

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉实基金管理有限公司拟披露嘉实中国电建
清洁能源封闭式基础设施证券投资基金年度报告
所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司
持有的基础设施项目资产组价值
资产评估报告

戴德评报字[2025]第 009 号

(共一册 第一册)



北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年三月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111150002202500010
合同编号:	VAX20250100111S电建清洁能源
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	戴德评报字[2025]第009号
报告名称:	嘉实基金管理有限公司拟披露嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金年度报告所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目资产组价值资产评估报告
评估结论:	1,027,140,000.00元
评估报告日:	2025年03月26日
评估机构名称:	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	许良 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190265 王震田 (资产评估师) 正式会员 编号: 11230087

许良、王震田已实名认可



(可扫描二维码查询备案业务信息)

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

备案回执生成日期: 2025年03月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象与评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	25

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产组清单及相关经营预测资料由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员的核查验证结果不应当被认为是对其评估对象法律权属提供的保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

嘉实基金管理有限公司拟披露嘉实中国电建
清洁能源封闭式基础设施证券投资基金年度报告
所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司
持有的基础设施项目资产组价值
资产评估报告摘要

戴德评报字[2025]第 009 号

北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司接受嘉实基金管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对嘉实基金管理有限公司拟披露嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“嘉实中国电建清洁能源 REIT”）年度报告所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金存续期间，嘉实基金管理有限公司作为基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估并在基金年度报告中披露。为此，需对所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目资产组的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考依据。

二、评估基准日：2024年12月31日。

三、评估对象：评估对象为四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目资产组。基础设施项目具体是指四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的位于四川省甘孜州九龙县的五一桥水电站项目。

四、评估范围：评估范围为四川中铁能源五一桥水电有限公司申报其持有的基础设施项目涉及的资产组合，包括流动资产、非流动资产及流动负债，根据评估基准日四川中铁能源五一桥水电有限公司经过审计的财务报表，账面价值合计为68,474.76万元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：本次评估采用收益法进行评估。

七、评估结论：在本次收益预测期内持续经营及本报告载明的其他假设前提下，四川中铁能源五一桥水电有限公司所持有的基础设施项目资产组于评估基准

日2024年12月31日的评估值为102,714.00万元。

结合本次评估目的，本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日2024年12月31日起1年有效，即有效期至2025年12月30日。超过1年，需重新进行评估。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

1、纳入评估范围内房屋建筑物9项，建筑面积9,139.14平方米，除营地检修楼（建筑面积373.80平方米）外，均已取得不动产权证书，证载权利人均均为四川中铁能源五一桥水电有限公司。四川中铁能源五一桥水电有限公司已出具说明，承诺营地检修楼产权归公司所有，无产权纠纷，未设立抵押/担保，也无经济纠纷。本次评估对尚未办理产权证的房屋，建筑面积主要依据企业提供的竣工资料等，结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准，未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

2、本次评估所依据的未来收益预测资料是委托人及产权持有人在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上做出的。对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合产权持有人的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。本报告评估测算结论依赖上述收益预测资料，并不应当被认为是收益预测数据的可实现性提供任何保证。

3、中电建水电开发公司与嘉实资本管理公司签订的《股权转让协议》对“基础设施项目到期后的安排”的相关约定“在五一桥水电站经营期届满（即2058年10月31日）当日及以后，电建水电开发公司或其指定关联方优先无偿受让五一桥水电站所属大坝、水库及附属不动产（包括但不限于引水工程、挡水工程等），其余资产（包括但不限于水轮机设备、发电机、变压器等）由基金管理人提请召开基金份额持有人大会，决策是否由电建水电开发公司或其指定关联方无偿受让或进行市场化处置。若电建水电开发公司或其指定关联方放弃优先无偿受让，基金管理人将按照市场化原则对基础设施项目进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。”

根据上述协议，本次评估对经营期结束后固定资产残值回收的考虑方式如下：

(1)对于“电建水电开发公司或其指定关联方优先无偿受让五一桥水电站所属大坝、水库及附属不动产（包括但不限于引水工程、挡水工程等）”，考虑到经营期结束时，中电建水电开发公司或其指定关联方优先无偿受让，故本次评估未考虑上述资产残值对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人关注该等事项对本评估报告评估结论的影响；

(2)对于“其余资产（包括但不限于水轮机设备、发电机、变压器等）”，由于上述资产的处置方式尚未确定，故本次评估未考虑上述资产残值对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人关注该等事项对本评估报告评估结论的影响。

4、根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号）第一条规定“自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”。2031年及以后年度，西部大开发企业所得税优惠政策能否延续具有一定不确定性，本次假设2031年及后续年度企业所得税税率为25%。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

嘉实基金管理有限公司拟披露嘉实中国电建
清洁能源封闭式基础设施证券投资基金年度报告
所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司
持有的基础设施项目资产组价值
资产评估报告正文

戴德评报字[2025]第 009 号

嘉实基金管理有限公司：

北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对嘉实基金管理有限公司拟披露嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金年度报告所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为嘉实基金管理有限公司，产权持有人为四川中铁能源五一桥水电有限公司，资产评估委托合同约定除委托人外，无其他资产评估报告使用人。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一)委托人

- 1、名称：嘉实基金管理有限公司（以下简称“嘉实基金”）
- 2、类型：有限责任公司(外商投资、非独资)
- 3、住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元
- 4、法定代表人：经雷
- 5、注册资本：15,000 万元人民币
- 6、成立日期：1999 年 3 月 25 日

7、营业期限：1999年3月25日至无固定期限

8、经营范围：基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二)产权持有人

1、名称：四川中铁能源五一桥水电有限公司（以下简称“五一桥公司”）

2、类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

3、住所：九龙县乃渠镇

4、法定代表人：李国庆

5、注册资本：10,000万人民币

6、成立日期：2004年8月12日

7、营业期限：2004年8月12日至2039年8月17日

8、经营范围：水电发售（以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件从事经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

9、历史沿革和股权结构

2004年8月12日，四川中铁能源五一桥水电有限公司由中铁能源投资有限公司(以下简称“中铁能源公司”)及北京中铁能源工程项目管理有限公司投资设立，注册资本5,000万元。股东及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例	出资方式
1	中铁能源投资有限公司	4,850	4,850	97%	货币
2	北京中铁能源工程项目管理有限公司	150	150	3%	货币
	合计	5,000	5,000	100%	

2006年1月，中铁能源公司决定向五一桥公司增资5,000万元，并于2006年1月12日前以货币缴足。完成增资后的股东及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例	出资方式
1	中铁能源投资有限公司	9,850	9,850	98.5%	货币
2	北京中铁能源工程项目管理有限公司	150	150	1.5%	货币
	合计	10,000	10,000	100%	

2007年6月5日，北京中铁能源工程项目管理有限公司与中铁能源公司签署《转股协议》，约定将持有的项目公司全部股权150万元转让予中铁能源公司。

转让后，中铁能源公司持有项目公司全部股权，项目公司股东情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例	出资方式
1	中铁能源投资有限公司	10,000	10,000	100%	货币
	合计	10,000	10,000	100%	

2007 年 11 月 11 日，中铁十四局集团有限公司与中国水电建设集团四川电力开发有限公司签署《中铁能源投资集团股权转让协议》，约定将持有的中铁能源公司 100%股权转让予中国水电建设集团四川电力开发有限公司。

2014 年 10 月 10 日和 2014 年 11 月 5 日，中铁能源公司和中电建水电开发集团有限公司分别作出股东决议，同意五一桥公司吸收合并原母公司中铁能源公司，合并完成后五一桥公司注册资本不变，仍为 10,000 万元，五一桥公司股权由中电建水电开发集团有限公司 100%持有。吸收合并后五一桥公司股东情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例	出资方式
1	中电建水电开发集团有限公司	10,000	10,000	100%	货币
	合计	10,000	10,000	100%	

2024 年 3 月 18 日，嘉实中国电建清洁能源基础设施 1 期资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)成立，同日，嘉实中国电建清洁能源 REIT 出资人民币 1,069,849,000.00 元认购其全部份额。专项计划的计划管理人为嘉实资本管理有限公司(以下简称“嘉实资本”)，2023 年 12 月 28 日，中电建水电开发集团有限公司与嘉实资本(代表专项计划)签订《股权转让协议》，将其持有的五一桥公司 100%股权转让予嘉实资本(代表专项计划)，已于 2024 年 3 月 22 日完成工商变更。

上述交易完成后，嘉实中国电建清洁能源 REIT 持有专项计划全部份额，专项计划持有五一桥公司 100%股权。截至评估基准日，五一桥公司股东情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例	出资方式
1	嘉实资本管理有限公司	10,000	10,000	100%	货币
	合计	10,000	10,000	100%	

10、近年经营管理情况

五一桥公司是为投资开发五一桥水电站设立，五一桥水电站位于四川省甘孜藏族自治州九龙县境内，位于四川省九龙河流域，九龙河是雅砻江下游左岸一级支流，干流全长 132km，全流域面积约 3604km²，五一桥水电站系九龙河规划

开发方案中的第二个梯级，上游为溪古水电站，溪古水电站为季调节水库电站，可调节河道天然来水。五一桥水电站共五台机组，总装机容量 13.7 万千瓦，目前经营状况良好。

11、近三年的财务和经营状况

产权持有人近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产合计	65,562.39	65,484.17	70,108.00
负债合计	42,212.00	44,076.02	53,062.50
所有者权益合计	23,350.40	21,408.15	17,045.50

产权持有人近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	10,312.03	8,189.65	9,321.83
利润总额	3,873.74	2,616.33	-1,968.97
净利润	3,281.58	2,140.14	-2,191.56

产权持有人评估基准日的财务数据已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计；2023 年度的财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2024]16887 号标准无保留意见审计报告；2022 年度的财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2023]49913 号带强调事项段审计报告。

(三)委托人与产权持有人之间的关系

委托人嘉实基金管理有限公司为嘉实中国电建清洁能源 REIT 的基金管理人，嘉实中国电建清洁能源 REIT 持有专项计划全部份额，专项计划持有产权持有人五一桥公司 100%股权。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定除委托人外，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金存续期间，嘉实基金管理有限公司作为基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估并在基金年度报告中披露。为此，需对所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目资产组的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考依据。

三、评估对象与评估范围

(一)评估对象

根据评估目的,本次评估对象为四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目资产组。基础设施项目具体是指四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的位于四川省甘孜州九龙县的五一桥水电站项目。

(二)评估范围

根据评估目的及上述评估对象,本次评估范围为四川中铁能源五一桥水电有限公司申报其持有的基础设施项目涉及的资产组合,包括流动资产、非流动资产及流动负债。具体情况详见下表:

金额单位:人民币万元	
科目名称	账面价值
一、流动资产合计	20,070.33
货币资金	18,990.58
应收账款	1,044.93
预付款项	1.00
其他应收款	1.96
存货	31.62
其他流动资产	0.24
二、非流动资产合计	49,802.95
固定资产	49,227.69
无形资产	575.26
三、资产总计	69,873.27
四、流动负债合计	1,398.52
应付账款	1,066.30
应交税费	175.26
其他应付款	3.49
其他流动负债	153.47
六、负债总计	1,398.52
七、净资产	68,474.76

上述涉及的资产及负债账面价值摘自产权持有人经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计的财务报表。

纳入本次资产组范围内的资产及负债由委托人及产权持有人共同确定。经委托人及产权持有人声明,委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产及流动负债,

评估范围内主要资产及负债情况如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1)货币资金

货币资金账面价值 18,990.58 万元，为银行存款，共 2 个账户，全部为人民币存款。

(2)应收账款

应收账款账面余额 1,066.26 万元，已提取坏账准备 21.33 万元，账面价值 1,044.93 万元，核算内容为电力销售款。

(3)预付账款

预付账款账面价值 1.00 万元，未计提坏账准备，账面价值 1.00 万元，核算内容为油料费。

(4)其他应收款

其他应收款账面余额 2.00 万元，已提取坏账准备 0.04 万元，账面价值 1.96 万元，核算内容为押金。

(5)存货

存货账面余额 31.62 万元，未计提跌价准备，账面价值 31.62 万元，为原材料。原材料主要为燃油料、机械配件等，存放于产权持有人仓库内。

(6)其他流动资产

其他流动资产账面余额 0.24 万元，核算内容为预付车船税。

2、固定资产

(1)固定资产—房屋建（构）筑物

房屋建(构)筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，主要位于五一桥电站和水电大厦内，通过自建/购置方式取得。

房屋建筑物：共计 8 项，账面价值 6,119.48 万元，建筑面积合计 9,139.14 平方米，主要包括 GIS 楼、主副厂房、水电大厦 1902、水电大厦 2606 等，主要为框架结构，购建于 2006-2024 年间，至评估基准日均可正常使用。除营地检修楼外，均已取得不动产权证书，证载权利人均均为四川中铁能源五一桥水电有限公司。五一桥公司已出具说明，承诺营地检修楼产权归公司所有，无产权纠纷，未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

构筑物及其他辅助设施：共计 13 项，账面价值 36,785.95 万元，主要包括挡水工程、引水工程、压力管道等，主要为钢混结构，购建于 2006-2010 年间，至评估基准日均可正常使用。

(2)固定资产—设备类

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备共计 168 项，账面价值 6,211.90 万元，为水力发电类设备，主要包括主变及其附属设备、水轮机设备等，购置于 2006-2024 年间，分布在电站内，至评估基准日均可正常使用。

车辆共计 7 辆，账面价值 46.00 万元，为各类生产、办公用车辆，主要包括日产牌 ZN1035UCK5A、丰田越野 SCT6492E4 等，购置于 2007-2020 年间，由车辆管理部门负责管理和使用，至评估基准日均可正常使用。

电子设备共计 78 项，账面价值 64.35 万元，为各类计算机、打印机、复印机等生产办公用设备，购置于 2008-2023 年间，分布在各管理部门、生产车间及辅助单位内，至评估基准日均可正常使用。

3、无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权和其他无形资产，具体情况如下：

(1)土地使用权

土地使用权原始入账价值 817.14 万元，账面净值 573.38 万元，共计 4 宗土地，总面积 148,932.42 平方米，为产权持有人以划拨方式取得，取得日期为 2011 年 12 月 28 日，证载用途为工业用地，均已办理了不动产权证。具体情况见下表：

序号	权证编号	名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	宗地面积 (m ²)
1	川(2021)九龙县不动产权第 0014531 号	五一桥电站	九龙县乃渠乡烂碉村 1 组 23 号	2011/12/28	划拨	工业用地	120,011.96
2	川(2021)九龙县不动产权第 0011371 号	五一桥电站	九龙县乃渠乡水打坝村 1 组 18 号 1 栋	2011/12/28	划拨	工业用地	22,554.28
3	川(2021)九龙县不动产权第 0011496 号	龙溪沟三级水电站	九龙县乃渠乡烂碉村 3 组 21 号	2011/12/28	划拨	工业用地	4,661.25
4	川(2021)九龙县不动产权第 0011719 号	龙溪沟三级水电站	九龙县乃渠乡烂碉村 3 组	2011/12/28	划拨	工业用地	1,704.93
合计							148,932.42

(2)其他无形资产

其他无形资产原始入账价值为 36.75 万元，账面净值 1.88 万元，共计 2 项，为电力生产管理信息系统和用友软件，购置于 2009-2015 年间，目前正常使用。

4、负债

负债为流动负债，包括应付账款、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

(1)应付账款账面余额 1,066.30 万元，主要为应付运营管理费、物业费、工程款、质量保证金等。

(2)应交税费账面余额 175.26 万元，主要为应交增值税、水资源税等。

(3)其他应付款账面余额 3.49 万元，主要为应付党组织工作经费、保证金等。

(4)其他流动负债账面余额 153.47 万元，为待转销项税额和应交大中型水库库区基金。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据评估目的，委托人确定本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1、《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

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

2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修正）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

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

6、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告[2023]55 号)；

7、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97

号)；

8、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 76 号修订）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

11、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

12、其他相关法律法规。

(三)评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财评[2017]43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；

8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

(四)权属依据

1、不动产权证；

2、机动车行驶证；

3、重要资产购置合同或凭证；

4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五)取价依据

- 1、评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、产权持有人提供的以前年度的审计报告；
- 3、产权持有人提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
- 4、企业有关部门提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6、产权持有人提供的财务预算；
- 7、产权持有人提供的主要产品产销合同、协议；
- 8、WIND 资讯数据库相关资料；
- 9、评估基准日国债收益率；
- 10、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、产权持有人提供的评估申报明细表、收益预测表；
- 2、产权持有人经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审定的评估基准日财务报表。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

本次评估以持续使用和公开市场假设为前提，结合委估对象的实际情况以及三种评估基本方法的适用条件，综合考虑各种影响因素，本次对四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目采用收益法进行整体评估。评估方法选择理由具体分析如下：

考虑到委估基础设施项目作为一个整体经营产生收益，评估对象的未来收益

可以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险能够度量，收益期限能够确定或者合理预期，故而本次采用收益法评估。

本次评估对象属于基础设施资产组，缺乏活跃的公开交易市场，可比交易案例难以查询，不具备采用交易案例比较法的条件；同时规模与上市公司不可比，故可比上市公司比较法不适用；故本次未采用市场法评估。

成本法是从资产重置的角度确定各项资产的价值。委估基础设施项目基于基金合同形成，运营期后需无偿移交其中房屋建筑物类资产，不具备完全产权，不适宜从资产重置的角度进行评估，故而本次未采用成本法评估。

(二)收益法评估介绍

1、收益法适用的前提条件

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测。

2、收益法评估方法

收益法是指将委估资产的预期未来收益以一定折现率折成现值来确定其价值的评估方法。收益法以决定委估资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价委估资产价值，反映了委估资产对于所有者具有价值的本质方面。本次采用的评估模型具体如下：

$$E = P1 + P2$$

式中：E—资产组的市场价值

P1—资产组的经营性资产价值

P2—其他溢余或非经营性资产（负债）价值

$$P1 = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + S$$

式中：R_i：预测期内第 i 年的预期收益

r：折现率

n：收益预测期

S：资产终值，为预测期末可回收资产折现到评估基准日的价值

(1)收益指标

本次评估采用所得税前自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$$\begin{aligned} R &= \text{EBITDA} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} \\ &= \text{净利润} + \text{所得税} + \text{利息支出} + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} \\ &= \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{期间费用（销售费用、管理费用、财务费用）} + \text{营业外收支} + \text{利息支出} + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} \\ &= \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} + \text{营业外收支} + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} \end{aligned}$$

根据评估对象的经营历史以及管理层对未来年度盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。

(2)折现率

基于收益法估值模型，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACCBT）。

$$\text{WACCBT} = r_e \times w_e \div (1 - t) + r_d \times w_d$$

式中：

t：所得税率；

w_d ：评估对象的债务资本比率 $w_d = D \div (E + D)$ ；

w_e ：评估对象的权益资本比率 $w_e = E \div (E + D)$ ；

r_d ：债务资本成本；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本。

$$r_e = r_f + \beta_e \times r_{mf} + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_{mf} ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象预期市场风险系数。

(3)收益年限

资产组评估中的收益期限通常是指未来获取收益的年限。为了合理预测资产组未来收益，本次评估参照水电行业经营规律，综合考虑《电力业务许可证》记载的机组设计寿命、主要建筑物结构的设计基准期，采用有限年期作为收益期，

收益期为自 2025 年 1 月 1 日至 2058 年 10 月 31 日。

(4)资产终值

中电建水电开发公司与嘉实资本管理公司签订的《股权转让协议》对“基础设施项目到期后的安排”的相关约定“在五一桥水电站经营期届满（即 2058 年 10 月 31 日）当日及以后，电建水电开发公司或其指定关联方优先无偿受让五一桥水电站所属大坝、水库及附属不动产（包括但不限于引水工程、挡水工程等），其余资产（包括但不限于水轮机设备、发电机、变压器等）由基金管理人提请召开基金份额持有人大会，决策是否由电建水电开发公司或其指定关联方无偿受让或进行市场化处置。若电建水电开发公司或其指定关联方放弃优先无偿受让，基金管理人将按照市场化原则对基础设施项目进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。”对于“其余资产（包括但不限于水轮机设备、发电机、变压器等）”，由于上述资产的处置方式尚未确定，故本次评估未考虑上述资产残值对评估结论的影响。资产终值即为预测期末可回收营运资金折现至评估基准日的价值。

(5)其他溢余或非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与资产组收益无直接关系的，超过资产组经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等。非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。

经核实，纳入本次评估范围的溢余资产为货币资金，无非经营性资产（负债）。本次评估对于溢余货币资金，按照经审计后的账面价值确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或者初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况、资产评估报告使用范围和各方的权利及义务等评估业务基本事项。

(二)签订资产评估委托合同、编制资产评估计划

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同、编制相应的评估计划。

(三)现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，关注评估对象的法律权属，并对相关资料进行核查验证，采用必要措施确信资料来源的可靠性，根据重要性原则对评估范围内的资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

(四)确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定恰当的评估方法，同时根据评估项目的具体情况收集评估资料。评估资料收集包括委托人及其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围的必要资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算及内部审核

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果并进行汇总，在对测算结果进行综合分析的基础上形成评估结论；按资产评估准则的要求编制初步评估报告。根据我公司内部质量控制制度，资产评估专业人员将初步评估报告提交公司进行内部审核。

(六)出具资产评估报告

评估报告经过公司内部审核以后形成评估报告征求意见稿，提交委托人及委托人同意的其他相关当事人征求意见，听取各方反馈意见并进行独立分析决定是否对资产评估报告进行调整，最终形成评估报告正式稿提交委托人。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)特殊性假设

- 1、假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3、假设委估基础设施项目的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；
- 4、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、假设评估基准日后委估基础设施项目的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

6、假设本次评估只基于基准日委估基础设施项目现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

7、根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）第一条规定“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税”。2031 年及以后年度，西部大开发企业所得税优惠政策能否延续具有一定不确定性，本次假设 2031 年及后续年度企业所得税税率为 25%。

（二）一般性假设

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

2、假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；评估对象所涉及的资产购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律规定；

3、假设在评估基准日的被评估对象及所有被评估资产在评估基准日处于公开、平等、自愿的交易市场；

4、假设委估基础设施项目从评估基准日至预测期末在原址持续使用且维持正常经营，相关经营资质可以正常续期；

5、假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6、假设产权持有人的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务；

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

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

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

经过上述评估程序，得出如下评估结论：在本次收益预测期内持续经营及本报告载明的其他假设前提下，四川中铁能源五一桥水电有限公司所持有的基础设施项目资产组于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估值为 102,714.00 万元。

结合本次评估目的，本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日

2024年12月31日起1年有效，即有效期至2025年12月30日。超过1年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告评估报告使用者关注以下特别事项对评估结论产生的影响：

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

纳入评估范围内房屋建筑物 9 项，建筑面积 9,139.14 平方米，除营地检修楼（建筑面积 373.80 平方米）外，均已取得不动产权证书，证载权利人均均为四川中铁能源五一桥水电有限公司。五一桥公司已出具说明，承诺营地检修楼产权归公司所有，无产权纠纷，未设立抵押/担保，也无经济纠纷。本次评估对尚未办理产权证的房屋，建筑面积主要依据企业提供的竣工资料等，结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准，未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

(二)委托人或者其他相关当事人未提供的其他关键资料情况；

无。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素；

截至报告日，未发现评估对象的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重要的利用专家工作及报告情况；

本次评估涉及的资产组的资产账面价值及相关历史运营数据摘自容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基准日财务报表以及 2022 年度、2023 年度经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审计报告。

(五)重大期后事项；

截至报告日，未发现评估对象存在重大期后事项。

(六)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

本次不存在评估程序受限的情况。

(七)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至报告日，未发现评估对象存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(八)其他需要说明的事项

1、本次评估所依据的未来收益预测资料是委托人及产权持有人在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上做出的。对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合产权持有人的技术水平、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。本报告评估测算结论依赖上述收益预测资料，并不应当被认为是收益预测数据的可实现性提供任何保证。

2、中电建水电开发公司与嘉实资本管理公司签订的《股权转让协议》对“基础设施项目到期后的安排”的相关约定“在五一桥水电站经营期届满（即 2058 年 10 月 31 日）当日及以后，电建水电开发公司或其指定关联方优先无偿受让五一桥水电站所属大坝、水库及附属不动产（包括但不限于引水工程、挡水工程等），其余资产（包括但不限于水轮机设备、发电机、变压器等）由基金管理人提请召开基金份额持有人大会，决策是否由电建水电开发公司或其指定关联方无偿受让或进行市场化处置。若电建水电开发公司或其指定关联方放弃优先无偿受让，基金管理人将按照市场化原则对基础设施项目进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。”

根据上述协议，本次评估对经营期结束后固定资产残值回收的考虑方式如下：

(1)对于“电建水电开发公司或其指定关联方优先无偿受让五一桥水电站所属大坝、水库及附属不动产（包括但不限于引水工程、挡水工程等）”，考虑到经营期结束时，中电建水电开发公司或其指定关联方优先无偿受让，故本次评估未考虑上述资产残值对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人关注该等事项对本评估报告评估结论的影响；

(2)对于“其余资产（包括但不限于水轮机设备、发电机、变压器等）”，由于上述资产的处置方式尚未确定，故本次评估未考虑上述资产残值对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人关注该等事项对本评估报告评估结论的影响。

3、根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）第一条规定“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税”。2031 年及以后年度，西部大开发企业所得税优惠政策能否延续具有一定不确定性，本次假设 2031 年及后续年度企业所得税税率为 25%。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则

确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

5、本次评估结论未考虑委估对象评估增减值可能产生的税赋影响。

6、本次评估过程中，评估专业人员对评估对象从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织进行专项技术检测。

7、本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单、财务报表及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

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

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

9、除以上所述之外，资产评估专业人员没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

10、对于委托人及产权持有人在委托和评估现场中未做出特殊说明，而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法获取资料的可能存在的影响评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及其评估专业人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效，不得用于其他用途。

(二)本评估报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定；本资产评估报告经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式

使用。

(三)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六)除法律、法规规定以及资产评估委托合同约定的事项外，未征得本机构的同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；对于因未按照约定或征得本机构同意，摘抄、引用或披露本报告的全部或部分内容而造成的任何法律后果均与本公司无关。

十三、评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为二〇二五年三月二十六日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估专业人员：许良

正式执业会员
资产评估师
许良
11190265

资产评估专业人员：王震田

正式执业会员
资产评估师
王震田
11230087

北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月二十六日



资产评估报告附件

- 1、评估基准日产权持有人经审计的财务报表
- 2、委托人和产权持有人法人营业执照
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 5、资产评估机构资格证明
- 6、资产评估机构法人营业执照副本
- 7、签字资产评估专业人员资格证书
- 8、资产组净现金流量预测表

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：四川中铁能源五一桥水电有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	七、1	189,905,798.93	514,198.29	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	七、2	10,449,302.63	7,883,533.57	应付账款	七、12	12,535,359.58	3,058,146.16
应收款项融资				预收款项	七、13	90,284.10	90,284.10
预付款项	七、3	10,000.00	10,000.00	合同负债			
应收资金集中管理款	七、4		125,273,265.49	应付职工薪酬	七、14	-	436,935.05
其他应收款	七、5	19,600.00	1,073.70	其中：应付工资			436,935.05
其中：应收股利				应付福利费			
存货	七、6	316,151.65	420,903.45	利基金#其中：职工奖励及福			
其中：原材料		316,151.65	420,903.45	应交税费	七、15	3,619,951.65	598,200.03
库存商品（产成品）				其中：应交税金		3,570,853.65	597,826.08
合同资产				其他应付款	七、16	22,142,165.99	435,668,281.75
持有待售资产				其中：应付股利		22,107,296.19	295,220,864.47
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	七、7	2,400.00	121,651.49	一年内到期的非流动负债	七、17	55,481,717.76	-
流动资产合计		200,703,253.21	134,224,625.99	其他流动负债	七、18	1,534,666.20	908,346.01
非流动资产：				流动负债合计		95,404,145.28	440,760,193.10
债权投资				非流动负债：			
其他债权投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				其中：优先股			
其他权益工具投资				永续债			
其他非流动金融资产				租赁负债			
投资性房地产				长期应付款	七、18	435,220,864.47	
固定资产	七、8	492,276,882.23	512,345,353.89	长期应付职工薪酬			
其中：固定资产原价		858,512,049.35	856,779,298.52	预计负债			
累计折旧		366,235,167.12	344,433,944.63	递延收益			
固定资产减值准备				递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				其中：特准储备基金			
油气资产				非流动负债合计		435,220,864.47	-
使用权资产				负债合计		530,625,009.75	440,760,193.10
无形资产	七、9	5,752,613.69	5,928,804.53	所有者权益（或股东权益）：			
开发支出				实收资本（或股本）	七、20	100,000,000.00	100,000,000.00
商誉				国家资本			
长期待摊费用				国有法人资本		100,000,000.00	100,000,000.00
递延所得税资产	七、10	2,279,242.74	2,274,866.61	集体资本			
其他非流动资产	七、11	68,000.00	68,000.00	民营资本			
其中：特准储备物资				外商资本			
非流动资产合计		500,376,738.66	520,617,025.03	#减：已归还投资			
				实收资本（或股本）净额		100,000,000.00	100,000,000.00
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	七、21	53,570,390.29	53,570,390.29
				减：库存股			
				其他综合收益			
				其中：外币报表折算差额			
				专项储备	七、22	492,577.55	96,182.53
				盈余公积	七、23	41,151,828.56	41,151,828.56
				其中：法定公积金		41,151,828.56	41,151,828.56
				任意公积金			
				#储备基金			
				#企业发展基金			
				#利润归还投资			
				未分配利润	七、24	-24,759,814.28	19,263,056.54
				所有者权益（或股东权益）合计		170,454,982.12	214,081,457.92
资产总计		701,079,991.87	654,841,651.02	负债和所有者权益（或股东权益）总计		701,079,991.87	654,841,651.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2024年度

编制单位：四川中铁能源五桥水电有限公司

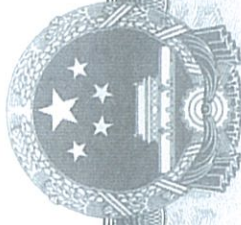
金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	七、25	93,218,294.47	81,896,511.41
减：营业成本	七、25	51,929,513.62	44,312,067.64
税金及附加	七、26	3,689,855.44	3,763,892.00
销售费用			
管理费用	七、27	1,310,633.37	1,616,891.93
研发费用	七、28		688,100.00
财务费用	七、29	55,839,669.22	5,719,645.42
其中：利息费用		57,087,051.09	5,919,669.00
利息收入		1,251,481.00	208,397.28
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	七、30	4,365.08	172,685.91
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、31	-52,740.72	332,468.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-19,599,752.82	26,301,069.01
加：营业外收入	七、32	55,776.41	800.00
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、33	145,743.69	138,610.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-19,689,720.10	26,163,258.72
减：所得税费用	七、34	2,225,854.53	4,761,839.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,915,574.63	21,401,419.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,915,574.63	21,401,419.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-21,915,574.63	21,401,419.19
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000700218879J

证照编号: 00000002202409090013

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。



中国(上海)自由贸易试验区

注册资本 人民币15000.0000万

成立日期 1999年03月25日

住所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号1806A单元

名称 嘉承基金管理有限公司

类型 有限责任公司(外商投资、非独资)

法定代表人 经雷

经营范围 基金募集;基金销售;资产管理;中国证监会许可的其他业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2024年09月09日

此复印件仅供申报使用
再次复印无效



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915133247650677689

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 四川中铁能源五一桥水电有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本 壹亿元整
成立日期 2004年08月12日

法定代表人 李国庆

住所 九龙县乃渠镇

经营范围 水电发售(以上项目不含前置许可项目,后置许可项目凭许可证或审批文件从事经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关
2024年3月20日



中华人民共和国 不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51010637027

不动产权证书



止 (2021年10月2日) 不动产权第 0011371 号

权利人	四川水电能源五一桥水利有限公司
共有情况	单独所有
坐落	四川省甘孜藏族自治州丹巴县18号1楼
不动产单元号	513304708202540000010002等4个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	划拨/其它
用途	工业用地/工业、仓储
面积	共有宗地面积: 22554.28m ² /房屋建筑面积6217.95m ²
使用期限	2011年12月28日起——止
权利其他状况	分摊土地面积: 3201.62m ² 共有土地面积: 22554.3m ² 房屋结构: 砖混结构/砖混土结构、钢筋混凝土结构

附 记

房屋详情

五一桥电站1号宗地中有综合楼一栋(建筑面积: 33915.29平方米)、厂房一栋(建筑面积: 2160.83平方米)、库房一栋(建筑面积: 141.87平方米)



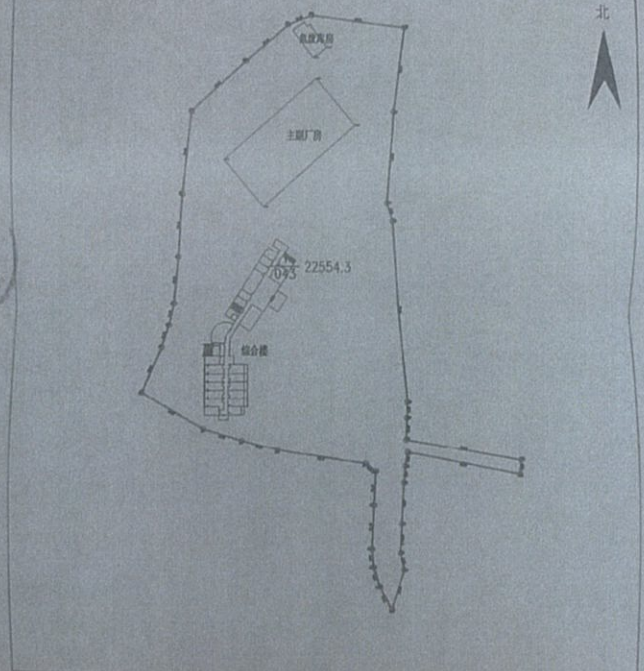
宗 地 图

单位: m.m²

宗地编号: 00012001

权利人: 四川中铁能源五一桥水电有限公司

地籍图号: 3177.20-468.25



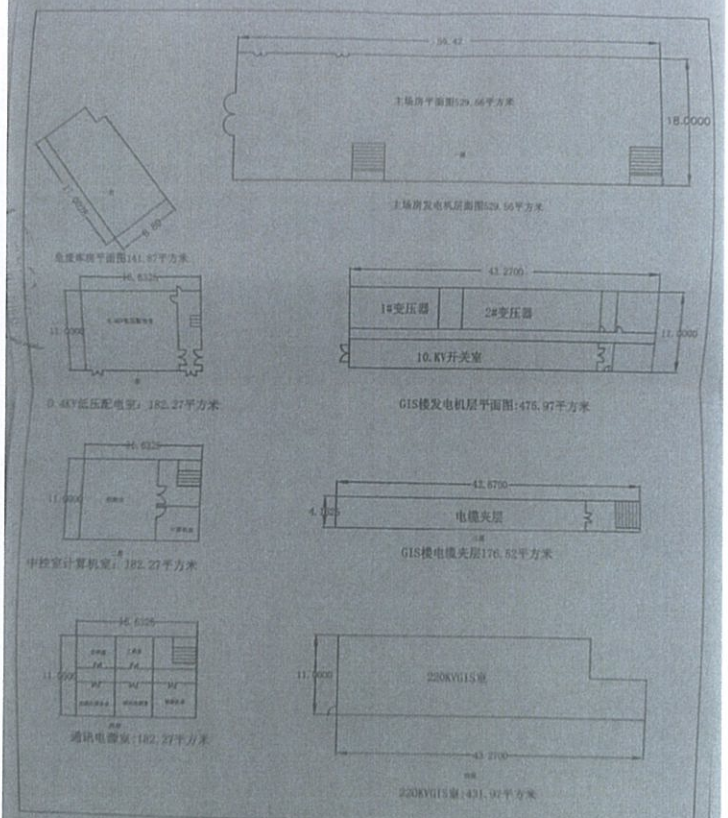
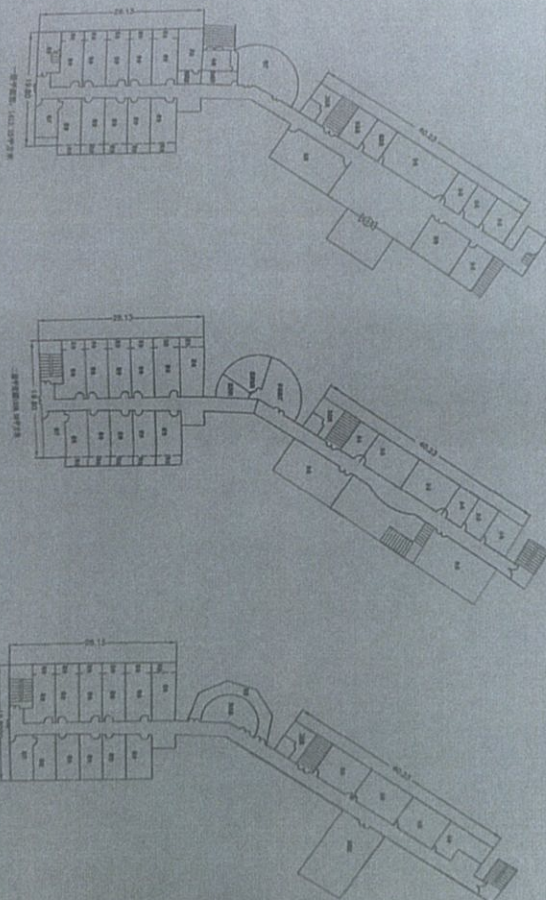
绘图日期:

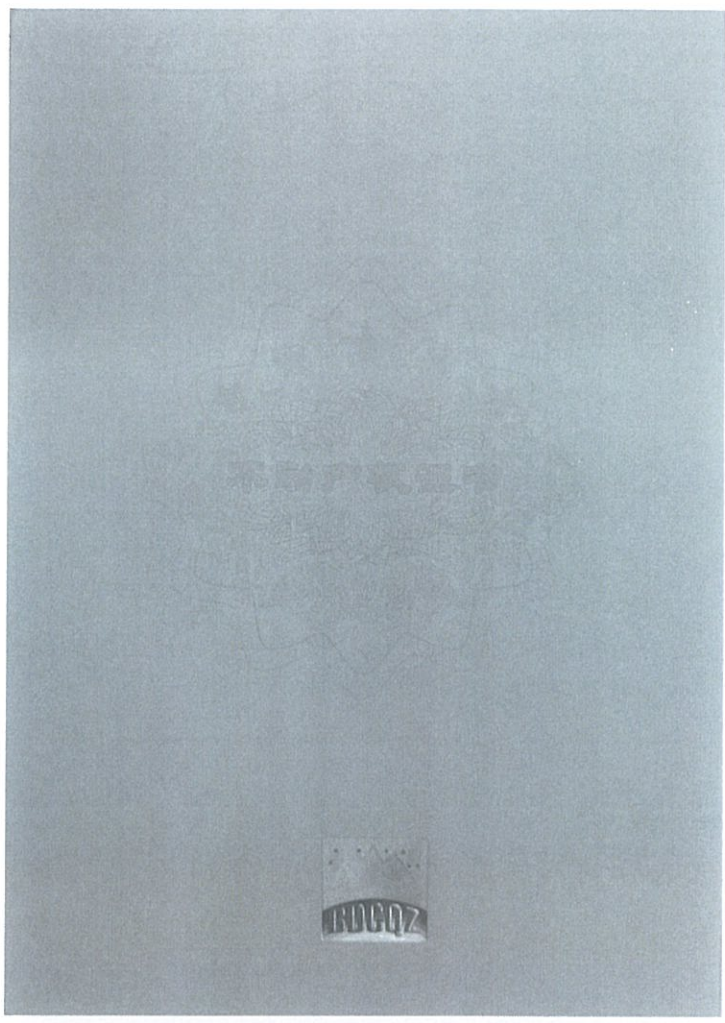
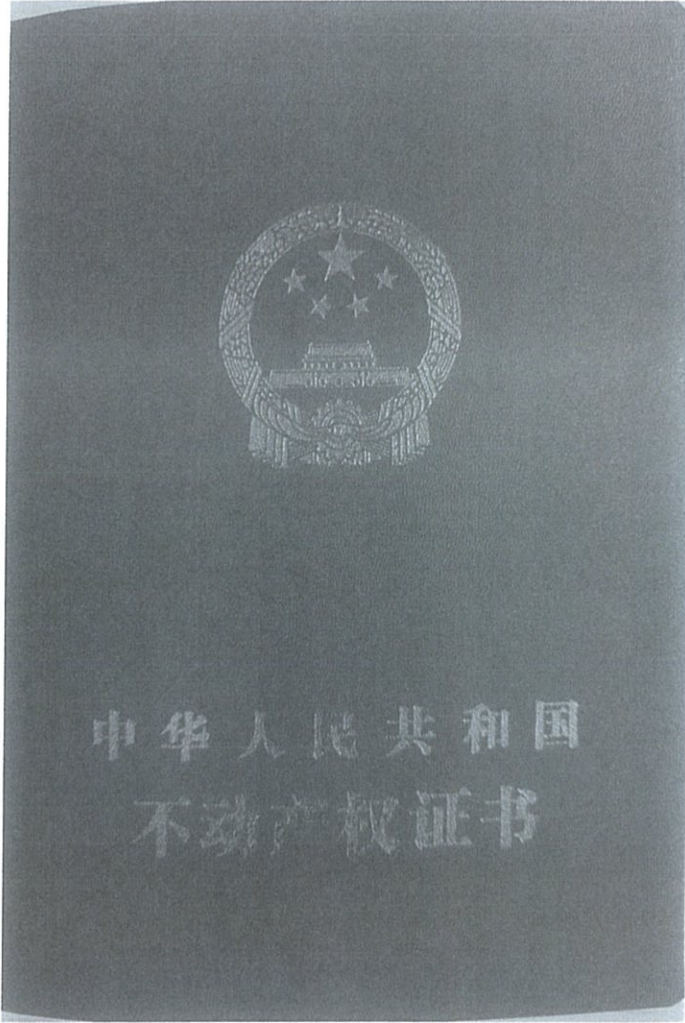
绘图员:

审核日期:

审核员:

1/2





川 (2021) 不动产权第 0014531 号	
权利人	四川中核能源工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	九龙江乡场镇新街23号
不动产单元号	5133241082008809033W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	工业用地
面积	120011.96m ²
使用期限	2011年12月28日起-止
权利其他状况	

附 记

该宗地属五一桥电站2号宗地。

宗 地 图

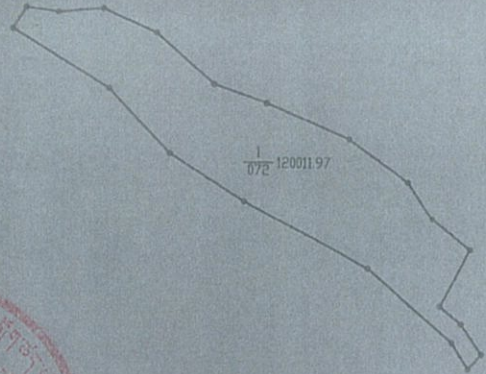
单位: m.m²

宗地编号: 00012001

权利人: 四川中铁能源五一桥水电有限公司

地籍图号: 3190.00-34463.25

北



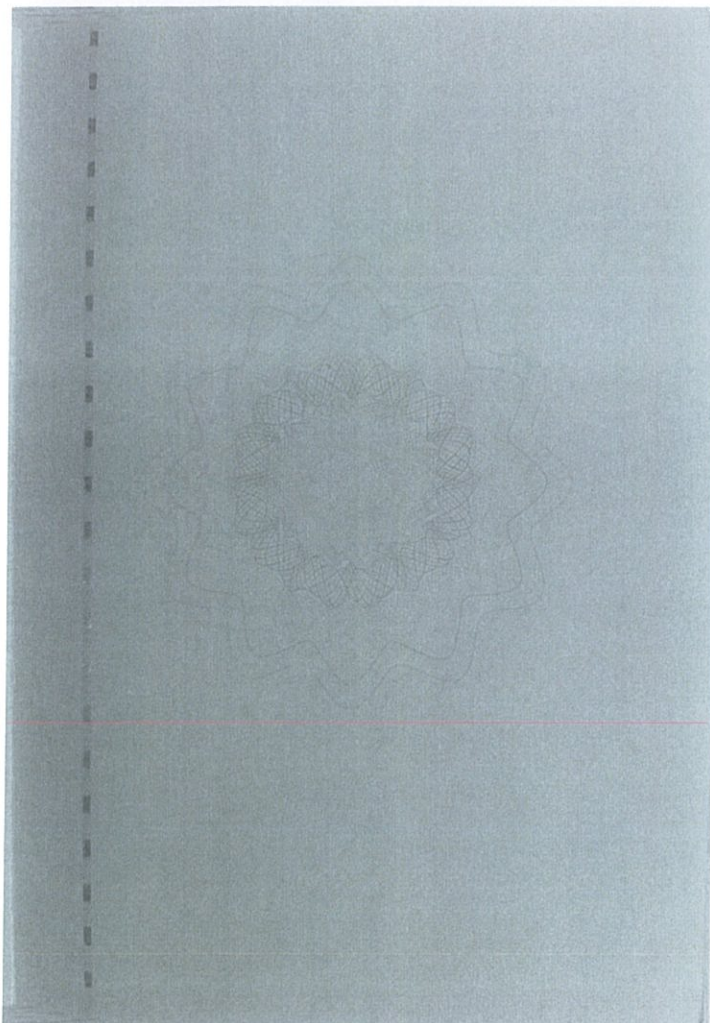
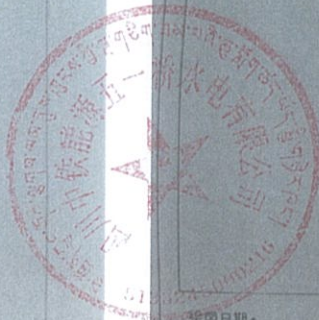
绘图日期:

绘图员:

审核日期:

审核员:

五二〇号





中华人民共和国 不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号N0 51010637029

川 (2021) 九 不动产权第 001496 号

权利人	四川中核五五-水电有限公司
共有情况	单独所有
坐落	九龙滩乃里乡郭坪村21号32
不动产单元号	513324 108203 6B00006 FC001000109216
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	划拨/其它
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积: 4661.25m ² /房屋建筑面积: 2163.77m ²
使用期限	2011年12月28日起——止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 1219.02m ² 共有土地面积: 7108.3m ² 房屋结构: 砖混结构土墙 房屋竣工时间: 2008年10月01日

附 记

龙溪沟三级水电站3号宗地中有厂房一栋（建筑面积：675.59平方米）；变压器平房一栋（建筑面积：123.87平方米）；4号宗地中有综合楼一栋（建筑面积为1349.31平方米）。

房屋详情：

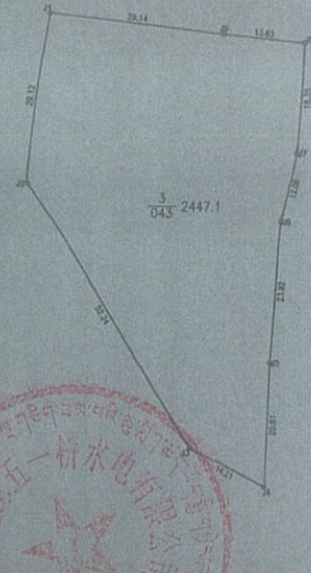
宗 地 图

单位：m.m²

宗地编号：00012003

权利人：四川中铁能源五一桥水电有限公司

地籍图号：3192.40-460.50



绘图日期：

审核日期：

绘图员：

审核员：

4.42

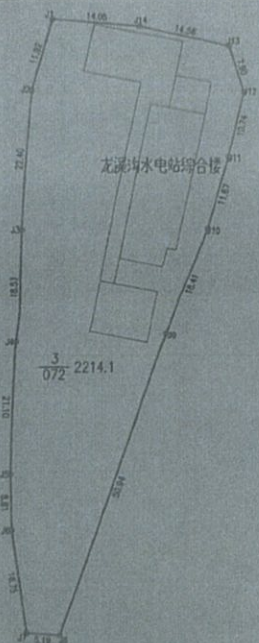
宗 地 图

单位：m.m²

宗地编号：00012003

权利人：四川中铁能源五一桥水电有限公司

地籍图号：3192.20-460.50



绘图日期：

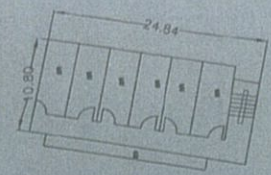
审核日期：

绘图员：

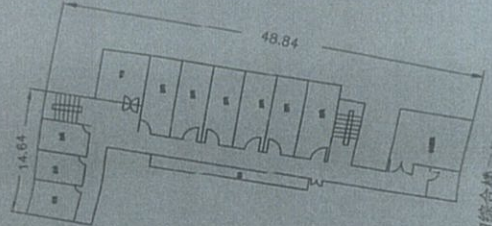
审核员：

4.42

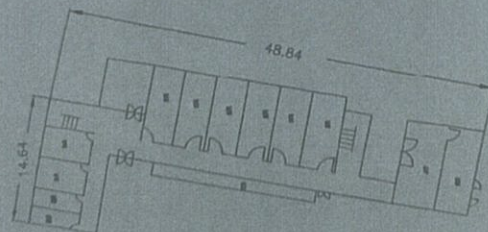
4.42



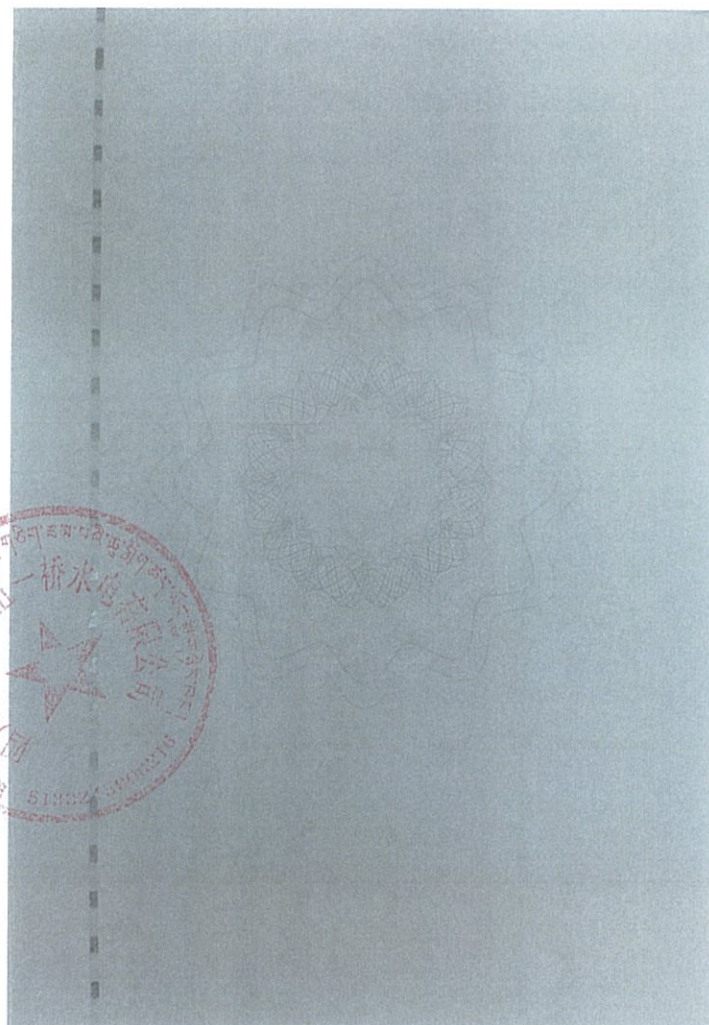
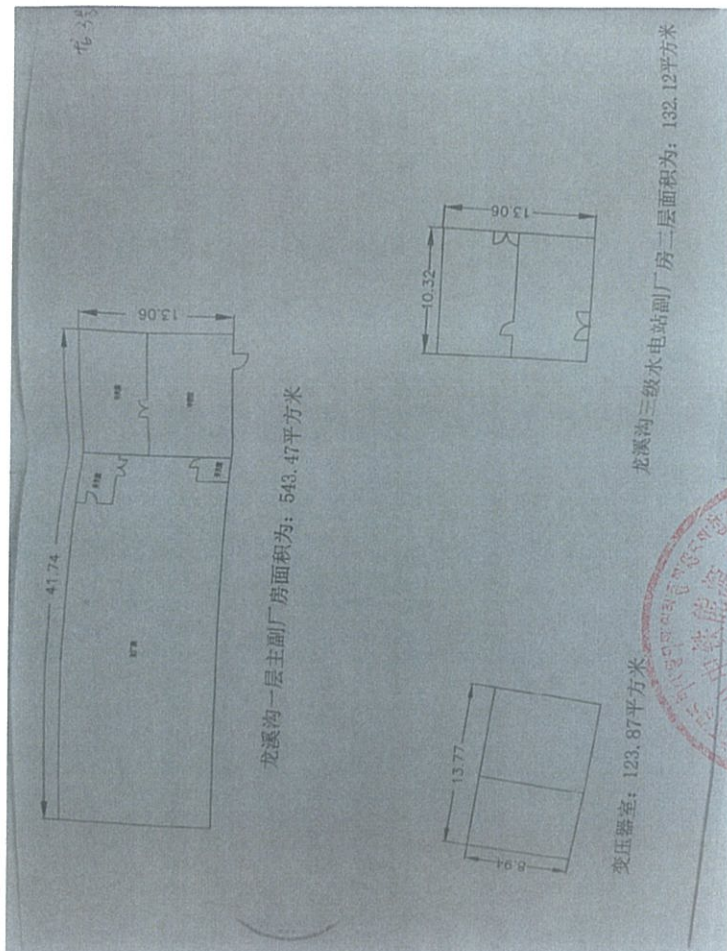
龙溪沟综合楼三层296.40



龙溪沟综合楼二层：521.20平方米



龙溪沟综合楼一层：551.88平方米





中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51010637030

川 (2021) 不动产权第 0011719 号

权利人	四川中电龙溪水电有限公司
共有情况	单独所有
坐落	九龙滩乃溪乡乃溪村13组3处
不动产单元号	513324 108203 GB00009 W0000000053个
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	0601-工业用地
面积	1704.93m ²
使用期限	0601-工业用地2011年12月28日起——止
权利其他状况	

附 记

该证中包含龙潭沟主级水电站1号、2号、5号宗地。

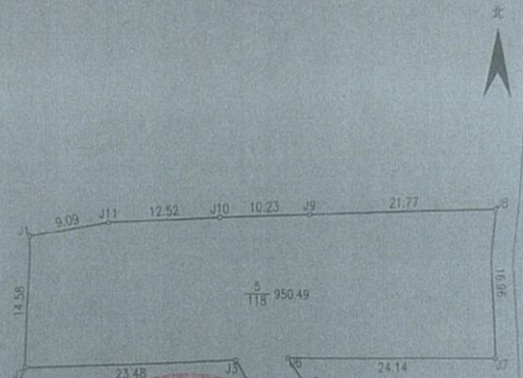
宗 地 图

单位: m.m²

宗地编号: 00012005

权利人: 四川中铁能源五一桥水电有限公司

地籍图号: 3193.00-459.25



绘图日期: 2021年9月15日

绘图员: 姜建龙

审核日期: 2021年9月15日

审核员: 沈号付

宗 地 图

单位: m.m²

宗地编号: 00012006

权利人: 四川中铁能源五一桥水电有限公司

地籍图号: 3192.80-459.25



绘图日期:

绘图员:

审核日期:

审核员:

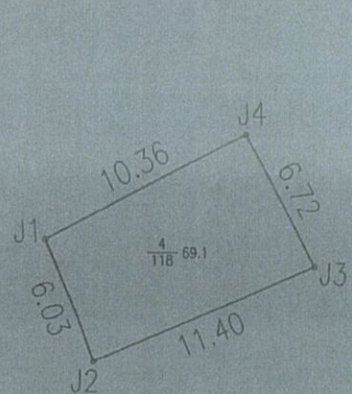
宗 地 图

单位: m.m²

宗地编号: 00012004

权利人: 四川中铁能源五一桥水电有限公司

地籍图号: 3192.20-460.50



绘图日期:

绘图员:

审核日期:

审核员:



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019

09

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 51011192484

不动产权证书



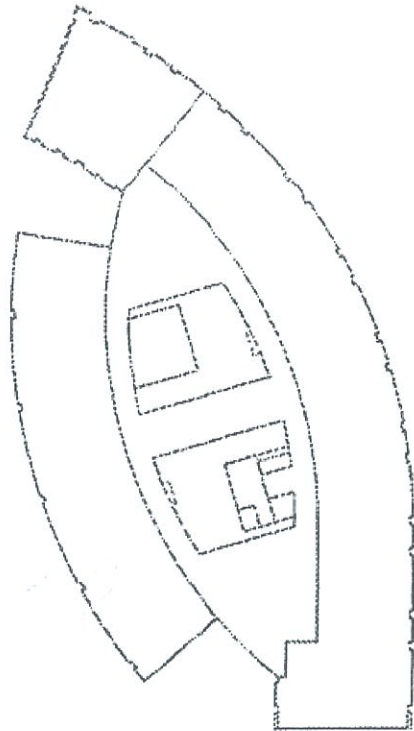


川 (2019) 成都市 不动产权第 0385857 号

权利人	四川中铁能源五一桥水电有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	高新区天府二街139号1栋19层2号	
不动产单元号	510109003002GB00092F00010059	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共用宗地面积14817.55平方米/房屋建筑面积293.31平方米	
使用期限	国有建设用地使用权:2045年10月17日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 26.80平方米 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 179.46平方米 分摊建筑面积: 113.85平方米 房屋总层数: 28层 所在层数: 19层	

附 记

业务号:2019071801F90249





（第100）第（1500）号

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019

年 09

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 51011192466

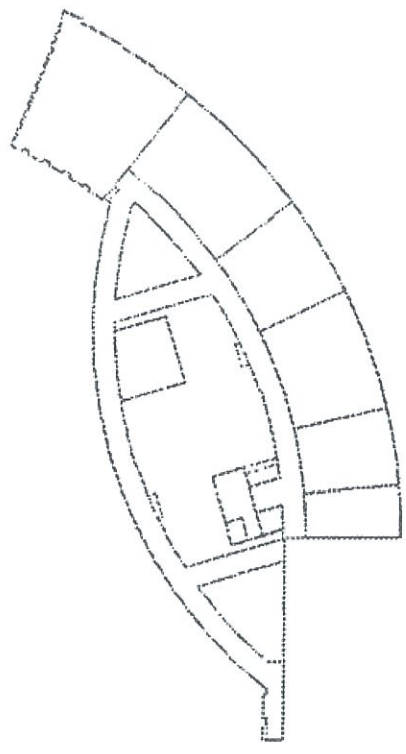


川 (2019) 成都市 不动产权第 0387750 号

权利人	四川中铁能源五一桥水电有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	高新区天府二街139号1栋28层6号				
不动产单元号	510109003002GB00092F00010058				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	出让/				
用途	商务金融用地/办公				
面积	共用宗地面积14817.55平方米/房屋建筑面积85.27平方米				
使用期限	国有建设用地使用权：2045年10月17日止				
权利其他状况	分摊土地使用权面积：7.79平方米 房屋结构：框架 专有建筑面积：46.02平方米 分摊建筑面积：39.25平方米 房屋总层数：28层 所在层数：26层				

附 记

业务号：2019071801F90037





中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 川V65703 车型 轻型栏板货车
Plate No. 川V65703 Model 轻型栏板货车

所有人 四川中铁能源五一桥水电有限公司
Owner 四川中铁能源五一桥水电有限公司

住址 四川省甘孜藏族自治州九龙县乃里乡
Address 四川省甘孜藏族自治州九龙县乃里乡

使用性质 非营运 品牌型号 五十铃牌QL1020UGD5C
Use Characteristic 非营运 Brand Model 五十铃牌QL1020UGD5C

四川甘孜藏族自治州 车辆识别代号 LVLTFS0DZD1625444
Sichuan Tibet Autonomous Region Vehicle Identification Number LVLTFS0DZD1625444

自洽州公安局 发动机号码 M4011802
Zichang State Security Bureau Engine No. M4011802

交通警察支队 注册日期 2013-12-30 发证日期 2021-11-04
Traffic Police Branch Registration Date 2013-12-30 Issuance Date 2021-11-04

号牌号码 川V65703 档案编号
Plate No. 川V65703 File No.

核定载人数 2+3人 总质量 2490kg
Rated Capacity 2+3 people Gross Weight 2490kg

整备质量 1565kg 核定载质量 680kg
Curb Weight 1565kg Rated Load 680kg

外廓尺寸 4975×1698×1680mm
Overall Dimensions 4975×1698×1680mm

备注 强制报废期止: 2023-12-30
Remarks Compulsory scrapping period ends: 2023-12-30

检验有效期至2021年12月川V
Inspection valid until December 2021 Sichuan V

检验类型 汽油
Inspection Type Gasoline

51000162591354

川V65703 检验有效期至2022年12月川V
川V65703 检验有效期至2023年12月川V
川V65703 检验有效期至2024年06月川V
川V65703 检验有效期至2024年12月川V
川V65703 检验有效期至2025年06月川V



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 川V65709 车型 小型普通客车
Plate No. 川V65709 Model 小型普通客车

所有人 四川中铁能源五一桥水电有限公司
Owner 四川中铁能源五一桥水电有限公司

住址 四川省甘孜州九龙县乃里乡
Address 四川省甘孜州九龙县乃里乡

使用性质 非营运 品牌型号 丰田牌SCT6492E4
Use Characteristic 非营运 Brand Model 丰田牌SCT6492E4

四川甘孜藏族自治州 车辆识别代号 LFNGJE721CS041663
Sichuan Tibet Autonomous Region Vehicle Identification Number LFNGJE721CS041663

自洽州公安局 发动机号码 A452347
Zichang State Security Bureau Engine No. A452347

交通警察支队 注册日期 2012-04-28 发证日期 2021-10-25
Traffic Police Branch Registration Date 2012-04-28 Issuance Date 2021-10-25

号牌号码 川V65709 档案编号 513300053977
Plate No. 川V65709 File No. 513300053977

核定载人数 7人 总质量 2950kg
Rated Capacity 7 people Gross Weight 2950kg

整备质量 2210kg 核定载质量
Curb Weight 2210kg Rated Load

外廓尺寸 4760×1885×1845mm
Overall Dimensions 4760×1885×1845mm

备注
Remarks

检验有效期至2022年04月川V
Inspection valid until April 2022 Sichuan V

检验类型 汽油
Inspection Type Gasoline

51000353029164

川V65709 检验有效期至2023年04月川V
川V65709 检验有效期至2024年04月川V
川V65709 检验有效期至2025年04月川V

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 川VF5169 车辆类型
Vehicle Type 小型越野客车

所有人
Owner 四川中铁能源五一桥水电有限公司

住址
Address 四川省甘孜州九龙县乃桑乡

使用性质
Use Character 非营运 品牌型号
Model 三菱牌CFA2031E

四川省甘孜藏族自治州公安局
交通警察支队 车辆识别代号
VIN LL62HBC067B013967

发动机号码
Engine No. TC9174

注册日期
Register Date 2007-12-03 发证日期
Issue Date 2020-01-20



川VF5169 检验有效期至2021年12月川T(99)

川VF5169 检验有效期至2022年12月川T

川VF5169 检验有效期至2023年12月川T

川VF5169 检验有效期至2024年12月川T

号牌号码 川VF5169 档案编号 513300032933

核定载人数 7人 总质量 2700kg

整备质量 2120kg 核定载质量

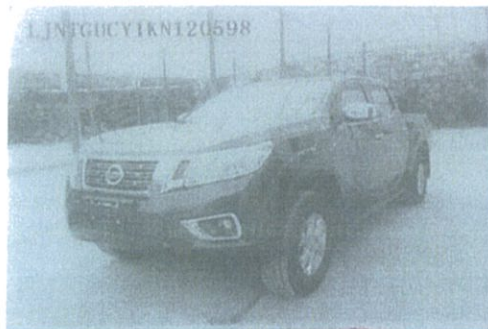
外廓尺寸 4830×1895×1885mm 准牵引总质量

备注

检验有效期至2020年12月川V()

汽油

* 5 1 3 0 0 3 8 5 1 1 4 5 5 *



号牌号码 川VF8950 档案编号 513300027324

核定载人数 2+3人 总质量 2630kg

整备质量 1791kg 核定载质量 514kg

外廓尺寸 5263×1850×1808mm 准牵引总质量

强制报废期止: 2034-09-04

检验有效期至2020年09月川V()

汽油

* 5 1 0 0 0 2 4 2 9 3 4 7 7 *

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 川VF8950 车辆类型 越野载货汽车

所有人 四川中铁能源五一桥水电有限公司

住址 四川省甘孜州九龙县乃桑乡

使用性质 非营运 品牌型号 三菱牌ZN1035UCK5A

四川省甘孜藏族自治州公安局
交通警察支队 车辆识别代号 VIN LJNTGUCY1KN120598

发动机号码 4506930

注册日期 2019-09-04 发证日期 2019-09-04

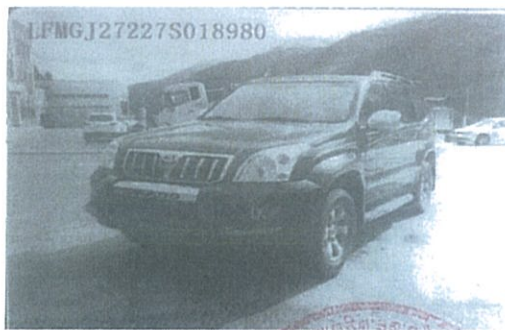
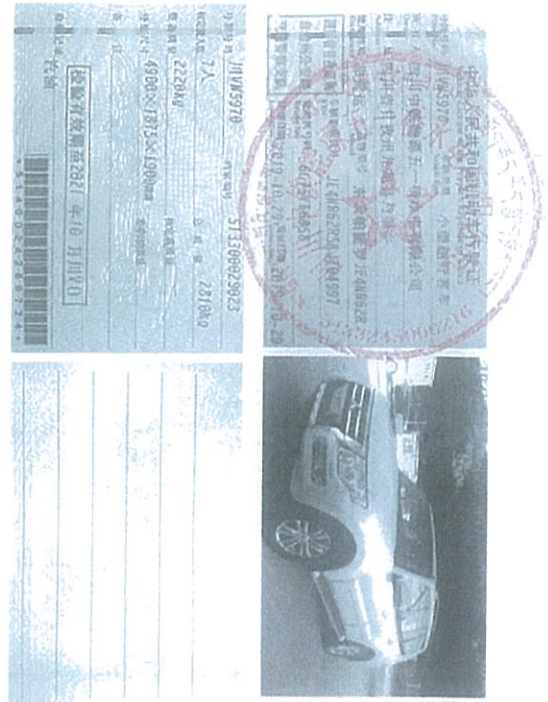
川VF8950 检验有效期至2021年09月川V(99)

川VF8950 检验有效期至2022年09月川V

川VF8950 检验有效期至2023年09月川V

川VF8950 检验有效期至2024年09月川V

川VF8950 检验有效期至2025年09月川V



号牌号码	川VP6261	档案编号	513300031391
核定人数	8人	总质量	2850kg
整备质量	2130kg	核定载质量	
外廓尺寸	4970×1875×1905mm	准牵引质量	
备注			
检验记录	检验有效期至2020年05月川V()		
燃料	汽油		
 • 5100038513776 •			

中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	川VP6261
车辆类型 Vehicle Type	小型越野客车
所有人 Owner	四川中铁能源五一桥水电有限公司
住址 Address	四川省甘孜州九龙县乃渠乡
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	丰田牌SC16491
车辆识别代号 VIN	LFNGJ27227S018980
发动机号码 Engine No.	5423032
注册日期 Register Date	2007-05-14
发证日期 Issue Date	2019-12-27

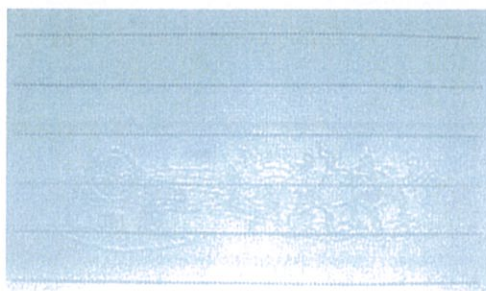
川VP6261 检验有效期至2021年05月川V(99)
川VP6261 检验有效期至2022年05月川V
川VP6261 检验有效期至2022年11月川V
川VP6261 检验有效期至2024年05月川V
川VP6261 检验有效期至2025年05月川V



号牌号码	川V58688	档案编号	513300043819
核定载人数	7人	总质量	3400kg
整备质量	2660kg	核定载质量	
外廓尺寸	5165×1995×1955mm	准牵引总质量	
备 注			
检验记录	汽油		

5140003427618

中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码	川V58688
所有人	四川宁越建设工程有限公司
住 址	四川省甘孜州丹巴县乃德乡
使用性质	非营运
车辆识别代号	JN8BY2NY9K9709686
发动机号码	Y0407561928
注册日期	2020-12-16
发证日期	2020-12-16



委托人承诺函

北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司：

因嘉实基金管理有限公司作为基金管理人需将嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“嘉实中国电建清洁能源REIT”)持有的基础设施项目资产价值在嘉实中国电建清洁能源REIT年度报告中披露，需对所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目资产组的市场价值进行评估，为此，特委托贵公司承办与本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



委托人：嘉实基金管理有限公司

法定代表人：（签字）



2021 年 3 月 26 日

产权持有人承诺函

北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司：

因嘉实基金管理有限公司作为基金管理人需将嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“嘉实中国电建清洁能源REIT”)持有的基础设施项目资产价值在嘉实中国电建清洁能源REIT年度报告中披露，需对所涉及的四川中铁能源五一桥水电有限公司持有的基础设施项目资产组的市场价值进行评估，为此，嘉实基金管理有限公司特委托贵公司承办与本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

产权持有人：四川中铁能源五一桥水电有限公司

法定代表人：（签字）



2025年 3 月 26 日

北京市财政局

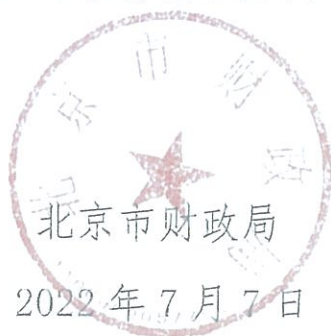
京财资评备〔2022〕0071号

变更备案公告

北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司股东由关艳琼（资产评估师证书编号：11160083）、胡峰（房地产估价师证书编号：3620060059）、黄葵（资产评估师证书编号：11060044），变更为关艳琼（资产评估师证书编号：11160083）、胡峰（房地产估价师证书编号：3620060059）、黄葵（资产评估师证书编号：11060044）、向雅莉（房地产估价师证书编号：1120130039）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。





营业执照

(副本1-1)

统一社会信用代码

911101055808096225



名称 北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡峰

经营范围

一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；价格鉴证评估；土地整治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 500 万元

成立日期 2011 年 08 月 19 日

住

北京市朝阳区光华路1号(商业写字楼)4层 421 单元



登记机关

2025 年 01 月 10 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11190265

会员姓名: 许良

证件号码: 410825*****5

所在机构: 北京戴德梁行房地产土地资产评估
有限公司

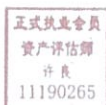
年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

许良



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11230087

会员姓名: 王震田

证件号码: 230302*****1

所在机构: 北京戴德梁行房地产土地资产评估
有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-27)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

正式执业会员
资产评估师
王震田
11230087

签名:

王震田



(有效期至 2025-04-30 日止)

净现金流量预测表

评估基准日：2024-12-31

产权持有人：四川中铁能源五一桥水电有限公司

项目		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
营业收入		9,659.94	9,897.48	10,138.42	10,382.76	10,630.51	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84
营业成本		5,755.28	5,123.68	5,126.77	5,032.52	4,280.03	4,179.40	4,229.90	4,200.68	4,309.67
税金及附加		366.71	381.56	386.11	389.73	399.26	406.21	403.91	402.89	402.59
管理费用		47.26	42.65	42.65	42.63	42.55	42.55	42.53	42.53	42.52
息税前利润		3,490.69	4,349.59	4,582.89	4,917.88	5,908.67	6,255.68	6,207.50	6,237.74	6,129.06
折旧		2,202.68	2,194.61	2,157.52	2,007.31	1,433.14	1,381.18	1,251.29	1,231.51	1,215.39
摊销		20.35	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47
EBITDA		5,713.72	6,562.67	6,758.88	6,943.66	7,360.28	7,655.33	7,477.26	7,487.72	7,362.92
资本性支出		10.63	15.72	72.68	188.53	88.06	21.60	18.34	106.29	4.33
营运资金追加额		-49.78	-3.86	35.13	58.42	131.70	35.27	34.54	3.16	9.67
折旧息税前现金流量		5,752.87	6,550.81	6,651.07	6,686.71	7,140.52	7,588.46	7,424.38	7,378.27	7,348.92
折现年期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50
折现率		7.64%	7.64%	7.64%	7.64%	7.64%	7.64%	8.31%	8.31%	8.31%
现值系数		0.9639	0.8955	0.8319	0.7729	0.7180	0.6670	0.6158	0.5686	0.5250
息税前现金流折现值		5,545.19	5,866.25	5,533.03	5,175.89	5,126.89	5,068.17	4,571.93	4,195.28	3,858.18
项目		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
营业收入		10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84
营业成本		4,068.88	3,899.76	4,154.40	4,237.99	4,481.79	4,536.64	4,337.52	4,222.93	4,092.66
税金及附加		404.04	405.41	397.47	399.08	394.27	398.64	401.55	403.44	398.52
管理费用		42.52	42.52	42.52	42.53	42.53	42.53	42.53	42.52	42.52
息税前利润		6,371.40	6,536.15	6,289.45	6,204.24	5,965.25	5,906.03	6,102.24	6,214.95	6,350.14
折旧		1,209.08	1,205.87	1,228.21	1,242.86	1,248.69	1,252.55	1,264.96	1,205.13	1,198.95
摊销		18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47
EBITDA		7,598.95	7,760.49	7,536.13	7,465.57	7,232.41	7,177.05	7,385.67	7,438.55	7,567.56
资本性支出		130.02	187.06	565.72	373.32	505.07	118.42	105.50	14.93	517.94
营运资金追加额		-10.85	-7.57	5.79	1.12	10.13	3.00	-12.82	9.42	-6.52
折旧息税前现金流量		7,479.78	7,581.00	6,964.62	7,091.13	6,717.21	7,055.63	7,292.99	7,414.20	7,056.14
折现年期		9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50
折现率		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
现值系数		0.48	0.45	0.41	0.38	0.35	0.33	0.30	0.28	0.26
息税前现金流折现值		3,625.45	3,392.50	2,877.78	2,705.27	2,365.80	2,294.49	2,189.36	2,055.22	1,805.67

金额单位：人民币万元

净现金流量预测表

评估基准日：2024-12-31

产权持有人：四川中铁能源五一桥水电有限公司

项目		2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
营业收入		10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84
营业成本		4,322.82	3,939.70	3,960.59	4,154.43	4,168.31	4,200.29	4,027.40	4,017.48	4,283.83
税金及附加		402.20	400.73	400.30	404.26	404.04	402.08	404.37	406.67	403.15
管理费用		42.52	42.52	42.52	42.52	42.52	42.53	42.53	42.53	42.53
息税前利润		6,116.30	6,500.89	6,480.43	6,282.63	6,268.97	6,238.94	6,409.54	6,417.16	6,154.33
折旧		1,197.84	1,214.17	1,228.37	1,209.82	1,210.47	1,235.76	1,247.10	1,242.38	1,241.39
摊销		18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47
EBITDA		7,332.61	7,733.53	7,727.27	7,510.92	7,497.91	7,493.17	7,675.11	7,678.01	7,414.19
资本性支出		3.67	515.86	541.92	25.35	28.55	173.16	180.75	9.30	12.50
营运资金追加额		13.27	-24.54	-2.56	15.79	0.51	-5.14	-11.33	1.23	13.34
折旧利息税前现金流量		7,315.67	7,242.21	7,187.91	7,469.78	7,468.85	7,325.15	7,505.69	7,667.48	7,388.35
折现年期		18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50	26.50
折现率		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
现值系数		0.24	0.22	0.20	0.19	0.17	0.16	0.15	0.14	0.12
息税前现金流折现值		1,728.69	1,580.25	1,448.36	1,389.38	1,282.40	1,161.04	1,098.08	1,035.88	921.33
项目		2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058/10/31	2059年	2060年
营业收入		10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	10,883.84	9,069.50	-	-
营业成本		4,202.59	4,291.27	4,251.30	4,094.66	4,605.22	4,079.16	3,498.83	-	-
税金及附加		404.13	403.12	402.45	405.24	397.26	404.38	333.92	-	-
管理费用		42.53	42.53	42.52	42.52	42.52	42.52	35.43	-	-
息税前利润		6,234.59	6,146.92	6,187.57	6,341.42	5,838.84	6,357.78	5,201.32	-	-
折旧		1,240.52	1,239.01	1,223.97	1,214.74	1,208.75	1,192.05	989.08	-	-
摊销		18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	18.47	15.39	-	-
EBITDA		7,493.58	7,404.40	7,430.01	7,574.63	7,066.06	7,568.30	6,205.79	-	-
资本性支出		17.69	4.90	81.44	14.40	111.65	73.33	191.82	-	-
营运资金追加额		-3.80	4.78	1.50	-5.21	26.28	-21.64	6.26	-809.74	-
折旧利息税前现金流量		7,479.69	7,394.72	7,347.07	7,565.44	6,928.13	7,516.61	6,007.71	809.74	-
折现年期		27.50	28.50	29.50	30.50	31.50	32.50	33.42	33.84	-
折现率		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	-
现值系数		0.12	0.11	0.10	0.09	0.08	0.08	0.07	0.07	-
息税前现金流折现值		860.91	786.06	720.75	685.43	579.19	580.28	430.75	56.11	-
经营性资产现值和		84,597.24								
加：溢余资产及非经营性资产及负债		18,116.77								
资产组评估值		102,714.00								

金额单位：人民币万元



地址：中国北京市朝阳区光华路1号北京嘉里中心南楼4层

电话：+86 10 6505 5093

网站：www.cushmanwakefield.com