

五矿国际信托有限公司
拟出资信托受益权等资产包1
模拟资产负债表专项审计报告
众环专字(2025) 0206507号

目 录

	起始页码
拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表专项审计报告	1
拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表	3
拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表附注说明	5



五矿国际信托有限公司 拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表专项审计报告

众环专字（2025）0206507 号

五矿国际信托有限公司全体股东：

我们审核了五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）管理层以 2025 年 6 月 30 日为基准日按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及附注说明。

一、管理层和治理层对编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表的的责任

五矿信托管理层（以下简称“管理层”）负责按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督五矿信托拟出资信托受益权等模拟资产负债表编制过程。

二、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是对五矿信托管理层按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明独立地发表审计意见。

三、形成审计意见的基础

我们依据五矿信托总经办于 2025 年 10 月 28 日通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，按照中国注册会计师审计准则的规定执行了专项审计工作。根据中国注册会计师职业道德守则，我们独立于五矿信托，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表本次专项审计意见提供了基础。

四、审计意见

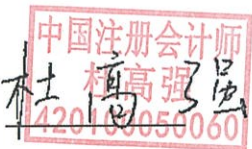


我们认为，五矿信托管理层编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明在所有重大方面已按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”所述编制基础编制，公允反映了五矿信托拟出资信托受益权等于 2025 年 6 月 30 日的财务状况。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本专项审计报告仅供五矿信托拟以信托受益权等出资设立合资公司目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：
杜高强

中国注册会计师：
李光

中国·武汉

2025年11月14日



拟出资信托受益权等资产包1模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产	五、（一）	5,556,272,600.00
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		5,556,272,600.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		5,556,272,600.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



拟出资信托受益权等资产包1模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	五、（二）	4,201,883,652.57
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		4,201,883,652.57
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		4,201,883,652.57
模拟所有者权益	五、（三）	1,354,388,947.43
负债和股东权益总计		5,556,272,600.00

法定代表人

威刘
印国
6301012685741

主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



五矿国际信托有限公司

拟出资信托受益权等资产包1模拟资产负债表附注说明

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、 五矿国际信托有限公司基本情况

五矿国际信托有限公司, 英文名“Minmetals International Trust Co., Ltd”, 简称“五矿信托”或者“公司”, 前身为庆泰信托投资有限责任公司。庆泰信托经司法重整, 于2010年10月8日经原中国银监会批准恢复营业并完成更名, 注册资本由3.28亿元增至12亿元。2013年, 公司注册资本增至20亿元。2017年, 控股股东五矿资本控股有限公司单方增资45亿元, 公司注册资本由20亿元变更为29.22亿元, 35.78亿元作为资本溢价计入资本公积。同年, 公司将资本公积中30.78亿元转增注册资本, 注册资本由29.22亿元变更为60亿元。2020年, 公司全体股东同比例对公司进行增资, 注册资本增至130.51亿元。

二、 拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础

1、拟以信托受益权等出资背景

五矿信托拟以现金和资产包(包括信托受益权及负债组成)、关联方五矿地产控股有限公司(以下简称“五矿地产控股”)拟以现金等资产共同出资设立合资公司, 通过将五矿信托持有的部分涉及房地产领域的信托资产受益权及负债组成的资产包作为出资注入合资公司, 并借助五矿地产控股在房地产行业的丰富经验和专业优势进行专业化管理, 从而提高资产运营的效率和效果, 有效盘活存量资产, 优化资源配置。

2、拟以信托受益权等出资方案

五矿信托拟出资资产包括现金和资产包, 其中资产包纳入本次模拟资产负债表编制范围。本次拟出资资产包属于非货币性资产, 具体包括基准日固有投资形成的86笔信托受益权、拟取得的10笔信托受益权、拟取得的借款, 故五矿信托以2025年6月30日为基准日假设上述工作已经完成编制了本模拟资产负债表及附注说明。五矿信托拟以2025年6月30日为基准日聘请中水致远资产评估有限公司对上述拟出资资产包的评估价值出资。

3、拟以信托受益权等出资模拟资产负债表编制基础

根据五矿信托总经理办公会于2025年10月28日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》, 五矿信托以上述96笔信托受益权资产按合作主体、项目所在区域维度划分为6个资产包。本模拟资产负债表所述资产包1包括8笔信托受益权以及为取得其中部分相关信托受益权承担的负债, 信托受益权基准日公允价值为555,627.26万元, 负债金



额 420,188.37 万元，资产包 1 模拟净资产 135,438.89 万元。

基于上述目的五矿信托编制了本拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表及附注说明，未编制模拟资产负债表比较报表以及模拟利润表、模拟现金流量表、模拟权益变动表。

为简化处理，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表的所有者权益按“模拟所有者权益”汇总列报，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

除上述特定事项外，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表系根据实际发生的交易和事项，以持续经营假设为基础；按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

三、 遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表及附注符合“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”的要求，公允反映了公司 2025 年 6 月 30 日拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表的财务状况。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。



(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其



他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止



确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计金额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

(1) 减值准备的确认方法

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限



（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（3）各类金融资产信用损失的确定方法

应收款项

对于应收款项，本公司基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率，通过违约风险敞口和预期信用损失率，计算应收款项预期信用损失。

其他应收款项

本公司依据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够



取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、 拟出资信托受益权等资产包 1 模拟资产负债表附注说明

(一) 交易性金融资产

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
交易性金融资产	5,556,272,600.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,556,272,600.00
合 计	5,556,272,600.00

(二) 其他应付款

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
应付关联方款项	4,201,883,652.57
合 计	4,201,883,652.57

(三) 模拟所有者权益

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
模拟所有者权益	1,354,388,947.43
合 计	1,354,388,947.43

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



五矿国际信托有限公司
拟出资信托受益权等资产包2
模拟资产负债表专项审计报告
众环专字(2025) 0206508号

目 录

	起始页码
拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表专项审计报告	1
拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表	3
拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表附注说明	5



五矿国际信托有限公司 拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表专项审计报告

众环专字（2025）0206508 号

五矿国际信托有限公司全体股东：

我们审核了五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）管理层以 2025 年 6 月 30 日为基准日按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及附注说明。

一、管理层和治理层对编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表的的责任

五矿信托管理层（以下简称“管理层”）负责按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督五矿信托拟出资信托受益权等模拟资产负债表编制过程。

二、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是对五矿信托管理层按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明独立地发表审计意见。

三、形成审计意见的基础

我们依据五矿信托总经办于 2025 年 10 月 28 日通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，按照中国注册会计师审计准则的规定执行了专项审计工作。根据中国注册会计师职业道德守则，我们独立于五矿信托，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表本次专项审计意见提供了基础。

四、审计意见



我们认为，五矿信托管理层编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明在所有重大方面已按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”所述编制基础编制，公允反映了五矿信托拟出资信托受益权等于 2025 年 6 月 30 日的财务状况。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本专项审计报告仅供五矿信托拟以信托受益权等出资设立合资公司目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：杜高强
420100050060
杜高强

中国注册会计师：李光
110101410873
李光

中国·武汉

2025年11月14日



拟出资信托受益权等资产包2模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产	五、（一）	3,229,317,000.00
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		3,229,317,000.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		3,229,317,000.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



拟出资信托受益权等资产包2模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2025年6月30日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	五、（二）	1,500,018,700.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		1,500,018,700.00
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		1,500,018,700.00
模拟所有者权益	五、（三）	1,729,298,300.00
负债和股东权益总计		3,229,317,000.00

法定代表人



主管会计工作负责人：

罗 曼

会计机构负责人：

李 刚



五矿国际信托有限公司

拟出资信托受益权等资产包2模拟资产负债表附注说明

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、 五矿国际信托有限公司基本情况

五矿国际信托有限公司, 英文名“Minmetals International Trust Co., Ltd”, 简称“五矿信托”或者“公司”, 前身为庆泰信托投资有限责任公司。庆泰信托经司法重整, 于2010年10月8日经原中国银监会批准恢复营业并完成更名, 注册资本由3.28亿元增至12亿元。2013年, 公司注册资本增至20亿元。2017年, 控股股东五矿资本控股有限公司单方增资45亿元, 公司注册资本由20亿元变更为29.22亿元, 35.78亿元作为资本溢价计入资本公积。同年, 公司将资本公积中30.78亿元转增注册资本, 注册资本由29.22亿元变更为60亿元。2020年, 公司全体股东同比例对公司进行增资, 注册资本增至130.51亿元。

二、 拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础

1、拟以信托受益权等出资背景

五矿信托拟以现金和资产包(包括信托受益权及负债组成)、关联方五矿地产控股有限公司(以下简称“五矿地产控股”)拟以现金等资产共同出资设立合资公司, 通过将五矿信托持有的部分涉及房地产领域的信托资产受益权及负债组成的资产包作为出资注入合资公司, 并借助五矿地产控股在房地产行业的丰富经验和专业优势进行专业化管理, 从而提高资产运营的效率和效果, 有效盘活存量资产, 优化资源配置。

2、拟以信托受益权等出资方案

五矿信托拟出资资产包括现金和资产包, 其中资产包纳入本次模拟资产负债表编制范围。本次拟出资资产包属于非货币性资产, 具体包括基准日固有投资形成的86笔信托受益权、拟取得的10笔信托受益权、拟取得的借款, 故五矿信托以2025年6月30日为基准日假设上述工作已经完成编制了本模拟资产负债表及附注说明。五矿信托拟以2025年6月30日为基准日聘请中水致远资产评估有限公司对上述拟出资资产包的评估价值出资。

3、拟以信托受益权等出资模拟资产负债表编制基础

根据五矿信托总经理办公会于2025年10月28日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》, 五矿信托以上述96笔信托受益权资产按合作主体、项目所在区域维度划分为6个资产包。本模拟资产负债表所述资产包2包括7笔信托受益权以及为取得其中部分相关信托受益权承担的负债, 信托受益权基准日公允价值为322,931.70万元, 负债金



额 150,001.87 万元，资产包 2 模拟净资产 172,929.83 万元。

基于上述目的五矿信托编制了本拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表及附注说明，未编制模拟资产负债表比较报表以及模拟利润表、模拟现金流量表、模拟权益变动表。

为简化处理，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表的所有者权益按“模拟所有者权益”汇总列报，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

除上述特定事项外，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表系根据实际发生的交易和事项，以持续经营假设为基础，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

三、 遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表及附注符合“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”的要求，公允反映了公司 2025 年 6 月 30 日拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表的财务状况。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。



（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其



他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止



确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计金额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

（1）减值准备的确认方法

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限



（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（3）各类金融资产信用损失的确定方法

应收款项

对于应收款项，本公司基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率，通过违约风险敞口和预期信用损失率，计算应收款项预期信用损失。

其他应收款项

本公司依据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够



取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、 拟出资信托受益权等资产包 2 模拟资产负债表附注说明

(一) 交易性金融资产

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
交易性金融资产	3,229,317,000.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,229,317,000.00
合 计	3,229,317,000.00

(二) 其他应付款

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
应付关联方款项	1,500,018,700.00
合 计	1,500,018,700.00

(三) 模拟所有者权益

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
模拟所有者权益	1,729,298,300.00
合 计	1,729,298,300.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：罗曼

会计机构负责人：李刚



五矿国际信托有限公司
拟出资信托受益权等资产包3
模拟资产负债表专项审计报告
众环专字(2025) 0206509号

目 录

	起始页码
拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表专项审计报告	1
拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表	3
拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表附注说明	5



五矿国际信托有限公司 拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表专项审计报告

众环专字（2025）0206509 号

五矿国际信托有限公司全体股东：

我们审核了五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）管理层以 2025 年 6 月 30 日为基准日按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及附注说明。

一、管理层和治理层对编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表的的责任

五矿信托管理层（以下简称“管理层”）负责按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督五矿信托拟出资信托受益权等模拟资产负债表编制过程。

二、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是对五矿信托管理层按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明独立地发表审计意见。

三、形成审计意见的基础

我们依据五矿信托总经办于 2025 年 10 月 28 日通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，按照中国注册会计师审计准则的规定执行了专项审计工作。根据中国注册会计师职业道德守则，我们独立于五矿信托，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表本次专项审计意见提供了基础。

四、审计意见



我们认为，五矿信托管理层编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明在所有重大方面已按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”所述编制基础编制，公允反映了五矿信托拟出资信托受益权等于 2025 年 6 月 30 日的财务状况。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本专项审计报告仅供五矿信托拟以信托受益权等出资设立合资公司目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：

杜高强

中国注册会计师：

李光

中国·武汉

2025年11月14日



拟出资信托受益权等资产包3模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产	五、（一）	3,771,092,800.00
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		3,771,092,800.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		3,771,092,800.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



拟出资信托受益权等资产包3模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	五、（二）	1,482,875,722.55
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		1,482,875,722.55
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		1,482,875,722.55
模拟所有者权益	五、（三）	2,288,217,077.45
负债和股东权益总计		3,771,092,800.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



五矿国际信托有限公司
拟出资信托受益权等资产包3模拟资产负债表附注说明
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、 五矿国际信托有限公司基本情况

五矿国际信托有限公司, 英文名“Minmetals International Trust Co.,Ltd”, 简称“五矿信托”或者“公司”, 前身为庆泰信托投资有限责任公司。庆泰信托经司法重整, 于2010年10月8日经原中国银监会批准恢复营业并完成更名, 注册资本由3.28亿元增至12亿元。2013年, 公司注册资本增至20亿元。2017年, 控股股东五矿资本控股有限公司单方增资45亿元, 公司注册资本由20亿元变更为29.22亿元, 35.78亿元作为资本溢价计入资本公积。同年, 公司将资本公积中30.78亿元转增注册资本, 注册资本由29.22亿元变更为60亿元。2020年, 公司全体股东同比例对公司进行增资, 注册资本增至130.51亿元。

二、 拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础

1、拟以信托受益权等出资背景

五矿信托拟以现金和资产包(包括信托受益权及负债组成)、关联方五矿地产控股有限公司(以下简称“五矿地产控股”)拟以现金等资产共同出资设立合资公司, 通过将五矿信托持有的部分涉及房地产领域的信托资产受益权及负债组成的资产包作为出资注入合资公司, 并借助五矿地产控股在房地产行业的丰富经验和专业优势进行专业化管理, 从而提高资产运营的效率和效果, 有效盘活存量资产, 优化资源配置。

2、拟以信托受益权等出资方案

五矿信托拟出资资产包括现金和资产包, 其中资产包纳入本次模拟资产负债表编制范围。本次拟出资资产包属于非货币性资产, 具体包括基准日固有投资形成的86笔信托受益权、拟取得的10笔信托受益权、拟取得的借款, 故五矿信托以2025年6月30日为基准日假设上述工作已经完成编制了本模拟资产负债表及附注说明。五矿信托拟以2025年6月30日为基准日聘请中水致远资产评估有限公司对上述拟出资资产包的评估价值出资。

3、拟以信托受益权等出资模拟资产负债表编制基础

根据五矿信托总经理办公会于2025年10月28日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》, 五矿信托以上述96笔信托受益权资产按合作主体、项目所在区域维度划分为6个资产包。本模拟资产负债表所述资产包3包括10笔信托受益权以及为取得其中部分相关信托受益权承担的负债, 信托受益权基准日公允价值为377,109.28万元, 负债



金额 148,287.57 万元，资产包 3 模拟净资产 228,821.71 万元。

基于上述目的五矿信托编制了本拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表及附注说明，未编制模拟资产负债表比较报表以及模拟利润表、模拟现金流量表、模拟权益变动表。

为简化处理，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表的所有者权益按“模拟所有者权益”汇总列报，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

除上述特定事项外，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表系根据实际发生的交易和事项，以持续经营假设为基础，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

三、 遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表及附注符合“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”的要求，公允反映了公司 2025 年 6 月 30 日拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表的财务状况。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1） 金融资产的分类、确认和计量



本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计



入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计金额之和与分摊的前述账面金额之差



额计入当期损益。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

（1）减值准备的确认方法

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。



本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（3）各类金融资产信用损失的确定方法

应收款项

对于应收款项，本公司基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率，通过违约风险敞口和预期信用损失率，计算应收款项预期信用损失。

其他应收款项

本公司依据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入



值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、 拟出资信托受益权等资产包 3 模拟资产负债表附注说明

(一) 交易性金融资产

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
交易性金融资产	3,771,092,800.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,771,092,800.00
合 计	3,771,092,800.00

(二) 其他应付款

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
应付关联方款项	1,482,875,722.55
合 计	1,482,875,722.55

(三) 模拟所有者权益

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
模拟所有者权益	2,288,217,077.45
合 计	2,288,217,077.45

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



五矿国际信托有限公司
拟出资信托受益权等资产包4
模拟资产负债表专项审计报告
众环专字(2025)0206510号

目 录

	起始页码
拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表专项审计报告	1
拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表	3
拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表附注说明	5



五矿国际信托有限公司 拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表专项审计报告

众环专字（2025）0206510 号

五矿国际信托有限公司全体股东：

我们审核了五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）管理层以 2025 年 6 月 30 日为基准日按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及附注说明。

一、管理层和治理层对编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表的的责任

五矿信托管理层（以下简称“管理层”）负责按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督五矿信托拟出资信托受益权等模拟资产负债表编制过程。

二、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是对五矿信托管理层按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明独立地发表审计意见。

三、形成审计意见的基础

我们依据五矿信托总经办于 2025 年 10 月 28 日通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，按照中国注册会计师审计准则的规定执行了专项审计工作。根据中国注册会计师职业道德守则，我们独立于五矿信托，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表本次专项审计意见提供了基础。

四、审计意见



我们认为,五矿信托管理层编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明在所有重大方面已按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”所述编制基础编制,公允反映了五矿信托拟出资信托受益权等于2025年6月30日的财务状况。

五、对报告使用者和使用目的限定

本专项审计报告仅供五矿信托拟以信托受益权等出资设立合资公司目的使用,不得用作任何其他目的。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·武汉

2025年11月14日



拟出资信托受益权等资产包4模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产	五、（一）	4,351,864,700.00
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		4,351,864,700.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		4,351,864,700.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



罗曼

李刚



拟出资信托受益权等资产包4模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	五、（二）	602,774,589.05
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		602,774,589.05
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		602,774,589.05
模拟所有者权益	五、（三）	3,749,090,110.95
负债和股东权益总计		4,351,864,700.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



五矿国际信托有限公司

拟出资信托受益权等资产包4模拟资产负债表附注说明

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、 五矿国际信托有限公司基本情况

五矿国际信托有限公司, 英文名“Minmetals International Trust Co.,Ltd”, 简称“五矿信托”或者“公司”, 前身为庆泰信托投资有限责任公司。庆泰信托经司法重整, 于 2010 年 10 月 8 日经原中国银监会批准恢复营业并完成更名, 注册资本由 3.28 亿元增至 12 亿元。2013 年, 公司注册资本增至 20 亿元。2017 年, 控股股东五矿资本控股有限公司单方增资 45 亿元, 公司注册资本由 20 亿元变更为 29.22 亿元, 35.78 亿元作为资本溢价计入资本公积。同年, 公司将资本公积中 30.78 亿元转增注册资本, 注册资本由 29.22 亿元变更为 60 亿元。2020 年, 公司全体股东同比例对公司进行增资, 注册资本增至 130.51 亿元。

二、 拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础

1、拟以信托受益权等出资背景

五矿信托拟以现金和资产包(包括信托受益权及负债组成)、关联方五矿地产控股有限公司(以下简称“五矿地产控股”)拟以现金等资产共同出资设立合资公司, 通过将五矿信托持有的部分涉及房地产领域的信托资产受益权及负债组成的资产包作为出资注入合资公司, 并借助五矿地产控股在房地产行业的丰富经验和专业优势进行专业化管理, 从而提高资产运营的效率和效果, 有效盘活存量资产, 优化资源配置。

2、拟以信托受益权等出资方案

五矿信托拟出资资产包括现金和资产包, 其中资产包纳入本次模拟资产负债表编制范围。本次拟出资资产包属于非货币性资产, 具体包括基准日固有投资形成的 86 笔信托受益权、拟取得的 10 笔信托受益权、拟取得的借款, 故五矿信托以 2025 年 6 月 30 日为基准日假设上述工作已经完成编制了本模拟资产负债表及附注说明。五矿信托拟以 2025 年 6 月 30 日为基准日聘请中水致远资产评估有限公司对上述拟出资资产包的评估价值出资。

3、拟以信托受益权等出资模拟资产负债表编制基础

根据五矿信托总经理办公会于 2025 年 10 月 28 日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》, 五矿信托以上述 96 笔信托受益权资产按合作主体、项目所在区域维度划分为 6 个资产包。本模拟资产负债表所述资产包 4 包括 40 笔信托受益权以及部分对关联方借款金额, 信托受益权基准日公允价值为 435,186.47 万元, 负债金额 60,277.46 万元,



资产包 4 模拟净资产 374,909.01 万元。

基于上述目的五矿信托编制了本拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表及附注说明，未编制模拟资产负债表比较报表以及模拟利润表、模拟现金流量表、模拟权益变动表。

为简化处理，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表的所有者权益按“模拟所有者权益”汇总列报，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

除上述特定事项外，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表系根据实际发生的交易和事项，以持续经营假设为基础，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

三、 遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表及附注符合“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”的要求，公允反映了公司 2025 年 6 月 30 日拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表的财务状况。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。



（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其



他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止



确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计金额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

（1）减值准备的确认方法

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限



（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（3）各类金融资产信用损失的确定方法

应收款项

对于应收款项，本公司基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率，通过违约风险敞口和预期信用损失率，计算应收款项预期信用损失。

其他应收款项

本公司依据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够



取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、 拟出资信托受益权等资产包 4 模拟资产负债表附注说明

(一) 交易性金融资产

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
交易性金融资产	4,351,864,700.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,351,864,700.00
合 计	4,351,864,700.00

(二) 其他应付款

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
应付关联方款项	602,774,589.05
合 计	602,774,589.05

(三) 模拟所有者权益

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
模拟所有者权益	3,749,090,110.95
合 计	3,749,090,110.95

法定代表人：



主管会计工作负责人：罗曼

会计机构负责人：李刚



五矿国际信托有限公司
拟出资信托受益权等资产包5
模拟资产负债表专项审计报告
众环专字(2025) 0206511号

目 录

	起始页码
拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表专项审计报告	1
拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表	3
拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表附注说明	5



五矿国际信托有限公司 拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表专项审计报告

众环专字（2025）0206511 号

五矿国际信托有限公司全体股东：

我们审核了五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）管理层以 2025 年 6 月 30 日为基准日按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及附注说明。

一、管理层和治理层对编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表的的责任

五矿信托管理层（以下简称“管理层”）负责按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督五矿信托拟出资信托受益权等模拟资产负债表编制过程。

二、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是对五矿信托管理层按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明独立地发表审计意见。

三、形成审计意见的基础

我们依据五矿信托总经办于 2025 年 10 月 28 日通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，按照中国注册会计师审计准则的规定执行了专项审计工作。根据中国注册会计师职业道德守则，我们独立于五矿信托，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表本次专项审计意见提供了基础。

四、审计意见



我们认为，五矿信托管理层编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明在所有重大方面已按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”所述编制基础编制，公允反映了五矿信托拟出资信托受益权等于 2025 年 6 月 30 日的财务状况。

五、对报告使用者和使用目的限定

本专项审计报告仅供五矿信托拟以信托受益权等出资设立合资公司目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：杜高强
杜高强

中国注册会计师：李光
李光

中国·武汉

2025年11月14日



拟出资信托受益权等资产包5模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产	五、（一）	2,901,363,100.00
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		2,901,363,100.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		2,901,363,100.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



罗曼

李刚



拟出资信托受益权等资产包5模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	五、（二）	774,835,900.05
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		774,835,900.05
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		774,835,900.05
模拟所有者权益	五、（三）	2,126,527,199.95
负债和股东权益总计		2,901,363,100.00

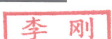
法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



五矿国际信托有限公司

拟出资信托受益权等资产包5模拟资产负债表附注说明

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、 五矿国际信托有限公司基本情况

五矿国际信托有限公司, 英文名“Minmetals International Trust Co., Ltd”, 简称“五矿信托”或者“公司”, 前身为庆泰信托投资有限责任公司。庆泰信托经司法重整, 于 2010 年 10 月 8 日经原中国银监会批准恢复营业并完成更名, 注册资本由 3.28 亿元增至 12 亿元。2013 年, 公司注册资本增至 20 亿元。2017 年, 控股股东五矿资本控股有限公司单方增资 45 亿元, 公司注册资本由 20 亿元变更为 29.22 亿元, 35.78 亿元作为资本溢价计入资本公积。同年, 公司将资本公积中 30.78 亿元转增注册资本, 注册资本由 29.22 亿元变更为 60 亿元。2020 年, 公司全体股东同比例对公司进行增资, 注册资本增至 130.51 亿元。

二、 拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础

1、拟以信托受益权等出资背景

五矿信托拟以现金和资产包(包括信托受益权及负债组成)、关联方五矿地产控股有限公司(以下简称“五矿地产控股”)拟以现金等资产共同出资设立合资公司, 通过将五矿信托持有的部分涉及房地产领域的信托资产受益权及负债组成的资产包作为出资注入合资公司, 并借助五矿地产控股在房地产行业的丰富经验和专业优势进行专业化管理, 从而提高资产运营的效率和效果, 有效盘活存量资产, 优化资源配置。

2、拟以信托受益权等出资方案

五矿信托拟出资资产包括现金和资产包, 其中资产包纳入本次模拟资产负债表编制范围。本次拟出资资产包属于非货币性资产, 具体包括基准日固有投资形成的 86 笔信托受益权、拟取得的 10 笔信托受益权、拟取得的借款, 故五矿信托以 2025 年 6 月 30 日为基准日假设上述工作已经完成编制了本模拟资产负债表及附注说明。五矿信托拟以 2025 年 6 月 30 日为基准日聘请中水致远资产评估有限公司对上述拟出资资产包的评估价值出资。

3、拟以信托受益权等出资模拟资产负债表编制基础

根据五矿信托总经理办公会于 2025 年 10 月 28 日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》, 五矿信托以上述 96 笔信托受益权资产按合作主体、项目所在区域维度划分为 6 个资产包。本模拟资产负债表所述资产包 5 包括 4 笔信托受益权以及为取得其中部分信托受益权承担的负债, 信托受益权基准日公允价值为 290,136.31 万元, 负债金额



77,483.59 万元，资产包 5 模拟净资产 212,652.72 万元。

基于上述目的五矿信托编制了本拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表及附注说明，未编制模拟资产负债表比较报表以及模拟利润表、模拟现金流量表、模拟权益变动表。

为简化处理，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表的所有者权益按“模拟所有者权益”汇总列报，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

除上述特定事项外，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表系根据实际发生的交易和事项，以持续经营假设为基础，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

三、 遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表及附注符合“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”的要求，公允反映了公司 2025 年 6 月 30 日拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表的财务状况。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。



（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其



他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止



确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计金额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

(1) 减值准备的确认方法

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限



（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（3）各类金融资产信用损失的确定方法

应收款项

对于应收款项，本公司基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率，通过违约风险敞口和预期信用损失率，计算应收款项预期信用损失。

其他应收款项

本公司依据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够



取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、 拟出资信托受益权等资产包 5 模拟资产负债表附注说明

(一) 交易性金融资产

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
交易性金融资产	2,901,363,100.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,901,363,100.00
合 计	2,901,363,100.00

(二) 其他应付款

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
应付关联方款项	774,835,900.05
合 计	774,835,900.05

(三) 模拟所有者权益

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
模拟所有者权益	2,126,527,199.95
合 计	2,126,527,199.95

法定代表人：



主管会计工作负责人：罗曼

会计机构负责人：李刚



五矿国际信托有限公司
拟出资信托受益权等资产包6
模拟资产负债表专项审计报告
众环专字(2025) 0206512号

目 录

	起始页码
拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表专项审计报告	1
拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表	3
拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表附注说明	5



五矿国际信托有限公司 拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表专项审计报告

众环专字（2025）0206512 号

五矿国际信托有限公司全体股东：

我们审核了五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）管理层以 2025 年 6 月 30 日为基准日按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及附注说明。

一、管理层和治理层对编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表的的责任

五矿信托管理层（以下简称“管理层”）负责按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督五矿信托拟出资信托受益权等模拟资产负债表编制过程。

二、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是对五矿信托管理层按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明独立地发表审计意见。

三、形成审计意见的基础

我们依据五矿信托总经办于 2025 年 10 月 28 日通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》，按照中国注册会计师审计准则的规定执行了专项审计工作。根据中国注册会计师职业道德守则，我们独立于五矿信托，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表本次专项审计意见提供了基础。

四、审计意见



我们认为，五矿信托管理层编制的拟出资信托受益权等模拟资产负债表及其附注说明在所有重大方面已按照“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”所述编制基础编制，公允反映了五矿信托拟出资信托受益权等于 2025 年 6 月 30 日的财务状况。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本专项审计报告仅供五矿信托拟以信托受益权等出资设立合资公司目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：杜高强
杜高强

中国注册会计师：李光
李光

中国·武汉

2025年11月14日



拟出资信托受益权等资产包6模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2025年6月30日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产	五、（一）	7,380,409,100.00
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		7,380,409,100.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		7,380,409,100.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



拟出资信托受益权等资产包6模拟资产负债表

编制单位：五矿国际信托有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年6月30日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	五、（二）	2,337,611,435.78
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		2,337,611,435.78
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		2,337,611,435.78
模拟所有者权益	五、（三）	5,042,797,664.22
负债和股东权益总计		7,380,409,100.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗曼

会计机构负责人：

李刚



五矿国际信托有限公司

拟出资信托受益权等资产包6模拟资产负债表附注说明

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、 五矿国际信托有限公司基本情况

五矿国际信托有限公司, 英文名“Minmetals International Trust Co., Ltd”, 简称“五矿信托”或者“公司”, 前身为庆泰信托投资有限责任公司。庆泰信托经司法重整, 于 2010 年 10 月 8 日经原中国银监会批准恢复营业并完成更名, 注册资本由 3.28 亿元增至 12 亿元。2013 年, 公司注册资本增至 20 亿元。2017 年, 控股股东五矿资本控股有限公司单方增资 45 亿元, 公司注册资本由 20 亿元变更为 29.22 亿元, 35.78 亿元作为资本溢价计入资本公积。同年, 公司将资本公积中 30.78 亿元转增注册资本, 注册资本由 29.22 亿元变更为 60 亿元。2020 年, 公司全体股东同比例对公司进行增资, 注册资本增至 130.51 亿元。

二、 拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础

1、拟以信托受益权等出资背景

五矿信托拟以现金和资产包(包括信托受益权及负债组成)、关联方五矿地产控股有限公司(以下简称“五矿地产控股”)拟以现金等资产共同出资设立合资公司, 通过将五矿信托持有的部分涉及房地产领域的信托资产受益权及负债组成的资产包作为出资注入合资公司, 并借助五矿地产控股在房地产行业的丰富经验和专业优势进行专业化管理, 从而提高资产运营的效率和效果, 有效盘活存量资产, 优化资源配置。

2、拟以信托受益权等出资方案

五矿信托拟出资资产包括现金和资产包, 其中资产包纳入本次模拟资产负债表编制范围。本次拟出资资产包属于非货币性资产, 具体包括基准日固有投资形成的 86 笔信托受益权、拟取得的 10 笔信托受益权、拟取得的借款, 故五矿信托以 2025 年 6 月 30 日为基准日假设上述工作已经完成编制了本模拟资产负债表及附注说明。五矿信托拟以 2025 年 6 月 30 日为基准日聘请中水致远资产评估有限公司对上述拟出资资产包的评估价值出资。

3、拟以信托受益权等出资模拟资产负债表编制基础

根据五矿信托总经理办公会于 2025 年 10 月 28 日审议通过的《关于审议固有部分资产、负债组包方案的议案》, 五矿信托以上述 96 笔信托受益权资产按合作主体、项目所在区域维度划分为 6 个资产包。本模拟资产负债表所述资产包 6 包括除资产包 1-5 之外的 16 个底层资产对应的 26 笔信托受益权及对二、3 所述新设的 1 笔信托计划的受益权合计 27 笔信托受



益权以及为取得其中部分相关信托受益权承担的负债，信托受益权基准日公允价值为 738,040.91 万元，负债金额 233,761.14 万元，资产包 6 模拟净资产 504,279.77 万元。

基于上述目的五矿信托编制了本拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表及附注说明，未编制模拟资产负债表比较报表以及模拟利润表、模拟现金流量表、模拟权益变动表。

为简化处理，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表的所有者权益按“模拟所有者权益”汇总列报，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

除上述特定事项外，本拟出资信托受益权等模拟资产负债表系根据实际发生的交易和事项，以持续经营假设为基础，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

三、 遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表及附注符合“附注二、拟出资信托受益权等模拟资产负债表的编制基础”的要求，公允反映了公司 2025 年 6 月 30 日拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表的财务状况。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 金融工具



在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量



金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未



终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计金额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

(1) 减值准备的确认方法

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失,是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失,是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月,则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失,是整个存续期预期信用损失的一部分。



在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）金融资产减值的会计处理方法

年末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（3）各类金融资产信用损失的确定方法

应收款项

对于应收款项，本公司基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率，通过违约风险敞口和预期信用损失率，计算应收款项预期信用损失。

其他应收款项

本公司依据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有



重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、 拟出资信托受益权等资产包 6 模拟资产负债表附注说明

（一） 交易性金融资产

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
交易性金融资产	7,380,409,100.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,380,409,100.00
合 计	7,380,409,100.00

（二） 其他应付款

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
应付关联方款项	2,337,611,435.78
合 计	2,337,611,435.78

（三） 模拟所有者权益

项 目	2025 年 6 月 30 日余额
模拟所有者权益	5,042,797,664.22
合 计	5,042,797,664.22

法定代表人：



主管会计工作负责人：罗曼

会计机构负责人：李刚

