104,913.96	3,104,913.96	3,104,913.96	2022/7/1	2025/12/31
20	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	興業銀行北京分行	名鼎項目	648,000.00	648,000.00	648,000.00	2022/7/1	2025/12/31
21	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	光大銀行和平裡支行	名鼎項目	9,420,365.56	9,420,365.56	9,420,365.56	2022/7/1	2025/12/31
22	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	中國銀行股份有限公司北京崇文支行	名鼎項目	15,471,752.83	15,471,752.83	15,471,752.83	2022/7/1	2025/12/31

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產	按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體 擔保		擔保期滿日
			開發項目			銷售金額	開始日期	
23	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	招商銀行股份有限公司北京分行	名鼎項目	9,331,092.00	9,331,092.00	9,331,092.00	2022/7/1	2025/12/31
24	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	中信銀行股份有限公司北京分行	名鼎項目	16,370,279.13	16,370,279.13	16,370,279.13	2022/7/1	2025/12/31
25	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司北京朝陽區支行	名鼎項目	24,769,867.17	24,769,867.17	24,769,867.17	2022/7/1	2025/12/31
26	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	北京銀行股份有限公司潞城支行	名鼎項目	5,506,197.27	5,506,197.27	5,506,197.27	2022/7/1	2025/12/31
27	北京中冶名鼎房地產開發有限公司	上海浦東發展銀行股份有限公司北京分行	名鼎項目	60,960,676.38	60,960,676.38	60,960,676.38	2022/7/1	2025/12/31
28	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	雄安中冶德賢公館	1,000,000.00	1,000,000.00		2024/12/30	至公積金貸款對應的不動產抵押登記證明辦結之日為止

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產		按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體 擔保		擔保期滿日
			開發項目				銷售金額	開始日期	
29	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	雄安中冶德賢公館		1,200,000.00	1,200,000.00		2024/11/15	至公積金貸款對應的不動產抵押登記證明辦結並交付給貸款人之日為止
30	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	雄安中冶德賢公館		1,200,000.00	1,200,000.00		2024/11/15	至公積金貸款對應的不動產抵押登記證明辦結並交付給貸款人之日為止
31	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	河北雄安中冶名卓產業發展有限公司	雄安中冶德賢公館		800,000.00	800,000.00		2025/2/19	止 至公積金貸款對應的不動產抵押登記證明辦結並交付給貸款人之日為止
32	包頭中冶正盛置業有限責任公司	包商銀行包頭振華支行	包頭中冶世家		2,061,226.10	2,061,226.10		2015/5/25	
33	包頭中冶正盛置業有限責任公司	浦發銀行包頭分行	包頭中冶世家		3,980,812.17	3,980,812.17		2012/11/1	

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產	按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體	擔保	擔保期滿日
			開發項目			銷售金額	開始日期	
34	包頭中冶正盛置業有限責任公司	中國銀行包頭市青年路支行	包頭中冶世家	51,124,621.32	51,124,621.32		2015/5/25	
35	包頭中冶正盛置業有限責任公司	中國郵政儲蓄銀行包頭市開發區沼潭東路支行	包頭中冶世家	70,797,291.04	70,797,291.04		2012/11/1	
36	包頭中冶正盛置業有限責任公司	中信銀行包頭中環支行	包頭中冶世家	1,302,172.57	1,302,172.57		2015/7/25	
37	包頭中冶正盛置業有限責任公司	建設銀行包頭豐盈支行	包頭中冶世家	2,100,602.72	2,100,602.72		2019/1/1	
38	包頭中冶正盛置業有限責任公司	包鋼住房公積金管理中心	包頭中冶世家	16,510,000.00	16,510,000.00		2012/11/1	
39	包頭中冶正盛置業有限責任公司	呼和浩特住房公積金管理中心鐵路分中心	包頭中冶世家	4,373,264.04	4,373,264.04		2014/9/1	
40	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	8,714.64	8,714.64		2021/6/22	
41	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	14,669.92	14,669.92		2021/6/22	
42	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	3,949.56	3,949.56		2021/6/22	

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產	按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體	擔保	擔保期滿日
			開發項目			銷售金額	開始日期	
43	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	5,358.15	5,358.15		2021/6/22	
44	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	835.58	835.58		2021/6/22	
45	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	5,352.12	5,352.12		2021/6/22	
46	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	5,497.60	5,497.60		2021/6/22	
47	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	3,943.46	3,943.46		2021/6/22	
48	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	7,535.84	7,535.84		2021/6/22	
49	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	涿州市中冶名誠房地產開發有限公司	中冶名苑項目、中冶名城項目	1,671.09	1,671.09		2021/6/22	
50	石家莊中冶名盛房地產開發有限公司	石家莊中冶名盛房地產開發有限公司	石家莊中冶德賢華府項目	510,689,500.50	510,689,500.50	3,674,729,244.00	2019/10/12	2027/10/6
51	河北中冶名潤房地產開發有限公司	河北中冶名潤房地產開發有限公司	石家莊中冶德賢公館項目	334,641,686.13	334,641,686.13	6,571,405,462.00	2016/9/21	2026/6/30

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產	按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體 擔保		
			開發項目			銷售金額	開始日期	擔保期滿日
52	南京中冶名瀚置業有限公司	南京中冶名瀚置業有限公司	南京市雨花台区板橋新城 NO.2021G35地塊項目	96,000.00	86,288.00	-	2025/1/21	2028/1/21
53	秦皇島佳駿房地產開發有限公司	秦皇島佳駿房地產開發有限公司	德賢公館／德賢華府／德賢御府	1,416,171,000.00	211,771,542.32	3,908,365,955.00	2018/8/1	2027/12/31
54	秦皇島雲頂房地產開發有限公司	秦皇島雲頂房地產開發有限公司	德賢新城一區	123,819,000.00	88,495,990.56	521,894,256.00	2023/11/1	2027/12/31
55	石家莊中冶名冠房地產開發有限公司	石家莊中冶名冠房地產開發有限公司	石家莊中冶德賢御府	56,241.00	56,241.00	195,540.00	2021/10/15	2028/2/15
56	唐山中冶名和房地產開發有限公司	中國農業銀行唐山龍澤路支行	中冶德賢公館	36,410,000.00	28,237,742.81		按揭貸款發放日	辦妥他項權證為止
57	唐山中冶名和房地產開發有限公司	中國郵政儲蓄銀行唐山尚座支行	中冶德賢公館	49,020,000.00	41,400,854.47			
58	唐山中冶名和房地產開發有限公司	中國建設銀行唐山衛國路支行	中冶德賢公館	5,120,000.00	4,906,691.85			
59	唐山中冶名和房地產開發有限公司	中國銀行唐山市廣場支行	中冶德賢公館	13,170,000.00	12,697,694.24			
60	唐山中冶名和房地產開發有限公司	中國工商銀行唐山建北支行	中冶德賢公館	159,485,000.00	124,128,864.29			

序號	產權持有單位	單位名稱	房地產		按揭擔保金額	按揭擔保餘額	項目整體 擔保		
			開發項目				銷售金額	開始日期	擔保期滿日
61	唐山中冶名和房地產開發有限公司	公積金	中冶德賢公館		82,895,000.00	69,109,496.80			
62	唐山中冶名和房地產開發有限公司	交通銀行	中冶德賢公館		3,820,000.00	1,107,716.11			
63	煙台煙台中冶置業有限公司	煙台煙台中冶置業有限公司	沁海雲墅		10,558.00	10,558.00	209,538.00	2022/1/1	銀行取得抵押登記證明文件正本之日起

2. 中冶置業及下屬項目公司抵押事項

(1) 南京臨江老城改造建設投資有限公司

中冶置業及下屬項目公司南京臨江與中國農業銀行股份有限公司南京城北支行簽訂最高額抵押合同，擔保的債權最高餘額為人民幣玖億貳仟捌佰伍拾貳萬元整，抵押物清單見下表：

坐落	鼓樓區江邊路以西3號地塊(01-08地塊)	不動產單元號	320106012003GB00261W00000000
不動產權號	蘇(2019)寧鼓不動產權第0040619號	權利類型	國有建設用地使用權
使用期限	商服用地：2015年03月25日起2055年03月24日止； 商務辦公用地：2015年03月25日起2055年 06月24日止；城鎮住宅用地(酒店式公寓)： 2015年03月25日起2080年03月24日止	權利性質	出讓
用途	混合用途：商服用地、商務辦公用地、城鎮住宅用地 (酒店式公寓)	宗地面積	6016.63平方米
本次抵押房地產 暫作價	40272萬元		
坐落	鼓樓區江邊路以西3號地塊(01-09地塊)	不動產單元號	320106012003GB00223W00000000
不動產權號	蘇(2019)寧鼓不動產權第0040503號	權利類型	國有建設用地使用權
使用期限	商服用地：2015年03月25日起2055年03月24日止； 商務辦公用地：2015年03月25日起2055年 06月24日止；城鎮住宅用地(酒店式公寓)： 2015年03月25日起2080年03月24日止	權利性質	出讓
用途	混合用途：商服用地、商務辦公用地、城鎮住宅用地 (酒店式公寓)	宗地面積	11140.85平方米
本次抵押房地產 暫作價	52580萬元		

(2) 青島中冶名華發展有限公司(以下或簡稱「青島名華」)

2023年12月19日，中冶置業及下屬項目公司青島名華與中國建設銀行股份有限公司青島四方分行簽訂了《固定資產貸款合同》，合同號：(GD2023-02)，借款金額為人民幣陸億元整，借款期限為24個月，自2024年1月1日至2025年12月31日，借款利率採用浮動利率，年利率為1年期LPR利率減15基點，每年調整一次，即目前實際執行利率為2.95%，此合同項下借款的擔保方式為抵押借款。

2023年12月19日，青島名華與貸款人簽訂了最高額抵押合同，合同號：ZGD2023-188，抵押期限為2023年12月19日至2025年12月31日，最高額抵押項下擔保責任的最高限額為人民幣三億陸仟柒佰貳拾伍萬玖仟柒佰元整。抵押物為青島名華的住宅，不動產編號為魯(2023)青島市即墨區不動產權第0005985號、魯(2022)青島市即墨區不動產權第0027445號，面積為30,862.16平方米，抵押物處所為青島市即墨區鴻雁河一路333號。

2023年12月19日，青島名華與貸款人簽訂了最高額抵押合同，合同號：ZGD2023-189，抵押期限為2023年12月19日至2025年12月31日，最高額抵押項下擔保責任的最高限額為人民幣壹億壹仟柒佰伍拾陸萬玖仟捌佰元整。抵押物為青島名華德賢公館項目的部分房產，不動產編號為魯(2023)青島市即墨區不動產權第0006069號，面積為10,014.4平方米，抵押物處所為青島市即墨區鴻雁河二路186-201號等。

2023年12月19日，青島名華與貸款人簽訂了最高額抵押合同，合同號：ZGD2023-190，抵押期限為2023年12月19日至2025年12月31日，最高額抵押項下擔保責任的最高限額為人民幣玖億伍仟伍佰捌拾捌萬玖仟肆佰元整。抵押物為青島名華的在建工程，不動產編號為魯(2023)青島市即墨區不動產權第0003708號，面積為140,186.24平方米，抵押物處所為青島市即墨區鴻雁河一路333號等。

(3) 唐山中冶名和房地產開發有限公司(以下或簡稱「唐山中冶」)

截至評估基準日，中冶置業及下屬項目公司唐山中冶對外借款及抵押事項具體明細如下：

金額單位：人民幣元

序號	放款銀行或機構名稱	保證方式	發生日期	到期日	年利率(%)	賬面價值	涉及合同
1	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司唐山市分行	信用貸款	2022/11/25	2025/10/20	3.55%	171,000,000.00	編號為PSBCB-YYT2022102101的《房地產開發貸款借款合同》。
2	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司唐山市分行	抵押貸款	2024/1/1	2025/12/20	3.65%	135,000,000.00	編號為PSBC13-YYT2023120701的《房地產開發借款合同》；
3	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司唐山市分行	抵押貸款	2024/1/1	2026/6/20	3.65%	15,000,000.00	編號為PSBC13-YYT2023120701-01的《抵押合同》；
4	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司唐山市分行	抵押貸款	2024/1/1	2026/12/20	3.65%	135,000,000.00	
合計						456,000,000.00	

本次評估未考慮上述抵押、擔保事項對相關資產價值的影響。

(九) 租賃情況說明

本次中冶置業本部涉及的租賃事項如下：

序號	承租方	出租方	租賃內容	租賃期限	租金 (人民幣)
1	中冶置業	北京海科房地產 開發有限公司	北京市海淀區馬甸東路17號 金澳國際大廈寫字樓29和 30層，4816.76平方米	20年，自2016年1月1日 起至2036年12月31日	每月每平方米90元
2	中冶置業	北京海科房地產 開發有限公司	北京市海淀區馬甸東路17號 金澳國際大廈地下一層食 堂&檔案室，865.5平方米	20年，自2016年1月1日 起至2036年12月31日	每月每平方米90元
3	中冶置業	北京海科房地產 開發有限公司	北京市海淀區馬甸東路17號 金澳國際大廈寫字樓地下 車位17個	20年，自2016年1月1日 起至2036年12月31日	每月每個800元

(十) 其他需要說明的事項

1. 中國中冶持有中冶債權損失的說明

本次擬轉讓的股權和債權資產包為中國中冶持有的其全資子公司的股權及債權，其債權的形成主要係中國中冶以項目投資款的形式投入到中冶置業下屬房地產開發項目公司，因中國中冶持有的中冶置業的股權評估值為-149.27億元，以資產包的形式整體進行轉讓交易，相應的債權因彌補對置業公司股權投資產生的投資損失約為149.27億元。

2. 中冶煙台京城置業公司（以下或簡稱「煙台中冶」）49%股權回購涉訴事項

2023年6月15日，中冶置業下屬子公司煙台中冶小股權煙台金瀾投資有限公司以煙台中冶公司連續8年盈利未分配利潤、未經股東會決議擅自成立煙台元培並投資1.8億進行教育建設等為由，請求煙台牟平區法院判決煙台公司回購金瀾公司持有的49%的股份，其向煙台市牟平區人民法院遞交起訴狀，並申請了訴前財產保全。2023年12月一審判決煙台中冶給付金瀾投資有限公司收購款214,387,976元，收購金瀾投資持有的煙台中冶49%的股權；煙台中冶提起上訴後，2024年7月9日山東省煙台中級人民法院二審判決維持原判，目前該訴訟案件處於抗訴階段，煙台市檢察院已受理。最高法組織雙方執行和解正在商談中。

根據(2024)魯06民終2852號民事判決書，被告煙台中冶應於判決生效之日起十日內支付原告煙台市金瀾投資有限公司1.2億元，用於收購原告持有的煙台中冶49%股權。儘管審計機構已根據該判決在煙台中冶報表中確認了該事項，但因評估基準日尚未完成49%股權的工商變更登記，本次對於煙台中冶的長期股權投資仍按51%持股比例進行測算。經評估，煙台中冶於評估基準日100%股權估值為-110,653.14萬元，評估時未考慮取得該公司49%股權對評估結果的影響。

(十一) 本次評估中冶置業及下屬項目公司所涉及的未來盈利預測是建立在由中冶置業管理層制定，並經中冶置業確認的基礎上的。中冶置業對提供的未來盈利預測的相關數據和資料的真實性、科學性和完整性，以及未來盈利預測的合理性和可實現性負責。本評估報告是在中冶置業提供的預測數據資料的基礎上做出的。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性是委託人及相關當事方的責任；資產評估專業人員的責任是對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。

(十二) 本次收益法評估中所採用的評估假設是在目前條件下，對委估對象未來經營的一個合理預測，如果未來出現可能影響假設前提實現的各種不可預測和不可避免的因素，則會影響盈利預測的實現程度。資產評估專業人員在此提醒委託人和其他有關方面，我們並不保證上述假設可以實現，也不承擔實現或幫助實現上述假設的義務。

(十三) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

無。

評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

(十四) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

無。

評估結論是中水致遠資產評估有限公司出具的，受本機構資產評估專業人員的執業水平和能力的影響。

資產評估報告使用人應注意以上的特別事項對評估結論所產生的影響。

十三. 資產評估報告使用限制

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，不得用於本評估目的之外的其他經濟行為。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

- (五) 本報告需經資產評估機構、資產評估機構法定代表人及兩名資產評估師簽字、蓋章，並依據國有資產資產管理的有關規定，在有權核准或備案管理單位完成資產評估報告核准或備案後，方可產生法律規定的效力、正式使用。
- (六) 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經得本資產評估機構的書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
- (七) 本報告書評估結論自評估基準日起算有效使用期限為一年，即自2025年7月31日至2026年6月30日期間使用有效。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，評估結論可以作為本評估目的的參考依據，超過一年，需重新進行資產評估。

十四. 資產評估報告日

本報告書形成時間為：2025年12月3日。

中國冶金科工股份有限公司
擬整體轉讓股權及債權所涉及的
中國冶金科工股份有限公司持有的
中冶置業集團有限公司股東全部權益
及債權形成的資產包市場價值項目

資產評估報告
補充說明

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月十一日

中冶置業集團有限公司股東全部權益價值收益法評估假設及測算過程概要

一、 本次收益法應用的情況介紹

收益法是指通過估測被評估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的各種評估方法的總稱。它服從資產評估中將利求本的思路，即採用本金化和折現的途徑及其方法來判斷和估算資產價值。

二、 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

三、 本次收益法的評估假設

（一）一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。

3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

（二）特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設企業各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。

7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
11. 評估範圍以委託人提供的資產範圍為準，未考慮其他可能存在的或有資產和或有負債。
12. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

四. 本次收益法的具體形式

採用收益法評估，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。根據被評估單位所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等情況，本次收益法評估選用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。即將未來收益年限內的企業自由現金流量採用適當折現率折現並加總，計算得到經營性資產價值，然後再加上溢餘資產、非經營性資產及負債價值，並減去帶息債務價值，最終得到股東全部權益價值。

採用收益法，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。

股東全部權益價值＝企業整體價值－帶息債務價值

企業整體價值＝經營性資產價值＋溢餘資產價值＋非經營性資產及負債價值

(一) 關於經營性資產價值

經營性資產價值包括詳細預測期的企業自由現金流量現值和詳細預測期之後永續期的企業自由現金流量現值。

(二) 關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動

(三) 關於折現率

本次對於中冶置業股權收益法採用累加法計算折現率。折現率是指在特定評估目的框架內投資者基於對宏觀、微觀經濟環境分析後所期望的投資報酬率，它包括無風險報酬率和風險報酬率：

折現率＝無風險報酬率＋風險報酬率

其中：風險報酬率包括行業風險報酬率和企業特有風險報酬率；企業特有風險報酬率一般包括行業風險報酬率、經營風險報酬率、財務風險報酬率和其他風險報酬率。

(四) 關於收益期

本次評估採用永續年期作為收益期。其中，第一階段為2025年8月1日至2030年12月31日，共計5年1期，在此階段根據中冶置業本部的經營情況，收益狀況處於變化中；第二階段為2031年1月1日至永續經營，在此階段中冶置業本部均按保持2030年預測的穩定收益水平考慮。

(五) 收益法的評估計算公式

本次採用的收益法的計算公式為：

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

式中：P－為企業股東全部權益價值評估值；

A_i－詳細預測期的企業自由現金流量；

A－詳細預測期之後永續期企業自由現金流量；

R－折現率；

n－詳細預測期；

B－企業評估基準日帶息債務的現值；

OE－企業評估基準日溢餘資產、非經營性資產與負債總和的現值。

五. 收益法評估預測及估算過程

中冶置業填列並提供了《收益法評估申報表》，資產評估專業人員對企業提供的未來預測進行了獨立的分析判斷，結合資產評估專業人員對企業的訪談及了解，來進行企業未來經營和收益預測覆核。

(一) 營業收入及成本預測

中冶置業本部作為平台管理公司，本身無業務收入也無成本。中冶置業本部其他業務為出租固定資產收入及其他前期服務費，本次不納入預測。

(二) 税金及附加預測

中冶置業本部各項收入涉及的流轉稅主要為增值稅。企業執行國家規定的增值稅稅率。企業的業務收入和成本費用涉及的增值稅項目為一般計稅，涉及的增值稅銷項稅率分別為13%和6%，其中產品銷售、租賃及維修業務的銷項稅率為13%，其他諮詢服務收入稅率為6%。根據預測的企業增值稅進項稅和銷項稅計算預測期應繳增值稅。

根據中冶置業本部執行的城市維護建設稅稅率7%、教育費及地方教育費附加稅率5%和應繳增值稅，分別計算城市維護建設稅和教育稅附加。

根據財會[2016]22號文件，全面試行營業稅改徵增值稅後，企業將印花稅、房產稅、土地使用稅、車船使用稅納入了「税金及附加」科目核算，其中印花稅按銷售收入和銷售成本的0.03%計提，車船使用稅根據歷史年度實際發生水平進行預測。

(三) 銷售費用預測

中冶置業本部歷史期未發生銷售費用，未來也不涉及銷售費用的預測。

(四) 管理費用預測

中冶置業本部管理費用主要為折舊攤銷、職工薪酬、信息技術費、差旅費、辦公費、中介費、租賃費、物業水電費以及其他管理費用等。其中：

對於折舊攤銷費，屬不變成本，根據現有資產情況後續資本性追加支出及折舊攤銷年限進行計算。

對於職工薪酬，主要為中冶置業本部管理人員的工資，本次評估以現有存量的項目為前提，隨著其管理的房地產開發項目的逐步清盤，總部的職能部門人員在維持現有人員數量的基礎上，未來年度考慮了一定比例的減少，同時結合現有人員的平均工資水平對職工薪酬進行了預測。

對於租賃費，按企業實際租賃合同情況預測，租賃期結束後按物價水平考慮一定增長。對於差旅費、辦公費等考慮人員數量及人均成本變動進行預測，對於信息技術費、物業水電費以及其他管理費用等結合企業2025年預算並考慮後續年度一定水平的增長。

(五) 研發費用預測

中冶置業本部歷史年度未發生研發費用，未來也不涉及研發費用的預測。

(六) 財務費用預測

中冶置業本部歷史年度財務費用主要包括利息收入、利息費用和銀行手續費。評估基準日，中冶置業本部賬面有長期借款、應付債券等付息債務，其利息費用主要為中冶置業本部作為下屬項目公司的融資平台進行外部融資所產生的資金成本，其利息收入主要為應收下屬項目公司的投資本金利息。

根據企業未來年度的融資借款計劃以及後續對各項目投資規劃，其利息收入與利息費用以及相應的銀行手續費大體相當，未來年度不再進行預測。

(七) 其他收益、投資收益、減值損失的預測

歷史年度投資收益為應收的子公司應收股利，本次對各長期股權投資進行了單獨評估，未來年度不再進行預測。

歷史年度其他收益主要為政府補助、代扣個人所得稅手續費等，未來年度預測具有不確定性，本次評估不做預測。

減值損失具有偶發性，本次評估不進行預測。

(八) 營業外收支預測

中冶置業本部近兩年營業外收支為其他零星收入與罰沒支出等。由於營業外收支具有偶然性，本次評估對於預測年度的營業外收支不做預測。

(九) 所得稅費用預測

企業所得稅是對我國內資企業和經營單位的生產經營所得和其他所得徵收的一種稅。《中華人民共和國企業所得稅法》規定一般企業所得稅的稅率為25%。企業非高新技術企業，故本次評估預測企業所得稅率按25%計算繳納。

(十) 折舊及攤銷預測

中冶置業本部經營性固定資產主要為車輛及電子設備。本次評估，在按照公司的固定資產折舊政策，以基準日賬面原值、預計使用期、折舊率等估算未來經營期的折舊額的基礎上，結合未來年度資本性投資導致公司未來固定資產年折舊金額的增加、原有的陳舊固定資產被淘汰導致公司未來固定資產年折舊金額的減少等情況，對公司未來年度固定資產折舊進行預測。

(十一) 資本性支出預測

資本性支出是指企業為維持經營，進行的固定資產購建或其他非流動資產的支出。中冶置業經營性固定資產主要為車輛及電子設備。按照收益預測的前提和基礎，結合企業歷史年度資產更新追加的資本性支出，預計未來資本性支出。

資本性投資會使企業未來固定資產年折舊額增加，但是已老舊的資產也會退出。最終使資本性支出與固定資產折舊達到一個相匹配的狀態。資本性支出就是綜合考慮固定資產折舊做出的總體上的匹配預測，而不再進行明細預測。

(十二) 營運資金預測

營運資金增加額系指企業在不改變當前營業生產條件下，為維持正常經營而需新增投入的營運性資金。如正常經營所需保持的現金、產品存貨購置、代客戶墊付購貨款(應收款項)等所需的基本資金以及應付的款項等。營運資金的增加是指隨著企業經營活動的變化，獲取他人的商業信用而佔用的現金，正常經營所需保持的現金、存貨等；同時，在經濟活動中，提供商業信用，相應可以減少現金的即時支付。

營運資金等於營業流動資產減去無息負債。營業流動資產包括公司經營所使用或需要的所有流動資產，包括某些現金餘額、應收款項及存貨等。本次評估將營業流動資產減去無息負債，計算預測期營運資金。

本次營運資金測算考慮了企業最低貨幣資金保有量。最低貨幣資金保有量是衡量一個企業是否有足夠的資金保證企業的正常運營的指標。最低貨幣資金保有量按照企業主要的費用項目（包含營業成本、稅金及附加、管理費用、銷售費用、研發費用、財務費用－利息費用），扣除無需現金支付的費用（折舊），作為企業全年的費用成本，從而得到企業單月費用成本；再根據企業安全資金的月數測算企業最低貨幣資金保有量。

企業評估基準日貨幣資金比最低貨幣資金保有量多出部分，作為企業溢餘貨幣資金。評估基準日企業存在溢餘貨幣資金。

本報告所定義的營運資金變動為：營運資金變動=當期營運資金－上期營運資金

（十三）折現率的確定

折現率是指在特定評估目的框架內投資者基於對宏觀、微觀經濟環境分析後所期望的投資報酬率，它包括無風險報酬率和風險報酬率：

折現率=無風險報酬率+風險報酬率

其中：風險報酬率包括行業風險報酬率和企業特有風險報酬率；企業特有風險報酬率一般包括經營風險報酬率、財務風險報酬率和其他風險報酬率。

1. 無風險報酬率

無風險收益率是指投資者無風險資產的期望報酬率。本項目採用評估基準日2025年7月31日剩餘期限為十年期以上的中國國債到期收益率作為無風險收益率，取值2.84%（保留兩位小數）。

2. 行業風險報酬率預測

中冶置業本部是管理平台，主要子公司均屬於房地產行業，未來不確定的影響因素較多，綜合而言行業風險報酬率按中等取值1.5%。

3. 企業特有風險報酬率

(1) 經營風險報酬率

企業的經營風險主要來自於外部競爭、內部管理等。中冶置業本部自身無主營業務，作為管理平台其主要收益來自對子公司的借款利息，自身經營基本不存在外部競爭；考慮中冶置業管理的主要子公司的經營狀況。綜合考慮經營風險估算取值為2.0%。

(2) 財務風險報酬率

中冶置業本部近期成本相對穩定，不存在預付款項，資金壓力比較小，綜合考慮經營風險估算取值為0.5%。

(3) 其他風險報酬率

其他風險報酬率主要考慮本次企業對未來收益預測是謹慎、中性還是樂觀，取值一般在-1%-1%之間，企業對未來的收益預測完全基於企業現有資產和經營規模，對應現有合同採用基本固定的收入、成本模式進行預測。結合企業實際經營狀況，我們認為未來預測為中性預測，故其他風險報酬率取值為0%。

4. 折現率的確定

$$\text{折現率} = 2.84\% + 1.5\% + 2.0\% + 0.5\% + 0\% = 6.84\%$$

(十四) 企業自由現金流量的折現計算

1. 經營性資產價值估算

通過上述估算，資產評估專業人員預測了未來5年1期的企業自由現金流量。下面計算所用的各期折現系數：

$$\text{2025年8-12月折現系數} = 1 \div (1 + \text{年度折現率})^{(5/12/2)}$$

$$\text{2026年折現系數 (考慮期中調整)} = 1 \div (1 + \text{年度折現率})^{((5+6)/12)}$$

2027年及以後按前一期折現系數 $\div (1 + \text{當年折現率})$ 可計算出當期的折現系數。

當期收益乘以當期折現系數即折算為現值。資產評估專業人員合理假設2031年及以後其企業自由現金流量保持穩定狀態並無限期經營下去，可用折現率將每年的企業自由現金流量本金化為2030年中的價值再折算為評估基準日的價值。將折算到評估基準日的企業自由現金流量相加，得出收益法評估出的中冶置業本次收益法測算範圍內的企業經營性資產評估值-211,829.67萬元。

2. 非經營性資產／溢餘資產

中冶置業整體評估收益法評估主要是依據母公司口徑報表口徑進行評估，對其投資的子公司股權及未納入收益法評估模型中測算資產及負債，作溢餘或非經營資產負債考慮的，通過測算該類資產評估最終評估結果為-732,414.76萬元。

中冶置業的溢餘或非經營資產負債主要項目包括：

- (1) 其他應收款賬面值5,921,899.87萬元，主要為應收子公司的股利及往來款，採用資產基礎法評估值為5,921,899.87萬元。
- (2) 長期股權投資賬面值541,709.80萬元，為中冶置業持有的長期股權投資企業，採用資產基礎法評估值-1,348,524.07萬元，針對在對開發中的物業及已開發的物業，評估模型主要考慮以下因素確定評估值：1 各物業項目在相應銷售期內擬出售的各類物業預計可售建築面積；2 各開發項目中各類物業的預計單位售價；3與物業項目開發及銷售相關的成本及稅費；4物業項目對應的折現率情況。
- (3) 其他應付款賬面值5,372,855.15萬元，主要為應付股東的股利及往來款，採用資產基礎法評估值5,372,855.15萬元。

3. 付息債務

截至評估基準日，中冶置業本部的付息債務為548,475.85萬元。

4. 收益法評估結果

用經營性資產價值，並加回溢餘資產負債，得到收益法評估的中冶置業企業股東全部權益價值。

企業股東全部權益價值收益法評估測算表

金額單位：萬元

項目／年度	2025年8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永續期	備註
一、營業收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		具體測算邏輯見本報告「五、 (一)營業收入及成本預測」
二、營業成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
税金及附加	0.54	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29		具體測算邏輯見本報告「五、 (二)税金及附加預測」
銷售費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		具體測算邏輯見本報告「五、 (三)銷售費用預測」
管理費用	7,050.98	17,750.84	16,951.98	15,033.91	13,871.04	13,652.31		具體測算邏輯見本報告「五、 (四)管理費用預測」
研發費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		具體測算邏輯見本報告「五、 (五)研發費用預測」
財務費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		具體測算邏輯見本報告「五、 (六)財務費用預測」
三、營業利潤	-7,051.51	-17,752.13	-16,953.27	-15,035.19	-13,872.33	-13,653.60		
四、利潤總額	-7,051.51	-17,752.13	-16,953.27	-15,035.19	-13,872.33	-13,653.60		
減：所得稅費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		具體測算邏輯見本報告「五、 (九)所得稅費用預測」
五、淨利潤	-7,051.51	-17,752.13	-16,953.27	-15,035.19	-13,872.33	-13,653.60	-13,653.60	
加：折舊	171.43	411.44	355.55	21.95	57.00	95.00	95.00	具體測算邏輯見本報告「五、
攤銷	355.66	853.58	826.07	636.51	676.51	716.51	716.51	(十)折舊及攤銷預測」
減：追加營運資金	-622.25	93.96	-7.40	-25.25	51.07	1.98		具體測算邏輯見本報告「五、 (十二)營運資金預測」
減：資本性支出	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	811.51	具體測算邏輯見本報告「五、 (十一)資本性支出預測」

項目／年度	2025年8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永續期	備註
六. 企業自由現金流量	-5,902.17	-16,581.07	-15,764.25	-14,801.48	-13,639.89	-13,294.07	-13,653.60	
1. 年折現率	6.84%	6.84%	6.84%	6.84%	6.84%	6.84%	6.84%	折現率選取見本報告「五、 (十三)折現率的確定
2. 折現期	0.2083	0.9167	1.9167	2.9167	3.9167	4.9167		
3. 折現系數	0.9863	0.9412	0.8809	0.8245	0.7717	0.7223		
4. 自由現金流量折現值	-5,821.38	-15,605.34	-13,886.73	-12,203.88	-10,526.15	-9,602.47	-144,183.72	
5. 累計自由現金流量折現值	-5,821.38	-21,426.71	-35,313.44	-47,517.33	-58,043.48	-67,645.95	-211,829.67	
6. 企業自由現金流量的折現值評估值	-211,829.67		7. 加：企業溢餘及非經營性資產		-732,414.76			
8. 有息負債	548,475.85		9. 企業股東全部權益價值評估值		-1,492,720.28			

上表中企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動

5. 經評估，於評估基準日2025年7月31日，用收益法評估中冶置業股東全部權益價值-1,492,720.28萬元。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權
所涉及的中國有色工程有限公司
股東全部權益價值
資產評估報告
中水致遠評報字[2025]第010155號

(本評估報告共1冊本冊為第1冊)

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月三日

聲明

- 一. 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三. 資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五. 資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六. 評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七. 本報告不具有產權證明的法律屬性，不能作為產權證明文件。
- 八. 資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

**中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權
所涉及的中國有色工程有限公司
股東全部權益價值
資產評估報告**

中水致遠評報字[2025]第010155號

摘要

中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權所涉及的中國有色工程有限公司股東全部權益價值在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將本資產評估報告的主要內容摘要如下：

- 一. **評估目的：**根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及中國有色工程有限公司股權價值需要評估，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對上述經濟行為所涉及的中國有色工程有限公司股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。
- 二. **評估對象和評估範圍：**評估對象為中國有色工程有限公司股東全部權益價值。評估範圍為中國有色工程有限公司的全部資產和負債。於評估基準日2025年7月31日企業總資產賬面值為574,180.96萬元，負債總額賬面值為108,797.43萬元，所有者權益賬面值為465,383.52萬元。
- 三. **價值類型：**本資產評估報告評估結論的價值類型為市場價值。
- 四. **評估基準日：**2025年7月31日。
- 五. **評估方法：**採用收益法和資產基礎法兩種評估方法，評估結論採用資產基礎法的測算結果。

- 六. **評估結論：**經評估，於評估基準日2025年7月31日，中國有色工程有限公司股東全部權益價值評估值為1,049,557.90萬元人民幣，金額大寫：人民幣壹佰零肆億玖仟伍佰伍拾柒萬玖仟元整。評估結論較評估基準日母公司賬面所有者權益465,383.52萬元，評估增值584,174.38萬元，增值率125.53%。
- 七. **評估結論使用有效期：**根據有關規定，本報告評估結論有效使用期為一年，即自2025年7月31日至2026年7月30日期間有效。
- 八. **對評估結論產生影響的特別事項：**在使用本評估結論時，提請評估報告使用人關注報告正文中的評估假設和限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響，並在使用本報告時給予充分考慮。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解和使用評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

**中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權
所涉及的中國有色工程有限公司
股東全部權益價值
資產評估報告**

中水致遠評報字[2025]第010155號

正文

中國冶金科工股份有限公司：

中水致遠資產評估有限公司接受貴單位委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用收益法和資產基礎法兩種評估方法，按照必要的評估程序，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權所涉及的中國有色工程有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

（一）委託人概況

公司名稱：	中國冶金科工股份有限公司（以下簡稱：中國中冶）
統一社會信用代碼：	91110000710935716X
註冊地址：	北京市朝陽區曙光西里28號
法定代表人：	陳建光
註冊資本：	2072361.917萬元人民幣
企業類型：	股份有限公司（上市、國有控股）
成立日期：	2008-12-01
營業期限：	2008-12-01至無固定期限

經營範圍：

國內外各類工程諮詢、勘察、設計、總承包；工程技術諮詢服務；工程設備的租賃；與工程建築相關的新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流和技術轉讓；冶金工業所需設備的開發、生產、銷售；建築及機電設備安裝工程規劃、勘察、設計、監理和服務和相關研究；金屬礦產品的投資、加工利用、銷售；房地產開發、經營；招標代理；進出口業務；機電產品、小轎車、建築材料、儀器儀錶、五金交電的銷售。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

（二）被評估單位概況**1. 企業基本情況**

公司名稱：	中國有色工程有限公司（以下簡稱：有色院）
統一社會信用代碼：	91110000102047272G
註冊地址：	北京市海淀區復興路12號
類型：	國有有限責任公司
註冊資本：	貳拾三億肆仟陸佰柒拾三萬元人民幣
法人代表：	劉誠
成立日期：	1992年9月30日
經營期限：	1992年9月30日至2042年9月29日

經營範圍：

承擔國內外冶金工程、礦山工程、化工工程、環境工程（廢水、廢氣、固廢）、市政公用工程、建築工程、裝飾裝修工程的工程諮詢及造價諮詢、工程設計、工程監理、項目管理、工程總承包、工程設備製造；工程技術開發、轉讓、諮詢、培訓；承包境外有色工程和境內國際招標工程；進出口業務；利用《中國礦山工程》《中國有色冶金》《有色冶金節能》《有色設備》刊物發佈廣告；房屋租賃；物業管理；機動車公共停車場服務；生產化工產品（限外阜分支機構經營）；銷售化工產品。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；銷售化工產品以及依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

2. 被評估單位基準日股東及股權結構

截至本次評估基準日2025年7月31日，有色院股東及持股比例如下：

股東名稱	註冊資金 (萬元)	出資比例
中國冶金科工股份有限公司	234,673	100%
合計	234,673	100%

3. 被評估單位歷史沿革

(1) 公司設立

中國有色工程有限公司原名為北京有色冶金設計研究總院，成立於1953年2月，成立時為事業單位。

1992年9月30日轉制為企業法人。公司設立時的股權結構為：

序號	股東名稱	認繳出資額(萬元)	出資比例
1	中國有色金屬工業 總公司	9,755	100%

(2) 2002年公司名稱變更

2002年公司名稱由北京有色冶金設計研究總院變更為中國有色工程設計研究總院。

- (3) 2005年進入中國冶金科工集團有限公司(以下簡稱中冶集團)，成為其全資子公司，中國冶金科工股份有限公司為有色院進行增資，情況如下：

序號	股東名稱	認繳出資額(萬元)	出資比例
1	中國冶金科工股份有限公司	148,062	100%

- (4) 2008年公司名稱變更

2008年10月6日公司名稱由中國有色工程設計研究總院變更為中國有色工程有限公司。

- (5) 2013年增資至230,000萬元

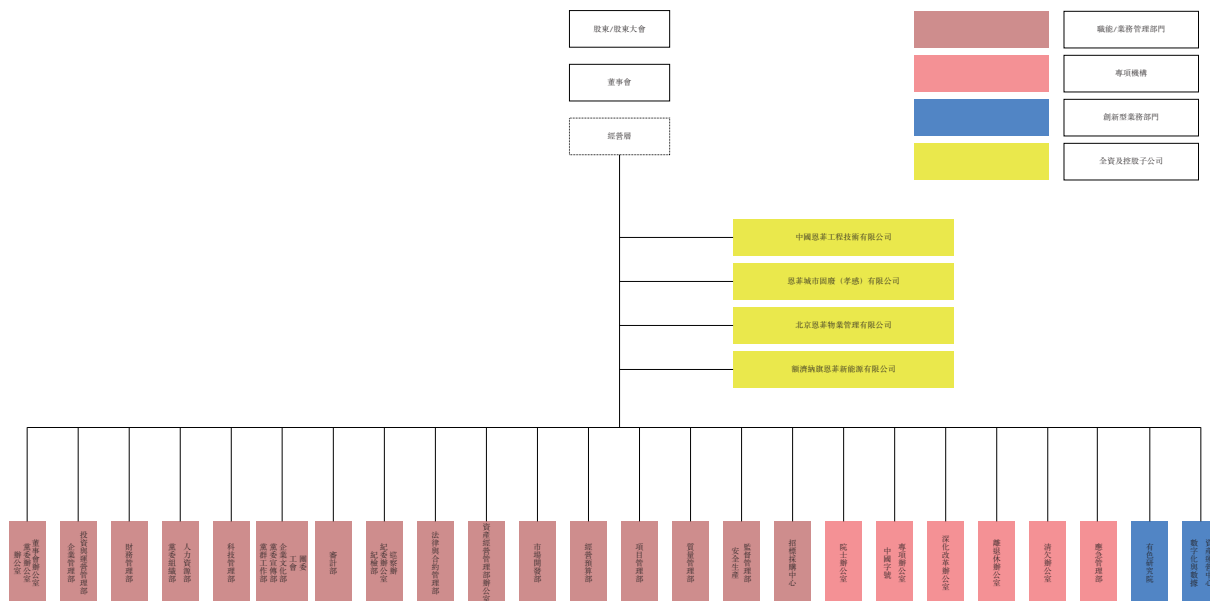
2013年12月31日，根據中冶投資[2013]36號《關於對中國有色工程有限公司增資的決定》中國冶金科工股份有限公司對有色院進行增資，註冊資本由148062萬元增加到230000萬元人民幣，本次增資後認繳出資額與出資比例如下：

序號	股東名稱	認繳出資額(萬元)	出資比例
1	中國冶金科工股份有限公司	230,000	100%

2021年4月30日，根據中冶戰投[2020]190號《關於同意以錫東公司、襄陽公司委貸資金向有色院增資的批覆》中國冶金科工股份有限公司對有色院進行增資，註冊資本由230,000萬元增加到234,673萬元人民幣，本次增資後認繳出資額與出資比例如下：

序號	股東名稱	認繳出資額(萬元)	出資比例
1	中國冶金科工股份有限公司	234,673	100%

中國有色工程有限公司組織結構圖(法人層級)



有色院截至評估基準日共有員工51名，有色院員工結構如下：

學歷	結構	碩士(含)				合計
		以上	本科	專科	專科以下	
結構	人數	23	20	3	5	51

年齡	結構	50歲(含)				合計
		以上	40-49歲	30-39歲	30歲以下	
結構	人數	12	21	15	3	51

性別及國 籍結構	結構	男性中國		女性非中國		合計
		大陸	大陸	大陸人士	大陸人士	
結構	人數	23	28	0	0	51

5. 被評估單位截止評估基準日和前三年主要經營狀況

(1) 主要經營業務

企業主要經營房屋租賃業務，還有少量其他業務包括利用刊物發佈廣告，並進行期刊文印及出版定額等。

(2) 主要經營狀況

截至評估基準日，有色院母公司口徑總資產賬面值為574,180.96萬元，負債總額賬面值為108,797.43萬元，所有者權益賬面值為465,383.52萬元。2025年1-7月實現營業收入10,885.56萬元，淨利潤6,559.04萬元。

有色院近三年一期母公司口徑資產、負債及財務狀況

單位：人民幣萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
總資產	576,625.16	576,065.03	573,336.48	574,180.96
負債	124,137.26	120,074.74	115,647.43	108,797.43
股東全部權益	<u>452,487.90</u>	<u>455,990.29</u>	<u>457,689.05</u>	<u>465,383.52</u>
項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	22,535.03	23,309.22	22,399.42	10,885.56
營業利潤	20,462.74	12,644.26	19,547.90	8,667.30
淨利潤	<u>20,459.92</u>	<u>7,703.02</u>	<u>16,687.56</u>	<u>6,559.04</u>
審計機構	致同會計師 事務所 (特殊普通合夥)	致同會計師 事務所 (特殊普通合夥)	致同會計師 事務所 (特殊普通合夥)	天職國際會計 師事務所 (特殊普通合夥)
審計報告號	致同審字 [2023] 第110C003579號	致同審字 [2024] 第110C006211號	致同審字 [2025] 第110C010098號	天職業字 [2025] 42286號
審計報告類別	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見

截至評估基準日，有色院合併口徑資產總額賬面值為1,245,663.81萬元，負債總額賬面值為768,559.88萬元，所有者權益賬面值為477,103.93萬元，其中歸屬於母公司所有者權益賬面值為423,834.10萬元。2025年1-7月份實現營業收入522,671.47萬元，淨利潤11,254.28萬元，其中歸屬於母公司所有者的淨利潤為12,826.41萬元。

有色院近三年一期合併口徑資產、負債及財務狀況

單位：人民幣萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
總資產	1,038,933.95	1,101,013.23	1,254,677.35	1,245,663.81
負債	635,404.81	655,298.26	790,328.80	768,559.88
所有者權益	403,529.14	445,714.96	464,348.55	477,103.93
其中：歸屬於母 公司所有者權 益合計	357,490.54	390,440.92	409,522.40	423,834.10

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年 1-7月份
營業收入	694,736.10	623,307.40	871,761.18	522,671.47
利潤總額	35,783.35	53,324.59	42,194.76	14,648.75
淨利潤	31,045.98	46,061.43	33,936.86	11,254.28
其中：歸屬於母 公司所有者的 淨利潤	15,063.01	36,896.59	34,026.00	12,826.41

	天職國際會計師事務所			
	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	計師事務所(特殊普通合夥)
審計機構				
	致同審字(2024)第110C006210號	致同審字(2024)第110C006210號	致同審字(2025)第110C010097號	天職業字[2025]42286號
審計報告號				
審計報告類別	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見

(三) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用者

本評估報告的使用人為委託人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人。

除國家法律法規另有規定外，任何未經資產評估機構和委託人確認的機構或個人不能由於得到評估報告而成為資產評估報告使用人。

(四) 委託人與被評估單位之間的關係

委託人為被評估單位控股母公司。

二. 評估目的

根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及中國有色工程有限公司股權價值需要評估，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對上述經濟行為所涉及的中國有色工程有限公司股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

本項目評估對象為中國有色工程有限公司股東全部權益價值。

(二) 評估範圍內資產和負債基本情況

本次評估範圍為有色工程於評估基準日經審計後的全部資產及負債。根據經審計後的評估基準日財務報表，企業資產總額賬面值574,180.96萬元，負債總額賬面值為108,797.43萬元，淨資產賬面值為465,383.52萬元。評估範圍內經審計後的全部資產和負債的賬面情況如下表：

金額單位：人民幣萬元

科目名稱	賬面價值	佔總資產／ 總負債比例
一.流動資產合計	16,745.80	2.92%
貨幣資金	1,952.95	0.34%
應收賬款	65.94	0.01%
預付款項	154.80	0.03%
其他應收款	14,176.71	2.47%
其他流動資產	395.39	0.07%
二.非流動資產合計	557,435.16	97.08%
長期股權投資	474,436.97	82.63%
其他權益工具投資	7,110.71	1.24%
投資性房地產	29,708.86	5.17%
固定資產	12,138.48	2.11%
在建工程	171.68	0.03%
使用權資產	77.61	0.01%
無形資產	27,437.72	4.78%
長期待攤費用	360.12	0.06%
遞延所得稅資產	5,993.01	1.04%
三.資產總計	574,180.96	100.00%

科目名稱	賬面價值	佔總資產／ 總負債比例
四.流動負債合計	83,474.90	76.73%
應付賬款	1,104.47	1.02%
預收款項	20.36	0.02%
合同負債	3.53	0.00325%
應付職工薪酬	567.71	0.52%
應交稅費	410.95	0.38%
其他應付款	79,748.79	73.30%
一年內到期的非流動負債	1,619.09	1.49%
五.非流動負債合計	25,322.53	23.27%
長期借款	2,500.00	2.30%
租賃負債	59.65	0.05%
長期應付款	21,263.40	19.54%
遞延收益	1,499.48	1.38%
六.負債總計	108,797.43	100.00%
七.所有者權益	465,383.52	100%

評估範圍內全部資產及負債的具體情況詳見本報告附件《資產評估明細表》。

以上委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）已對納入本次評估範圍的資產、負債進行審計，並出具了標準無保留意見審計報告。本次評估是在企業經過審計後的報表基礎上進行的。

（三）評估範圍內主要資產的法律權屬狀況、經濟狀況和物理狀況

1. 貨幣資金賬面價值1,952.95萬元，主要為現金和銀行存款。
2. 應收賬款賬面價值65.94萬元，核算的內容為應收的商品銷售款及服務費。

3. 預付賬款賬面價值154.80萬元，主要為企業預付的租賃費、保險費等。
4. 其他應收款賬面淨額14,176.71萬元，核算的內容為應收利息、應收股利和其他應收款(除應收利息和應收股利外)。
5. 其他流動資產賬面值395.39萬元，內容為待抵扣進項稅。
6. 長期股權投資賬面合計484,151.33萬元，計提長期股權投資減值準備9,714.35萬元，長期股權投資賬面淨額474,436.97萬元。
7. 其他權益工具投資賬面價值7,110.71萬元，納入評估範圍的其他權益工具投資共計3家。
8. 本次評估範圍內的投資性房地產共計8項，為截止評估基準日，企業已出租或計劃出租的房地產。賬面原值為47,210.77萬元、賬面淨值為29,708.86萬元。
9. 固定資產賬面淨額合計12,138.48萬元，固定資產主要包括房屋建築物、構築物、機器設備、車輛和電子設備。有色院房屋建築物為科研樓、行政辦公樓、中辦公樓等，共計8項，房屋建築物建築面積合計25,769.14平方米，其中已辦理房屋所有權證房產5項，未辦理房屋所有權證房產2項，未辦理產權房屋面積合計12,453.27㎡，1項房屋建築物加建後尚未辦理面積更新；構築物為室外道路及附屬等，共計1項，維護使用狀態正常；主要的設備類資產是機器設備、電子設備和車輛。其中：車輛共計24輛，主要為辦公用車和運輸車輛；機器設備共計2294項，主要為乾式變壓器、電梯、潛水泵、新風機組及空氣幕等；電子設備共計4069項，主要為空調機組、電熱開水器、風機盤管及其他辦公設備等。辦公電子設備分佈於公司辦公區內，維護使用狀態正常。

10. 在建工程賬面價值171.68萬元，為設備安裝工程項目。
11. 使用權資產賬面價值77.61萬元，核算內容為租賃的辦公室。
12. 無形資產賬面價值27,437.72萬元，企業申報評估範圍內的無形資產包括：有賬面記錄的1宗土地使用權、63項其他無形資產。申報評估範圍內的無形資產具體基本情況詳見《無形資產－土地使用權評估明細表》、《無形資產－其他無形資產評估明細表》。其他補充情況說明如下：

(1) 有色院申報的無形資產－土地使用權共涉及1宗地佔用，具體情況如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	土地權證編號	土地位置	土地用途	取得日期	開發程度	面積(m ²)	原始入賬價值	賬面價值
1	京央(2020)市不動產權第0000671號	北京市海淀區復興路12號	辦公、地下車庫、地下辦公	2008/9/8	七通一平	36,084.67	39,353.96	26,993.88
合計						<u>36,084.67</u>	<u>39,353.96</u>	<u>26,993.88</u>

以上證載權利人為中國有色工程有限公司。

- (2) 有色院申報的無形資產－其他無形資產（辦公軟件）共計63項。賬外專利共1045項、商標85項及軟著82項，專利1045項均為與中國恩菲工程技術有限公司、或洛陽中硅高科技有限公司、或恩菲雄安科技發展有限公司共有；軟著其中80項與中國恩菲工程技術有限公司共有。以上賬外無形資產數量較大，且均為與中國恩菲工程技術有限公司共有，中國有色工程技術有限公司目前主營為房屋出租，賬外無形資產均由中國恩菲工程技術有限公司使用並產生收益，因此併入中國恩菲工程技術有限公司賬外無形資產進行評估，具體情況見中國恩菲工程技術有限公司資產評估明細表。

13. 長期待攤費用賬面值360.12萬元，主要內容為預繳房租繳納的營業稅等。

14. 遞延收益賬面值5,993.01萬元，主要內容為與政府補貼無關的遞延收益及科研補貼。

（四）企業申報的表外資產的類型、數量

截至本次評估基準日2025年7月31日，有色院除上述申報的未在賬面記錄的無形資產，無其他表外資產。

（五）利用專業工作

本報告評估基準日各項資產及負債賬面值為經天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計後的結果。除此之外，本報告未引用其他機構報告內容。

四. 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

五. 評估基準日

本項目評估基準日是2025年7月31日。該評估基準日是由委託人確定的。

選擇該評估基準日的理由是：

- (一) 該評估基準日，符合相關經濟行為的需要，有利於評估目的的實現。
- (二) 該評估基準日為被評估單位會計月末報表日，也是審計報告的資產負債表日，便於資產評估機構充分利用企業現有的財務資料，有利於評估工作的完成。

六. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

(一) 經濟行為依據

《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第四十六號2016年12月1日起施行)；
2. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日財政部令第97號修正)；

3. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過，自2021年1月1日起施行)；
5. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
6. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
7. 《國有資產評估管理辦法》(中華人民共和國國務院令第732號，2020年11月29日修訂)；
8. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局國資發[1992]第36號文)；
9. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號，2002年1月1日起實施)；
10. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年3月2日國務院令第709號第二次修訂)；
11. 《財政部關於改革國有資產評估行政管理方式、加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號，2001年)；
12. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令2005年8月25日第12號令)；

13. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
14. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委、財政部令第32號，2016年6月24日)；
15. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
16. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(1993年12月13日中華人民共和國國務院令第134號發佈，2017年11月19日中華人民共和國國務院令第691號修訂)；
18. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號修訂)；
19. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅2016第36號)；
20. 《關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
21. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
22. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(1994年7月5日第八屆全國人民代表大會常務委員會第八次會議通過，2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議通過)；

23. 《中華人民共和國土地管理法》(1986年6月25日第六屆全國人民代表大會常務委員會第十六次會議通過，2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
24. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(2021年4月21日國務院第132次常務會議修訂通過)；
25. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T18507-2014)；
26. 國務院《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(1990年5月19日國務院令第55號發佈實施)；
27. 國土資源部文件「國土資發[2006]307號」關於發佈實施《全國工業用地出讓最低價標準》的通知；
28. 《中華人民共和國專利法》(2008年12月27日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過)；
29. 《中華人民共和國專利法實施細則》(中華人民共和國國務院令第569號，2009年12月30日國務院第95次常務會議通過)；
30. 《中華人民共和國著作權法》(2010年2月26日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第13次會議通過)；
31. 《計算機軟件保護條例》(2013年1月30日中華人民共和國國務院令第632號)；
32. 《企業會計準則》和其他相關會計制度；
33. 其他相關法律、法規、通知文件等。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則—評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
10. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
11. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
12. 《知識產權資產評估指南》(中評協[2017]44號)；
13. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
14. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
15. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
16. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

17. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
18. 《著作權資產評估指導意見》(中評協[2017]50號)；
19. 《商標資產評估指導意見》(中評協[2017]51號)。

(四) 資產權屬依據

1. 企業法人營業執照；
2. 建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證；
3. 企業出資證明文件(公司章程、驗資報告等)；
4. 重要資產購置合同或憑證；
5. 機動車行駛證；
6. 專利證書、軟件著作權證書、商標證書等；
7. 國有土地使用證；
8. 不動產權證
9. 安全生產許可證；
10. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、會計憑證、會計報表及其他資料。

(五) 取價依據

1. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析數據；
2. 評估基準日及前3年的財務報表及財務明細賬；

3. 企業提供的財務管理、生產經營、市場銷售等經營的資料；
4. 企業收入、成本、費用分析及預測資料；
5. 企業固定資產折舊計提方法；
6. 企業未來年度的發展規劃、投資項目及所需資金的資料；
7. 企業的財務會計核算制度；
8. 企業職工工資福利政策及未來年度工資總額變化情況；
9. 企業提供的部分合同、協議等；
10. 企業所處行業地位及市場競爭分析資料；
11. 現行的國家和地方稅收政策和規定；
12. 基準日近期國債收益率、同類上市公司有關指標；
13. iFind軟件提供的A股上市公司的有關資料；
14. 2025年版《機電產品報價手冊》；
15. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、國家發展和改革委員會、公安部、環境保護部聯合發佈第12號令)；
16. 評估基準日近期的《UDC聯合商情》、《汽車商情》；
17. 企業提供的有關財務資料及工程資料；
18. 《基本建設財務規則》的通知(中華人民共和國財政部令第81號，2016年9月1日起施行)；

19. 房屋建築物所在地區現行的建築工程費用定額、安裝工程費用定額、裝飾工程費用定額、市政工程費用定額等定額資料；
20. 原城鄉環境建設保護部發佈的《房屋完損等級評定標準》、《鑒定房屋新舊程度參考依據》和《房屋不同成新率的評分標準及修正系數》；
21. 當地《建設工程造價信息》；
22. 有關造價指數及類似工程造價指標；
23. 中國人民銀行發佈的評估基準日適用的外匯匯率及貸款利率；
24. 資產評估專業人員調查了解到的其他資料。

(六) 其他參考資料

1. 企業提供的資產清單和評估申報表；
2. 評估基準日審計報告；
3. 不動產權證及房屋所有權證；
4. 《資產評估常用數據與參數手冊》；
5. 企業提供的重要勘察設計、工程承包等業務合同；
6. 資產評估專業人員進行的市場調查資料；
7. 資產評估專業人員現場勘察及詢證的相關資料；
8. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；

9. 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
10. 中國證券監督管理委員會《監管規則適用指引－評估類第1號》；
11. 《資產評估專家指引第12號－收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)；
12. 企業相關部門及人員提供的相關材料；
13. 有關部門頒佈的統計資料和技術標準資料，以及資產評估機構收集的有關宏觀經濟、行業分析和市場資料以及其他有關資料。

七. 評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債。根據《資產評估基本準則》和《資產評估執業準則－企業價值》等有關資產評估準則規定，資產評估的基本評估方法可以選擇市場法、收益法和成本法(資產基礎法)。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。考慮到我國目前的產權市場發展狀況和被評估企業的特定情況以及市場信息條件的限制，我們很難在市場上找到與此次被評估企業類似的參照物及交易情況。因此，本次評估未採用市場法進行評估。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法。現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。本次評估以評估對象持續經營為假設前提，企業可以提供完整的歷史經營財務資料，企業管理層對企業未來經營進行了分析和預測，且從企業的財務資料分析，企業未來收益及經營風險可以量化，具備採用收益法進行評估的基本條件。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本項目對委估範圍內的全部資產及負債的資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

結合評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本項目採用收益法和資產基礎法兩種方法進行評估。

(二) 評估結論確定的方法

在採用兩種評估方法分別形成各自測算結果的基礎上，在對兩種評估方法具體應用過程中所使用資料的完整性、數據可靠性，以及測算結果的合理性等方面進行綜合分析的基礎上，選用其中一種方法的測算結果作為本報告的最終評估結論。

八. 資產基礎法中各類資產和負債的具體評估方法應用

(一) 關於流動資產的評估

1. 貨幣資金

貨幣資金為現金和銀行存款。

對於現金的評估，資產評估專業人員對被評估單位評估基準日庫存現金進行盤點，對外幣現金，按核實後的外幣金額和基準日中國人民銀行公佈的外幣中間匯率折合人民幣確定評估值；對於人民幣現金以核實後的賬面價值確定為評估值。

對於銀行存款的評估，評估人員對銀行存款賬面值同銀行對賬單和餘額調節表進行了核實，並對審計機構銀行詢證函回函進行了核對，經核實全部存款平衡相符，未發現影響淨資產的事宜。人民幣存款以核實賬面價值確定評估價值。

2. 應收賬款

對應收賬款的評估，資產評估專業人員通過查閱賬簿、報表，在核實業務內容和賬齡分析的基礎上，了解其發生時間、欠款形成原因及單位清欠情況、欠債人資金、信用、經營管理狀況，在具體分析後對各項應收款收回的可能性進行判斷。資產評估專業人員通過審核相關賬簿及原始憑證，發現沒有出現債務人破產、倒閉、死亡、失蹤或其他不可抗力而導致的壞賬，但是不能保證未來不發生壞賬損失。再加上考慮到這些款項並不能在評估基準日一次收回，而具體收回的時間又具有不確定性，由於資金有時間價值也需要考慮，因而資產評估需要考慮評估風險損失。評估人員認為本次會計計提的壞賬準備金額與評估風險損失金額基本相當。應收賬款評估值按賬面值確認。

3. 預付賬款

對預付賬款的評估，資產評估專業人員查閱並收集了相關材料採購合同或技術服務協議，了解了評估基準日至評估現場作業日期間已接受的服務情況。預付賬款多數為近期發生，未發現出現債務人破產、倒閉、死亡、失蹤或其他不可抗力而導致的壞賬。對能收回相應的資產或獲得相應的權利的款項，按照賬面值確定評估值。

4. 其他應收款

其他應收賬款包括應收利息、應收股利和其他應收款(除應收利息和應收股利外)。

(1) 應收利息

評估人員經查閱明細賬及相關原始憑證，並取得了借款合同，經核實應收利息真實，計算金額準確，按賬面值確定評估值。

(2) 應收股利

評估人員查閱了相關股利分配議案，經核實應收股利計算準確，按賬面值確定評估值。

(3) 其他應收款(除應收利息和應收股利外)

資產評估專業人員評估人員抽查了相關記賬憑證及附件進行核實，並核對了審計師的詢證函回函，經核實賬實相符。對於壞賬準備，評估人員了解其發生時間、欠款形成原因及單位清欠情況、欠債人資金、信用、經營管理狀況，在具體分析後對各項應收款收回的可能性進行判斷。經與被評估單位核實確定，其他應收款中壞賬準備收回可能性較小，因此本次評估參考計提的單項壞賬準備確認評估風險損失，以應收款合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。

5. 其他流動資產

資產評估專業人員向被評估單位相關人員調查了解了租賃費用形成原因，核對了明細賬與總賬、報表餘額，並對相應的認證憑證進行了抽查，以核實後的賬面價值確定評估值。

(二) 長期股權投資

本次評估對財務報表合併範圍內的被投資單位進行整體評估來確定其在評估基準日的所有者權益價值。對不在財務報表合併範圍內的被投資單位以其評估基準日報表淨資產確定其在評估基準日的所有者權益價值。

對股東實繳比例等於認繳比例且不存在同股不同權的子公司，對其長期股權投資的計算公式為：

長期股權投資評估值=被投資單位評估後所有者權益價值×持股比例

對股東實繳比例不等於認繳比例且不存在同股不同權的子公司，對其長期股權投資的計算公式為：

長期股權投資評估值=(被投資單位評估後所有者權益價值+所有股東應繳未繳出資額)×持股比例－本說明被評估單位應繳未繳出資額。

企業對各子公司的持股比例、實繳比例是否等於認繳比例、是否進行整體評估、採用的評估方法、是否單獨出具資產評估說明的情況說明如下：

序號	被投資單位 名稱	持股比例%	實繳比例是 否等於認繳比例	是否整體 評估	採用的評估 方法	是否單獨出 具資產評估 說明
1	中國恩菲工程 技術有限公司(本部)	90.00%	是	是	資產基礎法、 收益法	是
2	北京恩菲物業 管理有限公司	100.00%	是	是	資產基礎法、 收益法	是
3	洛陽中硅高科 技有限公司 (本部)	6.17%	是	是	資產基礎法、 收益法	是
4	額濟納旗恩菲 新能源有限 公司	61.00%	是	是	資產基礎法、 收益法	是
5	恩菲城市固廢 (孝感)有限 公司	100.00%	是	是	資產基礎法、 收益法	是
6	中冶生態環保 集團有限公 司	24.49%	否	否	報表折算	否
7	江西金世紀新 材料股份有 限公司	2.19%	是	否	報表折算	否

8	中色科技股份 有限公司	1.73%	是	否	報表折算	否
9	蘭州金川新材 料科技股份 有限公司	0.23%	是	否	報表折算	否

各子公司評估方法選取的理由如下：

資產基礎法從再取得資產的角度反映資產價值，即通過資產的重置成本扣減各種貶值反映資產價值。本次評估可收集到評估基準日被評估企業各項資產和負債的詳細資料，因此可採用資產基礎法進行評估。

收益法：是指將評估對象的預期收益資本化或者折現，以確定其價值的各種評估方法的總稱。子公司的未來收益可以合理預測，具備採用收益法的條件的，採用收益法進行評估；子公司的未來收益無法合理預測，不具備採用收益法的條件的，則不採用收益法進行評估。在母公司收益法採用合併口徑預測企業自由現金流範圍內的子公司，故收益法含在母公司合併口徑中，不再單獨採用收益法。

市場法：目前國內資本市場存在的與標的企業類似或相近的可比上市企業較少，同時與標的企業業務類似的企業股權交易案例缺乏，故各家子公司不採用市場法。

報表折算法：對於持股數較少，無法展開進行評估的子公司，取得其評估基準日的財務報表，以其淨資產×持股比例確認評估值。對於實繳出資與應繳出資不一致，部分股權價值=(股東全部權益評估值+全體股東應繳未繳出資額)×該股份股權比例－該部分股權應繳未繳出資額。

(三) 其他權益工具投資

資產評估專業人員對企業提供的其他權益工具投資評估明細表，進行認真核實，驗證明細表中申報數據的正確性；收集投資協議合同、公司章程及會計報表等資料，根據所收集的資料分析投資性質，在此基礎上確定評估思路；由於持股比例較小，本次對可以獲取報表數據的被投資單位以提供的評估基準日財務報表所列所有者權益價值乘以投資單位的持股比例得出其他權益工具投資評估值。對於持有的上市公司股票，按照評估基準日收盤價×持股數量確認評估值。

(四) 關於投資性房地產的評估

本次評估，對投資性房地產採用市場法或收益法進行評估。

市場法是將待估房地產與在較近時期內發生的同類房地產交易實例，就交易條件、價格形成的時間、區位狀況(房地產的外部條件)及實物狀況(房地產自身條件)加以比較對照，以同類房地產的價格為基礎，做必要的修正，得出待估房地產最可能實現的合理價格。

運用市場法按下列基本步驟進行：

- (1) 搜集交易實例的有關資料；
- (2) 選取有效的可比市場交易實例；
- (3) 建立價格可比基礎；
- (4) 進行交易情況修正；
- (5) 進行交易日期修正；
- (6) 進行區位狀況修正；
- (7) 進行實物狀況修正；
- (8) 進行權益狀況修正；
- (9) 求得比准價格，確定被評估建築物(或房地產)的評估值。

市場法的基本計算公式為：

$$\text{評估價值} = \text{可比交易實例價值} \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：A—交易日期修正系數；

B—交易情況修正系數；

C—區位狀況修正系數；

D—實物狀況修正系數；

E—權益狀況修正系數。

收益法是指通過估測評估對象可以帶來的未來預期收益的現值來判斷評估對象價值的各種評估方法的總稱。它服從資產評估中將利求本的評估思路，即採用收益資本化或折現的途徑及其方法來判斷和估算評估對象的價值。由於本次評估對象是具有獨立收益能力的資產，具備使用收益法的基本條件，因此，本次評估可採用收益法進行評估計算公式：

收益法計算公式：

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

式中：R_i—年租金淨收益

r—折現率

n—房地產自評估時點至未來可獲收益年限

B—收益年限到期後房產或土地價值

P—房地產評估值

（五）關於房屋建築物的評估

因房屋建築物與投資性房地產涉及的房屋建築物評估範圍相同，房屋建築物的評估方法與投資性房地產的評估方法相同。本次評估，對房屋建築物採用市場法或收益法進行評估。具體評估方法詳見「（四）關於投資性房地產的評估。」

本次評估按照構築物的用途、結構特點和使用性質，採用成本法進行評估。

主要構築物的評估，是採用建安工程造價採用預（決）算調整法進行計算，並以當地現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對構築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算出構築物評估淨值。

構築物評估值=重置全價×成新率

1. 重置全價

重置全價由建安造價、前期及其他費用、資金成本和可抵扣增值稅組成。

重置全價=建安造價+前期及其他費用+資金成本－可抵扣增值稅。

(1) 建安造價的確定

建安工程造價：對於有概算、預決算資料的重點工程，採用預決算調整法，即資產評估專業人員根據預決算工程量，定額和評估基準日適用的價格資料，測算出該工程的建築安裝工程造價。

對於一般的建築工程，資產評估專業人員參考同類型的建築安裝工程造價，根據層高、柱距、跨度、裝修標準、水電設施等工程造價的差異進行修正後得出委估建築的建安造價。

(2) 前期及其他費用的確定

工程前期及其他費用包括：當地地方政府規定收取的建設費用及建設單位為建設工程而投入的除建築造價外的其他費用兩個部分，包括建設單位管理費、勘察設計費、工程建設監理費、招標代理服務費、建設項目前期工作諮詢費和環境影響諮詢費等。參考政府相關部門及相關專業協會的有關文件，分別計取建設單位所支付的前期費用及其他費用。

(3) 資金成本的確定

資金成本是指構築物建造過程中所耗用資金的利息或機會成本，根據合理建設工期，按照評估基準日前最近一個月相應期限LPR作為貸款利率計算確定。

$$\text{資金成本} = (\text{工程建安造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{合理工期} \times \text{貸款利息} \times 50\%$$

(4) 待抵扣增值稅

$$\text{待抵扣增值稅} = \text{建安成本} / 1.09 \times 9\% + (\text{前期及其他費用} - \text{建設單位管理費}) / 1.06 \times 6\%$$

2. 成新率

本次評估構築物成新率的確定，採用理論成新率和現場勘察成新率兩種方法計算，並對兩種結果按現場理論成新率和勘察成新率4:6的比例加權平均計算綜合成新率。其中：

理論成新率N1：根據尚可使用年限和房屋已使用年限計算。

$$\text{理論成新率} N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

勘察成新率N2：通過資產評估專業人員對各建（構）築物的實地勘察，結合構築物使用狀況、維修保養情況，分別評定得出構築物的現場勘察成新率。

經以上兩種方法計算後，通過加權平均計算成新率。

$$\text{成新率} N = \text{理論成新率} N1 \times 40\% + \text{勘察成新率} N2 \times 60\%$$

3. 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

(六) 關於設備類資產的評估

本次評估結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法和市場法進行評估。

重置成本法：

1. 重置全價的確定

(1) 機器設備的重置全價

機器設備的含稅重置全價由設備購置價(含稅)、運雜費、安裝調試費、設備基礎費、工程建設其他費用及資金成本等部分構成。在計算含稅重置全價基礎上，扣減可抵扣增值稅，得出不含稅重置全價。

不含稅重置全價=設備購置價(含稅)+運雜費+安裝調試費+設備基礎費+工程建設其他費用+資金成本－可抵扣增值稅進項稅額

對於零星購置的小型設備，不需要安裝的設備，重置全價＝設備購置價格+運雜費。對於一些運雜費和安裝費包含在設備費中的，則直接用含稅購置價作為重置價值。

① 設備購置價

通過市場詢價確定設備的現行市場價格：直接向經銷商或製造商詢價，或參考機電設備報價系統價格資料、計算機網絡上公開的價格信息等，確定設備的現行市場價格；對一些老舊或無法查到現行市場價格的設備，若已出現替代的設備，按照評估的替代性原則，經過技術含量和功能差別的分析比較，合理確定設備的現行市場價格，若未出現替代設備，則採用最近交易價格乘以價格調整系數方式確定設備的現行市場價格。

② 運雜費

設備運雜費是指從產地到設備安裝現場的運輸費用。運雜費率以設備購置價為基礎，根據生產廠家與設備安裝所在地的距離不同，按不同運雜費率計取。如供貨條件約定由供貨商負責運輸和安裝時，則不計運雜費。

③ 設備基礎費

資產評估專業人員參考不同專業性質的生產設備按不同行業規定的取費標準確定，或者調查了解企業設備實際設備基礎費用水平確定。對於無設備基礎的設備，不考慮設備基礎費。

④ 安裝調試費

根據設備的特點、重量、安裝難易程度，以設備購置價為基礎，按不同安裝費率計取，或者調查了解企業設備實際設備安裝調試費用水平確定。對於無設備安裝調試費的設備，不考慮設備安裝調試費。

⑤ 工程前期及其他費用

工程前期及其他費用主要取費項目有建設單位管理費、工程建設監理費、勘察設計費、工程招標代理費、環境影響諮詢費等。參照國家、地方及行業有關收費規定。進口設備不計算此項。

- ⑥ 資金成本：資金成本的計算基礎為設備購置價、運雜費、基礎費、安裝調試費和工程建設其他費用，根據合理建設工期，按照基準日執行LPR作為貸款利率計算確定。

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{基礎費用} + \text{其他費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{建設工期} \times 1/2$$

對零星購置不需安裝的非工藝設備，不考慮設備基礎費、工程建設其他費用及資金成本。

- ⑦ 可抵扣增值稅

$$\text{可抵扣增值稅} = \text{設備購置價（含稅）} / 1.13 \times 13\% + \text{運雜費} / 1.09 \times 9\% + \text{基礎費} / 1.09 \times 9\% + \text{安裝費} / 1.09 \times 9\% + (\text{工程建設其他費用} - \text{建設單位管理費}) / 1.06 \times 6\%$$

(2) 車輛

車輛重置全價由車輛購置價、車輛購置稅、牌照費及其他費用並扣除增值稅。

$$\text{車輛重置全價} = \text{車輛購置價} + \text{車輛購置稅} + \text{牌照費用} - \text{增值稅}。$$

- ① 車輛含稅購置價

通過市場詢價或向經銷商詢價，確定同款或者同系列車輛的現行市場價格、並對車輛功能差別和價格走向的分析比較，考慮其價格可能的下浮幅度，確定車輛的現行市場價格。

② 車輛購置稅

車輛購置稅率為車輛不含稅購置價的10%。

③ 牌照費用

通常來講，牌照費用包括驗車費、手續費、車牌工本費等，企業當地上述費用約300.00元。

(3) 電子設備重置全價

電子設備的重置全價為設備的不含稅購置價。

根據當地市場信息及《電子產品價格商情》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備重置全價，一般生產廠家提供免費運輸及安裝：

重置全價=購置價（不含稅）

部分機器設備、車輛、電子設備直接採用其市場價格進行評估取值。

2. 成新率的確定

(1) 機器設備的成新率

根據設備的原始製造質量、已使用年限、使用頻率和強度、日常維護保養等情況，參照同類設備的經濟使用年限，依據現場勘察設備的實際技術狀況，判斷其尚可使用年限，並進而確定其成新率。計算公式如下：

成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限)×100%

或

成新率=尚可使用年限／(實際已使用年限+尚可使用年限) × 100%

直接按二手市場價格確定評估值的設備，不再計算成新率。

(2) 電子設備和一般設備的成新率

採用年限法確定電子設備和一般設備的成新率。

成新率=(1－已使用年限／經濟使用年限) × 100%

或成新率=尚可使用年限／(已使用年限+尚可使用年限) × 100%

直接按二手市場價格確定評估值的設備，不再計算成新率

(3) 車輛成新率

對於運輸車輛，按商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》的有關規定，按以下方法確定成新率，即：

使用年限成新率 = (1-2／經濟使用年限)^{已使用年限} × 100%

行駛里程成新率 = (規定行駛里程－已行駛里程)／規定行駛里程 × 100%

理論成新率按使用年限成新率與行駛里程成新率孰低確定。

理論成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行駛里程成新率})$

同時對待估車輛各組成部分進行必要的勘察鑒定，若勘察鑒定結果與按上述方法確定的成新率相差較大，則進行適當的調整，確定最終成新率。若兩者結果相當，則不再進行調整。

3. 評估值的確定

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

市場法：

對使用時間較長、無法詢到同類型全新車輛市場價且存在活躍二手交易市場的車輛採用市場法評估。

在近期二手車交易市場中選擇與估價對象處於同一供求範圍內，具有較強相關性、替代性的汽車交易實例，根據估價對象和可比實例的狀況，對尚可使用年限、尚可行駛里程、交易日期因素和交易車輛狀況等影響二手車市場價格的因素進行分析比較和修正，評估出估價對象的市場價格。計算公式如下：

比准價格 = 交易價格 × 質量技術狀況修正系數 × 行駛里程修正系數 × 交易時間修正系數 × 交易情況修正系數 × 使用年限修正系數

比准價格 = $(\text{案例A} + \text{案例B} + \text{案例C}) \div 3$

車輛市場法評估值 = 比准價格

(七) 關於在建工程的評估

本次評估範圍內在建工程的評估方法依據各工程資產類型採用不同的評估方法。

本次評估對於對在建工程—設備安裝工程，資產評估專業人員在現場核實了相關明細賬、入賬憑證及設備購置合同等資料，查看了在建設備安裝工程的實物，與項目工程技術人員等相關人員進行了訪談。開工時間至評估基準日半年內的在建項目，根據其在建工程申報金額，經核實後以賬面值作為評估值。開工時間至評估基準日半年以上、且屬於正常建設的在建項目，在此期間投資涉及的設備、材料和人工等價格變動幅度不大，按照賬面價值加適當的資金成本確定其評估值。

(八) 關於使用權資產的評估

使用權資產是企業在剩餘租期內的租賃費。資產評估專業人員查閱了相關合同、協議、會計賬簿及憑證，核實履約情況及折舊核算情況等。經核實，原始發生額真實、準確，折舊期限合理、合規，折舊及時、準確，在剩餘租期內仍可享有使用租賃資產的權利，以剩餘租期內所享有的使用租賃資產的權利確定評估值。

(九) 關於無形資產的評估

1. 外購軟件和系統類無形資產：資產評估專業人員通過查詢相同軟件的現行市場價格來確定評估值；對於未升級的軟件以升級後軟件的價格，扣除升級費後確定評估值。

2. 商標權及專利等技術類資產：由於被評估單位的主要業務為出租投資性房地產，除此外無與商標及技術類無形資產相關的業務，目前商標及技術類無形資產均由其控股子公司中國恩菲工程技術有限公司使用，並產生收益，因此本次技術類無形資產併入中國恩菲工程技術有限公司其他無形資產評估。此處不再重複評估。

(十) 關於長期待攤費用的評估

長期待攤費用主要為預繳房租繳納的營業稅等，經核實，原始發生額真實、準確，攤銷期限合理、合規，攤銷及時、準確。對於在未來受益期內仍可享有相應權益或資產，與其賬面值較為相符，以其賬面價值確定評估值。

(十一) 關於遞延所得稅資產的評估

遞延所得稅資產主要是由於企業按會計制度要求計提的和按稅法規定允許抵扣的損失準備而形成的可抵扣暫時性差額。本次評估是在賬面價值基礎上，對企業計提的壞賬準備計算的合理性和正確性進行了調查核實。按照賬面值確認評估值。

(十二) 關於負債的評估

企業申報的負債包括流動負債和非流動負債，其中流動負債包括應付賬款、預收賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款和一年內到期的非流動負債；非流動負債包括長期借款、租賃負債、長期應付款及遞延收益。根據企業提供的各項目明細表，對各項負債進行核實後，確定各筆債務是否是公司基準日實際承擔的，債權人是否存在來確定評估值。

九. 收益法的具體評估方法應用

採用收益法評估，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。根據被評估單位所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等情況，本次收益法評估選用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。即將未來收益年限內的企業自由現金流量採用適當折現率折現並加總，計算得到經營性資產價值，然後再加上溢餘資產、非經營性資產及負債價值，並減去帶息債務價值，最終得到股東全部權益價值。

股東全部權益價值＝企業整體價值－帶息債務價值

企業整體價值＝經營性資產價值＋溢餘資產價值＋非經營性資產及負債價值

（一）關於經營性資產價值

經營性資產價值為詳細預測期的企業自由現金流量現值。

（二）關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動

(三) 關於折現率

本次採用企業的加權平均資本成本(WACC)作為企業自由現金流量的折現率(R)。企業的資金來源有若干種，如股東投資、債券、銀行貸款、租賃和留存收益等。債權人和股東將資金投入某一特定企業，都期望其投資的機會成本得到補償。加權平均資本成本是指以某種籌資方式所籌措的資本佔資本總額的比重為權重，對各種籌資方式獲得的個別資本成本進行加權平均所得到的資本成本。WACC的計算公式為：

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

其中：E:為評估對象目標股權價值；

D:為評估對象目標債權價值；

Re:為股權期望報酬率；

Rd:為債權期望報酬率；

T:為公司適用的企業所得稅稅率。

其中股東權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算確定：

$$Re = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf—無風險利率；

β —股權系統性風險調整系數；

Rm-Rf—市場風險溢價；

α —企業特定風險調整系數。

(四) 關於收益期

企業主營房地產租賃業務，收益期取決於主要資產的經濟使用年限。委估房產建成於1980年至2017年，主要結構為鋼混及混合，投入使用年限短的房產面積較大。土地使用權到期為2058年9月7日，房產維護保養較好，能夠正常使用到土地到期日。本次收益期依據土地使用權到期日確定，預測期為2025年8月1日至2058年9月7日預測。企業經營的廣告、期刊文印及出版定額等其他業務，業務規模小而成本較高，不具有良好的經濟效益，不宜單獨持續經營該類業務，因此根據企業主營的房地產租賃業務收益期限確定收益期。

(五) 收益法的評估計算公式

本次採用的收益法的計算公式為：

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

式中：P—為企業股東全部權益價值評估值；

A_i —企業於第*i*年的企業自由現金流量；

R—折現率；

n—企業經營年限；

OE—企業評估基準日溢餘資產、非經營性負債的淨值；

D—企業付息負債；

F—期末回收資產價值。

十. 評估程序實施過程和情況

資產評估專業人員對評估對象涉及的資產和負債實施了評估工作，本次評估程序實施過程介紹如下：

（一）明確評估業務基本事項

由本公司業務負責人與委託人代表商談明確委託人、被評估單位和委託人以外的資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人；評估目的；評估對象和評估範圍；價值類型；評估基準日；評估報告使用限制；評估報告提交時間及方式；評估服務費總額、支付時間和方式；委託人與資產評估專業人員工作配合和協助等其他需要明確的重要事項。

（二）簽訂資產評估委託合同

根據評估業務具體情況，本公司對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由資產評估機構決定是否承接該評估業務。資產評估機構受理資產評估業務的應當與委託人依法訂立資產評估委託合同，約定資產評估機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

（三）編製評估計劃

本公司承接該評估業務後，立即組織資產評估專業人員編製了資產評估計劃，並合理確定資產評估計劃的繁簡程度。資產評估計劃包括資產評估業務實施的主要過程及時間進度、人員安排及技術方案等。

(四) 現場調查

根據評估業務具體情況，我們對評估對象進行了適當的現場調查。包括：

1. 要求委託人和被評估單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料；
2. 要求委託人或者被評估單位對其提供的評估明細表及相關證明材料以簽名、蓋章及法律允許的其他方式進行確認；
3. 資產評估專業人員通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查等方式進行調查，獲取評估業務需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；
4. 對無法或者不宜對評估範圍內所有資產、負債等有關內容進行逐項調查的，根據重要程度採用抽查等方式進行調查。

(五) 收集評估資料

我們根據評估業務具體情況收集評估資料，並根據評估業務需要和評估業務實施過程中的情況變化及時補充收集評估資料。這些資料包括：

1. 直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；
2. 查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊、分析資料、鑒定報告、專業報告及政府文件等形式；

3. 資產評估專業人員依法對資產評估活動中使用的資料進行核查驗證。核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等。
4. 資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 核對數據

審計機構與本公司在各自工作基礎上，資產評估專業人員與審計機構進行數據核對工作。

(七) 評定估算

1. 資產基礎法評估的主要工作，按資產類別進行價格查詢和市場詢價的基礎上，選擇合適的測算方法，估算各類資產及負債的評估值，並進行匯總分析，初步確定資產基礎法的測算結果。
2. 收益法評估的主要工作，資產評估專業人員通過與企業管理層的訪談，考察企業現場、收集企業歷史年度財務資料，結合對同類行業及公司的相關數據進行對比分析，在充分了解市場狀況，深入研究企業生產經營的各個方面的基礎上，建立計算模型，進行評估測算，並反復進行修正，初步確定收益法的測算結果。
3. 對資產基礎法和收益法的初步測算結果進行比較、分析、補充、修改、完善，在綜合分析價值影響因素的基礎上，合理選用其中一種評估方法的測算結果確定本次資產評估工作的最終評估結論。

(八) 編製和提交評估報告

在上述工作的基礎上，起草資產評估報告書初稿。本公司對評估報告初稿和工作底稿進行內部審核後，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。完成上述資產評估程序後，由本公司出具正式評估報告向委託人提交。

十一. 評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設有色院各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。

10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為均勻流入，現金流出為均勻流出。
11. 評估範圍以委託人提供的資產範圍為準，未考慮其他可能存在的或有資產和或有負債。
12. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

(三) 評估限制條件

1. 本評估結論是依據本次評估目的，以公開市場為假設前提而估算的評估對象的市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
2. 評估報告中所採用的評估基準日已在報告前文明確，我們對價值的估算是根據評估基準日企業所在地貨幣購買力做出的。

本報告評估結論在以上假設和限制條件下得出，當上述評估假設和限制條件發生較大變化時，評估結論無效。

十二. 評估結論

根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對中國有色工程有限公司股東全部權益的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

(一) 資產基礎法測算結果

經資產基礎法評估，中國有色工程有限公司總資產賬面價值為574,180.96萬元，評估值為1,156,855.86萬元，評估增值582,674.90萬元，增值率101.48%；總負債賬面價值為108,797.43萬元，評估值為107,297.95萬元，評估減值1,499.48萬元，減值率1.38%；所有者權益賬面價值為465,383.52萬元，所有者權益評估值為1,049,557.90萬元，評估增值584,174.38萬元，增值率125.53%。具體見評估結果匯總表。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增減率%
		A	B	C=B-A	D=C/ A × 100%
流動資產合計	1	16,745.80	16,745.80	—	—
非流動資產合計	2	557,435.16	1,140,110.06	582,674.90	104.53
其中：長期股權投資	3	474,436.97	784,436.35	309,999.38	65.34
投資性房地產	4	29,708.86	269,263.28	239,554.42	806.34
固定資產	5	12,138.48	72,247.46	60,108.99	495.19
在建工程	6	171.68	173.40	1.72	1.00
無形資產	7	27,437.72	448.13	-26,989.60	-98.37
其中：無形資產—					
土地使用權	8	26,993.88	—	-26,993.88	-100.00

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增減率%
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
其他非流動資產小計	9	13,541.45	13,541.45	—	—
資產總計	10	574,180.96	1,156,855.86	582,674.90	101.48
流動負債	11	83,474.90	83,474.90	—	—
非流動負債	12	25,322.53	23,823.05	-1,499.48	-5.92
負債總計	13	108,797.43	107,297.95	-1,499.48	-1.38
所有者權益	14	465,383.52	1,049,557.90	584,174.38	125.53

(二) 收益法測算結果

經評估，於評估基準日2025年7月31日，中國有色工程有限公司股東全部權益價值為872,018.94萬元，較評估基準日賬面所有者權益465,383.52萬元相比，評估增值406,635.42萬元，增值率為87.38%。

(三) 兩種方法測算結果分析

從以上結果可以看出，收益法和資產基礎法評估結果相對賬面淨資產都存在不同程度的增值，其中資產基礎法的測算結果比收益法的測算結果高177,538.96萬元。分析兩種評估方法的基礎與價值組成，可知：

從測算結果受主觀因素影響角度分析，採用收益法時，影響企業未來收益（淨現金流）的收入、成本、費用、營運資金、資本性支出等每一個數據都是預測或在預測基礎上的測算數據；而採用資產基礎法，有形資產的評估值是根據相關資產在評估基準日的市場價格數據計算出來的。從預測的角度看，在收入預測的基礎上，雖然盡可能按照業務歷史數據進行比較測算，如主營業務成本、相關費用以及市場開拓支出等，但在各項支出難以一個嚴格穩定的比例進行確定，需要在分析基礎上進行預測。

資產基礎法的技術思路是以企業在評估基準日客觀存在的資產和負債為基礎逐一進行評估取值後得出的評估結論，可以使評估報告使用人很直觀地了解企業的存量資產的價值構成。

綜上所述，我們認為資產基礎法的測算結果更為合理，更能客觀反映評估對象的市場價值，因此本報告採用資產基礎法的測算結果作為最終評估結論。

（四）評估結論

經評估，於評估基準日2025年7月31日，中國有色工程有限公司股東全部權益價值為1,049,557.90萬元人民幣，金額大寫：人民幣壹佰零肆億玖仟伍佰伍拾柒萬玖仟元整。

評估結論較評估基準日母公司賬面所有者權益465,383.52萬元，評估增值584,174.38萬元，增值率125.53%；較合併報表賬面歸屬於母公司所有者權益423,834.10萬元，評估增值625,723.80萬元，評估增值率147.63%。

十三. 特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，在依據本報告自行決策時給予充分考慮。

- （一）對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而資產評估專業人員已履行評估程序，仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。

- (二) 由有色院提供的與評估相關的行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證等評估所需資料，是編製本報告的基礎。委託人和相關當事人應當對所提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 資產評估專業人員對委託範圍內的資產產權進行了必要的核實工作，對所發現的資產產權存在的問題給予盡可能的充分披露，本次評估未發現存在產權爭議事項，但評估報告是對評估對象發表專業估值意見，不具有產權證明的法律屬性，因此，本報告不能作為產權證明文件。
- (四) 本次評估中所涉及的未來盈利預測是建立在由有色院管理層制定，並經有色院以及委託人確認的基礎上的。有色院對提供的未來盈利預測的相關數據和資料的真實性、科學性和完整性，以及未來盈利預測的合理性和可實現性負責。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性是委託人及相關當事方的責任；資產評估專業人員的責任是對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。
- (五) 本次收益法評估中所採用的評估假設是在目前條件下，對評估對象未來經營的一個合理預測，如果未來出現可能影響假設前提實現的各種不可預測和不可避免的因素，則會影響盈利預測的實現程度。資產評估專業人員在此提醒委託人和其他相關當事人，我們並不保證上述假設可以實現，也不承擔實現或幫助實現上述假設的義務。
- (六) 本資產評估報告中所使用的資產負債賬面值、財務指標等相關信息，系利用了天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的天職業字[2025]42286號審計報告，審計報告中經審計的財務數據是資產評估的基礎，如果該財務數據發生變化，本次評估結論可能失效。

(七) 引用其他機構出具報告結論的情況

本次評估無直接引用其他機構出具報告結論的情況。

(八) 資產權屬資料不完整或者存在瑕疵的情況

本次評估中國有色工程有限公司申報的房屋建築物資產中有部分房產未辦理產權證明，具體情況如下：

序號	建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積	備註
1	老干辦樓	混合	2008/12/31	m ²	606.00	
2	恩菲大廈B座	鋼混	2017/5/30	m ²	67,923.15	
3	行政辦公樓	混合	2003/12/31	m ²	7,534.01	加建後未辦理面積更新

本次評估對尚未辦理房產證的房屋，建築面積主要依據被評估單位提供的確權證明、測繪數據等，結合資產評估專業人員現場勘查確定，但最終面積還應以房屋管理部門核發的產權證登記面積為準。中國有色工程有限公司承諾這些建築物的所有權屬於歸中國有色工程有限公司所有，權屬明確無爭議，如果評估範圍內建築物的房屋權屬出現法律糾紛，中國有色工程有限公司承擔全部法律責任。本次評估未考慮產權瑕疵對評估結論的影響。

(九) 評估程序受到限制的說明，評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

1. 對隱蔽工程的清查核實，受客觀條件所限，資產評估專業人員無法進行實物勘察，僅通過被評估單位提供的相關資料進行核實。

2. 評估過程中，資產評估專業人員在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於資產評估專業人員的外觀觀察和被評估單位提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。

(十) 評估資料不完整的說明

本次評估未發現重要評估資料存在不完整的情形。

(十一) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(十二) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項的說明

無。

(十三) 擔保、抵押及其或有負債(或有資產)等事項說明

無。

(十四) 租賃事項說明

評估基準日，中國有色工程有限公司承租中加辦公樓用於辦公，具體情況如下：

序號	建築物名稱	出租人	租賃用途	計量單位	租賃面積	租賃期限	年租金(元)
1	中加辦公樓	北京東星冶金 新技術開發 有限公司	辦公	平方米	539.80	2022/1/1至 2026/12/31	643,609.68

(十五) 其他需要說明的事項

無。

(十六) 本評估結論未考慮評估值增減可能產生的納稅義務變化。

(十七) 長期股權投資單位特別事項說明

1. 產權瑕疵事項

- (1) 洛陽中硅高科技有限公司位於洛陽市臨澗南路26號洛陽市發改委家屬院(4-3-701、4-2-701、4-2-702)3套住宅，2004年中硅高科引進人才(易正義、于俊、鄭躍)，購買3套住宅，後因三人辭職，購房時辦理的契稅等手續均由三人辦理，將房產證落戶到中硅高科名下，與契稅不符，所以無法辦理房屋所有權證。目前該三套住房處於閒置狀態。因產權存在瑕疵，無法進入交易市場，本次評估以賬面值作為評估值。
- (2) 洛陽中硅高科技有限公司房屋建築物評估明細表中第46至50項，5項房屋建築物建造在租賃土地上，無法辦理房屋所有權證，本次評估假設租賃土地到期後能夠順利延期續租，建築物經濟壽命年限按正常考慮。

- (3) 恩菲新能源(中衛)有限公司申報的房屋建築物資產中所有房產未辦理產權證明，具體情況如下：

序號	建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積／ 容積	備註
1	逆變器室	磚混結構	2011/03	m ²	634.15	
2	配電樓、綜合樓及水泵房	框架結構	2011/03	m ²	1,270.00	
3	倉庫	框架結構	2011/03	m ²	420.00	
4	二期逆變器室	磚混結構	2011/03	m ²	1,399.40	
5	三期逆變器室	鋼結構	2012/06	m ²	931.20	
6	三期配電站、綜合樓	鋼筋混凝土結構	2012/06	m ²	496.80	
7	三期水泵房及倉庫	鋼筋混凝土結構	2012/06	m ²	309.60	

本次評估對尚未辦理房產證的房屋，建築面積主要依據被評估單位提供的確權證明、測繪數據等，結合資產評估專業人員現場勘查確定，但最終面積還應以房屋管理部門核發的產權證登記面積為準。恩菲中衛承諾這些建築物的所有權屬於恩菲中衛所有，權屬明確無爭議，如果評估範圍內建築物的房屋權屬出現法律糾紛，恩菲中衛承擔全部法律責任。本次評估未考慮產權瑕疵對評估結論的影響。

2. 抵押質押擔保事項

(1) 襄陽恩菲環保能源有限公司

2017年3月，襄陽恩菲環保能源有限公司與湖北襄陽農村商業銀行股份有限公司簽訂《質押合同》(編號：恩菲質押20170101-1)，以垃圾焚燒發電項目2017年2月1日至2027年1月31日期間垃圾處理費收入應收賬款作為質物，擔保金額壹億零玖佰伍拾伍萬元整。

2021年12月27日，襄陽恩菲與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司襄陽市分行簽訂《固定資產借款合同》(編號：PSBC42-YYT2021122703)，借款人民幣25186萬元，借款期限十年，由2021年12月27日至2031年12月26日止，同時簽訂《應收賬款質押合同》(編號：PSBC42-YYT2021122703-1)，以襄樊市生活垃圾焚燒發電廠項目、襄陽生活垃圾焚燒發電廠二期擴建項目建設及襄陽恩菲生活垃圾焚燒發電廠技改項目電費收費權和垃圾處理費收費權產生的應收賬款，按貸款佔比質押。

(2) 恩菲城市固廢(孝感)有限公司

2021年7月12日，恩菲城市固廢(孝感)有限公司與中國建設銀行股份有限公司孝感交通路支行簽訂《固定資產貸款合同》，合同編號：HTZ420686036GDZC202100003，借款人民幣壹億肆仟萬元整，借款期限由2021年6月25日至2033年6月24日，2022年11月16日，雙方簽訂《最高額抵押合同》，抵押資產為鄂(2022)孝感區不動產權第0010184號權屬證書登記的11278.55平方米工業房地產、39779平方米土地使用權及鄂(2022)孝感區不動產權第0001514號權屬證書登記的38549平方米土地使用權，2023年5月17日，雙方簽訂補充協議，修改貸款利率為LPR利率減120基點。

(3) 固安恩菲環保能源有限公司

2020年11月11日，固安恩菲環保能源有限公司與中國郵政銀行股份有限公司廊坊市分行簽訂應收賬款質押合同，合同約定出質標的為「固安縣生活垃圾焚燒發電廠項目」建成後享有的電費收費權及垃圾處理費收費權，質押物評估價值81,697.00萬元，貸款合同總金額51,237.00萬元，貸款期限為2020年11月11日至2035年11月10日。

(4) 固安恩菲環境科技有限公司

2021年12月8日，固安恩菲環境科技有限公司與中國工商銀行股份有限公司固安支行簽訂應收賬款質押合同，合同約定出質標的為「固安縣有機垃圾資源化處置」項目收費權，質押物價值10,000.00萬元。

(5) 洛陽中硅高科技有限公司

2022年1月28日，洛陽中硅高科技有限公司與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司洛陽市分行簽訂應收賬款質押合同，合同約定出質標的為洛陽中硅高科技有限公司土地收儲補償總價（即洛陽市洛龍科技園區的土地及地上建築物），設備設施等相關資產的收儲補償總價232,949.92萬元。

3. 待繳出資事項

截止評估基準日，關於長期股權投資單位未完全實繳的情況如下：

(1) 恩菲印度尼西亞有限公司

股東名稱	認繳註冊資本		實繳註冊資本	
	金額(萬元)	比例%	金額(萬元)	比例%
中國恩菲工程技術有限公司	1,530.24	67.00	653.86	100.00
PT GUNUNG AGUNG KONTRAKTOR	773.70	33.00	0.00	0.00
合計	2,303.94	100.00	653.86	100.00

(2) 中冶恩菲華南工程技術有限公司

股東名稱	認繳註冊資本		實繳註冊資本	
	金額(萬元)	比例%	金額(萬元)	比例%
中國恩菲工程技術有限公司	5000.00	100.00%	1000.00	100.00
合計	5000.00	100.00%	1000.00	100.00

(3) 恩菲贊比亞有限公司

股東名稱	認繳註冊資本		實繳註冊資本	
	金額(萬元)	比例%	金額(萬元)	比例%
中國恩菲工程技術有限公司	1.0830	100.00	0.00	0.00
合計	1.0830	100.00	0.00	0.00

(4) 恩菲雄安科技發展有限公司

股東名稱	認繳註冊資本		實繳註冊資本	
	金額(萬元)	比例%	金額(萬元)	比例%
中國恩菲工程技術有限公司	5000.00	100.00	2700.00	100.00
合計	5000.00	100.00	2700.00	100.00

(十八) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

十四. 評估報告使用限制說明

(一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，不得用於本評估目的之外的其他經濟行為。

- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 本報告需經資產評估機構及至少兩名資產評估師簽名、蓋章，並依據國有資產資產管理的有關規定，在有權核准或備案管理單位完成資產評估報告核准或備案後，方可產生法律規定的效力、正式使用。
- (六) 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經得本資產評估機構的書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
- (七) 本報告書評估結論自評估基準日起算有效使用期限為一年，即自2025年7月31日至2026年7月30日期間使用有效。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，評估結論可以作為本評估目的的參考依據，超過一年，需重新進行資產評估。

十五. 資產評估報告日

本報告書形成時間為：2025年12月3日。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中國有色工程有限公司股東全部權益價值項目

資產評估報告
補充說明

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月十一日

中國恩菲工程技術有限公司股東全部權益價值收益法評估假設及測算過程概要

一、 本次收益法應用的情況介紹

收益法是指通過估測被評估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的各種評估方法的總稱。它服從資產評估中將利求本的思路，即採用本金化和折現的途徑及其方法來判斷和估算資產價值。

二、 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

三、 本次收益法的評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。

3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

（二）特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設中國恩菲各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。

7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為均勻流入，現金流出為均勻流出。
11. 假設被評估單位未來持續被認定為高新技術企業，享受15%的企業所得稅優惠稅率。
12. 假設被評估單位經營場地租用到期後可以在同等市場條件下續租，不因辦公經營場所變化對生產經營產生重大影響。
13. 評估範圍以委託人提供的資產範圍為準，未考慮其他可能存在的或有資產和或有負債。
14. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

四. 本次收益法的具體形式

採用收益法評估，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。根據被評估單位所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等情況，本次收益法評估選用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。即將未來收益年限內的企業自由現金流量採用適當折現率折現並加總，計算得到經營性資產價值，然後再加上溢餘資產、非經營性資產及負債價值，並減去帶息債務價值，最終得到股東全部權益價值。

採用收益法，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。

股東全部權益價值＝企業整體價值－帶息債務價值

企業整體價值＝經營性資產價值＋溢餘資產價值＋非經營性資產及負債價值

(一) 關於經營性資產價值

經營性資產價值包括詳細預測期的企業自由現金流量現值和詳細預測期之後永續期的企業自由現金流量現值。

(二) 關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動

(三) 關於折現率

本次採用企業的加權平均資本成本(WACC)作為企業自由現金流量的折現率(R)。企業的資金來源有若干種，如股東投資、債券、銀行貸款、租賃和留存收益等。債權人和股東將資金投入某一特定企業，都期望其投資的機會成本得到補償。加權平均資本成本是指以某種籌資方式所籌措的資本佔資本總額的比重為權重，對各種籌資方式獲得的個別資本成本進行加權平均所得到的資本成本。WACC的計算公式為：

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

其中：E:為評估對象目標股權價值；

D:為評估對象目標債權價值；

Re:為股權期望報酬率；

Rd:為債權期望報酬率；

T:為公司適用的企業所得稅稅率。

其中股東權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算確定：

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

其中：Rf—無風險利率；

β —股權系統性風險調整系數；

Rm-Rf—市場風險溢價；

α —企業特定風險調整系數。

(四) 關於收益期

本次評估採用永續年期作為收益期。其中，第一階段為2025年8月1日至2030年12月31日，共計5年1期，在此階段根據中國恩菲的經營情況，收益狀況處於變化中；第二階段為2031年1月1日至永續經營，在此階段中國恩菲均按保持2030年預測的穩定收益水平考慮。

(五) 收益法的評估計算公式

本次採用的收益法的計算公式為：

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

式中：P—為企業股東全部權益價值評估值；

A_i —詳細預測期的企業自由現金流量；

A—詳細預測期之後永續期企業自由現金流量；

R—折現率；

n—詳細預測期；

B—企業評估基準日帶息債務的現值；

OE—企業評估基準日溢餘資產、非經營性資產與負債總和的現值。

五. 收益法評估預測及估算過程

中國恩菲填列並提供了《收益法評估申報表》，資產評估專業人員對企業提供的未來預測進行了獨立的分析判斷，結合資產評估專業人員對企業的訪談及了解，來進行企業未來經營和收益預測覆核。

（一）營業收入及成本預測

1. 主營業務收入預測

中國恩菲工程設計和配套工程服務各項細分業務，在2025年均位列有色行業首位。

中國恩菲在手訂單充分。近兩年半，中國恩菲有色冶金業務新簽合同額431.15億元，主要分佈在國內新疆、山東、青海、河南等省，國外印度尼西亞、剛果金等國。

中國恩菲制定了2025年預算，並對2026年-2027年收入進行了分析研判。2025年主營業務收入根據今年實際完成情況及在手訂單執行情況進行預測；2026年主營業務收入根據在手項目情況分析預測；2027年在上一年基礎上考慮一些新訂單進行主營業務收入預測。2028年起由於距當前時間較遠，通過趨勢判斷對主營業務收入進行預測。2025年及之後五年的主營業務收入預測如下：

年度／項目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
主營業務收入(萬元)	674,430.55	576,000.00	661,000.00	719,000.00	758,000.00	790,000.00

註： 2025年主營業務收入中包含歷史期1-7月收入445,440.70萬元，預測期8-12月收入228,989.85萬元。

基於上述預測數據，中國恩菲2026年至2030年的收入增長率分別為-14.6%、14.8%、8.8%、5.4%、4.2%，2031年及以後的永續年度保持穩定不再增長。其中，2026年收入下降的原因是個別大型總承包項目將於2025年基本執行完畢，預計2026年沒有同體量的總承包項目執行。如某鉛鋅冶煉工程項目預計2025年確認收入22億元，預計2026年確認收入12億元。某印尼兩個項目預計2025年確認收入16.53億元，預計2026年確認收入5億元。中國恩菲正在跟蹤的個別大型項目（兩個項目總合同額約200億元）預計2027年開始執行，因此2027年收入比上一年明顯增長，增長率為14.8%。2028年隨著大型項目合同執行階段的推進，年度新增收入規模減少，預計收入增速比2027年降低，為8.8%。預測後期，基於中國恩菲2022年至2026年的收入複合增速為7.4%，並考慮隨著收入基數增加增速變緩的趨勢，預測2029年至2030年收入增長速度分別為5.4%和4.2%。

2. 主營業務成本預測

主營業務成本構成與收入相對應，主要包括人工費、設備採購成本、施工成本、勞務費和其他費用。

該企業毛利水平較為穩定。預測期主營業務成本主要參考近兩年主營業務的毛利水平、基於歷史主營業務成本構成並結合各主營業務板塊收入的變動趨勢預測主營業務成本。預測期該企業主營業務毛利率較為穩定。

3. 其他業務收入及支出預測

中國恩菲歷史無其他業務收支，未來也不涉及其他業務收入及支出的預測。

(二) 税金及附加預測

中國恩菲各項收入涉及的流轉稅主要為增值稅。根據財政部、稅務總局、海關總署頒佈的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)，自2019年4月1日起，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。企業涉及的增值稅銷項稅率分別為13%、9%和6%，其中施工業務的銷項稅率為9%，國內銷售業務的銷項稅率為13%，國內技術設計與諮詢服務的銷項稅率為6%，國外收入不交增值稅。

税金及附加中教育費及地方教育費附加合計按實際繳納增值稅的3%和2%計提，城市維護建設稅按實際繳納增值稅7%計提。

印花稅按銷售收入及設備、服務採購成本的0.03%計提。

車船稅是根據車船的種類、性能指標等來徵收，企業無新增車輛，車船稅金額穩定。

(三) 銷售費用預測

中國恩菲銷售費用主要為職工薪酬、業務經費、差旅費、辦公費、差旅費、諮詢費、租賃費等。

對於職工薪酬，按銷售人員數量和工資增長水平進行預測。

對於租賃費，按企業實際租賃合同情況預測，租賃期結束後保持平穩預測。

對於差旅費、業務經費、辦公費、諮詢費等，按歷史三年平均水平進行測算

(四) 管理費用預測

中國恩菲管理費用主要為職工薪酬、租賃費、辦公費、諮詢費、折舊攤銷費等。

對於折舊費、攤銷費，屬不變成本，根據現有資產情況後續資本性追加支出及折舊攤銷年限進行計算。

對於職工薪酬，按管理人員數量和工資增長水平進行預測。

對於租賃費，按企業實際租賃合同情況預測，租賃期結束後保持平穩預測。

對於辦公費、諮詢費等，按歷史三年平均水平進行測算。

(五) 研發費用預測

中國恩菲的研發費用包括分工費、設備購置費、材料費、差旅費、折舊和攤銷等。其中：折舊、攤銷按照現有折舊攤銷政策並考慮相應的資本性支出進行預測；職工薪酬根據研發人員工資福利發放標準預測，並根據未來變動趨勢考慮一定水平的增長；設備購置費、材料費等按照一定的規模保持平穩預測。

(六) 財務費用預測

根據被評估單位財務費用核算的內容顯示，財務費用主要為利息收入、手續費、匯兌損失和其他。

利息費用：企業經營資金需要銀行貸款週轉，利息費用按銀行授信貸款預測，借款規模及借款利率保持評估基準日水平。

利息收入：經營所需外的資金在評估基準日已作溢餘貨幣資金，不再進行利息收入預測。

手續費支出：按保持穩定進行預測。

匯兌損失和其他具有偶發性，不做預測。

(七) 其他收益、投資收益、減值損失的預測

其他收益為個稅手續費返還，本次評估根據企業實際代扣所得稅返還額進行預測。

投資收益為子公司分紅，本次評估將長期股權投資作為單獨評估資產加回，不涉及盈利預測。

減值損失具有偶發性，本次評估不進行預測

(八) 營業外收支預測

中國恩菲近兩年營業外收支為其他零星收入與罰沒支出等。對於今年9月前已實際發生的營業外收支據實預測。對於其他期間，由於營業外收支具有偶然性，本次評估對於預測年度的營業外收支不做預測。

(九) 所得稅費用預測

企業所得稅是對我國內資企業和經營單位的生產經營所得和其他所得徵收的一種稅。《中華人民共和國企業所得稅法》規定一般企業所得稅的稅率為25%。企業為高新技術企業，故本次評估預測企業所得稅率按15%計算繳納。並根據以下政策進行納稅調整：

1. 根據新的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，公司與生產經營活動有關的業務招待費支出，按照發生額的60%扣除，但最高不得超過當年銷售（營業）收入的5‰。據此，對公司每年應稅所得額按公司每年發生的業務招待費的40%調增。
2. 研發費用加計扣除：根據國家稅務總局發佈的《關於進一步完善研發費用稅前加計扣除政策的公告》（2023年第7號），企業開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，從2023年1月1日起，再按照實際發生額的100%在稅前加計扣除。

(十) 折舊及攤銷預測

中國恩菲的固定資產主要為機器設備及電子設備，賬面未記錄無形資產，長期待攤費用為房屋租賃費。本次評估，在按照公司的固定資產折舊政策，以基準日賬面原值、預計使用期、折舊率等估算未來經營期的折舊額的基礎上，結合未來年度資本性投資導致公司未來固定資產年折舊金額的增加、原有的陳舊固定資產被淘汰導致公司未來固定資產年折舊金額的減少等情況，對公司未來年度固定資產折舊進行預測。按照公司長期待攤費用的攤銷政策，以基準日長期待攤費用賬面原值、預計使用期估算未來經營期的攤銷額的基礎上，對公司未來年度的攤銷進行預測。

(十一) 資本性支出預測

資本性支出是指企業為維持經營，進行的固定資產購建或其他非流動資產的支出。中國恩菲的固定資產主要為機器設備及電子設備，賬面未記錄無形資產，長期待攤費用為房屋租賃費。按照收益預測的前提和基礎，結合企業歷史年度資產更新和產能擴大追加的資本性支出，預計未來資本性支出。

資本性投資會使企業未來固定資產年折舊額、無形資產年攤銷額增加，但是已老舊的資產也會退出。最終使資本性支出與固定資產折舊、無形資產和長期待攤費用攤銷達到一個相匹配的狀態。資本性支出就是綜合考慮固定資產折舊、無形資產攤銷等做出的總體上的匹配預測，而不再進行明細預測。

(十二) 營運資金預測

營運資金增加額系指企業在不改變當前營業生產條件下，為維持正常經營而需新增投入的營運性資金。如正常經營所需保持的現金、產品存貨購置、代客戶墊付購貨款（應收款項）等所需的基本資金以及應付的款項等。營運資金的增加是指隨著企業經營活動的變化，獲取他人的商業信用而佔用的現金，正常經營所需保持的現金、存貨等；同時，在經濟活動中，提供商業信用，相應可以減少現金的即時支付。

營運資金等於營業流動資產減去無息負債。營業流動資產包括公司經營所使用或需要的所有流動資產，包括某些現金餘額、應收款項及存貨等。本次評估將營業流動資產減去無息負債，計算預測期營運資金。

本次營運資金測算考慮了企業最低貨幣資金保有量。最低貨幣資金保有量是衡量一個企業是否有足夠的資金保證企業的正常運營的指標。最低貨幣資金保有量按照企業主要的費用項目（包含營業成本、稅金及附加、管理費用、銷售費用、研發費用、財務費用－利息費用），扣除無需現金支付的費用（折舊），作為企業全年的費用成本，從而得到企業單月費用成本；再根據企業安全資金的月數測算企業最低貨幣資金保有量。

企業評估基準日貨幣資金比最低貨幣資金保有量多出部分，作為企業溢餘貨幣資金。評估基準日企業存在溢餘貨幣資金。

本報告所定義的營運資金變動為：營運資金變動=當期營運資金－上期營運資金

(十三) 折現率的確定

本次採用企業的加權平均資本成本(WACC)作為自由現金流量的折現率。

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

1. *Re* 股東權益資本成本的確定

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

對於該資本資產定價模型公式中涉及的各參數下面分別說明確定過程。

(1) 無風險報酬率 *R_f*

無風險收益率是指投資者投資無風險資產的期望報酬率。無風險利率通常可以用國債的到期收益率表示。本項目採用評估基準日2025年7月31日剩餘期限10年期以上國債的到期收益率作為無風險收益率，取值為2.84% (保留兩位小數)。

(2) 公司系統風險系數 β_e

β_e 為衡量公司系統風險的指標。本次評估中，由於中國恩菲是非上市公司，資產評估專業人員無法直接取得其貝塔值，在這裡資產評估專業人員需要通過對國內上市公司的分析來間接確定中國恩菲貝塔值。本次資產評估專業人員對滬深股市進行了研究。

根據被評估單位的企業狀況及其業務特點，資產評估專業人員通過同花順資訊系統查詢了12家滬深A股可比上市公司的 β_e 值，調整得到調整後 β_e 值，然後根據可比上市公司的所得稅率、資本結構換算成 β_u 值。

		原始	調整後	資本結構	所得稅	計算無 財務槓桿
序號	股票代碼	BETA	BETA	(D/E)	稅率	Beta
1	600629.SH	1.1469	1.0984	19.70%	25.00%	0.9570
2	600720.SH	0.8977	0.9315	13.11%	25.00%	0.8481
3	603357.SH	0.8788	0.9188	8.29%	15.00%	0.8583
4	603458.SH	0.7097	0.8055	58.57%	15.00%	0.5378
5	603637.SH	0.8096	0.8724	0.00%	15.00%	0.8724
6	002116.SZ	0.8533	0.9017	0.77%	15.00%	0.8959
7	002883.SZ	0.7702	0.8460	4.71%	15.00%	0.8135
8	300284.SZ	1.1776	1.1190	27.12%	15.00%	0.9094
9	301167.SZ	0.8310	0.8868	2.16%	15.00%	0.8707
10	300746.SZ	1.0133	1.0089	12.64%	15.00%	0.9111
11	301505.SZ	1.4393	1.2943	3.27%	15.00%	1.2593
12	301027.SZ	1.0331	1.0222	13.39%	25.00%	0.9289
算術平均值				13.64%		0.8885

最終，資產評估專業人員取得12家樣本公司無槓桿權益貝塔值平均值為0.8885。之後，評估專業人員可以計算本次所用的企業貝塔值：

$$\beta_e = \beta_u \times \frac{E + D(1-T)}{E}$$

其中：D/E按行業資本結構，T為企業所得稅稅率，由此測算出企業未來有槓桿權益貝塔值0.9916。

(3) 市場風險溢價(Rm-Rf)

(Rm-Rf)為市場風險溢價，是指投資者對與整體市場平均風險相同的股權投資所要求的預期超額收益，即超過無風險利率的風險補償。

市場投資報酬率以上海證券交易所和深圳證券交易所滬深300收盤價為基礎，計算年化收益率平均值，經計算2025年市場投資報酬率為9.39%。

市場風險溢價為市場投資報酬率與無風險報酬率之差。2025年7月31日無風險報酬率取評估基準日剩餘期限10年期以上國債的到期收益率2.84%，則2025年7月31日市場風險溢價為6.55%。

(4) 企業特定風險調整系數 α

企業特定風險調整系數為對被估值企業與所選取的可比公司在企業規模、管理能力、所處發展階段、客戶集中度等方面所形成的優劣勢方面差異的調整。對各項風險調整系數的取值說明如下：

1) 企業規模

截至評估基準日，被評估單位的總資產為85億元，可比上市公司的總資產規模處於8億元至308億元之間。因此，與可比公司相比，被評估單位資產規模居中，在行業競爭、抵禦經營風險等方面不存在劣勢，該方面的特定風險調整系數取0%。

2) 經營管理能力

可比公司均為上市公司，被評估單位為非上市的企業，在經營管理能力方面與內部控制更加健全、管理團隊專業化水平更高、企業文化建設更加成熟的可比公司相比有一定差距。因此，與其可比公司相比，被評估單位在經營管理能力上存在一定欠缺，具有更高的經營管理風險，該方面的特定風險調整系數取1.0%。

3) 所處發展階段

被評估單位業務與上市可比公司發展比較存在一定劣勢。因此，與可比公司相比，該方面的特定風險調整系數取1.0%。

4) 客戶集中度等市場風險

被評估單位客戶集中度與可比公司的客戶集中度相比較高。因此被評估單位面臨更高的客戶集中度風險，該方面的特定風險調整系數取0.5%。

則企業特定風險調整系數 α 合計取2.5%。

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

$$= 2.84\% + 0.9916 \times 6.55\% + 2.5\%$$

$$= 11.83\%$$

2. R_d 債務成本的確定

收益法評估是建立在對未來的預期基礎上的，所取的參數應是對評估基準日後的合理估計。本次評估我們取評估基準日企業實際利率長期借款平均利率，故本次 R_d 取2.22%。

3. D/E 的確定

D 為企業的付息債務價值， E 為企業的股東權益價值。根據行業的資本結構，本次預測的 D/E 取13.64%。

4. 折現率的確定

根據以上數據測算結果，計算WACC為：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$
$$= 10.64\%$$

則綜上所述，中國恩菲折現率確定為10.64%。

(十四) 企業自由現金流量的折現計算

1. 經營性資產價值估算

通過上述估算，資產評估專業人員預測了未來5年1期的企業自由現金流量。下面計算所用的各期折現系數：

$$2025\text{年折現系數} = 1 \div (1 + \text{年度折現率})^{((12-7)/2/12)}$$

$$2026\text{年折現系數 (考慮期中調整)} = 1 \div (1 + \text{年度折現率})^{((5+6)/12)}$$

2027年及以後按前一期折現系數 $\div (1 + \text{當年折現率})$ 可計算出當期的折現系數。

當期收益乘以當期折現系數即折算為現值。資產評估專業人員合理假設2031年及以後其企業自由現金流量保持穩定狀態並無限期經營下去，可用折現率將每年的企業自由現金流量本金化為2030年中的價值再折算為評估基準日的價值。將折算到評估基準日的企業自由現金流量相加，得出收益法評估出的中國恩菲本次收益法測算範圍內的企業經營性資產評估值168,585.69萬元。

2. 非經營性資產／溢餘資產

經分析，中國恩菲評估基準日溢餘、非經營性資產和負債淨額為溢餘資產與非經營性資產負債之和，合計為589,349.68萬元。其中，長期股權投資的評估方法如下：

本次評估對財務報表合併範圍內的被投資單位進行整體評估來確定其在評估基準日的所有者權益價值。對不在財務報表合併範圍內的被投資單位以其評估基準日報表淨資產確定其在評估基準日的所有者權益價值。

對股東實繳比例等於認繳比例且不存在同股不同權的子公司，對其長期股權投資的計算公式為：

長期股權投資評估值=被投資單位評估後所有者權益價值×持股比例

對股東實繳比例不等於認繳比例且不存在同股不同權的子公司，對其長期股權投資的計算公式為：

長期股權投資評估值=(被投資單位評估後所有者權益價值+所有股東應繳未繳出資額)×持股比例－本說明被評估單位應繳未繳出資額。

3. 付息債務

截至評估基準日，中國恩菲的付息債務為35,000.00萬元。

4. 收益法評估結果

綜上，溢餘、非經營性資產和負債價值合計為589,349.68萬元，付息債務為35,000.00萬元。將其與收益法測算範圍內的中國恩菲經營性資產價值168,585.69萬元相加減，得出中國恩菲股東全部權益價值評估值為722,935.37萬元。

企業股東全部權益價值收益法評估測算表

金額單位：萬元

項目/年度	2025年8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	穩定期	備註
一、營業收入	228,989.85	576,000.00	661,000.00	719,000.00	758,000.00	790,000.00	790,000.00	具體測算邏輯見本報告「五、
其中：主營業務收入	228,989.85	576,000.00	661,000.00	719,000.00	758,000.00	790,000.00	790,000.00	（一）營業收入及成本預測
其他業務收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、營業成本	190,149.13	509,169.92	587,411.17	641,086.99	676,243.29	703,483.32	703,483.32	
其中：主營業務成本	190,149.13	509,169.92	587,411.17	641,086.99	676,243.29	703,483.32	703,483.32	
其他業務成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
稅金及附加	108.81	291.74	497.62	771.99	807.47	841.73	841.73	具體測算邏輯見本報告「五、
銷售費用	6,148.12	8,720.92	10,040.97	10,951.05	11,455.69	12,085.60	12,085.60	（二）稅金及附加預測
管理費用	9,922.03	19,592.94	19,591.70	19,584.35	19,578.89	19,570.85	19,570.85	具體測算邏輯見本報告「五、
研發費用	12,884.11	30,164.41	31,560.84	31,937.57	33,425.40	34,575.62	34,575.62	（三）銷售費用預測
財務費用	373.75	977.00	977.00	977.00	977.00	977.00	977.00	具體測算邏輯見本報告「五、
加：其他收益	60.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	（四）管理費用預測
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
信用減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	（七）其他收益、投資收益、
資產減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	減值損失的預測
三、營業利潤	9,463.90	7,193.07	11,030.70	13,801.05	15,622.26	18,575.88	18,575.88	
加：營業外收入	6.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
減：營業外支出	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	（八）營業外收支預測
四、利潤總額	9,470.44	7,193.07	11,030.70	13,801.05	15,622.26	18,575.88	18,575.88	
減：所得稅費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
								（九）所得稅費用預測

項目／年度	2025年8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	穩定期	備註
五. 淨利潤	9,470.44	7,193.07	11,030.70	13,801.05	15,622.26	18,575.88	18,575.88	
加：折舊	929.80	2,347.37	2,457.71	2,330.40	2,336.99	2,244.39	2,244.39	具體測算邏輯見本報告「五、
攤銷	224.11	544.34	590.36	617.57	600.71	592.74	592.74	(十)折舊及攤銷預測」
利息費用(扣除稅務影響後)	323.75	777.00	777.00	777.00	777.00	777.00	777.00	
待抵扣增值稅	2,162.88	2,844.40	1,732.63	0.00	0.00	0.00	0.00	
減：追加運營資金	13,062.32	27,698.34	-15,162.81	-10,382.82	-6,849.35	-5,504.87	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
								(十二)營運資金預測」
減：資本性支出	1,000.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,837.13	具體測算邏輯見本報告「五、
								(十一)資本性支出預測」
六. 企業自由現金流量	-951.34	-16,592.16	29,151.21	25,308.84	23,586.31	25,094.88	19,352.88	
1. 年折現率	10.64%	10.64%	10.64%	10.64%	10.64%	10.64%	10.64%	折現率選取見本報告「五、
								(十三)折現率的確定」
2. 折現期	0.2083	0.9167	1.9167	2.9167	3.9167	4.9167		
3. 折現系數	0.9792	0.9115	0.8238	0.7446	0.6730	0.6083		
4. 自由現金流量折現值	-931.55	-15,123.75	24,014.77	18,844.96	15,873.59	15,265.22	110,642.45	
5. 累計自由現金流量折現值	-931.55	-16,055.30	7,959.47	26,804.43	42,678.02	57,943.24	168,585.69	
6. 企業自由現金流量的折現值評估值	168,585.69		7. 加：企業溢餘及非經營性資產			589,349.68		
8. 有息負債	35,000.00		9. 企業股東全部權益價值評估值			722,935.37		

上表中企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量 = 稅後淨利潤 + 折舊與攤銷 + 利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動

5. 經評估，於評估基準日2025年7月31日，用收益法評估的中國恩菲股東全部權益價值為722,935.37萬元人民幣。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及
的中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益價值項目

資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010161號

(本評估報告共1冊本冊為第1冊)

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月三日

聲明

- 一. 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三. 資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五. 資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六. 評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七. 本報告不具有產權證明的法律屬性，不能作為產權證明文件。
- 八. 資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益價值項目

評估報告

中水致遠評報字[2025]第010161號

摘要

中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將本評估報告的主要內容摘要如下：

- 一. **評估目的：**根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及中冶集團銅鋅有限公司股權，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對上述經濟行為所涉及的中冶集團銅鋅有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。
- 二. **評估對象和評估範圍：**評估對象為中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益價值。評估範圍為中冶集團銅鋅有限公司的全部資產和負債。於評估基準日2025年7月31日企業總資產賬面值為459,163.03萬元，負債總額賬面值為26,619.50萬元，淨資產賬面值為432,543.53萬元。
- 三. **價值類型：**本資產評估報告評估結論的價值類型為市場價值。
- 四. **評估基準日：**2025年7月31日。
- 五. **評估方法：**採用資產基礎法和收益法兩種評估方法，評估結論採用收益法的測算結果。

- 六. **評估結論：**經評估，於評估基準日2025年7月31日，中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益價值評估值為1,224,072.06萬元，金額大寫：人民幣壹佰貳拾貳億肆仟零柒拾貳萬零陸佰元整。

本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。

- 七. **對評估結論產生影響的特別事項：**評估報告使用人應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

本摘要內容摘自評估報告正文，是評估報告的重要組成部分。欲了解本評估項目的全面情況，應認真閱讀評估報告全文。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益價值項目

評估報告

中水致遠評報字[2025]第010161號

正文

中國冶金科工股份有限公司：

中水致遠資產評估有限公司接受貴單位委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位概況

(一) 委託人概況

公司名稱：	中國冶金科工股份有限公司（以下簡稱「中國中冶」）
統一社會信用代碼：	91110000710935716X
註冊地址：	北京市朝陽區曙光西里28號
法定代表人：	陳建光
註冊資本：	2072361.917萬元人民幣
企業類型：	股份有限公司（上市、國有控股）
成立日期：	2008-12-01
營業期限：	2008-12-01至無固定期限

經營範圍：

國內外各類工程諮詢、勘察、設計、總承包；工程技術諮詢服務；工程設備的租賃；與工程建築相關的新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流和技術轉讓；冶金工業所需設備的開發、生產、銷售；建築及機電設備安裝工程規劃、勘察、設計、監理和服務和相關研究；金屬礦產品的投資、加工利用、銷售；房地產開發、經營；招標代理；進出口業務；機電產品、小轎車、建築材料、儀器儀錶、五金交電的銷售。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

（二）被評估單位概況**1. 企業基本情況**

公司名稱：	中冶集團銅鋅有限公司（以下簡稱：「中冶銅鋅」）
英文名稱：	MCC TONGSIN RESOURCES LTD.
註冊證書號：	1380325
註冊地址：	英屬維爾京群島
註冊資本：	93460萬美元
成立日期：	2007年1月18日

中冶集團銅鋅有限公司是經中華人民共和國商務部批准，在英屬維爾京群島註冊並成立的中國冶金科工股份有限公司全資子公司，是隸屬於世界500強企業—中國五礦集團有限公司和中國冶金科工股份有限公司的重要骨幹子企業，是以銅金、鉛鋅等礦產資源開發為主，集資源勘探、投資開發、生產運營、礦山服務為一體的國際化有色礦業企業，目前在巴基斯坦和阿富汗分別運營和擁有山達克、錫亞迪克和艾娜克三個中大型銅礦，在厄立特裡亞建設阿斯馬拉工程項目。

2. 被評估單位基準日股東及股權結構

截至本次評估基準日2025年7月31日，中冶銅鋅股權由中國中冶100%持有：

序號	股東名稱	註冊資本(萬美元)	實收資本(萬美元)
1	中國冶金科工股份有限公司	93,460.00	53,004.52
合計	—	<u>93,460.00</u>	<u>53,004.52</u>

3. 被評估單位歷史沿革

2006年經中華人民共和國商務部批准，同意中國冶金科工集團有限公司在英屬維爾京群島投資設立境外中冶集團銅鋅有限公司。被評估單位註冊資本為1250萬美元，由中國冶金科工股份有限公司100%持有。

實收資本及註冊資本變更情況：

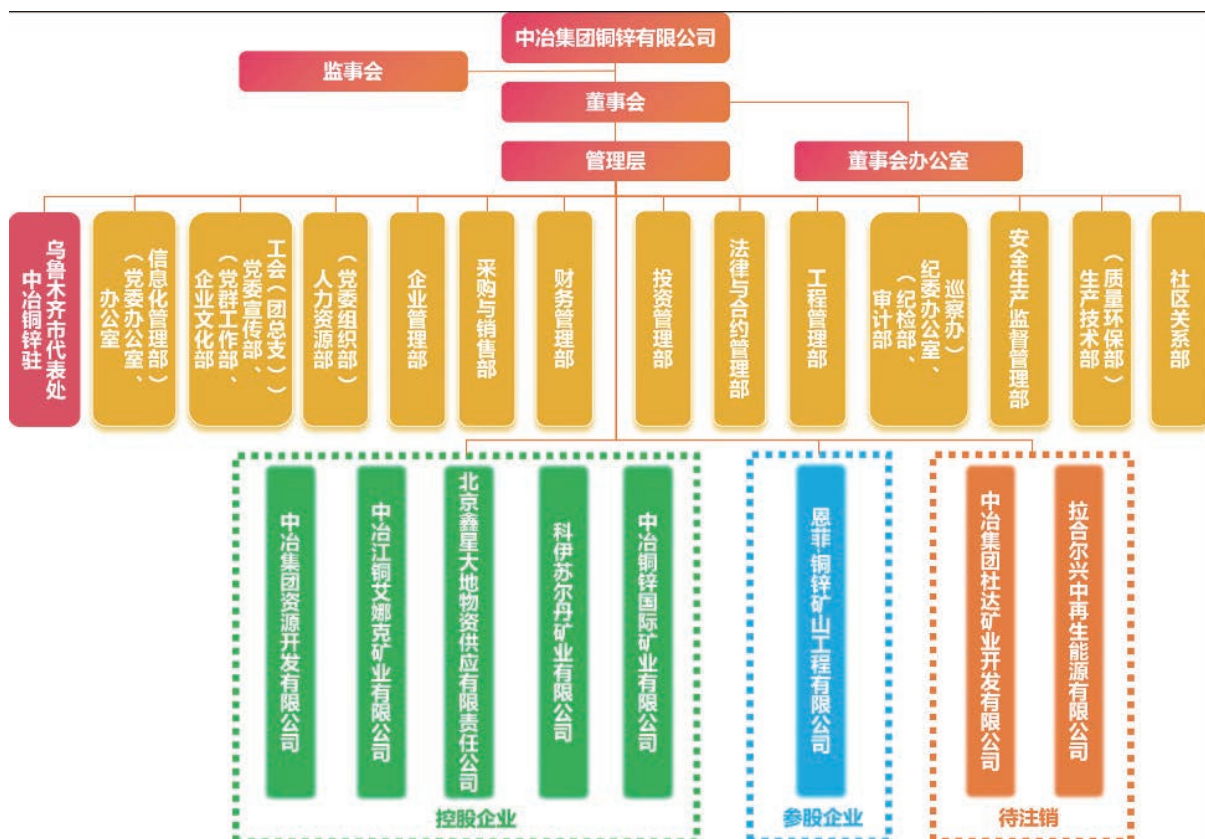
投資時點	出資人名稱	註冊資本 (萬美元)	實收資本 (萬美元)
2007年1月	中國冶金科工股份有限公司	1250.00	1250.00
2008年12月	中國冶金科工股份有限公司		2564.30
2009年12月	中國冶金科工股份有限公司		492.06
2010年2月2日	中國冶金科工股份有限公司		5000.00
2010年12月17日	中國冶金科工股份有限公司		881.00
2011年3月11日	中國冶金科工股份有限公司		4902.50
2011年8月3日	中國冶金科工股份有限公司		523.00
2011年10月1日	中國冶金科工股份有限公司		7977.90
2012年3月12日	中國冶金科工股份有限公司		1953.63
2012年3月21日	中國冶金科工股份有限公司		3761.17
2012年6月6日	中國冶金科工股份有限公司		975.00
2012年7月12日	中國冶金科工股份有限公司		701.00
2013年7月16日	中國冶金科工股份有限公司		515.25
2013年12月12日	中國冶金科工股份有限公司		9220.12
2014年2月13日	中國冶金科工股份有限公司		1212.00
2014年10月21日	中國冶金科工股份有限公司		470.64
2017年8月17日	中國冶金科工股份有限公司		229.50
2017年11月3日	中國冶金科工股份有限公司		77.25

投資時點	出資人名稱	註冊資本 (萬美元)	實收資本 (萬美元)
2019年5月15日	中國冶金科工股份有限公司		277.50
2020年10月28日	中國冶金科工股份有限公司		262.50
2021年6月25日	中國冶金科工股份有限公司		592.50
2022年11月29日	中國冶金科工股份有限公司		525.00
2023年11月14日	中國冶金科工股份有限公司		1,588.51
2023年12月8日	中國冶金科工股份有限公司	92,210.00	
2024年12月30日	中國冶金科工股份有限公司		2,657.19
2025年1月20日和 2025年1月21日	中國冶金科工股份有限公司		4,395.00
合計		<u>93,460.00</u>	<u>53,004.52</u>

截止評估基準日2025年7月31日，中冶銅鋅的股本結構及出資情況未發生變化。

4. 企業組織機構

中冶銅鋅組織結構圖如下：



5. 被評估單位截止評估基準日和歷史年度主要經營狀況

截至本次評估基準日，中冶銅鋅經天職國際會計師事務所（特殊普通合伙）審計後企業的母公司口徑資產總額賬面值為459,163.03萬元，負債總額賬面值為26,619.50萬元，淨資產賬面值為432,543.53萬元；合併口徑資產總額賬面值為670,675.18萬元，負債總額賬面值為160,877.42萬元，淨資產賬面值為509,797.76萬元。中冶銅鋅評估基準日及前三年主要資產和經營狀況如下表：

評估基準日及前三年財務狀況和經營業績概況表(母公司口徑)

金額單位：萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
資產總額	346,951.20	387,482.80	423,618.69	459,163.03
負債總額	24,589.43	39,950.39	41,532.13	26,619.50
淨資產	<u>322,361.76</u>	<u>347,532.41</u>	<u>382,086.57</u>	<u>432,543.53</u>
項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	719.21	899.71	8,836.52	1,641.74
營業成本	60.91	63.81	1,276.35	39.89
營業利潤	20,906.90	13,344.84	17,210.07	21,165.18
利潤總額	20,977.27	13,344.32	17,217.04	21,165.18
淨利潤	<u>19,882.77</u>	<u>12,517.26</u>	<u>14,365.03</u>	<u>21,032.23</u>

評估基準日及前三年財務狀況和經營業績概況表(合併口徑)

金額單位：萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
資產總額	485,769.21	525,315.59	600,191.00	670,675.18
負債總額	108,154.21	120,289.18	146,533.66	160,877.42
淨資產	377,615.00	405,026.41	453,657.34	509,797.76
歸母所有者權益	<u>361,210.34</u>	<u>383,818.19</u>	<u>431,450.34</u>	<u>481,639.12</u>

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	150,770.49	178,074.06	246,686.25	179,248.94
營業成本	112,616.07	138,167.06	181,578.55	131,813.96
營業利潤	13,756.49	12,720.65	31,351.00	21,290.93
利潤總額	13,452.37	12,586.58	31,386.48	21,279.92
淨利潤	11,455.71	10,535.44	27,514.72	20,946.01
歸母淨利潤	11,455.71	10,535.44	27,514.72	20,946.01
審計情況	致同會計師事務所(特殊普通合夥) 出具編號(致同審字[2023]第110C015187號)審計報告	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥) 出具編號(天職業字[2024]14414號)審計報告	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥) 出具編號(天職業字[2025]40694號)審計報告	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥) 出具編號(天職業字[2025]40694號)審計報告
審計報告類型	標準無保留意見審計報告	標準無保留意見審計報告	標準無保留意見審計報告	標準無保留意見審計報告

(二) 評估報告使用人

本評估報告僅供委託人、委託人上級主管部門和法律、行政法規規定的評估報告使用人使用，其他任何機構和個人不能成為評估報告的使用人。

(三) 委託人與被評估單位之間的關係

委託人是被評估單位中冶銅鋅股東，持有被評估單位100%股權。

二. 評估目的

根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的中冶集團銅鋅有限公司股權，中水致遠資產評估有限公司接受中國中冶的委託，對上述經濟行為所涉及的中冶集團銅鋅有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

本項目評估對象為中冶銅鋅股東全部權益價值。

(二) 評估範圍內資產和負債基本情況

本次評估範圍為中冶銅鋅於評估基準日經審計後的全部資產及負債。根據經審計後的評估基準日財務報表，企業母公司口徑資產總額賬面值為459,163.03萬元，負債總額賬面值為26,619.50萬元，淨資產賬面值為432,543.53萬元。

評估範圍內的資產包括流動資產和非流動資產，其中流動資產包括貨幣資金、應收賬款、應收資金集中管理款、其他應收款；非流動資產包括長期股權投資、固定資產、使用權資產、無形資產。

評估範圍內的負債包括流動負債和非流動負債，其中流動負債包括應付賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期非流動負債；非流動負債為長期應付款、長期應付職工薪酬。

資產和負債賬面情況如下表：

金額單位：萬元

項目	賬面價值
流動資產合計	197,992.52
非流動資產合計	261,170.51
其中：長期股權投資	260,339.95
投資性房地產	—
固定資產	602.11
在建工程	—
無形資產	111.65
其中：無形資產—土地使用權	—
其他非流動資產	116.80
資產總計	459,163.03
流動負債	20,195.79
非流動負債	6,423.72
負債總計	26,619.50
所有者權益(或股東權益)	432,543.53

評估範圍內全部資產及負債的具體情況詳見本報告附件《資產評估明細表》。

以上委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(三) 評估範圍內主要資產的說明

1. 貨幣資金賬面價值16,195.60萬元，占賬面總資產3.53%，系現金、銀行存款和其他貨幣資金。
2. 應收賬款賬面價值426.40萬元，占賬面總資產0.09%，系應收貨款和服務費。
3. 應收資金集中管理款賬面價值15,288.75萬元，占賬面總資產3.33%，系存放於中國中冶資金中心款項。
4. 其他應收款賬面淨額166,081.77萬元，占賬面總資產36.17%，核算的內容為關聯方往來款、保證金和備用金等。
5. 長期股權投資賬面價值260,339.95萬元，占賬面總資產56.70%，系公司持有6家控股子公司和2家參股聯營企業的股權投資。
6. 固定資產賬面淨額合計602.11萬元，占賬面總資產0.13%，主要為房屋建築物及電子設備，房屋建築物為位於卡拉奇和伊斯蘭堡的3處房產，目前使用狀態正常；電子設備為企業為滿足日常經營需要購置的電腦、打印機等設備，維護使用狀態正常。
7. 使用權資產賬面值116.80萬元，占賬面總資產0.03%，系被評估單位租賃中冶大廈的房產形成。
8. 無形資產賬面值111.65萬元，占賬面總資產0.02%，系被評估單位外購的辦公軟件。

(四) 表外資產的類型、數量

無。

(五) 利用專家工作**1. 利用專業報告**

本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面價值數據引自天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的「天職業字[2025]40694號」標準無保留意見審計報告。

2. 引用單項資產評估報告

- (1) 本次資產評估中子公司科伊蘇爾丹礦業有限公司無形資產—礦業權評估明細表序號1、序號2、序號3的採礦權引用由中水致遠評估有限公司於2025年12月3日出具的《中國冶金科工股份有限公司擬轉讓中冶集團銅鋅有限公司股權所涉及的科伊蘇爾丹礦業有限公司巴基斯坦錫亞迪克銅礦採礦權評估報告》中的評估結論，該引用報告的概況如下：

項目	內容
報告名稱	中國冶金科工股份有限公司擬轉讓中冶集團銅鋅有限公司股權所涉及的科伊蘇爾丹礦業有限公司巴基斯坦錫亞迪克銅礦採礦權評估報告
報告編號	中水致遠礦評字[2025]第010014號
評估基準日	2025年7月31日

項目	內容
評估目的	中國冶金科工股份有限公司因擬轉讓中冶集團銅鋅有限公司股權事宜，委託中水致遠資產評估有限公司參照中國礦業權評估準則並遵循相關法律法規之規定，對該經濟行為涉及的「科伊蘇爾丹礦業有限公司巴基斯坦錫亞迪克銅礦採礦權」進行價值評估。
報告出具日	2025年12月3日
評估對象	科伊蘇爾丹礦業有限公司巴基斯坦錫亞迪克銅礦採礦權
證載權利人	科伊蘇爾丹礦業有限公司
評估方法	折現現金流量法
假設前提	(1) 所參考的有關政策、法律、制度仍如現狀而無重大變化，所參考的有關社會、政治、經濟環境以及採選技術和條件等仍如現狀而無重大變化； (2) 遵守地質客觀規律和資源經濟規律，礦區範圍內礦產資源可靠程度、其內外部條件仍如現狀而無重大變化； (3) 礦山建設按照評估設定的計劃如期竣工建成並順利投入生產，現有採礦許可證、採礦租約有效期屆滿後可順利延續，直至評估計算服務年限屆滿；

項目	內容
	(4) 以《可研報告》確定的生產方式、生產規模、產品方案、開發技術水平以及市場供需水平為基準，持續合法經營； (5) 在礦山開發收益期內有關產品價格、成本費用、稅費率及利率因素正常範圍內變動； (6) 未考慮可能承擔的抵押、擔保等他項權利或其他對產權的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的價格等對其評估價值的影響； (7) 無其他不可抗力及不可預見因素造成的重大影響。
特別事項說明	(1) 巴基斯坦與中國涉礦法律體系有所不同，相關的術語或用語內涵也存在差異。本評估報告中巴基斯坦俾路支省礦業和礦產管理局於2025年1月27日「DG(MM)/LSM-ML-22/895-905」的採礦權租約。按照國內習慣譯為「採礦許可證」，對應權屬為採礦權。報告使用人應當關注巴基斯坦礦業政策與國內存在的諸多差異，以及這些差異可能導致對本評估報告的理解與使用等方面的不同之處。

項目	內容
(2)	採礦許可證有效期根據俾路支省礦業和礦產管理局簽發證號為「DG(MM)/LSM-ML-22/895-905」的《採礦許可證》，有效期至2055年1月26日。 本次評估對象巴基斯坦俾路支省錫亞迪克銅礦採礦權，評估計算的收益期為2029年至2081年。本次評估的評估結論是基於上述採礦許可證到期之後可以依法進行延續的基礎上得出的，並且未考慮採礦許可證到期延續登記可能發生的相關費用。
(3)	技術文件編製標準和規範本評估報告利用的各類專業報告中，資源儲量報告（《補充勘探報告》）編製所依據的技術標準和規範主要是採用中國的國家標準和規範，包括固體礦產資源儲量分類標準、固體礦產地質勘查規範總則以及分礦種地質勘查規範等；可研報告參考巴基斯坦有關法律法規和採礦合同的有關規定和要求，其設計規程規範執行中國和中國有色金屬行業有關的規程規範要求。

項目

內容

- (4) 礦山建設進度計劃本次評估結合企業價值評估的相關要求，參照設計單位恩菲編製的《可研報告》，以及企業針對錫亞迪克銅礦開發所需完成的審批或核准事項和前期準備工作進度情況研判而擬定的礦山建設規劃，以可研設計排產計劃（礦山建設工期）為基礎，本次評估調整確定礦山建設工期為53個月（包括前期準備階段17個月），即自本項目評估基準日之後至2026年12月為礦山建設準備期，2027年1月至2028年12月為礦山一期建設期（2年），2028年1月至2029年12月為礦山二期建設期（2年），其中一期建設期與二期建設期交叉一年，一期建設期結束開始生產，2029年至2081年為生產期。

由於礦山建設所涉相關審批或核准程序（包括但不限於可行性研究報告、環評報告、土地徵用等）的複雜性，項目未來運行中存在不能如期開工建設的可能性，進而影響礦山如期竣工投產。特提請本評估報告使用人加以關注。

項目	內容
	(5) 利用礦山設計文件本次採礦權評估選取的技術和經濟參數主要參考中國恩菲工程技術有限公司2024年12月編製的《科伊蘇爾丹礦業有限公司巴基斯坦錫亞迪克銅礦6000萬噸／年採選工程可行性研究報告》取值。如在本評估報告有效期內礦山企業編製更新《可研報告》等礦山設計文件其相應參數發生重大調整，或者未來礦山建設設計和實際生產指標數據與本次評估採用的技術和經濟指標差異過大，進而對評估結論產生較大影響時，則評估結論失效，應重新委託評估。 (6) 現場盡調受當地安全形勢影響，本次評估未對評估對象（錫亞迪克銅礦採礦權）對應的礦產地進行現場調查，我們通過分析評估資料、與相關人員進行訪談等方式進行了現場調查工作。經過分析，我們認為該事項未對評估結論的合理性構成重大影響。
評估值	人民幣785,814.95萬元

- (2) 本次資產評估中子公司中冶江銅艾娜克礦業有限公司無形資產－礦業權評估明細表序號1採礦權和序號2資本化利息的評估值，引用由中水致遠評估有限公司於2025年12月3日出具的《中國冶金科工股份有限公司擬轉讓中冶集團銅鋅有限公司股權所涉及的中冶江銅艾娜克礦業有限公司阿富汗艾娜克銅礦採礦權評估報告》中的評估結論，該引用報告的概況如下：

項目	內容
報告名稱	中國冶金科工股份有限公司擬轉讓中冶集團銅鋅有限公司股權所涉及的中冶江銅艾娜克礦業有限公司阿富汗艾娜克銅礦採礦權評估報告
報告編號	中水致遠礦評字[2025]第010013號
評估基準日	2025年7月31日
評估目的	中國冶金科工股份有限公司因擬轉讓中冶集團銅鋅有限公司股權事宜，委託中水致遠資產評估有限公司參照中國礦業權評估準則並遵循相關法律法規之規定，對該經濟行為涉及的「中冶江銅艾娜克礦業有限公司阿富汗艾娜克銅礦採礦權」進行價值評估。
報告出具日	2025年12月3日
評估對象	中冶江銅艾娜克礦業有限公司阿富汗艾娜克銅礦採礦權
證載權利人	中冶江銅艾娜克礦業有限公司
評估方法	折現現金流量法

項目	內容
假設前提	(1) 所遵循的項目所在國有關政策、法律、制度仍如現狀而無重大變化，所遵循的有關社會、政治、經濟環境以及採選技術和條件等仍如現狀而無重大變化； (2) 礦區範圍內礦產資源可靠程度及其內外條件等仍如現狀而無重大變化； (3) 礦山建設按照評估設定的排產計劃如期竣工建成並順利投入生產，未來採礦許可證在有效期屆滿後可順利延續，直至評估計算服務年限屆滿； (4) 本項目參考可研設計方案確定的生產方式、生產規模、產品方案、開發技術水平以及市場供需水平為基準，持續合法經營； (5) 在礦山未來開發收益期內有關產品價格、成本費用、稅（費）率及利率等因素正常範圍內變動； (6) 未考慮可能承擔的抵押、擔保等他項權利或其他對產權的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的價格等對其評估價值的影響；

項目	內容
	(7) 無其他不可抗力及不可預見因素造成的重大影響。
特別事項說明	(1) 礦業權術語阿富汗與中國涉礦法律體系有所不同，相關的術語或用語內涵也存在差異。本評估報告中，阿富汗伊斯蘭共和國礦業部於2008年11月25日簽發的證號為03/87「Mining License」按照國內習慣譯為「採礦許可證」(採礦權)，其許可範圍包括開採區(Exploitation)和勘查區(Exploration)兩部分，批准(Authorizes)中冶江銅艾娜克礦業有限公司(MJAM)依照《艾娜克銅礦採礦合同》(Mining Contract For The AYNAK Copper Deposit)進行勘探(Exploration)、開發(Development)、運營(Operation)、回收(Reclamation)所有必要的礦業活動。報告使用人應當關注阿富汗礦業政策與國內存在的諸多差異，以及這些差異可能導致對本評估報告的理解與使用等方面的不同之處。

項目	內容
	(2) 評估範圍前述採礦許可證（證號為03/87「Mining License」）許可的勘查區（對應國內「探礦權」）範圍包括已進行過初步地質工作的達爾班德(Darband)銅礦點和賈夫哈爾(Jawkhar)銅礦點，勘查面積合計106.332km²。鑒於該勘查區範圍地質勘查程度尚達不到開發要求，且企業未能提供滿足評估要求的相關地質資料，經與企業協商，本次評估範圍確定為「採礦許可證」載明的採礦權區範圍及其截至評估基準日保有銅礦資源量，即許可的勘查區範圍未納入本次評估範圍。
	(3) 採礦許可證有效期根據阿富汗礦業部簽發《採礦許可證》(生效日期為2008年9月8日)，該證書有效期30年，期滿後可以每5年延續一次；同時約定，只有在MJAM遵守證書所有規定、遵守艾娜克項目採礦合同、阿富汗礦產法以及依據阿富汗礦產法的相關規定，該許可證書方可得以延續。

項目

內容

本次評估對象阿富汗艾娜克銅礦採礦權，評估計算的收益期為2030年至2070年。本項目評估結論是基於上述採礦許可證到期之後可以依法進行延續的基礎上得出的，並且未考慮採礦許可證到期延續登記可能發生的相關費用。

- (4) 技術文件編製標準和規範本評估報告利用的各類專業報告中，資源儲量報告（《補充勘探報告》）編製所依據的技術標準和規範主要是採用中國的國家標準和規範，包括固體礦產資源儲量分類標準、固體礦產地質勘查規範總則以及分礦種地質勘查規範等；可研報告遵循阿富汗有關法律法規和採礦合同的有關規定和要求，其設計規程規範執行中國和中國有色金屬行業有關的規程規範要求。

項目

內容

- (5) 採礦合同修改談判事項據了解，由於原中冶集團—江銅聯合體(MCC)與阿富汗礦業部於2008年5月25日簽署《艾娜克銅礦採礦合同》，歷經十餘年其政治環境和項目開發條件發生較大變化，為此艾娜克礦業公司(MJAM)於2024年9月2日向阿富汗礦業石油部致函請求盡快啟動修改採礦合同的談判。此後MJAM與阿富汗政府就項目建設標準、最終產品、法律穩定性、礦權費等問題進行了反覆溝通。2025年8月5日，阿礦業石油部正式轉發經濟委員會關於礦權費事宜的決議，同意了MJAM將礦權費暫緩至經營期解決的提議。至此，雙方關於《採礦合同》修改談判的事項已全部結束，為實現項目建設目標，MJAM已經申請簽署雙方於2024年11月確定的合同修正案1號，對談判成果予以確認，為後續項目推進提供法律依據。阿礦業部認為經濟委員會關於合同有效期的決議存在歧義，需要經濟委員會做出澄清後方可簽署。目前，正在等待阿方經濟委員會就合同期限問題進行澄清。

項目

內容

- (6) 礦山建設進度計劃本次評估結合企業價值評估的相關要求，參考設計單位恩菲編製的《可研報告》，以及企業針對艾娜克銅礦開發所需完成的審批或核准事項和前期準備工作進度情況研判而擬定的礦山建設規劃，以可研設計排產計劃（礦山建設工期）為基礎，本次評估調整確定礦山建設工期為53個月（包括前期準備階段5個月）。即自本項目評估基準日之後至2025年12月為礦山建設準備期（包括完成合同修改談判、建設方案審批及工程勘察工作等），2026年至2029年為礦山建設施工期，2030年完成項目竣工並投入正式運營。

由於合同修改談判以及礦山建設所涉相關審批或核准程序（包括但不限於可行性研究報告、環評報告、土地徵用、文物保護方案審批）的複雜性，項目未來運行中存在不能如期開工建設的可能性，進而影響礦山建設進度。特提請本評估報告使用人加以關注。

項目

內容

- (7) 評估利用礦山設計文件本次評估選取的技術和經濟參數主要參考中國恩菲工程技術有限公司於2025年3月編製的《中冶江銅艾娜克礦業有限公司阿富汗艾娜克銅礦項目可行性研究報告》取值。如在本評估報告有效期內礦山企業委託編製更新《可研報告》等礦山設計文件其相應參數發生重大調整，或者未來礦山建設設計和實際生產指標數據與本次評估採用的技術和經濟指標差異過大，進而對評估結論產生較大影響時，則評估結論失效，應重新委託進行價值評估。

評估值

人民幣626,001.50萬元

四. 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本次資產評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

五. 評估基準日

本項目評估基準日是2025年7月31日。

確定評估基準日主要考慮評估目的所對應經濟行為的實現日。

六. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

(一) 經濟行為依據

《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)。

(二) 法律法規依據

1. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日財政部令第97號修正)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過，自2021年1月1日起施行)；
4. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
5. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，1991年)；
6. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；

7. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號，2002年1月1日起施行)
8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年3月2日國務院令第709號第二次修訂)；
9. 《財政部關於改革國有資產評估行政管理方式、加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號，2001年)；
10. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號令，2005年8月25日)；
11. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
12. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委、財政部令第32號，2016年6月24日)；
13. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
14. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
15. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
16. 國家稅務總局《關於實施高新技術企業所得稅優惠政策有關問題的公告》(國家稅務總局公告2017年第24號)；

17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(1993年12月13日中華人民共和國國務院令第134號發佈，2017年11月19日中華人民共和國國務院令第691號修訂)；
18. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號修訂)；
19. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)；
20. 《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)；
21. 《企業會計準則》和其他相關會計制度；
22. 境外資產涉及的所在國家、所在地區相應法律法規；
23. 其他相關法律、法規、通知文件等。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；

7. 《資產評估執業準則－評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
10. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
11. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
15. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)。

(四) 資產權屬依據

1. 企業法人營業執照；
2. 企業出資證明文件(公司章程、驗資報告等)；
3. 房屋所有權證；
4. 重要資產購置合同或憑證；
5. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、會計憑證、會計報表及其他資料。

(五) 取價依據

1. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析數據；
2. 評估基準日及上年的財務報表及財務明細賬；
3. 企業提供的財務管理、生產經營、市場銷售等經營的資料；
4. 企業收入、成本、費用分析及預測資料；
5. 企業固定資產折舊計提方法；
6. 企業未來年度的發展規劃、投資項目及所需資金的資料；
7. 企業的財務會計核算制度；
8. 企業職工工資福利政策及未來年度工資總額變化情況；
9. 企業提供的部分合同、協議等；
10. 企業所處行業地位及市場競爭分析資料；
11. 現行的國家和地方稅收政策和規定；
12. 基準日近期國債收益率、同類上市公司有關指標；
13. iFinD軟件提供的A股上市公司的有關資料；
14. 2025年版《機電產品報價手冊》；
15. 評估基準日近期的《UDC聯合商情》；
16. 企業提供的有關財務資料及其他資料；

17. 中國人民銀行發佈的評估基準日適用的外匯匯率及貸款利率；
18. 近期《對外投資合作國別（地區）指南》；
19. 資產評估人員調查了解到的其他資料。

（六）其他參考資料

1. 企業提供的資產清單和評估申報表；
2. 《資產評估常用數據與參數手冊》；
3. 企業提供的重要業務合同；
4. 資產評估人員進行的市場調查資料；
5. 資產評估人員現場勘察及詢證的相關資料；
6. 企業相關部門及人員提供的相關材料；
7. 有關部門頒佈的統計資料和技術標準資料，以及資產評估機構收集的有關宏觀經濟、行業分析和市場資料以及其他有關資料。

七. 評估方法

（一）評估方法的選擇

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債，資產評估的基本評估方法可以選擇市場法、收益法和成本法（資產基礎法）。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。考慮到我國目前的產權市場發展狀況和被評估企業的特定情況以及市場信息條件的限制，我們很難在市場上找到與此次被評估企業類似的參照物及交易情況。因此，本次評估未採用市場法進行評估。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，以確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法。現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。本次評估以評估對象持續經營為假設前提，企業可以提供完整的歷史經營財務資料，企業管理層對企業未來經營進行了分析和預測，且從企業的財務資料分析，企業未來收益及經營風險可以量化，具備採用收益法進行評估的基本條件。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本項目對委估範圍內的全部資產及負債的資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

結合評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本項目採用資產基礎法和收益法進行評估。

(二) 評估結論確定的方法

在採用兩種評估方法分別形成各自測算結果的基礎上，在對兩種評估方法具體應用過程中所使用資料的完整性、數據可靠性，以及測算結果的合理性等方面進行綜合分析的基礎上，選用其中一種方法的測算結果作為本報告的最終評估結論。

八. 資產基礎法中各類資產和負債的具體評估方法應用

(一) 關於流動資產的評估

1. 貨幣資金

貨幣資金包括現金、銀行存款和其他貨幣資金。

對於貨幣資金的評估，評估人員在公司出納員的陪同下，對庫存現金進行了監盤，並採取盤點倒推方法驗證基準日現金餘額，並同基準日的現金日記賬和總賬現金賬戶餘額核對的方法確認評估值，以核實後的賬面值確認評估值。資產評估人員通過對銀行存款查閱銀行對賬單、調節表並對審計機構對銀行存款函證進行了核實。美元存款按照基準日匯率換算為人民幣，以核實後的賬面值確認評估值。對於銀行存款以核實後的賬面值確認為評估值。對其他貨幣資金賬面值同餘額證明文件進行了核對，賬戶餘額相符，以賬面價值確定評估值。

2. 應收賬款

評估人員收集了相關銷售合同，抽查了部分憑證，覆核了審計師取得的函證，經核實賬實相符。對於壞賬準備，評估人員了解其發生時間、欠款形成原因及單位清欠情況、欠債人資金、信用、經營管理狀況，在具體分析後對各項應收款收回的可能性進行判斷。

3. 應收資金集中管理款

對於應收資金集中管理款的評估，評估人員抽查了相關記賬憑證及附件進行核實，經核實賬實相符，按可收回款項的狀況確認評估值。

4. 其他應收款

評估人員抽查了相關記賬憑證及附件進行核實，覆核了審計師取得的函證，經核實賬實相符。對於壞賬準備，評估人員了解其發生時間、欠款形成原因及單位清欠情況、欠債人資金、信用、經營管理狀況，在具體分析後對各項應收款收回的可能性進行判斷。經與被評估單位核實確定，其他應收款壞賬準備收回可能性較小，因此本次評估參考計提的單項壞賬準備確認評估風險損失，以應收款合計減去評估風險損失後的金額確定評估結果。壞賬準備按有關規定評估為零。

(二) 長期股權投資

評估人員首先對長期投資形成的原因、賬面價值和實際狀況進行了核實，並查閱被投資單位章程和有關會計記錄等，以確定長期投資的真實性和完整性，並在此基礎上對被投資單位進行評估。根據長期投資的具體情況，採取如下適當的評估方法進行評估：

1. 對納入本次評估範圍的有控股權的長期股權投資進行延伸整體評估，對評估結果進行分析，最終確定被投資單位的股東全部權益價值評估結論。

長期股權投資評估值=被投資單位的股東全部權益價值評估值×持股比例

對本次評估範圍100%控股，在2024年新成立的淨資產為零的中冶銅鋅國際礦業有限公司採用報表折算方法確定評估結論。

2. 對其他沒有控股權但能取得被投資單位評估基準日經審計的會計報表的，根據被投資單位經審計的所有者賬面價值乘以持股比例確定長期股權投資的評估值；對沒有控股權且評估基準日未經審計的被投資單位，根據其財務報表所有者權益賬面價值乘以持股比例確定長期股權投資的評估值。

(三) 關於房屋建築物的評估

根據評估對象特點、價值類型及資料收集等相關條件，確定本次對房屋建築物採用市場法進行評估。

市場法是將委估房地產與在評估基準日近期有過交易的類似房地產進行比較，對這些類似房地產交易的已知價格作適當的修正，以此估算委估房地產價值的方法。根據替代原則，將委估房地產設定在同一市場中，與具有相同使用價值、區域環境相似的三個類似房地產交易實例加以比較對照，參照該房地產的交易情況、日期、區域以及個別因素與使用年期，修正得出委估對象在評估基準日房地產價值。考慮評估對象周圍市場較為活躍，可比案例資料可獲得，可以採用市場法評估。

市場比較法的計算公式為：

$$\text{案例修正價格} = \text{案例價格} \times a \times b \times c \times d$$

a = 交易日期修正系數

b = 交易情況修正修正系數

c = 區域因數修正修正系數

d = 個別因數修正修正系數

式中以委估對象為比照基準，分值為100，經過修正得出委估資產基準日的市場價值。

(四) 關於設備類資產的評估

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合設備類資產的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。

本次評估中冶銅鋅設備類資產均為電子設備，目前正常在用，成本法計算公式如下：

評估值=重置全價×成新率

1. 重置全價的確定

根據當地市場信息及《電子產品價格商情》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備重置全價，一般生產廠家提供免費運輸及安裝。

重置全價=購置價(不含稅)

2. 成新率的確定

採用年限法確定電子設備和一般設備的成新率。

成新率=(1-已使用年限/經濟使用年限)×100%

或成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3. 評估值的確定

評估值=重置全價×綜合成新率

(五) 關於使用權資產的評估

使用權資產為中冶銅鋅承租的中國冶金科工股份有限公司所有的位於北京市朝陽區曙光西里28號的中冶大廈辦公樓部分樓層產生的使用權資產。資產評估專業人員查閱了該合同原件，以及中冶銅鋅關於該資產的攤銷賬務處理，確認無誤，按照賬面值確認其評估結果。

(六) 關於無形資產－其他無形資產的評估

外購軟件和系統類無形資產：本次對於外購軟件和系統，評估人員按照目前市場價格確定評估結果。

(七) 關於負債的評估

企業申報的負債為流動負債和非流動負債，其中流動負債包括應付賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期非流動負債；非流動負債為長期應付款、長期應付職工薪酬。根據企業提供的各項目明細表，對各項負債進行核實後，確定各筆債務是否是公司基準日實際承擔的，債權人是否存在來確定評估值。

九. 收益法的具體評估方法應用

採用收益法評估，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。

(一) 關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和付息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動。

(二) 關於收益期

收益預測範圍的企業收益期按無限期考慮，其中：未來預測期為五年一期，從2025年8月1日至2030年12月31日，在此階段根據企業的經營情況，收益狀況處於變化中；第二階段為2031年1月1日至永續經營，在此階段按企業保持穩定的收益水平考慮。

(三) 關於折現率

折現率是指在特定評估目的框架內投資者基於對宏觀、微觀經濟環境分析後所期望的投資報酬率，它包括無風險報酬率和風險報酬率：

折現率=無風險報酬率+風險報酬率

其中：風險報酬率包括行業風險報酬率和企業特有風險報酬率；企業特有風險報酬率一般包括行業風險報酬率、經營風險報酬率、財務風險報酬率和其他風險報酬率。

(四) 收益法的評估計算公式

本次被評估單位採用的收益法的計算公式為：

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

式中：P—為企業股東全部權益價值評估結果；

A_i —企業近期處於收益變動期的第*i*年的企業自由現金流量；

A —企業收益穩定期的持續而穩定的年企業自由現金流量；

R —折現率；

n —企業收益變動期預測年限；

B —企業評估基準日付息債務的現值；

OE —企業評估基準日非經營性、溢餘資產與負債總和的現值。

十. 評估程序實施過程和情況

評估人員於2024年10月10日至2024年10月25日對評估對象涉及的資產和負債實施了現場評估工作（2025年8月11日至2025年8月15日，評估項目組對委估資產進行了二次核實和勘察），本次評估程序實施過程介紹如下：

（一）明確評估業務基本事項

由本公司業務負責人與委託人代表商談明確委託人、被評估單位和委託人以外的資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人；評估目的；評估對象和評估範圍；價值類型；評估基準日；評估報告使用限制；評估報告提交時間及方式；評估服務費總額、支付時間和方式；委託人與資產評估人員工作配合和協助等其他需要明確的重要事項。

（二）簽訂資產評估委託合同

根據評估業務具體情況，本公司對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由資產評估機構決定是否承接該評估業務。資產評估機構受理資產評估業務的應當與委託人依法訂立資產評估委託合同，約定資產評估機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

（三）編製評估計劃

本公司承接該評估業務後，立即組織資產評估人員編製了資產評估計劃，並合理確定資產評估計劃的繁簡程度。資產評估計劃包括資產評估業務實施的主要過程及時間進度、人員安排及技術方案等。

(四) 現場調查

根據評估業務具體情況，我們對評估對象進行了適當的現場調查。包括：

1. 要求委託人和被評估單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料；
2. 要求委託人或者被評估單位對其提供的評估明細表及相關證明材料以簽名、蓋章及法律允許的其他方式進行確認；
3. 資產評估人員通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查等方式進行調查，獲取評估業務需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；
4. 對無法或者不宜對評估範圍內所有資產、負債等有關內容進行逐項調查的，根據重要程度採用抽查等方式進行調查。

(五) 收集評估資料

我們根據評估業務具體情況收集評估資料，並根據評估業務需要和評估業務實施過程中的情況變化及時補充收集評估資料。這些資料包括：

1. 直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；
2. 查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊、分析資料、鑒定報告、專業報告及政府文件等形式；
3. 資產評估人員依法對資產評估活動中使用的資料進行核查驗證。核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等。

4. 資產評估人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 評定估算

1. 資產基礎法評估的主要工作，按資產類別進行價格查詢和市場詢價的基礎上，選擇合適的測算方法，估算各類資產及負債的評估，並進行匯總分析，初步確定資產基礎法的測算結果。
2. 收益法評估的主要工作，評估人員通過與企業管理層的訪談，考察企業現場、收集企業歷史年度財務資料，結合對同類行業及公司的相關數據進行對比分析，在充分了解市場狀況，深入研究企業生產經營的各個方面的基礎上，建立計算模型，進行評估測算，並反覆進行修正，初步確定收益法的評估結果。
3. 對資產基礎法和收益法的初步評估結果進行比較、分析、補充、修改、完善，在綜合分析價值影響因素的基礎上，合理選用其中一種評估方法的評估結果確定本次資產評估工作的最終評估結論。

(七) 編製和提交評估報告

在上述工作的基礎上，起草資產評估報告書初稿。本公司內部對評估報告初稿和工作底稿進行初審後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就評估報告有關內容進行了必要溝通。在全面考慮有關意見後，對評估報告進行必要的調整、修改和完善，然後重新按本公司內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行了認真審核後，由本公司出具正式評估報告向委託人提交。

十一. 評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，中國國內及資產所在國現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設中冶銅鋅及其子公司各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的資產所在地有效價格為依據。
7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
11. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

(三) 評估限制條件

1. 本評估結論是依據本次評估目的，以公開市場為假設前提而估算的評估對象的市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
2. 評估報告中所採用的評估基準日已在報告前文明確，我們對價值的估算是根據評估基準日企業所在地貨幣購買力做出的。

本報告評估結論在以上假設和限制條件下得出，當上述評估假設和限制條件發生較大變化時，評估結論無效。

十二. 評估結論

根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對中冶集團銅鋅有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

(一) 資產基礎法測算結果

根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、客觀、公正的原則及必要的評估程序，對中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

經資產基礎法評估，中冶銅鋅總資產賬面價值為459,163.03萬元，評估值為1,300,470.63萬元，增值額為841,307.60萬元，增值率為183.23%；總負債賬面價值為26,619.50萬元，評估值為26,619.50萬元，評估無增減值；淨資產賬面價值為432,543.53萬元，評估值為1,273,851.13萬元，增值額為841,307.60萬元，增值率為194.50%。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增減率% D=C/A×100%
流動資產合計	1	197,992.52	197,992.52	—	—
非流動資產合計	2	261,170.51	1,102,478.11	841,307.60	322.13
其中：長期股權投資	3	260,339.95	1,099,029.51	838,689.55	322.15
投資性房地產	4	—	—	—	—
固定資產	5	602.11	3,188.27	2,586.16	429.52
在建工程	6	—	—	—	—
無形資產	7	111.65	143.53	31.88	28.56
其中：無形資產					
— 土地使用權	8	—	—	—	—
其他非流動資產	9	116.80	116.80	—	—
資產總計	10	459,163.03	1,300,470.63	841,307.60	183.23
流動負債	11	20,195.79	20,195.79	—	—
非流動負債	12	6,423.72	6,423.72	—	—
負債總計	13	26,619.50	26,619.50	—	—
淨資產	14	432,543.53	1,273,851.13	841,307.60	194.50

(二) 收益法測算結果

經評估，於評估基準日，用收益法評估的中冶銅鋅企業股東全部權益價值為1,224,072.06萬元人民幣，與企業賬面淨資產432,543.53萬元相比增值791,528.53萬元，增值率182.99%。

(三) 兩種方法測算結果分析

從以上結果可以看出，收益法評估結果比資產基礎法評估結果低49,779.07萬元，低出幅度為3.91%。以下就兩種方法評估結果的可靠性和合理性進行具體的分析。

資產基礎法評估測算時，對企業生產經營起關鍵作用的人力資源、研發能力、管理團隊、資源背景等因素的價值無法體現。相對於收益法而言，資產基礎法的角度和途徑是間接的，在進行企業價值評估時容易忽略各項資產彙集後的綜合獲利能力和綜合價值效應。

收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估企業預期收益資本化或折現，以評價評估對象的價值，體現收益預測的思路。收益法的評估結果體現了無法在資產基礎法體現的企業所擁有的人力資源、研發能力、管理團隊、資源背景等價值，相比較而言，收益法的評估結果更為合理。

綜上所述，我們認為收益法的評估結果更為合理，更能客觀反映被評估單位的市場價值，因此本報告採用收益法的評估結果作為最終評估結論。

(四) 評估結論

經評估，在本報告假設條件下，於評估基準日2025年7月31日，委估的中冶銅鋅企業股東全部權益價值為1,224,072.06萬元，金額大寫：人民幣壹佰貳拾貳億肆仟零柒拾貳萬零陸佰元整；相對於中冶銅鋅母公司口徑淨資產賬面值432,543.53萬元，評估增值791,528.53萬元，增值率為182.99%；相對於中冶銅鋅合併口徑歸母淨資產賬面值481,639.12萬元，評估增值742,432.94萬元，增值率154.15%。

十三. 特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，在依據本報告自行決策時給予充分考慮。

- (一) 對企業存在的可能影響資產評估的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而資產評估人員已履行評估程序，仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估人員不承擔相關責任。
- (二) 由中冶集團銅鋅有限公司及其子公司提供的與評估相關的行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證等評估所需資料，是編製本報告的基礎。委託人和相關當事人應當對所提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 資產評估人員對委託範圍內的資產產權進行了必要的核實工作，對所發現的資產產權存在的問題給予盡可能的充分披露，本次評估未發現存在產權爭議事項，但評估報告是對評估對象發表專業評估意見，不具有產權證明的法律屬性，因此，本報告不能作為產權證明文件。

(四) 評估程序受到限制的說明

評估過程中，資產評估人員在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於資產評估人員的外觀觀察和被評估企業提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。

(五) 評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

無。

(六) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(七) 抵押、擔保事項

無。

(八) 資產權屬資料不全面或者存在瑕疵及其他需要說明的情況**1. 中冶銅鋅關於房屋建築物類的說明**

中冶集團銅鋅有限公司的房屋建築物中，卡拉奇2套房產無需辦理房產證（無需辦理房產證的房屋賬面原值16,326,491.59元，賬面淨值5,537,469.82元）。本次評估對無需辦理房產證的房屋，佔地面積根據企業申報的資產基礎法申報表確定。

(九) 各子公司特別事項說明

1. 中冶集團資源開發有限公司

- (1) 中冶集團資源開發有限公司的房屋建築物，均未辦理房產證。本次評估對尚未辦理房產證的房屋，建築面積主要依據被評估單位提供的確權證明、竣工資料等，結合資產評估專業人員現場勘查確定，但最終面積還應以房屋管理部門核發的產權證登記面積為準。中冶集團資源開發有限公司承諾這些建築物的所有權屬於歸中冶集團資源開發有限公司所有，權屬明確無爭議，如果評估範圍內建築物的房屋權屬出現法律糾紛，中冶集團資源開發有限公司承擔全部法律責任。本次評估未考慮產權瑕疵對評估結論的影響。

(2) 借款事項

中冶集團資源開發有限公司與母公司中冶集團銅鋅有限公司於2022年11月簽訂《內部借款協議》(合同編號：MCCJK20020001)，合同約定，貸款用途：山達克銅金礦新建275萬噸／年選礦廠項目；貸款金額：上限9000萬美元；貸款期限共10年，自實際放款日起；利率類型固定利率4.9%。

2. 中冶江銅艾娜克礦業有限公司

主要租賃事項

序號	承租方	出租方	租賃名稱	租賃位置	租賃面積 (m ²)	租賃 期限	租賃金額
1	中冶江銅艾娜克 礦業有限公司	北京未來科技城保 昌置業有限公司	寫字樓	北京市昌平區未來 科學城保利未來大 都匯2#7層702-1	400.00	2024.9.10- 2029.9.9	租期共五年，前三年 月租金25,280.00元(含 稅)，後兩年月租金 26,544元(含稅)

3. 科伊蘇爾丹礦業有限公司

租賃情況如下：

序號	租賃 地址	租賃面積 m ²	租賃 期限	租約金額 (元)	出租方
1	寫字樓：2#寫字 樓7層(702-2單 元)	373.1	2024/9/10- 2029/9/9	2024年9月10日-2027年9月9 日每月23,579.9元(含稅)； 2027年9月10日-2029年9月9 日每月24,758.9元(含稅)	北京未來科技城 保昌置業有限公 司

此外，被評估單位不存在影響評估的重大合同、重大訴訟事項；且不存在其他影響評估的抵押、質押、擔保及其他或有負債、或有資產的重大事項。本次評估未考慮上述事項對評估結論的影響。

4. 北京鑫星大地物資供應有限責任公司

(1) 資產產權核實中發現的需要披露的情況

根據《房屋所有權證》烏房權證沙依巴克區字第2011422185號顯示證載權利人為北京鑫星大地物資供應有限責任公司。房屋規劃用途為住宅，證載產別為有限產。

(2) 其他需要特別說明的核實結論

北京鑫星大地物資供應有限責任公司與中國冶金科工集團有限公司簽訂《房屋租賃合同》(中冶集辦合同[2022]第22號)用於企業辦公使用。

(九) 本次評估所採用的匯率與審計報告採用的匯率一致，均為被評估單位財務核算的統一匯率。評估基準日時點美元對人民幣匯率1：7.1494，2025年1-7月美元對人民幣平均匯率1:7.1782。

(十) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

(十一) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

無。

資產評估報告使用人應注意以上的特別事項對評估結論所產生的影響。

十四. 評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，不得用於本評估目的之外的其他經濟行為。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 本報告需依據國有資產管理的有關規定，在有權核准或備案管理單位完成資產評估報告核准或備案後，方可產生法律規定的效力、正式使用。
- (六) 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經得本資產評估機構的書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

十五. 資產評估報告日

本報告書形成時間為：2025年12月3日。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益價值項目

資產評估報告
補充說明

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月十一日

中冶集團銅鋅有限公司股東全部權益價值收益法評估假設及測算過程概要

一、 本次收益法應用的情況介紹

收益法是指通過估測被評估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的各種評估方法的總稱。它服從資產評估中將利求本的思路，即採用本金化和折現的途徑及其方法來判斷和估算資產價值。

二、 價值類型及其定義

資產評估中的價值類型是指資產評估結果的價值屬性及其表現形式。根據本次評估目的，確定本次評估的價值類型為市場價值類型。

資產評估中的市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫壓製的情況下，某項資產在基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

三、 本次收益法的評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。

3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

（二）特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，中國國內及資產所在國現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設中冶銅鋅各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。

7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
11. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

四、 本次收益法的具體形式

採用收益法，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。

（一）關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和付息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動。

（二）關於折現率

折現率是指在特定評估目的框架內投資者基於對宏觀、微觀經濟環境分析後所期望的投資報酬率，它包括無風險報酬率和風險報酬率：

折現率＝無風險報酬率＋風險報酬率

其中：風險報酬率包括行業風險報酬率和企業特有風險報酬率；企業特有風險報酬率一般包括行業風險報酬率、經營風險報酬率、財務風險報酬率和其他風險報酬率。

（三）關於收益期

收益預測範圍的企業收益期按無限期考慮，其中：未來預測期為五年一期，從2025年8月1日至2030年12月31日，在此階段根據企業的經營情況，收益狀況處於變化中；第二階段為2031年1月1日至永續經營，在此階段按企業保持穩定的收益水平考慮。

（四）關於評估途徑

針對評估對象的組織架構，本次評估採用的評估途徑為：

1. 將中冶銅鋅的整體資產劃分為收益法測算範圍內權益資產和溢餘資產；
2. 採用收益法對收益法測算範圍內權益資產進行評估；
3. 收益法測算範圍以外的權益資產為溢餘資產。溢餘資產主要包括：
 - (1) 溢餘現金；
 - (2) 閒置資產或非經營性資產；
 - (3) 資產未來創造淨收益的可預測性不好而不能對其納入收益法測算範圍的企業資產；

4. 對溢餘資產分別採用如下方法進行評估：
 - (1) 溢餘現金按測算的溢餘現金金額評估；
 - (2) 閒置實物資產、非經營性資產按成本法或市場法評估。
5. 將收益法測算範圍內權益資產收益法評估與溢餘資產評估之和相加，從而得出中冶銅鋅的股東全部權益的收益法評估結果。

(五) 收益法的評估計算公式

本次被評估單位採用的收益法的計算公式為：

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

式中：P—為企業股東全部權益價值評估結果；

A_i—企業近期處於收益變動期的第i年的企業自由現金流量；

A—企業收益穩定期的持續而穩定的年企業自由現金流量；

R—折現率；

n—企業收益變動期預測年限；

B—企業評估基準日付息債務的現值；

OE—企業評估基準日非經營性、溢餘資產與負債總和的現值。

五. 收益法評估過程及結果

中冶銅鋅對其2025年8月1日至2030年12月31日經營的主要方面進行了預測，填列了《收益法評估申報表》並提供給評估機構。評估機構對企業提供的未來預測進行了獨立的分析判斷，結合資產評估專業人員對企業的現場考察，來進行企業未來經營和收益預測。

(一) 企業營業收入預測

1. 企業發展情況分析

(1) 主營業務及經營情況：

中冶銅鋅自身無主營業務，主要是投資管理各家子公司。中冶銅鋅下屬主要子公司情況：子公司中冶集團資源開發有限公司負責在巴基斯坦投資的山達克銅金礦的生產、管理及其他礦產資源的投資業務；子公司科伊蘇爾丹礦業有限公司負責巴基斯坦錫亞迪克銅礦項目的開發建設；子公司中冶江銅艾娜克礦業有限公司負責阿富汗艾娜克銅礦項目的開發建設；子公司北京鑫星大地物資供應有限責任公司負責為海外項目提供設備及材料的供貨貿易業務及一些其他貿易業務。

(2) 優勢分析及未來發展：

中冶銅鋅是以銅金礦為主要對象的集開發、投資、建設、生產經營和管理為一體的混合型公司，屬中國中冶資源開發板塊。中冶銅鋅主要職能為管理運營巴基斯坦山達克銅金礦，阿富汗艾娜克銅礦項目和錫亞迪克銅礦項目開發建設及其他礦產資源的開發及投資業務。目前經營已經20多年的山達克銅金礦項目運行情況良好，盈利能力較強；在建的艾娜克銅礦項目和錫亞迪克銅礦項目，資源量豐富，前期工作正在逐步推進。

2. 營業收入預測

中冶銅鋅為管理平台，主要通過投資的子公司產生投資收益盈利，無主營業務收入；除投資收益外，中冶銅鋅通過對外簽訂諮詢服務、資產出租、管理服務、採礦剝離服務、維保服務等各類服務合同，提供相應的長期短期服務產生收益。本次評估企業針對在手的各類服務合同、出租合同等，分長期與短期執行的合同，依據合同內容對未來收益進行預測。2025年和2026年預測根據已簽合同確定諮詢服務和房產出租業務的收入，以後年度考慮相應合同的延續。

2025年中冶銅鋅的營業收入主要來源於3個短期合同（執行期間均為2024年至2025年），以及2個長期的諮詢服務合同和資產出租合同（預計可持續續簽）。基於上述合同情況，2025年8-12月預測營業收入為820.94萬元，2026年及以後，受短期合同到期影響，預測營業收入下降至320.16萬元並保持穩定。

(二) 企業營業成本預測

中冶銅鋅為正常經營企業，近年來對應相應收入的各項營業成本總體較為穩定。本次評估主要參考企業於評估基準日前三年一期經審計的的實際成本費用，預測未來營業成本。

該企業諮詢服務和房產出租毛利水平較為穩定，預測期其他業務成本主要基於歷史近三年諮詢服務和房產出租業務的毛利水平預測其他業務成本。預測期該企業其他業務毛利較為穩定。

(三) 稅金及附加預測

中冶銅鋅在境外註冊成立，不涉及稅金及附加，本次不予預測。

(四) 企業期間費用預測

期間費用有銷售費用、管理費用和財務費用。

1. 銷售費用包括諮詢費、差旅費、業務招待費和其他等，本次銷售費用企業結合歷史發生情況及根據目前業務合同的執行情況和對未來的規劃進行確定。

2. 管理費用包括職工薪酬、折舊、辦公費、物業費、中介機構費等，本次評估結合歷史發生及企業未來規劃進行預測。其中，管理費用中職工薪酬佔比超過90%。2025年8-12月的職工薪酬預測主要基於企業2025年全年預算職工薪酬並扣減前期已計提的金額確定。由於中冶銅鋅已在2025年6月計提絕大部分全年職工薪酬，2025年8-12月預測期的職工薪酬較少，因此2025年8-12月的管理費用預測僅為406.59萬元。2026年及以後，考慮到人員規模基本穩定，管理費用中的職工薪酬預測與2025年全年數據基本一致，因此，2026年及以後年度的預測管理費用規模較2025年8-12月上漲明顯。
3. 財務費用包括利息收入、手續費支出、匯兌損益等。因考慮了企業的溢餘貨幣資金，因此利息收入不在重複考慮；手續費支出和匯兌損益等不予預測。

（五）營業外收支的預測

營業外收支主要是其他利得和固定資產毀損報廢損失，發生具有偶然性，非常態化支出，本次不進行預測。

（六）企業所得稅預測

企業根據註冊地法律，對應稅收入按照相應稅率繳納企業所得稅，本次根據企業歷史實際發生情況及相應稅率測算企業所得稅。

（七）企業淨利潤的預測

通過上述預測就測算出未來各期的利潤總額，各年利潤總額減去企業所得稅就得出未來各年的預計淨利潤。

(八) 資本性支出的預測

資本性支出是指企業為維持經營，進行的購建固定資產或其他非流動資產的支出。中冶銅鋅的固定資產主要為電子設備，無形資產主要是辦公軟件。未來年度公司對資產的購入是為了維持現有的經營規模，企業資產的更新換代而進行。

(九) 固定資產折舊和費用攤銷的預測

中冶銅鋅的固定資產建設項目主要為電子設備，無形資產主要是辦公軟件。本次評估，在按照公司的固定資產折舊攤銷政策，以基準日資產賬面原值、預計使用期、加權折舊攤銷率等估算未來經營期的折舊攤銷額的基礎上，對公司未來年度固定資產折舊和無形資產攤銷進行預測。

(十) 營運資金的預測

營運資金是指經營占款，是指經營性流動資產減經營性流動負債。營運資金的追加是指隨著公司經營活動的變化，因提供商業信用而佔用的現金，正常經營所需保持的現金、應收應付賬款等；還有少量經營中必需的其他應收和應付款。預測關心的是敏感項目，敏感項目是指直接隨銷售額變動的資產、負債項目，包括應收賬款、應付賬款、應交稅費、應付職工薪酬等。通常其他應收款和其他應付款核算內容絕大多數為非正常的經營性往來；項目發生與否及額度大小與營業活動規模不具有較強的相關性，預測時設定其保持不變。因此估算營運資金的增加原則上只需考慮正常經營所需保持的現金、應收賬款和應付賬款等主要因素。其後各年這些項目金額，企業也根據經營規模的變動，結合以往經驗進行了預測。

營運資金增加額系指按照企業預測的經營目標，而需新增投入（負值為減少）的營運性資金。本報告所定義的營運資金增加額為：營運資金增加額=當期營運資金－上期營運資金。

(十一) 自由現金流量

淨利潤加上固定資產折舊和無形資產攤銷等非付現成本費用支出，加上支付給債權人的利息等財務費用(扣除稅務影響後，屬於自由現金流量範圍)，減去淨營運資金變動，減去資本性支出，就是中冶銅鋅的預測期企業自由現金流量。

(十二) 折現率的確定

折現率是指在特定評估目的框架內投資者基於對宏觀、微觀經濟環境分析後所期望的投資報酬率，它包括無風險報酬率和風險報酬率：

折現率=無風險報酬率+風險報酬率

其中：風險報酬率包括行業風險報酬率和企業特有風險報酬率；企業特有風險報酬率一般包括行業風險報酬率、經營風險報酬率、財務風險報酬率和其他風險報酬率。

1 無風險報酬率

無風險收益率是指投資者無風險資產的期望報酬率。由於被評估單位註冊地為英屬維爾京群島的BVI公司，考慮到被評估單位為中資控股企業，自身雖然沒有主營業務，但其下屬子公司的原材料和產品主要針對中國市場，故本次相關參數的選取，參照中國資本市場相關數據。本項目採用評估基準日2025年7月31日剩餘期限為十年期以上的中國國債到期收益率作為無風險收益率，取值2.84%(保留兩位小數)。

2 行業風險報酬率預測

中冶銅鋅註冊在境外，主要子公司均為經營採掘冶煉的礦山企業，開發礦種為銅礦，總體上由於全球推進清潔能源技術發展和脫碳規劃，並隨著綠色轉型的發展銅需求前景長期看好；同時由於子公司均為境外礦產開發項目，且目前全球經濟不穩定，加之各種地緣政治帶來的衝突和對抗風險，未來不確定的影響因素較多，但考慮到銅資源的稀缺性不斷提升，綜合而言行業風險報酬率按中等取值2.0%。

3 經營風險報酬率

企業的經營風險主要來自於外部競爭、內部管理等。中冶銅鋅自身無主營業務，作為管理平台其主要收益來自對子公司的投資收益，自身經營基本不存在外部競爭；考慮中冶銅鋅管理的主要子公司均位於巴基斯坦、阿富汗等不發達國家，當地的法治環境較差且存在恐怖襲擊、社會動盪等因素。綜合考慮經營風險估算取值為3.0%。

4 財務風險報酬率

中冶銅鋅近期收入存在波動，成本相對穩定，不存在預付款項，資金壓力比較小，綜合考慮經營風險估算取值為1.0%。

5 其他風險報酬率

其他風險報酬率主要考慮本次企業對未來收益預測是謹慎、中性還是樂觀，取值一般在-1%—1%之間，企業對未來的收益預測完全基於企業現有資產和經營規模，對應現有合同採用基本固定的收入、成本模式進行預測。結合企業實際經營狀況，我們認為未來預測為中性預測，故其他風險報酬率取值為0%。

6 折現率的確定

$$\text{年折現率} = 2.84\% + 1.5\% + 3.0\% + 1.0\% + 0\% = 8.34\%$$

(十三) 企業自由現金流量的折現計算

1. 經營性資產價值估算

通過上述估算，資產評估專業人員預測了未來5年的企業自由現金流量。下面計算所用的各期折現系數：

$$\text{2025年8-12月折現系數} = 1 \div (1 + \text{年度折現率})^{(5/12/2)}$$

$$\text{2026年折現系數 (考慮期中調整)} = 1 \div (1 + \text{年度折現率})^{((5+6)/12)}$$

2027年及以後按前一期折現系數 $\div$ (1+當年折現率)可計算出當期的折現系數。

當期收益乘以當期折現系數即折算為現值。資產評估專業人員合理假設2031年及以後其企業自由現金流量保持穩定狀態並無限期經營下去，可用折現率將每年的企業自由現金流量本金化為2030年中的價值再折算為評估基準日的價值。將折算到評估基準日的企業自由現金流量相加，得出收益法評估出的中冶銅鋅本次收益法測算範圍內的企業經營性資產評估值-54,390.77萬元。

2. 溢餘及非經營資產負債

中冶銅鋅整體評估收益法評估主要是依據母公司口徑報表口徑進行評估，對其投資的子公司股權及未在收益法未納入收益法評估模型中測算資產及負債，作溢餘及非經營資產負債考慮的，通過測算該類資產及負債評估值為1,278,462.84萬元。

溢餘及非經營資產負債評估值中，最主要的是長期股權投資評估值1,099,029.51萬元，評估增值838,689.55萬元。長期股權投資評估增值的主要原因是，中冶銅鋅持有的海外銅礦企業的採礦權採用折現現金流量法進行評估，因國際銅價近年持續上漲，企業預測盈利水平提高，採礦權評估增值較多。

3. 收益法評估結果

用經營性資產價值，並加回溢餘資產負債，得到收益法評估的中冶銅鋅企業股東全部權益價值。

企業股東全部權益價值收益法評估測算表

金額單位：萬元

項目／年度	2025年						永續期	備註
	8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年		
一、營業收入	820.94	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	—
其中：主營業務收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
其他業務收入	820.94	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	(一)企業營業收入預測」
二、營業成本	120.00	62.48	62.48	62.48	62.48	62.48	62.48	—
其中：主營業務成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
其他業務成本	120.00	62.48	62.48	62.48	62.48	62.48	62.48	(二)企業營業成本預測」
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
								(三)税金及附加預測」
銷售費用	40.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	具體測算邏輯見本報告「五、
管理費用	406.59	4,906.50	4,721.33	4,705.47	4,683.60	4,677.60	4,677.60	(四)企業期間費用預測」
財務費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三、營業利潤	254.35	-4,848.82	-4,663.65	-4,647.79	-4,625.92	-4,619.92	-4,619.92	—
四、利潤總額	254.35	-4,848.82	-4,663.65	-4,647.79	-4,625.92	-4,619.92	-4,619.92	—
減：所得稅費用	113.31	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	具體測算邏輯見本報告「五、
								(六)企業所得稅預測」
五、淨利潤	141.04	-4,852.27	-4,667.10	-4,651.24	-4,629.37	-4,623.37	-4,623.37	—
加：折舊	21.64	79.88	79.10	78.75	78.58	72.58	72.58	具體測算邏輯見本報告「五、
攤銷	15.51	37.22	37.22	21.71	0.00	0.00	0.00	(九)固定資產折舊和費用攤銷的預測」
減：追加營運資金	-1,335.38	207.06	-15.37	0.00	0.00	0.00	0.00	具體測算邏輯見本報告「五、
								(十)營運資金的預測」
減：資本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	72.58	具體測算邏輯見本報告「五、
								(八)資本性支出的預測」

六. 企業自由現金流量	1,513.57	-4,942.23	-4,535.41	-4,550.78	-4,560.79	-4,550.79	-4,623.37	
1. 年折現率	8.34%	8.34%	8.34%	8.34%	8.34%	8.34%	8.34%	折現率選取見本報告「五、 (十二) 折現率的確定」
2. 折現期	0.2083	0.9167	1.9167	2.9167	3.9167	4.9167		
3. 折現系數	0.9835	0.9292	0.8577	0.7917	0.7308	0.6745	0.6226	
4. 自由現金流量折現值	1,488.60	-4,592.32	-3,890.02	-3,602.85	-3,333.03	-3,069.51	-37,391.64	
5. 累計自由現金流量折現值	1,488.60	-3,103.72	-6,993.74	-10,596.59	-13,929.62	-16,999.13	-54,390.77	
6. 企業自由現金流量的折現值	-54,390.77							
7. 加：企業溢餘及非經營性資產							1,278,462.83	
8. 有息負債	0.00							
9. 企業股東全部權益價值							1,224,072.06	

上表中企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動

4. 經評估，於評估基準日2025年7月31日，用收益法評估中冶銅鋅股東全部權益價值1,224,072.06萬元。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益價值項目

資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010158號

(本評估報告共1冊本冊為第1冊)

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月三日

聲明

- 一. 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三. 資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五. 資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六. 評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七. 本報告不具有產權證明的法律屬性，不能作為產權證明文件。
- 八. 資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益價值項目

評估報告

中水致遠評報字[2025]第010158號

摘要

中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將本評估報告的主要內容摘要如下：

- 一. **評估目的：**根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及中國華冶杜達礦業有限公司股權，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對上述經濟行為所涉及的中國華冶杜達礦業有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。
- 二. **評估對象和評估範圍：**評估對象為中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益價值。評估範圍為中國華冶杜達礦業有限公司的全部資產和負債。於評估基準日2025年7月31日企業總資產賬面值為10,133.19萬美元，負債總額賬面值為7,528.23萬美元，淨資產賬面值為2,604.96萬美元。
- 三. **價值類型：**本資產評估報告評估結論的價值類型為市場價值。
- 四. **評估基準日：**2025年7月31日。
- 五. **評估方法：**採用資產基礎法和收益法兩種評估方法，評估結論採用資產基礎法的測算結果。

六. 評估結論：經評估，於評估基準日2025年7月31日，中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益價值評估值為165,672.05萬元，金額大寫：壹拾陸億伍仟陸佰柒拾貳萬零伍佰元整。

本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。

七. 對評估結論產生影響的特別事項：

1. 根據企業提供的《注資申請》、《境外國有資產以個人名義持股委託協議書》及其他相關資料，被評估單位章程所示除中國華冶科工集團有限公司以外股東均為代持股東，中國華冶杜達礦業有限公司為中國華冶科工集團有限公司的全資子公司。
2. 根據企業提供的專利證書，本次評估範圍內26項專利資產證載權利人均為中國華冶科工集團有限公司。經向企業管理層溝通了解到，上述專利資產均由中國華冶杜達礦業有限公司自主研發，由於境外公司無法在國內申請專利證書，因此由中國華冶科工集團有限公司代為申報註冊，評估人員已取得上述專利在中國華冶科工集團有限公司內部申報及審批流程文件進行了相應核實，上述專利資產實際權利人均為中國華冶杜達礦業有限公司。
3. 本次評估範圍內的房屋建築物均未辦理權利證書，被評估單位已提供《權屬承諾函》，承諾上述資產歸中國華冶杜達礦業有限公司所有。
4. 評估報告使用人應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

本摘要內容摘自評估報告正文，是評估報告的重要組成部分。欲了解本評估項目的全面情況，應認真閱讀評估報告全文。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益價值項目

評估報告

中水致遠評報字[2025]第010158號

正文

中國冶金科工股份有限公司：

中水致遠資產評估有限公司接受貴單位委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位概況

(一) 委託人概況

公司名稱：	中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「中國中冶」)
統一社會信用代碼：	91110000710935716X
註冊地址：	北京市朝陽區曙光西里28號
法定代表人：	陳建光
註冊資本：	2,072,361.917萬元人民幣
企業類型：	股份有限公司(上市、國有控股)
成立日期：	2008-12-01
營業期限：	2008-12-01至無固定期限

經營範圍：國內外各類工程諮詢、勘察、設計、總承包；工程技術諮詢服務；工程設備的租賃；與工程建築相關的新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流和技術轉讓；冶金工業所需設備的開發、生產、銷售；建築及機電設備安裝工程規劃、勘察、設計、監理和服務和相關研究；金屬礦產品的投資、加工利用、銷售；房地產開發、經營；招標代理；進出口業務；機電產品、小轎車、建築材料、儀器儀錶、五金交電的銷售。(市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

(二) 被評估單位概況

1. 企業基本情況

公司名稱：	中國華冶杜達礦業有限公司(以下簡稱：「華冶杜達」)
英文名稱：	MCC HUAYE DUDDAR MINING COMPANY(PVT.) LIMITED
註冊證書號：	ADR-I/0090111-299
註冊地址：	巴基斯坦俾路支省拉斯貝拉區
註冊資本：	66,413.66美元
成立日期：	2014年10月1日

中國華冶杜達礦業有限公司(簡稱MHD)位於巴基斯坦俾路支省拉斯貝拉地區坎拉傑山谷，主要從事資源開發業務，主營鉛、鋅等有色金屬礦產品及其副產品的生產和銷售。杜達鉛鋅礦項目是巴基斯坦唯一一座地下開採金屬礦山，作為中巴兩國合作的資源開發項目，由中國華冶科工集團有限公司投資運營。

2. 被評估單位基準日股東及股權結構

截至本次評估基準日2025年7月31日，華冶杜達股權由中國華冶科工集團有限公司100%持有：

序號	股東名稱	註冊資本 (美元)	實收資本 (美元)
1	中國華冶科工集團有限公司	66,413.66	66,413.66
合計	—	66,413.66	66,413.66

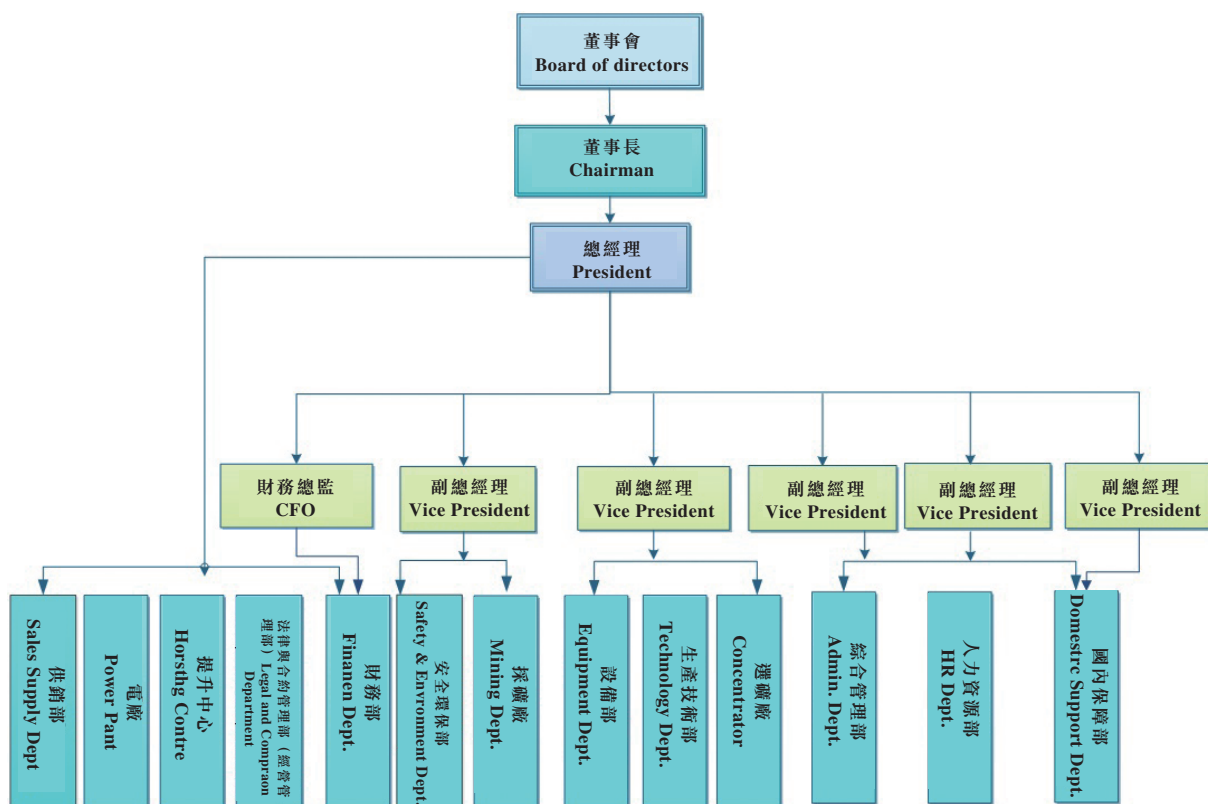
3. 被評估單位歷史沿革

中國華冶杜達礦業有限公司，於2014年10月1日取得了巴基斯坦證券交易委員會(SECP)奎塔註冊局頒發的企業註冊證書。公司註冊資本為700.00萬盧比(按巴基斯坦國民銀行12月1日公佈的外匯牌價1美元兌105.4盧比折算為66,413.66美元)，公司註冊地址為：巴基斯坦俾路支省拉斯貝拉地區杜達出口加工區。華冶杜達公司股權由中國華冶科工集團有限公司100%持有。

截止評估基準日2025年7月31日，華冶杜達的股本結構及出資情況未發生變化。

4. 企業組織機構

華冶杜達組織結構圖如下：



5. 被評估單位截止評估基準日和歷史年度主要經營狀況

截至本次評估基準日，華冶杜達經天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計後資產總額賬面值為10,133.19萬美元，負債總額賬面值為7,528.23萬美元，淨資產賬面值為2,604.96萬美元。華冶杜達評估基準日及前三年主要資產和經營狀況如下表：

評估基準日及前三年財務狀況和經營業績概況表

金額單位：萬美元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
資產總額	12,028.27	9,510.26	9,656.91	10,133.19
負債總額	6,170.11	3,399.28	6,799.71	7,528.23
淨資產	<u>5,858.16</u>	<u>6,110.98</u>	<u>2,857.19</u>	<u>2,604.96</u>
項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	12,237.59	8,564.03	10,656.81	8,491.62
營業成本	6,105.89	5,219.80	5,290.20	3,298.66
營業利潤	4,180.46	1,641.52	3,501.74	3,855.68
利潤總額	4,170.72	1,641.52	3,501.74	3,855.68
淨利潤	4,170.72	1,612.35	2,116.93	2,081.38
審計機構	安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)	安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)	安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)
審計報告編號	安永華明(2023)審字第60923904_A75號	安永華明(2024)審字第80009504_A01號	安永華明(2025)審字第70122397_A05號	天職業字[2025]40695號
審計意見	標準無保留意見	標準無保留意見	標準無保留意見	標準無保留意見

(三) 評估報告使用人

本評估報告僅供委託人、委託人上級主管部門和法律、行政法規規定的評估報告使用人使用，其他任何機構和個人不能成為評估報告的使用人。

(四) 委託人與被評估單位之間的關係

被評估單位為委託人控股子公司中國華冶科工集團有限公司的全資子公司。

二. 評估目的

根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及中國華冶杜達礦業有限公司股權，中水致遠資產評估有限公司接受中國中冶的委託，對上述經濟行為所涉及的中國華冶杜達礦業有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。

三. 評估對象和評估範圍**(一) 評估對象**

本項目評估對象為中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益價值。

(二) 評估範圍內資產和負債基本情況

本次評估範圍為中國華冶杜達礦業有限公司於評估基準日經審計後的全部資產及負債。根據經審計後的評估基準日財務報表，資產總額賬面值為10,133.19萬美元，負債總額賬面值為7,528.23萬美元，淨資產賬面值為2,604.96萬美元。

評估範圍內的資產包括流動資產和非流動資產，其中流動資產包括貨幣資金、應收賬款、預付賬款、其他應收款和存貨；非流動資產包括固定資產、在建工程、工程物資和無形資產。

評估範圍內的負債包括流動負債和非流動負債，其中流動負債包括應付賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款；非流動負債為長期應付款、預計負債。

資產和負債賬面情況如下表：

金額單位：萬美元

項目	賬面價值
流動資產合計	5,072.29
非流動資產合計	5,060.90
其中：長期股權投資	
投資性房地產	
固定資產	4,123.03
在建工程	937.59
無形資產	0.28
其中：無形資產－土地使用權	
其他非流動資產	
資產總計	10,133.19
流動負債	5,326.37
非流動負債	2,201.86
負債總計	7,528.23
淨資產	2,604.96

評估範圍內全部資產及負債的具體情況詳見本報告附件《資產評估明細表》。

以上委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(三) 評估範圍內主要資產的說明

1. 貨幣資金賬面價值2,366.68萬美元，佔賬面總資產23.36%，系現金、銀行存款。
2. 應收賬款賬面價值108.61萬美元，佔賬面總資產1.07%，主要為企業應收的鉛鋅精礦款等。
3. 預付賬款賬面價值121.22萬美元，佔賬面總資產1.20%，主要包括貨款和運輸費用等。
4. 其他應收款賬面淨額838.63萬美元，佔賬面總資產8.28%，核算的內容為企業應收的往來款、押金、資金存款和食堂及後勤物資費用等。
5. 存貨資產賬面值1,637.16萬美元，佔賬面總資產16.16%，核算內容主要包括原材料、產成品和在產品。
 - (1) 原材料賬面價值為7,408,667.22美元，存貨跌價準備為0.00美元，賬面淨額為7,408,667.22美元，主要包括黃原酸鹽、固體硫酸銅、鈎桿和發動機道依茨BF4M1013EC等。截至評估基準日，均可正常使用。
 - (2) 產成品賬面價值為7,836,213.10美元，存貨跌價準備為0.00美元，賬面淨額為7,836,213.10美元，主要包括鋅精礦和鉛精礦。截至評估基準日，均可正常對外銷售。
 - (3) 在產品賬面價值為1,126,689.26美元，存貨跌價準備為0.00美元，賬面淨額為1,126,689.26美元，主要為原礦。截至評估基準日，均可正常用於生產。

6. 固定資產賬面淨額合計4,123.03萬美元，佔賬面總資產40.69%，主要包括房屋建築物、構築物、井巷、機器設備、車輛和電子設備。華冶杜達房屋建築物主要包括電廠廠房、倉庫及實驗室、原機加工廠房和倉庫等；構築物主要包括水壩Water Dam、選廠升級改造、尾礦壩加固工程Tailings Dam和生態園Ecological Park等；井巷工程主要包括420-320主通風井The main ventilation shaft、420-320充填反井Fill back well shaft和400-300中段廢石溜井Waste rock chutes shaft等；機器設備主要包括鏟運機、空氣壓縮機、重油發電機組、乾式電力變壓器和架線式電機車等，維護使用狀態正常；車輛主要包括皮卡車、大巴車、救護車和冷藏車等工作及日常用車；電子設備為企業為滿足日常經營需要購置的熱成像三目重型雲台、無人機反制系統和無人機等設備，維護使用狀態正常。
7. 在建工程賬面值937.59萬美元，佔賬面總資產9.25%，主要包括在建工程—土建工程和工程物資。
 - (1) 在建工程—土建工程賬面餘額7,932,276.03美元，減值準備0.00美元，賬面價值7,932,276.03美元。主要包括杜達鉛鋅礦北礦區補充詳查項目、巴基斯坦杜達鉛鋅礦深部提升工程和杜達鉛鋅礦-200m中段開拓工程等項目工程。截至評估基準日，項目均尚未完工。
 - (2) 工程物資賬面餘額1,443,621.90美元，減值準備0.00美元，賬面價值1,443,621.90美元。主要包括碎石（自製）骨料、漲管式錨桿、螺紋鋼和鍍鋅鋼絲繩等材料。
8. 無形資產賬面值0.28萬美元，佔賬面總資產0.00%，系被評估單位外購的辦公軟件。

(四) 表外資產的類型、數量

截至評估基準日2025年7月31日，華冶杜達申報的賬面未記錄的無形資產包括1宗礦業權和26項專利，其中實用新型專利22項，發明專利4項。

1. 無形資產－礦業權為1宗礦業權。具體情況如下表：

序號	名稱、種類		許可證編號	取得方式	取得日期	開發階段	生產規模
	(探礦權／ 探礦權)	勘查(採礦)					
1	杜達鉛鋅礦探 礦權	ML-100(132)	承繼		2015/1/15	南礦區已開 採，北礦區 普查階段	230萬噸

根據華冶杜達與巴基斯坦政府簽訂的租賃契約及取得的採礦權許可證，華冶杜達自2015年1月15日起取得20年杜達鉛鋅礦的開採權益，每年需支付相應土地費用75000巴基斯坦盧比。同時，開採年度可分配利潤(淨利潤)超過中國恩菲工程技術有限公司出具的《中國華冶科工集團有限公司杜達鉛鋅礦工程增資可行性研究報告》([Z1140-2014]工程)中所披露的相應數據時，應按照可分配利潤(淨利潤)的25%計提PDMC利潤分成支付給PDMC公司，若未超出按照20%計提，通過對比分析，華冶杜達未來預測期內2025年8月至2030年12月應按照20%的標準計提利潤分成，其餘期間均應當按照25%的標準計提利潤分成。

2. 無形資產－其他為26項專利，其中實用新型專利22項，發明專利4項。企業擁有的專利權清單如下：

序號	證載權利人	實際權利人	專利號／申請號	專利名稱	申請日期	授權公告日	專利類別
1	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201721754527.9	礦山充填防堵系統	2017/12/15	2018/5/31	實用新型
2	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201821833044.2	一種充填站充填通氣管自動沖洗裝置	2018/11/7	2019/7/4	實用新型
3	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201821909032.3	一種浮選柱分流給礦精選裝置	2018/11/19	2019/7/4	實用新型
4	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201811435553.4	微細粒鋅金屬分離選礦方法及分離選礦裝置	2018/11/28	2020/6/19	發明
5	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201822143131.1	一種採場頂板圍岩快速固結裝置	2018/12/19	2019/9/4	實用新型
6	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201822140729.5	充填採礦接頂回填支撐裝置	2018/12/19	2019/8/29	實用新型
7	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201922145494.3	深井鋼絲繩收放裝置	2019/12/4	2020/8/10	實用新型
8	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201922134781.4	井壁噴漿系統	2019/12/3	2020/7/27	實用新型
9	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201911337452.8	不穩固礦體連續採礦方法	2019/12/23	2021/9/22	發明

序號	證載權利人	實際權利人	專利號／申請號	專利名稱	申請日期	授權公告日	專利類別
10	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201922329325.5	一種地下空間頂板支撐柱	2019/12/23	2020/8/10	實用新型
11	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	201922309290.9	一種氣門彈簧壓縮器	2019/12/20	2020/8/20	實用新型
12	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202120037849.1	快速固結鑽孔孔口管裝置	2021/1/7	2021/11/2	實用新型
13	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202110047454.4	一種礦山井下不穩固採場支撐加固裝置及方法	2021/1/14	2022/10/14	發明
14	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202120124245.0	一種礦井安全門和阻車器液壓控制裝置	2021/1/18	2021/9/18	實用新型
15	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202120125734.8	一種板材折彎裝置	2021/1/18	2021/10/11	實用新型
16	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202120479331.3	封堵鑽孔湧水裝置	2021/3/5	2021/11/10	實用新型
17	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202123009889.4	一種簡易礦山斜坡道交通信號裝置	2021/12/2	2022/7/22	實用新型
18	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202123156151.0	一種裝載機中間鉸接銷軸裝置	2021/12/15	2022/5/11	實用新型
19	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202111562690.6	機柱聯合配置處理難選鋅中礦的方法和系統	2021/12/20	2023/11/3	發明

序號	證載權利人	實際權利人	專利號／申請號	專利名稱	申請日期	授權公告日	專利類別
20	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202123258138.6	一種鏟運機輪胎快速拆卸工具	2021/12/20	2022/5/10	實用新型
21	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202220026593.9	雙向增壓加固破碎頂板裝置	2022/1/6	2022/5/24	實用新型
22	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202223378940.3	發電機組缸頭測壓裝置	2022/12/15	2023/5/22	實用新型
23	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202223382533.X	基於反擊式破碎機皮帶輪的拆卸工具	2022/12/16	2023/5/12	實用新型
24	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202320574814.0	井下礦車鏈接插銷防脫裝置	2023/3/22	2023/8/29	實用新型
25	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	202320801134.8	缸頭閥座可移動式修磨裝置	2023/4/12	2023/8/18	實用新型
26	中國華冶科工集團有限公司	中國華冶杜達礦業有限公司	2024230917930	裝載機盤式制動器檢測平台	2024/12/13	2025/9/12	實用新型

根據企業提供的專利證書，本次評估範圍內26項專利資產證載權利人均為中國華冶科工集團有限公司。經向企業管理層溝通了解到，上述專利資產均由中國華冶杜達礦業有限公司自主研發，由於境外公司無法在國內申請專利證書，因此由中國華冶科工集團有限公司代為申報註冊，評估人員已取得上述專利在中國華冶科工集團有限公司內部申報及審批流程文件進行了相應核實，上述專利資產實際權利人均為中國華冶杜達礦業有限公司。

(五) 利用其他機構報告的情況

1. 本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面價值數據引自天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的天職業字[2025]40695號標準無保留意見審計報告。
2. 本次無形資產—採礦權評估引用了中水致遠資產評估有限公司於2025年12月3日出具的《中國冶金科工股份有限公司擬轉讓中國華冶杜達礦業有限公司股權所涉及的中國華冶杜達礦業有限公司巴基斯坦杜達鉛鋅礦採礦權評估報告》(中水致遠礦評字[2025]010016號)。

四. 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本次資產評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

五. 評估基準日

本項目評估基準日是2025年7月31日。該評估基準日由委託人確定。

選擇該評估基準日的理由是：該評估基準日，符合相關經濟行為的需要，有利於評估目的的實現。同時該評估基準日為被評估單位會計月末報表日，便於資產評估機構充分利用企業現有的財務資料，有利於評估工作的完成。

六. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

(一) 經濟行為依據

《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)。

(二) 法律法規依據

1. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日財政部令第97號修正)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過，自2021年1月1日起施行)；
4. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
5. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，1991年)；
6. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；
7. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號，2002年1月1日起施行)；
8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年3月2日國務院令第709號第二次修訂)；

9. 《財政部關於改革國有資產評估行政管理方式、加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號，2001年)；
10. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號令，2005年8月25日)；
11. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
12. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委、財政部令第32號，2016年6月24日)；
13. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
14. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
15. 《中華人民共和國專利法》(1984年3月12日第六屆全國人民代表大會常務委員會第四次會議通過，2020年10月17日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第二十二次會議修正)；
16. 《中華人民共和國專利法實施細則》(中華人民共和國國務院令第306號，2009年12月30日國務院第95次常務會議通過修正)；
17. 《企業會計準則》和其他相關會計制度；
18. 其他相關法律、法規、通知文件等。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
7. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
8. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
9. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
10. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
11. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
15. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；

16. 《資產評估專家指引第12號－收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)；
17. 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
18. 中國礦業權評估師協會2008年第5號公告(9項中國礦業權評估準則)；
19. 中國礦業權評估師協會2008年第6號公告《關於發佈〈礦業權評估參數確定指導意見〉(CMVS30800-2008)的公告》；
20. 中國礦業權評估師協會2010年第5號公告《關於發佈〈礦業權評估項目工作底稿規範(CMVS11200-2010)〉等8項中國礦業權評估準則的公告》；
21. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 資產權屬依據

1. 企業營業執照；
2. 企業出資證明文件；
3. 《權屬承諾函》；
4. 《採礦許可證》(ML-100(132))；
5. 重要資產購置合同或憑證；
6. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、會計憑證、會計報表及其他資料。

(五) 取價依據

1. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析數據；
2. 評估基準日及上年的財務報表及財務明細賬；
3. 企業提供的財務管理、生產經營、市場銷售等經營的資料；
4. 企業收入、成本、費用分析及預測資料；
5. 企業固定資產折舊計提方法；
6. 企業未來年度的發展規劃、投資項目及所需資金的資料；
7. 企業的財務會計核算制度；
8. 企業職工工資福利政策及未來年度工資總額變化情況；
9. 企業提供的部分合同、協議等；
10. 企業所處行業地位及市場競爭分析資料；
11. 現行的國家和地方稅收政策和規定；
12. 基準日近期國債收益率、同類上市公司有關指標；
13. iFinD軟件提供的A股上市公司的有關資料；
14. 2025年版《機電產品報價手冊》；
15. 企業提供的有關財務資料及其他資料；

16. 中國人民銀行發佈的評估基準日適用的外匯匯率及貸款利率；
17. 倫敦金銀市場協會發佈的近年LBMA月度平均價格統計；
18. 倫敦金屬交易所LME月度平均價格(中間價)統計；
19. 2014年企業收購資產相關資料；
20. 中冶北方(大連)工程技術有限公司出具的《巴基斯坦俾路支省杜達鉛鋅礦礦產資源開發利用方案》；
21. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；
22. 華冶杜達與巴基斯坦政府簽訂的租賃契約；
23. 資產評估專業人員調查了解到的其他資料。

(六)其他參考資料

1. 企業提供的資產清單和評估申報表；
2. 《資產評估常用數據與參數手冊》；
3. 企業提供的重要業務合同；
4. 資產評估專業人員進行的市場調查資料；
5. 資產評估專業人員線上勘察及詢證的相關資料；
6. 企業相關部門及人員提供的相關材料；
7. 有關部門頒佈的統計資料和技術標準資料，以及資產評估機構收集的有關宏觀經濟、行業分析和市場資料以及其他有關資料。

七. 評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債，資產評估的基本評估方法可以選擇市場法、收益法和成本法（資產基礎法）。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。考慮到被評估單位的特定情況以及市場信息條件的限制，我們很難在市場上找到與此次被評估單位相類似的參照物及交易情況。因此，本次評估未採用市場法進行評估。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，以確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法。現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。本次評估以評估對象持續經營為假設前提，企業可以提供完整的歷史經營財務資料，企業管理層對企業未來經營進行了分析和預測，且從企業的財務資料分析，企業未來收益及經營風險可以量化，具備採用收益法進行評估的基本條件。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本項目對委估範圍內的全部資產及負債的資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

結合評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本項目採用資產基礎法和收益法進行評估。

(二) 評估結論確定的方法

在採用兩種評估方法分別形成各自測算結果的基礎上，在對兩種評估方法具體應用過程中所使用資料的完整性、數據可靠性，以及測算結果的合理性等方面進行綜合分析的基礎上，選用其中一種方法的測算結果作為本報告的最終評估結論。

八. 資產基礎法中各類資產和負債的具體評估方法應用

(一) 關於流動資產的評估

1. 貨幣資金

貨幣資金包括現金、銀行存款。

對於貨幣資金的評估，資產評估專業人員在公司出納員的陪同下，對庫存現金進行了監盤，並採取盤點倒推方法驗證基準日現金餘額，並同基準日的現金日記賬和總賬現金賬戶餘額核對的方法確定評估值，以核實後的賬面值確定評估值。資產評估專業人員通過對銀行存款查閱銀行對賬單、調節表並對審計機構對銀行存款函證進行了核實。對於銀行存款以核實後的賬面值確認評估值。

2. 應收賬款

資產評估專業人員通過查閱相關合同、協議和原始憑證，覆核了審計師取得的函證，在核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和線上視頻調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於很可能收不回部分款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，估算風險損失，以應收款合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。

3. 預付賬款

評估人員查閱了相關材料採購合同或供貨協議，了解了評估基準日至評估現場作業日期間已接受的服務和收到的貨物情況。未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物或勞務等情況，故以核實後賬面值作為評估值。

4. 其他應收款

對其他應收款的評估，資產評估專業人員通過審核相關賬簿及原始憑證，覆核了審計師取得的函證，發現沒有出現債務人破產、倒閉、死亡、失蹤或其他不可抗力而導致的壞賬，但是不能保證未來不發生壞賬損失。再加上考慮到這些款項並不能在評估基準日一次收回，而具體收回的時間又具有不確定性，由於資金有時間價值也需要考慮，因而資產評估需要考慮評估風險損失。資產評估專業人員認為本次會計計提的壞賬準備金額與評估風險損失金額基本相當，故本次應收款評估值按賬面值確認，壞賬準備按規定評估值為零。

5. 存貨

存貨主要包括原材料、產成品、在產品。

評估人員將存貨評估申報表與總賬、明細賬及財務報表進行核對，查閱相關賬簿記錄和原始憑證，以確認存貨的真實存在及權屬狀況。另外，評估人員了解企業的存貨內控制度，並通過查閱最近的存貨進出庫單等，掌握存貨的週轉情況，並對存貨的品質、庫存時間進行核查。最後，評估人員與企業存貨保管人員共同對存貨進行了抽盤，並結合盤點日至評估基準日之間的存貨出入庫記錄倒推計算出評估基準日存貨的實有數量。

(1) 原材料

原材料根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理的運雜費、損耗、驗收整理入庫費及其他合理費用確定評估值。被評估單位原材料採用實際成本核算，賬面價值包括購置價及其他合理費用。對於部分年代較早的小型設備按照設備類資產進行評估；對於價格變動不大的原材料，以核實後的賬面值作為評估值。

(2) 產成品

對於產成品，根據其不含稅出廠銷售價格減去銷售費用、全部稅金和適當數額的稅後淨利潤確定評估值，計算公式如下：

產成品評估值=產成品數量×產成品評估單價

產成品評估單價=不含稅銷售單價×1－銷售費用率－稅金及附加率－經營利潤率×企業所得稅稅率－經營利潤率×(1－企業所得稅稅率)×利潤扣除率

其中，產成品數量根據評估基準日產成品的實際數量確定；不含稅銷售單價根據評估基準日近期產成品的不含稅銷售價格確定；銷售費用率、稅金及附加率、經營利潤率結合歷史年度財務報表情況分析確定；企業所得稅稅率按評估基準日企業適用的稅率確定；利潤扣除率根據產成品的銷售狀況確定，其中暢銷產品、正常銷售產品和勉強銷售產品的利潤扣除率分別為0%、50%和100%。

(3) 在產品

對於在產品（自製半成品），由於企業生產工藝較複雜，難以將各項在產品（自製半成品）折合為最終產成品的約當產量，故本次評估根據企業的產品銷售毛利率水平折合其不含稅銷售價格後扣減銷售費用、全部稅金和部分稅後淨利潤後確定評估值。計算公式如下：

在產品（自製半成品）評估值=在產品（自製半成品）數量×在產品（自製半成品）評估單價

在產品（自製半成品）評估單價=在產品（自製半成品）折合銷售單價×1－銷售費用率－稅金及附加率－經營利潤率×企業所得稅稅率－經營利潤率×（1－企業所得稅稅率）×利潤扣除率

在產品（自製半成品）折合銷售單價=賬面單價×1+銷售毛利率÷（1－銷售毛利率）

其中，在產品（自製半成品）數量根據評估基準日在產品（自製半成品）的實際數量確定；不含稅銷售單價根據在產品（自製半成品）的賬面單價和銷售毛利率折算確定；銷售費用率、稅金及附加率、經營利潤率結合歷史年度財務報表情況分析確定；企業所得稅稅率按評估基準日企業適用的稅率確定；利潤扣除率根據在產品（自製半成品）的銷售狀況確定，其中暢銷產品、正常銷售產品和勉強銷售產品的利潤扣除率分別為0%、50%和100%。

(二) 關於房屋建築物類資產的評估

1. 房屋建築物及構築物評估方法

根據《資產評估執業準則—不動產》的相關規定，應當根據評估對象的特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析市場法，收益法，成本法，假設開發法等方法的適用性選擇恰當的評估方法。

方法適用性分析：

由於委估房屋建築物類資產為自建生產類建築，無法查詢到週邊同類型建築的整體租賃信息，因此不具備採用收益法評估的條件。

由於委估房屋建築物類資產為自建生產類建築，無法獲取週邊同類型建築的整體出售市場價格案例，因此無法採用市場法對委估房屋建築物類資產價值進行評估。

由於房屋建築物類資產為自建生產類建築，評估人員可以獲取採用重置成本法評估所需的工程消耗量指標和評估基準日的人工、材料和機械台班使用價格信息，具備採用重置成本法評估的條件。

評估對象為已開發並投入使用項目，不符合假設開發法的應用條件及適用範圍，故未選用假設開發法。

綜上，本次評估採用重置成本法。其計算公式一般表述為：

評估值=重置成本×綜合成新率

(1) 重置成本的確定

重置成本=建安綜合造價(含稅)+前期及其他費用(含稅)+資金成本

1) 建安綜合造價

對於已提供工程結算或財務竣工決算資料的，採用決算調整法以資產相應的工程結算為基礎，參考工程結算及評估基準日的人工費、材料費、機械費標準對竣工日至評估基準日的造價差異進行調整，最終計算出建安綜合造價。

對於價值量小，結構簡單的建(構)築物採用單方造價法確定其重置單價。

2) 前期及其他費用

工程前期及其他費用按照產權持有人的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。

3) 資金成本

資金成本係在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，其採用的利率按貸款市場報價利率(LPR)計算，工期按建設正常合理週期計算，並按均勻投入考慮，確定資金成本。

資金成本 = (建安綜合造價(含稅)+前期及其他費用(含稅)) × 建設期貸款利率 × 合理工期 ÷ 2

貸款利率採用評估基準日一年期中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)。

(2) 綜合成新率的確定

本次納入評估範圍的房屋建築物及構築物是為採礦服務的，經與企業管理層溝通，當礦山資源開採完畢，無法進行有效回收，其經濟壽命也同時結束。成新率根據可採儲量確定的尚可服務年限與根據經濟壽命年限確定的尚可服務年限孰低，並結合線上勘查、房屋建築物歷年更新改造情況、房屋維護狀況等綜合確定。

成新率按照以下公式確定：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

可正常使用的房屋建築物類資產，其成新率一般不低於30%。

(3) 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

2. 井巷工程評估方法

根據委估資產狀況，對井巷工程採用重置成本法進行評估。

根據委估資產狀況，對井巷工程採用重置成本法進行評估。本次對於井巷資產的評估，是在企業提供的工程資料的基礎上，結合實地勘查，以重編預算的方法，確定建築物的重置全價，並按井巷的使用年限和對井巷剩餘可採儲量情況綜合確定成新率，進而計算出井巷資產評估值。

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全價

重置全價=建築工程造價+前期及其他費用+資金成本

1) 井巷工程綜合造價

井下工程的工程綜合造價的確定是根據實物工程量和現行的2019年版《有色金屬工業礦山井巷工程預算定額》及取費標準進行計算。計算公式如下：

綜合造價=直接定額費+輔助定額費+企業管理費+利潤+組織措施費+其他項目費+規費+稅金

其中：直接定額費根據施工方法、掘進斷面、支護方式、支護材料和支護厚度，套用2019年版《有色金屬工業礦山井巷工程預算定額》(直接費部分)計算確定。

輔助定額費分開拓方式及井筒期、巷道期、尾工期施工區巷道、總工程量、巷道斷面、井筒長度，套用2019年版《有色金屬工業礦山井巷工程預算定額》(輔助費部分)計算確定。

企業管理費、利潤、組織措施費、其他項目費、規費、稅金等是根據2019年版《有色金屬工業建安工程費用定額、工程建設其他費用定額》(中色協科字(2019)204號)，結合礦井建設施工情況計取。材料價格參考現場收集價格。

2) 工程前期及其他費用

前期及其他費用，包括當地地方政府規定收取的建設費用及建設單位為建設工程而投入的除建安造價外的其他費用兩個部分，詳見下表。

井巷前期及其他費用費率表

序號	費用名稱	取費基數	費率	取費依據
1	建設單位管理費	建安工程費	0.99%	財建[2016]504號
2	勘察設計費	建安工程費	2.98%	發改價格[2015]299號
3	工程監理費	建安工程費	1.59%	發改價格[2015]299號
4	工程招投標代理服務費	建安工程費	0.08%	發改價格[2015]299號
5	可行性研究費	建安工程費	0.23%	發改價格[2015]299號
6	礦山巷道維修費	井巷工程造價	1.00%	有色金屬工業工程建設 其他費用定額(2019版 3.20)
小計			6.87%	

3) 資金成本的確定

資金成本係在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，其採用的利率依據中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心於2025年7月21日公佈的貸款市場報價利率，工期按建設正常合理週期計算，並按均勻投入考慮：

資金成本 = (建安工程造價+工程建設前期費用及其他費用) × 貸款利率 × 建設工期 × 1/2

(2) 成新率的確定

本次納入評估範圍的井下工程是為採礦服務的，當資源開採完畢，其經濟壽命也同時結束。成新率根據可採儲量確定的尚可服務年限與根據經濟壽命年限確定的尚可服務年限孰低原則確定。其計算公式分別如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可服務年限} \div (\text{已服務年限} + \text{尚可服務年限}) \times 100\%$$

$$\text{根據採儲量確定的尚可服務年限} = \text{評估利用的可採儲量} \div (\text{礦山生產能力} \div (1 - \text{貧化率}))$$

(3) 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置價值} \times \text{成新率}$$

(三) 關於設備類資產的評估**1. 評估方法的選擇**

根據《資產評估執業準則—機器設備》，執行機器設備評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析成本法、市場法和收益法三種資產評估基本方法的適用性，選擇評估方法。

本次被評估設備不具有獨立獲益能力，不宜採用收益法評估；缺乏活躍的交易市場的設備，不宜採用市場法評估；可以在市場取得被評估設備的重置價格，故本次設備的評估主要採用重置成本法。

2. 評估方法介紹

設備評估的重置成本法是通過估算全新設備的更新重置成本，然後扣減實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，或在確定綜合成新率的基礎上，確定設備評估價值的方法。設備的重置價值一般包括重新購置或建造與評估對象功效相同的全新資產所需的一切合理的直接費用和間接費用，如設備的購置價、運雜費、設備基礎費、安裝調試費、前期及其他費用、資金成本等。本次評估採用的計算公式為：

評估價值=重置成本×綜合成新率

(1) 機器設備

1) 重置成本

機器設備重置成本由設備購置費、運雜費、安裝工程費、基礎費、其他費用和資金成本等部分組成。

重置成本計算公式：

重置成本=設備購置價+運雜費+安裝調試費+基礎費+前期及其他費用+資金成本

A. 購置價

國產標準設備購置價格的選取主要通過查閱《2025機電產品價格信息查詢系統》(機械工業信息研究院)和網上詢價、向生產廠家或貿易公司諮詢最新市場成交價格以及企業近期同類設備購置價格等綜合判定；對未能查詢到購置價的設備，參考同行業工業生產者出廠價格指數，採取指數調整法推算確定購置價。

B. 運雜費

以含稅購置價為基礎，根據生產廠家與設備所在地間發生的裝卸、運輸、保管、保險及其他相關費用，按不同運雜費率計取。購置價格中包含運輸費用的不再計取運雜費。

運雜費計算公式如下：

$$\text{設備運雜費} = \text{設備購置價} \times \text{運雜費率}$$

C. 安裝調試費

安裝調試費率主要參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率，同時考慮設備的輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度和被評估單位以往有關設備安裝費用支出情況分析確定。對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

安裝調試費計算公式如下：

$$\text{安裝調試費} = \text{設備購置價} \times \text{安裝調試費率}$$

D. 基礎費

如設備不需單獨的基礎不考慮設備基礎費用；單獨基礎參考工程概算或結算資料，依據《資產評估常用數據與參數手冊》提供的基礎費參考費率，結合被評估單位實際支出情況分析確定。

基礎費計算公式如下：

基礎費=設備購置價×基礎費率

E. 前期及其他費用

其他費用包括建設單位管理費、可行性研究報告及評估費、設計費、工程監理費等，是依據該設備所在地建設工程其他費用標準，結合本身設備特點進行計算。

前期及其他費用 = (設備購置價+運雜費+安裝調試費+基礎費) × 費率

F. 資金成本

企業正常生產所需要的主要設備根據項目合理工期和金融機構貸款利率確定資金成本(假設資金均勻投入)，其採用的利率按中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心於2025年7月公佈的貸款市場報價利率計算。

資金成本 = (設備購置價格+運雜費+安裝調試費+基礎費+前期及其他費用) × 合理建設工期 × 貸款利率 × 1/2

2) 成新率

對機器設備的成新率，參照設備的經濟壽命年限，並通過線上勘查設備現狀及查閱有關設備運行，修理及設備管理檔案資料，對設備各組成部分進行勘查，綜合判斷該設備其尚可使用年限，在此基礎上計算成新率N，即：

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

3) 評估值

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(2) 運輸車輛

本次對車輛採用成本法進行評估。

1) 車輛重置成本

車輛重置成本為車輛購置價。購置價主要參照同類車型最新交易的市場價格確定。

$$\text{車輛重置成本} = \text{車輛購置價}$$

2) 綜合成新率的確定

車輛的成新率以車輛行駛里程、使用年限兩種方法根據孰低原則確定，然後結合線上勘察情況加權確定綜合成新率。

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

年限法成新率 = (車輛法定行駛年限 - 已行駛年限) / 車輛規定行駛年限 × 100%

里程成新率 = (車輛法定行駛里程 - 累計行駛里程) / 車輛法定行駛里程 × 100%

勘察成新率：根據線上勘察車輛的車身外觀、發動機艙、駕駛艙、啟動、路試、底盤、功能性零部件等部位狀態，綜合分析確定。

3) 車輛評估值的確定

評估值 = 車輛重置全價 × 綜合成新率

(3) 電子設備評估

1) 電子設備重置成本的確定

根據當地市場信息及《中關村在線》、《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，以含稅購置價確定其重置成本：

重置成本 = 購置價

2) 電子設備成新率

電子設備按年限法確定成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

3) 評估值的確定

評估值 = 重置成本 × 電子設備成新率

(四) 關於在建工程的評估

根據在建工程的特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法進行評估。為避免資產重複計價和遺漏資產價值，結合在建工程特點，對於各項未完工的項目，採用以下評估方法：

開工時間距評估基準日半年內的在建項目，在核實後的賬面值基礎上，按剔除其中不合理支出後的餘額確定評估值。

開工時間距評估基準日半年以上、且屬於正常建設的在建項目，若在此期間投資涉及的人工、材料和機械等價格變動幅度不大，則按照不含資金成本的賬面價值扣除不合理支出後加適當的資金成本確定其評估值；若人工、材料和機械等投資價格發生了較大變化，則按照正常情況下在評估基準日重新形成該在建工程已經完成的工程量所需發生的全部費用確定重置價值；當存在較為明顯的實體性、功能性或經濟性貶值時，還需扣除各項貶值額，否則貶值額為零。

(五) 關於工程物資的評估

工程物資根據清查核實後的數量乘以現行市場購買價，再加上合理的運雜費、損耗、驗收整理入庫費及其他合理費用確定評估值。被評估單位工程物資採用實際成本核算，賬面價值包括購置價及其他合理費用。對於價格波動較大的工程物資，以評估基準日的市場價格並考慮合理費用作為評估值；對於購置年限較早，價格波動較大的小型設備，按照設備類資產進行評估；對於價格波動不大的工程物資，以核實後的賬面值作為評估值。

(六) 關於無形資產—礦業權的評估

本次無形資產—採礦權評估引用了中水致遠資產評估有限公司於2025年12月3日出具的《中國冶金科工股份有限公司擬轉讓中國華冶杜達礦業有限公司巴基斯坦杜達鉛鋅礦採礦權評估報告》(中水致遠礦評字[2025]010016號)，評估對象為中國華冶杜達礦業有限公司礦業權，評估範圍為礦權賦予證證載範圍，評估值124,309,300.00美元。

本次評估引用的礦業權評估報告的評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日、評估依據的經濟行為文件、評估假設及評估結論使用有效期等與資產評估報告的一致。

(七) 關於無形資產—其他無形資產的評估**1. 外購軟件**

對於外購軟件類無形資產的評估，本次納入評估範圍的辦公軟件為近期購買，資產評估專業人員按照目前市場價格確定評估值。

2. 專利資產

技術類無形資產的基本評估方法包括成本法、收益法、市場法。

由於技術類無形資產具有較強的獨特性，不同技術類無形資產進行類比的要求和難度較大，難以收集到類似技術類無形資產的交易案例及相關案例的具體信息，故本次評估不適用市場法。

由於被估技術類無形資產對企業的收益具有較重要貢獻，其成本與價值具有弱對應性，成本法很難真實反映其實際價值，故本次評估亦不適用成本法。

由於被估技術類無形資產具有一定的獲利能力，收益法能夠體現各無形資產對收益的貢獻，且對未來收益的貢獻可以預測並用貨幣計量，獲得預期收益所承擔的風險也可以量化，故本次採用收益法（收入分成法）評估，在預測未來與技術相關的營業收入基礎上，採用收入分成率估算技術類無形資產對銷售收入的貢獻額，並採用適當的折現率折為現值，以此確定技術類無形資產的評估值，基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中： V – 技術評估值；

r – 技術的折現率；

n – 技術的收益期限；

Fi – 未來第i期與技術相關的營業收入；

K – 未來各期技術的收入分成率。

(八) 關於負債的評估

企業申報的負債為流動負債和非流動負債，其中流動負債包括應付賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款；非流動負債為長期應付款、預計負債。根據企業提供的各項目明細表，對各項負債進行核實後，確定各筆債務是否是公司基準日實際承擔的，債權人是否存在來確定評估值。

九. 收益法的具體評估方法應用

採用收益法評估，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。

(一) 關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和付息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量=稅後淨利潤+折舊與攤銷+利息費用（扣除稅務影響後）－資本性支出－淨營運資金變動。

(二) 關於收益期

收益預測範圍的企業收益期按有限期考慮，未來預測期共28.42年，從2025年8月至2053年12月。

(三) 關於折現率

本次採用企業的加權平均資本成本(WACC)作為企業自由現金流量的折現率。企業的資金來源有若干種，如股東投資、債券、銀行貸款、融資租賃和留存收益等。債權人和股東將資金投入某一特定企業，都期望其投資的機會成本得到補償。加權平均資本成本是指以某種籌資方式所籌措的資本佔資本總額的比重為權重，對各種籌資方式獲得的個別資本成本進行加權平均所得到的資本成本。WACC的計算公式為：

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

其中： E: 為評估對象目標股本權益價值；

D: 為評估對象目標債務資本價值；

Re: 為股東權益資本成本；

Rd: 為借入資本成本；

T: 為公司適用的企業所得稅稅率。

其中股東權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算確定：

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

其中： Rf－無風險報酬率；

β_e －企業的風險系數；

Rm－市場期望收益率；

α －企業特定風險調整系數。

(四) 收益法的評估計算公式

本次被評估單位採用的收益法的計算公式為：

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

式中： P－為企業股東全部權益價值評估值；

Ai－為企業經營期第i年的企業自由現金流量；

B－為收益期末營運資本收回額；

C－為收益期末可回收殘值；

R－折現率；

n－企業收益期預測年限，n=1,2,3.....；

D – 企業評估基準日付息債務的現值；

OE – 企業評估基準日非經營性、溢餘資產與負債總和的現值。

十. 評估程序實施過程和情況

資產評估專業人員於2025年10月9日至2025年10月25日對評估對象涉及的資產和負債實施了線上評估工作，本次評估程序實施過程介紹如下：

(一) 明確評估業務基本事項

由本公司業務負責人與委託人代表商談明確委託人、被評估單位和委託人以外的資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人；評估目的；評估對象和評估範圍；價值類型；評估基準日；評估報告使用限制；評估報告提交時間及方式；評估服務費總額、支付時間和方式；委託人與資產評估專業人員工作配合和協助等其他需要明確的重要事項。

(二) 簽訂資產評估委託合同

根據評估業務具體情況，本公司對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由資產評估機構決定是否承接該評估業務。資產評估機構受理資產評估業務的應當與委託人依法訂立資產評估委託合同，約定資產評估機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

(三) 編製評估計劃

本公司承接該評估業務後，立即組織資產評估專業人員編製了資產評估計劃，並合理確定資產評估計劃的繁簡程度。資產評估計劃包括資產評估業務實施的主要過程及時間進度、人員安排及技術方案等。

(四) 資產調查核實

根據評估業務具體情況，我們對評估對象進行了適當的線上勘查。包括：

1. 要求委託人和被評估單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料；
2. 要求委託人或者被評估單位對其提供的評估明細表及相關證明材料以簽名、蓋章及法律允許的其他方式進行確認；
3. 資產評估專業人員通過詢問、訪談、核對、監盤、線上勘查等方式進行調查，獲取評估業務需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；
4. 對無法或者不宜對評估範圍內所有資產、負債等有關內容進行逐項調查的，根據重要程度採用抽查等方式進行調查。像

(五) 收集評估資料

我們根據評估業務具體情況收集評估資料，並根據評估業務需要和評估業務實施過程中的情況變化及時補充收集評估資料。這些資料包括：

1. 直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；
2. 查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊、分析資料、鑒定報告、專業報告及政府文件等形式；
3. 資產評估專業人員依法對資產評估活動中使用的資料進行核查驗證。核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等。

4. 資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 與審計機構核對數據

審計機構與本公司在各自工作基礎上，資產評估專業人員與審計機構進行數據核對工作。

(七) 評定估算

1. 資產基礎法評估的主要工作，按資產類別進行價格查詢和市場詢價的基礎上，選擇合適的測算方法，估算各類資產及負債的評估，並進行匯總分析，初步確定資產基礎法的測算結果。
2. 收益法評估的主要工作，資產評估專業人員通過與企業管理層的訪談，考察企業現場、收集企業歷史年度財務資料，結合對同類行業及公司的相關數據進行對比分析，在充分了解市場狀況，深入研究企業生產經營的各個方面的基礎上，建立計算模型，進行評估測算，並反覆進行修正，初步確定收益法的評估結果。
3. 對資產基礎法和收益法的初步評估結果進行比較、分析、補充、修改、完善，在綜合分析價值影響因素的基礎上，合理選用其中一種評估方法的評估結果確定本次資產評估工作的最終評估結論。

(八) 編製和提交評估報告

在上述工作的基礎上，起草資產評估報告書初稿。本公司內部對評估報告初稿和工作底稿進行初審後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就評估報告有關內容進行了必要溝通。在全面考慮有關意見後，對評估報告進行必要的調整、修改和完善，然後重新按本公司內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行了認真審核後，由本公司出具正式評估報告向委託人提交。

十一. 評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：假設被評估單位以設計建設方案確定的生產方式、生產規模、產品方案、開發技術水平以及市場供需水平為基準，持續合法經營至2053年12月31日，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設華冶杜達各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
11. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

(三) 評估限制條件

1. 本評估結論是依據本次評估目的，以公開市場為假設前提而估算的評估對象的市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
2. 評估報告中所採用的評估基準日已在報告前文明確，我們對價值的估算是根據評估基準日企業所在地貨幣購買力做出的。

本報告評估結論在以上假設和限制條件下得出，當上述評估假設和限制條件發生較大變化時，評估結論無效。

十二. 評估結論

根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對中國華冶杜達礦業有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

(一) 資產基礎法測算結果

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：萬美元

項目		賬面價值	評估結果	增減值	增減率%
		A	B	C = B-A	D = C/A × 100%
流動資產合計	1	5,072.29	6,081.33	1,009.04	19.89
非流動資產合計	2	5,060.90	24,619.76	19,558.86	386.47
其中：長期股權投資	3	—	—	—	
投資性房地產	4	—	—	—	
固定資產	5	4,123.03	11,252.18	7,129.16	172.91
在建工程	6	937.59	263.16	-674.43	-71.93
無形資產	7	0.28	13,104.42	13,104.14	4,682,658.97
其中：無形資產—					
土地使用權	8	—	—	—	
其他非流動資產	9	—	—	—	
資產總計	10	10,133.19	30,701.09	20,567.90	202.98
流動負債	11	5,326.37	5,326.37	—	—
非流動負債	12	2,201.86	2,201.86	—	—
負債總計	13	7,528.23	7,528.23	—	—
淨資產	14	2,604.96	23,172.86	20,567.90	789.57

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估結果	增減值	增減率%
		A	B	C = B-A	D = C/A × 100%
流動資產合計	1	36,263.86	43,477.89	7,214.03	19.89
非流動資產合計	2	36,182.37	176,016.50	139,834.13	386.47
其中：長期股權投資	3	—	—	—	
投資性房地產	4	—	—	—	
固定資產	5	29,477.16	80,446.35	50,969.19	172.91
在建工程	6	6,703.20	1,881.41	-4,821.79	-71.93
無形資產	7	2.00	93,688.74	93,686.74	4,682,658.97
其中：無形資產—					
土地使用權	8	—	—	—	
其他非流動資產	9	—	—	—	
資產總計	10	<u>72,446.23</u>	<u>219,494.39</u>	<u>147,048.16</u>	<u>202.98</u>
流動負債	11	38,080.37	38,080.37	—	—
非流動負債	12	<u>15,741.97</u>	<u>15,741.97</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
負債總計	13	<u>53,822.34</u>	<u>53,822.34</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
淨資產	14	<u>18,623.89</u>	<u>165,672.05</u>	<u>147,048.16</u>	<u>789.57</u>

經資產基礎法評估，華冶杜達總資產賬面價值為72,446.23萬元，評估結果為219,494.39萬元，增值額為147,048.16萬元，增值率為202.98%；總負債賬面價值為53,822.34萬元，評估結果為53,822.34萬元，評估無增減值；淨資產賬面價值為18,623.89萬元，評估結果為165,672.05萬元，增值額為147,048.16萬元，增值率為789.57%。

(二) 收益法測算結果

經評估，於評估基準日，用收益法評估的中國華冶杜達礦業有限公司全部權益價值為158,812.12萬元，與企業賬面淨資產18,623.89萬元相比增值140,188.23萬元，增值752.37%。

(三) 兩種方法測算結果分析

從以上結果可以看出，資產基礎法評估結果比收益法評估結果高6,859.92萬元，高出幅度為4.32%。以下就兩種方法評估結果的可靠性和合理性進行具體的分析。

收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估企業預期收益資本化或折現，以評價評估對象的價值，體現收益預測的思路。收益法評估是以資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的經營能力(獲利能力)的大小。本次評估，收益法所採用的評估參數數據，與作為企業核心資產的杜達鉛鋅礦業權評估測算所採用的收入成本費用參數數據保持一致。

資產基礎法是以企業在評估基準日客觀存在的資產和負債為基礎逐一進行評估取值後得出的評估結果。是從投入的角度估算企業價值的一種基本方法，能比較直觀的反映企業價值的大小。我們認為，按照適當方法測算企業核心資產，同時對企業其他資產負債進行合理測算，綜合確定的資產基礎法評估結果相對更具可信性，得出的結論相對更穩健，更能反映出企業股東全部權益的市場價值。

綜上所述，我們認為資產基礎法的評估結果更為合理，更能客觀反映華冶杜達的市場價值，因此本報告採用資產基礎法的評估結果作為最終評估結論。

(四) 評估結論

經評估，在本報告假設條件下，於評估基準日2025年7月31日，中國華冶杜達礦業有限公司股東全部權益價值評估值為165,672.05萬元，金額大寫：壹拾陸億伍仟陸佰柒拾貳萬零伍佰元整。

(五) 評估結論使用有效期

本報告書評估結論自評估基準日起算有效使用期限為一年，即自2025年7月31日至2026年7月30日期間使用有效。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，評估結論可以作為本評估目的的參考依據，超過一年，需重新進行資產評估。

十三. 特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，在依據本報告自行決策時給予充分考慮。

- (一) 對企業存在的可能影響資產評估的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而資產評估專業人員已履行評估程序，仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。
- (二) 由華冶杜達提供的與評估相關的行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證等評估所需資料，是編製本報告的基礎。委託人和相關當事人應當對所提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 資產評估專業人員對委託範圍內的資產產權進行了必要的核實工作，對所發現的資產產權存在的問題給予盡可能的充分披露，本次評估未發現存在產權爭議事項，但評估報告是對評估對象發表專業評估意見，不具有產權證明的法律屬性，因此，本報告不能作為產權證明文件。

(四) 評估程序受到限制的說明

1. 對隱蔽工程的核實，受客觀條件所限，資產評估專業人員無法進行實物勘察，僅通過被評估單位提供的相關資料進行核實。
2. 評估過程中，資產評估專業人員在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於資產評估專業人員的外觀觀察和被評估單位提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。
3. 被評估單位主要資產位於巴基斯坦，由於目前國際形勢嚴峻，無法前往現場進行實物資產盤點及現場勘查。評估人員採用線上勘查作為替代程序完成實物資產的核查驗證程序，能夠較為完整的了解實物資產狀況，經分析，該事項不會對評估結論產生重大影響。

(五) 評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

無。

(六) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(七) 抵押、擔保事項

無。

(八) 資產權屬資料不全面或者存在瑕疵及其他需要說明的情況

1. 根據企業提供的《注資申請》、《境外國有資產以個人名義持股委託協議書》及其他相關資料，被評估單位章程所示除中國華冶科工集團有限公司以外股東均為代持股東，中國華冶杜達礦業有限公司為中國華冶科工集團有限公司的全資子公司。

2. 根據企業提供的專利證書，本次評估範圍內26項專利資產證載權利人均為中國華冶科工集團有限公司。經向企業管理層溝通了解到，上述專利資產均由中國華冶杜達礦業有限公司自主研發，由於境外公司無法在國內申請專利證書，因此由中國華冶科工集團有限公司代為申報註冊，評估人員已取得上述專利在中國華冶科工集團有限公司內部申報及審批流程文件進行了相應核實，上述專利資產實際權利人均為中國華冶杜達礦業有限公司。
3. 本次評估範圍內的房屋建築物均未辦理權利證書，被評估單位已提供《權屬承諾函》，承諾上述資產歸中國華冶杜達礦業有限公司所有。

(九) 其他特別事項說明

1. 本次評估中所涉及的未來盈利預測是建立在由華冶杜達公司管理層制定，並經華冶杜達公司以及委託人確認的基礎上的。華冶杜達公司對提供的未來盈利預測的相關數據和資料的真實性、科學性和完整性，以及未來盈利預測的合理性和可實現性負責。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性是委託人及相關當事方的責任；資產評估專業人員的責任是對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。
2. 本次收益法評估中所採用的評估假設是在目前條件下，對評估對象未來經營的一個合理預測，如果未來出現可能影響假設前提實現的各種不可預測和不可避免的因素，則會影響盈利預測的實現程度。資產評估專業人員在此提醒委託人和其他相關當事人，我們並不保證上述假設可以實現，也不承擔實現或幫助實現上述假設的義務。

(十) 本評估結論未考慮評估增減可能產生的納稅義務變化。

(十一) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

(十二) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

無。

資產評估報告使用人應注意以上的特別事項對評估結論所產生的影響。

十四. 資產評估報告使用限制說明

(一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，不得用於本評估目的之外的其他經濟行為。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(五) 本報告需經資產評估機構及至少兩名資產評估師簽名、蓋章，並依據國有資產資產管理的有關規定，在有權核准或備案管理單位完成資產評估報告核准或備案後，方可產生法律規定的效力、正式使用。

(六) 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經得本資產評估機構的書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

十五. 資產評估報告日

本報告書形成時間為：2025年12月3日。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權
涉及的中冶金吉礦業開發有限公司
股東全部權益價值項目

資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010159號
(本評估報告共1冊本冊為第1冊)

中水致遠資產評估有限公司
二〇二五年十二月三日

聲明

- 一. 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三. 資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五. 資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六. 評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七. 本報告不具有產權證明的法律屬性，不能作為產權證明文件。
- 八. 資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權
涉及的中冶金吉礦業開發有限公司
股東全部權益價值項目

評估報告

中水致遠評報字[2025]第010159號

摘要

中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的中冶金吉礦業開發有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將本評估報告的主要內容摘要如下：

- 一. **評估目的：**根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬對子公司進行股權轉讓，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對上述經濟行為所涉及的中冶金吉礦業開發有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。
- 二. **評估對象和評估範圍：**評估對象為中冶金吉礦業開發有限公司股東全部權益價值。評估範圍為中冶金吉礦業開發有限公司的全部資產和負債。於評估基準日2025年7月31日企業總資產賬面值為321,918.33萬元，負債總額賬面值為56,885.94萬元，淨資產賬面值為265,032.39萬元。
- 三. **價值類型：**本資產評估報告評估結論的價值類型為市場價值。
- 四. **評估基準日：**2025年7月31日。
- 五. **評估方法：**採用資產基礎法和收益法兩種評估方法，評估結論採用資產基礎法的測算結果。

六. 評估結論：經評估，於評估基準日2025年7月31日，中冶金吉礦業開發有限公司股東全部權益價值評估值為751,380.24萬元，金額大寫：人民幣柒拾伍億壹仟三佰捌拾萬貳仟肆佰元整。相對於中冶金吉母公司口徑淨資產賬面值265,032.39萬元，評估增值486,347.85萬元，增值率183.51 %；相對於中冶金吉合併口徑淨資產賬面值359,817.10萬元，評估增值391,563.14萬元，增值率108.82%。

本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。

七. 對評估結論產生影響的特別事項：

1. 中冶金吉礦業開發有限公司與中國進出口銀行於2025年7月簽訂《借款合同》(合同號：HETO18600000320250500000009)，合同約定，貸款用途：巴布亞新幾內亞瑞木鎳鈷礦項目；貸款金額：三億元人民幣；貸款期限為12個月，自實際放款日起算，貸款年化利率為2.4%，並採用內部收益率法(IRR)的單利方式計息。
2. 根據中冶瑞木鎳鈷有限公司所簽訂的《Master Agreement》(即瑞木鎳鈷項目主協議)中第5.6條約定：中冶瑞木鎳鈷有限公司在該聯營體各聯營方所持有的個體份額中，佔比為85%，但在其他聯營體其他方償還借款後，中冶瑞木鎳鈷有限公司在該聯營體所持有的個體份額將下降到80%。由於上述協議內容僅對一期不擴建情形進行約定。由於本次評估按照中國恩菲工程技術有限公司於2025年5月編製的《瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司瑞木二期擴建項目可行性研究報告》的擴建情形進行測算，因此最終未考慮中冶瑞木鎳鈷有限公司在該聯營體所持有的個體份額下降到80%的情形，仍按85%考慮。提請報告使用人注意。
3. 評估報告使用人應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

本摘要內容摘自評估報告正文，是評估報告的重要組成部分。欲了解本評估項目的全面情況，應認真閱讀評估報告全文。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權
涉及的中冶金吉礦業開發有限公司
股東全部權益價值項目

評估報告

中水致遠評報字[2025]第010159號

正文

中國冶金科工股份有限公司：

中水致遠資產評估有限公司接受貴單位委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的中冶金吉礦業開發有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位概況

(一) 委託人概況

公司名稱：中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「中國中冶」)

統一社會信用代碼：91110000710935716X

註冊地址：北京市朝陽區曙光西里28號

法定代表人：陳建光

註冊資本：2,072,361.917萬元人民幣

企業類型：股份有限公司(上市、國有控股)

成立日期：2008-12-01

營業期限：2008-12-01至無固定期限

經營範圍：國內外各類工程諮詢、勘察、設計、總承包；工程技術諮詢服務；工程設備的租賃；與工程建築相關的新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流和技術轉讓；冶金工業所需設備的開發、生產、銷售；建築及機電設備安裝工程規劃、勘察、設計、監理和服務和相關研究；金屬礦產品的投資、加工利用、銷售；房地產開發、經營；招標代理；進出口業務；機電產品、小轎車、建築材料、儀器儀錶、五金交電的銷售。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

（二）被評估單位概況

1. 企業基本情況

公司名稱：中冶金吉礦業開發有限公司（以下簡稱：「中冶金吉」）

統一社會信用代碼：911100007109349162

註冊地址：北京市朝陽區曙光西里28號1幢2101房間

法定代表人：王洲

註冊資本：309,570.00萬元

企業類型：其他有限責任公司

成立日期：2007-08-06

營業期限：2007-08-06至無固定期限

經營範圍：金屬和非金屬礦業資源項目的投資、運營和管理；金屬和非金屬礦業資源新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流、技術轉讓；進出口業務；銷售金屬和非金屬礦產資源產品、紡織品、日用化學品（不含危險化學品）、橡膠製品、金屬製品、機械設備、儀器儀錶、塑料製品、文化用品、體育用品、通訊設備、計算機。（企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

2. 被評估單位基準日股東及股權結構

截至本次評估基準日2025年7月31日，公司實收資本及註冊資本情況如下：

序號	出資人名稱	註冊資本 (萬元)	實收資本 (萬元)	持股比例
1	中國冶金科工股份有限公司	207,475.80	207,475.80	67.0206%
2	酒泉鋼鐵(集團)有限責任公司	40,244.10	40,244.10	13.00%
3	吉林吉恩鎳業股份有限公司	40,244.10	40,244.10	13.00%
4	金川集團股份有限公司	21,606.00	21,606.00	6.9794%
合計		309,570.00	309,570.00	100.00%

3. 被評估單位歷史沿革

中冶金吉礦業開發有限公司係由中華人民共和國工商行政管理總局批准，由中國冶金科工股份有限公司、金川集團有限公司、吉林吉恩鎳業股份有限公司、酒泉鋼鐵(集團)有限責任公司共同出資，於2007年8月6日在北京成立的有限責任公司，註冊資本16.62億元人民幣，成立時股東和出資情況如下：

序號	出資人名稱	註冊資本 (萬元)	實收資本 (萬元)	持股比例
1	中國冶金科工股份有限公司	101,382.00	101,382.00	61.00%
2	酒泉鋼鐵(集團)有限責任公司	21,606.00	21,606.00	13.00%
3	吉林吉恩鎳業股份有限公司	21,606.00	21,606.00	13.00%
4	金川集團股份有限公司	21,606.00	21,606.00	13.00%
合計		166,200.00	166,200.00	100.00%

2014年4月2日增資至30.957億元，增資後的股東和出資情況如下：

序號	出資人名稱	註冊資本 (萬元)	實收資本 (萬元)	持股比例
1	中國冶金科工股份有限公司	207,475.80	207,475.80	67.0206%
2	酒泉鋼鐵(集團)有限責任公司	40,244.10	40,244.10	13.00%
3	吉林吉恩鎳業股份有限公司	40,244.10	40,244.10	13.00%
4	金川集團股份有限公司	21,606.00	21,606.00	6.9794%
合計		309,570.00	309,570.00	100.00%

截止評估基準日2025年7月31日，中冶金吉的股本結構及出資情況未發生變化。

4. 被評估單位截止評估基準日和歷史年度主要經營狀況

截至本次評估基準日，中冶金吉經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計後企業的母公司口徑資產總額賬面321,918.33萬元，負債總額賬面值為56,885.94萬元，淨資產賬面值為265,032.39萬元；合併口徑資產總額

賬面667,589.68萬元，負債總額賬面值為307,772.58萬元，淨資產賬面值為359,817.10萬元。中冶金吉評估基準日及前三年主要資產和經營狀況如下表：

評估基準日及前三年財務狀況和經營業績概況表(母公司單體口徑)

金額單位：萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
資產總額	326,809.85	322,950.98	323,706.12	321,918.33
負債總額	66,382.66	61,042.85	60,008.93	56,885.94
淨資產	<u>260,427.19</u>	<u>261,908.14</u>	<u>263,697.19</u>	<u>265,032.39</u>

項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	18,010.15	31,879.66	44,447.89	29,656.83
營業成本	12,550.02	25,345.65	35,844.36	24,120.31
營業利潤	3,193.48	1,402.46	2,943.16	1,190.51
利潤總額	3,393.48	1,646.91	3,188.12	1,192.01
淨利潤	3,393.48	1,480.94	1,789.06	1,335.20
審計機構	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)
審計報告編號	致同審字(2023)第110C019121號	致同審字(2024)第110C017705號	致同審字(2025)第110C021438號	天職業字[2025]41039號

評估基準日及前三年財務狀況和經營業績概況表(合併口徑)

金額單位：萬元

項目	2022年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
資產總額	864,241.57	762,710.66	722,638.78	667,589.68
負債總額	682,678.85	473,816.04	383,522.32	307,772.58
淨資產	181,562.72	288,894.62	339,116.46	359,817.10
項目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	474,555.21	387,511.68	296,522.55	160,790.83
營業成本	306,231.66	247,237.86	220,423.05	116,892.34
營業利潤	126,609.68	103,697.69	46,225.15	22,977.04
利潤總額	126,716.57	102,903.75	45,983.15	22,834.59
淨利潤	126,716.57	102,737.78	44,584.10	22,977.78
審計機構	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	致同會計師事務所(特殊普通合夥)	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)
審計報告編號	致同審字(2023)第110C019120號	致同審字(2024)第110C017703號	致同審字(2025)第110C021441號	天職業字[2025]41039號

(二) 評估報告使用人

本評估報告僅供委託人、委託人上級主管部門和法律、行政法規規定的評估報告使用人使用，其他任何機構和個人不能成為評估報告的使用人。

(三) 委託人與被評估單位之間的關係

委託人中國中冶是被評估單位中冶金吉的股東。

二. 評估目的

根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬對子公司進行股權轉讓，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對上述經濟行為所涉及的中冶金吉礦業開發有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

本項目評估對象為中冶金吉礦業開發有限公司股東全部權益價值。

(二) 評估範圍內資產和負債基本情況

本次評估範圍為中冶金吉礦業開發有限公司於評估基準日經審計後的全部資產及負債。根據經審計後的評估基準日財務報表，企業母公司口徑資產總額賬面值321,918.33萬元，負債總額賬面值為56,885.94萬元，淨資產賬面值為265,032.39萬元。

評估範圍內的資產包括流動資產和非流動資產，其中流動資產包括貨幣資金、應收賬款、應收資金集中管理款、預付賬款、其他應收款和其他流動資產；非流動資產包括長期股權投資、固定資產。

評估範圍內的負債包括流動負債和非流動負債，其中流動負債包括短期借款、應付賬款、合同負債、應交稅費、其他應付款、一年內到期非流動負債和其他流動負債；非流動負債為遞延收益。

資產和負債賬面情況如下表：

金額單位：萬元

項目	賬面價值
流動資產合計	12,343.16
非流動資產合計	309,575.17
其中：長期股權投資	309,570.26
固定資產	4.91
資產總計	321,918.33
流動負債	56,870.94
非流動負債	15.00
負債總計	56,885.94
淨資產	265,032.39

評估範圍內全部資產及負債的具體情況詳見本報告附件《資產評估明細表》。

以上委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(三) 評估範圍內主要資產的說明

1. 固定資產—電子設備：中冶金吉電子設備共計14項，均為企業為滿足日常經營需要購置的掃描儀、交換機、空調和班台等設備。經現場勘察，設備整體保存狀況良好，截止評估基準日大部分設備均保持穩定、正常的運行及使用狀態，其中掃描儀、交換機、語音網關、稅控打印機-SK830處於待報廢狀態。
2. 長期股權投資：中冶金吉擁有中冶瑞木鎳鈷有限公司100% 的股權，該公司為中冶金吉的全資子公司。截至評估基準日，中冶瑞木鎳鈷有限公司運營狀況正常。

(四) 表外資產的類型、數量

無。

(五) 利用其他機構報告的情況

本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面價值數據引自天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的天職業字[2025]41039號標準無保留意見審計報告。

四. 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本次資產評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

五. 評估基準日

本項目評估基準日是2025年7月31日。該評估基準日由委託人確定。

選擇該評估基準日的理由是：該評估基準日，符合相關經濟行為的需要，有利於評估目的的實現。同時該評估基準日為產權持有人會計月末報表日，便於資產評估機構充分利用企業現有的財務資料，有利於評估工作的完成。

六. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

(一) 經濟行為依據

1. 《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)。

(二) 法律法規依據

1. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日財政部令第97號修正)；
2. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
3. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過，自2021年1月1日起施行)；
5. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
6. 《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議修訂)；
7. 《中華人民共和國礦產資源法》(2009年8月27日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議修正)；
8. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，1991年)；

9. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；
10. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號，2002年1月1日起施行)；
11. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年3月2日國務院令第709號第二次修訂)；
12. 《財政部關於改革國有資產評估行政管理方式、加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號，2001年)；
13. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號令，2005年8月25日)；
14. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
15. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委、財政部令第32號，2016年6月24日)；
16. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
17. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
18. 《關於優化中央企業資產評估管理有關事項的通知》(國資發產權規[2024]8號)；
19. 《中央企業境外國有產權管理暫行辦法》(國資委令第27號，2011年)；

20. 《上市公司收購管理辦法》(2014年10月23日證監會令第108號修訂)；
21. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
22. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(1993年12月13日中華人民共和國國務院令第134號發佈，2017年11月19日中華人民共和國國務院令第691號修訂)；
23. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號修訂)；
24. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)；
25. 《企業會計準則》和其他相關會計制度；
26. 其他相關法律、法規、通知文件等。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；

7. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
8. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
9. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
11. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
12. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
13. 《資產評估專家指引第12號—收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)；
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 資產權屬依據

1. 企業法人營業執照；
2. 企業出資證明文件(公司章程、驗資報告等)；
3. 重要資產購置合同或憑證；
4. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、會計憑證、會計報表及其他資料。

(五) 取價依據

1. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析數據；
2. 評估基準日及歷史年度的財務報表及財務明細賬；
3. 企業提供的財務管理、生產經營、市場銷售等經營的資料；
4. 企業收入、成本、費用分析及預測資料；
5. 企業固定資產折舊計提方法；
6. 企業未來年度的發展規劃、投資項目及所需資金的資料；
7. 企業的財務會計核算制度；
8. 企業職工工資福利政策及未來年度工資總額變化情況；
9. 企業提供的部分合同、協議等；
10. 企業所處行業地位及市場競爭分析資料；
11. 現行的國家和地方稅收政策和規定；
12. 基準日近期國債收益率、同類上市公司有關指標；
13. iFinD軟件提供的A股上市公司的有關資料；
14. 企業提供的有關財務資料及其他資料；
15. 中國人民銀行發佈的評估基準日適用的外匯匯率及貸款利率；
16. 資產評估專業人員調查了解到的其他資料。

(六) 其他參考資料

1. 企業提供的資產清單和評估申報表；
2. 《資產評估常用數據與參數手冊》；
3. 《資產評估專家指引第8號—資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
4. 企業提供的重要業務合同；
5. 資產評估專業人員進行的市場調查資料；
6. 資產評估專業人員現場勘察及詢證的相關資料；
7. 企業相關部門及人員提供的相關材料；
8. 有關部門頒佈的統計資料和技術標準資料，以及資產評估機構收集的有關宏觀經濟、行業分析和市場資料以及其他有關資料。

七. 評估方法**(一) 評估方法的選擇**

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債，資產評估的基本評估方法可以選擇市場法、收益法和成本法(資產基礎法)。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。考慮到我國目前的產權市場發展狀況和被評估單位的特定情況以及市場信息條件的限制，我們很難在市場上找到與此次被評估單位類似的參照物及交易情況。因此，本次評估未採用市場法進行評估。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，以確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法。現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。本次評估以評估對象持續經營為假設前提，企業可以提供完整的歷史經營財務資料，企業管理層對企業未來經營進行了分析和預測，且從企業的財務資料分析，企業未來收益及經營風險可以量化，具備採用收益法進行評估的基本條件。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本項目對委估範圍內的全部資產及負債的資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

結合評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本項目採用資產基礎法和收益法進行評估。

(二) 評估結論確定的方法

在採用兩種評估方法分別形成各自測算結果的基礎上，在對兩種評估方法具體應用過程中所使用資料的完整性、數據可靠性，以及測算結果的合理性等方面進行綜合分析的基礎上，選用其中一種方法的測算結果作為本報告的最終評估結論。

八. 資產基礎法中各類資產和負債的具體評估方法應用

(一) 關於流動資產的評估

1. 貨幣資金

對於貨幣資金的評估，資產評估專業人員通過對銀行存款查閱銀行對賬單、調節表並對審計機構對銀行存款函證進行了核實。對於銀行存款以核實後的賬面值確認評估值。

2. 應收賬款

資產評估專業人員通過查閱相關合同、協議和原始憑證，覆核了審計師取得的函證，在核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值。

3. 應收資金集中管理款

對於應收資金集中管理款的評估，資產評估專業人員抽查了相關記賬憑證及附件進行核實，經核實賬實相符，按可收回款項的狀況確定評估值結果。

4. 預付賬款

對預付賬款的評估，評估人員在對預付款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物等情況，按核實後賬面值確定評估值。

5. 其他應收款

對其他應收款的評估，資產評估專業人員通過審核相關賬簿及原始憑證，覆核了審計師取得的函證，發現沒有出現債務人破產、倒閉、死亡、失蹤或其他不可抗力而導致的壞賬，但是不能保證未來不發生壞賬損失。

6. 其他流動資產

對其他流動資產的評估，資產評估專業人員通過查閱核實相關納稅申報表和原始憑證及附件，以核實後的賬面值作為評估結果。

(二) 長期股權投資

資產評估專業人員首先對長期投資形成的原因、賬面價值和實際狀況進行了核實，並查閱被投資單位章程和有關會計記錄等，以確定長期投資的真實性和完整性，並在此基礎上對被投資單位進行評估。根據長期投資的具體情況，採取如下適當的評估方法進行評估：

1. 對納入本次評估範圍的有控股權的長期股權投資進行延伸整體評估，對評估結果進行分析，最終確定被投資單位的股東全部權益價值評估結論。

長期股權投資評估值=被投資單位的股東全部權益價值評估值×持股比例

(三) 關於設備類資產的評估

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合設備類資產的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。

設備類資產正常在用，成本法計算公式如下：

評估值=重置全價×成新率

1. 重置全價的確定

根據當地市場信息等資料，確定評估基準日的電子設備重置全價，一般生產廠家提供免費運輸及安裝。

重置全價=購置價(含稅)

2. 成新率的確定

採用年限法確定電子設備和一般設備的成新率。

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{經濟使用年限}) \times 100\%$

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

3. 評估值的確定

評估值=重置全價×綜合成新率

對已毀損且無修復使用價值的報廢設備及配件，按可回收淨值確定評估價值。

(四) 關於負債的評估

企業申報的負債為流動負債和非流動負債，其中流動負債包括短期借款、應付賬款、合同負債、應交稅費、其他應付款、一年內到期非流動負債和其他流動負債；非流動負債為遞延收益。根據企業提供的各項目明細表，對各項負債進行核實後，確定各筆債務是否是公司基準日實際承擔的，債權人是否存在來確定評估值。

九. 收益法的具體評估方法應用

採用收益法評估，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。

(一) 關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和付息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量=稅後淨利潤+折舊與攤銷+利息費用(扣除稅務影響後)－資本性支出－淨營運資金變動。

(二) 關於收益期

收益預測範圍的企業收益期按有限期考慮，從2025年8月1日至2044年12月31日。

(三) 關於折現率

本次採用企業的加權平均資本成本(WACC)作為企業自由現金流量的折現率。企業的資金來源有若干種，如股東投資、債券、銀行貸款、融資租賃和留存收益等。債權人和股東將資金投入某一特定企業，都期望其投資的機會成本得到補償。加

權平均資本成本是指以某種籌資方式所籌措的資本佔資本總額的比重為權重，對各種籌資方式獲得的個別資本成本進行加權平均所得到的資本成本。WACC的計算公式為：

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

其中： E: 為評估對象目標股本權益價值；

D: 為評估對象目標債務資本價值；

Re: 為股東權益資本成本；

Rd: 為借入資本成本；

T: 為公司適用的企業所得稅稅率。

其中股東權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算確定：

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

其中： Rf—無風險報酬率；

β_e —企業的風險系數；

Rm—市場期望收益率；

α —企業特定風險調整系數。

(五) 收益法的評估計算公式

本次被評估單位採用的收益法的計算公式為：

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

式中： P－為企業股東全部權益價值評估值；

A_i －為企業經營期第*i*年的企業自由現金流量；

B－為收益期末營運資本收回額；

C－為收益期末可回收殘值；

R－折現率；

n－企業收益期預測年限， $n=1,2,3,\dots$ ；

D－企業評估基準日付息債務的現值；

OE－企業評估基準日非經營性、溢餘資產與負債總和的現值。

十. 評估程序實施過程和情況

資產評估專業人員於2025年10月9日至2025年10月21日對評估對象涉及的資產和負債實施了現場評估工作，本次評估程序實施過程介紹如下：

(一) 明確評估業務基本事項

由本公司業務負責人與委託人代表商談明確委託人、被評估單位和委託人以外的資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人；評估目的；評估對象和評估範圍；價值類型；評估基準日；評估報告使用限制；評估報告提交時間及方式；評估服務費總額、支付時間和方式；委託人與資產評估專業人員工作配合和協助等其他需要明確的重要事項。

(二) 簽訂資產評估委託合同

根據評估業務具體情況，本公司對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由資產評估機構決定是否承接該評估業務。資產評估機構受理資產評估業務的應當與委託人依法訂立資產評估委託合同，約定資產評估機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

(三) 編製評估計劃

本公司承接該評估業務後，立即組織資產評估專業人員編製了資產評估計劃，並合理確定資產評估計劃的繁簡程度。資產評估計劃包括資產評估業務實施的主要過程及時間進度、人員安排及技術方案等。

(四) 現場調查

根據評估業務具體情況，我們對評估對象進行了適當的現場調查。包括：

1. 要求委託人和被評估單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料；
2. 要求委託人或者被評估單位對其提供的評估明細表及相關證明材料以簽名、蓋章及法律允許的其他方式進行確認；
3. 資產評估專業人員通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查等方式進行調查，獲取評估業務需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；
4. 對無法或者不宜對評估範圍內所有資產、負債等有關內容進行逐項調查的，根據重要程度採用抽查等方式進行調查。

(五) 收集評估資料

我們根據評估業務具體情況收集評估資料，並根據評估業務需要和評估業務實施過程中的情況變化及時補充收集評估資料。這些資料包括：

1. 直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；
2. 查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊、分析資料、鑒定報告、專業報告及政府文件等形式；
3. 資產評估專業人員依法對資產評估活動中使用的資料進行核查驗證。核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等。
4. 資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 與審計機構核對數據

審計機構與本公司在各自工作基礎上，資產評估專業人員與審計機構進行數據核對工作。

(七) 評定估算

1. 資產基礎法評估的主要工作，按資產類別進行價格查詢和市場詢價的基礎上，選擇合適的測算方法，估算各類資產及負債的評估，並進行匯總分析，初步確定資產基礎法的測算結果。

2. 收益法評估的主要工作，資產評估專業人員通過與企業管理層的訪談，考察企業現場、收集企業歷史年度財務資料，結合對同類行業及公司的相關數據進行對比分析，在充分了解市場狀況，深入研究企業生產經營的各個方面的基礎上，建立計算模型，進行評估測算，並反覆進行修正，初步確定收益法的評估結果。
3. 對資產基礎法和收益法的初步評估結果進行比較、分析、補充、修改、完善，在綜合分析價值影響因素的基礎上，合理選用其中一種評估方法的評估結果確定本次資產評估工作的最終評估結論。

(八) 編製和提交評估報告

在上述工作的基礎上，起草資產評估報告書初稿。本公司內部對評估報告初稿和工作底稿進行初審後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就評估報告有關內容進行了必要溝通。在全面考慮有關意見後，對評估報告進行必要的調整、修改和完善，然後重新按本公司內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行了認真審核後，由本公司出具正式評估報告向委託人提交。

十一. 評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。

3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設中冶金吉及其子公司各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。

7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
11. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

(三) 評估限制條件

1. 本評估結論是依據本次評估目的，以公開市場為假設前提而估算的評估對象的市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
2. 評估報告中所採用的評估基準日已在報告前文明確，我們對價值的估算是根據評估基準日企業所在地貨幣購買力做出的。

本報告評估結論在以上假設和限制條件下得出，當上述評估假設和限制條件發生較大變化時，評估結論無效。

十二. 評估結論

根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對中冶金吉礦業開發有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

(一) 資產基礎法測算結果

經資產基礎法評估，中冶金吉總資產賬面價值為321,918.33萬元，評估結果為808,254.93萬元，增值額為486,336.60萬元，增值率為151.07%；總負債賬面價值為56,885.94萬元，減值額為11.25萬元，增值率為0.02%；淨資產賬面價值為265,032.39萬元，評估結果為751,380.24萬元，增值額為486,347.85萬元，增值率為183.51%。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估結果 B	增減值 C = B-A	增減率% D = C/A × 100%
流動資產合計	1	12,343.16	12,343.16	-	-
非流動資產合計	2	309,575.17	795,911.77	486,336.60	157.10
其中：長期股權投資	3	309,570.26	795,907.73	486,337.47	157.10
固定資產	5	4.91	4.04	-0.87	-17.76
資產總計	10	<u>321,918.33</u>	<u>808,254.93</u>	<u>486,336.60</u>	<u>151.07</u>

項目		賬面價值 A	評估結果 B	增減值 C = B-A	增減率% D = C/A × 100%
流動負債	11	56,870.94	56,870.94	-	-
非流動負債	12	15.00	3.75	-11.25	-75.00
負債總計	13	<u>56,885.94</u>	<u>56,874.69</u>	<u>-11.25</u>	<u>-0.02</u>
所有者權益(或股東權益)	14	<u>265,032.39</u>	<u>751,380.24</u>	<u>486,347.85</u>	<u>183.51</u>

(二) 收益法測算結果

經評估，於評估基準日，用收益法評估的中冶金吉企業股東全部權益價值為774,827.05元人民幣，與企業賬面淨資產265,032.39萬元相比增值509,794.66萬元，增值率192.35%。

(三) 兩種方法測算結果分析

從以上結果可以看出，收益法評估結果比資產基礎法評估結果高23,446.81萬元，高出幅度為3.12%。以下就兩種方法評估結果的可靠性和合理性進行具體的分析。

資產基礎法和收益法評估結果出現差異的主要原因是兩種評估方法考慮的角度不同，資產基礎法是從資產的再取得途徑考慮的，反映的是企業現有資產的重置價值；收益法是從企業的未來獲利能力角度考慮的，反映了企業各項資產的綜合獲利能力。

被評估單位主要為管理職能，其中主要的業務為對子公司中冶瑞木提供原輔料，客戶單一、業務集中度高。中冶瑞木主要業務為巴布亞新幾內亞馬當省的瑞木鎳鈷礦露天開採，收益法受到國際形勢、地緣政治、匯率等不穩定因素的影響，難以準確反映企業真實的價值；資產基礎法對企業價值影響較大的資產已全部在賬面反映並已採用適當的方法進行評估，故最終選取資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

根據上述分析，本評估報告評估結論採用資產基礎法評估結果。

(四) 評估結論

經評估，在本報告假設條件下，於評估基準日2025年7月31日，委估的中冶金吉企業股東全部權益價值為751,380.24萬元，大寫：人民幣柒拾伍億壹仟三佰捌拾萬貳仟肆佰元整。相對於中冶金吉母公司口徑淨資產賬面值265,032.39萬元，評估增值486,347.85萬元，增值率183.51%；相對於中冶金吉合併口徑淨資產賬面值359,817.10萬元，評估增值391,563.14萬元，增值率108.82%。

(五) 評估結論使用有效期

本報告書評估結論自評估基準日起算有效使用期限為一年，即自2025年7月31日至2026年7月30日期間使用有效。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，評估結論可以作為本評估目的的參考依據，超過一年，需重新進行資產評估。

十三. 特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，在依據本報告自行決策時給予充分考慮。

- (一) 對企業存在的可能影響資產評估的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而資產評估專業人員已履行評估程序，仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。
- (二) 由中冶金吉礦業開發有限公司及其子公司提供的與評估相關的行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證等評估所需資料，是編製本報告的基礎。委託人和相關當事人應當對所提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (三) 資產評估專業人員對委託範圍內的資產產權進行了必要的核實工作，對所發現的資產產權存在的問題給予盡可能的充分披露，本次評估未發現存在產權爭議事項，但評估報告是對評估對象發表專業評估意見，不具有產權證明的法律屬性，因此，本報告不能作為產權證明文件。
- (四) 本次評估中所涉及的未來盈利預測是建立在由中冶金吉公司管理層制定，並經中冶金吉公司以及委託人確認的基礎上的。中冶金吉公司對提供的未來盈利預測的相關數據和資料的真實性、科學性和完整性，以及未來盈利預測的合理性和可實現性負責。提供必要的資料並保證所提供的資料的真實性、合法性、完整性是委託人及相關當事方的責任；資產評估專業人員的責任是對評估對象在評估基準日特定目的下的價值進行分析、估算並發表專業意見。
- (五) 本次收益法評估中所採用的評估假設是在目前條件下，對評估對象未來經營的一個合理預測，如果未來出現可能影響假設前提實現的各種不可預測和不可避免的因素，則會影響盈利預測的實現程度。資產評估專業人員在此提醒委託人和其他相關當事人，我們並不保證上述假設可以實現，也不承擔實現或幫助實現上述假設的義務。

(六) 評估程序受到限制的說明

評估過程中，資產評估專業人員在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於資產評估專業人員的外觀觀察和被評估單位提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。

(七) 評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

無。

(八) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(九) 抵押、擔保事項

無。

(十) 資產權屬資料不全面或者存在瑕疵及其他需要說明的情況

無。

(十一) 其他需要特別說明

1. 借款事項

中冶金吉礦業開發有限公司與中國進出口銀行於2025年7月簽訂《借款合同》（合同號：HETO18600000320250500000009），合同約定，貸款用途：巴布亞新幾內亞瑞木鎳鈷礦項目；貸款金額：三億元人民幣；貸款期限為12個月，自實際放款日起算，貸款年化利率為2.4%，並採用內部收益率法(IRR)的單利方式計息。

2. 根據中冶瑞木鎳鈷有限公司所簽訂的《Master Agreement》(即瑞木鎳鈷項目主協議)中第5.6條約定：中冶瑞木鎳鈷有限公司在該聯營體各聯營方所持有的個體份額中，佔比為85%，但在其他聯營體其他方償還借款後，中冶瑞木鎳鈷有限公司在該聯營體所持有的個體份額將下降到80%。由於上述協議內容僅對一期不擴建情形進行約定。由於本次評估按照中國恩菲工程技術有限公司於2025年5月編製的《瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司瑞木二期擴建項目可行性研究報告》的擴建情形進行測算，因此最終未考慮中冶瑞木鎳鈷有限公司在該聯營體所持有的個體份額下降到80%的情形，仍按85%考慮。提請報告使用人注意。

此外，未發現被評估單位存在影響評估的重大合同、重大訴訟事項；未發現被評估單位發現存在其他影響評估的抵押、質押、擔保及其他或有負債、或有資產的重大事項。

- (十二) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項。

評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

- (十三) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

無。

資產評估報告使用人應注意以上的特別事項對評估結論所產生的影響。

十四. 評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，不得用於本評估目的之外的其他經濟行為。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 本報告需經資產評估機構及至少兩名資產評估師簽名、蓋章，並依據國有資產資產管理的有關規定，在有權核准或備案管理單位完成資產評估報告核准或備案後，方可產生法律規定的效力、正式使用。
- (六) 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經得本資產評估機構的書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

十五. 資產評估報告日

本報告書形成時間為：2025年12月3日。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
中冶金吉礦業開發有限公司股東全部權益價值項目

資產評估報告
補充說明

中水致遠資產評估有限公司

二〇二五年十二月十一日

中冶瑞木鎳鈷有限公司股東全部權益價值收益法 評估假設及測算過程概要

1. 本次收益法應用的情況介紹

收益法是指通過估測被評估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的各種評估方法的總稱。它服從資產評估中將利求本的思路，即採用本金化和折現的途徑及其方法來判斷和估算資產價值。

二. 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

三. 本次收益法的評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。

3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。
4. 假設被評估單位以可研設計建設方案確定的生產方式、生產規模、產品方案、開發技術水平以及市場供需水平為基準，其生產經營業務在可預見的經營期內，經營狀況不發生重大變化。

（二）特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設瑞木鎳鈷公司各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。

7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
11. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

四. 本次收益法的具體形式

採用收益法評估，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。根據被評估單位所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等情況，本次收益法評估選用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。即將未來收益年限內的企業自由現金流量採用適當折現率折現並加總，計算得到經營性資產價值，然後再加上溢餘資產、非經營性資產及負債價值，並減去帶息債務價值，最終得到股東全部權益價值。

採用收益法，要求評估的企業價值內涵與應用的收益類型以及折現率的口徑一致。

股東全部權益價值=企業整體價值－帶息債務價值

企業整體價值=經營性資產價值+溢餘資產價值+非經營性資產及負債價值

(一) 關於經營性資產價值

經營性資產價值包括詳細預測期的企業自由現金流量現值和詳細預測期之後永續期的企業自由現金流量現值。

(二) 關於收益口徑－企業自由現金流量

本次採用的收益類型為企業自由現金流量。企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量=稅後淨利潤+折舊與攤銷+利息費用(扣除稅務影響後)－資本性支出－淨營運資金變動

(三) 關於折現率

本次採用企業的加權平均資本成本(WACC)作為自由現金流量的折現率。WACC的計算公式為：

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

其中： E:為公司股本權益價值；

D:為公司債務資本價值；

V=E+D:為公司的資本總額；

Re:為股東權益資本成本；

Rd:為借入資本成本；

T:為公司適用的企業所得稅稅率。

(四) 關於收益期

本次被評估單位收益年限為有限期。

為擴大整體產能與效益，中冶瑞木基於一期穩定運營基礎和充足資源，啟動二期擴建項目（二期計劃2026年1月開始建設，2028年12月建成，擴建完成後，企業生產能力將大幅提高，入選干礦量將從362萬噸提高到904萬噸）。根據項目可行性研究報告，得知以下信息：

1. 開採範圍

本次評估範圍主要包括採礦權內的五個礦區及採礦權範圍內的三個礦區。

2. 生產規模

根據洗礦廠礦漿需要量，擴建後瑞木礦山總的生產規模為每年開採 $904.3 \times 10^4 \text{dt}$ 。

3. 資源量估算

本次利用的資源量是依據項目可行性研究報告。

4. 礦山服務年限

露天開採境界內礦石總量為 $11030.1 \times 10^4 \text{dt}$ ，擴建後，瑞木礦山總的生產規模為 $904.3 \times 10^4 \text{dt/a}$ ，礦山服務年限約為14a。結合3號、4號及6號勘探區內的資源，總礦石量 $15615.1 \times 10^4 \text{dt}$ ，礦山服務年限約為19a。

即評估計算年限截至2044年12月31日。

(五) 收益法的評估計算公式

本次採用的收益法的計算公式為：

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

式中： P—為企業股東全部權益價值評估值；

A_i—為企業經營期第i年的企業自由現金流量；

B—為收益期末營運資本收回額；

C—為收益期末可回收殘值；

R—折現率；

n—企業收益期預測年限，n=1,2,3.....；

D—企業評估基準日付息債務的現值；

OE—企業評估基準日非經營性、溢餘資產與負債總和的現值。

五. 收益法評估預測及估算過程

瑞木鎳鈷對其2025年8月1日至2044年12月31日經營的主要方面進行了預測，填列了《收益法評估申報表》並提供給我們。我們對企業提供的未來預測進行了獨立的分析判斷，結合資產評估專業人員對企業的現場考察，來進行企業未來經營和收益預測。

一 營業收入及成本預測

1. 銷售收入預測

依據瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司提供的於2025年編製的《項目可行性研究報告》中生產進度計劃表，經數據分析，評估期內聯營體各年度收入見下表：

2025年～2031年聯營體收入預測表

序號	項目／年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
		8～12月						
1	MHP-氫氧化鎳鈷 (萬美元)	17,897.50	42,997.10	45,386.24	45,386.24	47,691.15	121,028.00	128,622.75
2	鉻精礦(萬美元)	1,471.92	3,532.80	3,532.80	3,532.80	3,532.80	8,832.00	8,832.00

2032年～2038年聯營體收入預測表

序號	項目／年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	MHP-氫氧化鎳鈷 (萬美元)	128,622.75	128,622.75	127,079.67	123,520.88	121,133.34	121,133.34	121,133.34
2	鉻精礦(萬美元)	8,832.00	8,832.00	8,832.00	8,832.00	8,832.00	8,832.00	8,832.00

2039年～2044年聯營體收入預測表

序號	項目／年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	MHP-氫氧化鎳鈷(萬美元)	116,051.50	116,051.50	116,051.50	116,051.50	116,051.50	113,543.55
2	鉻精礦(萬美元)	8,832.00	8,832.00	8,832.00	8,832.00	8,832.00	8,637.60

參考中國礦業權評估準則相關規定，假設礦山企業生產的礦產品當期全部銷售。根據前述已確定的各類產品產量、銷售價格及聯營體總銷售收入，評估期達產年銷售收入（以2028年為例）計算如下：

根據中冶瑞木鎳鈷有限公司所簽訂的《Ramu Nickel Joint Venture Agreement》（即瑞木鎳鈷項目聯營體協議），其第3.1條明確約定：中冶瑞木鎳鈷有限公司在該聯營體各聯營方所持有的個體份額中，佔比為85%。

氫氧化鎳鈷年銷售收入 $=45,386.00 \times 85\% \times 10,000.00=385,781,000.00$ （美元）

鉻精礦年銷售收入 $=3,532.80 \times 85\% \times 10,000.00=30,030,500.00$ （美元）

佣金收入為聯營體收入其他各方持有份額（其他各方合計持有15%）對應收入的2%：

佣金收入 $= (45,386.00 \times 15\% + 3,532.80 \times 15\%) \times 2\% \times 10,000.00=1,467,570.00$ （美元）

本項目評估期達產年銷售收入（以2028年為例）合計為417,279.070.00美元。

2026年至2032年收入增長率分別為3.6%、5.1%、0.0%、4.7%、153.5%、5.8%、0.0%。收入增長根據可研報告未來產量及收入確定，2030年因為二期投產，產量增加較大，相應收入增加較多；2032年及以後年度收入小幅波動基本保持穩定。

2. 營業成本預測

瑞木鎳鈷公司為正常經營企業，近年來對應相應收入的各项營業成本總體較為穩定。本次評估企業於評估基準日到2030年擴產完成前，參考歷史期平均單位成本確定，2030年後二期擴產完成，參考可研報告中的設計成本確定。

(1) 產品A-氫氧化鎳鈷

- ① 原輔料：生產氫氧化鎳鈷過程中消耗的各類原材料及輔助材料，屬於材料費範疇，參考歷史期平均單位成本確定，二期擴建達產後的成本參照二期可研報告數據確定。
- ② 燃料：生產所需的各類燃料消耗，屬於材料費範疇，參考歷史期平均單位成本確定，二期擴建達產後的成本參照二期可研報告數據確定。
- ③ 人工：企業生產期間（不含停產檢修期間）採礦、選礦、冶煉車間人員工資、福利、獎金等職工薪酬，參考歷史期平均單位成本確定，二期擴建達產後的成本參照二期可研報告數據確定。
- ④ 維檢費：生產期間（不含停產檢修期間）採礦、選礦、冶煉車間的檢修維護費用，屬於材料費範疇，參考歷史期平均單位成本確定，二期擴建達產後的成本參照二期可研報告數據確定。

- ⑤ 製造費用：生產環節除直接成本外的間接費用，涵蓋生產管理、車間運營等相關支出，參考歷史期平均單位成本確定，二期擴建達產後的成本參照二期可研報告數據確定。
- ⑥ 折舊：本次按照企業折舊政策，生產設備等固定資產的折舊費用測算相應折舊費用進行確定。
- ⑦ 無形資產攤銷：與生產相關的無形資產（如專利、技術許可）的攤銷費用測算相應折舊費用進行確定。
- ⑧ 長期服務費及遣散費：長期服務類費用及符合職工薪酬範疇的遣散費，參考歷史期職工薪酬的平均單位成本確定。
- ⑨ 復墾費用：資源開採後的復墾成本，按企業成本核算規則計入。
- ⑩ MHP海運費：MHP(中間產品)的海運費，屬於材料費中的運輸成本範疇，參考評估基準日前一年一期採、選、冶平均單位成本確定。

(2) 產品B-鉻精礦

- ① 鉻精礦海運費：鉻精礦的海運費，屬於材料費中的運輸成本範疇，參考評估基準日前一年一期採、選、冶平均單位成本確定。

- ② 鉻精礦陸運費：鉻精礦的陸運費用，屬於材料費中的運輸成本範疇，參考評估基準日前一年一期採、選、冶平均單位成本確定。

二 税金及附加預測

企業歷史期税金及附加主要為資源稅、生產稅；資源稅按照營業收入的2.00%徵收，生產稅按照營業收入的0.5%徵收。預測年度，資源稅和生產稅徵收方式和稅率與歷史期保持一致。所得稅測算在企業所得稅預測進行說明。

三 企業期間費用預測

期間費用有銷售費用、管理費用和財務費用。

1. 銷售費用包括諮詢費、差旅費、業務招待費和其他等，本次銷售費用企業結合歷史發生情況及根據目前業務合同的執行情況和對未來的規劃進行確定。
2. 管理費用包括折舊、職工薪酬、辦公費、物業費、中介機構費等，本次評估結合歷史發生及企業未來規劃進行預測。
3. 財務費用包括利息收入、手續費支出、匯兌損益等。手續費支出按照歷史期平均考慮。由於評估模型中不考慮匯兌損失，因此匯兌損益等未進行預測。

四 營業外收支的預測

營業外收支發生的費用具有偶然性，非常態化支出，本次不進行預測。

五 企業所得稅預測

企業根據註冊地法律，對應稅收入按照相應稅率繳納企業所得稅，企業歷史期所得稅按照營業收入的30.00%徵收，本次根據企業歷史實際發生情況測算相應的企業所得稅。

六 企業淨利潤的預測

通過上述預測就測算出未來各期的利潤總額，各年利潤總額減去企業所得稅就得出未來各年的預計淨利潤。

七 資本性支出的預測

資本性支出是指企業為維持經營，進行的購建固定資產或其他非流動資產的支出。瑞木鎳鈷公司的固定資產主要為房屋建築物、機器設備、運輸設備、電子設備和無形資產及其他資產。未來年度公司對資產的購入是為了維持現有的經營規模，企業資產的更新換代而進行。

八 固定資產折舊和費用攤銷的預測

瑞木鎳鈷公司的固定資產建設項目主要為房屋建築物及構築物、機器設備和電子設備等。本次評估，在按照公司的固定資產折舊政策，以基準日固定資產賬面原值、預計使用期、加權折舊率等估算未來經營期的折舊額的基礎上，對公司未來年度固定資產折舊進行預測。對企業新增無形資產產生的攤銷根據企業會計政策進行相應測算。

九 營運資金的預測

營運資金是指經營佔款，是指經營性流動資產減經營性流動負債。營運資金的追加是指隨著公司經營活動的變化，因提供商業信用而佔用的現金，正常經營所需保持的現金、應收應付賬款、存貨等；還有少量經營中必需的其他應收和應付款。預測關心的是敏感項目，敏感項目是指直接隨銷售額變動的資產、負債項目，包括應收票據、應收賬款、預付賬款，存貨、應付賬款、應付票據、預收賬款、應交稅費、應付職工薪酬等。通常其他應收款和其他應付款核算內容絕大多數為非正常的經營性往來；項目發生與否及額度大小與營業活動規模不具有較強的相關性，預測時設定其保持不變。因此估算營運資金的增加原則上只需考慮正常經營所需保持的現金、應收賬款、預付賬款、存貨和應付賬款、預收賬款等主要因素。其後各年這些項目金額，企業也根據經營規模的擴大，結合以往經驗進行了預測。

營運資金增加額系指按照企業預測的經營目標，而需新增投入（負值為減少）的營運性資金。本報告所定義的營運資金增加額為：營運資金增加額=當期營運資金－上期營運資金。

十 自由現金流量

淨利潤加上固定資產折舊和無形資產攤銷等非付現成本費用支出，加上支付給債權人的利息等財務費用（扣除稅務影響後，屬於自由現金流量範圍），減去淨營運資金變動，減去資本性支出，就是瑞木鎳鈷公司的預測期企業自由現金流量。

十一 折現率的確定

本次採用企業的加權平均資本成本(WACC)作為自由現金流量的折現率。WACC的計算公式為：

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

其中： E:為公司股本權益價值；

D:為公司債務資本價值；

V=E+D:為公司的資本總額；

Re:為股東權益資本成本；

Rd:為借入資本成本；

T:為公司適用的企業所得稅稅率。

股東權益收益率採用資本資產定價模型(CAMP)計算確定：

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

對於該資本資產定價模型公式中涉及的各參數下面分別說明確定過程。

1. 無風險報酬率 R_f

無風險收益率是指投資者無風險資產的期望報酬率。由於被評估單位所在國家巴布新幾內亞沒有成熟的資本市場，考慮到買方所在國家為中國，以及被評估單位為中資控股企業且被評估單位產品主要投放市場為中國，故本次相關參數的選取，參照中國資本市場相關數據，並在企業特定風險調整系數考慮國別差異。本項目採用評估基準日2025年7月31日剩餘期限為十年期以上的中國國債到期收益率作為無風險收益率，取值2.84%(保留兩位小數)。

2. 市場風險溢價($R_m - R_f$)

($R_m - R_f$)為市場風險溢價，指投資者對與整體市場平均風險相同的股權投資所要求的預期超額收益，即超過無風險利率的風險補償。

市場投資報酬率以上海證券交易所和深圳證券交易所滬深300收盤價為基礎，計算年化收益率平均值，經計算2025年市場投資報酬率為9.39%。

2025年7月31日無風險報酬率取評估基準日剩餘期限10年期以上國債的到期收益率2.84%，則2025年7月31日市場風險溢價為6.55%。

3. 權益系統風險系數 β_e β_e 為衡量公司系統風險的指標，計算公式如下：

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

式中： β_e 為有財務槓桿的權益的系統風險系數；

β_u 為無財務槓桿的權益的系統風險系數；

T為被評估企業的所得稅稅率；

D/E為被評估企業的目標資本結構。

瑞木鎳鈷公司成立於2005年8月，以鎳鈷礦資源採選冶煉及銷售為主要經營業務，本次評估，我們採取以下基本標準作為篩選可比上市公司的選擇標準。(1)可比公司的選取範圍是滬深上市公司；(2)可比公司與被評估單位屬同一行業。

根據被評估單位的企業狀況及其業務特點，結合上述可比上市公司篩選標準，資產評估專業人員通過同花順資訊系統查詢了22家滬深A股可比上市公司的有槓桿權益貝塔值，然後根據可比上市公司的所得稅率、資本結構換算成 β_u 值，並取其平均值作為被評估單位的值。

序號	股票代碼	股票名稱	原始 β_e (調整後)	D/E	企業 所得稅率	無槓桿 權益 β_u 值
1	600362.SH	江西銅業	0.9995	1.2732	15.00%	0.4800
2	601168.SH	西部礦業	1.0667	0.7410	25.00%	0.6857
3	601899.SH	紫金礦業	0.8957	0.4202	15.00%	0.6600
4	000737.SZ	北方銅業	1.1757	0.5808	25.00%	0.8190
5	000878.SZ	雲南銅業	1.0965	0.7372	15.00%	0.6741
6	600301.SH	華錫有色	1.3046	0.0980	25.00%	1.2153
7	600338.SH	西藏珠峰	1.2832	0.0234	25.00%	1.2611
8	600489.SH	中金黃金	0.7472	0.3037	25.00%	0.6086
9	600490.SH	鵬欣資源	1.1974	0.0968	25.00%	1.1164
10	600497.SH	馳宏鋅鎳	1.1030	0.2074	15.00%	0.9377
11	600711.SH	盛屯礦業	1.3132	0.7131	25.00%	0.8556
12	600988.SH	赤峰黃金	0.5248	0.1093	25.00%	0.4850
13	601020.SH	華鈺礦業	1.3217	0.0734	9.00%	1.2389
14	601212.SH	白銀有色	1.0831	0.9289	15.00%	0.6052
15	603132.SH	金徽股份	1.0133	0.2096	15.00%	0.8601
16	603993.SH	洛陽鉬業	1.1344	0.3849	15.00%	0.8548
17	000060.SZ	中金嶺南	1.0669	1.1112	15.00%	0.5487
18	000426.SZ	興業銀錫	1.3148	0.1160	25.00%	1.2096
19	000603.SZ	盛達資源	1.1816	0.1835	25.00%	1.0387
20	000688.SZ	國城礦業	1.3661	0.1711	25.00%	1.2107
21	000758.SZ	中色股份	1.2299	0.5585	25.00%	0.8668
22	000960.SZ	錫業股份	1.2963	0.5303	15.00%	0.8935
	平均		1.1234	0.4351	0.2018	0.8693
	標準差		0.2036	0.3588	0.0554	0.2578
	標準離差率		18.12%	82.46%	27.45%	29.66%

最終，資產評估專業人員取得22家樣本公司無槓桿權益貝塔值平均值為0.8693。之後，資產評估專業人員可以計算本次所用的企業貝塔值：

$$\beta_e = \beta_u \times \frac{E + D(1-T)}{E}$$

其中：D/E為行業平均D/E，為43.51%，T為企業所得稅稅率，由此測算出企業的有槓桿權益貝塔值1.1341。

4. 企業特定風險調整系數a

企業特定風險調整系數為被對評估企業與所選取的可比公司在企業規模、管理能力、所處發展階段、客戶集中度等方面所形成的優劣勢方面差異的調整。對各項風險調整系數的取值說明如下：

(1) 企業規模

截至評估基準日，被評估單位於評估基準日的總資產規模較小，與可比公司相比，被評估單位資產規模較小，在行業競爭、抵禦經營風險等方面存在一定劣勢；同時考慮被評估單位核心資產為租賃經營，自身沒有較大投入，經營風險可能造成的損失相對較小。綜合考慮該方面的特定風險調整系數取0.5%。

(2) 經營管理能力

可比公司均為上市公司，被評估單位為非上市的企業，在經營管理能力方面與內部控制更加健全、管理團隊專業化水平更高。因此，與其可比公司相比，被評估單位在經營管理能力上存在一定欠缺，該方面的特定風險調整系數取0.5%。

(3) 所處發展階段

被評估單位業務已經經營多年，目前經營穩定，與可比公司相比，該方面的特定風險調整系數取0.0%。

(4) 客戶集中度

被評估單位客戶集中度相對較高，而可比公司的客戶集中度均沒有這麼高。因此，與可比公司相比，被評估單位面臨更高的客戶集中度風險，該方面的特定風險調整系數取0.5%。

(5) 資源區域風險

被評估單位礦井位於巴布新幾內亞，考慮國別風險，該方面的特定風險調整系數取3.00%。

經綜合考慮後，本次企業特定風險調整系數 α ，取4.50%。

5. 預測期折現率的確定**5.1 計算權益資本成本**

將上述確定的參數代入權益資本成本計算公式，得出權益資本成本如下。

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

$$= 2.84\% + 1.1341 \times 6.55\% + 4.50\%$$

$$= 14.77\%$$

5.2 計算加權平均資本成本

被評估單位付息債務成本 R_d 取其評估基準日借款合同實際債務成本。將上述確定的參數代入加權平均資本成本計算公式，計算得出被評估單位的加權平均資本成本。

5.3 折現率的確定

根據以上數據測算結果，計算WACC為：

$$WACC = \left(\frac{E}{V} \right) \times R_e + \left(\frac{D}{V} \right) \times (1 - T) \times R_d$$

$$= 11.27\%$$

(12) 企業自由現金流量的折現計算

1. 經營性資產價值估算

將上述數據代入公式 $P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$ ，得到經營性資產評估價值為1,233,816.67千美元。

2. 非經營性資產／溢餘資產

經分析，瑞木鎳鈷評估基準日溢餘、非經營性資產和負債淨額為溢餘資產與非經營性資產負債之和，合計為7,364.31千美元。

3. 付息債務

截至評估基準日，評估範圍內瑞木鎳鈷有息負債127,929.90千美元。

4. 收益法評估結果

用經營性資產價值，並加回溢餘資產負債，得到收益法評估的瑞木鎳鈷企業股東全部權益價值。

企業股東全部權益價值收益法評估測算表

金額單位：千美元

項目／年度	2025年8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	備註
一、營業收入	165,226.10	396,900.90	417,279.07	417,279.07	436,940.72	1,107,705.80	具體測算邏輯見本報告「五、（一）營業收入及成本預測」
其中：主營業務收入	165,226.10	396,900.90	417,279.07	417,279.07	436,940.72	1,107,705.80	
二、營業成本	128,988.65	315,238.54	316,480.81	317,374.99	317,394.59	704,364.12	
其中：主營業務成本	128,988.65	315,238.54	316,480.81	317,374.99	317,394.59	704,364.12	
税金及附加	3,817.78	9,171.67	9,676.74	9,676.74	10,164.22	25,811.02	具體測算邏輯見本報告「五、（二）税金及附加預測」
銷售費用	1,953.84	4,689.22	4,689.22	4,689.22	4,689.22	12,191.96	具體測算邏輯見本報告「五、（三）企業期間費用預測」
管理費用	4,302.70	10,326.49	20,326.49	20,326.49	20,326.49	26,848.87	
財務費用	1,443.72	391.84	6,296.13	23,556.85	50,428.26	41,886.56	
三、營業利潤	24,719.41	57,083.14	59,809.68	41,654.78	33,937.94	296,603.27	
四、利潤總額	24,719.41	57,083.14	59,809.68	41,654.78	33,937.94	296,603.27	
減：所得稅費用	0	17,124.95	17,942.91	12,496.44	10,181.39	88,980.98	具體測算邏輯見本報告「五、（五）企業所得稅預測」
五、淨利潤	24,719.41	39,958.19	41,866.77	29,158.34	23,756.55	207,622.29	
加：折舊	29,312.80	71,097.00	72,389.00	73,035.00	73,035.00	174,426.60	具體測算邏輯見本報告「五、（八）固定資產折舊和費用攤銷的預測」
攤銷	58.29	140.02	140.02	340.25	340.25	340.25	
利息費用（扣除稅務影響後）	4,504.78	2,187.34	5,937.53	17,608.39	36,006.85	29,566.85	
減：追加運營資金	10,436.98	17,000.00	206,776.70	523,844.49	588,380.57	19,104.00	具體測算邏輯見本報告「五、（九）營運資金的預測」
減：資本性支出	49,567.83	4,161.98	6,113.45	0	5,898.50	201,229.52	具體測算邏輯見本報告「五、（七）資本性支出的預測」

項目／年度	2025年8-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	備註
六. 企業自由現金流量	-1,409.53	92,220.57	-92,556.83	-403,702.51	-461,140.42	191,622.47	
1. 年折現率	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	折現率選取見本報告「五、(十一)折現率的確定」
2. 本期年數	0.2083	0.9167	0.9167	1.9167	2.9167	3.9167	
3. 折現係數	0.978	0.9067	0.9067	0.8149	0.7324	0.6582	
4. 自由現金流量折現值	-1,378.52	83,616.39	-83,921.28	-328,977.18	-337,739.24	126,125.91	
5. 累計自由現金流量折現值	-1,378.52	82,237.87	-1,683.41	-330,660.59	-668,399.83	-542,273.92	
項目／年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	備註
一. 營業收入	1,172,491.15	1,172,491.15	1,172,491.15	1,159,329.36	1,128,971.09	1,108,601.45	具體測算邏輯見本報告「五、(一)營業收入及成本預測」
其中：主營業務收入	1,172,491.15	1,172,491.15	1,172,491.15	1,159,329.36	1,128,971.09	1,108,601.45	
二. 營業成本	707,711.29	684,102.34	665,033.37	665,727.44	660,904.58	656,643.87	
其中：主營業務成本	707,711.29	684,102.34	665,033.37	665,727.44	660,904.58	656,643.87	
稅金及附加	27,352.24	27,352.24	27,352.24	27,025.92	26,297.47	25,808.72	具體測算邏輯見本報告「五、(二)稅金及附加預測」
銷售費用	12,191.96	12,191.96	12,191.96	12,191.96	12,191.96	12,191.96	具體測算邏輯見本報告「五、(三)企業期間費用預測」
管理費用	26,848.87	26,848.87	26,848.87	26,848.87	26,848.87	26,848.87	
財務費用	33,129.77	23,988.35	14,788.35	5,588.35	0	0	
三. 營業利潤	365,257.02	398,007.39	426,276.36	421,946.82	402,728.21	387,108.03	
四. 利潤總額	365,257.02	398,007.39	426,276.36	421,946.82	402,728.21	387,108.03	
減：所得稅費用	109,577.11	119,402.22	127,882.91	126,584.05	120,818.47	116,132.41	具體測算邏輯見本報告「五、(五)企業所得稅預測」
五. 淨利潤	255,679.91	278,605.17	298,393.45	295,362.77	281,909.74	270,975.62	
加：折舊	175,137.90	145,518.60	126,426.70	127,156.80	127,866.70	128,607.00	具體測算邏輯見本報告「五、(八)固定資產折舊和費用攤銷的預測」
攤銷	340.25	340.25	340.25	340.25	329.39	322.15	
利息費用(扣除稅務影響後)	23,126.85	16,686.85	10,246.85	3,806.85	0	0	
減：追加運營資金	26,706.00	27,677.00	29,002.00	29,504.00	27,000.00	31,003.00	具體測算邏輯見本報告「五、(九)營運資金的預測」
減：資本性支出	19,435.61	0	0	-3,948.54	-9,107.48	-6,110.89	具體測算邏輯見本報告「五、(七)資本性支出的預測」

項目／年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	備註
六、企業自由現金流量	408,143.30	413,473.87	406,405.25	401,111.21	392,213.31	375,012.66	
1. 年折現率	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	折現率選取見本報告「五、(十一)折現率的確定」
2. 本期年數	4.9167	5.9167	6.9167	7.9167	8.9167	9.9167	
3. 折現系數	0.5915	0.5316	0.4778	0.4294	0.3859	0.3468	
4. 自由現金流量折現值	241,416.76	219,802.71	194,180.43	172,237.15	151,355.12	130,054.39	
5. 累計自由現金流量折現值	-300,857.16	-81,054.45	113,125.98	285,363.13	436,718.25	566,772.64	
項目／年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	備註
一、營業收入	1,108,601.45	1,108,601.45	1,065,260.52	1,065,260.52	1,065,260.52	1,065,260.52	具體測算邏輯見本報告「五、(一)營業收入及成本預測」
其中：主營業務收入	1,108,601.45	1,108,601.45	1,065,260.52	1,065,260.52	1,065,260.52	1,065,260.52	
二、營業成本	657,272.64	675,053.19	702,644.16	703,281.33	703,927.33	703,936.16	
其中：主營業務成本	657,272.64	675,053.19	702,644.16	703,281.33	703,927.33	703,936.16	
稅金及附加	25,808.72	25,808.72	24,758.29	24,758.29	24,758.29	24,758.29	具體測算邏輯見本報告「五、(二)稅金及附加預測」
銷售費用	12,191.96	12,191.96	12,191.96	12,191.96	12,191.96	12,191.96	具體測算邏輯見本報告「五、(三)企業期間費用預測」
管理費用	26,848.87	26,848.87	26,848.87	26,848.87	26,848.87	26,848.87	
財務費用	0	0	0	0	0	0	
三、營業利潤	386,479.26	368,698.71	298,817.24	298,180.07	297,534.07	297,525.24	
四、利潤總額	386,479.26	368,698.71	298,817.24	298,180.07	297,534.07	297,525.24	
減：所得稅費用	115,943.78	110,609.62	89,645.17	89,454.02	89,260.22	89,257.57	具體測算邏輯見本報告「五、(五)企業所得稅預測」

項目／年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	備註
五. 淨利潤	270,535.48	258,089.09	209,172.07	208,726.05	208,273.85	208,267.67	
加：折舊	129,258.70	126,450.30	126,924.50	127,584.60	128,230.60	128,216.50	具體測算邏輯見本報告「五、(八) 固定
攤銷	322.15	322.15	311.29	311.29	311.29	311.29	資產折舊和費用攤銷的預測」
利息費用 (扣除稅務影響後)	0	0	0	0	0	0	
減：追加運營資金	17,852.00	19,278.00	43,310.00	19,104.00	0	0	具體測算邏輯見本報告「五、(九) 營運
							資金的預測」
減：資本性支出	0	0	-13,002.28	0	0	0	具體測算邏輯見本報告「五、(七) 資本
							性支出的預測」
六. 企業自由現金流量	382,264.33	365,583.54	306,100.14	317,517.94	336,815.74	336,795.46	
1. 年折現率	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	11.27%	折現率選取見本報告「五、(十一) 折現
							率的確定」
2. 本期年數	10.9167	11.9167	12.9167	13.9167	14.9167	15.9167	
3. 折現系數	0.3117	0.2801	0.2517	0.2262	0.2033	0.1827	
4. 自由現金流量折現值	119,151.79	102,399.95	77,045.41	71,822.56	68,474.64	61,532.53	
5. 累計自由現金流量折現值	685,924.43	788,324.38	865,369.79	937,192.35	1,005,666.99	1,067,199.52	
項目／年度	2043年	2044年	\	\	\	\	備註
一. 營業收入	1,065,260.52	1,042,212.46	\	\	\	\	具體測算邏輯見本報告「五、(一) 營業
其中：主營業務收入	1,065,260.52	1,042,212.46	\	\	\	\	收入及成本預測」
二. 營業成本	606,026.13	587,496.71	\	\	\	\	
其中：主營業務成本	606,026.13	587,496.71	\	\	\	\	
稅金及附加	24,758.29	24,222.88	\	\	\	\	具體測算邏輯見本報告「五、(二) 稅金
							及附加預測」
銷售費用	12,191.96	12,191.96	\	\	\	\	具體測算邏輯見本報告「五、(三) 企業
管理費用	26,848.87	26,848.87	\	\	\	\	期間費用預測」
財務費用	0	0	\	\	\	\	
三. 營業利潤	395,435.27	391,452.04	\	\	\	\	
四. 利潤總額	395,435.27	391,452.04	\	\	\	\	
減：所得稅費用	118,630.58	117,435.62	\	\	\	\	具體測算邏輯見本報告「五、(五) 企業
							所得稅預測」

項目／年度	2043年	2044年	\	\	\	\	備註
五. 淨利潤	276,804.69	274,016.42	\	\	\	\	
加：折舊	30,400.80	30,328.90	\	\	\	\	具體測算邏輯見本報告「五、(八)固定
攤銷	311.29	304.57	\	\	\	\	資產折舊和費用攤銷的預測」
利息費用(扣除稅務影響後)	0	0	\	\	\	\	
減：追加運營資金	0	-162,512.40	\	\	\	\	具體測算邏輯見本報告「五、(九)營運
							資金的預測」
減：資本性支出	0	-319,578.16	\	\	\	\	具體測算邏輯見本報告「五、(七)資本
							性支出的預測」
六. 企業自由現金流量	307,516.78	786,740.45	\	\	\	\	
1. 年折現率	11.27%	11.27%	\	\	\	\	折現率選取見本報告「五、(十一)折現
							率的確定」
2. 本期年數	16.9167	17.9167	\	\	\	\	
3. 折現係數	0.1642	0.1476	\	\	\	\	
4. 自由現金流量折現值	50,494.26	116,122.89	\	\	\	\	
5. 累計自由現金流量折現值	1,117,693.78	1,233,816.67	\	\	\	\	
6. 企業自由現金流量的折現值評估	1,233,816.67		7. 加：企業溢餘及非經營性資產		7,364.31		
8. 有息負債	127,929.90		9. 企業股東全部權益價值評估值		1,113,251.08		

註1：2030年二期擴產完成，產量及收入顯著增加；

註2：因入選礦石品位下降，2034–2044年收入略有降低。

上表中企業自由現金流量指的是歸屬於包括股東和帶息債權人在內的所有投資者的現金流量，其計算公式為：

企業自由現金流量=稅後淨利潤+折舊與攤銷+利息費用(扣除稅務影響後)－資本性支出－淨營運資金變動

5. 經評估，於評估基準日2025年7月31日，用收益法評估瑞木鎳鈷股東全部權益價值1,113,251.08千美元。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司
股東全部權益價值項目

資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010160號
(本評估報告共1冊本冊為第1冊)

中水致遠資產評估有限公司
二〇二五年十二月三日

聲明

- 一. 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二. 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三. 資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五. 資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六. 評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七. 本報告不具有產權證明的法律屬性，不能作為產權證明文件。
- 八. 資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司
股東全部權益價值項目

資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010160號

摘要

中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將本評估報告的主要內容摘要如下：

- 一. **評估目的：**根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權，中水致遠資產評估有限公司接受中國冶金科工股份有限公司的委託，對上述經濟行為涉及的瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。
- 二. **評估對象和評估範圍：**評估對象為瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司股東全部權益價值。評估範圍為瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司的全部資產和負債。於評估基準日2025年7月31日企業資產總額賬面值為503.30萬元，負債總額賬面值為503.04萬元，淨資產賬面值為0.26萬元。
- 三. **價值類型：**本資產評估報告評估結論的價值類型為市場價值。
- 四. **評估基準日：**2025年7月31日。
- 五. **評估方法：**資產基礎法。
- 六. **評估結論：**經評估，於評估基準日2025年7月31日，瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司股東全部權益價值評估值為1,091.39萬元，金額大寫：人民幣壹仟零玖拾壹萬三仟玖佰元整。

本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。

七. 對評估結論產生影響的特別事項：評估報告使用人應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

本摘要內容摘自評估報告正文，是評估報告的重要組成部分。欲了解本評估項目的全面情況，應認真閱讀評估報告全文。

中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的
瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司
股東全部權益價值項目

資產評估報告

中水致遠評報字[2025]第010160號

正文

中國冶金科工股份有限公司：

中水致遠資產評估有限公司接受貴單位委託，按照法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對中國冶金科工股份有限公司擬轉讓子公司股權涉及的瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司股東全部權益在評估基準日2025年7月31日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位概況

(一) 委託人概況

公司名稱：中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「中國中冶」)

統一社會信用代碼：91110000710935716X

註冊地址：北京市朝陽區曙光西里28號

法定代表人：陳建光

註冊資本：2,072,361.917萬元人民幣

企業類型：股份有限公司(上市、國有控股)

成立日期：2008-12-01

營業期限：2008-12-01至無固定期限

經營範圍：國內外各類工程諮詢、勘察、設計、總承包；工程技術諮詢服務；工程設備的租賃；與工程建築相關的新材料、新工藝、新產品的技術開發、技術服務、技術交流和技術轉讓；冶金工業所需設備的開發、生產、銷售；建築及機電設備安裝工程規劃、勘察、設計、監理和服務和相關研究；金屬礦產品的投資、加工利用、銷售；房地產開發、經營；招標代理；進出口業務；機電產品、小轎車、建築材料、儀器儀錶、五金交電的銷售。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

（二）被評估單位概況

1. 企業基本情況

公司名稱：瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司(以下簡稱：「瑞木管理公司」)

註冊證書號：1-54529

公司地址：Posman Kua Aisi Lawyers, Level 1, MogoruMoto Building, Port Moresby, National Capital District, Papua New Guinea

註冊資本：1,000.00基納

成立日期：2005年8月17日

公司股東為中國冶金科工股份有限公司，出資比例為100%。公司並無實際經營活動。

2. 被評估單位基準日股東及股權結構

截至本次評估基準日2025年7月31日，瑞木管理公司股權由中國中冶100%持有：

股東名稱	註冊資金 (基納)	出資比例
中國冶金科工股份有限公司	1,000.00	100%
合計	1,000.00	100%

3. 被評估單位歷史沿革

瑞木管理公司係於2005年8月17日在巴布亞新幾內亞成立的公司，取得巴布亞新幾內亞公司註冊處頒發的編號為1-54529的公司設立證書，註冊資本：1,000.00基納。股東為中國冶金科工股份有限公司，出資比例為100%。

股東名稱	註冊資金 (基納)	出資比例
中國冶金科工股份有限公司	1,000.00	100%
合計	1,000.00	100%

截止評估基準日2025年7月31日，瑞木管理公司的股本結構及出資情況未發生變化。

4. 被評估單位截止評估基準日和歷史年度主要經營狀況

截至本次評估基準日，瑞木管理公司經天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計後企業的資產總額賬面503.30萬元，負債總額賬面值為503.04萬元，淨資產賬面值為0.26萬元。瑞木管理公司評估基準日及前三年主要資產和經營狀況如下表：

評估基準日及前三年財務狀況和經營業績概況表

金額單位：萬元

項目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年7月31日
資產總額	659.29	595.57	536.93	503.30
負債總額	659.03	595.31	536.67	503.04
淨資產	0.26	0.26	0.26	0.26

項目	2022年	2023年	2024年	2025年1-7月
營業收入	—	—	—	—
營業成本	—	—	—	—
營業利潤	—	—	—	—
利潤總額	—	—	—	—
淨利潤	—	—	—	—
審計機構名稱	致同會計師事務所（特殊普通合夥）	致同會計師事務所（特殊普通合夥）	致同會計師事務所（特殊普通合夥）	天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）
審計報告文號	致同審字(2023)第110C019108號	致同審字(2024)第110C017707號	致同審字(2025)第110C021453號	天職業字[2025]40696號
審計意見	標準無保留意見	標準無保留意見	標準無保留意見	標準無保留意見

(三) 評估報告使用人

本評估報告僅供委託人、委託人上級主管部門和法律、行政法規規定的評估報告使用人使用，其他任何機構和個人不能成為評估報告的使用人。

(四) 委託人與被評估單位之間的關係

委託人為被評估單位瑞木管理公司股東，持有被評估單位100%股權。

二. 評估目的

根據《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)，中國中冶擬轉讓子公司股權，中水致遠資產評估有限公司接受中國中冶的委託，對上述經濟行為涉及的瑞木管理公司的股東全部權益的市場價值進行了評估，作為該經濟行為的價值參考。

三. 評估對象和評估範圍**(一) 評估對象**

本項目評估對象為瑞木管理公司股東全部權益價值。

(二) 評估範圍內資產和負債基本情況

本次評估範圍為瑞木管理公司於評估基準日經審計後的全部資產及負債。根據經審計後的評估基準日財務報表，企業資產總額賬面值503.30萬元，負債總額賬面值為503.04萬元，淨資產賬面值為0.26萬元。

評估範圍內的資產包括流動資產和非流動資產，其中流動資產為其他應收款；非流動資產為固定資產。

評估範圍內的負債為流動負債，流動負債為其他應付款。

資產和負債賬面情況如下表：

金額單位：萬元

項目	賬面價值
流動資產合計	2.08
非流動資產合計	501.22
其中：長期股權投資	—
投資性房地產	—
固定資產	501.22
在建工程	—
無形資產	—
其中：無形資產—土地使用權	—
其他非流動資產	—
資產總計	503.30
流動負債	503.04
非流動負債	—
負債總計	503.04
所有者權益(或股東權益)	0.26

評估範圍內全部資產及負債的具體情況詳見本報告附件《資產評估明細表》。

以上委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(三) 評估範圍內主要資產的說明

1. 其他應收款賬面淨額2.08萬元，占賬面總資產0.41%，核算的內容為應收股東往來款、申請費等。
2. 固定資產賬面淨額合計501.22萬元，占賬面總資產99.59%，主要為房屋建築物、車輛及電子設備，瑞木管理公司房屋建築物為在馬當和莫爾斯比港購建的房產，共計4項，維護使用狀態正常；車輛共計14項，為企業為滿足日常經營需要購置的車輛，維護使用狀態正常；電子設備共計153項，為企業為滿足日常經營需要購置的空調、衛星接收機櫃、水淨化設備等設備，維護使用狀態正常。

(四) 表外資產的類型、數量

瑞木管理公司未申報表外資產。

(五) 利用其他機構報告的情況

本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面價值數據引自天職國際（特殊普通合伙）出具的「天職業字[2025]40696號」標準無保留意見審計報告。

四. 價值類型及其定義

根據本次評估目的，價值類型確定為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值作為本次評估的價值類型，是遵照價值類型與評估目的相一致的原則，並充分考慮市場條件和評估對象自身條件等因素，在本次資產評估機構接受委託人評估委託時所明確的評估結論價值類型。

五. 評估基準日

本項目評估基準日是2025年7月31日。

確定評估基準日主要考慮評估目的所對應經濟行為的實現日。

六. 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

(一) 經濟行為依據

《中國五礦集團有限公司董事會決議》(2025年第12次董事會)。

(二) 法律法規依據

1. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日財政部令第97號修正)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過，自2021年1月1日起施行)；
4. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
5. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，1991年)；
6. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；

7. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號，2002年1月1日起施行)；
8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年3月2日國務院令第709號第二次修訂)；
9. 《財政部關於改革國有資產評估行政管理方式、加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號，2001年)；
10. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號令，2005年8月25日)；
11. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
12. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委、財政部令第32號，2016年6月24日)；
13. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
14. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
15. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
16. 國家稅務總局《關於實施高新技術企業所得稅優惠政策有關問題的公告》(國家稅務總局公告2017年第24號)；

17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(1993年12月13日中華人民共和國國務院令第134號發佈，2017年11月19日中華人民共和國國務院令第691號修訂)；
18. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，2011年10月28日財政部、國家稅務總局令第65號修訂)；
19. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)；
20. 《企業會計準則》和其他相關會計制度；
21. 巴布亞新幾內亞相關法律法規：《公司法1997》、《土地法1996》、《土地法規1999》等；
22. 其他相關法律、法規、通知文件等。

(三) 資產權屬依據

1. 企業法人營業執照；
2. 企業出資證明文件(公司章程、驗資報告等)；
3. 土地使用權證等；
4. 重要資產購置合同或憑證；
5. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、會計憑證、會計報表及其他資料。

(四) 取價依據

1. 評估基準日及上年的財務報表及財務明細賬；
2. 企業提供的財務管理、生產經營、市場銷售等經營的資料；
3. 企業固定資產折舊計提方法；
4. 企業的財務會計核算制度；
5. 企業職工工資福利政策及未來年度工資總額變化情況；
6. 企業提供的部分合同、協議等；
7. 企業所在國家和地方稅收政策和規定；
8. 2025年版《機電產品報價手冊》；
9. 企業提供的有關財務資料及其他資料；
10. 中國人民銀行發佈的評估基準日適用的外匯匯率及貸款利率；
11. 資產評估專業人員調查了解到的其他資料。

(五) 其他參考資料

1. 企業提供的資產清單和評估申報表；
2. 《資產評估常用數據與參數手冊》；
3. 企業提供的重要業務合同；
4. 資產評估專業人員進行的市場調查資料；
5. 資產評估專業人員現場勘察及詢證的相關資料；

6. 企業相關部門及人員提供的相關材料；
7. 有關部門頒佈的統計資料和技術標準資料，以及資產評估機構收集的有關宏觀經濟、行業分析和市場資料以及其他有關資料。

七. 評估方法

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債，資產評估的基本評估方法可以選擇市場法、收益法和成本法（資產基礎法）。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。考慮到目前的產權市場發展狀況和被評估單位的特定情況以及市場信息條件的限制，我們很難在市場上找到與此次被評估單位相類似的參照物及交易情況。因此，本次評估未採用市場法進行評估。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，以確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法。現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。被評估單位並無實際經營活動，企業管理層對企業經營業務無未來發展計劃。因此，本次評估未採用收益法進行評估。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本項目對委估範圍內的全部資產及負債的資料收集完整，適宜採用資產基礎法進行評估。

結合評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本項目採用資產基礎法進行評估。

八. 資產基礎法中各類資產和負債的具體評估方法應用

(一) 關於流動資產的評估

對其他應收款的評估，資產評估專業人員通過審核相關賬簿及原始憑證，未發現出現債務人破產、倒閉、死亡、失蹤或其他不可抗力而導致的壞賬，但是不能保證未來不發生壞賬損失。再加上考慮到這些款項並不能在評估基準日一次收回，而具體收回的時間又具有不確定性，由於資金有時間價值也需要考慮，因而資產評估需要考慮評估風險損失。資產評估專業人員認為本次會計計提的壞賬準備金額與評估風險損失金額基本相當，故本次應收款評估值按賬面值確認，壞賬準備按規定評估值為零。

(二) 關於房屋建築物的評估

房地產評估的基本方法包括市場法、收益法、成本法等，根據評估對象特點、價值類型及資料收集等相關條件，確定本次評估對委估序號3、序號4房地產採用類比法進行評估。

序號1、序號2房地產位於馬當，經資產評估專業人員了解，馬當位於巴布亞新幾內亞的北部沿海地區，毗鄰俾斯麥海。當地State Lease(國家租賃地)是市場上可以交易的主要土地類型，供應量非常有限，且交易過程需要經過繁複的官僚程序。根據當地相關法律，外國人對土地的收購和開發受到嚴格限制，通常需要與本地人合作或獲得相關部門的批准。雖然存在土地登記制度，但其效率可能不高，且可能存在記錄不清晰或過時的問題，核實一塊土地的清晰產權需要時間和專業幫助。市場信息和透明度極低，沒有像發達國家那樣的多重上市服務系統或公開的在線房產數據庫。缺乏獨立的房產估值機構，價格發現機制不透明，交易價格往往通過私人談判達成，缺乏可比性。待估房地產位於偏遠地區，近期無交易案例且當地無土地估價規範性文件。綜上，本次評估對序號1、序號2房地產評估值按照賬面價值列示。

※類比法

房地產評估值=全新房地產市場價格×資產狀況調整系數×市場交易調整系數

1. 全新房地產市場價格的確定

房地產市場價格通過市場詢價確定房地產的現行市場價格。

- (1) 如果房地產市場較為穩定，評估基準日與案例交易日期可相差較遠，但所選取的交易案例資料通常不應該超過三年。如果市場變動劇烈，變化較快，則只宜選取較近時期的交易實例，最好是近兩年以內的。
- (2) 採用替代的方法確定房地產的現行市場價格，對一些無法查到現行市場價格，按照評估的替代性原則，經過價格指數調整合理確定房屋建築物的現行市場價格。

2. 資產狀況調整系數的確定

由於委估房地產為已使用房地產，需要比較委估房地產與全新房地產在新舊程度、使用狀況等方面的差異情況，綜合判斷資產狀況調整系數。

3. 市場交易調整系數的確定

市場交易調整系數係在資產有序處置假設條件下，根據資產處置時間、市場需求、處置難易程度等因素，綜合分析確定市場交易折扣率，即市場交易調整系數。

4. 房地產評估值的確定

房地產市場價值=全新房屋建築物市場價格×資產狀況調整系數×市場交易調整系數

(三) 關於設備類資產的評估

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行估值。

重置成本法

評估值=重置全價×成新率

1. 重置全價的確定

企業賬載設備類資產主要是通過中國境內購置後運輸到企業營地使用，本次通過中國境內市場詢價或參照中國2025年《機電報價手冊》確定設備的現行市場價格：直接向經銷商或製造商詢價，或參考商家的價格表、正式出版的價格資料、計算機網絡上公開的價格信息等，並考慮其價格可能的下浮幅度，以及設備改造的成本費用，確定設備的現行市場價格；

採用替代的方法確定設備的現行市場價格，對一些老舊或無法查到現行市場價格，但已出現替代的設備，參考評估的替代性原則，經過技術含量和功能差別的分析比較，合理確定設備的現行市場價格；

採用分類價格系數調整法：對於查不到現行市場價格，也無替代設備出現的老舊設備和自製設備、非標設備，將設備賬面原值調整為設備原始購置價的前提下，通過測算同期、同類設備的價格變動系數，對賬面價值調整獲得設備的現行市場價格。

重置全價 = 現行購置價 + 其他費用

2. 成新率的確定

(1) 車輛成新率的確定

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{經濟使用年限}) \times 100$

同時對待估車輛進行必要的勘察鑒定，若勘察鑒定結果與按上述方法確定的成新率相差較大，則進行適當的調整。

(2) 電子設備和一般設備的成新率

採用年限法確定電子設備和一般設備的成新率。

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{經濟使用年限}) \times 100\%$

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

3. 評估值的確定

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

(四) 關於負債的評估

企業申報的負債為流動負債，流動負債為其他應付款。根據企業提供的各項目明細表，對各項負債進行核實後，確定各筆債務是否是公司基準日實際承擔的，債權人是否存在來確定評估值。

九. 評估程序實施過程和情況

資產評估專業人員於2025年10月28日至2025年10月30日對評估對象涉及的資產和負債實施了現場評估工作，本次評估程序實施過程介紹如下：

(一) 明確評估業務基本事項

由本公司業務負責人與委託人代表商談明確委託人、被評估單位和委託人以外的資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人；評估目的；評估對象和評估範圍；價值類型；評估基準日；評估報告使用限制；評估報告提交時間及方式；評估服務費總額、支付時間和方式；委託人與資產評估專業人員工作配合和協助等其他需要明確的重要事項。

(二) 簽訂資產評估委託合同

根據評估業務具體情況，本公司對專業能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，並由資產評估機構決定是否承接該評估業務。資產評估機構受理資產評估業務的應當與委託人依法訂立資產評估委託合同，約定資產評估機構和委託人權利、義務、違約責任和爭議解決等內容。

(三) 編製評估計劃

本公司承接該評估業務後，立即組織資產評估專業人員編製了資產評估計劃，並合理確定資產評估計劃的繁簡程度。資產評估計劃包括資產評估業務實施的主要過程及時間進度、人員安排及技術方案等。

(四) 現場調查

根據評估業務具體情況，我們對評估對象進行了適當的現場調查。包括：

1. 要求委託人和被評估單位提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料；
2. 要求委託人或者被評估單位對其提供的評估明細表及相關證明材料以簽名、蓋章及法律允許的其他方式進行確認；
3. 資產評估專業人員通過詢問、訪談、核對、監盤、勘查等方式進行調查，獲取評估業務需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬；
4. 對無法或者不宜對評估範圍內所有資產、負債等有關內容進行逐項調查的，根據重要程度採用抽查等方式進行調查。

(五) 收集評估資料

我們根據評估業務具體情況收集評估資料，並根據評估業務需要和評估業務實施過程中的情況變化及時補充收集評估資料。這些資料包括：

1. 直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料；
2. 查詢記錄、詢價結果、檢查記錄、行業資訊、分析資料、鑒定報告、專業報告及政府文件等形式；
3. 資產評估專業人員依法對資產評估活動中使用的資料進行核查驗證。核查驗證的方式通常包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等。

4. 資產評估專業人員根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

(六) 與審計機構核對數據

審計機構與本公司在各自工作基礎上，資產評估專業人員與審計機構進行數據核對工作。

(七) 評定估算

1. 資產基礎法評估的主要工作，按資產類別進行價格查詢和市場詢價的基礎上，選擇合適的測算方法，估算各類資產及負債的評估，並進行匯總分析，初步確定資產基礎法的測算結果。
2. 對資產基礎法的初步評估結果進行分析、補充、修改、完善，在綜合分析價值影響因素的基礎上確定本次資產評估工作的最終評估結論。

(八) 編製和提交評估報告

在上述工作的基礎上，起草資產評估報告書初稿。本公司內部對評估報告初稿和工作底稿進行初審後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就評估報告有關內容進行了必要溝通。在全面考慮有關意見後，對評估報告進行必要的調整、修改和完善，然後重新按本公司內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行了認真審核後，由本公司出具正式評估報告向委託人提交。

十. 評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結論的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：被評估單位的生產經營業務可以按其現狀持續經營下去，並在可預見的經營期內，其經營狀況不發生重大變化。

(二) 特殊假設

1. 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、匯率、稅率等政策無重大變化。
3. 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式。
4. 假設瑞木管理公司各項業務相關資質在有效期到期後能順利通過有關部門的審批，行業資質持續有效。
5. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，符合國家的產業政策，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
6. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
7. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
8. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。
9. 假設未來企業保持現有的信用政策不變，不會遇到重大的款項回收問題。
10. 假設被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

(三) 評估限制條件

1. 本評估結論是依據本次評估目的，以公開市場為假設前提而估算的評估對象的市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。
2. 評估報告中所採用的評估基準日已在報告前文明確，我們對價值的估算是根據評估基準日企業所在地貨幣購買力做出的。

本報告評估結論在以上假設和限制條件下得出，當上述評估假設和限制條件發生較大變化時，評估結論無效。

十一. 評估結論

根據國家有關資產評估的規定，本著獨立、公正和客觀的原則及必要的評估程序，對瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司的股東全部權益的市場價值進行了評估。根據以上評估工作，得出如下評估結論：

經資產基礎法評估，瑞木管理公司總資產賬面價值為503.38萬元，評估結果為1,594.43萬元，增值額為1,091.13萬元，增值率為216.80 %；總負債賬面價值為503.04萬元，評估結果為503.04萬元，評估無增減值；淨資產賬面價值為0.26萬元，評估結果為1,091.39萬元，增值額為1,091.13萬元，增值率為419,666.17%。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B-A	增減率% D = C/A × 100%
流動資產合計	1	2.08	2.08	-	-
非流動資產合計	2	501.22	1,592.35	1,091.13	217.69
其中：長期股權投資	3	-	-	-	-
投資性房地產	4	-	-	-	-
固定資產	5	501.22	1,592.35	1,091.13	217.69
在建工程	6	-	-	-	-
無形資產	7	-	-	-	-
其中：無形資產—土地使用權	8	-	-	-	-
其他非流動資產	9	-	-	-	-
資產總計	10	503.30	1,594.43	1,091.13	216.80
流動負債	11	503.04	503.04	-	-
非流動負債	12	-	-	-	-
負債總計	13	503.04	503.04	-	-
淨資產	14	0.26	1,091.39	1,091.13	419,666.17

經評估，在本報告假設條件下，於評估基準日2025年7月31日，委估的瑞木管理公司企業股東全部權益價值為1,091.39萬元，金額大寫：人民幣壹仟零玖拾壹萬三仟玖佰元整；相對於瑞木管理公司淨資產賬面值0.26萬元，評估增值1,091.13萬元，增值率為419,666.17%。

(二) 評估結論使用有效期

本報告書評估結論自評估基準日起算有效使用期限為一年，即自2025年7月31日至2026年7月30日期間使用有效。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，評估結論可以作為本評估目的的參考依據，超過一年，需重新進行資產評估。

十二. 特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，在依據本報告自行決策時給予充分考慮。

(一) 對企業存在的可能影響資產評估的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而資產評估專業人員已履行評估程序，仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。

(二) 由瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司提供的與評估相關的行為文件、營業執照、產權證明文件、財務報表、會計憑證等評估所需資料，是編製本報告的基礎。委託人和相關當事人應當對所提供資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。

(三) 資產評估專業人員對委託範圍內的資產產權進行了必要的核實工作，對所發現的資產產權存在的問題給予盡可能的充分披露，本次評估未發現存在產權爭議事項，但評估報告是對評估對象發表專業評估意見，不具有產權證明的法律屬性，因此，本報告不能作為產權證明文件。

(四) 評估程序受到限制的說明

無。

(五) 評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

無。

(六) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(七) 抵押、擔保事項

無。

(八) 其他需要說明的情況

無。

(九) 本評估結論未考慮評估增減可能產生的納稅義務變化。

(十) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

評估基準日後，若資產數量及作價標準發生變化，對評估結論造成影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

(十一) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

無。

資產評估報告使用人應注意以上的特別事項對評估結論所產生的影響。

十三. 評估報告使用限制說明

(一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途，不得用於本評估目的之外的其他經濟行為。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 本報告需經資產評估機構及至少兩名資產評估師簽名、蓋章，並依據國有資產資產管理的有關規定，在有權核准或備案管理單位完成資產評估報告核准或備案後，方可產生法律規定的效力、正式使用。
- (六) 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經得本資產評估機構的書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

十四. 資產評估報告日

本報告書形成時間為：2025年12月3日。

以下為獨立物業估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團持有的選定物業權益於2025年9月30日的估值發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。



亞太評估諮詢有限公司

香港灣仔

駱克道300號

僑阜商業大廈12樓A室

2025年12月12日

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等謹遵中國冶金科工集團有限公司（「貴公司」）為委託，為擬處置叁家標的公司（中冶置業集團有限公司、中國有色金屬工程有限公司和瑞木鎳鈷管理（中冶）有限公司，以下統稱「本集團」）所持有的物業提供估值服務，該等物業擬為披露目的進行處置。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以就選定物業權益於2025年9月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

估值基準

吾等的估值基於市值進行。市值的定義為「物業或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

為撰寫本報告，吾等將該等物業歸類為與「物業活動」相關的物業權益；「物業活動」指直接或間接持有及／或開發物業以出租或保留作投資，或收購或開發物業以作後續出售、後續出租或保留作投資。

吾等已採用比較法，對以下物業權益進行估值：於中國持作出售的第一組(Group I)物業權益、於中國香港持作出售的第七組(Group VII)物業權益、持作未來開發的第四組(Group IV)物業權益、於中國持作自用的第五組(Group V)物業權益中的部分權益，以及於中國已簽訂收購合同的第六組(Group VI)物業權益。該方法假設物業按現狀出售，參考相關市場中可得的可比銷售證據，並作出適當調整。

就本次估值而言，「持作出售的物業」指已由相關地方部門核發《建設工程竣工驗收證書》或《房屋所有權證》／《不動產權證書》的物業。該分類亦涵蓋已簽訂銷售合同但尚未完成正式轉讓手續的物業權益。「持作未來開發的物業」指已取得《國有土地使用權證》或《不動產權證書(土地)》，但尚未取得後續開發或重建所需《建設工程施工許可證》的物業。至於被界定為「已簽訂收購合同」的第六組(Group VI)物業權益，本集團已與相關政府部門簽訂協定，但於估值基準日，本集團尚未取得《國有土地使用權證》，及／或尚未全額繳清土地出讓金。

吾等已採用收益法，對持作投資的第二組(Group II)物業權益、第五組(Group V)物業權益中剩餘的持作自用部分，以及第20號物業(property No.20)的倉儲及停車場部分進行估值。該方法會考慮物業從現有租賃中獲得的租金收入及／或現有市場可實現的租金收入，同時適當計入租賃的潛在收益返還，再按合適的資本化率資本化，以確定市場價值。

在對本集團持作開發的第三組(Group III)物業權益進行估值時，吾等假設該等物業將按本集團提供的最新開發方案開發並完工。在得出估值意見的過程中，吾等亦考慮了截至估值基準日，與當前施工進度階段相關的預計總建築成本及應計建築成本。

就本次估值而言，「在建物業」定義為已取得《建設工程施工許可證》，但尚未取得《建設工程完工報告》或《建築物竣工驗收證書》的物業。

由於第12號、14號、39號、70號、71號、73號及74號物業的特殊特徵及地理位置，相關市場中難以獲取現成的可比銷售證據，因此吾等採用成本法對該等物業權益進行估值，參考其折舊後重置成本。「折舊後重置成本」的定義為：「以現代同等物業重置一項物業所需的現行成本，減去針對實體損耗及所有相關形式的陳舊貶值與優化調整所計提的扣減額。」

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售選定物業權益時，並無涉及可能影響選定物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。吾等的報告並無考慮所估值選定物業權益的任何押記、按揭或所欠金額，亦無考慮在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值準則

吾等對選定物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會估值—全球標準；香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會發佈的國際估值準則的所有規定。

資料來源

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供的資料，並已接納就年期、規劃批文、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

文件及業權調查

吾等已查閱多項產權文件之副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房地產權證及其他與物業權益相關之權屬文件，並進行相關查詢。然吾等並未核驗原始文件以確認所有權或查明任何修訂內容。吾等在相當大程度上仰賴目標公司所提供之資料，並接納其就土地使用權期限、規劃批准、法定通知、地役權、佔用情況、租賃事宜及其他所有相關事項所給予之意見。

吾等無理由懷疑目標公司所提供資料之真實性與準確性。我方亦已要求目標公司確認所提供資料未遺漏任何重大事項。吾等認為已獲充分資料以形成知情判斷，且無跡象顯示存在隱瞞重大資料之事。關於中國境內物業權益之有效性，吾等在很大程度上倚重公司中國法律顧問一方達律師事務所提供之法律意見。

面積測量及視察

吾等並無進行詳細測量，以核實物業面積是否正確，惟吾等假設所獲的業權檔及正式地盤圖則所載的面積均為正確。所有檔和合同均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地基條件及設施是否適合作任何發展。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意，且施工過程將不會產生難以預料的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重建築缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察由程國棟先生，董艷麗女士，劉雨辰女士，賈娟女士，李琳女士，武雙慶先生，劉鑒睿先生，張超女士，季嘉昊女士和梁湛娟女士等人於2025年10月和11月進行。

程國棟（為英國皇家特許測量師學會會員，於中國物業估值方面擁有逾20年經驗），其餘9名員工為具有中國資產評估師及中國註冊房地產估價師及中國合格土地估價師，且擁有2至15年在中國境內物業估值領域的經驗。

Currency貨幣單位

除非另有說明，本報告中所有金額均以人民幣(RMB)列示。

本報告隨附估值結果匯總表及估值證明文件，供貴方查閱。

此致

中國冶金科工集團有限公司
中國
北京市
朝陽區區
曙光西裡28號
董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司
執行董事
程國棟
MRICS
謹啟

2025年12月12日

附註：程國棟為特許測量師，於大中華地區、亞太地區、美國及加拿大物業估值方面有20年經驗。

估值概要

縮略詞：

- 第一類： 貴集團於中國持作完工待銷售的物業權益
- 第二類： 貴集團於中國持作投資的物業權益
- 第三類： 貴集團於中國持作在建的物業權益
- 第四類： 貴集團於中國持作待開發的物業權益
- 第五類： 貴集團於中國持作自用的物業權益
- 第六類： 貴集團於中國持作擬購買的物業權益
- 第七類： 貴集團於中國香港持作待銷售的物業權益
- 第八類： 貴集團於巴布亞新幾內亞持有作自用之物業

序號	物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
1	中國 北京市 東城區安樂林西街與安樂林三條交匯處南側 景泰西裡東區/西區的12套商業單元及50套 住宅單元	136,500								274,100								410,600
2	中國 北京市 東城區金魚池西街1號的1套商業單元、3套辦 公單元及12套公寓單元	77,200																77,200
3	中國 北京市 朝陽區廣順南大街與阜通東大街交匯處望京 悠樂匯的9套商業單元及9套倉儲單元	94,250																94,250
4	中國 北京市 大興區新安里17號樓的4套住宅單元	6,200																6,200
5	中國 北京市 大興區瀛海鎮興海園4號樓的1套住宅單元	1,900																1,900
6	中國 北京市 東城區安樂林路65號樓的1套住宅單元	4,400																4,400

序號	物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
7	中國 北京市 西城區排子衚衕37號1幢1層的1套單層房屋	1,000																1,000
8	中國 北京市 西城區育新街37、39號10幢1層的1套單層房屋	1,600																1,600
9	中國 北京市 西城區西楊茅衚衕2、4號3幢1層的1套單層房屋	1,300																1,300
10	中國 北京市 朝陽區道家園4號樓一層5-101室	2,300																2,300
11	中國 北京市 大興區德賢東路6號院北京中冶德賢公館	72,100																72,100
12	中國 北京市 海澱區首體南路6號院北京新世紀飯店			94,420														94,420
13	中國 北京市 朝陽區東葦三路2號院北京中冶德賢御府	586,800																586,800

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
14 中國 天津市 濱海新區中央商務區新華路2946號天津茉莉 亞學校	1,263,900																1,263,900
15 中國 天津市 河西區黑牛城道與內江北路交匯處西北側七 賢南里	242,400		1,088,500						20,700								1,351,600
16 中國 天津市 河西區大沽南路與內江北路交匯處西南側七 賢北裡	183,700		30,600														214,300
17 中國 天津市 河北區天泰路與津浦北路交匯處西側天津中 怡德賢華府	407,700			1,813,900													2,221,600
18 中國 江蘇省 南京市鼓樓區華僑路37號一棟寫字樓的2503 室和2505室									6,300								6,300
19 中國 北京市 大興區思源街1號院北京中怡德賢華府	1,706,000			2,448,000													4,154,000

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	90	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
20 中國 北京市 海澱區馬甸東路17號、19號金澳國際大廈	97,900									135,300								233,200
21 中國 陝西省 西安市曲江新區新開門北路889號曲江山					90													90
22 中國 河北省 石家莊市裕華區祥泰路石家莊德賢公館	230,900																	230,900
23 中國 河北省 石家莊市裕華區祥泰路石家莊盛世廣場				525,000						47,400								572,400
24 中國 河北省 石家莊市新華區中華北大街東側、興北街西側、 新苑路北側、趙佗路南側石家莊德賢華府	514,300																	514,300

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
25 中國 河北省 石家莊市新華區中華北大街東側、興北街西 側、新苑路北側、趙佗路南側的1宗土地								285,100									285,100
26 中國 河北省 石家莊市橋西區西三環東側、石銅路北側石 家莊德賢御府	874,200							609,800									1,484,000
27 中國 河北省 秦皇島市開發區珠江道北側、中山路東側秦 皇島德賢公館	33,800																33,800
28 中國 河北省 秦皇島市開發區衛山路西側、淮河路南側秦 皇島德賢華府	34,000																34,000
29 中國 河北省 秦皇島市開發區衛山路西側、淮河路北側秦 皇島德頤御府	54,000							32,400									86,400

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
30 中國 河北省 秦皇島市海港區西快速路南側、規劃法雲寺 西路西側的1宗土地				862,700					862,700
31 中國 河北省 秦皇島市海港區西快速路南側秦皇島德賢新城 側的1宗土地			2,234,500						2,234,500
32 中國 河北省 秦皇島市海港區西快速路北側、華天北路南 側的1宗土地				479,400					479,400
33 中國 河北省 承德市興隆縣興隆鎮南土門村、紅石砬村興 隆新城紅石郡	963,700		588,600	951,700		211,700			2,715,700
34 中國 河北省 承德市興隆縣六道河鎮二道河村長城十里春 風鎮	267,000		139,400	258,900					665,300
35 中國 河北省 承德市灤平縣安馨家園	24,100								24,100

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	於巴布亞新 幾內亞持作 自用之物業 人民幣千元	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
36 中國 河北省 承德市灤平縣觀湖一期	163,800								163,800
37 中國 河北省 三河市燕郊鎮金谷南街南側、西北東大街西 側三河燕郊總部基地			1,024,300						1,024,300
38 中國 河北省 廊坊市香河縣大河路東側、和園路南側香河 德賢匯項目				101,800					101,800
39 中國 河北省 廊坊市香河縣祥和路西側、威爾路北側的1宗 土地及9幢建築					39,500				39,500
40 中國 河北省 涿州市市研路南側、花田路北側中冶名苑及 中冶名誠	503,300		336,900						840,200
41 中國 河北省 涿州市花田路北側、花田北路南側五礦未來 里廣場土地				64,400					64,400

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
42 中國 河北省 涿州市花田路北側、騰飛大街西側五礦名達 中心、名信中心	17,600				545,300												562,900
43 中國 河北省 涿州市花田路北側、花田北路南側2020-33 號地											154,100						154,100
44 中國 山東省 煙台市牟平區濱海東路南側、沁水河東側中 冶沁海雲墅	901,900		68,420				525,980										1,496,300
45 中國 山東省 青島市即墨區石林三路335號青島中冶盛世廣 場							164,250										164,250
46 中國 山東省 青島市即墨區鴻雁河一路333號青島德賢公館 項目	166,620																166,620
47 中國 河北省 雄安新區啟動區君塘街雄安德賢公館	914,720				445,400												1,360,120

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
48 中國 河北省 唐山市路南區建設路南側、交大南街南側、 大學北路西側、大學路北側唐山德賢公館	297,180					669,900											967,080
49 中國 江蘇省 蘇州市相城區書香路168號蘇州錦繡雅著	349,800					1,222,600											1,572,400
50 中國 江蘇省 南京市秦淮區結志絮路南京中冶錦繡瓏灣	42,800																42,800
51 中國 江蘇省 南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊南京中冶盛 世濱江－錦繡華府／錦繡江山／盛和商務 樓／和記洋行	500,500					476,000		961,600									1,938,100
52 中國 江蘇省 南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊南京中冶盛 世濱江－錦繡公館	87,700					465,500											553,200

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
53 江蘇省 南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊南京中冶盛 世濱江—錦繡天璽	149,200								149,200
54 中國 江蘇省 南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊南京中冶盛 世濱江—南京盛世廣場土地						無商業價值			無商業價值
55 中國 江蘇省 南京市雨花臺區鳳集大道以南、新湖大道以 西南京中冶錦繡和鳴	480,100		1,771,700						2,251,800
56 中國 江蘇省 啟東市啟隆鎮的一宗土地						無商業價值			無商業價值
57 中國 杭州市 西湖區翠柏路與教工路交匯處杭州中冶錦繡 公館	342,700			97,500					440,200

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	於巴布亞新 幾內亞持作 自用之物業 人民幣千元	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
58 中國 杭州市 拱墅區東新路827號杭州中冶錦繡華府	61,200				451,100				512,300
59 中國 廣東省 廣州市海珠區江燕路廣州逸璟公館	2,050,000				39,900				2,089,900
60 中國 廣東省 廣州市黃埔區逸璟街道廣州逸璟台	1,319,300								1,319,300
61 中國 廣東省 珠海市橫琴新區福臨道東側、港澳大道南側、 十字門水道西側、濠江路北側珠海中冶口岸 大廈	1,860,030								1,860,030
62 中國 廣東省 珠海市橫琴新區千壽道東側、愛琴路南側、千 福道西側、環島北路北側珠海中冶逸璟公館	743,400								743,400

序號	物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
63	中國 廣東省 珠海市橫琴新區祥興路片區珠海橫琴總部大廈一、二期	290,000				3,900,000										4,190,000
64	香港 新界 聖瀾青山公路青龍頭段108號香港逸璟龍灣													299,500		299,500
65	中國 海南省 三亞市吉陽區迎賓大道128號海南三亞五礦國際廣場	97,300							198,400							295,700
66	中國 內蒙古自治區 包頭市昆都侖區校園南路南側、校園南路北側、林蔭南路西側、鐵路支線東側包頭中冶世家	13,330														13,330

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	第一類	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	第二類	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	第三類	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	第四類	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	第五類	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	第六類	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	第七類	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	第八類	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
67 中國 內蒙古自治區 包頭市九原區青山路南側、茂安東路東側、 天一路北側包頭中冶德賢公館	201,620																201,620
68 中國 內蒙古自治區 包頭市九原區110國道南側、永席路西側包頭 中冶德賢華府	133,420					851,300		314,140									1,298,860
69 中國 北京市 海澱區復興路12號的八棟辦公樓			3,282,000						754,200								4,036,200
70 中國 河南省 洛陽市孟津區先進製造業開發區華夏大道101 號的土地及樓宇					36,770				173,940								210,710
71 中國 湖北省 孝感市孝南區新鋪鎮群愛村的土地及樓宇									68,950								68,950
72 中國 江蘇省 南京市秦淮區石鼓路98號陽光大廈的3套辦公 單元									22,000								22,000

序號物業	於中國 持作完工待銷售 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作投資 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作在建 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作待開發 的物業權益 人民幣千元	於中國 持作自用 的物業權益 人民幣千元	於中國持作擬 購買的 物業權益 人民幣千元	於中國香港 持作待銷售 的物業權益 人民幣千元	於巴布亞新 幾內亞持有作 自用之物業 人民幣千元	評估基準日 的市場價值 人民幣千元
73 巴布亞新幾內亞 莫爾斯比港 博羅科格雷街第22區第8號地塊及第87區 第2號地塊的物業	第一類	第二類	第三類	第四類	第五類	第六類	第七類	第八類	人民幣千元
74 巴布亞新幾內亞 馬當鎮 第26區第5、6號地塊及第7號地塊的物業									
合計	19,570,670	5,125,800	19,575,500	4,969,970	2,329,290	365,800	299,500	9,370	52,245,900
備註：									

1. 除由北京新世紀酒店有限公司（本集團持有60%股權之附屬公司）持有之第12號物業，及由本集團持有67.8%股權之附屬公司持有之第70號物業外，其餘物業均全部由本集團持有。本集團由三家核心實體構成：中冶置業集團有限公司及其全資附屬公司（持有第1至11號、第13至68號及第72號物業）；中國有色工程有限公司及其全資附屬公司（持有第69及71號物業）；以及瑞木鎳鉬管理（中冶）有限公司（持有第73及74號物業）。

2. 對於截至估值基準日尚未轉讓予本集團（即產權未歸屬於本集團）或產權存在瑕疵的物業，吾等未賦予其商業價值。但僅供參考，吾等認為，假設本集團可對該等物業進行自由轉讓、出租、抵押或其他處置，截至估值基準日，該等物業的市場價值應為5,833,681,421元人民幣。有關詳情，請參閱第1,2,11,12,21,35,36,39,44,46,47,48,51,52,53,54,56,60,61,62,66,67,70,71及73號估值證明。

3. 本文件中文譯本僅供參考。如與英文原文有任何不符，應以英文原文為準。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
1. 中國 北京市 東城區安樂林中街與 安樂林三條交匯處南 側景泰西裡東區／西 區的12套商業單元及 50套住宅單元	景泰西裡東區／西 區坐落於中國北京 市東城區安樂林中 街與安樂林三條交 匯處南側的景泰西 裡和東裡。項目於 2005年至2006年期間 竣工。	估值基準日，50套住 宅單元由業主自用， 12套零售單元已出租 作商業用途。	410,600,000
	該物業包含12套商 業單元及50套自用 住宅單元，總建築 面積約為9,534.85平 方米。		
	該物業的土地使用 權已獲批准，其中 住宅用途土地使用 權期限至2073年12月 26日屆滿，商業用 途土地使用權期限 至2043年12月26日屆 滿。		

附註：

1. 根據5份房地產權證書（京崇文區國字第00500號、00501號、00497號、京崇文區字第039373號及崇文區國字第15527號），總建築面積約為8,787.21平方米的該物業歸中冶置業集團有限公司（本部）（以下簡稱「中冶置業」）所有。相關土地使用權已授予中冶置業，其中住宅用途土地使用權期限至2073年12月26日屆滿，商業用途土地使用權期限至2043年12月26日屆滿。

2. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積(平方米) (sq.m.)
第一類－待售已完工物業	商業和住宅	4,541.98
第五類－在中國持有的自用物業	住宅	4,992.87
合計	—	<u>9,534.85</u>

3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

- a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。

4. 估值基準日，總建築面積約為747.64平方米的3套住宅單元尚未確權至中冶置業名下，因此該部分物業擁有權未歸屬於中冶置業。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶置業已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣47,800,000元。

5. 主要證書／批文概要如下：

- a. 房地產權證書 部分有

6. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣) 人民幣
第一類－在中國持有的待售已完工物業	136,500,000
第五類－在中國持有的自用物業	<u>274,100,000</u>
合計	<u>410,600,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
2. 中國 北京市 東城區金魚池中街1 號的1套商業單元、3 套辦公單元及12套公 寓單元	該物業包含1套商業 單元、3套辦公單元 及12套公寓單元， 總建築面積約為 1,471.08平方米，另 含295個停車位，項 目於2009年竣工。	估值基準日，1個零售 單元、3個辦公單元及 12個公寓單元已出租 作商業及辦公用途； 295個車位元車位元 處於空置狀態。	77,200,000
	該物業的土地使用 權已獲批准，商業 用途土地使用權期 限至2044年8月28日 屆滿。		

附註：

- 根據293份房地產權證書，總建築面積約為1,114.14平方米的該物業及5個停車位歸中冶置業所有，總建築面積約為51.74平方米的物業及290個停車位歸北京海科房地產開發有限公司（以下簡稱「北京海科地產」）所有，相關土地使用權已授予中冶置業和北京海科地產，商業用途土地使用權期限至2044年8月28日屆滿。
- 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
- 估值基準日，總建築面積約為305.20平方米的1套公寓單元、1套辦公單元及1套商業單元尚未確權至中冶置業名下，因此該部分物業擁有權未歸屬於中冶置業。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶置業已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣12,500,000元。
- 主要證書／批文概要如下：
 - 房地產權證書 部分有
- 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
3. 中國 北京市 朝陽區廣順南大街與 阜通東大街交匯處望 京悠樂匯的9套商業 單元及9套倉儲單元	望京悠樂匯是一處 商業項目，坐落於 中國北京市朝陽區 廣順南大街與阜通 東大街交匯處。	估值基準日，該物業 處於待售空置狀態。	94,250,000
	望京悠樂匯項目於 2008年至2009年期間 竣工。		
	該物業包含9套商業 單元及9套倉儲單 元，總建築面積約 為2,118.85平方米， 另含497個停車位。		

附註：

1. 根據515份房地產權證書，總建築面積約為2,118.85平方米的該物業及497個停車位歸中冶置業所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
4. 中國 北京市 大興區新安里17號樓 的4套住宅單元	該物業為新安里的 4套住宅單元，新安 里是一處住宅項目， 於2008年竣工。	估值基準日，該物業 處於出租狀態。	6,200,000
	該物業總建築面積 約為294.86平方米。		

附註：

1. 根據4份房地產權證書（京房權證興字第009003號、009010號、009620號及009669號），總建築面積約為294.86平方米的4套住宅單元歸中冶置業所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
5. 中國 北京市 大興區瀛海鎮興海園 4號樓的1套住宅單元	該物業為興海園的 1套住宅單元，興海 園是一處住宅項目， 於2004年竣工。	估值基準日，該物業 處於出租狀態。	1,900,000
	該物業建築面積約 為71.09平方米。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書（京(2021)大不動產權第0019476號），建築面積約為71.09平方米的1套住宅單元歸中冶置業所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
6. 中國 北京市 東城區安樂林路65號 樓的1套住宅單元	該物業為65號樓的 1套住宅單元，該樓 宇於2006年竣工。 該物業建築面積約 為64.96平方米。該 物業的土地使用權 已獲批准，住宅用途 土地使用權期限至 2076年7月1日屆滿。	估值基準日，該物業 由業主自行佔用。	4,400,000

附註：

1. 根據1份房地產權證書（京崇國字第07001367號），建築面積約為64.96平方米的該物業歸中冶置業所有。相關土地使用權已授予中冶置業，住宅用途土地使用權期限至2076年7月1日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
7. 中國 北京市 西城區排子衚衕37號 1幢1層的1套單層房屋	該物業為位於中國 北京市西城區排子 衕衕37號的1套單層 房屋，總建築面積 約為8.1平方米。	估值基準日，該物業 處於待售空置狀態。	1,000,000
	該房屋建於20世紀 70年代，佔用土地面 積約為8.1平方米， 土地用途為住宅。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書（X京房權證宣字第012234號），建築面積約為8.1平方米的該物業歸中冶置業所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
8. 中國 北京市 西城區育新街37、39 號10幢1層的1套單層 房屋	該物業為位於中國 北京市西城區育新 街37、39號的1套單 層房屋，總建築面 積約為16.6平方米。	估值基準日，該物業 處於待售空置狀態。	1,600,000
	該房屋建於約20世紀 40年代，佔用土地面 積約為16.6平方米， 土地用途為住宅。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書(X京房權證宣字第012246號)，總建築面積約為16.6平方米的該物業歸中冶置業所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
9. 中國 北京市 西城區西楊茅衙衙 2、4號3幢1層的1套 單層房屋	該物業為位於中國 北京市西城區西楊 茅衙衙2、4號的1套 單層房屋，總建築面 積約為10.6平方米。 該房屋建於2001年， 佔用土地面積約為 10.6平方米，土地用 途為住宅。	估值基準日，該物業 處於待售空置狀態。	1,300,000

附註：

1. 根據1份房地產權證書(X京房權證宣字第012489號)，總建築面積約為10.6平方米的該物業歸中冶置業所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
10. 中國 北京市 朝陽區道家園4號樓 一層5-101室	該物業為位於中國 北京市朝陽區道 家園4號樓1層5-101室 的住宅樓。	於估值基準日，該物 業處於待售空置狀態。	2,300,000
	該物業的總樓面面 積約為53.01平方米。		

附註：

1. 根據1份房屋所有權證—X京房權證朝字第750662號，總樓面面積約為53.01平方米的住宅物業歸由中冶置業集團有限公司(中冶置業)所有。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - a. 中冶置業持有《不動產登記信息查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房屋所有權證 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類—於中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
11. 中國 北京市 大興區德賢東路6號 院北京中冶德賢公館	北京中冶德賢公館 是坐落於中國北京 市大興區德賢東路6 號的住宅項目。	估值基準日，該物業 處於待售空置狀態。	72,100,000
	項目於2016年竣 工，包含了未售部 分總建築面積約為 5,318.52平方米，另 含244個停車位。		
	該物業的土地使用 權已獲批准，其中 住宅用途土地使用 權期限至2082年8月 7日屆滿，商業用途 土地使用權期限至 2052年8月7日屆滿， 倉儲、停車及辦公 用途土地使用權期 限至2062年8月7日屆 滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用證京興國用(2014出)第00164號，面積約為52,539.00平方米的土地使用權已授予北京中冶名弘置業有限公司(以下簡稱「中冶名弘」)，其中住宅用途土地使用權期限至2082年8月7日屆滿，商業用途土地使用權期限至2052年8月7日屆滿，倉儲、停車及辦公用途土地使用權期限至2062年8月7日屆滿。
2. 根據14份房地產權證書，包括京(2016)大興區不動產權第0064270號，總建築面積約為188,169.08平方米的物業(包含該物業)歸中冶名弘所有。相關土地使用權已授予中冶名弘。
3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶名弘持有《不動產登記信息查詢結果告知單》項下序號1至514對應物業的不動產產權。
4. 估值基準日，244個停車位中的117個尚未確權至中冶名弘名下，因此該117個停車位的擁有權未歸屬於中冶名弘。故本評估未向該部分停車位賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶名弘已取得相關產權證書且有權自由轉讓該117個停車位，其在估值基準日的市場價值應為人民幣23,400,000元。
5. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 部分有
6. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
12. 中國 北京市 海澱區首體南路6號 院北京新世紀飯店	該物業坐落於中國北京市海澱區首體南路6號院。 該物業包含14幢建築，總建築面積約為106,050.77平方米。 該物業中1幢建築的土地使用權已獲批准，辦公用途土地使用權期限至2054年12月28日屆滿；另有13幢建築的土地使用權為劃撥取得，餐飲用途土地使用權期限至2022年1月23日屆滿。	估值基準日，該物業中建築面積約為3,505.17平方米的部分出租給租戶作辦公用途，其餘建築面積約為102,545.60平方米的部分由業主自行估用。	94,420,000

附註：

1. 根據1份土地房地產權證書(京市海涉外國用(2006初)第10415號)，面積約為1,050.60平方米的土地使用權已授予北京新世紀飯店有限公司(以下簡稱「新世紀飯店」)，辦公用途土地使用權期限至2054年12月28日屆滿。
2. 根據1份房地產權證書(京房權證海涉外字第011316號)，該物業中建築面積約為3,505.17平方米的1幢建築歸新世紀飯店所有。
3. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積(平方米)
第二類－在中持有作投資物業	辦公	3,505.17
第五類－在中國持有的自用物業	商業	102,545.60
合計	—	106,050.77

4. 在評估部分物業時，我們採用收益法，綜合考量了現行租賃協議之實際租金及同商圈內可比物業行情。根據分析結果，採用的市場月租金為每平方米人民幣183.6元(不包含物業管理費及水電費)。基於該物業的區位條件與資產特性，本次估值採用的市場收益率為5.5%。
5. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 新世紀飯店已取得該物業的房地產權證書。
6. 估值基準日，總建築面積約為102,545.60平方米的13幢建築及附屬設施的土地使用期限已屆滿，因此該部分物業擁有權未歸屬於新世紀飯店。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設相關物業擁有權人可自由轉讓、出租、抵押或處置該部分物業，其在估值基準日的總參考價值應為人民幣439,940,000元。
7. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 部分有
8. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第二類－在中國持有的投資性物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
13. 中國 北京市 朝陽區東葦三路2號 院北京中冶德賢御府	北京中冶德賢御府 是一處住宅項目，坐 落於中國北京市朝 陽區東葦三路2號院。	估值基準日，該物業 處於待售空置狀態。	586,800,000
	該項目為已完工項 目，包含未出售的 住宅面積9,782.43 平方米、倉儲面積 1,542.71平方米及351 個停車位。		
	該物業的土地使用 權已獲批准，住宅 用途土地使用權期 限至2091年5月16日 屆滿。		

附註：

1. 根據8份房地產權證書（含京(2025)朝不動產權第0006085號等），總建築面積約為62,173.59平方米的該物業（含本物業）歸北京中冶名鼎房地產開發有限公司（以下簡稱「中冶名鼎」）所有。相關土地使用權已授予中冶名鼎，住宅用途土地使用權期限至2091年5月16日屆滿。
2. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
3. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
14. 中國 天津市 濱海新區中央商務區 新華路2946號天津茱 莉亞學校	該物業包含1宗土地 及地上1棟建築，土 地面積約為18,524.50 平方米，建築於2020 年竣工。該建築總建 築面積約為48,097.26 平方米。	估值基準日，該物業 用作學校。	1,263,900,000
	該物業的土地使用 權已授予本集團， 科教用途土地使用 權期限至2067年5月9 日屆滿。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書（津(2021)濱海新區中心商務區不動產權第7097079號），建築面積約為48,097.26平方米的1棟建築歸天津中冶名金置業有限公司（以下簡稱「中冶名金」）所有。相關土地使用權已授予中冶名金，科教用途土地使用權期限至2067年5月屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶名金持有該《天津市不動產登記資料查詢結果》項下序號1對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
15. 中國 天津市 河西區黑牛城道與內 江北路交匯處西北側 七賢南里	七賢南里是一處綜合用途項目，坐落於中國天津市河西區黑牛城道與內江北路交匯處西北側。 該項目為已完工項目，包含商業面積87,740.57平方米、公寓面積204.13平方米及1,254個停車位。 該物業的分類、用途及建築面積詳情見註釋2。 該物業的土地使用權已獲批准，土地使用權期限至2055年1月28日屆滿。	於評估基準日，該物業中約84,164.1平方米的總樓面面積部分已出租予不同租戶作零售用途，另有約1,700.01平方米的總樓面面積部分空置待售，而其餘約2,080.59平方米的總樓面面積部分則由集團自用。	1,351,600,000

附註：

1. 根據350份房地產權證書(含津(2019)河西區不動產權第1031683號等)，總建築面積約為87,944.7平方米的該物業由天津中冶名泰置業有限公司(以下簡稱「中冶名泰」)擁有。相關土地使用權已授予中冶名泰，土地使用權期限至2055年1月28日屆滿。

2. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數量
第一類—待售已完工物業	商業	1,495.88	—
	閣樓	204.13	—
	停車	—	1,254
第二類—在中國持有的投資性物業	商業	84,164.1	—
第五類—在中國持有的自用物業	商業	2,080.59	—
合計	—	87,944.7	1,254

3. 依據中冶置業與中冶名駿商業管理(珠海)有限公司天津分公司簽訂的兩份租賃協議，該物業(包含網信大廈28層)總樓面面積約85,673平方米作為零售用途出租，租期至2030年4月30日屆滿，截至估值日應收月租金總額約為人民幣2,235,181.08元(不包含物業管理費、水電費)。

4. 在評估物業的投資性房地產部分時，我們採用收益法，既考量了現行租賃協議的實際租金，也參考了同一商務區內的可比物業。經分析，我們採用的市場月租金範圍為每平方米人民幣66元至118元(不包含物業管理費、水電費)。根據該物業的地理位置與特性，估值時採用的市場收益率區間為5%至5.5%。

5. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

- a. 中冶名泰已取得《天津市不動產登記資料查詢結果》中編號1至489對應的不動產產權。

6. 主要證書／批文概要如下：

- a. 房地產權證書：有

7. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣) 人民幣
第一類—在中國持有的待售已完工物業	242,400,000
第二類—在中國持有的投資性物業	1,088,500,000
第五類—在中國持有的自用物業	20,700,000
合計	1,351,600,000

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
16. 中國 天津市 河西區大沽南路與內 江北路交匯處西南側 七賢北裡	七賢北裡是一處住宅項目，坐落於中國天津市河西區大沽南路與內江北路交匯處西南側。	於評估基準日，該物業空置待售。	214,300,000
	該項目為已完工項目，包含未售的配套商業面積1,730.35平方米及1,054個停車位。		
	該物業的土地使用權已授予天津中冶名泰置業有限公司（以下簡稱「中冶名泰」）：其中部分商業單元的商業用途土地使用權期限至2055年1月28日屆滿，另一部分商業單元的商業用途土地使用權期限至2055年7月28日屆滿；停車位用途土地使用權期限至2085年1月28日屆滿。		

附註：

1. 根據12份房地產權證書（含津(2018)河西區不動產權第1010195號等），總建築面積約為1,730.35平方米的該物業歸中冶名泰所有。相關土地使用權已授予中冶名泰，其中部分商業單元的商業用途土地使用權期限至2055年1月28日屆滿，另一部分商業單元的商業用途土地使用權期限至2055年7月28日屆滿；停車位用途土地使用權期限至2085年1月28日屆滿。

2. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數量
第一類－待售已完工物業	停車	—	1,054
第二類－在中國持有的投資性物業	商業	1,730.35	—
合計	—	<u>1,730.35</u>	<u>1,054</u>

3. 在評估該物業投資性房地產部分價值時，我們採用收益法，綜合考量了現行租賃協議中的實際租金及同商圈內可比物業的租金水平。根據分析結果，我們採用的市場月租金區間為每平方米人民幣91元至120元（不包含物業管理費及水電費）。基於該物業的區位條件與資產特性，本次估值採用的市場收益率為5.5%。

4. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

a. 中冶名泰已取得《天津市房地產登記資訊查詢結果》中編號1至489對應的不動產產權。

5. 主要證書／批文概要如下：

a. 房地產權證書：有

6. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣) 人民幣
第一類－在中國持有的待售已完工物業	183,700,000
第二類－在中國持有的投資性物業	<u>30,600,000</u>
合計	<u>214,300,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
17. 中國 天津市 河北區天泰路與津浦 北路交匯處西側天津 中冶德賢華府	天津中冶德賢華府 是一處住宅項目， 坐落於中國天津市 河北區天泰路與津 浦北路交匯處西側。	估值基準日，該物業 的在建工程處於建設 中，已完工部分處於 待售空置狀態。	2,221,600,000
	該物業包含兩部分： 第一部分於2021年竣工的未售部分；第二部分在估值基準日處於在建狀態（以下簡稱「在建工程」）。根據本集團告知，在建工程竣工後總建築面積約為126,600平方米，計劃於2027年12月竣工。		

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
	該物業包含天津中 冶德賢華府的已完 工部分的未售單元 及在建工程，總建築 面積約為138,007.3平 方米。該物業的分 類、用途及建築面 積詳情見註釋6。 該物業在建工程的 建設成本預計約為 人民幣537,800,000， 截至估值基準日 已支付約人民幣 265,800,000。 該物業的土地使用 權已獲批准，住宅 用途土地使用權期 限至2087年5月21日 屆滿。		

附註：

1. 根據3份不動產權證(津(2017)河北區不動產權第1019231號、1000881號及1000882號)，面積約為50,627.2平方米的土地使用權已授予天津中冶名瑞置業有限公司(以下簡稱「中冶名瑞」)，住宅用途土地使用權期限至2087年5月21日屆滿。
2. 根據建設用地規劃許可證(2017河北地證0003號)，面積約為64,392.6平方米的上述地塊(含本物業)的規劃許可已授予中冶名瑞。
3. 根據2份建設工程規劃許可證(建字第2019河北建證審字0007號(變更04)及2018河北建證審字5002號(變更04))，中冶名瑞獲批建設的地上建築面積約為83,600平方米。
4. 根據1份建築工程施工許可證(1201052019041501121號)，相關地方主管部門已批准中冶名瑞開工建設天津中冶德賢華府，總建築面積約為126,600平方米。
5. 根據82份房地產權證書(含津(2021)河北區不動產權第7366223號等)，總建築面積約為11,407.3平方米的已完工部分由中冶名瑞擁有。
6. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數量
第一類—待售已完工物業	住宅	8,955.25	—
	商業	2,452.05	—
	停車	—	232
第三類—在中國持有的開發中物業	商業	126,600	—
合計	—	<u>138,007.3</u>	<u>232</u>

7. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶名瑞已取得「天津不動產登記資料查詢結果」中序號1至117對應的不動產產權。

8. 主要證書／批文概要如下：

a. 不動產權證(土地)	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	无
e. 建設工程竣工驗收報告	无
f. 房地產權證書	部分有

9. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣) 人民幣
第一類－在中國持有的待售已完工物業	407,700,000
第三類－在中國持有的開發中物業	1,813,900,000
合計	2,221,600,000

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
18. 中國 江蘇省 南京市鼓樓區華僑 路37號一棟寫字樓的 2503室、2505室	該物業包含2套辦公 用房，總共包括了 292.66平方米。 該物業的土地使用 權已獲批准，辦公 用途土地使用權期 限至2043年1月1日屆 滿。	估值基準日，該物業 用作辦公。	6,300,000

附註：

1. 根據2份房地產權證書（蘇(2018)寧鼓不動產權第0003470號及蘇(2024)寧鼓不動產權第0024181號），總建築面積約為292.66平方米的該物業歸中冶置業集團物業服務有限公司（以下簡稱「中冶置業物業」）所有。相關土地使用權已授予中冶置業物業，辦公用途土地使用權期限至2043年1月1日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業物業已取得蘇(2018)寧鼓不動產權第003470號和蘇(2024)寧鼓不動產權第0024181號兩項不動產權證書。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第五類－在中國持有的集團自用物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
19. 中國 北京市 大興區思源街1號院 北京中冶德賢華府	北京中冶德賢華府 是一處住宅項目， 坐落於中國北京市 大興區思源街1號院。	估值基準日，該物業 的在建工程處於建設 中，已完工部分處於 待售空置狀態。	4,154,000,000
	該物業包含兩部分： 第一部分於2024年竣工的未售部分；第二部分在估值基準日仍處於在建狀態（以下簡稱「在建工程」）。根據本集團告知，在建工程竣工後總建築面積約為153,923.54平方米，計劃於2026年10月竣工。該物業的分類、用途及建築面積詳情見註釋8。 該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣797,700,000元，截至估值基準日已支付約人民幣490,600,000元。		

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

該物業的土地使用權已獲批准，其中住宅用途土地使用權期限至2091年5月17日屆滿，商業用途土地使用權期限至2061年5月17日屆滿，停車及倉儲用途土地使用權期限至2071年5月17日屆滿。

附註：

1. 根據2021年5月18日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》-京規自出合字(2021)第0053號及一系列補充協議，一宗佔地面積約89,873.86平方米之土地使用權，約定授予北京中冶名盈房地產開發有限公司(以下簡稱「中冶名盈」)，土地使用年限分別為：住宅用地70年、商業用地40年、車位及儲藏空間50年。土地出讓金總額為人民幣6,328,476,186元。
2. 根據不動產權證(土地)(京(2024)大不動產權第0020790號)，面積約為89,873.86平方米的土地使用權已授予中冶名盈，其中住宅用途土地使用權期限至2091年5月17日屆滿，商業用途土地使用權期限至2061年5月17日屆滿，停車及倉儲用途土地使用權期限至2071年5月17日屆滿。
3. 根據2份建設工程規劃許可證(建字第110115202300096號及110115202300079號)，中冶名盈獲批建設的總建築面積約為153,923.54平方米。
4. 根據1份建築工程施工許可證(110115202306080101號)，相關地方主管部門已批准中冶名盈開工建設該項目，總建築面積約為153,923.54平方米。
5. 根據2份預售許可證(京房售證字(2023)第80號及京房售證字(2024)第44號)，中冶名盈有權銷售7幢建築，總建築面積約為61,253.92平方米。
6. 依據3份不動產權證一京(2024)大不動產權第002357號、0023614號和0023730號，德賢華府已完工部分的總樓面面積約108,719.39平方米(含該物業)，係中冶名盈所有。
7. 根據公司告知，總建築面積約2,703.17平方米之多間住宅及倉儲單位及11個停車位，已以總代價人民幣70,703,637元預售予多名第三方。該等部分物業尚未完成法律與實質所有權轉移，故我們已將其納入估值範圍中。

8. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數量
第一類—待售已完工物業	住宅	49,839.95	—
	倉儲	2,139.74	—
	停車	—	428
第三類—在中國持有的開發中物業	住宅	153,923.54	—
合計	—	<u>205,903.23</u>	<u>428</u>

9. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

a. 根據不動產登記信息查詢結果告知單，中冶名盈已取得編號1至1538對應的不動產產權。

10. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 不動產權證(土地)	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建築工程施工許可證	有
e. 預售許可證	部分有
f. 建設工程竣工驗收報告	部分有
g. 不動產權證	部分有

11. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣) 人民幣
第一類—在中國持有的待售已完工物業	1,706,000,000
第三類—在中國持有的開發中物業	<u>2,448,000,000</u>
合計	<u>4,154,000,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
20. 中國 北京市 海澱區馬甸東路17 號、19號金澳國際大 廈	該物業坐落於中國 北京市海澱區馬甸 東路17號及19號，是 一處綜合項目，於 2009年底竣工。 該物業包含待售的 28套公寓單元、3套 商業單元、12套倉 儲單元、32個停車 位，總建築面積約 為7,502.44平方米； 另有多套自用辦公、 倉儲及停車位，總建 築面積約為6,557.82 平方米。	估值基準日，28套公 寓單元、3套商業單 元、12套倉儲單元及 32個停車位處於待售 空置狀態，其餘多套 辦公、倉儲及停車位 由業主自行佔用。	233,200,000

附註：

1. 根據2份房地產權證書(X京房權證海字第248287號及249927號)，總建築面積約為136,043.79平方米(包括該物業)的多幢建築歸北京海科房地產開發有限公司(以下簡稱「北京海科地產」)所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 北京海科地產中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售物業	97,900,000
第五類－在中國持有的自用物業	135,300,000
合計	233,200,000

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
21. 中國 陝西省 西安市曲江新區新開 門北路889號曲江山	曲江山坐落於中國 陝西省西安市曲江 新區新開門北路889 號，是一處住宅項 目，於2013年竣工。	估值基準日，該物業 處於出租狀態。	90,000
	該物業包含待售的 788個停車位及11套 商業單元，總建築 面積約為25,842.42平 方米。		

附註：

- 根據1份房地產權證書(陝(2024)西安市不動產權第0562940號)，建築面積約為32.40平方米的1個停車位歸北京海科房地產開發有限公司(以下簡稱「北京海科地產」)所有。
- 根據租賃協議，該物業包含788個停車位及11個商業單位，總樓面面積約25,842.42平方米，已出租予獨立第三方作商業用途，租期至2027年3月31日屆滿；估值日當年度應收租金總額約為人民幣733,944.95元，不含管理費、水電費。
- 在物業估值過程中，我們採用收益法評估，同時參考現有租賃協議的實際租金及同商業區內可比物業。經分析後，我們採用每停車位人民幣470元之市場月租金(不含管理費、水電費)。考量物業位置及特性，估值採用5.5%之市場收益率。
- 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - 北京海科地產中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
- 估值基準日，其餘787個停車位及11套商業單元尚未確權至北京海科地產名下，因此該部分物業擁有權未歸屬於北京海科地產。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設北京海科地產已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣94,700,000元。
- 主要證書／批文概要如下：
 - 房地產權證書部分
- 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第二類－在中國持有的投資性物業」。

估值證書

於估值日期現況下																	
編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	的市場價值 人民幣元														
22.	中國 河北省 石家莊市裕華區祥泰 路石家莊德賢公館	該物業為石家莊德賢公館的未售部分，總建築面積約為11,950.46平方米，另有1,687個停車位。石家莊德賢公館是一處綜合項目，於2019年竣工。 該物業具體情況如下： <table><tr><th>用途</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>163.71</td></tr><tr><td>商業</td><td>3,838.10</td></tr><tr><td>倉儲</td><td>7,246.98</td></tr><tr><td>辦公</td><td>685.71</td></tr><tr><td>公寓</td><td>15.96</td></tr><tr><td>總計：</td><td>11,950.46</td></tr></table> 該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2086年1月9日屆滿。	用途	總樓面面積 (平方米)	住宅	163.71	商業	3,838.10	倉儲	7,246.98	辦公	685.71	公寓	15.96	總計：	11,950.46	230,900,000
用途	總樓面面積 (平方米)																
住宅	163.71																
商業	3,838.10																
倉儲	7,246.98																
辦公	685.71																
公寓	15.96																
總計：	11,950.46																

附註：

1. 根據2份不動產權證(土地)(冀(2016)石家莊市不動產權第0012007號及0012012號)，總面積約為68,477.58平方米的2宗土地使用權已授予河北中冶名潤房地產開發有限公司(以下簡稱「河北名潤」)，住宅用途土地使用權期限至2086年1月9日屆滿。
2. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第建管130100201600043號)，河北名潤獲批建設的總建築面積約為285,573.50平方米。
3. 根據1份建築工程施工許可證(30106201609290101號)，相關地方主管部門已批准中冶名盈開工建設該項目，總建築面積約為285,573.50平方米。
4. 根據11份預售許可證(石行審預售許決(2020)第20、48、92號、石行審預售許決(2019)第78、134、177號及石行審預售第2018001、2018129號、第2017012號及2016093號)，河北名潤有權銷售多幢建築。
5. 根據2份授予河北名潤的建設工程竣工驗收報告(2018J1301080018及20191301080015)，河北名潤已竣工部分(包括本物業)的建設已完成並通過驗收。
6. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 河北名潤持有該《石家莊市不動產登記資料查詢結果》項下物業的不動產產權。
7. 主要證書／批文概要如下：

a.	不動產權證(土地)	有
b.	建設工程規劃許可證	有
c.	建築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	建設工程竣工驗收證書／表	有
8. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
23. 中國 河北省 石家莊市裕華區祥泰 路石家莊盛世廣場	該物業包含建築面 積約為3,618.54平方 米的辦公區域及建 築面積約為43,350.01 平方米的商業區域。 石家莊盛世廣場是 一處商業綜合體項 目，於2019年竣工。	於估值基準日，總建 築面積為43,350.01平 方米的商業單位已出 租予多名租戶，而總 建築面積為3,618.54平 方米的辦公單位則由 業主自用。	572,400,000
	該物業的土地使用 權已獲授予，期限至 2056年1月9日屆滿， 作商業用途。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書(冀(2021)石家莊市不動產權第0142850號)，總建築面積約為74,148.11平方米的多幢建築歸河北中冶名潤房地產開發有限公司(以下簡稱「河北名潤」)所有。相關土地使用權已授予河北名潤，商業用途土地使用權期限至2056年1月9日屆滿(含本物業辦公部分)。
2. 根據6份房地產權證書(冀(2021)石家莊市不動產權第0053906號、0142845號、0142835號、0142883號、冀(2020)石家莊市不動產權第0097103號及0097143號)，總建築面積約為43,350.01平方米的多幢建築歸河北名潤所有。相關土地使用權已授予河北名潤，商業用途土地使用權期限至2056年1月9日屆滿(含本物業商業部分)。
3. 根據河北名潤與各第三方簽訂的多份租賃協議，該物業部分區域(總建築面積約43,350.01平方米)已出租予各獨立第三方作商業用途，於估值日應收月租金總額約為人民幣1,443,278.56元(不含管理費、水電費)。
4. 在評估該物業的商業部分時，我們採用收益法，同時考慮現有租賃協議下的實際租金及同一商業區內的可比物業。根據分析，我們採用每平方米人民幣30元至129元(不含管理費、水電費)的市場月租金範圍。考量物業位置及特性，估值採用6%市場回報率。
5. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 河北名潤持有該《石家莊市不動產登記資料查詢結果》項下物業的不動產產權。
6. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
7. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣)
第二類－在中國持有的投資性物業	525,000,000
第五類－在中國持有的自用物業	47,400,000
合計	<u>572,400,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
24. 中國 河北省 石家莊市新華區中華 北大街東側、興北街 西側、新苑路北側、 趙佗路南側石家莊德 賢華府	該物業為石家莊德 賢華府的未售部分， 總建築面積約為 29,057.79平方米，另 含1,595個停車位。 石家莊德賢華府是 一處住宅項目，於 2021年竣工。	估值基準日，該物業 處於待售空置狀態。	514,300,000
	該物業具體情況如 下：		
	用途 總樓面面積 (平方米)		
	住宅 19,376.19		
	商業 2,712.54		
	倉儲 6,969.06		
	總計： <u>29,057.79</u>		
	該物業的土地使用 權已獲批准，其中 住宅用途土地使用 權期限至2088年12月 23日屆滿，商業用 途土地使用權期限 至2058年12月23日屆 滿，教育用途土地使 用權期限至2068年12 月23日屆滿。		

附註：

1. 根據1份授予石家莊中冶名盛房地產開發有限公司(以下簡稱「石家莊名盛」)的建設工程竣工驗收報告(2021J1301010036)，石家莊名盛已竣工部分(包括本物業)的建設已完成並通過驗收。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 石家莊名盛持有該《石家莊市不動產登記資料查詢結果》項下物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 建設工程竣工驗收證書／表 有
 - b. 房地產權證書 无
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
25. 中國 河北省 石家莊市新華區中華 北大街東側、興北街 西側、新苑路北側、 趙佗路南側的1宗土 地	該物業為1宗土 地，土地面積約為 23,024.99平方米。 該物業的土地使用 權已獲批准，商業 用途土地使用權期 限至2058年12月23日 屆滿。	估值基準日，該物業 處於待開發狀態。	285,100,000

附註：

1. 根據1份房地產權證書（冀(2019)石家莊市不動產權第0002377號），面積約為23,024.99平方米的土地使用權已授予石家莊中冶名盛房地產開發有限公司（以下簡稱「石家莊名盛」），商業用途土地使用權期限至2058年12月23日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 石家莊名盛持有該《石家莊市不動產登記資料查詢結果》項下物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第四類－在中國持有的待開發物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
26. 中國 河北省 石家莊市橋西區西三 環東側、石銅路北側 石家莊德賢御府	石家莊德賢御府坐落於中國河北省石家莊市橋西區西三環東側、石銅路北側。 該項目佔用2宗土地(A地塊及F地塊)，土地總面積約為100,394.31平方米。根據本集團告知，在建工程(以下簡稱「在建工程」)竣工後總建築面積約為412,602.96平方米。 該物業由兩部分組成。第一部分為2024年竣工的未售部分，總樓面面積達136,244.66平方米，並有776個停車位。第二部分為一幅地塊，佔地面積約38,052.80平方米，將開發為住宅項目，規劃容積率為4.5。據集團告知，截至估值基準日，該項目尚未動工。 該物業的土地使用權已獲批准，其中住宅用途土地使用權期限至2091年7月7日屆滿，商業用途土地使用權期限至2061年7月7日屆滿，教育用途土地使用權期限至2071年7月7日屆滿。	估值基準日，A地塊物業處於待售空置狀態，F地塊處於空置待開發狀態。	1,484,000,000

附註：

1. 依據《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：(2020)100)，壹宗佔地面積約100,394.31平方米之土地使用權，約定授予石家莊中冶名冠房地產開發有限公司(以下簡稱「石家莊名冠」)，用地性質為住宅、商務、教育，自土地交付之日起算。土地出讓金額人民幣2,075,000,000元。
2. 根據1份房地產權證書(土地)(冀(2021)石家莊市不動產權第0081277號)，面積約為38,052.80平方米的土地使用權已授予石家莊名冠，其中住宅用途土地使用權期限至2091年7月7日屆滿，商業用途土地使用權期限至2061年7月7日屆滿。
3. 根據2份建設工程規劃許可證(建字第1301042025GG0028538號及1301042024GG003646號)，石家莊名冠獲批建設的德賢御府項目總建築面積約為170,292.35平方米。
4. 根據2份授予石家莊名冠的建設工程竣工驗收報告(2024J1301010031及20241301010055)，石家莊名冠已竣工部分(包括本物業)的建設已完成並通過驗收。
5. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為12,715.15平方米的多套住宅單元已預售給多名第三方，總對價為人民幣173,960,824元。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
6. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 石家莊名冠已取得註釋1及2所述土地房地產權證書項下的土地使用權；
 - b. 石家莊名冠已取得相關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建設工程竣工驗收證書。
7. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證書(土地)	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建設工程竣工驗收證書／表	部分有
8. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	874,200,000
第四類－在中國持有的待開發物業	609,800,000
合計	1,484,000,000

估值證書

編號. 物業		概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
27.	中國 河北省 秦皇島市開發區珠江道北側、中山路東側 秦皇島德賢公館	秦皇島德賢公館坐落於秦皇島市開發區珠江道北側、中山路東側。	估值基準日，該物業處於待售空置狀態。	33,800,000
		該物業包含於2020年至2023年期間竣工的秦皇島德賢公館未售部分，總建築面積約為3,156.02平方米。		
		該物業具體情況如下：		
		用途	總樓面面積 (平方米)	
		住宅	279.17	
		倉儲	1,310.22	
			866.64	
		停車位	(69 lots)	
		商業	699.99	
		總計：	<u>3,156.02</u>	
		該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2085年8月31日屆滿。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書(冀(2023)秦開不動產權第0000680號)，總建築面積約為124,521.92平方米的多幢建築歸秦皇島佳駿房地產開發有限公司(以下簡稱「秦皇島佳駿」)所有。相關土地使用權已授予秦皇島佳駿，住宅用途土地使用權期限至2085年8月31日屆滿(含本物業)。
2. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為439.47平方米的多套住宅單元、倉儲單元、停車位及商業單元已預售給多名第三方，總對價為人民幣7,755,619元。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 秦皇島佳駿持有該《秦皇島市開發區不動產登記查詢證明》項下序號1至3對應物業的不動產產權。
4. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
5. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元			
編號. 物業	概況及年期	估用詳情	
28. 中國 河北省 秦皇島市開發區衡山路西側、淮河路南側 秦皇島德賢華府	秦皇島德賢華府坐落於秦皇島市開發區衡山路西側、淮河路南側。	估值基準日，該物業處於待售空置狀態。	34,000,000
該物業包含於2021年至2023年期間竣工的秦皇島德賢華府未售部分，總建築面積約為5,188.81平方米。			
該物業具體情況如下：			
用途		總樓面面積 (平方米)	
住宅		227.23	
倉儲		1,583.83	
停車位		3,377.75	
		(267 lots)	
總計：		<u>5,188.81</u>	
該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限分別至2083年6月29日及2091年2月22日屆滿。			

附註：

1. 根據3份房地產權證書（冀(2023)秦開不動產權第0001013號、0003291號及0004675號），總建築面積約為99,200.78平方米的多幢建築歸秦皇島佳駿所有。相關土地使用權已授予秦皇島佳駿，住宅用途土地使用權期限分別至2083年6月29日及2091年2月22日屆滿（含本物業）。
2. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為302.59平方米的多套住宅單元、倉儲單元、停車位及商業單元已預售給多名第三方，總對價為人民幣4,009,030元。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 秦皇島佳駿持有該《秦皇島市開發區不動產登記查詢證明》項下序號1至3對應物業的不動產產權。
4. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
5. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業		概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣元
29.	中國 河北省 秦皇島市開發區衡山路西側、淮河路北側 秦皇島德賢御府	德頌御府坐落於中國河北省秦皇島市開發區衡山路西側、淮河路北側，周邊為住宅區域。	估值基準日，該物業的在建工程處於建設中，已完工部分處於待售空置狀態。	86,400,000
該物業包含兩個部分。第一部分為2024年竣工的未售部分；第二部分於估價基準日當時仍處於在建狀態（以下簡稱「 在建工程 」。根據該集團提供的資料，此在建工程竣工後，總建築面積將約為7,360.56平方。具體情況如下：				
		用途	總樓面面積 (平方米)	
		住宅	5,342.76	
		停車位	<u>2,017.80</u>	
		總計：	<u>7,360.56</u>	

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
	該項目計劃於2026年12月31日竣工。該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣55,912,600元，截至估值基準日已支付約人民幣8,340,000元。 該物業的土地使用權已授予本公司，住宅用途土地使用權期限至2092年6月28日屆滿。		

附註：

1. 依據2022年6月16日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：開政出(2022)第10號)，一宗佔地面積約13,642.44平方米之土地使用權，約定授予秦皇島佳駿，用地性質為住宅用地，使用期限為70年，自土地交付之日起算。土地出讓金總額為人民幣83,901,006元。
2. 根據1份房地產權證書(土地)(冀(2022)秦開不動產權第0001859號)，面積約為13,642.44平方米的土地使用權已授予秦皇島佳駿房地產開發有限公司(以下簡稱「秦皇島佳駿」)，住宅用途土地使用權期限至2092年6月28日屆滿。
3. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第130371202273030號)，秦皇島佳駿獲批建設的德頌御府項目總建築面積約為27,015.97平方米。
4. 根據1份建築工程施工許可證(130305202302140101號)，相關地方主管部門已批准秦皇島佳駿開工建設德頌御府項目，總建築面積約為27,015.97平方米。
5. 根據2份預售許可證((秦開房)預售字(2023)第001號及006號)，秦皇島佳駿有權銷售總建築面積約為13,166.14平方米的多套住宅單元。

6. 根據1份授予河北名潤的建設工程竣工驗收報告2024J1303050060，秦皇島佳駿已竣工部分的建設已完成並通過驗收
7. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為847.56平方米的多套住宅單元已預售給多名第三方，總對價為人民幣13,665,600元。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
8. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- a. 秦皇島佳駿已取得上述物業的土地使用權；
 - b. 秦皇島佳駿已取得相關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收報告。
9. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有建設用地使用權出讓合同 有
 - b. 房地產權證書(土地) 有
 - c. 建設工程規劃許可證 有
 - d. 建築工程施工許可證 有
 - e. 預售許可證部分 部分有
 - f. 建設工程竣工驗收證書／表部分 部分有
10. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣) 人民幣
第一類－在中國持有的待售已完工物業	54,000,000
第三類－在中國持有的開發中物業	32,400,000
合計	<u>86,400,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
30. 中國 河北省 秦皇島市海港區西快速路南側、規劃法雲寺西路西側的1宗土地	該物業為1宗土地，土地面積約為213,391.02平方米。 該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2083年1月15日屆滿。	估值基準日，該物業為待開發空置土地。	862,700,000

附註：

1. 根據1份國有土地使用權證書（秦籍國用(2013)第海30號），面積約為213,391.02平方米的土地使用權已授予秦皇島泛華房地產開發有限公司（以下簡稱「秦皇島泛華」），住宅用途土地使用權期限至2083年1月15日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 秦皇島泛華持有該《不動產登記資料查詢結果證明》項下序號1至2對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 國有土地使用權證書 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第四類－在中國持有的待開發物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

31. 中國 河北省 秦皇島市海港區西快速路南側秦皇島德賢新城	秦皇島德賢新城坐落於中國河北省秦皇島市海港區西快速路南側，周邊為住宅區域。	估值基準日，德賢新城一期處於在建狀態，二期處於停工狀態。	2,234,500,000

該項目分兩期開發：

德賢新城一期佔用1宗土地，土地面積約為43,007.57平方米。根據本集團告知，一期項目竣工後總建築面積約為86,377.00平方米，具體情況如下：

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	62,346.00
停車位	21,246.00
輔助	2,785.00
總計：	<u>86,377.00</u>

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

估值基準日，德賢新城一期處於在建狀態，計劃於2026年12月31日竣工。一期項目建設成本預計約為人民幣447,831,000元，截至估值基準日已支付約人民幣298,902,000元。

德賢新城一期的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2093年4月19日屆滿。

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

德賢新城二期佔用
1宗土地，土地面積
約為186,515.25平方
米。根據本集團告
知，二期項目竣工
後總建築面積約為
252,912.00平方米，
具體情況如下：

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	164,309.00
倉儲	24,422.00
商業	1,534.00
車位	24,739.05
輔助	53,509.00
總計：	<u>252,912.00</u>

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
	估值基準日，德賢新城二期處於停工狀態。二期項目建設成本預計約為人民幣781,936,000元，截至估值基準日已支付約人民幣129,320,000元。 德賢新城二期的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2083年1月15日屆滿。		

附註：

1. 依據2023年3月29日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：海政出(2023)第7號)及一份補充合同，一宗佔地面積約43,007.57平方米之土地使用權，約定授予秦皇島雲頂房地產開發有限公司(以下簡稱「秦皇島雲頂」)，用地性質為住宅用地，使用期限為70年，自土地交付之日起算。土地出讓金總額為人民幣348,361,317元。
2. 根據1份房地產權證書(冀(2023)秦皇島市不動產權第0185727號)，面積約為43,007.57平方米的德賢新城一期土地使用權已授予秦皇島雲頂，住宅用途土地使用權期限至2093年4月19日屆滿。
3. 根據1份國有土地使用權證書(秦籍國用(2013)第海131號)，面積約為186,515.25平方米的德賢新城二期土地使用權已授予秦皇島雲頂，住宅用途土地使用權期限至2083年1月15日屆滿。
4. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第1303022023GG0021329號)，秦皇島雲頂獲批建設的德賢新城一期總建築面積約為86,377.00平方米。

5. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第1303022023GG0032355號)，秦皇島雲頂獲批建設的德賢新城二期總建築面積約為252,912.00平方米。
6. 根據1份建築工程施工許可證(130301202311100101號)，相關地方主管部門已批准秦皇島雲頂開工建設德賢新城一期，總建築面積約為86,377.00平方米。
7. 根據1份建築工程施工許可證(13030202312280101號)，相關地方主管部門已批准秦皇島雲頂開工建設德賢新城二期，總建築面積約為116,875.68平方米。
8. 根據3份預售許可證(秦海房)預售字(2023)第041號)，(秦海房)預售字(2024)第007號和(秦海房)預售字(2025)第007號)，秦皇島雲頂有權銷售總建築面積約為38,078.20平方米的多套住宅單元。
9. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為29,470.97平方米的多套住宅單元及停車位已預售給多名第三方，總對價為人民幣457,106,913元。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
10. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 秦皇島雲頂持有該《不動產登記資料查詢結果證明》項下序號1至2對應物業的不動產產權；
 - b. 秦皇島雲頂已取得相關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。
11. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	部分有
b.	土地使用權證書	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	部分有
e.	預售許可證	部分有
f.	建設工程竣工驗收證書／表	无
12. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第三類－在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
32. 中國 河北省 秦皇島市海港區西快速路北側、華天北路南側的1宗土地	該物業為1宗土地，土地面積約為59,100.90平方米。 該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2094年1月25日屆滿。	估值基準日，該物業為待開發空置土地。	479,400,000

附註：

1. 依據2023年10月27日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：海政出(2023)第14號)，一宗佔地面積約59,100.90平方米之土地使用權，約定授予秦皇島泛華，用地性質為住宅用地，使用期限為70年，自土地交付之日起算。土地出讓金總額為人民幣478,953,694元。
2. 根據1份房地產權證書(土地)(冀(2024)秦皇島市不動產權第0216121號)，面積約為59,100.90平方米的土地使用權已授予秦皇島泛華房地產開發有限公司(以下簡稱「秦皇島泛華」)，住宅用途土地使用權期限至2094年1月25日屆滿。
3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 秦皇島泛華持有該《不動產登記資料查詢結果證明》項下序號1至2對應物業的不動產產權。
4. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證書(土地)	有
5. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第四類－在中國持有的待開發物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
33. 中國 河北省 承德市興隆縣興隆鎮 南土門村、紅石砬村 興隆新城紅石郡興隆 新城紅石郡項目位 於中國河北省承德市 興隆縣興隆鎮南土門 村、紅石砬村。	該項目為大型分期 開發社區，建設內 容包括住宅、商業 及社區配套設施等。 項目前期住宅已竣 工交付，但整體配 套設施及社區成熟 度仍需進一步建設 完善。	估值基準日，該物業 的在建工程處於停工 中，土地部分為待開 發空地。	2,715,700,000
	該項目佔用1、2宗土 地，土地面積約為 739,059.37平方米。		

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

估值基準日，項目部分物業已完工，包括小高層住宅及配套車位、洋房及配套車位、儲藏室，總建築面積約為124,609.95平方米。

部分物業處於在建狀態(以下簡稱「在建工程」)。根據當前建設情況，該在建工程完工後之設計建築面積約為229,649.97平方米，目前處於停工狀態。

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

該物業在建工程的
建設成本預計約為
人民幣2,506,500,000
元，截至估值基準
日已支付約人民幣
2,192,400,000元。

項目部分為持有以
備未來開發之空地，
其土地面積約為
376,044.69平方米。
根據集團提供的信
息，截至估值基準
日，此部分項目尚
未開始建設。

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

該物業的分類、用途與建築面積明細詳見附註8。

該物業的土地使用權已授予承德中冶名隆房地產開發有限公司(以下簡稱「中冶名隆」)，其中住宅用途土地使用權期限分別至2087年12月9日、2090年3月25日、2090年11月26日屆滿；商業用途土地使用權期限分別至2057年12月9日、2060年3月25日、2060年11月26日屆滿。

附註：

1. 根據2020年11月27日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：2019-62)，中冶名隆獲授予一宗佔地面積約為15,062.12平方米之土地使用權。該地塊之住宅部分使用年限為70年，商業部分為40年，自土地交付之日起算。總土地出讓金為人民幣43,930,000元。
2. 根據12份不動產權證書(土地)，包括冀(2019)興隆縣地第0001438號等，總面積約為679,684.56平方米之土地使用權已授予中冶名隆，其中住宅用途土地使用權期限分別至2087年12月9日、2090年3月25日、2090年11月26日屆滿；商業用途土地使用權期限分別至2057年12月9日、2060年3月25日、2060年11月26日屆滿。另有面積59,374.81平方米之土地，因出讓土地現狀非淨地，尚未辦理不動產權證登記。
3. 根據22份建設用地規劃許可證(編號含130822201700025至130822201700037及130822202100008等)，上述土地的規劃許可已授予中冶名隆，其土地使用權總面積約為804,409.59平方米。
4. 根據2份建設工程規劃許可證(建字第130822201800032號及130822201900033號)，中冶名隆獲批建設的興隆新城紅石郡項目總建築面積約為229,649.97平方米。
5. 根據3份建築工程施工許可證(編號130822201902250201、130822201902250101及130822201909233801)，相關地方主管部門已批准中冶名隆開工建設興隆新城紅石郡項目，總建築面積約為229,649.97平方米。
6. 根據20份預售許可證((興)房預售證第2018009號、2018002號、2019012號、2018011號、2018022號、2018006號、2018008號、2019020號、2021012號、2018014號、2018016號、2019018號、2018015號、2018017號、2020019號、2020024號、2019003號、2019014號、2021002號、2020004號)，中冶名隆有權銷售3,668套住宅單元及45套商業單元，總建築面積約為343,369.47平方米。
7. 根據總計19份房地產權證書(包括冀(2024)興隆縣地第0002894號等)，中冶名隆已獲授予總建築面積約115,248.29平方米之物業。相關土地使用權期限為商業用途至2057年12月9日屆滿，住宅用途至2028年12月9日屆滿。我們無法取得其餘已完成部分，共9,361.66平方米的房地產權證書。
8. 根據興隆新城紅石郡項目提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)	車位數量 (個)
第一類－待售已完工物業	住宅	116,170.35		
	商業	8,439.6		
	車位			2,211
	小計	124,609.95		
第三類－開發中物業	住宅	229,649.97		
	小計	229,649.97		
第四類－待開發物業	商業		48,670.53	
	住宅		267,999.35	
	小計		316,669.88	
第六類－擬收購物業	住宅		59,374.81	
	小計		59,374.81	
總計		354,259.92	376,044.69	2,211

9. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為5,484.88平方米的多套住宅單元已預售給多名第三方。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
10. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- a. 中冶名隆已取得《房屋查詢結果證明》中編號1至843對應的房地產權屬。
11. 主要證書／批文概要如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 不動產權證書(土地) | 部分有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分有 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表 | 部分有 |
| h. 房地產權證書 | 部分有 |
12. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	963,700,000
第三類－在中國持有的開發中物業	588,600,000
第四類－在中國持有的待開發物業	951,700,000
第六類－在中國持有的擬收購物業	211,700,000
合計	<u>2,715,700,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
34. 中國 河北省 承德市興隆縣六道河 鎮二道河村 長城十里春風鎮	該項目位於中國河 北省承德市興隆縣 六道河鎮二道河村， 建設規劃以商業、 民宿、住宅及配套 服務設施為主，採 用綜合規劃、分期 開發模式。	估值基準日，該物業 的在建工程處於停工 中，土地部分為待開 發空地。	665,300,000
	該項目佔用11宗土 地，土地面積約為 380,866.69平方米， 擬開發為住宅社區。		
	估值基準日，項目 部分物業已完工， 包括合院、聯排住 宅、獨棟住宅及別 墅，總建築面積約 為18,843.49平方米； 部分物業處於在建 狀態（以下簡稱「在 建工程」）。		

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
	根據當前建設情況，該在建工程完工後之設計建築面積約為62,793.91平方米，目前處於停工狀態。該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣672,400,000元，截至估值基準日已支付約人民幣385,100,000元。 項目部分為持有以備未來開發之空地，其土地面積約為211,131.6平方米。根據集團提供的信息，截至估值基準日，此部分項目尚未開始建設。 該物業的分類、用途與建築面積明細詳見附註8。		

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

該物業的土地使用權已授予中冶名德(興隆)文化旅遊發展有限公司(以下簡稱「中冶名德」)，商業用途土地使用權期限分別至2058年4月3日、2061年7月24日屆滿。

附註：

1. 根據3份2021年7月25日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：2021-7, 2021-8, 2021-9)，中冶名德獲授予一宗佔地總面積約為82,806.66平方米之土地使用權。用地性質為商業用途，該地塊使用年限為40年，均自土地交付之日起算。總土地出讓金為人民幣165,460,000元。
2. 根據11份不動產權證書(土地)，編號含冀(2018)興隆縣第0001684至0001691號及冀(2022)興隆縣地第0001560至0001562號，總面積約為380,866.69平方米之土地使用權已授予中冶名德(興隆)文化旅遊發展有限公司(以下簡稱「中冶名德」)，商業用途土地使用權期限至2058年4月3日等日期屆滿。
3. 根據3份建設用地規劃許可證(地字第130822201800004號、130822201800006號、130822201800003號)，面積約為169,735.09平方米之上述土地規劃許可已授予中冶名德。剩餘土地截至估值基準日未取得建設用地規劃許可證。
4. 根據4份建設工程規劃許可證(建字第130822202100011號、130822201800019號、130822202000026號、130822202000035號)，中冶名德獲批建設的長城十里春風鎮項目總建築面積約為62,793.91平方米。
5. 根據4份建築工程施工許可證(130822201808063801號、130822202012220101號、130822202009170201號、130822202106300101號)，相關地方主管部門已批准中冶名德開工建設長城十里春風鎮項目，總建築面積約為62,793.91平方米。
6. 根據4份預售許可證((興)房預售證第2021005號、2020009號、2021010號、2022005號)，中冶名德有權銷售375套房產，總建築面積約為43,813.37平方米。
7. 根據共134份房地產權證書(編號冀(2025)興隆縣地第0003891至0005521號)，中冶名德已獲授予總建築面積約33,899.27平方米之物業(包括本物業)。該等物業核准商業用途期限至2058年4月3日屆滿。

8. 根據長城十里春風鎮項目提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	土地面積 (平方米)
第一類－待售已完工物業	商業	18,843.49	
	小計	18,843.49	
第三類－開發中物業	商業	62,793.91	
	小計	62,793.91	
第四類－待開發物業	商業		211,131.6
	小計		211,131.6
	總計	81,637.4	211,131.6

9. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為2,803.85平方米的多套住宅單元已預售給多名第三方，總對價為人民幣42,416,423.85元。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。

10. 本公司已獲取中冶名德的中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

- a. 中冶名德已取得《房屋查詢結果證明》中編號1至267對應的房地產權屬。

11. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	不動產權證書(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	部分有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分有
g.	房地產權證書	有

12. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況 下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	267,000,000
第三類－在中國持有的開發中物業	139,400,000
第四類－在中國持有的待開發物業	258,900,000
合計	665,300,000

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
35. 中國 河北省 承德市灤平縣安馨 家園	安馨家園是一處住宅項目，坐落於中國河北省承德市灤平縣。	估值基準日，該物業處於待售空置狀態。	24,100,000
	該項目為已完工項目，包含住宅面積4,929平方米、商業面積2,416平方米、倉儲面積3,082平方米及498個停車位。		
	該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2087年7月27日屆滿，商業用途土地使用權期限至2057年7月27日屆滿。		

附註：

1. 根據68份房地產權證書（含冀(2024)灤平縣不動產權第0004349號等），總建築面積約為7,345平方米的該物業歸灤平中冶名寓房地產開發有限公司（以下簡稱「中冶名寓」）所有。相關土地使用權已授予中冶名寓，住宅用途土地使用權期限至2087年7月27日屆滿，商業用途土地使用權期限至2057年7月27日屆滿。
2. 根據集團告知，安馨家園有七個單元已簽約銷售，但正式轉讓程序尚未完成，因此我們無法取得這些單位的產權證。
3. 根據公司告知，總建築面積約702平方米之多間住宅單位及1個停車位，已以總代價人民幣2,933,523.98元預售予多名第三方。該等部分物業尚未完成法律與實質所有權轉移，故我們已將其納入估值範圍中。
4. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 根據中冶名寓提供之編號為冀(2024)灤平縣不動產權第0005593-0005608號、冀(2024)灤平縣不動產權第0011374號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004349號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004352-0004355號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004359號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004393號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004579號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004584-0004585號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004590號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004648-0004649號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004722-0004723號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004653-0004663號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004666號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004670號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004726-0004731號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004734-0004735號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004794-0004795號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004799號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004894-0004896號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005076-0005077號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005038號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005041-0005042號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005296號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005299-0005300號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005335號、冀(2025)灤平縣不動產權第0002975-0002996號、冀(2025)灤平縣不動產權第0002999-0003046號之《不動產權證書》，灤平中冶名寓持有上述《不動產權證書》對應物業之不動產產權。
5. 估值基準日，該物業的倉儲及車位部分尚未確權至中冶名寓名下，因此該部分物業擁有權未歸屬於中冶名寓。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶名寓已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣13,500,000。
6. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
7. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
36. 中國 河北省 承德市灤平縣觀湖 一期	觀湖一期是一處住宅項目，坐落於中國河北省承德市灤平縣。	估值基準日，該物業處於待售空置狀態。	163,800,000
	該項目為已完工項目，包含未售住宅面積60,303.06平方米、商業面積4,846.06平方米、倉儲面積8,219.4平方米及623個停車位。		
	該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2088年5月8日屆滿，商業用途土地使用權期限至2058年5月8日屆滿。		

附註：

1. 根據665份房地產權證書（含冀(2025)灤平縣不動產權第0002999號等），總建築面積約為65,149.12平方米的該物業歸灤平中冶名寓房地產開發有限公司（以下簡稱「中冶名寓」）所有。相關土地使用權已授予中冶名寓，住宅用途土地使用權期限至2088年5月8日屆滿，商業用途土地使用權期限至2058年5月8日屆滿。
2. 根據公司告知，建築面積約85.24平方米之一間住宅單位，已以代價人民幣430,110.09元預售予一名第三方。該部分物業尚未完成法律與實質所有權轉移，故吾等已將其納入估值範圍。
3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 根據中冶名寓提供之編號為冀(2024)灤平縣不動產權第0005593-0005608號、冀(2024)灤平縣不動產權第0011374號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004349號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004352-0004355號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004359號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004393號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004579號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004584-0004585號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004590號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004648-0004649號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004722-0004723號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004653-0004663號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004666號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004670號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004726-0004731號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004734-0004735號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004794-0004795號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004799號、冀(2024)灤平縣不動產權第0004894-0004896號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005076-0005077號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005038號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005041-0005042號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005296號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005299-0005300號、冀(2024)灤平縣不動產權第0005335號、冀(2025)灤平縣不動產權第0002975-0002996號、冀(2025)灤平縣不動產權第0002999-0003046號之《不動產權證書》，灤平中冶名寓持有上述《不動產權證書》對應物業之不動產產權。
4. 估值基準日，該物業的倉儲及車位部分尚未確權至中冶名寓名下，因此該部分物業擁有權未歸屬於中冶名寓。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶名寓已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣13,700,000。
5. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
6. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
37. 中國 河北省 三河市 燕郊鎮金谷南街南 側、西北東大街西側 三河燕郊總部基地	三河燕郊總部基地 坐落於中國河北省 三河市燕郊鎮金谷 南街南側、西北東 大街西側。	估值基準日，南區處 於在建狀態，北區處 於停工狀態。	1,024,300,000
	該項目分兩期開發：		
	三河燕郊總部基 地南區(以下簡稱 「南區」)佔用1宗土 地，土地面積約為 81,608.00平方米。根 據本集團告知，南區 竣工後總建築面積 約為215,278.00平方 米，具體情況如下：		
	用途	總樓面面積 (平方米)	
	商業	6,285.32	
	辦公	169,070.18	
	停車位	39,469.03	
	輔助	453.47	
	總計：	<u>215,278.00</u>	

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

估值基準日，南區處於在建狀態，計劃於2025年12月31日竣工。南區建設成本預計約為人民幣903,473,000，截至估值基準日已支付約人民幣841,249,000。

三河燕郊總部基地北區(以下簡稱「北區」)佔用1宗土地，土地面積約為64,868.00平方米。根據本集團告知，北區竣工後總建築面積約為166,969.00平方米，具體情況如下：

用途	總樓面面積 (平方米)
辦公	133,821.96
停車位	32,896.67
輔助	<u>250.37</u>
總計：	<u><u>166,969.00</u></u>

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
	估值基準日，北區處於停工狀態。北區建設成本預計約為人民幣685,139,000，截至估值基準日已支付約人民幣382,027,000。 該物業的土地使用權已授予本公司，商服金融用途土地使用權期限至2059年5月19日屆滿。		

附註：

1. 根據2份房地產權證書(土地)(冀(2019)三河市不動產權第0014769號、0014771號)，總面積約為146,476.00平方米的該物業土地使用權已授予三河中冶名豐房地產開發有限公司(以下簡稱「中冶名峰」)，商服金融用途土地使用權期限至2059年5月19日屆滿。
2. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第131082220SH28號)，中冶名峰獲批建設的南區總建築面積約為215,278.00平方米。
3. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第131082220SH27號)，中冶名峰獲批建設的北區總建築面積約為166,969.00平方米。
4. 根據1份建築工程施工許可證(1310822020095101號)，相關地方主管部門已批准中冶名峰開工建設南區，總建築面積約為215,278.00平方米。
5. 根據1份建築工程施工許可證(131082202008125101號)，相關地方主管部門已批准中冶名峰開工建設北區，總建築面積約為166,969.00平方米。

6. 根據4份預售許可證（（三審批）房預售第2021008號、2021011號、2022009號、2024003號），中冶名峰有權銷售總建築面積約為92,359.62平方米的多套辦公單。
7. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為19,799.96平方米的多套住宅單及停車位已預售給多名第三方，總對價為人民幣222,534,069.00。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
8. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- a. 中冶名豐已取得上述物業的土地使用權。
9. 主要證書／批文概要如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| a. 房地產權證書（土地） | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 部分有 |
| e. 建設工程竣工驗收證書／表 | 无 |
10. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第三類－在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
38. 中國 河北省 廊坊市香河縣大河路 東側、和園路南側香 河德賢匯項目	該物業為1宗土地，土地面積約為46,261.55平方米。 該物業的土地使用權已獲批准，其他商服用途土地使用權期限至2058年12月19日屆滿。	估值基準日，該物業為待開發空置土地。	101,800,000

附註：

1. 根據1份房地產權證書(土地)(冀(2021)香河縣不動產權第0002885號)，面積約為46,261.55平方米的土地使用權已授予香河中冶名鑫房地產有限公司(以下簡稱「香河中冶名鑫」)，其他商服用途土地使用權期限至2058年12月19日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 香河中冶名鑫持有該《不動產產權情況表》項下的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書(土地)有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第四類－在中國持有的待開發物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
39. 中國 河北省 廊坊市香河縣祥和路 西側、威爾路北側的 1宗土地及9幢建築	該物業包含3宗土地及地上9幢建築，土地總面積約為93,426.97平方米，建築於2010年至2012年期間分階段竣工。 9幢建築總建築面積約為30,073.60平方米，主要包括辦公樓、廠房及食堂。 該物業的土地使用權已獲批准，工業用途土地使用權期限分別至2059年9月5日、2060年2月21日、2068年12月29日屆滿。	估值基準日，該物業由本集團用於生產及配套用途。	39,500,000

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證書、1份房地產權證書及2份國有土地使用權儲備協定，總面積約為93,426.97平方米的3宗土地使用權已授予中冶工程材料有限公司（以下簡稱「中冶工程材料」），工業用途土地使用權期限分別至2059年9月5日、2060年2月21日、2068年12月29日屆滿。
2. 對於總建築面積約為30,073.60平方米的9幢建築，本公司尚未獲取任何產權證書。
3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶工程材料持有該《不動產產權情況表》項下的不動產產權。
4. 估值基準日，該物業的建築部分尚未確權至中冶工程材料名下，因此該部分物業擁有權未歸屬於中冶工程材料。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶工程材料已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣60,477,000。
5. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 國有土地使用權證書 有
6. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第五類－在中國持有的自用物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
40. 中國 河北省 涿州市市研路南側、 花田路北側中冶名苑 及中冶名誠	中冶名苑項目及中 冶名誠項目位於河 北省涿州市市研路 南側、花田路北側。	於估值日期，物業的 在建工程正在施工 中，已竣工部分則空 置待售。	840,200,000
	物業分為兩個部分。 第一部分包括已竣工的中冶名苑及中冶名誠項目第一期。 第二部分為中冶名誠項目剩餘部分，目前為在建狀態。 據 貴集團告知，建成後，在建工程總樓面面積合共約為190,810.87平方米。 在建工程預計於二零二七年十二月竣工。物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註10。		

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元

在建工程的建築成本估計約為人民幣583,700,000，其中約人民幣265,300,000已於估值日期前支付。

物業的土地使用權已授予涿州市中冶名誠房地產開發有限公司，其中中冶名苑項目的住宅用途土地使用權期限至二零九零年十一月三十日屆滿，中冶名誠項目的住宅用途土地使用權期限至二零九零年十二月九日屆滿。

附註：

1. 根據2020年11月5日簽訂之兩份《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：C13068120200022及C13068120200023)，一宗佔地面積約106,889.92平方米之土地使用權，約定授予涿州市中冶名誠房地產開發有限公司(以下簡稱「中冶名誠」)，用地性質為住宅用地，使用期限為70年，自土地交付之日起算。土地出讓金總額為人民幣481,004,700元。
2. 根據不動產權證(土地)-冀(2022)涿州市不動產權第0001807號，一幅佔地面積約為106,889.92平方米的土地的土地使用權已授予中冶名誠，中冶名誠項目的住宅用途土地使用權期限至二零九零年十二月九日屆滿。
3. 根據建設用地規劃許可證-地字第130681202100025號，上述佔地總面積約106,889.92平方米的土地的規劃許可已授予中冶名誠。
4. 根據一份授予中冶名誠的建設工程規劃許可證-建字第130681202200015號，中冶名誠項目的規劃總樓面面積約為299,312.11平方米(包括本物業)已獲准施工。
5. 根據4份授予中冶名誠的建築工程施工許可證-第130681202105110101號、第130681202107290101號、第130681202204290101號及第130681202203310101號，有關當地主管機構已批准總樓面面積合共約為299,312.11平方米(包括本物業)的中冶名誠項目開始施工。
6. 根據5份授予中冶名誠的預售許可證-涿房預售證第2023019號、第2023018號、第2023006號、第2022004號及第2022006號，中冶名誠有權出售13幢樓宇，總樓面面積合共約為103,467.03平方米。
7. 根據2份授予中冶名誠的建設工程竣工驗收報告，中冶名誠已竣工部分(總樓面面積合共約為108,501.24平方米，包括本物業)的建設已完成並通過驗收。
8. 根據一份授予中冶名誠的建設工程竣工驗收報告，中冶名苑項目(總樓面面積合共約為216,844平方米，包括本物業)已竣工並通過驗收。
9. 根據公司告知，該物業中總建築面積約3,247.21平方米之多間住宅單位及零售單位，已以總代價人民幣28,987,049元預售予多名第三方。此部分物業尚未完成法律與實質所有權轉移，故吾等已將其納入估值範圍。

10. 根據 貴集團提供的資料，物業的規劃總樓面面積載列如下：

類別	用途	總樓面面積 (平方米)	車位數量
第一類－於中國持作銷售的已竣工物業	住宅	65,071.15	
	商業	590.68	
	車位		652
第三類－於中國持作發展中的物業	住宅	190,810.87	
總計		256,472.7	652

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：

a. 中冶名誠持有《不動產登記信息查詢結果》項下序號1至999對應物業之不動產產權。

12. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	不動產權證（土地）	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分有
g.	建設工程竣工驗收報告	部分有

13. 就本報告而言，該等物業按持有目的分為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的 市場價值 人民幣
第一類－於中國持作銷售的已竣工物業	503,300,000
第三類－於中國持作發展中的物業	336,900,000
總計：	840,200,000

估值證書

編號. 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣元
41. 中國 河北省 涿州市花田路北側、 花田北路南側五礦未來里廣場土地	該物業是1宗空地， 坐落於中國河北省 涿州市花田路北側、 花田北路南側。	估值基準日，該物業 為待開發空地。	64,400,000
	該物業佔用1宗土地，土地面積約為29,679.28平方米，擬開發為商業項目，規劃容積率為3.5。根據本集團告知，估值基準日該項目尚未開工建設。		
	該物業的土地使用權已獲批准，商服金融用途土地使用權期限至2060年12月9日屆滿。		

附註：

1. 依據2020年11月5日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：C13068120200019)，一宗佔地面積約29,679.28平方米之土地使用權，約定授予涿州市中冶名舜房地產開發有限公司(以下簡稱「中冶名舜」)，用地性質為商務金融用地，使用期限為40年，自土地交付之日起算。土地出讓金總額為人民幣56,984,200元。
2. 根據房地產權證書(土地)(冀(2021)涿州市不動產權第0005996號)，面積約為29,679.28平方米的土地使用權已授予中冶名舜，商服金融用途土地使用權期限至2060年12月9日屆滿。
3. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶名舜已取得附註2中的土地使用權。
4. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證書(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	无
d.	建設工程規劃許可證	无
e.	建築工程施工許可證	无
f.	預售許可證	无
g.	建設工程竣工驗收報告	无
5. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第四類－在中國持有的待開發物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
42. 中國河北省涿州市花田路北側、騰飛大街西側五礦名達中心、名信中心	五礦名達中心、名信中心坐落於中國河北省涿州市花田路北側、騰飛大街西側。	估值基準日，該物業的在建工程處於停工狀態，已完工部分處於待售空置狀態。	562,900,000
	該物業包含兩幢建築，分別為名達中心、名信中心。其中，名達中心14號樓已完工，建築面積約為3,900.41平方米；其餘部分估值基準日仍處於在建狀態（以下簡稱「在建工程」）。 根據本集團告知，在建工程竣工後總建築面積約為166,383.40平方米，計劃於2026年12月竣工。該物業的分類、用途及建築面積詳情見註釋8。		
	該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣849,300,000，截至估值基準日已支付約人民幣365,750,000。		

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

該物業的土地使用權
已獲批准，商業用途
土地使用權期限至
2060年12月9日屆滿。

附註：

1. 根據2020年11月2日簽訂之兩份《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：C13068120200018及C13068120200017)，兩宗佔地面積合計約68,928.48平方米之土地使用權，約定授予涿州市中冶名達房地產開發有限公司(以下簡稱「中冶名達」)，用地性質為商業用地，使用期限為40年，自土地交付之日起算。土地出讓金總額為人民幣132,342,600元。
2. 根據2份房地產權證書(土地)(冀(2021)涿州市不動產權第0005702號、0006000號)，總面積約為68,928.48平方米的兩宗土地使用權已授予中冶名達，商業用途土地使用權期限至2060年12月9日屆滿。
3. 根據2份建設用地規劃許可證(地字第130681202000024號、130681202000023號)，總面積約為68,928.48平方米的上述土地規劃許可已授予中冶名達。
4. 根據2份建設工程規劃許可證(建字第130681202100014號、130681202100041號)，中冶名達獲批建設的五礦名達中心總建築面積約為97,860.26平方米，名信中心總建築面積約為72,423.55平方米。
5. 根據4份建築工程施工許可證(130681202105110101號、130681202107290101號、130681202104300101號、130681202109180101號)，相關地方主管部門已批准中冶名達開工建設五礦名達中心、名信中心，總建築面積約為170,283.81平方米。
6. 根據7份預售許可證(涿房預售證第2021038號、2021041號、2021040號、2021032號、2021042號、2021044號、2021043號)，中冶名達有權銷售20幢建築，總建築面積約為113,910.66平方米。
7. 根據1份建設工程竣工驗收報告，該物業已完工部分總建築面積約為3,900.41平方米，已通過相關地方主管部門竣工驗收。

8. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類－待售已完工物業	商業	3,900.41
第三類－開發中物業	商業	166,383.40
合計	—	170,283.81

9. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

a. 中冶名達已取得附註2中的土地使用權。

10. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 房地產權證書(土地)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分有
g. 建設工程竣工驗收報告	部分有

11. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下 的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	17,600,000
第三類－在中國持有的開發中物業	545,300,000
合計	562,900,000

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
43. 中國河北省涿州市花田路北側、花田北路南側2020-33號地	該物業為1宗空地，坐落於中國河北省涿州市花田路北側、花田北路南側。	估值基準日，該物業為待開發空地。	154,100,000
	該物業佔用1宗土地，土地面積約為41,658.69平方米，擬開發為住宅項目，規劃容積率為2.0。根據本集團告知，估值基準日該項目尚未開工建設。		
	該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2093年7月6日屆滿。		

附註：

- 根據2024年7月2日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：C13068120200024)及補充協議，一宗佔地面積約41,658.69平方米之土地使用權，約定授予中冶名達，用地性質為住宅用地，使用期限為70年，自土地交付之日起算。土地出讓金總額為人民幣153,091,000元。
- 主要證書／批文概要如下：
 - 國有土地使用權出讓合同 有
 - 房地產權證書(土地) 无
- 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第六類－在中國持有的擬收購物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
44. 中國山東省煙台市牟平區濱海東路南側、沁水河東側中冶沁海雲墅 (煙台中冶•沁海雲墅)	中冶沁海雲墅是一處住宅項目，坐落於中國山東省煙台市牟平區濱海東路南側、沁水河東側。 該物業包含三部分： 第一部分為中冶沁海雲墅項目是一處2014年至2021年期間竣工的商住綜合項目，總建築面積約為145,146.75平方米，該物業的分類、用途及建築面積詳情見註釋5； 第二部分位於牟平區龍達路88號，總建築面積約為36,385.01平方米，是2017年竣工的教育用途項目，詳情見註釋5；	估值基準日當天，竣工部分總建築面積約145,146.75平方米； 空置待售；物業第二部分總建築面積約36,385.01平方米已出租給學校；第三部分土地為待未來開發的空置土地。	1,496,300,000

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

第三部分為7宗土地，總用地面積約227,341.48平方米，為待未來開發的空置土地。該部分的土地使用權已獲授予，商業用途使用期限分別至2050年12月19日及2051年9月29日屆滿。

附註：

1. 根據9份國有土地使用權證書—煙國用(2011)第43969號、煙國用(2011)第43970號、煙國用(2011)第43971號、煙國用(2011)第44341號、煙國用(2011)第44432號、煙國用(2013)第44453號、煙國用(2014)第42046號、煙國用(2014)第42047號及煙國用(2014)第42048號，總面積約為655,100.62平方米的9宗土地使用權已授予煙台中冶京誠置業有限公司（以下簡稱「煙台中冶」），商業用途土地使用權期限分別至2050年12月19日、2051年9月29日屆滿。
2. 根據一份出具給煙台中冶的《建設工程竣工驗收證》(牟建備字(2021)第59號)，包含本物業在內的煙台中冶A1二期各棟建築中，總建築面積約14,696.45平方米的竣工部分已完成建設並通過驗收。
3. 根據《不動產權證書》(魯(2019)煙台市牟不動產權第0001508號)，該物業中10棟建築（總建築面積約36,385.01平方米）已出租予承租人作教育用途
4. 依據156份《不動產權證書》(包括魯(2018)煙台市牟不動產權第0002478號等)，A1一期、A2、A6、B1、B4、B5及B6項目中，總建築面積約145,146.75平方米的物業歸屬煙台中冶。相關土地使用權已授予煙台中冶，其中商業用途使用期至2050年12月19日及2051年9月29日，住宅用途使用期至2080年12月19日及2081年9月29日。

5. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第一組－中國境內已竣工待售物業	住宅	92,322.64	—
	商業	51,399.13	—
	倉儲	1,400.48	—
	停車	—	2,101
第二組－中國境內持有作投資用途的物業	教育	36,385.01	—
合計	—	181,531.76	2,101

6. 根據公司提供的資訊，該物業中總建築面積約4,113.40平方米的多個住宅單元、商業單元及2個停車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣41,753,001元。該部分物業尚未完成法律及實質性過戶，故納入本次估值範圍。

7. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權證書	有
b. 《建設工程竣工驗收證》／《竣工驗收備案表》	有
c. 不動產權證書	部分有

8. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

- a. 煙台中冶名華已取得上述物業的房地產權證書。

9. 估值基準日當天，總建築面積約12,158.87平方米的商業用途地下室單元及2,101個停車位尚未取得權屬證明，故未對該部分賦予商業價值。惟僅作參考，若假設本集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該部分物業，其估值基準日當天的總參考價值約為人民幣163,220,000元。

10. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一組－中國境內已竣工待售物業	901,900,000
第二組－中國境內持有作投資用途的物業	68,420,000
第四組－中國境內待未來開發物業	525,980,000
合計	1,496,300,000

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
45. 中國山東省青島市即墨區石林三路335號 青島中冶盛世廣場 (青島中冶盛世廣場)	青島中冶盛世廣場坐落於中國山東省青島市即墨區石林三路335號。該物業包含1宗土地，土地面積約為41,062.00平方米。	估值基準日，該物業處於空置狀態。	164,250,000
	該物業的土地使用權已獲批准，商業用途土地使用權期限至2060年1月1日屆滿。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書(土地)(魯(2020)青島市即墨區不動產權第0005082號)，面積約為41,062.00平方米的土地使用權已授予青島中冶名華發展有限公司(以下簡稱「青島中冶名華」)，商業用途土地使用權期限至2060年1月1日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 青島中冶名華已取得上述物業的房地產權證書。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書(土地) 有
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第四類－在中國持有的待開發物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
46. 中國山東省青島市即墨區鴻雁河一路333號青島德賢公館項目	青島德賢公館坐落於中國山東省青島市即墨區鴻雁河一路。	估值基準日，該物業處於空置待售狀態。	166,620,000
(青島德賢公館項目)	青島德賢公館位於即墨區紅岩河一路，佔有1宗土地，總佔地面積約148,950.00平方米，為2022年至2024年間竣工的商住綜合項目。		
	該物業包含青島德賢公館的未售部分，總建築面積約249,903.52平方米及2,904個停車位。該物業具體情況如下：		
	用途	總樓面面積 (平方米)	
	住宅	103,089.15	
	商業	25,633.75	
	停車位	(2,895 lots)	
	總計：	<u>128,722.90</u>	

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

該物業之土地使用權
已獲批，其中商業及
零售用途年期至2060
年1月1日屆滿，住宅
用途年期至2090年1月
1日屆滿。

附註：

1. 根據《不動產權證書》(土地)(魯(2020)青島市即墨區不動產權第0003708號)，1宗佔地面積約148,950.00平方米的土地使用權已授予青島中冶名華發展有限公司(「青島中冶名華」)。其中，住宅用途使用期至2090年1月1日，商業用途使用期至2060年1月1日。
2. 根據3份《不動產權登記證明》(包括魯(2022)青島市即墨區不動產權第0027445號，魯(2022)青島市即墨區不動產權第0005985號及魯(2023)青島市即墨區不動產權第0006069號)，總建築面積約143,767.97平方米的物業歸屬青島中冶名華，包含本物業在內的青島德賢公館西區各棟建築已完成建設並通過驗收。
3. 根據2份出具給煙台中冶的《建設工程竣工驗收證》(即建軍備字第2025-001號及即建軍備字第2024-107號)，包含本物業在內的青島德賢公館東區各棟建築中，總建築面積約197,327.40平方米的竣工部分已完成建設並通過驗收。
4. 根據公司提供的資訊，該物業中總建築面積約7,492.27平方米的多個住宅單元及商業單元已預售予多個第三方，總代價為人民幣81,228,073.09元。該部分物業尚未完成法律及實質性過戶，故納入本次估值範圍。
5. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 《建設工程竣工驗收證》／《竣工驗收備案表》 有
 - b. 《不動產權登記證明》 部分有
6. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 青島中冶名華已取得上述物業的房地產權證書。
7. 估值基準日當天，總建築面積約106,571.10平方米的多處住宅單元、商業單元，以及2,895個停車位尚未分配予青島中冶名華，因此該部分物業之權屬尚未歸屬於青島中冶名華。基於此，我們未對該部分物業賦予商業價值。惟僅作參考，若假設青島中冶名華已取得相關權屬證明，且有權對該等物業進行自由轉讓，我們認為截至估值基準日該部分物業之市場價值為人民幣1,223,440,000元。
8. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
47. 中國河北省雄安新區 啟動區碧塘街雄安德 賢公館 (雄安德賢公館)	雄安德賢公館－錦繡 公館坐落於中國河北 省雄安新區啟動區碧 塘街。 該物業部分已完工並 待售，項目於2024年 至2025年期間竣工， 總建築面積58,740.38 平方米，用途為住宅 及商業；物業分類、 用途及建築面積詳情 見附註8。	估值基準日，該物業 已完工待售部分由業 主自用，在建工程處 於建設中。 該物業其餘部分於估 值基準日處於在建狀 態(以下簡稱「在建 工程」)。根據本公司 告知，在建工程竣工 後總建築面積約為 79,898.47平方米，計 劃於2026年10月竣工。	1,360,120,000

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

該物業在建工程的建築成本預計約為人民幣317,400,000元，截至估值基準日已支付約人民幣154,405,000元。

該物業的土地使用權已獲批，其中商業用途土地使用權期限至2061年11月17日屆滿，住宅用途土地使用權期限至2091年11月17日屆滿。

附註：

1. 根據2021年11月18日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：C130131420210006)，一宗總用地面積約130,592.62平方米之土地使用權，已約定出讓給河北雄安中冶名卓產業發展有限公司(以下簡稱「**雄安中冶名卓**」)，土地用途為住宅及商業用地，使用年限自土地交付之日起算。該地塊土地出讓金總額為人民幣932,550,000元。
2. 依據7份不動產權屬證明(土地)–冀(2023)雄安新區不動產權第0022048–0022054號，一宗用地面積約101,013.57平方米之土地使用權已出讓給雄安中冶名卓。其中，住宅用地使用年限至2091年11月17日屆滿，商業用地使用年限至2061年11月17日屆滿。
3. 根據1份《建設用地規劃許可證》(地字第133100202200671號)，面積約為130,592.62平方米的上述土地(含本物業用地)規劃許可已授予雄安中冶名卓。
4. 根據1份《建設工程規劃許可證》(建字第133100202300160號)，雄安德賢公館–(D03-02-17)項目總建築面積約為267,687.26平方米(含本物業)的建設已獲批准。
5. 根據1份《建築工程施工許可證》(133100202402020301號)，相關地方主管部門已批准雄安中冶名卓開工建設雄安德賢公館–(D03-02-17)項目，總建築面積約為80,041.56平方米(含本物業)。
6. 依據1份出具予雄安中冶名卓之《建設工程竣工驗收證書》–即雄安竣備2025字第110號，雄安德賢公館德福園各棟建築中，總建築面積約13,201.93平方米之已完工部分(含相關物業)，已完成建設並通過驗收。
7. 根據506份《不動產權證書》(含冀(2024)雄安新區不動產權第0031682號等)，雄安中冶名卓已取得58,557.20平方米相關物業的產權，其中住宅用途土地使用權期限至2091年11月17日屆滿，商業用途土地使用權期限至2061年11月17日屆滿。
8. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類–已完工待售物業	住宅	63,723.46
	商業	193.14
第三類–開發中物業	住宅	41,712.70
	商業	5,631.79
	辦公	11,906.05
	車庫	20,647.93
合計	–	143,815.07

9. 根據本公司告知，該物業中總建築面積約為10,336.10平方米的多套住宅單元及商業單元已預售給多名第三方，總對價為人民幣164,705,339元。該部分物業尚未完成法律及實際交付，故納入本次估值範圍。
10. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- 雄安中冶名卓已取得註釋1所述土地房地產權證書項下的土地使用權；
 - 對於在建工程，雄安中冶名卓已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
11. 截至估價基準日，總建築面積約5,359.40平方米之住宅單元尚未分配至雄安中冶名卓，因此該部分資產之權屬尚未歸屬於雄安中冶名卓。基於此，我們未對該部分資產賦予商業價值。但為參考之目的，假設雄安中冶名卓已取得相關權屬證明，且有權對該等資產進行自由轉讓，我們認為截至估價基準日該部分資產之市場價值為人民幣91,110,000元。
12. 主要證書／批文概要如下：
- 國有建設用地使用權出讓合同 有
 - 不動產權屬證明(土地) 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 《建設工程竣工驗收證》／《竣工驗收備案表》部分 部分有
 - 不動產權證書部分 部分有
13. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	914,720,000
第三類－在中國持有的開發中物業	445,400,000
合計	<u>1,360,120,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
48. 中國河北省唐山市路南區建設路南側、交大南街南側、大學北路西側、大學路北側 (唐山德賢公館)	唐山德賢公館－錦繡公館坐落於中國河北省唐山市路南區大學路。 該物業包含三個部分。第一部分已竣工並用於出售，2024年竣工，佔有1宗土地，總建築面積約為32,140.60平方米，用於住宅及商業用途； 第二部分於估值基準日當天處於在建狀態（以下簡稱「 在建部分 」）。根據本公司提供的資訊，該在建部分竣工後總建築面積約63,109.90平方米，計劃於2027年6月竣工；	估值基準日當天，物業第一部分空置待售，第二部分處於施工狀態，第三部分為待未來開發的空置土地。	967,080,000

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
	該物業在建部分的建築成本估計約為人民幣316,600,000元，截至估值基準日已支付約人民幣158,290,000元。		
	第三部分為1宗土地，總佔地面積約56,806.81平方米。		
	該物業的土地使用權已獲批，其中商業及零售用途使用期至2057年8月9日，住宅用途使用期至2087年8月9日。		

附註：

1. 依據2021年10月28日簽訂的3份《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：C13020020210013至C13020020210015)，總用地面積約160,291.06平方米的3宗土地使用權已約定出讓給唐山中冶名和房地產開發有限公司(以下簡稱「唐山中冶名和」)，用於住宅及商業用途，使用年限自土地交付之日起算。該土地總出讓金為人民幣1,879,680,364元。
2. 根據2份《不動產權證書》(土地)(冀(2022)唐山市不動產權第0012398號及冀(2023)唐山市市不動產權第0015925號)，2宗土地(總佔地面積約103,484.25平方米)的使用權已授予唐山中冶名和。其中，住宅用途使用期至2091年11月28日，商業用途使用期至2071年11月28日。
3. 根據《建設用地規劃許可證》(地字第130201202300004號)，總佔地面積約44,807.73平方米的上述土地已獲批規劃許可，許可權授予唐山中冶名和。
4. 根據《建設工程規劃許可證》(建字第1302022025GG0013515號)，唐山德賢府邸-B11地塊項目(總建築面積約63,109.90平方米)已獲批建設許可。
5. 根據出具給唐山中冶名和的《建築工程施工許可證》(編號130202202508040101)，相關地方主管部門已批准唐山德賢府邸-B11地塊項目(總建築面積約63,109.90平方米)開工建設。
6. 根據224份《不動產權證書》(包括冀(2024)唐山市不動產權第0096967號等)，該物業總建築面積約為30,729.23平方米已授予唐山中冶名和，其中住宅用途使用期至2091年11月28日，商業用途使用期至2071年11月28日。
7. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第一組－中國境內已竣工 待售物業	住宅	18,783.79	363
	商業	4,778.70	
	停車位		
	儲存	8,578.11	
第三組－中國境內在建物業	住宅	45,100.26	
	商業	1,924.61	
	其他	16,085.03	
合計	—	95,250.50	363

8. 根據公司提供的資訊，該物業中總建築面積約2,482.07平方米的多個住宅單元、儲存單元及24個停車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣35,183,845.00元。該部分物業尚未完成法律及實質性過戶，故納入本次估值範圍。
9. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- 唐山中冶名和已取得註釋1所述土地房地產權證書項下的土地使用權；
 - 對於在建工程，唐山中冶名和已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
10. 截至估價基準日，總建築面積約1,411.33平方米之住宅單元、363個停車位，以及一宗用地面積約56,806.81平方米之土地，尚未分配至唐山中冶名和，因此該部分資產之權屬尚未歸屬於唐山中冶名和。基於此，我們未對該部分資產賦予商業價值。但為參考之目的，假設唐山中冶名和已取得相關權屬證明，且有權對該等資產進行自由轉讓，我們認為截至估價基準日該部分資產之市場價值為人民幣620,560,000元。
11. 主要證書／批文概要如下：
- 國有建設用地使用權出讓合同 有
 - 不動產權證書(土地) 部分有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 不動產權證書 部分有
12. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	297,180,000
第三類－在中國持有的開發中物業	669,900,000
合計	<u>967,080,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
49. 中國江蘇省蘇州市相城區書香路168號 蘇州錦繡雅築	蘇州錦繡雅築坐落於中國江蘇省蘇州市相城區書香路168號。 該物業包括兩部分。 第一部分為蘇州錦繡雅築一期未售部分，總建築面積約為20,641.49平方米，於2024年竣工；第二部分為於估值基準日仍在建設中的蘇州錦繡雅築二期（以下簡稱「在建工程」）。	估值基準日，該物業未售部分處於空置待售狀態，在建工程處於建設中。	1,572,400,000

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

根據本集團提供的資料，在建工程竣工後，總建築面積約為175,153.93平方米。詳情如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	107,818.28
車位	<u>67,335.65</u>
小計	<u><u>175,153.93</u></u>

在建工程計劃於2025年12月竣工。該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣358,700,000，截至估值基準日已支付約人民幣333,100,000。

該物業的土地使用權已授予本公司，住宅用途土地使用權期限至2091年3月2日屆滿。

附註：

1. 依振2021年3月11日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：3205012020CR165)，一宗佔地面積約71,463平方米之土地使用權，約定授予蘇州中銳房地產開發有限公司(以下簡稱「蘇州中銳」)，用地性質為住宅用地，使用期限70年，自土地交付之日起算。土地出金額人民幣2,242.993.852元。
2. 根據3份房地產權證書(土地)(蘇(2021)蘇州市不動產權第7008048號、蘇(2021)蘇州市不動產權第7008050號、蘇(2021)蘇州市不動產權第7008051號)，面積約為71,463.00平方米的1宗土地使用權已授予蘇州中銳，住宅用途土地使用權期限至2091年3月2日屆滿。
3. 根據1份建設用地規劃許可證(地字第320507202100031號)，面積約為71,463.00平方米的上述土地規劃許可已授予蘇州中銳。
4. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第320507202100023號)，蘇州中銳獲批建設的蘇地2020-WG-59號地塊蘇州錦繡雅築項目總建築面積約為213,706.27平方米(包括第一期及第二期)。
5. 根據2份建築工程施工許可證(320501202108300301號、320507202107090101號)，相關地方主管部門已批准蘇地2020-WG-59號地塊項目開工建設，總建築面積約為212,535.39平方米(包括第一期及第二期)。
6. 根據4份預售許可證(蘇房預相城(2024)第036號、蘇房預相城(2023)第023號、蘇房預相城(2022)第103號、蘇房預相城(2021)第248號)，蘇州中銳有權銷售16幢建築，總建築面積約為69,453.49平方米。
7. 根據2份建設工程竣工驗收證書／表(3205012104010104-JX-001號、3205012104010104-JX-002號)，相關地方主管部門已驗收合格蘇州錦繡雅築項目，驗收合格的總建築面積約為106,755.43平方米(包括該物業)。
8. 根據本集團告知，該物業中總建築面積約為1,452.69平方米的多套住宅單已預售給多名第三方，總對價為人民幣24,291,474。該部分物業尚未完成法律及實際交付，因此本評估將其納入估值範圍。
9. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 蘇州中銳持有285份《不動產登記資料查詢結果證明》項下的不動產產權。

10. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證書(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分有
g.	建設工程竣工驗收證書／表	部分有

11. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	349,800,000
第三類－在中國持有的開發中物業	1,222,600,000
合計	<u>1,572,400,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
50. 中國江蘇省南京市秦淮區節制閘路 南京中冶錦繡瓏灣	南京中冶錦繡瓏灣坐落於中國江蘇省南京市秦淮區節制閘路。 該物業於2020年竣工，包括3個住宅單元(總建築面積約為1,354.06平方米)、14個儲物單元(總建築面積約為131.0平方米)及46個車位。 該物業的土地使用權已獲批准，住宅用途土地使用權期限至2087年12月11日屆滿。	估值基準日，該物業處於空置待售狀態。	42,800,000

附註：

1. 根據2份房地產權證書(土地)(蘇(2018)東不動產權第0007171號、蘇(2018)東不動產權第0007175號)，總土地面積約為22,607.79平方米的土地使用權歸南京中冶名淮房地產開發有限公司(以下簡稱「南京中冶名淮」)所有。相關土地使用權已授予南京中冶名淮，住宅用途土地使用權期限至2087年12月11日屆滿。
2. 根據1份建設用地規劃許可證(地字第320104201810008號)，面積約為22,634.16平方米的上述土地規劃許可已授予南京中冶名淮。
3. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第320104201811236號)，南京中冶名淮獲批建設的南京中冶錦繡瓏灣項目總建築面積約為43,674.86平方米。
4. 根據1份建築工程施工許可證(320104201903121101號)，相關地方主管部門已批准南京中冶名淮開工建設南京中冶錦繡瓏灣項目，總建築面積約為43,674.86平方米。
5. 根據1份預售許可證(2020100135號)，南京中冶錦繡瓏灣項目中南京中冶名淮有權銷售7幢建築。
6. 根據1份建設工程竣工驗收證書／表(3201061503060101-JX-010號)，相關地方主管部門已驗收合格南京中冶錦繡瓏灣項目，驗收合格的總建築面積約為43,674.86平方米。
7. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 南京中冶名淮持有40份《不動產登記資料查詢結果證明》項下的不動產產權。
8. 主要證書／批文概要如下：

a.	房地產權證書(土地)	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	有
f.	建設工程竣工驗收證書／表	有
9. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
51 中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊南京中冶盛世濱江一錦繡華府／錦繡江山／盛和商務樓／和記洋行	南京中冶盛世濱江一和記洋行／錦繡華府／錦繡江山坐落於中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊。	於估值基準日，該物業已竣工部分處於待售空置狀態，在建工程處於建設中，土地部分處於空置狀態。	1,938,100,000
該物業包括三部分。 第一部分為錦繡華府、錦繡江山及盛和商務樓的未售部分(以下簡稱「已竣工部分」)，於2017年至2023年期間竣工，總建築面積約為33,265.79平方米；第二部分為於估值基準日仍在建設中的和記洋行(以下簡稱「在建工程」)；第三部分為待進一步開發的空地，佔地面積約為82,094.21平方米(以下簡稱「土地部分」)。 詳情見附註16。 根據本集團告知，在建工程計劃於2025年12月竣工。			

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣500,900,000，截至估值基準日已支付約人民幣338,400,000。

該物業的土地使用權已授予本公司，其中公寓用途土地使用權期限至2080年3月24日、2087年9月29日屆滿，商業用途土地使用權期限至2055年3月24日、2055年1月15日屆滿，文化體育娛樂用途土地使用權期限分別至2065年3月24日屆滿。

附註：

1. 根據1份《國有建設用地使用權出讓合同》編號3201012010CR0132，總佔地面積約為576,547.10平方米的多幅土地的使用權已授予南京臨江老城改造建設投資有限公司（以下簡稱「南京臨江」）（包括本物業所涉土地）。
2. 根據3份《建設用地規劃許可證》—地字第320107201111273號、320107201111272號及320107201111271號，總佔地面積約為578,903.50平方米的上述土地的規劃許可已授予南京臨江（包括本物業及第52、53、54項物業所涉土地）。
3. 根據10份《房地產權證書》（土地），總佔地面積約為188,542.50平方米的該物業已竣工部分及在建工程的土地使用權已授予南京臨江，其中住宅用途土地使用權期限至2085年3月24日、2087年9月29日屆滿；公寓用途土地使用權期限至2080年3月24日、2080年1月15日屆滿；商業及辦公用途土地使用權期限至2055年3月24日、2055年1月15日屆滿；文化體育娛樂用途土地使用權期限分別至2065年3月24日屆滿。
4. 根據6份《建設工程規劃許可證》—建字地第320106201610197號、320106201810048號、320106201810100號、320106201810691號、320106201711162號及320106201810280號，總建築面積約為226,421.23平方米的錦繡華府的建設許可已授予南京臨江。
5. 根據2份《建設工程規劃許可證》—建字地第320106201910395號及320106201610417號，總建築面積約為71,077.64平方米的錦繡江山的建設許可已授予南京臨江。
6. 根據《建設工程規劃許可證》—建字地第320106202011556號，總建築面積約為12,082.31平方米的盛和商務樓的建設許可已授予南京臨江。
7. 根據2份《建設工程規劃許可證》—建字地第320106202100223號及320106202100230號，總建築面積約為95,732.84平方米的和記洋行的建設許可已授予南京臨江。
8. 根據4份《建築工程施工許可證》—編號分別為320106201604270101、320106201804170101、320106201812060101及320106201806290101，當地有關部門已批准南京臨江開展總建築面積約為234,302.40平方米的錦繡華府的建設工作。
9. 根據2份《建築工程施工許可證》—編號分別為320106201904281101及320106201607290101，當地有關部門已批准南京臨江開展總建築面積約為71,077.64平方米的錦繡江山的建設工作。
10. 根據《建築工程施工許可證》—編號320106202011161101，當地有關部門已批准南京臨江開展總建築面積約為12,082.31平方米的盛和商務樓的建設工作。

11. 根據《建築工程施工許可證》–編號320106202111191000，當地有關部門已批准南京臨江開展總建築面積約為95,732.84平方米的和記洋行的建設工作。
12. 根據6份《預售許可證》–寧房銷第2016100140號、2016100074號、2018100038號、2019100056號、2018100140號及2018100065號，南京臨江有權銷售南京錦繡華府的23棟樓宇。
13. 根據2份《預售許可證》–寧房銷第2019100085號及2016100188號，南京臨江有權銷售南京錦繡江山的6棟樓宇。
14. 根據2份《預售許可證》–寧房銷第2023100154號及2023100053號，南京臨江有權銷售南京錦繡和軒的3棟樓宇。
15. 根據7份建設工程竣工驗收證書／表（3201061503060101-JX-001號、3201061503060101-JX-002號、3201061503060101-JX-003號、3201061503060102-JX-002號、寧北字第32010620200006號、32010620200008號、32010620230010號），相關地方主管部門已驗收合格南京中冶盛世濱江－錦繡華府、錦繡江山及盛和商務樓項目，驗收合格的總建築面積約為101,819.11平方米。
16. 根據 貴集團提供的資料，該物業詳情如下如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	車位數量
已竣工部分	住宅	1,446.21		
	商業	3,393.95		
	辦公	27,668.22		
	儲物	757.41		
	車庫			437.00
	小計：	<u>33,265.79</u>	<u></u>	<u>437.00</u>
在建工程	住宅	36,794.11		
	辦公	11,513.11		
	地下	<u>47,425.65</u>		
	小計：	<u>95,732.84</u>	<u></u>	<u></u>
土地	商業		22,482.47	
	文體娛樂		<u>59,611.74</u>	
	小計：	<u></u>	<u>82,094.21</u>	<u></u>
	總計	<u>128,998.66</u>	<u>82,094.21</u>	<u>437.00</u>

17. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- a. 南京臨江持有1099份《不動產登記資料查詢結果證明》項下的不動產產權。
18. 估值基準日，因涉及鐵路段，佔地面積為22,482.47平方米的土地部分尚未由政府完成拆遷安置，亦未移交至南京臨江，因此該部分物業擁有權未歸屬於南京臨江。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設南京臨江已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣304,400,000。
19. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有建設用地使用權出讓合同 有
- b. 房地產權證書(土地) 部分有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 部分有
- e. 建築工程施工許可證 部分有
- f. 預售許可證 部分有
- g. 建設工程竣工驗收證書／表 部分有
20. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	500,500,000
第三類－在中國持有的開發中物業	476,000,000
第四類－在中國持有的待開發物業	961,600,000
合計	<u>1,938,100,000</u>

估值證書

編號. 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
52. 中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊 南京中冶盛世濱江一 錦繡公館	南京中冶盛世濱江一 錦繡公館坐落於中國 江蘇省南京市鼓樓區 江邊路西側3號地塊。 該物業包括三部分。 第一部分為錦繡公館 一期未售部分(以下 簡稱「已竣工部分」)， 於2018年竣工，總建 築面積約為4,298.84平 方米； 第二部分包含於估值 基準日仍在建設中的 錦繡公館二期(以下 簡稱「在建工程」)； 第三部分為待進一步 開發的空地，佔地面 積約為7,111.38平方 米(以下簡稱「土地部 分」)。詳情見附註7。	估值基準日，該物業 已完工待售部分處於 待售空置狀態，在建 工程處於建設中，土 地部分為待未來開發 的空地。	553,200,000

編號. 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
	本集團告知，在建工程計劃於2025年12月竣工。		
	該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣415,400,000，截至估值基準日已支付約人民幣220,900,000。		
	該物業的土地使用權已授予本公司，其中公寓用途土地使用權期限至2082年8月9日屆滿，商業及零售用途土地使用權期限至2057年8月9日屆滿，住宅用途土地使用權期限至2087年8月9日屆滿。		

附註：

1. 根據5份房地產權證書(土地)(蘇(2017)寧鼓不動產權第0134895號、蘇(2017)寧鼓不動產權第0145504號、蘇(2017)寧鼓不動產權第0134902號、蘇(2023)寧鼓不動產權第0009655號、蘇(2023)寧鼓不動產權第0010387號)，面積約為49,524.98平方米的土地使用權已授予南京中冶正錦置業有限公司(以下簡稱「南京正錦」)，其中住宅用途土地使用權期限至2087年8月9日屆滿；公寓用途土地使用權期限至2082年8月9日屆滿；商業及零售用途土地使用權期限至2057年8月9日屆滿。
2. 根據《國有建設用地使用權出讓合同》—編號3201012010CR0132及其補充合同—寧國土讓合(2013)補第32號及寧國土讓合(2017)補第17號，佔地面積約為7,111.38平方米的一幅土地的使用權已授予南京正錦。

3. 根據7份《建設工程規劃許可證》—建字地第320106202300252號、320106201910211號、320106201810701號、320106201810218號、320106201810004號、320106201810024號及320106201810240號，總建築面積約為125,654.86平方米的盛世濱江—錦繡公館的建設許可已授予南京正錦。
4. 根據5份《建築工程施工許可證》—編號分別為320106202309261101、320106201807270101、320106201808310101、320106201904021101及320106201903141101，當地有關部門已批准南京正錦開展總建築面積約為127,649.73平方米的盛世濱江—錦繡公館的建設工作。
5. 根據6份《預售許可證》—寧房銷第2018100094號、2018100088號、2019100048號、2024100031號、2023100228號及2023100200號，南京正錦有權銷售錦繡公館一期的20棟建築。
6. 根據2份建設工程竣工驗收證書／表（3201061708140101JX-001號、3201061708140101JX-002號），相關地方主管部門已驗收合格盛世濱江—錦繡公館一期，驗收合格的總建築面積約為83,067.37平方米。
7. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	車位數量
已竣工部分	商業	1,192.12		
	儲物	3,106.72		
	車庫			185.00
	小計：	<u>4,298.84</u>	<u></u>	<u>185.00</u>
在建工程	住宅	23,224.67		
	公寓	14,915.98		
	商業	4,110.19		
	車位			227.00
	小計：	<u>42,250.84</u>	<u></u>	<u>227.00</u>
土地	商業		3,890.28	
	住宅		3,221.10	
	小計：	<u></u>	<u>7,111.38</u>	<u></u>
	總計	<u>46,549.68</u>	<u>7,111.38</u>	<u>412.00</u>

8. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 南京正錦持有161份《不動產登記資料查詢結果證明》項下的不動產產權。

9. 估值基準日，因涉及鐵路段，佔地面積為7,111.38平方米的土地部分尚未由政府完成拆遷安置，亦未移交至南京正錦，因此該部分物業擁有權未歸屬於南京正錦。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設南京正錦已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣123,400,000。

10. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證書(土地)	部分有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	部分有
e.	建築工程施工許可證	部分有
f.	預售許可證	部分有
g.	建設工程竣工驗收證書／表	部分有

11. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	87,700,000
第三類－在中國持有的開發中物業	465,500,000
合計	<u>553,200,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
53.	中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊南京中冶盛世濱江一錦繡天璽	南京中冶盛世濱江一錦繡天璽坐落於中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊。	估值基準日，該物業已完工待售部分處於待售空置狀態，土地部分為待開發空地。	149,200,000
		該物業包含兩個部分。第一部分包括錦繡天璽一期未售部分（以下簡稱「已竣工部分」），於2021年竣工，總建築面積約為5,729.98平方米；第一部分包括待進一步開發的空地，佔地面積約為17,043.54平方米（以下簡稱「土地部分」）。詳情見附註7。 該物業的土地使用權已授予本公司，其中住宅用途土地使用權期限至2087年2月28日屆滿，商業及辦公用途土地使用權期限至2057年2月28日屆滿。		

附註：

1. 根據1份房地產權證書(土地)(蘇(2021)寧鼓不動產權第0034490號)，面積約為23,286.52平方米的1宗土地使用權已授予南京中冶正鄴置業有限公司(以下簡稱「南京正鄴」)，其中住宅用途土地使用權期限至2087年2月28日屆滿；商業及辦公用途土地使用權期限至2057年2月28日屆滿。
2. 根據《土地出讓合同》編號3201012010CR0132及其補充合同—寧國土讓合(2013)補第32號及寧國土讓合(2017)補第4號，總佔地面積約為17,043.54平方米的一幅土地的使用權已授予南京正鄴。
3. 根據《建設工程規劃許可證》—建字地第320106201910367號，總建築面積約為155,816.36平方米的錦繡天璽一期的建設許可已授予南京正鄴。
4. 根據1份建築工程施工許可證(320106202309261101號)，相關地方主管部門已批准南京正鄴開工建設盛世濱江—錦繡天璽一期，總建築面積約為155,816.36平方米。
5. 根據4份預售許可證(寧房銷第2019100141號、2021100220號、2020100066號、2020100091號)，南京正鄴有權銷售盛世濱江—錦繡天璽一期中的6幢建築。
6. 根據2份建設工程竣工驗收證書／表(3201061702230101-JX-002號、3201061702230101-JX-003號)，相關地方主管部門已驗收合格盛世濱江—錦繡天璽一期，驗收合格的總建築面積約為11,188.62平方米。
7. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	車位數量
已竣工部分	商業	297.95		
	辦公	5,432.03		
	車庫			633.00
	小計：	<u>5,729.98</u>	<u></u>	<u>633.00</u>
土地	住宅		17,043.54	
	小計：	<u></u>	<u>17,043.54</u>	<u></u>
	總計	<u>5,729.98</u>	<u>17,043.54</u>	<u>633.00</u>

8. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- a. 南京正鄴持有669份《不動產登記資料查詢結果證明》項下的不動產產權；
9. 估值基準日，因涉及鐵路段，佔地面積為17,043.54平方米的土地部分尚未由政府完成拆遷安置，亦未移交至南京正鄴，因此該部分物業擁有權未歸屬於南京正鄴。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設南京正鄴已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣1,102,300,000。
10. 主要證書／批文概要如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| a. 土地出讓合同 | 有 |
| b. 房地產權證書(土地) | 部分有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部分有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分有 |
| f. 預售許可證 | 部分有 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表 | 部分有 |
11. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
54.	中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊 南京中冶盛世濱江一 南京盛世廣場土地	南京中冶盛世濱江一 南京盛世廣場坐落於 中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路西側3號地塊。	估值基準日，該物業 為待開發空地。 該物業佔用1宗土地， 土地面積約為8,512.65 平方米。 該物業的土地使用權 為商業及金融用途。	無商業價值

附註：

1. 根據《土地出讓合同》—編號3201012010CR0132及其補充合同—寧國土讓合(2013)補第32號、寧國土讓合(2017)補第32號及寧國土讓合(2017)補第37號，佔地面積約為8,512.65平方米的一幅土地的使用權已授予南京中冶正淮置業有限公司（以下簡稱「南京正淮」）。土地出金額人民幣781,930,000元。
2. 估值基準日，該物業所涉土地尚未由政府完成拆遷安置，亦未移交至南京正淮，因此該部分物業擁有權未歸屬於南京正淮。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設南京正淮已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣713,700,000。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 土地出讓合同 有

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
55.	中國江蘇省南京市雨花臺區鳳集大道以南、新湖大道以西南京中冶錦繡和鳴	南京中冶錦繡和鳴坐落於中國江蘇省南京市雨花臺區鳳集大道以南、新湖大道以西。	估值基準日，該物業待售部分處於待售空置狀態，在建工程處於建設中。	2,251,800,000
		該物業包含兩個部分。第一部分為錦繡和鳴一期未售部分，總建築面積約為33,917.43平方米，於2024年竣工；第二部分為於估值基準日仍在建設中的錦繡和鳴二期（以下簡稱「在建工程」）。 根據本公司提供的資料，在建工程竣工後，總建築面積約為90,572.86平方米。詳情見附註8。 根據本集團告知，在建工程計劃於2027年12月竣工。該物業在建工程的建設成本預計約為人民幣697,200,000，截至估值基準日已支付約人民幣194,000,000。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

該物業的土地使用權
已授予本公司，住宅
及商業用途土地使用
權期限至2091年10月
17日屆滿。

附註：

1. 依振2021年12月31日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(編號：3201012021CR0035)，一宗佔地面積約59,471.42平方米之土地使用權，約定授予南京中冶名瀚置業有限公司(以下簡稱「南京名瀚」)，用地性質為住宅及商業用地，使用期限70年，自土地交付之日起算。土地出金額人民幣2,510,000,000元。
2. 據1份房地產權證書(土地)(蘇(2021)寧雨不動產權第0030960號)，面積約為59,471.42平方米的1宗土地使用權已授予南京名瀚，住宅及商業用途土地使用權期限至2091年10月17日屆滿。
3. 根據1份建設用地規劃許可證(地字第320114202100015號)，面積約為59,471.42平方米的上述土地規劃許可已授予南京名瀚。
4. 根據1份建設工程規劃許可證(建字第320114202100280號)，南京名瀚獲批建設的南京中冶錦繡和鳴項目總建築面積約為209,917.25平方米。
5. 根據1份建築工程施工許可證(320114202112011201號)，相關地方主管部門已批准南京名瀚開工建設南京中冶錦繡和鳴項目，總建築面積約為209,917.25平方米。
6. 根據3份預售許可證(寧房銷第2023100176號、2023100031號、2022100092號)，南京名瀚有權銷售南京中冶錦繡和鳴項目中的5幢建築。
7. 根據1份建設工程竣工驗收證書／表(寧聯驗字字(2024)第042號)，相關地方主管部門已驗收合格南京中冶錦繡和鳴項目，驗收合格的總建築面積約為66,115.10平方米。

8. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)
已竣工部分	商業	32,222.01
	住宅	1,695.42
	小計：	33,917.43
在建工程	住宅	87,612.03
	地下	2,960.83
	小計：	90,572.86
	總計	124,490.29

9. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

a. 南京名瀚持有298份《不動產登記資料查詢結果證明》項下的不動產產權。

10. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證書(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分有
g.	建設工程竣工驗收證書／表	部分有

11. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	480,100,000
第三類－在中國持有的開發中物業	1,771,700,000
合計	2,251,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
56.	中國江蘇省啟東市啟 隆鎮的一宗土地	啟東土地是1宗土地， 坐落於中國江蘇省啟 東市啟隆鎮。該土地 面積約為63,700.00平 方米。	估值基準日，該物業 未由業主佔用。	無商業價值
		據集團告知，該土地 尚未達到土地交付條 件，截至目前尚未完 成交付。		

附註：

1. 根據《國有建設用地使用權出讓合同》(編號3206812010CR0008)，占地面積約63,700平方米的土地已協議出讓給啟東中冶天翔置業有限公司(「中冶天翔」)，出讓價款為人民幣4,882萬元。中冶天翔已全額支付該筆出讓價款。
2. 估值基準日，該物業尚未劃歸本集團，因此其所有權未歸屬本集團，我們未賦予該物業任何商業價值。但為參考之用，假設中冶天翔已取得相關權屬證明且有權對該物業進行自由轉讓，我們認為截至估值基準日該物業的市場價值為人民幣5,596.3421萬元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
57.	中國浙江省杭州市西湖區翠柏路與教工路交匯處杭州中冶錦繡公館	杭州中冶錦繡公館為一處商住綜合開發項目，坐落於西湖區翠柏路與教工路交叉口，於2020年竣工。	估值基準日，5個商業單元及若干酒店單元由業主自用；20個住宅單元及251個車位處於空置待售狀態。	440,200,000
		該物業包含5個商業單元、若干酒店單元及20個住宅單元，總建築面積約11,550.89平方米，並配有251個車位。物業具體詳情詳見附註2。		
		該物業的土地使用權已獲出讓，其中住宅用途使用年限至2088年1月2日屆滿，商業用途使用年限至2058年1月2日屆滿。		

附註：

- 根據22份房地產權證書，總建築面積約為11,550.89平方米的該物業歸杭州中冶名錦房地產開發有限公司（以下簡稱「中冶名錦」）所有。相關土地使用權已授予中冶名錦，其中住宅用途土地使用權期限至2088年1月2日屆滿，商業用途土地使用權期限至2058年1月2日屆滿。

- 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類－在中國持有的待售 已完工物業	住宅	3,402.59	—
	停車	—	251
第五類－在中國持有的自用 物業	商業	1,464.25	—
	酒店	6,684.05	—
合計	—	11,550.89	—

- 根據中冶名錦與各第三方簽訂的多份租賃協議，該物業部分區域（總建築面積約7,295.32平方米）已出租予各獨立第三方作商業用途，於估值日應收月租金總額約為人民幣579,524元（不含管理費、水電費）。

- 在評估該物業的商業部分時，我們採用收益法，同時考慮現有租賃協議下的實際租金及同一商業區內的可比物業。根據分析，我們採用每平方米人民幣71元至201元（不含管理費、水電費）的市場月租金範圍。考量物業位置及特性，估值採用平均6%的市場回報率。

- 主要證書／批文概要如下：

a. 房地產權證書 有

- 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日 現況下的 市場價值(人民幣) 人民幣
第一類－在中國持有的待售已完工物業	342,700,000
第五類－在中國持有的自用物業	97,500,000
合計	440,200,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
58.	中國浙江省杭州市拱墅區東新路827號杭州中冶錦繡華府	杭州中冶錦繡華府是一處商住綜合開發專案，坐落於拱墅區東新路827號，於2020年竣工。	估值基準日，若干公寓單元及酒店單元由業主自用；508個車位及2個儲藏單元處於空置待售狀態。	512,300,000
		該物業包含若干公寓單元、酒店單元，總建築面積約40,931.54平方米，並配有508個車位及2個儲藏單元。物業具體詳情詳見附註2。		
		該物業的土地使用權已獲出讓，其中住宅用途使用年限至2088年2月19日屆滿，商業用途使用年限至2058年2月19日屆滿。		

附註：

- 根據2份房地產權證書（浙(2023)杭州市不動產權第0078751號、浙(2023)杭州市不動產權第0078750號），總建築面積約為40,931.54平方米的該物業歸杭州中冶名澤房地產開發有限公司（以下簡稱「中冶名澤」）所有。相關土地使用權已授予中冶名澤，其中住宅用途土地使用權期限至2088年2月19日屆滿，商業用途土地使用權期限至2058年2月19日屆滿。

2. 根據本集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位及 倉儲單元數量
第一類－在中國持有的待售 已完工物業	停車	—	508個停車位
	倉儲	—	2套倉儲單元
第五類－在中國持有的自用 物業	公寓	12,240.37	—
	酒店	28,691.17	—
合計	—	40,931.54	510 (含停車位及 倉儲單元)

3. 根據中冶名澤與各第三方簽訂的多份租賃協議，該物業部分區域（總建築面積約36,314.44平方米）已出租予各獨立第三方作商業與住宅用途，於估值日應收月租金總額約為人民幣2,619,671元（不含管理費、水電費）。

4. 在評估該物業的商業與住宅部分時，我們採用收益法，同時考慮現有租賃協議下的實際租金及同一商業區內的可比物業。根據分析，我們採用每平方米人民幣50元至88元（不含管理費、水電費）的市場月租金範圍。考量物業位置及特性，估值採用平均6%的市場回報率。

5. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：

- a. 中冶名澤房地產開發有限公司持有《杭州市不動產登記信息查詢記錄》編號分別為2025-DJZX013-055703、2025-DJZX013-055704項下的不動產產權。

6. 主要證書／批文概要如下：

- a. 房地產權證書 有

7. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日 現況下的 市場價值 (人民幣) 人民幣
第一類－在中國持有的待售已完工物業	61,200,000
第五類－在中國持有的自用物業	451,100,000
合計	512,300,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
59.	中國廣東省廣州市海珠區江燕路廣州逸璟公館	廣州逸璟公館位於中國廣東省廣州市海珠區江燕路。 該物業為已竣工物業，包含未售出部分，詳情列示如下：	於估值基準日，該物業中總樓面面積約為61,061.91平方米的部分處於待售空置狀態，總樓面面積約為1,409.75平方米的部分由本集團用作辦公。	2,089,900,000
		用途 建築面積 (平方米)		
		公寓 26,332.89		
		別墅 9,876.06		
		商業 11,681.01		
		停車位 <u>14,581.71</u>		
		總計： <u><u>62,471.67</u></u>		
		該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註2。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

該物業的土地使用權已獲批准，其中住宅用途土地使用權期限至2087年4月20日屆滿；商業、旅遊及娛樂用途土地使用權期限至2057年4月20日屆滿；綜合或其他用途土地使用權期限至2067年4月20日屆滿。

附註：

- 根據2,259份房地產權證書，包含粵(2023)廣州市不動產權第00002512號等，總樓面面積約為63,353.76平方米的該物業歸廣州中冶名捷置業有限公司（以下簡稱「中冶名捷」）所有。相關土地使用權已授予中冶名捷，其中住宅用途土地使用權期限至2087年4月20日屆滿；商業、旅遊及娛樂用途土地使用權期限至2057年4月20日屆滿；綜合或其他用途土地使用權期限至2067年4月20日屆滿。
- 根據 貴集團提供的資料，物業的規劃總樓面面積載列如下：

類別	用途	總樓面面積 (平方米)	車位數量
第一類－於中國持有的待售 已完工物業	公寓	24,923.14	
	別墅	9,876.06	
	商業	11,681.01	
	車位	14,581.71	1,168
第五類－於中國持作自用的 物業	公寓	1,409.75	
總計		62,471.66	1,168

3. 吾等已獲取 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：
- 中冶名捷持有編號為DY202510170911357105該《廣州市不動產登記信息列表》項下序號1至1000項對應物業的不動產產權
 - 中冶名捷持有編號為DY202510171313115822該《廣州市不動產登記信息列表》項下序號1至1000項對應物業的不動產產權
 - 中冶名捷持有編號為DY202510211657570913該《廣州市不動產登記信息列表》項下序號1至328項對應物業的不動產產權
4. 主要證書／批文概要如下：
- 房地產權證書 有
5. 就本報告而言，該等物業按持有目的分為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況 下的市場價值 人民幣
第一類－於中國持有的待售已完工物業	2,050,000,000
第五類－於中國持作自用的物業	39,900,000
總計：	<u>2,089,900,000</u>

估值證書

於估值日期現況下 的市場價值 人民幣														
編號	物業	概況及年期	佔用詳情											
60.	中國廣東省廣州市黃埔區逸璟街道廣州逸璟台	廣州逸璟台位於中國廣東省廣州市黃埔區逸璟街道。 該物業為已竣工物業，包含未售部分，詳情列示如下：	於估值基準日，該物業中樓面面積約為43,159.12平方米的部分處於待售空置狀態	1,319,300,000										
			<table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>別墅</td><td>16,179.50</td></tr><tr><td>商業</td><td>3,511.52</td></tr><tr><td>停車位</td><td><u>23,468.09</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>43,159.11</u></u></td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	別墅	16,179.50	商業	3,511.52	停車位	<u>23,468.09</u>	總計：	<u><u>43,159.11</u></u>	
用途	建築面積 (平方米)													
別墅	16,179.50													
商業	3,511.52													
停車位	<u>23,468.09</u>													
總計：	<u><u>43,159.11</u></u>													
		該物業的土地使用權已獲批准，其中住宅用途土地使用權期限至2086年9月14日屆滿；商業用途土地使用權期限至2056年9月14日屆滿；工業或其他用途土地使用權期限至2066年9月14日屆滿。												

附註：

1. 根據1,605份房地產權證書，包含粵(2021)廣州市不動產權第06061115號等，總樓面面積約為42,202.17平方米的該物業歸廣州中冶名輝置業有限公司（以下簡稱「中冶名輝」）所有。相關土地使用權已授予中冶名輝，其中住宅用途土地使用權期限至2086年9月14日屆滿；商業用途土地使用權期限至2056年9月14日屆滿；工業或其他用途土地使用權期限至2066年9月14日屆滿。

2. 根據 貴集團提供的資料，物業的規劃總樓面面積載列如下：

類別	用途	總樓面面積 (平方米)	車位數量
第一類－於中國持有的待售 已完工物業	公寓	16,179.50	
	別墅	3,511.52	
	商業	23,468.091	1,581
總計		43,159.12	1,581

3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：

- a. 中冶名輝持有《廣州市不動產權登記信息列表》項下序號1至1637項對應物業的不動產產權

4. 估值基準日，該物業中總樓面面積約為1,103.26平方米的63個停車位尚未確權至中冶名輝名下，因此該部分物業擁有權未歸屬於中冶名輝。故本評估未向該部分物業賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶名輝已取得相關產權證書且有權自由轉讓該部分物業，其在估值基準日的市場價值應為人民幣7,200,000。

5. 主要證書／批文概要如下：

- a. 房地產權證書 部分有

6. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－於中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
61.	中國廣東省珠海市橫琴新區富林道東側、港澳大道南側、十字門水道西側、濠江路北側珠海中冶口岸大廈	珠海中冶口岸大廈是一處綜合項目，坐落於中國廣東省珠海市橫琴新區富林道東側、港澳大道南側、十字門水道西側、濠江路北側。	估值基準日，該物業處於待售空置狀態。	1,860,030,000
		該項目於2019年竣工，包含的未售部分的總建築面積約為73,188.19平方米和714個車位。		
		該物業的土地使用權已獲批准，其中商業及零售用途土地使用權期限至2055年6月30日屆滿，公寓用途土地使用權期限至2085年6月30日屆滿。		

附註：

1. 根據856份房地產權證書，包括粵(2016)珠海市不動產權第0033104號，總建築面積約為139,367.67平方米的該物業歸中冶國際投資發展有限公司(以下簡稱「中冶國際投發」)所有。相關土地使用權已授予中冶國際投發，其中商業及零售用途土地使用權期限至2055年6月30日屆滿，公寓用途土地使用權期限至2085年6月30日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶國際投發持有《商品房地產權權屬證明書》項下登記為珠房地權屬字第20200055號的土地和房屋的不動產產權。
3. 估值基準日，714個停車位中的421個尚未確權至中冶國際投發名下，因此該421個停車位的擁有權未歸屬於中冶國際投發。故本評估未向該部分停車位賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶國際投發已取得相關產權證書且有權自由轉讓該421個停車位，其在估值基準日的市場價值應為人民幣44,550,000元。
4. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
5. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
62.	中國廣東省珠海市橫琴新區千壽道東側、愛琴路南側、千福道西側、環島北路北側 珠海中冶逸璟公館	珠海中冶逸璟公館是一處住宅項目，坐落於中國廣東省珠海市橫琴新區千壽道東側、愛琴路南側、千福道西側、環島北路北側。	估值基準日，該物業處於待售空置狀態。	743,400,000
		該項目於2019年竣工，包含未售部分總面積約為11,498.18平方米和1,615個車位。		
		該物業的土地使用權已獲批准，其中住宅用途土地使用權期限至2087年7月3日屆滿。		

附註：

1. 根據6份房地產權證書，包括粵(2017)珠海市不動產權第0075051號，該物業總建築面積約為103,852.65平方米的該物業歸珠海中冶名恒置業有限公司(以下簡稱「中冶名恒」)所有。相關土地使用權已獲批准，其中住宅用途土地使用權期限至2087年7月3日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶名恒持有《商品房地產權權屬證明書》項下登記為珠房地權屬字第202100081號的全部土地和房屋的不動產產權。
 - b. 中冶名恒持有《商品房地產權權屬證明書》項下登記為珠房地權屬字第202200052號的全部土地和房屋的不動產產權。
 - c. 中冶名恒持有編號為qch202422的查詢資料項下序號1至30的不動產產權。
3. 估值基準日，512個停車位尚未確權至中冶名恒名下，因此該部分停車位的擁有權未歸屬於中冶名恒。故本評估未向該部分停車位賦予商業價值。但僅供參考，本公司認為，假設中冶名恒已取得相關產權證書且有權自由轉讓該512個停車位，其在估值基準日的市場價值應為人民幣117,100,000元。
4. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
5. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
63.	中國廣東省珠海市橫琴新區祥澳路片區珠海橫琴總部大廈一、二期	珠海橫琴總部大廈項目一、二期位於中國廣東省珠海市橫琴新區祥澳路片區。	估值基準日，珠海橫琴總部大廈一期總樓面面積約為16,408.54平方米的物業處於空置待售狀態。	4,190,000,000
		珠海橫琴總部大廈一期為混合用途開發項目，與2016年竣工。該物業包括未售出的總樓面面積約為2,203.57平方米的辦公部分，總樓面面積約為8,611.96平方米的商業單位，以及總樓面面積為5,593.01平方米的417個停車位。	估值基準日，珠海橫琴總部大廈二期的在建工程處於建設中。	

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
	珠海橫琴總部大廈二期佔用一宗土地，該土地面積約為65,497.22平方米，擬開發總樓面面積約為488,837.63平方米的塔樓、商業街及購物中心。該物業在估值基準日處於在建狀態（以下簡稱「在建工程」）。該物業的分類、用途和總樓面面積細節已在附註7中說明。 該在建工程的建設成本預計約為人民幣5,747,000,000.00，截至估值基準日已支付約人民幣2,506,000,000.00。 該物業的土地使用權已授予本公司，其中商服金融土地使用權期限至2060年12月28日屆滿，批發零售土地使用權期限至2050年12月28日屆滿，住宿餐飲土地使用權期限至2060年12月28日屆滿。		

附註：

1. 根據1份不動產權證書(土地)-粵(2023)珠海市不動產權第0219079號，面積約為80,046.95平方米的1宗土地使用權已授予珠海橫琴總部大廈發展有限公司(以下簡稱「橫琴總部大廈」)，其中商服金融用地使用權期限至2060年12月28日屆滿，批發零售用地使用權期限至2050年12月28日屆滿，住宿餐飲用地使用權期限至2060年12月28日屆滿。
2. 根據1份建設用地規劃許可證-[2012]珠橫新規土第44號，面積約為80,046.95平方米的上述土地規劃許可已授予橫琴總部大廈。
3. 根據2份建設工程規劃許可證-[2021]珠橫規劃資源(建)第030號及[2021]珠橫規劃資源(建)第031號，橫琴總部大廈獲批建設的珠海橫琴總部大廈項目二期總建築面積約為494,937.27平方米。
4. 根據1份建築工程施工許可證—第440405201811290101號，相關地方主管部門已批准橫琴總部大廈開工建設珠海橫琴總部大廈項目二期，總建築面積約為495,803.80平方米。
5. 根據1份預售許可證—第0014404052024000054號，橫琴總部大廈公司有權銷售2,242套建築，總建築面積約為205,633.04平方米。
6. 根據1份建設工程竣工驗收證書／備案表(4404001607180101JX001號)，相關地方主管部門已驗收合格珠海橫琴總部大廈一期項目，驗收合格的總建築面積約為107,028.98平方米。
7. 根據43份房地產權證書，包含粵(2018)廣州市不動產權第0062810號等，總樓面面積約為16,182.54平方米的珠海橫琴總部大廈一期物業歸橫琴總部大廈所有，其他部分已完工物業已經簽訂銷售合同，但正式的轉讓程序尚未完成，我們無法獲取這部分物業的產權證書。
8. 根據本集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
珠海橫琴總部大廈一期	辦公	2,203.57	417
	商業	8,611.96	
	車位	5,593.01	
總計		16,408.54	417
珠海橫琴總部大廈二期	辦公	427,894.24	
	商業	23,503.39	
	購物中心	37,440.00	
總計		488,837.63	
總計		505,246.17	417

9. 根據本集團告知，該珠海橫琴總部大廈二期物業中總樓面面積約為2,390.52平方米的多套住宅單已預售給多名第三方，總對價為人民幣57,659,914。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
- a. 根據目標公司分別就坐落於祥澳路88號2棟3301、祥澳路88號2棟3302、祥澳路88號2棟3303、祥澳路88號2棟3304、祥澳路91號、祥澳路93號107、祥澳路93號109、祥澳路93號201、祥澳路93號202、祥澳路93號203、祥澳路93號204、祥澳路93號205、祥澳路93號206、祥澳路93號207、祥澳路93號208、祥澳路93號209、祥澳路93號210、祥澳路93號211、祥澳路93號212、祥澳路93號213、祥澳路93號214、祥澳路93號215、祥澳路93號216、祥澳路93號217、祥澳路93號303、祥澳路93號308、祥澳路93號309、祥澳路93號310、祥澳路93號311、祥澳路93號312、祥澳路93號313、祥澳路93號314、祥澳路93號315、祥澳路93號316、祥澳路93號317、祥澳路93號401、祥澳路93號402、祥澳路93號403、祥澳路93號404、祥澳路93號405之物業提供的《不動產權證書》，橫琴總部大廈持有上述物業的不動產產權
 - b. 橫琴總部大廈持有《房地產權證》項下登記為粵房地權證珠字第0100196071號的全部土地和房屋的不動產產權
11. 主要憑證／批覆檔匯總如下：
- a. 不動產權證書(土地) 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 有
 - d. 建築工程施工許可證 有
 - e. 預售許可證 部分有
 - f. 建設工程竣工驗收證書／表 部分有
 - g. 房地產權證書 部分有
12. 就本報告而言，該等物業按持有目的分為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市場價值 人民幣
第一類－於中國持有的待售已完工物業	290,000,000
第三類－於中國持有的開發中物業	3,900,000,000
總計：	<u>4,190,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
64.	香港新界荃灣青山公路青龍頭段108號香港逸璟龍灣	逸璟龍灣是一處住宅項目，坐落於中國香港特別行政區新界荃灣青山公路青龍頭段108號。	估值基準日，該物業處於待售空置狀態。	299,500,000
		該項目包含未售部分總面積約為1,484.17平方米和19個車位		
		該物業的土地使用權已獲授予，租賃期限為50年，土地用途為住宅。		

附註：

- 該物業註冊登記持有人歸南華國際工程有限公司（以下簡稱南華國際工程）所有。
- 根據32份土地登記冊，包括物業參考編號為D2608482土地登記冊，相關土地使用權已獲授予，其中住宅用途土地使用權期限至2063年12月19日屆滿（註：此處土地用途期限描述與香港本地土地權益表述保持一致，按原始檔直譯）。
- 主要證書／批文概要如下：
 - 土地登記冊 有
- 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第七類－在香港持有的待售已完工物業」。
- 在本次估值過程中，本公司已識別並分析了該區域內與本物業特徵相似的多宗相關交易案例。估值基準日該物業的市場價值為329,500,000港幣（人民幣299,500,000），本次估值採用的港幣兌人民幣匯率為0.9（即1港幣= 0.9人民幣）。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
65.	中國海南省三亞市吉陽區迎賓大道128號 海南三亞五礦國際廣場	海南三亞五礦國際廣場為位於中國海南省三亞市吉陽區迎賓大道128號的辦公樓。	於估值基準日，該物業中總樓面面積約為6,226.61平方米的部分處於待售空置狀態，總樓面面積約為12,131.42平方米的部分由本集團用作辦公。	295,700,000
		該物業於2022年竣工，包含未售出部分總樓面面積約為1,244.27平方米的商業單位，以及總樓面面積約為17,113.76平方米的辦公單位。		
		該物業的土地使用權已獲批准，使用權期限至2060年1月29日屆滿。		

附註：

1. 根據2份房地產權證書－瓊(2023)三亞市不動產權第0028146號及瓊(2023)三亞市不動產權第0028147號，總樓面面積約為18,358.03平方米的該物業歸三亞市中冶名瀾發展有限公司(以下簡稱「三亞中冶名瀾」)所有。相關土地使用權已授予三亞中冶名瀾，使用權期限至2060年1月29日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - a. 三亞中冶名瀾已經取得《不動產權證書》項下的房屋使用權
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 有
4. 就本報告而言，該等物業按持有目的分為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
第一類－於中國持有的待售已完工物業	97,300,000
第五類－於中國持作自用的物業	198,400,000
總計：	295,700,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
66.	中國內蒙古自治區包頭市昆都侖區校園南路南側、校園南路北側、林蔭南路西側、鐵路支線東側包頭中冶•世家	包頭中冶世家為2022年竣工的住宅項目。該物業為包頭中冶世家的未售部分，總建築面積約為1,739.91平方米，含1,950個停車位。	估值基準日，該物業處於空置待售狀態。	13,330,000
		該物業的土地使用權已獲批准，其中住宅用途土地使用權期限至2072年7月30日、2072年8月2日屆滿，商業用途土地使用權期限至2052年7月30日、2052年8月2日屆滿。		

附註：

- 根據2份《不動產權證書》(土地)(包國用(2012)第300067號及300069號)，面積約為253,672.84平方米的土地使用權已授予包頭中冶正盛置業有限責任公司(以下簡稱「包頭中冶正盛」)，其中住宅用途土地使用權期限分別至2072年7月30日及2072年8月2日屆滿；商業用途土地使用權期限分別至2052年7月30日及2052年8月2日屆滿。
- 根據公司提供的資料，該物業總建築面積約1,739.91平方米的商業單位，以及51個車位，已以總代價人民幣16,252,276.10元預售予多方第三方。由於該部分物業尚未完成法律及實際權益轉讓，故本次估值已將其納入考量範圍。截至估值日期，此商業物業已售出，包頭中冶正盛目前無法取得該部分物業的房產所有權證書。
- 截至估價基準日，1,899個停車位尚未分配至包頭中冶正盛，因此該部分資產之權屬尚未歸屬於包頭中冶正盛。基於此，我們未對該部分資產賦予商業價值。但為參考之目的，假設包頭中冶正盛已取得相關權屬證明，且有權對該等資產進行自由轉讓，我們認為截至估價基準日該部分資產之市場價值為人民幣111,167,000元。
- 主要證書／批文概要如下：
 - 不動產權證書(土地) 有
- 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號 物業		概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
67.	中國內蒙古自治區包頭市九原區青山路南側、茂名安東路東側、天一路北側包頭中冶德賢公館	包頭中冶德賢公館坐落於中國內蒙古自治區包頭市九原區。 該物業於2023年竣工，總建築面積約為52,322.84平方米，用途包括住宅及商業，並設有1,454個車位。 該物業具體情況如下：	估值基準日，該物業處於空置待售狀態。	201,620,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	47,204.05	
		商業	7,197.82	
		車位	<u>(1,454個)</u>	
		合計：	<u><u>52,322.84</u></u>	
該物業之土地使用權已獲批，其中商業及零售用途年期至2060年12月28日屆滿，住宅用途年期至2090年12月28日屆滿。				

附註：

1. 根據2020年12月1日簽訂之《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：(蒙)G2020039)，一宗總用地面積約92,901.98平方米之土地使用權，已約定出讓給中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司(以下簡稱「包頭名陽」)，土地用途為住宅及商業用地，使用年限自土地交付之日起算。該地塊土地出讓金總額為人民幣611,759,538.30元。
2. 根據《不動產權證書》(土地)(證件編號：蒙(2021)包頭市不動產權第0209162號)，一宗用地面積約92,901.98平方米之土地使用權歸包頭名陽所有。該土地使用權已出讓予包頭名陽，其中商業用地使用年限至2060年12月28日屆滿，住宅用地使用年限至2090年12月28日屆滿。
3. 根據包頭市個人房產登記信息查詢證明編號2025092902251，該物業總建築面積約為52,322.84平方米，由包頭名陽持有。
4. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 包頭名陽持有《包頭市個人房產登記信息查詢證明》項下序號1至1540所對應的不動產產權。
5. 截至估價基準日，1,454個停車位尚未分配至包頭名陽，因此該部分資產之權屬尚未歸屬於包頭名陽。基於此，我們未對該部分資產賦予商業價值。但為參考之目的，假設包頭名陽已取得相關權屬證明，且有權對該等資產進行自由轉讓，我們認為截至估價基準日該部分資產之市場價值為人民幣57,000,000元。
6. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	《不動產權證書》(土地)	有
c.	包頭市個人房產登記信息查詢證明	有
7. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第一類－在中國持有的待售已完工物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
68.	中國內蒙古自治區包頭市九原區110國道南側、永席路西側包頭中冶德賢華府	包頭中冶德賢華府坐落於中國內蒙古自治區包頭市九原區110國道南側、永席路西側。該物業包含三個部分。第一部分物業已於2024年竣工，總建築面積約為29,569.76平方米。	截至估值基準日，該物業之已竣工部分處於待售空置狀態，在建部分正進行施工，而空置土地部分則待未來開發。	1,298,860,000
		該物業第二部分仍處於在建狀態(CIP)。據本集團告知，該在建部分竣工後總建築面積約為158,327.39平方米，計劃於2027年12月竣工。有關該物業之分類、用途及總建築面積詳情，請參閱附註8。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣

該物業在建部分之建造成本估計約為人民幣860,860,000元，其中截至估值基準日已支付金額約為人民幣699,630,000元。

該物業第三部分為一幅待未來開發之土地，土地面積約為69,808.06平方米。

該物業之土地使用權已獲批，其中商業及零售用途年期至2060年12月28日屆滿，住宅用途年期至2090年12月28日屆滿。

附註：

1. 根據2020年12月1日簽訂之兩份《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：(蒙)2020040號、(蒙)2020041號)，兩宗總用地面積約162,710.04平方米之土地使用權，已約定出讓給中冶置業集團包頭名陽房地產開發有限公司(以下簡稱「包頭名陽」)，土地用途為住宅及商業用地，使用年限自土地交付之日起算。該兩宗土地出讓金總額為人民幣1,078,712,490.15元。
2. 根據《不動產權證書》(土地)(證件編號：蒙(2021)包頭市不動產權第0261007號)，總用地面積約94,005.53平方米之土地使用權歸包頭名陽所有。該土地使用權已出讓予包頭名陽，其中商業用地使用年限至2060年12月28日屆滿，住宅土地使用年限至2090年12月28日屆滿。
3. 根據《不動產權證書》(土地)(證件編號：蒙(2021)包頭市不動產權第0035758號)，一幅土地面積約69,808.06平方米之土地使用權已批予包頭名陽，其中商業用途年期至2060年12月28日屆滿，住宅用途年期至2090年12月28日屆滿。
4. 根據《建設用地規劃許可證》-地字第150207202000028號，總土地面積約94,005.53平方米之上述土地之規劃許可已批予包頭名陽。
5. 根據1份《建設工程規劃許可證》-建字地電管第150207202100009號，包頭德賢華府項目(包括本物業)已獲發建築規劃許可，其總建築面積約為272,262平方米。
6. 根據4份《建築工程施工許可證》-編號分別為150201202106280101、150201202104070101、150201202107130101及150201202104070101，當地有關部門已批予包頭中冶德賢華府項目總建築面積約272,092平方米(包括本物業)之施工許可。
7. 依據包頭市個人房產登記信息查詢證明編號2025092902251，該物業總建築面積約為29,569.76平方米，由包頭名陽持有。
8. 根據 貴集團提供的資料，物業的規劃總樓面面積載列如下：

類別	用途	總樓面面積 (平方米)
第一組－已竣工待售物業	住宅	29,569.76
第三組－中國境內在建物業	住宅	92,167.82
	零售	5,124.69
	公寓	9,900.35
	停車場	43,836.53
	倉儲	7,298.00
總計		187,897.15

9. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
- a. 包頭名陽持有《包頭市個人房產登記信息查詢證明》項下序號1至1540所對應的不動產產權。
10. 據本公司告知，總建築面積約2,834.08平方米之多個住宅單元已預售予多個第三方，總代價為人民幣24,200,307元。該等物業部分尚未完成法律及實質上之轉讓，故本公司已將其納入估值範圍。
11. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有建設用地使用權出讓合同 有
- b. 《不動產權證書》(土地) 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 包頭市個人房產登記信息查詢證明 有
12. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日現況下的市場價值 (人民幣)
第一類－在中國持有的待售已完工物業	133,420,000
第三類－在中國持有的開發中物業	851,300,000
第四類－在中國持有的待開發物業	314,140,000
合計	1,298,860,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
69.	中國北京市海淀區復興路12號的八棟辦公樓有色本部	該物業為位於北京市海淀區復興路12號的辦公樓建築群。 物業包括八棟辦公樓，辦公總樓面面積約為131,533.71平方米，包含410個停車位。物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註4。 物業的土地使用權已授予中國有色金屬工程有限公司，辦公用途土地使用權期限至二零五八年九月七日屆滿。	於估值日期，物業中總樓面面積約104,229.18平方米的部分已出租予不同租戶作辦公用途，另有總樓面面積約1,535.39平方米的物業空置待租，其餘總樓面面積約25,769.14平方米的部分由 貴集團自用作辦公用途。	4,036,200,000

附註：

1. 根據不動產權證(土地)-京(2020)市不動產權第0000671號，一幅佔地面積約為36,084.67平方米的的土地的土地使用權已授予中國有色金屬工程有限公司(中國有色)，辦公用途的授予期限至二零五八年九月七日屆滿。
2. 根據2份房屋所有權證-X京房權證海字第271671號及266198號，總樓面面積約為81,217.35平方米的物業由中國有色擁有(包含該物業)。
3. 據 貴公司告知，恩菲大廈B座的房屋所有權證在正常辦理過程中，其總樓面面積為67,923.15平方米。物業名為老干辦樓及行政辦公樓的房產，總建築面積8,140.01平方米，尚未取得房屋所有權證，我們以該部分房產無產權負擔及限制為前提進行估值。

4. 根據 貴集團提供的資料，物業的規劃總樓面面積載列如下：

類別	用途	總樓面面積 (平方米)	車位個數
第二類－於中國持作投資的物業	辦公	105,764.57	
第五類－於中國持作自用的物業	辦公	25,769.14	
總計		<u>131,533.71</u>	<u>410</u>

5. 依據中國有色與不同第三方簽訂之多份租賃協議，該物業總建築面積約104,229.18平方米已出租予多家獨立第三方作為辦公用途，租期屆滿日分佈於2025年11月9日至2028年5月31日之間。恩菲大廈B座月租金為每平方米人民幣217元至347元，A座月租金為每平方米人民幣145元至333元，其餘建築月租金範圍為每平方米人民幣86元至145元，此等租金均不包含管理費、水電雜費。

6. 於評估該物業時，我們採用收益法，既考量現行租賃協議之實際租金，亦參考同一商業區內可比物業之租賃行情。經綜合分析後，評估採用之市場月租金標準為：恩菲大廈B座每平方米人民幣248元，A座每平方米人民幣196元，其餘建築每平方米人民幣86元至145元，且均不包含管理費及水電雜費。在估值過程中，我們採用5.5%之市場收益率，該收益率已充分考量物業所處區位及其特有屬性。

7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：

- a. 中國有色已取得房屋所有權證－X京房權證海字第271671號及第266198號。

8. 主要證書／批文概要如下：

- a. 不動產權證（土地） 有
- b. 房屋所有權證 部分有

9. 就本報告而言，該等物業按持有目的分為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市場價值 人民幣
第二類－於中國持作投資的物業	3,282,000,000
第五類－於中國持作自用的物業	<u>754,200,000</u>
總計：	<u><u>4,036,200,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
70.	中國河南省洛陽市孟津區先進製造業開發區華夏大道101號的土地及樓宇	該物業由一批工業建築組成，並劃分為兩個部分。 第一部分物業總建築面積約為122,686.49平方米，包含多棟於2004年至2024年間分階段竣工的建築物及附屬結構。 第二部分物業已出租予承租方，總建築面積約為54,330.53平方米，包含多棟於2005年至2010年間分階段竣工的建築物及附屬結構。 土地使用權已分別核准授予，用途為工業用地，使用期限分別至2051年12月20日、2053年7月3日、2056年4月13日、2059年7月29日、2071年12月8日及2074年7月28日屆滿。	估值基準日，建築面積約為122,686.49平方米的部分由本集團用作工業生產。該物業中建築面積約為54,300.53平方米的部分出租給租戶用作工業生產，	210,710,000

附註：

1. 根據分別於2021年10月28日及2024年7月29日簽訂的兩份《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：豫(孟津)出讓[2021]第29號及豫(孟津)出讓[2024]第35號)，總用地總面積約275,428.43平方米的兩宗土地使用權已約定出讓給洛陽中硅高科技有限公司(以下簡稱「洛陽中硅」)，用於工業用途，使用年限自土地交付之日起算。該土地總出讓金為人民幣680,348,549元。
2. 根據6份土地使用權證書(豫(2022)孟津縣不動產權第0012912號、豫(2024)洛陽市孟津區不動產權第0017394號、偃國用(2008)第080069號、偃國用(2008)第080070號、偃國用(2008)第080071號、偃國用(2010)第00130號)，面積約為414,589.12平方米的6宗土地使用權已授予洛陽中硅，工業用途土地使用權期限分別至2051年12月20日、2053年7月3日、2056年4月13日、2059年7月29日、2071年12月8日、2074年7月28日屆滿。
3. 根據30份《房屋所有權證》(包括偃師市房產所有權證(2007)字第00024373號等)，總建築面積約59,834.20平方米的資產由洛陽中硅擁有。
4. 依據租賃協議，該物業部分樓面面積約54,330.53平方米已出租予獨立第三方作為工業用途，租期至2028年12月31日屆滿。截至估值日，應收月租金總額約為人民幣479,542.10元，不包含物業管理費及水電費用。
5. 在評估該物業第二部分價值時，我們採用收益法，綜合考量現行租賃協議之實際租金及同一工業區內可比物業行情。根據分析結果，採用的市場月租金為每平方米人民幣8.1元(不包含物業管理費及水電費用)。基於該物業的區位條件與資產特性，本次估值採用的市場收益率為7.0%。
6. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 洛陽中硅已取得註釋1所述土地房地產權證書項下的土地使用權。
7. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	土地使用權證書	有
c.	房屋所有權證	部分有

8. 估值基準日當下，總建築面積約117,182.82平方米的生產車間及其他附屬設施尚未登記至洛陽中硅名下，因此該部分資產所有權尚未歸屬洛陽中硅。鑒此，本公司未賦予該部分資產任何商業價值。惟供參考，本公司認為，若洛陽中硅已取得相關所有權證書且有權自由轉讓該部分資產，則其在估值基準日當下的市場價值應為人民幣359,260,000元。
9. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為以下類別，本評估認為其在估值基準日現況下的市場價值如下：

類別	估值基準日 現況下的 市場價值(人民幣) 人民幣
第二類－在中國持有的投資性物業	36,770,000
第五類－在中國持有的自用物業	173,940,000
合計	210,710,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
71.	中國湖北省孝感市孝 南區新鋪鎮群愛村的 土地及樓宇	該物業由一批自2022 年起分階段陸續建成 的工業建築組成，共 含10棟建築，總建築 面積約14,327.33平方 米，並配備包括填埋 場、水池、道路及圍 牆等多種附屬設施。	估值基準日，該物業 由本集團用作生產車 間及其他附屬用途。	68,950,000
		該物業佔用2宗土 地，總用地面積約 78,328.00平方米。		
		該物業已獲批工業用 途的土地使用權，使 用期限至2070年2月6 日屆滿。		

附註：

1. 根據2份不動產權證書(鄂(2020)孝南區不動產權第0001501號、鄂(2020)孝南區不動產權第0001514號)，總面積14,327.33平方米建築面積與約為78,328.00平方米的土地使用權已授予恩菲城市固廢(孝感)有限公司(以下簡稱「**孝感恩菲**」)，工業用途土地使用權期限至2070年2月6日屆滿。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 孝感恩菲已取得該物業的房地產權證書。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 不動產權證書 有
4. 於本次物業估值中，本公司對上述未取得完整產權證明之建築結構未賦予任何商業價值。然為供參考之目的，本公司認為：倘假設該等建築結構已取得全部相關產權證明且可自由轉讓，則截至估值基準日其(不含土地價值)之折舊重置成本應為人民幣31,594,000元。
5. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第五類－在中國持有的集團自用物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
72.	中國江蘇省南京市秦淮區石鼓路98號陽光大廈的3套辦公單元	該物業為陽光大廈的3套辦公單元，總建築面積約為2,198.37平方米，於2007年竣工。	估值基準日，該物業用作辦公。	22,000,000

附註：

1. 根據3份房地產權證書，總建築面積約為2,198.37平方米的3套辦公單元歸中冶置業所有。
2. 本公司已獲取本公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見書，其中主要包含以下內容：
 - a. 中冶置業持有該《不動產登記資訊查詢結果告知單》項下序號1至656對應物業的不動產產權。
3. 主要證書／批文概要如下：
 - a. 房地產權證書 是
4. 就本報告而言，根據持有目的，該物業被歸類為「第五類－在中國持有的集團自用物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
73.	巴布亞新幾內亞莫爾斯比港博羅科格雷格雷街第22區第8號地塊及第87區第2號地塊的物業	該物業包含兩部分。第一部分由位於第22區第8號地塊、作住宅用途的5套公寓單位組成，總建築面積約700平方米，土地面積為0.1556公頃。第二部分為位於第87區第2號地塊、作住宅用途的公寓，總建築面積約200平方米，土地面積為38.3平方桿（約968平方米）。 第一部分對應土地的租賃期限為99年，自1988年4月14日起至2087年4月13日止；第二部分對應土地的租賃期限同為99年，自1966年1月27日起至2065年1月26日止。	於估值基準日，位於第22小區第8號地塊的物業由本集團自用，而位於第87小區第2號地塊的物業則涉及司法訴訟程序。	6,400,000

附註：

1. 依據所提供的資產轉讓合約及兩幅土地之土地租賃協議，Ramu Nico Management (MCC) Ltd. (瑞木鎳鉛管理(中冶)有限公司，"Ramu Nico") 於2006年購置了位於巴布亞新幾內亞莫爾斯比港的兩處公寓物業。第一部份土地租約登記於Volume 112 Folio 108，第二部份土地租約則登記於Volume 10 Folio 2482。
2. 於估值基準日，位於第87小區第2號地塊之第二部份物業涉及非法盜賣並處於司法程序之中。因此，吾等未賦予該物業任何商業價值。然為供參考之目的，吾等之意見為：倘Ramu Nico已取得相關所有權且有權自由轉讓該物業，則其於估值基準日之市場價值應為人民幣1,700,000元。
3. 於估值基準日，該物業之市場價值為3,816,384巴布亞新幾內亞基那（折合人民幣6,400,000元），係按1.00巴布亞新幾內亞基那兌換1.67698元人民幣之匯率計算。
4. 就本報告而言，根據持有目的，將其歸類為「第八類—本集團於巴布亞新幾內亞持有作自用之物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下 的市場價值 人民幣
74.	巴布亞新幾內亞馬當鎮第26區第5、6號地塊及第7號地塊的物業	該物業包含位於巴布亞新幾內亞馬當的馬當旅館公寓，總面積約887平方米，同時有約217平方米的活動結構房。	於估值基準日，該物業由本集團自用。	2,970,142

附註：

1. 依據所提供的《出售要約》與土地租賃協議，Ramu Nico於2005年購置位於巴布亞新幾內亞馬當鎮之公寓物業。
2. 於估值基準日，該物業之市場價值為1,771,126巴布亞新幾內亞基那（折合人民幣2,970,142元），係按1.00巴布亞新幾內亞基那兌換1.67698元人民幣之匯率計算。
3. 就本報告而言，根據持有目的，將其歸類為「第八類—本集團於巴布亞新幾內亞持有作自用之物業」。



大信會計師事務所
北京市海澱區知春路1號
學院國際大廈22層2206
郵編100083

WUYIGE Certified Public Accountants, LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

電話Telephone: +86 (10) 82330558
傳真Fax: +86 (10) 82327668
網址Internet: www.daxincpa.com.cn

盈利預測的折現未來估計現金流量報告

中國冶金科工股份有限公司(以下簡稱「公司」):

我們已核查中水致遠資產評估有限公司於2025年12月3日編製的關於中冶置業集團有限公司、中冶集團銅鋅有限公司(以下簡稱「目標公司」)全部股權於2025年7月31日的估值(「估值」)所依據的折現未來估計現金流量的計算方法。所編製的有關目標公司的估值均載於公司在2025年12月12日的通函(以下簡稱「通函」)中。以折現未來估計現金流量為依據的估值被視為香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(以下簡稱「上市規則」)第14.61條項下的盈利預測。

董事須承擔的責任

公司董事全權負責根據由董事釐定並載於該通函的基準及假設(「假設」)編製折現未來估計現金流量。此責任包括執行與編製估值所用折現未來估計現金流量相關的適當程序，並應用適當編製基準；以及在該等情況下作出合理估計。

申報會計師的獨立性和質量管理

我們已遵守中國註冊會計師協會頒佈的職業道德守則中對獨立性的要求及其他道德要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

我們根據財政部發佈的《會計師事務所質量管理準則第5101號—業務質量管理》維持全面的質量控制系統，包括就遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定制定書面政策及程序。

申報會計師的職責

我們的責任是根據《上市規則》第14.60A (2)條的規定，對折現未來估計現金流量的計算是否已按照估值所依據的假設在所有重大方面妥為編製發表意見，並向公司作出報告，除此之外別無其他目的。我們不會對任何其他人士就本報告內容承擔或接受任何責任。

我們按照業務約定書條款以及香港會計師公會頒佈的《香港投資通函報告準則第500號－盈利預測、營運資金充足性聲明及負債聲明》的規定，並參照《中國註冊會計師其他鑒證業務準則第3101號－歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務》開展業務。這些準則要求我們計劃及執行工作，以合理保證折現未來估計現金流量的計算方法是否已根據假設妥為編製。我們的工作主要限於向公司管理層進行詢問、考慮折現未來估計現金流量所依據的分析及假設，並檢查編製折現未來估計現金流量的計算準確性。我們的工作並不構成對出售目標公司的任何估值。我們的工作範圍遠小於根據中國註冊會計師審計準則進行的審計，因此，我們不發表審計意見。

由於估值與折現未來估計現金流量相關，故編製時並未採納公司的會計政策。假設包括有關未來事件的假設及管理層行為相關假設，其無法以與過往結果相同的方法確定及核實，且可能發生或可能不發生。即使預計的事件及行為確實發生，實際結果仍可能與估值存在差異，且該差異可能重大。因此，我們並未就假設的合理性及有效性進行審閱、審議或開展任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

基於以上所述，我們認為，就相關計算方法而言，折現未來估計現金流量已於各重大方面根據假設妥為編製。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李志軍

2025年12月12日



中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

敬啟者：

吾等提述由中水致遠資產評估有限公司（「**中水致遠**」）所編製日期為2025年12月3日的評估報告（「**評估報告**」），內容有關中冶置業集團有限公司（「**中冶置業**」）100%股東權益、中冶集團銅鋅有限公司（「**中冶銅鋅**」）100%股東權益於2025年7月31日之估值。除另有界定者外，本函件所用之詞彙與中國冶金科工股份有限公司（「**貴公司**」）日期為2025年12月12日關於（其中包括）涉及出售目標公司的目標股權及轉讓債權的非常重大的出售事項和關連交易（「**該通函**」）所界定者具有相同涵義。

吾等明白，評估報告已就 貴公司建議出售中冶置業100%股東權益及中冶銅鋅100%股東權益而向 閣下提供。

吾等注意到，評估報告部分乃基於（其中包括）收益法（一種通過貼現現金流量確定評估對象價值之評估法）擬備，因此，根據上市規則第14.61條，有關估值被視為盈利預測（「**預測**」）。

吾等並非就預測之算術計算或其採用之會計政策作出報告，且吾等之工作並不構成對中冶置業及中冶銅鋅股東權益之任何估值或公平意見。吾等在未經獨立核實之情況下假設評估報告中所述參數之準確性。吾等已假設一切所提供資料、材料、意見及／或陳述（包括該通函所提述或所載的一切資料、材料、意見及／或陳述（董事對此全權負責）），於獲提供或作出時均屬真實、準確、完整且並無誤導成分，且截至本函件日期仍屬真實、準確、完整且並無誤導成分，而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或信息。吾等並無對有關資料、材料、意見及／或陳

述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。倘吾等於編製本函件時得悉過往可能出現或日後可能出現的情況，則該等情況應已改變吾等的評估及審閱。此外，中水致遠所採納之資格、基準及假設無可避免地受重大業務、經濟及競爭不明朗因素及或然事件所限制，當中多項因素均超出中水致遠及 貴公司的控制範圍。

吾等已審閱評估報告所載對中冶置業及中冶銅鋅之預測，而 閣下作為董事須對預測全權負責。吾等已就(i)中冶置業及中冶銅鋅之歷史表現；(ii)預測之計算；及(iii)評估報告所載之資格、基準及假設與 貴公司、中水致遠、中冶置業及中冶銅鋅之管理層進行討論。吾等亦已考慮該通函附錄七所載由大信會計師事務所向董事所出具有關預測所依據之貼現現金流量計算方法之報告。預測乃基於多項基準及假設而作出。由於相關基準及假設涉及未來未必會發生之事件，故中冶置業及中冶銅鋅業務之實際財務表現未必會達致預期水平，甚或出現重大偏差。

基於前文所述且不對中水致遠所選取之評估方法、基準及假設之合理性(中水致遠及 貴公司對此負責)發表任何意見，吾等信納評估報告所載及於該通函披露之預測，應為 閣下經審慎周詳查詢後作出， 閣下作為董事須對預測全權負責。

吾等就作出上述意見所執行之工作僅為根據上市規則第14.60A(3)條向 閣下報告，不作其他用途。吾等概不向任何其他人士承擔吾等之工作或本函件所涉及、產生或相關之任何責任。

此致

北京市
朝陽區
曙光西里28號
中國冶金科工股份有限公司
董事會 台照

為及代表
中國國際金融香港證券有限公司
執行總經理
鄒權文
謹啟

2025年12月12日

1. 權益披露

截至最後可行日期，據本公司所知，本公司董事、最高行政人員或其各自聯繫人均未在本公司或其關聯公司（定義見《證券及期貨條例》第XV部分）的股份、相關股份及債券中持有：(i)根據《證券及期貨條例》第XV部分第7和8款規定需向本公司及香港聯交所申報的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》相關條文被視為持有的權益或淡倉）；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條需登記於本公司指定登記冊中的權益或淡倉；或(iii)根據《上市規則》附錄C3所載《上市公司董事證券交易標準守則》需向本公司及香港聯交所申報的權益或淡倉。

2. 競爭性權益

截至最後可行日期，董事或其各自的緊密聯繫人均未在任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係且須根據《上市規則》披露的業務中擁有權益。

3. 涉及董事的其他安排

截至最後可行日期：

- (i) 本集團任何成員公司訂立的任何對本集團業務而言屬重大的合約或安排中，概無董事直接或間接持有重大權益；及
- (ii) 董事均未直接或間接持有任何資產權益，該等資產自2024年12月31日（本公司最近期已刊發經審計賬目之編製日期）起：(i)由本集團成員公司收購或出售；(ii)出租予本集團成員公司；(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售，或(iv)擬由本集團任何成員公司租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 服務合同

截至最後可行日期，任何董事均未與公司或任何附屬公司訂有或擬訂服務合同，而該等合同在一年內未到期或可由本集團無須支付補償金（法定賠償金除外）而終止。

5. 重大訴訟

截至最後可行日期，本集團任何成員均未涉及任何重大訴訟或索賠，且不存在針對任何集團成員的任何重大未決或威脅性訴訟或索賠。

6. 重大合同

除股權轉讓協議外，於最後可行日期前的兩年內，本公司及本集團任何成員均未簽訂任何重大合同（非本集團於通常業務過程中所訂立的合同）。

7. 專家資質和同意書

姓名	任職資格
亞太評估諮詢有限公司	物業評估師
中水致遠資產評估有限公司	獨立專業評估師
中國國際金融香港證券有限公司	根據《證券及期貨條例》獲發牌的持牌法團，獲准從事該條例下的第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。
嘉林資本有限公司	根據《證券及期貨條例》獲發牌照從事類型6（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。
大信會計師事務所 （特殊普通合夥）	註冊會計師

截至最後可行日期，上述各專家均未直接或間接擁有本集團任何成員的任何股份，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利（無論是否具有法律強制力）；

上述各專家均未於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃（自2024年12月31日起計，即本集團最新公佈的經審計財務報表編製之日）之任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

上述各專家均已書面同意且未撤回其同意，同意本通函刊發其意見或報告，並同意以現行形式及語境引用其姓名及／或其意見或報告。

8. 公司信息

公司註冊地址	中國，北京 朝陽區 曙光西里28號
公司在中華人民共和國境內的營業地址	中國，北京 朝陽區 曙光西里28號 中冶大廈
公司在香港的營業地點	香港，灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 32層3205室
H股註冊登記和過戶辦公室	香港，灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17M層 香港中央證券登記有限公司
聯席公司秘書	常琦先生 伍秀薇女士

9. 雜項

本通函的中英文版本如有不一致，以中文版本為準。

10. 展示文件

自本通函發佈之日起14日內，以下文件的副本將在香港聯交所(www.hkexnews.hk)和公司(www.mccchina.com)的網站上提供：

- (a) 第一筆股權轉讓協議；
- (b) 第二筆股權轉讓協議；
- (c) 目標公司截至2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日和2025年7月31日止的審計財務信息，其文本載於本通函的附錄II-A至II-F；
- (d) 交易後集團未經審計的備考財務資料，其文本載於本通函的附錄III；
- (e) 評估師出具的評估報告，其文本載於本通函的附錄V-A至V-J；
- (f) 物業評估師出具的物業評估報告，其文本載於本通函的附錄VI；
- (g) 申報會計師出具的《盈利預測的折現未來估計現金流量報告》，其文本載於本通函的附錄VII；
- (h) 財務顧問出具的《財務顧問就盈利預測發出之函件》，其文本載於本通函的附錄VIII；
- (i) 本附錄「7.專家資質和同意書」一節中提及的書面同意書；
- (j) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函；
- (k) 獨立財務顧問的函件，全文載於本通函；以及
- (l) 本通函。

METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LTD. *

中國冶金科工股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1618)

2025年度第一次臨時股東會通告

茲通告中國冶金科工股份有限公司(「本公司」)將於2025年12月29日(星期一)下午二時於中華人民共和國北京市朝陽區北三環東路2號北京維景國際大酒店舉行2025年度第一次臨時股東會(「臨時股東會」)，以審議及酌情通過(不論經修訂與否)以下決議案：

普通決議案

1. 審議並批准出售目標公司的目標股權及轉讓債權的非常重大出售事項和關連交易的議案

審議並批准：(a)本公司(作為賣方)向五礦地產控股有限公司(作為買方)出售中冶置業集團有限公司全部股權以及本公司對中冶置業集團有限公司的債權之交易及相關安排；(b)本公司(作為賣方)、中國華冶科工集團有限公司(作為賣方)向中國五礦集團有限公司(作為買方)或其指定主體出售中國有色工程有限公司、中冶集團銅鋅有限公司、中國華冶杜達礦業有限公司及瑞木鎳鈷管理(中冶)有限公司的全部股權和中冶金吉礦業開發有限公司67.02%股權之交易及相關安排；(c)本公司及中國華冶科工集團有限公司簽署、交付及執行上述交易相關的股權轉讓協議及所有其他交易文件；(d)授權本公司董事長採取其認為必要的一切行動，簽署及執行所有其他相關文件，並採取其認為必要的步驟，以落實或執行股權轉讓協議及其項下交易的條款，並同意其認為符合本公司及其股東整體利益的任何變更、修訂或豁免或相關事宜。

2025年度第一次臨時股東會通告

2. 審議並批准出售事項所引致之關連擔保的關連交易的議案

審議並批准：(a)本公司繼續根據本公司、北京中順金達貿易有限公司（「**中順金達**」）與山東省國際信託股份有限公司（「**山東信託**」）於2024年5月15日簽訂的現有擔保協議就中順金達從山東信託獲得的既有貸款向山東信託提供擔保；(b)本公司與中國五礦或其指定主體簽署反擔保協議，接受其向本公司提供的反擔保，直至本公司在現有擔保協議項下的擔保責任到期終止或解除。

3. 審議並批准變更A股募集資金用途的議案

4. 審議並批准變更H股募集資金用途的議案

承董事會命
中國冶金科工股份有限公司*
常琦
聯席公司秘書

中國，北京
2025年12月12日

2025年度第一次臨時股東會通告

註：

- (1) 為確定有權出席臨時股東會並投票的股東，凡於2025年12月24日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的H股股東，在完成參加及在臨時股東會投票的登記程序後，均有權出席並投票。所有填妥的轉讓文件連同相關股票須於2025年12月24日（星期三）下午4時30分或之前送達本公司H股股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記。
- (2) 凡有權出席臨時股東會及於會上投票之股東可委任一位或多位代表代其出席及投票。代表不須為本公司股東。倘股東委任超過一名代表，其代表只能以投票方式表決。
- (3) 委任代表之文書須由股東或由其以書面正式授權的代表以書面簽署。倘股東為公司，該文書須加蓋公司印章或由其董事或正式授權的代表簽署。倘該文書由股東的代表簽署，則授權該代表簽署的授權書或其他授權文件必須經公證核實。
- (4) 委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）須不遲於臨時股東會舉行時間二十四小時前（不包括任何公眾假期）送達（就H股持有人而言）本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，及送達（就A股持有人而言）本公司董事會辦公室，方為有效。
- (5) 倘委託人辭世或喪失行為能力、或撤銷委任代表或委任代表所依據的授權或與委任代表相關的股份已被轉讓，只要本公司在臨時股東會召開前並無收到有關上述事項的書面通知，則委任代表依據委任文書指示作出的表決仍然有效。
- (6) 為提供信息起見，凡欲親自或委任代表出席臨時股東會的H股持有人，須於2025年12月28日（星期日）或之前以專人送遞、郵寄或傳真方式將回條交回本公司的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，本公司A股持有人則交至本公司董事會辦公室。
- (7) 本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司的地址及聯絡方式如下：

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖
電話：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990
- (8) 本公司董事會辦公室地址及聯絡方式如下：

中國北京市朝陽區曙光西里28號中冶大廈，郵編：100028
電話：(8610) 5986 8666
傳真：(8610) 5986 8999

2025年度第一次臨時股東會通告

- (9) 根據《公司章程》，如兩人或兩人以上登記為任何股份之聯名持有人，只有在股東名冊上排名首位之聯名持有人有權收取本通告、出席臨時股東會並於大會上行使該股份附有的所有投票權，且本通告被視為已向該等股份的所有聯名持有人派發。
- (10) 臨時股東會預計不超過兩小時，親自或委任代表出席臨時股東會的股東之往返及食宿費用自理。出席臨時股東會的股東或其代表應出示身份證明。
- (11) 本通知中提及的時間和日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會包括執行董事：陳建光先生及白小虎先生；非執行董事：郎加先生及閔愛中先生（職工代表董事）；以及獨立非執行董事：劉力先生、吳嘉寧先生及周國萍女士。

* 僅供識別