



报 告 书

REPORT

本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”受益权份额涉及的该受益权份额

资产评估报告

国众联评报字（2024）第2-0875号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C栋

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二四年五月二十日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23

声明

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

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

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师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。

九、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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5 号投资单元 1 期”
受益权份额涉及的该受益权份额
资产评估报告摘要

国众联评报字（2024）第 2-0875 号

重要提示

以下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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受中国邮政储蓄银行股份有限公司的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5 号投资单元 1 期”受益权份额经济行为涉及的该受益权份额在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下。

一、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5 号投资单元 1 期”，本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5 号投资单元 1 期”受益权份额于评估基准日的市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5 号投资单元 1 期”于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023年12月31日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2023年12月31日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为1,305,192.92万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为1,378,228.92万元，增值额为73,036.00万元，增值率为5.60%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2023年12月31日起至2024年12月30日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”
受益权份额涉及的该受益权份额
资产评估报告正文**

国众联评报字（2024）第 2-0875 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”信托合同下的信托受益权份额在2023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、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”或“委托人”）

法定住所：北京市西城区金融大街3号

经营场所：北京市西城区金融大街3号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活

动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

（二）被评估主体

1.基本情况

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

受托人：建信信托有限责任公司

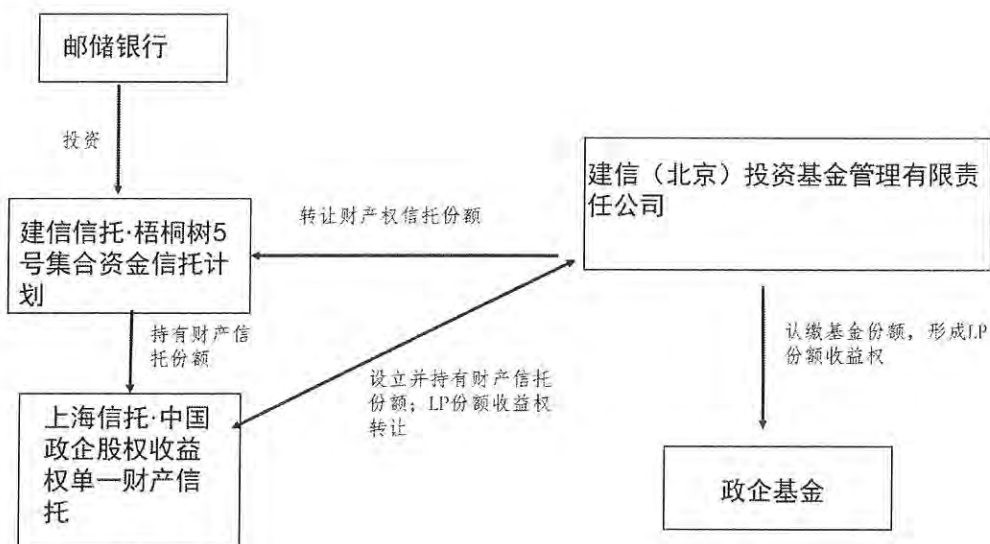
托管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司广东省分行

信托生效日：2016年3月24日

信托规模：“梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”募集信托资金共计人民币1,200,000.00万元，由中国邮政储蓄银行股份有限公司出资认购。截至评估基准日2023年12月31日，信托计划规模余额1,200,000.00万元。

投资标的运行情况：信托计划受托人已按照信托文件的约定，完成受让建信(北京)投资基金管理有限责任公司持有的“上海信托·中国政企股权收益权单一财产信托”之信托受益权的信托资金对应份额。

2.交易结构



3.底层资产

(1) 财产信托：上海信托·中国政企股权收益权单一财产信托

1) 财产信托介绍

委托人/受益人：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：本合同项下信托财产是建信（北京）投资基金管理有限责任公司基于对上海国际信托有限公司的信任，自主决定将其拥有合法支配权的股权收益权委托给上海国际信托有限公司。财产信托受托人已按照股权收益权转让合同的约定，完成受让建信（北京）投资基金管理有限责任公司持有的中国政企股权收益权，即受托人有权获得中国政企股权产生的现金收入的等额资金(股权产生的未来现金流)的权利。

信托生效日：2016年3月24日

2016年3月24日，建信（北京）投资基金管理有限责任公司与建信信托有限责任公司签署了编号为X3-13-16052-3-1的《上海信托·中国政企股权收益权单一财产信托信托单位转让合同1》，建信（北京）投资基金管理有限责任公司将“上海信托·中国政企股权收益权单一财产信托”收益权转让于建信信托有限责任公司。

2) 财务状况

“上海信托·中国政企股权收益权单一财产信托”受益权评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元	
资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	47,729.63
交易性金融资产	12,000,000,000.00
资产总计	12,000,047,729.63
应付管理人报酬	1,216,666.67
应付受托人代垫款	1,000.00
负债合计	1,217,666.67
资产净值	11,998,830,062.96

注：以上财务数据为信托财产对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

(2) 基金名称：中国政企合作投资基金股份有限公司

1) 注册登记事项

名称：中国政企合作投资基金股份有限公司

法定住所：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号院 5 号楼 404-5 室

法定代表人：王振东

注册资本：18,000,000.00 万元人民币

实缴资本：7,500,000.00 万元人民币

统一社会信用代码：91110000MA003XRC3X

经营范围：非证券业务的投资、投资管理、咨询；股权投资；债券投资；项目投资；投资管理；资产管理；企业管理；经济信息咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）。

2) 出资情况

中国政企合作投资基金股份有限公司于 2016 年 3 月 4 日通过工商注册成立，注册资本 18,000,000.00 万元人民币。

截至基准日，中国政企合作投资基金股份有限公司实收资本 7,500,000.00 万元人民币。

3) 财务状况

金额单位：人民币万元

资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	584,055.48
交易性金融资产	4,264,307.44
应收账款	3,535.99
预付款项	22.80
其他应收款	15,549.51
债权投资	2,539,731.50
长期股权投资	921,208.92
其他权益工具投资	1,201.66
固定资产	214.57
使用权资产	4,775.04
无形资产	258.65

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”受益权份额涉及该受益权份额资产评估报告

长期待摊费用	20.29
递延所得税资产	5,412.03
资产总计	8,340,293.89
应付账款	15,758.35
应付职工薪酬	597.92
应交税费	19,338.65
其他应付款	22,631.61
租赁负债	4,857.76
递延所得税负债	46,270.90
负债合计	109,455.19
所有者权益	8,230,838.70

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天职业字[2024]第 21487 号审计报告。

4.被评估主体财务状况

“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	1.41
交易性金融资产	12,000,000,000.00
资产总计	12,000,000,001.41
应付受托人报酬	10,652,055.23
应付保管费	1,183,561.20
负债合计	11,835,616.43
资产净值	11,988,164,384.98

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

（三）委托人与被评估主体的关系

委托人中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的被评估主体“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”受益权份额。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5号投资单元 1期”受益权份额，特委托国众联资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5号投资单元 1期”受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

本次评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5号投资单元 1期”受益权份额价值。

（二）评估范围

具体评估范围为中国邮政储蓄银行股份有限公司于评估基准日持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5号投资单元 1期”信托合同下享有的 1,200,000.00 万份信托受益权份额，“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5号投资单元 1期”信托合同下的受益权份额评估基准日财务报表为企业提供的财务数据。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份

额账面价值为 1,305,192.92 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了德师报(审)字(24)第 P01658 号审计报告，并发表了无保留意见。

主要底层资产状况

评估基准日，交易性金融资产受益权份额包含的底层资产包括母基金直投资项目 102 个，子基金 7 个。所投项目均为 PPP 项目，PPP 模式是一种政府与社会资本合作投融资模式，通过特许经营权、合理定价、财政补贴等事先公开的收益约定规则，引入社会资本参与城市基础设施等公益性事业的投资和运营。本次评估范围内涉及的直投项目所属行业有市政工程、交通运输、保障性安居工程-棚户区改造、城镇综合开发、文化旅游与体育基础设施建设、生态建设和环境保护、水利建设和科技。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对中国政企合作投资基金股份有限公司出具天职业字[2024]第 21487 号审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，2020 年 11 月 29 日修订）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令，2019 年 3 月 2 日第二次修订）；
9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；
11. 《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第二次修订）；
12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）评估准则和规范依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（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—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估主体法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 有关资产产权合同、投资协议；

3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
2. 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
3. 相关上市公司公开信息资料；
4. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
6. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

(六) 参考资料及其他

1. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

成本法评估操作思路：本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”受益权份额进行评估。

交易性金融资产：核算的是邮储银行投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”信托合同采用成本法确定该信托计划整体市场价值，再根据持有的资产信托份额确定交易性金融资产价值。

1.“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”信托合同基准日报表包括银行存款、交易性金融资产、应付受托人报酬和应付保管费。

(1) 银行存款：“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”信托合同于评估基准日的银行存款为人民币1.41元。经清查核实后，评估人员以评估基准日信托计划合法持有的货币金额为其评估价值。

(2) 交易性金融资产：信托计划于评估基准日的交易性金融资产为人民币1,200,000.00万元。核算的是被评估主体投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元1期”，采用成本法确定财产信托整体市场价值，再根据持有的财产信托份额确定交易性金融资产价值。

(3) 应付受托人报酬和应付保管费：“建信信托-梧桐树5号集合资金信托计划1期”于评估基准日的负债是应付受托人报酬和应付保管费，合计为人民币1,183.56万元。负债在清查核实的基础上，根据信托计划实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2.“上海信托·中国政企股权收益权单一财产信托”基准日报表包括银行存款、交易性金融资产、应付管理人报酬和应付受托人代垫款。

(1) 银行存款：与上述介绍评估方法一致。

(2) 交易性金融资产：主要是其投资的中国政企合作投资基金股份有限公司。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料。对于中国政企合作投资基金股份有限公司采用成本法进行评估。

(3) 应付管理人报酬和应付受托人代垫款：负债在清查核实的基础上，根据财产

信托实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

3.中国政企合作投资基金股份有限公司基准日报表包括银行存款、交易性金融资产、应收款项、债权投资、长期股权投资及其他权益性工具投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及应付款项等负债。

(1) 银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。

(2) 交易性金融资产：核算的是中国政企基金投资的理财产品和 PPP 模式直投项目。

对于理财产品，评估人员对交易性金融资产明细表上的内容、金额和实际状况进行核实，确定投资的真实性和可靠性，以核实后账面值为评估值。对于直投项目，针对 PPP 项目本身的特点，通过查阅取得的 PPP 合同和相关投资协议，参考合同协议约定的收益规则，计算政企基金在约定的剩余投资期限内可取得的现金流量，并按照一定的贴现率计算其现值。

现金流折现法计算公式如下：

$$FV = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：FV：评估基准日投资项目价值；

F_i：评估基准日后第 i 年预测期的现金流量；

r：折现率；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

折现率采用风险累计法确定。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

(3) 应收款项

中国政企基金的应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应形成资产或权利的价值确定评估值。

(4) 债权投资

中国政企基金的债权投资包括对国债的投资和对项目的债权投资。对于购买的国

债，评估人员核实其投资日期、国债的到期日、约定收益率、投资成本，复核评估基准日其账面公允价值的准确性，按核实后的账面价值确定评估值；对于项目的债权投资，其评估方法与交易性金融资产直投项目介绍的评估方法一致。

（5）长期股权投资及其他权益性工具投资

长期股权投资及其他权益性工具投资包含7项子基金和3项项目投资。

对于子基金的评估，本次逐一计算子基金所持有的基金份额或者项目权益的公允价值，结合子基金报表层面的其他资产和负债，计算得到子基金全体投资人权益的公允价值，进而根据合伙协议及其补充协议或LPA中的分配安排，计算得出中国政企基金管理公司对应的权益份额公允价值。

对于项目投资，其评估方法与交易性金融资产直投项目介绍的评估方法一致。

（6）固定资产

中国政企基金的固定资产是电子办公设备。本次按照持续使用原则，以评估基准日市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

对于电子设备主要根据基准日市场购置价格确定其重置成本，即：重置成本=购置价-可抵扣增值税。对于部分年限已久的电子设备主要以其二手市场价格确定其评估价值。

2) 成新率的确定

对于电子办公设备采用年限法确定其成新率。

（7）使用权资产

使用权资产为租赁合同期限在1年以上的租赁资产所对应的使用权利。中国政企基金使用权资产的主要内容为办公楼租赁。本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性。评估人员查阅了使用权资产的有关合同，按租赁合同计算出使用权资产现值再扣除累计折旧后的余额作为评估值。

（8）无形资产

对于软件的评估采用的方法具体是：如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值，若已淘汰不再销售的软件，按其替代或升级版的购置价

扣减版本升级费用后确定评估值；对为企业专门设计或定制的系统软件，由于其具有个体性，市场上难以找到相同或相近的软件，因此，对于该类软件以核实后的摊余价值作为评估值。

（9）长期待摊费用

长期待摊费用是企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上（不含一年）的款项。评估人员复核资产原始发生额合理，重新计算企业长期待摊费用于评估基准日后尚存资产或权利，其评估值计算如下：

长期待摊费用=该项资产原始发生额×尚存受益期÷总受益期

（10）递延所得税资产

企业账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产。本次评估评估人员对递延税款资产进行了分析、核实，以核实后的递延税款资产作为评估值。

（11）负债

中国政企基金管理公司的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资

产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交

正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业依约经营的假设

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论

的责任。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 1,305,192.92 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为 1,378,228.92 万元，增值额为 73,036.00 万元，增值率为 5.60%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。评估师并非专门从事鉴证资料真伪和完整性的人员，评估师已经按照《资产评估法》的要求对相关资料进行了必要的评估查验工作。因此，对于委托人及被评估单位提供的非真实资料，评估师和评估机构不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律责任。

(三) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

(五) 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增值、减值额作任何纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(六) 本资产评估报告利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对中国政企合作投资基金股份有限公司出具天职业字[2024]第 21487 号审计报告。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

任。

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

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

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本报告专业意见形成日二〇二四年五月二十日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名:  

资产评估师签名:  

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

二〇二四年五月二十日



报 告 书

REPORT

本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额涉及的该受益权份额

资产评估报告

国众联评报字（2024）第 2-0874 号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C栋

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二四年五月二十日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	22
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	24

声明

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

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

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师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。

九、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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”
受益权份额涉及的该受益权份额
资产评估报告摘要

国众联评报字（2024）第2-0874号

重要提示

以下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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受中国邮政储蓄银行股份有限公司的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额经济行为涉及的该受益权份额在2023年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下。

一、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”，本经济行为已经中国邮政储蓄银行2024年第16次党委会、2024年第11次行长办公会审议通过。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额于评估基准日的市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023年12月31日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2023年12月31日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为3,332.90万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为3,705.49万元，增值额为372.59万元，增值率为11.18%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2023年12月31日起至2024年12月30日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”
受益权份额涉及的该受益权份额
资产评估报告正文**

国众联评报字（2024）第2-0874号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”信托合同下的信托受益权份额在2023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、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”或“委托人”）

法定住所：北京市西城区金融大街3号

经营场所：北京市西城区金融大街3号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动

动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

（二）被评估主体

1.基本情况

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

受托人：建信信托有限责任公司

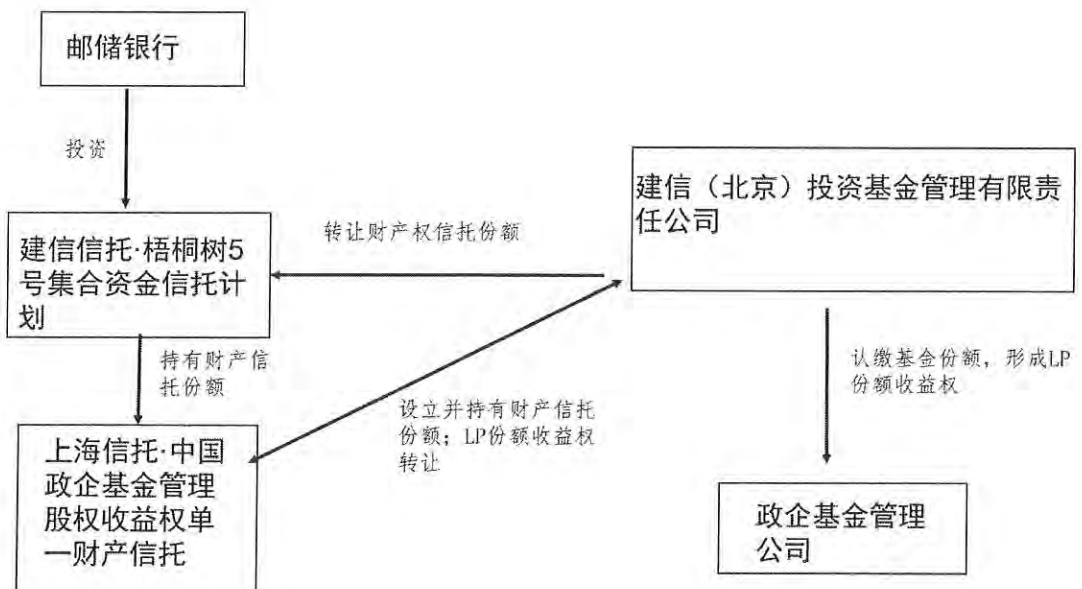
托管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司广东省分行

信托生效日：2016年6月24日

信托规模：“梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”募集信托资金共计人民币3,000.00万元，由中国邮政储蓄银行股份有限公司出资认购。截至评估基准日2023年12月31日，信托计划规模余额3,000.00万元。

投资标的运行情况：信托计划受托人已按照信托文件的约定，完成受让建信(北京)投资基金管理有限责任公司持有的“上海信托·中国政企基金管理股权收益权单一财产信托”之信托受益权的信托资金对应份额。

2.交易结构



3.底层资产情况

(1) 财产信托：上海信托·中国政企基金管理股权收益权单一财产信托

1) 财产信托介绍

委托人/受益人：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：本合同项下信托财产是建信（北京）投资基金管理有限责任公司基于对上海国际信托有限公司的信任，自主决定将其拥有合法支配权的股权收益权委托给上海国际信托有限公司。财产信托受托人已按照股权收益权转让合同的约定，完成受让建信（北京）投资基金管理有限责任公司持有的中国政企股权收益权，即受托人有权获得中国政企基金管理股权产生的现金收入的等额资金(股权产生的未来现金流)的权利。

信托生效日：2016年6月24日

2016年6月24日，建信（北京）投资基金管理有限责任公司与建信信托有限责任公司签署了编号为X3-13-16199-3-1的《上海信托·中国政企基金管理股权收益权单一财产信托信托单位转让合同1》，建信（北京）投资基金管理有限责任公司将“上海信托·中国政企基金管理股权收益权单一财产信托”收益权转让于建信信托有限责任公司。

2) 财务状况

“上海信托·中国政企基金管理股权收益权单一财产信托”受益权评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	0.04
交易性金融资产	3,000.00
资产总计	3,000.04
应付管理人报酬	2.27
应付受托人代垫款	0.25
负债合计	2.52

资产净值	2,997.52
------	----------

注：以上财务数据为信托财产对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

(2) 基金名称：中国政企合作投资基金管理有限责任公司

1) 注册登记事项

名称：中国政企合作投资基金管理有限责任公司

法定住所：北京市海淀区高粱桥斜街59号院5号楼404-6室

法定代表人：王振东

注册资本：18,000.00 万元人民币

实缴资本：18,000.00 万元人民币

统一社会信用代码：91110108MA006X8HX3

经营范围：非证券业务的投资管理、咨询；受托管理委托人的资产管理业务；股权投资；债权投资；基金投资；企业管理；经济信息咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

2) 出资情况

中国政企合作投资基金管理有限责任公司于2016年7月14日通过工商注册成立，注册资本18,000.00万元人民币。

截至基准日，投资人及注册资本未发生变动。

3) 财务状况

金额单位：人民币万元

资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	539.07
交易性金融资产	18,058.80
应收账款	3,706.70
预付款项	18.33

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额涉及的该受益权份额资产评估报告

其他应收款	244.48
长期股权投资	678.58
固定资产	237.65
使用权资产	9,101.25
无形资产	32.73
长期待摊费用	35.91
递延所得税资产	48.98
资产总计	32,702.50
应付账款	9.75
合同负债	173.17
应付职工薪酬	803.02
应交税费	243.79
其他应付款	16.49
一年内到期的非流动负债	9,268.13
负债合计	10,514.34
所有者权益	22,188.16

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天职业字[2024]第 21464 号审计报告。

4.被评估主体财务状况

建信信托·梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2023/12/31 账面价值
交易性金融资产	3,000.00
资产总计	3,000.00
应付受托人报酬	21.07
应付保管费	2.26
负债合计	23.33

资产	2023/12/31 账面价值
资产净值	2,976.67

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

（三）委托人与被评估主体的关系

委托人中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的被评估主体“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额，特委托国众联资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经中国邮政储蓄银行2024年第16次党委会、2024年第11次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

本次评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额价值。

（二）评估范围

具体评估范围为中国邮政储蓄银行股份有限公司于评估基准日持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5号投资单元 2期”信托合同下享有的 3,000.00 万份信托受益权份额，“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 5号投资单元 2期”信托合同下的受益权份额评估基准日财务报表为企业提供的财务数据。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 3,332.90 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了德师报(审)字(24)第 P01658 号审计报告，并发表了无保留意见。

主要底层资产状况

评估基准日，交易性金融资产受益权份额包含的底层资产包括子基金 3 个。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对中国政企合作投资基金管理有限责任公司出具天职业字[2024]第 21464 号审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，2020 年 11 月 29 日修订）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令，2019 年 3 月 2 日第二次修订）；
9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；
11. 《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第二次修订）；
12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）评估准则和规范依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（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—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估主体法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 有关资产产权合同、投资协议；

3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
2. 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
3. 相关上市公司公开信息资料；
4. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
6. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（六）参考资料及其他

1. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

（1）收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

(3) 成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

成本法评估操作思路：本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额进行评估。

交易性金融资产：核算的是邮储银行投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”信托合同采用成本法确定该信托计划整体市场价值，再根据持有的资产信托份额确定交易性金融资产价值。

1.“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”信托合同基准日报表包括交易性金融资产、应付受托人报酬和应付保管费。

(1)交易性金融资产：信托计划于评估基准日的交易性金融资产为人民币3,000.00万元。核算的是被评估主体投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类5号投资单元2期”，采用成本法确定财产信托整体市场价值，再根据持有的财产信托份额确定交易性金融资产价值。

(2)应付受托人报酬和应付保管费：“建信信托-梧桐树5号集合资金信托计划2期”于评估基准日的负债是应付受托人报酬和应付保管费，合计为人民币23.33万元。负债在清查核实的基础上，根据信托计划实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2.“上海信托·中国政企基金管理股权收益权单一财产信托”基准日报表包括银行存款、交易性金融资产、应付管理人报酬和受托人代垫款。

(1)银行存款：经清查核实后，评估人员以评估基准日财产信托合法持有的货币金额为其评估价值。

(2)交易性金融资产：主要是其投资的中国政企合作投资基金管理有限责任公司。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料。对于中国政企合作投资基金管理有限责任公司采用成本法进行评估

(3)应付管理人报酬和受托人代垫款：负债在清查核实的基础上，根据财产信托实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

3.中国政企合作投资基金管理有限责任公司基准日报表包括银行存款、交易性金融资产、应收款项、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费

用、递延所得税资产及应付款项等负债。

对于财产信托持有的中国政企基金管理公司股权收益权市场价值：

由于我国资本市场存在的与中国政企基金管理公司的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此不宜采用市场法进行评估。

中国政企基金管理公司的主要收入来源是中国政企合作投资基金股份有限公司的管理费，根据2024年签署的《基金委托管理协议之补充协议（二）》，本着收支平衡、促进发展的原则，自2023年1月1日起，中国政企合作投资基金股份有限公司每一完整会计年度的管理费按照维持中国政企基金管理公司必要的运营支出计算，管理费最高不超过基金实缴金额的千分之一，具体费率由双方根据中国政企基金管理公司实际经营管理需要协商拟定，列入各自的年度财务预算方案，提交各自的有权决策机构批准。基于此，中国政企基金管理公司未来收益情况不可预期，不宜采用收益法进行评估。

中国政企基金管理公司评估基准日资产负债表各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，本次可以采用成本法评估中国政企基金管理公司股权价值。

本次采用成本法逐一计算中国政企基金管理公司所持有的子基金份额公允价值，结合中国政企基金管理公司报表层面的其他资产和负债，得到中国政企基金管理公司全体投资人权益的市场价值，再根据公司章程的关于利润分配的安排，计算得出特定基金投资人对应的权益份额市场价值。

（1）银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。

（2）交易性金融资产：核算的是中国政企基金管理公司投资的理财产品。评估人员对交易性金融资产明细表上的内容、金额和实际状况进行核实，确定投资的真实性和可靠性，以核实后账面值为评估值。

（3）应收款项：中国政企基金管理公司的应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应形成资产或权利的价值确定评估值。

(4) 长期股权投资：中国政企基金管理公司的长期股权投资核算的是对中政企河南省发展基金（有限合伙）、中政企（宁夏）合作基金（有限合伙）、陕西中政企合作基金合伙企业（有限合伙）的投资。本次逐一计算子基金所持有的基金份额或者项目权益的公允价值，结合子基金报表层面的其他资产和负债，计算得到子基金全体投资人权益的公允价值，进而根据合伙协议及其补充协议或 LPA 中的分配安排，计算得出中国政企基金管理公司对应的权益份额公允价值。

本次基准日子基金投资的项目共 5 个，均为 PPP 项目。PPP 模式是一种政府与社会资本合作投融资模式，通过特许经营权、合理定价、财政补贴等事先公开的收益约定规则，引入社会资本参与城市基础设施等公益性事业的投资和运营。针对项目本身的特点，结合取得的资料，本次采用现金流折现法对投资项目进行评估：

通过查阅取得的 PPP 合同和相关投资协议，参考合同协议约定的收益规则，计算政企基金在约定的剩余投资期限内可取得的现金流量，并按照一定的贴现率计算其现值。现金流折现法计算公式如下：

$$FV = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：FV：评估基准日投资项目价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预测期的现金流量；

r：折现率；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

折现率采用风险累计法确定。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

(5) 固定资产：中国政企基金管理公司的固定资产包括电子办公设备和车辆。本次按照持续使用原则，以评估基准日市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

① 车辆

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、上牌费等费用构成重置成本，即：车辆重置成本=购置价/（1+13%）+购置价/（1+13%）×10%+上牌费

其中：上式中购置价为含增值税价

②电子设备

对于电子设备主要根据基准日市场购置价格确定其重置成本，即：重置成本=购置价-可抵扣增值税。对于部分年限已久的电子设备主要以其二手市场价格确定其评估价值。

2) 成新率的确定

①车辆

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标，对车辆的外形车身部分、车内装饰部分、发动机总成、底盘各部分以及电器系统等部位进行打分，确定车辆现场勘察成新率。最后根据理论成新率和现场勘察成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

②电子设备

对于电子办公设备采用年限法确定其成新率。

（6）使用权资产：使用权资产为租赁合同期限在 1 年以上的租赁资产所对应的使用权利。中国政企基金管理公司使用权资产的主要内容为办公楼租赁。本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性。评估人员查阅了使用权资产的有关合同，按租赁合同计算出使用权资产现值再扣除累计折旧后的余额作为评估值。

（7）无形资产：对于软件的评估采用的方法具体是：如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值，若已淘汰不再销售的软件，按其替代或升级版的购置价扣减版本升级费用后确定评估值；对为企业专门设计或定制的系统

软件，由于其具有个体性，市场上难以找到相同或相近的软件，因此，对于该类软件以核实后的摊余价值作为评估值。

(8) 长期待摊费用：长期待摊费用是企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上（不含一年）的款项。评估人员复核资产原始发生额合理，重新计算企业长期待摊费用用于评估基准日后尚存资产或权利，其评估值计算如下：

长期待摊费用=该项资产原始发生额×尚存受益期÷总受益期

(9) 递延所得税资产：企业账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产。本次评估评估人员对递延税款资产进行了分析、核实，以核实后的递延税款资产作为评估值。

(10) 负债：中国政企基金管理公司的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过

程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业依约经营的假设

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 3,332.90 万元，评估价值为 3,705.49 万元，增值额为 372.59 万元，增值率为 11.18%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。评估师并非专门从事鉴证资料真伪和完整性的人员,评估师已经按照《资产评估法》的要求对相关资料进行了必要的评估查验工作。因此,对于委托人及被评估单位提供的非真实资料,评估师和评估机构不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律责任。

(三) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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他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发生变化时,评估结果一般会失效。

(五) 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素,也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑;委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(六) 本资产评估报告利用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对中国政企合作投资基金管理有限责任公司出具天职业字[2024]第21464号审计报告。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

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

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


(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本报告专业意见形成日二〇二四年五月二十日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】



资产评估师签名: 



资产评估师签名: 



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

二〇二四年五月二十日

本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 15 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告

中瑞评报字[2024]第 300843 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

2024年5月20日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估主体和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

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

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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主体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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估主体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。

十、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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 15 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告摘要
中瑞评报字[2024]第 300843 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为贵公司拟转让持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额提供价值参考，该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

评估对象：为贵公司持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额。

评估范围：为经济行为之目的所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 537,754.56 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为 516,000.85 万元，减值额为 21,753.71 万元，减值率为 4.05%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 15 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告正文

中瑞评报字[2024]第 300843 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额经济行为涉及的该受益权份额在 2023 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、被评估主体和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为中国邮政储蓄银行股份有限公司，被评估主体为委托人持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额；资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的使用者。

(一) 委托人概况

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（简称：邮储银行或委托人）

法定住所：北京市西城区金融大街 3 号

办公地址：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。)

(二)被评估主体

1.基本情况

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

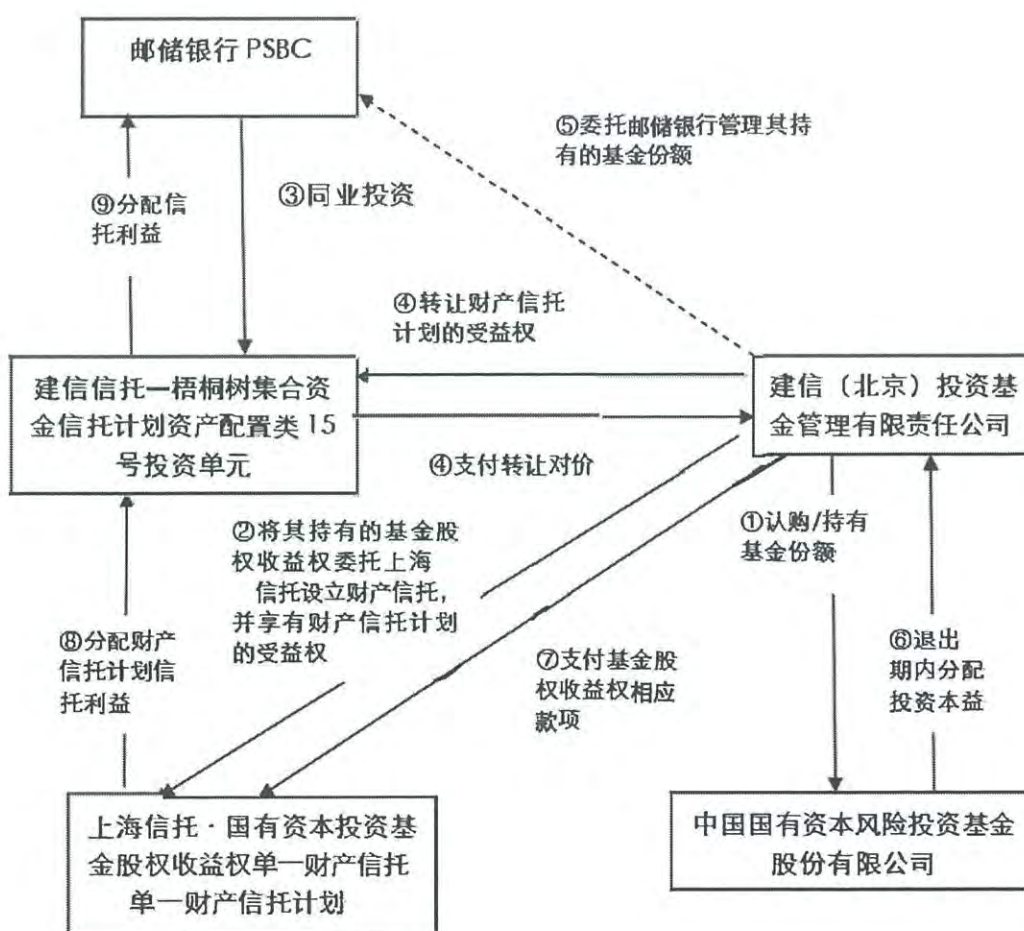
受托人：建信信托有限责任公司（简称：建信信托）

托管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司广东省分行
股份有限公司广东省分行

信托计划成立时间：2016 年 9 月 6 日

委托财产份额：481,430.10 万元人民币

2.交易结构



3.底层资产

(1) 上海信托·国有资本投资基金股权收益权单一财产信托计划

1) 财产信托受益权介绍

委托人/受益人：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：本合同项下委托人初始交付的信托财产为委托人已实缴的国风投资基金 481,430.10 万元出资额对应的股权收益权。

2016 年，建信（北京）投资基金管理有限责任公司与上海国际信托有限公司签署了编号为 X3-13-16593-1 的《上海信托·国有资本投资基金股权收益权单一财产信托合同》，建信（北京）投资基金管理有限责任公司将上海信托·国有资本投资基金股权收益权单一财产信托受益权委托于上海国际信托有限公司，由受托人上海国际信托有限公司根据相关合同的约定对信托财产进行管理，并将信托利益分配给受益人。

2) 财务状况

上海信托·国有资本投资基金股权收益权单一财产信托受益权评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2023 年 12 月 31 日
银行存款	0.28
交易性金融资产	481,430.10
资产总计	481,430.38
负债合计	48.96
资产净值	481,381.42

注：以上财务数据为信托对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

(2) 基金名称：中国国有资本风险投资基金股份有限公司

1) 注册登记情况

名称：中国国有资本风险投资基金股份有限公司（简称：国风投资基金或被评估单位）

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号基金小镇对冲基金中心 504

注册资本：10,200,000.00 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：受托管理产业投资基金、创业投资基金、股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公

开募集基金管理业务)；对未上市企业进行股权投资、开展股权投资和企业上市咨询业务(不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务)；投资咨询(不含限制项目)；股权投资；创业投资业务；受托管理创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问。

2) 出资情况

2016年8月8日，国风投资基金注册成立，注册资本为10,000,000.00万元。

2016年12月2日，国风投资基金注册资本增加至10,200,000.00万元。

截至基准日，上述注册资本未再发生变动。

3) 财务状况

国风投资基金评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2023年12月31日
流动资产	4,610,067.34
资产合计	4,610,067.34
流动负债	618,160.60
非流动负债	145,176.42
负债合计	763,337.01
净资产(股东权益)	3,846,730.33

注：以上财务数据已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴华审字(2024)第010642号审计报告。

4.被评估主体财务状况

“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2023年12月31日
交易性金融资产	481,430.10
资产总计	481,430.10
负债合计	120.29
资产净值	481,309.81

注：以上财务数据为信托对应的管理人提供的财务报表数据(未经审计)。

(三)委托人与被评估主体的关系

邮储银行拟转让其所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15

号投资单元”受益权份额。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

邮储银行拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额，特委托我公司对该经济行为所涉及“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估对象

本次评估对象为贵公司持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额价值。

(二) 评估范围

本次评估范围为经济行为之目的所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额评估基准日财务报表为企业提供的财务数据。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 537,754.56 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

主要底层资产情况：

评估基准日，交易性金融资产受益权份额包含的底层资产主要包括国风投资基金子基金 9 个，基准日投资成本合计 510,512.75 万元，账面值合计 632,134.01 万元；直投项目 64 个，基准日投资成本合计 2,798,329.17 万元，账面值合计 3,311,315.87 万元。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对国风投资基金出具的中兴华审字（2024）第 010642 号审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估主体在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估主体的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以

及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；

9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；

10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；

11. 《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第二次修订）；

12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（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—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8.《资产评估专家指引第8号--资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13.《资产评估主体法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）权属依据

- 1.基准日股份持有证明或出资证明；
- 2.有关资产产权合同、投资协议；
- 3.其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表。
- 2.资产评估机构收集的资料
 - （1）同花顺金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场收集的资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

（六）其他依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报表、访谈记录；
- 2.《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》（中国证券投资基金业协会，2018年）；
- 3.《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》（中国证券投资基金业

协会，中基发〔2017〕6号）；

4.《上市公司创业投资基金股东减持股份的特别规定》（中国证券监督管理委员会公告 2020 年第 17 号，2020-3-31）；

5.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 4 月 22 日出具的《审计报告》（中兴华审字(2024)第 010642 号）审计报告；

6.普华永道咨询（深圳）有限公司北京分公司 2024 年 3 月 29 日出具的关于 2023 年 12 月 31 日《中国国有资本风险投资基金股份有限公司估值分析报告》；

7.委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》。

七、评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

（一）评估方法的选择

I.市场法及其适用条件

1.市场法，是指将评估主体与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

2.市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。在资本市场和产权交易市场均可以找到足够的与评估主体相同或相似的可比企业交易案例。

本次评估主体为信托计划受益权，其底层资产为私募股权基金，由于搜集资本、股权交易市场相关的公开信息资料不可以取得与本次评估主体相同或类似的信托计划受益权份额在公开市场的交易案例详细资料，故本次评估未采用市场法。

II.收益法及其适用条件

1.收益法，是指将评估主体预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2.收益法适用的前提条件是：（1）被评估主体的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥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）被评估主体预期获利年限可以预测。

信托计划具有资金来源广泛，涉及的底层资产不同、收益也不同。本次评估中信托计划对应的底层产品为私募股权基金，由于基金种类和投资方式不同，投资退出渠道多样化等特点，并且其经营发展受诸多外部因素影响：一方面，资本市场周期性和

波动性较大，国内资本政策调整相对较多，对项目退出方式选择、退出收益水平有重大影响；另一方面，被投资项目大多处于初创期或快速成长期，自身发展存在极大不确定性。国风投资基金是一支以从事对外投资，获取投资回报为目的而设立的私募基金，其主要收益来自企业对外投资项目的股权投资收益，基于投资项目的不确定性以及收益风险的不确定性，企业管理层未能提供未来收益预测，故未采用收益法评估。

III. 成本法及其适用条件

1.成本法，是指以评估主体在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

2.成本法适用的前提条件是：（1）被评估主体处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估主体具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”的受益权份额进行评估。

信托计划涉及的底层资产为国风投资基金，该基金评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故适用成本法。

（二）评估方法具体操作思路

本次评估采用成本法对“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”的受益权份额进行了评估。

交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”的受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”采用成本法确定“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”整体市场价值，再根据持有的资产信托份额确定交易性金融资产价值。

1.“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”基准日财务报表包括交易性金融资产、应付受托人报酬和应付保管费。

交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的上海信托·国有资本投资基金股权

收益权单一财产信托计划。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对上海信托·国有资本投资基金股权收益权单一财产信托计划，采用成本法确定财产信托整体市场价值，再根据持有的财产信托份额确定交易性金融资产价值。

应付受托人报酬和应付保管费：核算的是受托人对信托资产的报酬及保管费，按核实后的账面值确认评估值。

2.上海信托·国有资本投资基金股权收益权单一财产信托计划基准日报表包括银行存款、交易性金融资产、应付受托人报酬和其他应付款。

银行存款：通过核对余额表、对账单等，以核实后的价值确定评估值。

交易性金融资产：是其投资的国风投基金。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。对于国风投基金采用成本法进行评估。

应付受托人报酬和其他应付款：核算的是受托人对信托资产的报酬及保管费，按核实后的账面值确认评估值。

3.国风投基金基准日报表包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款和其他流动资产、其他应付款、应交税费、递延所得税负债。

（1）流动资产评估

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。其中，货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值；其他应收款，对于能够形成资产或权利的，按核实后的账面值确定评估值；其他流动资产为待抵扣进项税和待认证进项税，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，以核实后的账面值确认评估值。

（2）交易性金融资产评估

主要包括直投项目和子基金项目。搜集直投项目和子基金项目的各类资料，调查了解被投资单位在评估基准日的财务状况，获取历史年度及评估基准日的财务报表。

逐一计算国风投基金所持有的子基金份额或者直接持有项目权益的公允价值，结合国风投基金报表层面的其他资产和负债，计算得到国风投基金全体投资人权益的公允价值，进而根据基金合同、合伙协议等的分配安排，计算得出国风投基金特定投资人对应的权益份额公允价值。

直投资项目

通过取得的资料，针对不同项目，采取不同的评估方法。基准日直投资项目分如下几种情况：持有已上市公司股票、持有已上市公司但处于禁售期股票和非上市公司股权。

1) 上市公司股票（含可自由流通的股票和处于禁售期的股票）

截至评估基准日，对于已可自由流通的股票，本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值确定股票价值。

截至评估基准日，对于虽已解除禁售的股票，由于国风投资基金投资至其上市时未满足 60 个月且持股比例较大，受到减持相关规定的限制以集中竞价方式的尚需一定的时间才能减持完毕，评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值确定基准日股价，同时考虑了禁售期限限制流通折扣确定评估值。

截至评估基准日，处于禁售期的股票，不能自由流通。本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值确定基准日股价，同时考虑了禁售期限限制流通折扣确定评估值。

2) 非上市公司股权

对于直投项目中，为评估基准日近期的投资项目或被投资企业有距评估基准日最近一次的融资行为，参考最近融资价格法，确定股权价值。

除上述情况外的直投资项目，评估基准日未上市的公司股权，根据控制权、项目可取得的资料等采用适当的方法进行评估，主要采用投资成本法、净资产调整法、市场法-可比公司价值比率等对股权价值进行估值。

子基金项目

本次根据收集的项目资料情况，对持股比例较大的 2 只子基金进行了穿透评估，评估方法为成本法。对剩余其他子基金，结合取得基准日审计报告或财务报表信息，核查子基金中的合伙人净资产情况，以国风投资基金出资比例乘以子基金合伙人净资产综合计算。

(3) 负债评估

负债包括其他应付款、应交税费、递延所得税负债。对于各类负债，在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件、状态等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单

位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场核查，主要是到被评估单位办公场所，搜集并核实各项资产资料。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产及负债的权属证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1)被评估单位的历史沿革、合伙人及份额；
- (2)被评估单位的资产、财务、投资项目管理状况；
- (3)被评估单位的投资计划、发展规划；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6)其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，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

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后

提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.交易假设

假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产按现有用途使用假设

是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.企业依约经营假设

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后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；

2.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

4.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 537,754.56 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为 516,000.85 万元，减值额为 21,753.71 万元，减值率为 4.05%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估主体经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
- 2.当评估结论依据的市场条件发生变化且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估主体价值；
- 3.评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估主体实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本资产评估报告利用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对国风投资基金出具的中兴华审字（2024）第 010642 号审计报告的审计结论。

（二）本报告仅考虑了“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 15 号投资单元”受益权份额截至评估基准日尚未支付的通道费金额 121.87 万元。

（三）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截至评估报告日，本次评估人员通过天眼查网站公开查询了解到国风投资基金、国风投资基金子基金和国风投资基金直投项目涉及的相关法律、经济未决事项，企业实际情况可能与公开查询信息存在不符，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（四）基准日对国风投资基金报表的评估测算，主要依据基金管理人相关工作人员提供的本金投入情况、分红数据、各投资标的的权益比例，并结合公司章程的主要条款进行分析估算，受制于资料和信息的不对称性，且最终分配解释权在基金管理人上，因此预测结果可能会与实际结果存在一定差异。

（五）关于评估资料不完整的情形特别说明

1.评估基准日未上市项目由于各种原因，大部分未提供经审计后 2023 年度财务报告，本次引用了未经审计的财务数据。

2.本次对于国风投资基金直投项目中涉及项目本身及 SPV 层面分红及已退出未分回收益调整数据主要参考管理层提供的数据信息。

（六）对于 9 个子基金评估，主要根据企业提供的基准日财务账务资料及审计报告、未审的财务报表为基础得出的评估结果。本次根据收集的项目资料情况，对持股比例较大的 2 只子基金进行了穿透评估，评估方法为成本法。对剩余其他子基金，结合取得基准日审计报告或财务报表信息，核查子基金中的合伙人净资产情况，以国风投资基金出资比例乘以子基金合伙人净资产综合计算。

（七）重大期后事项

纳入评估范围内的部分上市公司，在基准日后股价波动较大，本次评估按照基准日前 30 日均价确认评估值，提请报告使用者关注上市公司股价波动对评估结论的影响。

（八）资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

(九) 报告中的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市场价值, 未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项, 也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(十) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下, 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、诉讼赔偿等事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(十一) 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的, 其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(十二) 评估结论在评估假设前提条件下成立, 并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化, 评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项, 而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为: 邮储银行和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评

估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估主体可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估主体可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 20 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人：

何源泉

资产评估师：胡家昊



资产评估师：王菁煜



中瑞世联资产评估集团有限公司



本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额
涉及的该受益权份额

资产评估报告

中企华评报字（2024）第 6315 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年五月二十日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	26

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位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师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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额，本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

评估对象：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额价值。

评估范围：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：

中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额评估基准日总资产账面价值为 636,932.74 万元，评估价值为 617,413.15 万元，减值额为 19,519.59 万元，减值率为 3.06%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额

资产评估报告正文

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额在 2023 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、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有单位为中国邮政储蓄银行股份有限公司，被评估主体为建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为经委托人同意使用资产评估报告的其他方。

(一) 委托人简介

1. 企业简介

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称：“邮储银行”）

法定住所：北京市西城区金融大街 3 号

经营场所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

主要经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

统一社会信用代码：9111000071093465XC

成立日期：2007-03-06

营业期限：2007-03-06 至 无固定期限

（二）被评估主体概况

1.基本情况

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元（以下简称：“C20 号投资单元”）

资产委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

资产受托人：建信信托有限责任公司（以下或简称：建信信托）

资产托管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司广东省分行

信托计划成立时间：2016 年 12 月 21 日

初始委托财产：5,118,750,000.00 元人民币

根据《建信信托-梧桐树集合资金信托计划信托合同》、《建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元认购单》、《上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托 [编号 X3-13-16546]》及相关转让合同的约定，建信信托拟对 C20 号投资单元下委托财产进行如下投资运作：

（1）投资用途：受让建信（北京）投资基金管理有限责任公司（以下或简称：建信投资）持有的上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托（以下或简称：上海单一财产信托）的信托受益权

(2) 投资金额：人民币伍拾壹亿壹仟捌佰柒拾伍万元整(小写：¥5,118,750,000.00)

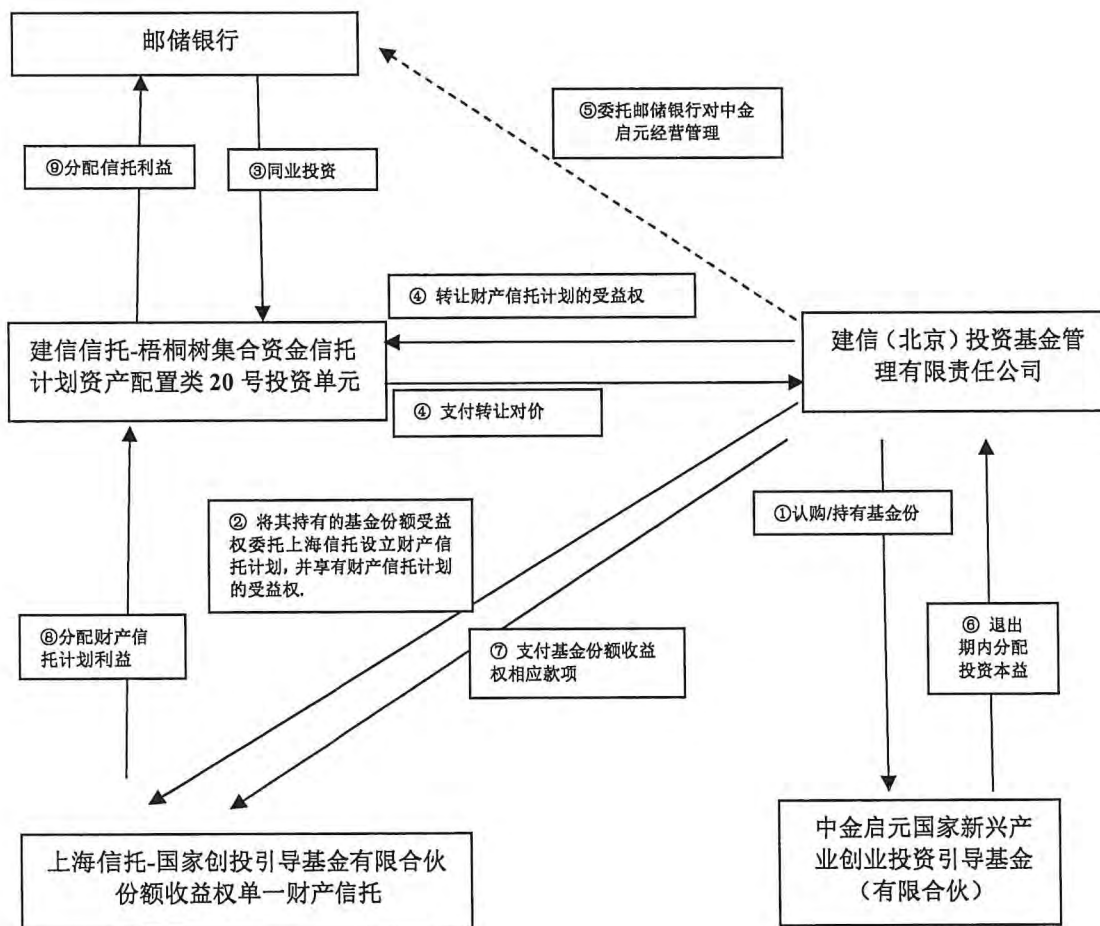
(3) 交易相关方：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

(4) 信托计划生效日：2016 年 12 月 21 日

2.底层资产情况

“C20 号投资单元”对应的底层资产，即建信（北京）投资基金管理有限责任公司作为中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）（以下简称：“中金启元”）的有限合伙人，持有的中金启元 19.86% 的份额。

中国邮政储蓄银行股份有限公司具体交易结构如下：



(1) 上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托的信托受益权

1) 财产信托受益权介绍

委托人/受益人：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：本合同项下的信托财产为中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）511,875.00 万元出资额对应的有限合伙份额收益权。

信托生效日：2016 年 12 月 21 日

2016 年 12 月 21 日，建信（北京）投资基金管理有限责任公司与上海国际信托有限公司签署了《上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托信托单位转让合同[编号 X3-13-16546-3-1]》，建信投资将上海单一财产信托的信托受益权转让给了建信信托。

2) 上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托财务状况

上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日
资产	
银行存款	1.53
交易性金融资产	458,465.27
资产合计	458,466.80
负债合计	47.04
所有者权益	458,419.76

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

(2) 中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）

1) 公司登记事项

名称：中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）

注册地址：浙江省杭州市上城区元帅庙后 88 号 142 室-1

执行事务合伙人：中金资本运营有限公司（以下简称：“中金资本”）

注册资本：2,576,875 万元人民币

企业类型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91330102MA27YCUY4B

成立日期：2016-08-05

营业期限：2016-08-05 至 2026-08-04

经营范围：服务：股权投资、创业投资、私募股权投资管理、投资管理、投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。

2) 历史沿革

中金启元是于 2016 年 8 月 5 日在中华人民共和国浙江省杭州市上城区注册成立的有限合伙企业，总规模 257.6875 亿元，从事股权投资、创业投资、私募股权投资管理、投资管理、投资咨询服务，是国内首支专注于投资新兴产业创投基金和企业的国家级基金，旨在通过参股创投基金和直接股权投资，解决新兴产业领域早中期、初创期创新型企业融资难题，助力创业创新和产业升级，促进资本与技术的融合，提升我国新兴产业整体发展水平和核心竞争力。

中金佳成投资管理有限公司（以下简称：“中金佳成”）是中金启元的唯一普通合伙人，即执行事务合伙人。2021 年 9 月中金佳成被中金资本吸收合并，吸收合并后中金资本代替中金佳成作为中金启元唯一普通合伙人，中金佳成依法注销。

中金启元合伙期限自设立之日起满 10 年之日止，根据基金投资运营及新兴产业发展情况，普通合伙人可提出合伙期限延期建议，提议不超过 3 次，提议延期时间加总不超过 5 年，且须经持有认缴出资额总和超过合伙企业总认缴出资额 1/2 的合伙人（应包括普通合伙人、国家出资有限合伙人）及引导基金理事会（指国家新兴产业创业投资引导基金理事会）同意方可延期。

截至 2023 年 12 月 31 日，中金启元总认缴为人民币 2,576,875 万元，建信投资认缴人民币 511,875.00 万元，认缴比例为 19.86%。

3) 财务状况

中金启元评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日
流动资产	495,481.39
非流动资产	2,656,040.30
其他非流动金融资产	2,656,040.30
资产合计	3,151,521.69
流动负债	550.59

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额资产评估报告

非流动负债	0.00
负债合计	550.59
所有者权益	3,150,971.10

注：以上财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，出具了普华永道中天北京审字（2024）第 0657 号审计报告。

3. 委托人与被评估主体之间的关系

委托人中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的被评估主体建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人、经委托人同意使用资产评估报告的其他方、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额，特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额价值。

（二）评估范围

评估范围是中国邮政储蓄银行股份有限公司申报评估的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

评估基准日，评估范围内的资产为流动资产，具体为交易性金融资产受益权份额，账面价值为 636,932.74 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

主要底层资产情况：

评估基准日，交易性金融资产受益权份额包含的底层资产包括母基金直投项目 19 个（通过中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（湖北）股权投资企业（有限合伙）管理），子基金 164 个。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字(24)第 P01658 号审计报告，和普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的普华永道中天北京审字（2024）第 0657 号审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

(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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；

11.《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第二次修订）；

12.其他与资产评估有关的法律法规。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资〔2017〕43 号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 10.《资产评估专家指引第 8 号--资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

(四)权属依据

- 1.基准日股份持有证明或出资证明；
- 2.有关资产产权合同、投资协议；
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.企业提供的资料
 - (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - (2) 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2.资产评估机构收集的资料

- (1) 同花顺金融数据库；
- (2) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (3) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (4) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元份额进行评估。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元，采用资产基础法确定该信托计划整体市场价值，再根据持有的资产信托份额确定交易性金融资产价值。

1. 建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元

建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元未单独进行核算，其资产为交易性金融资产。

交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托。本次对于投资的上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托，采用资产基础法确定财产信托整体市场价值，再根据持有的财产信托份额确定交易性金融资产价值。

2. 上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托

上海信托-国家创投引导基金有限合伙份额收益权单一财产信托基准日报表包括银行存款、交易性金融资产和流动负债。

对于银行存款，对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。

对于交易性金融资产，具体是建信投资对外投资的中金启元份额。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。对于中金启元采用资产基础法进行评估。

对于流动负债，以核实后账面值为评估值。

3. 中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）

中金启元基准日报表包括货币资金、预付款项、其他流动资产、其他非流动金融资产和流动负债。

（1）货币资金、预付款项和其他流动资产

货币资金具体包括银行存款和其他货币资金，对于币种为人民币的银行存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

对于预付款项，对于按照合同约定能够收到相应服务或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

对于其他流动资产，在了解其形成原因并查阅了相关依据及账簿的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

（2）其他非流动金融资产

对于其他非流动金融资产，主要包括直投项目和子基金项目。搜集直投项目和子基金项目的各类资料，调查了解被投资单位在评估基准日的财务状况，获取历史年度及评估基准日的财务报表。

逐一计算母基金所持有的子基金份额或者直接持有项目权益的公允价值，结合母基金报表层面的其他资产和负债，计算得到母基金全体投资人权益的公允价值，进而根据基金合同、合伙协议或 LPA 中的分配安排，计算得出特定母基金投资人对应的权益份额公允价值。

a 直投项目：

直投项目评估方法参考如下：

在管投资项目目前的状态		估值方法
已上市	评估基准日股票有交易价格的	按照评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值
	股票处于限售期	以 AAP 期权定价模型确定限售流通股的价值，公式为： $FV = S \times (1 - LOMD)$
其他	正在并购，并购草案已出（被上市公司收购资产重组中）	参照重组并购方案中对目标公司的估值水平。
	近期有融资价格	参照再融资的价格或者转让价格
	签订回购协议	按照回购协议中的赎回条款及可回收性确定估值
	股权投资	满足市场法条件，以市场法进行估值
不满足市场法估值条件		结合被投资单位账面净资产以及综合其他具体情况，最终确定估值水平。
一年以内的近期股权投资		以目前的投资成本确认估值水平

本次基准日涉及的直投项目明细见评估范围处描述。通过取得的资料，针对不同项目，采取不同的评估方法：

1) 股票市价法

截至评估基准日，此类股票可自由流通，故本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值确定股票价值。本次包含的项目明细如下：

序号	出资单位名称	投资标的名称	类型	拟采用评估方法
1	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	A1 公司	直投项目	股票市价法
2	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	A2 公司	直投项目	股票市价法
3	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	A3 公司	直投项目	股票市价法

2) 最新融资价格法

被投资企业有距评估基准日最近一次的融资行为，参考最近融资价格法，确定股权价值。本次包含的项目明细如下：

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额资产评估报告

序号	出资单位名称	投资标的全称	类型	拟采用评估方法
1	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	B1 公司	直投项目	最新融资价格法
2	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	B2 公司	直投项目	最新融资价格法
3	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	B3 公司	直投项目	最新融资价格法
4	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	B4 公司	直投项目	最新融资价格法

3) 市场法

对于评估基准日未上市的公司股权，如我国资本市场存在的与被评估标的可比的同行业上市公司可以满足数量条件，本次采用上市公司比较法进行评估。本次包含的项目明细如下：

序号	出资单位名称	投资标的全称	类型	拟采用评估方法
1	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	C1 公司	直投项目	市场法
2	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	C2 公司	直投项目	市场法
3	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	C3 公司	直投项目	市场法
4	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	C4 公司	直投项目	市场法
5	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	C5 公司	直投项目	市场法
6	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	C6 公司	直投项目	市场法
7	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	C7 公司	直投项目	市场法

注：其中序号 5、6 计划于 2024 年上市，取市场法评估结果和账面价值孰高作为评估结果。

4) 其他方法

截至评估基准日，直投项目中有 5 个项目再回购谈判过程中尚未形成结论，或虽然公司运营状况不佳但处于下一轮融资谈判过程，本次评估未取得相关标的财务数据，以账面值确认评估值。本次包含的项目明细如下：

序号	出资单位名称	投资标的全称	类型	备注
----	--------	--------	----	----

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额资产评估报告

序号	出资单位名称	投资标的全称	类型	备注
1	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	D1 公司	直投项目	回购谈判中
2	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	D2 公司	直投项目	新一轮融资
3	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	D3 公司	直投项目	新一轮融资
4	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	D4 公司	直投项目	新一轮融资
5	中金启元国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）	D5 公司	直投项目	新一轮融资

b 子基金：

逐一计算子基金所持有的基金份额或者项目权益的公允价值，结合子基金报表层面的其他资产和负债，计算得到子基金全体投资人权益的公允价值，进而根据合伙协议及其补充协议或 LPA 中的分配安排，计算得出母基金对应的权益份额公允价值。

其中，对于子基金是否需要往下穿透评估的考虑，需要穿透包括以下三种情形：

1) 对子基金控股或者实际控制的；例如：对子基金的持有比例超过 50%，或为第一大出资人并且通过基金等有关协议安排能够对该子基金的经营管理和投资决策单独或主导进行实际支配的情况。

2) 评估师根据重要性的原则需要穿透的；

3) 评估师根据职业判断需要穿透的其他情形。

本次根据收集的项目资料情况，子基金对于再投项目均不控制。如子基金审计报告中的再投项目以公允价值计量，评估人员对子基金评估基准日的再投项目的公允性参考直投项目评估方法，同时结合审计报告和公开数据等进行验证，以验证合理的账面值确认子基金再投项目于基准日评估值；非公允价值计量的，通过搜集资料情况以及公开渠道查询相关资料来进行综合分析判断，考虑是否对账面值做出调整。

(3) 负债：本次根据收集的历史支付凭证和截至基准日的计提情况，核实负债的真实性和准确性。已核实后的金额确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2024 年 3 月 29 日至 2024 年 5 月 20 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2024 年 3 月 29 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 调查核实

评估人员于 2024 年 4 月 2 日至 2024 年 5 月 20 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估主体的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 尽职调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了尽职调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的基金投资份额等资产的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，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

评估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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

(一) 基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业依约经营的假设。

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1.假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2.假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

中国邮政储蓄银行股份有限公司评估基准日拟转让的交易性金融资产受益权账面价值为 636,932.74 万元，评估价值为 617,413.15 万元，减值额为 19,519.59 万元，减值率为 3.06%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	636,932.74	617,413.15	-19,519.59	-3.06
资产总计	636,932.74	617,413.15	-19,519.59	-3.06

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于缺乏控制权可能产生的折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估利用了德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报（审）字(24)第 P01658 号审计报告，和普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的普华永道中天北京审字（2024）第 0657 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(二)根据中金启元合伙协议，国家出资有限合伙人对中金启元实缴出资实际使用额的收益超过按照门槛收益率（指国家出资有限合伙人在合伙企业存续期限内从合伙企业累计获得的全部税前分配金额达到国家出资有限合伙人的实缴出资实际使用额按照年单利 10%计算的收益率）计算的收益部分（以下简称“超额收益”），对其他出资人让渡 50%-100%(以下简称“让渡比例范围”),在国家出资有限合伙人退出中金启元或中金启元存续期结束时结合国家出资有限合伙人对国家出资绩效考核情况在让渡比例范围内确定具体的让渡金额，并进行清算。国家出资有限合伙人对国家出资绩效考核重点在于中金启元政策目标实现情况，有关考核办法由国家出资有限合伙人在中金启元设立后另行制定，并结合中金启元投

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 20 号投资单元下的信托受益权份额涉及的该受益权份额资产评估报告

资运营情况适时调整。至报告报出前，相关考核办法尚未明确，故本次评估未考虑超额收益让渡对评估结果的影响。

(三)基准日对母基金报表的评估测算，主要依据基金管理人相关工作人员提供的本金投入情况、分红数据、各投资标的的权益比例，并结合合伙协议的主要条款进行分析估算，受制于资料和信息的不对称性，且最终分配解释权在基金管理人上，因此预测结果可能会与实际结果存在一定差异。

(四)本次根据收集的项目资料情况，子基金对于再投项目均不控制。本次评估考虑，如子基金审计报告中的再投项目以公允价值计量，评估人员对子基金评估基准日的再投项目的公允性参考直投项目评估方法，同时结合审计报告和公开数据等进行验证，以验证合理的账面值确认子基金再投项目于基准日评估值；非公允价值计量的，通过搜集资料情况以及公开渠道查询相关资料来进行综合分析判断，考虑是否对账面值做出调整。

(五)报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(六)本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七)本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(八)评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

(三)除委托人、资产评估委托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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此不承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 20 日。

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
王骥超
11190013

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
王海梅
11130103

北京中企华资产评估有限责任公司


二〇二四年五月二十日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类26号投资单元受益权份额
涉及的该受益权份额

资产评估报告

天兴评报字（2024）第0944号

（共1册，第1册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇二四年五月二十日

目录

声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、委托人、被评估主体和其他报告使用人概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告的使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23

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。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、完整性、合法性是评估结论生效的前提，本次纳入评估范围的资产、负债清单、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。

八、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。

九、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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类26号投资单元受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告·摘要

天兴评报字（2024）第 0944 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额经济行为涉及的该受益权份额在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额，本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

二、评估对象与范围

本次资产评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额涉及的该受益权份额价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 12 月 31 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 1,968,498.16 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为 1,958,670.11 万元，减值额为 9,828.05 万元，增值率为-0.50%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类26号投资单元受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告·正文

天兴评字（2024）第 0944 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称：“天健兴业”）接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额经济行为涉及的该受益权份额在 2023 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、被评估主体和其他报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 3 号

经营场所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资金：9,916,107.6038 万元人民币

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动

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。)

(二) 被评估主体（信托计划）概况

1. 基本信息

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

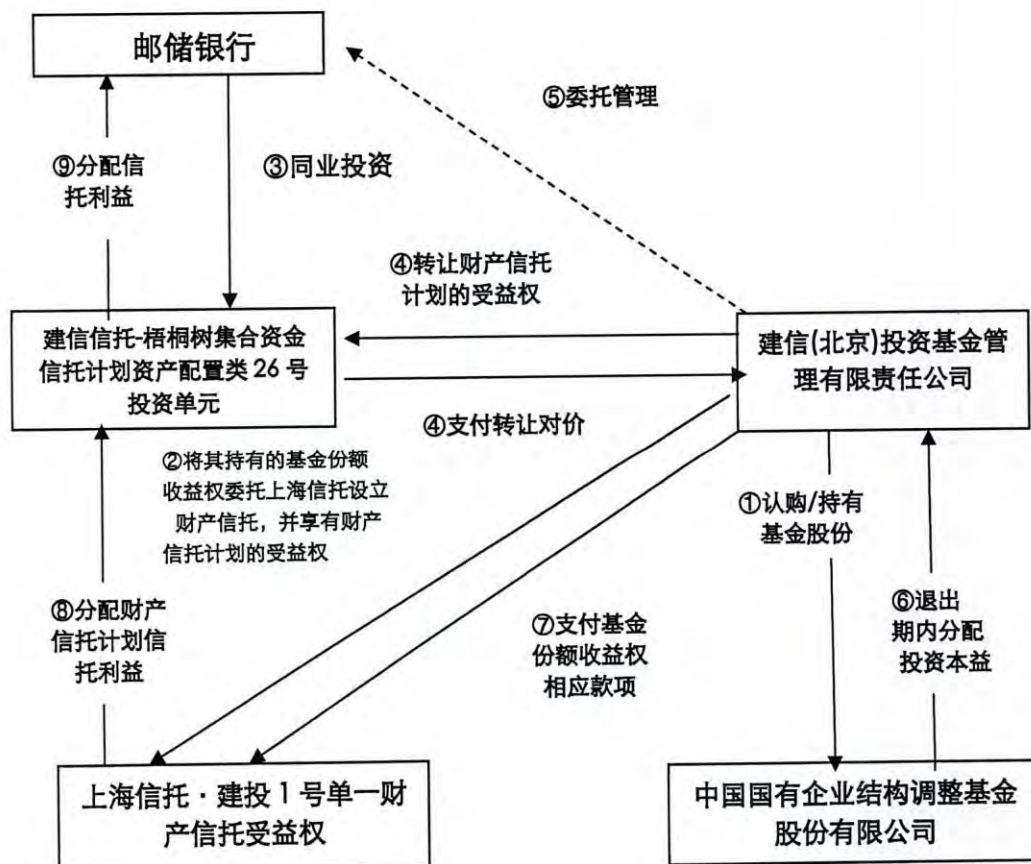
受托人：建信信托有限责任公司

托管人：中国邮政储蓄银行广东省分行

信托成立时间：2016 年 10 月 28 日

出资情况：2016 年 10 月 28 日邮储银行第一次出资 100 亿元，2017 年 9 月 22 日邮储银行第二次出资 150 亿元。

2. 交易结构



3. 底层资产

(1) 财产信托：上海信托·建投 1 号单一财产信托

1) 财产信托受益权介绍

委托人/受益人：建信(北京)投资基金管理有限责任公司

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：本合同项下委托人初始交付的信托财产为委托人已认缴未实缴的中国国有企业结构调整基金股份有限公司 500 亿元出资额对应股权的股权收益权。

信托生效日：2016 年 10 月 28 日

2016 年 10 月 28 日，建信(北京)投资基金管理有限责任公司与上海国际信托有限公司签署《上海信托·建投 1 号单一财产信托股权收益权转让合同》，建信投资向上海信托依约转让其已认缴未实缴的中国国有企业结构调整基金股份有限公司 500 亿元出资额对应股权的股权收益权委托上海信托设立《上海信托·建投 1 号单一财产信托》（上海 X3-13-16683），信托成立日建信投资取得信托项下 500 亿份信托单位。

此后，建信(北京)投资基金管理有限责任公司与建信信托有限公司签署《上海信托·建投 1 号单一财产信托信托单位转让合同》，将其持有的 500 亿份信托单位转让给建信信托有限公司，建信信托作为“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元”的受托人，同意以自己名义代表“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元”受让目标信托单位。

2) 财务状况

上海信托·建投 1 号单一财产信托受益权评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2023 年 12 月 31 日
银行存款	0.15
交易性金融资产	1,750,000.00
资产总计	1,750,000.15
负债合计	0.15
资产净值	1,750,000.00

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

(2) 中国国有企业结构调整基金股份有限公司

名称：中国国有企业结构调整基金股份有限公司

法定住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 F702 室

经营场所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 F702 室

法定代表人：郭祥玉

注册资本：7614731.84 万元（正在变更为 6917826.09 万元）

实缴资本：7614731.84 万元（正在变更为 6917826.09 万元）

成立日期：2016 年 09 月 22 日

经营范围：非公开募集资金；股权投资；项目投资；资产管理；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

3.财务状况

建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2023 年 12 月 31 日
银行存款	0.67
交易性金融资产	1,750,000.00
其他资产	195.99
资产总计	1,750,196.66
负债合计	1,012.95
资产净值	1,749,183.72

注：以上财务数据为资产管理计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

（三）评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人和被评估主体的关系

委托人中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的被评估主体建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额。

二、评估目的

邮储银行拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额，特委托我公司对该经济行为所涉及建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

评估对象为建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号受益权份额价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额评估基准日财务报表为企业提供的财务数据。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 1,968,498.16 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了德师报(审)字(24)第 P01658 号审计报告，并发表了无保留意见。

主要底层资产概况

评估基准日，该受益权份额底层资产（国调基金）主要包括交易性金融资产和其他权益工具，其中交易性金融资产投资成本 5,364,190.29 万元，账面价值

6,569,803.82 万元，其他权益工具投资成本 1,520,131.98 万元，账面价值 991,146.76 万元。主要为母基金股票投资 34 项、股权投资 34 项、子基金 27 项、资管计划 28 项、可转债投资 1 项。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对中国国有企业结构调整基金股份有限公司出具的天职业字[2024]15632 号审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

本项目资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，国务院 2020 年 732 号令）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；
11. 《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第二次修订）；
12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资【2017】43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
10. 《资产评估专家指引第8号--资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39号）；
11. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】43号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（四）资产权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 有关资产产权合同、投资协议及相关合同等资料；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. Wind 资讯数据库；
3. 基金管理人提供的标的企业的净值表、会计报表、定期管理报告；
4. 第三方估值机构出具的估值报告；
5. 投资人员的投资管理报告以及相关标的的投融资信息；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

8. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他依据

无。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，

在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

成本法评估操作思路：本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额进行评估。

交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元，采用成本法确定该资金信托计划整体市场价值，再根据持有的资金信托份额确定交易性金融资产价值。

1.建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元基准日报表包括银行存款和交易性金融资产。

(1) 银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

(2) 交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的上海信托·建投 1 号单一财产信托。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的上海信托·建投 1 号单一财产信托，采用成本法确定财产信托整体市场价值，再根据持有的财产信托份额确定交易性金融资产价值。

(3) 其他资产及负债：核算的是被评估主体与信托相关的其他资产及负债，评估人员首先对资产及负债形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅相关资料，以确定资产及负债的真实性和完整性，以核实后的金额作为评估值。

2. 上海信托·建投 1 号单一财产信托基准日报表包括银行存款和交易性金融资产。

(1) 对于银行存款，与上述介绍评估方法一致；

(2) 对于交易性金融资产，主要是其投资的中国国有企业结构调整基金股份有限公司。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。对于中国国有企业结构调整基金股份有限公司采用成本法进行评估。

3. 中国国有企业结构调整基金股份有限公司基准日报表包括货币资金、交易性金融资产、其他权益工具以及其他资产及负债。

(1) 对于货币资金、其他资产及负债，与上述介绍评估方法一致。

(2) 对于交易性金融资产、其他权益工具，主要包括直投项目（包括股票及股权）、子基金项目、资管计划及债权投资。搜集各类投资项目的各类资料，调查了解被投资主体在评估基准日的财务状况，获取历史年度及评估基准日的财务报表以及净值表。对于各类资产的评估方法如下：

直投项目：

直投项目评估方法参考如下：

在管投资项目目前的状态		估值方法	
已上市	评估基准日股票有交易价格的	按照评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值	
	股票处于限售期	以 AAP 期权定价模型确定限售流通股的价值，公式为： $FV = S \times (1 - LOMD)$	
其他	近期有融资价格	参照再融资的价格或者转让价格	
	签订回购协议	按照回购协议中的赎回条款及可回收性确定估值	
	股权投资	满足市场法条件，以市场法进行估值	市场法
		不满足市场法估值条件	结合被投资单位账面净资产以及综合其他具体情况，最终确定估值水平。
	可转债	以目前的投资成本及可回收性确认估值水平	
一年以内的近期股权投资	以目前的投资成本确认估值水平		

本次基准日涉及的直投项目明细见评估范围处描述。通过取得的资料，针对不同项目，采取不同的评估方法：

1) 股票市价法

截至评估基准日，此类股票可自由流通，故本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值确定股票价值。采用该种方法的投资项目共 29 项。

2) 最新融资价格法

被投资企业有距评估基准日最近一次的融资行为，参考最近融资价格法，确定股权价值。采用该种方法的投资项目共 9 项。

3) 市场法

对于评估基准日未上市的公司股权，如我国资本市场存在的与被评估标的可比的同行业上市公司可以满足数量条件，本次采用上市公司比较法进行评估。采用该种方法的投资项目共 20 项。

4) AAP 期权定价模型

截至评估基准日，直投项目中有 3 个股票处于限售，以 AAP 期权定价模型确定限售流通股的价值。

5) 回购协议价

截至评估基准日，直投项目中有 2 个股票签署了回购协议，按照回购协议中的赎回条款及可回收性确定估值。

6) 成本定价

对于 SPV 等四家投资单位，因为投资占比较小，未能取得基准日报表，被投资主体认为其账面价值公允反映其价值，因此以投资成本确定其评估值。

子基金：

除国调战略性新兴产业投资基金（滁州）合伙企业（有限合伙）外，中国国有企业结构调整基金股份有限公司对下属子基金均不控制，因此主要采用 NAV 入账，本次评估根据子基金提供的对账单，以核实后的对账单金额确定其评估值。对于实际控制的国调战略性新兴产业投资基金（滁州）合伙企业（有限合伙），本次评估根据收集的项目资料情况，子基金审计报告中的在投项目均以公允价值计量，评估人员对子基金评估基准日的再投项目的公允性参考直投项目评估方法，同时结合审计报告和公开数据等进行验证，以验证合理的账面值确认子基金在投项目于基准日评估值，最终结合国调基金的持股比例确认其持有的子基金的权益价值。

（3）负债：本次根据收集的历史支付凭证和截至基准日的计提情况，核实负债的真实性和准确性。已核实后的金额确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等

重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、

资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业依约经营的假设

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 1,968,498.16 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为 1,958,670.11 万元，减值额为 9,828.05 万元，增值率为-0.50%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，

委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

无。

2. 评估程序受到限制的情形：

无。

3. 评估资料不完整的情形：

无。

4. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

5. 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：

无。

6. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

2024年5月15日，国调基金股东会通过决议，对2023年的可分配利润进行分配，并以2023年12月31日留存股本691.78亿元为基数减资3.40%，建信(北京)投资基金管理有限责任公司获得分配770,000,000.00元，其中分配本金595,000,000.00元，分配收益175,000,000.00元。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

7. 建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元和上海信托·建投 1 号单一财产信托的财务报表未经审计。托管费及保管费已在建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 26 号投资单元报表上进行了计提。评估师以账面值确认为评估值。

8. 纳入评估范围内的部分上市公司，如天马电子、生益电子、航发控制、中粮资本等，在基准日后股价波动较大，本次评估按照基准日前 30 日均价确认评估值，提请报告使用者关注上市公司股价波动对评估结论的影响。

9. 本次对于国调基金采用市场法的直投项目中，均采用企业提供的近期财务报表，并未经过审计。直投项目中有部分项目通过 SPV 或合伙企业进行投资，国调基金并未提供 SPV 报表和合伙企业协议，本次评估依据企业提供的报表信息直接对底层资产进行估值，并没有考虑 SPV 架构对评估结果的影响。

10. 根据前期评估师与企业沟通的操作方案，且国调基金并未提供充分的资料，本次评估未对子基金打开评估。对于子基金评估，本次评估主要依据子基金提供的 NAV 净值为基础得出，该净值尚未经过审计，管理层以该净值作为入账依据，由于无法取得其他资料，本次评估按照子基金管理人提供的 NAV 对账金额作为评估值。但基金管理人并未提供 NAV 的具体计算过程，评估师尚无法进行复核 NAV 是否考虑分配及估值是否合理，且鉴于具体最终分配解释权在基金管理人上，因此评估结果可能会与实际结果存在差异。

11. 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

12. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

13. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

14. 评估结论在评估假设前提下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2024 年 5 月 20 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

北京天健兴业资产评估有限公司



资产评估师签名:

包迎春



中国·北京

资产评估师签名:

王宗礼



二〇二四年五月二十日

本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 28 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告

中瑞评报字[2024]第 300845 号

(共一册, 第一册)


中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

2024年5月20日

110102038076

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估主体和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

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

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

九、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，对已发现的问题进行了如实披露。

十、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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 28 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告摘要
中瑞评报字[2024]第 300845 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为贵公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额提供价值参考。该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

评估对象：为贵公司所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额。

评估范围：为所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额于评估基准日申报的所有资产及负债。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经采用成本法，中国邮政储蓄银行股份有限公司于评估基准日持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额账面价值 198,907.76 万元，评估值为 186,348.49 万元，减值额 12,559.27 万元，减值率 6.31%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 28 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告正文

中瑞评报字[2024]第 300845 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额在 2023 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、被评估主体和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为中国邮政储蓄银行股份有限公司，被评估主体为所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的使用者。

(一) 委托人概况

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”或“委托人”）

法定住所：北京市西城区金融大街 3 号

经营场所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。)

(二) 建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元

1. 基本情况

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元（以下简称“28 号投资单元”）

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

受托人：建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）

信托受益权存续期：本投资单元项下信托受益权存续期为 10 年，自委托人加入信托计划之日起算。

2. 根据《建信信托-梧桐树集合资金信托计划信托合同》和《建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元认购单》的约定：本信托为自益信托，参与信托计划的委托人为唯一受益人；本信托成立时，委托人即为受益人；信托受益权转让或以其它方式过户后，取得信托受益权的主体为受益人，同时，该主体取代原委托人享有委托人的全部权利并承担全部义务。受托人将按照本合同的约定以自己的名义管理、运用、处分信托财产。

3. 具体交易安排情况如下

该信托计划受益权的具体交易结构如下：

(1) 建信（北京）投资基金管理有限责任公司（以下简称“建信投资”）作为有限合伙人参与设立深圳市国协一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）并认购基金份额。

(2) 建信投资以上述基金份额之收益权委托上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）设立“上海信托·建信 3 号单一财产信托”（该财产信托计划的受托人为上海信托，委托人暨受益人为建信投资）。

(3) 建信信托设立“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”，邮储银行作为委托人，认购 28 号投资单元。

(4) 28 号投资单元受让建信投资持有的“上海信托·建信 3 号单一财产信托”的信托计划受益权，并向建信投资支付相应信托计划受益权转让对价款。

(5) 建信投资与邮储银行签订《委托经营管理协议》，全权委托邮储银行对其

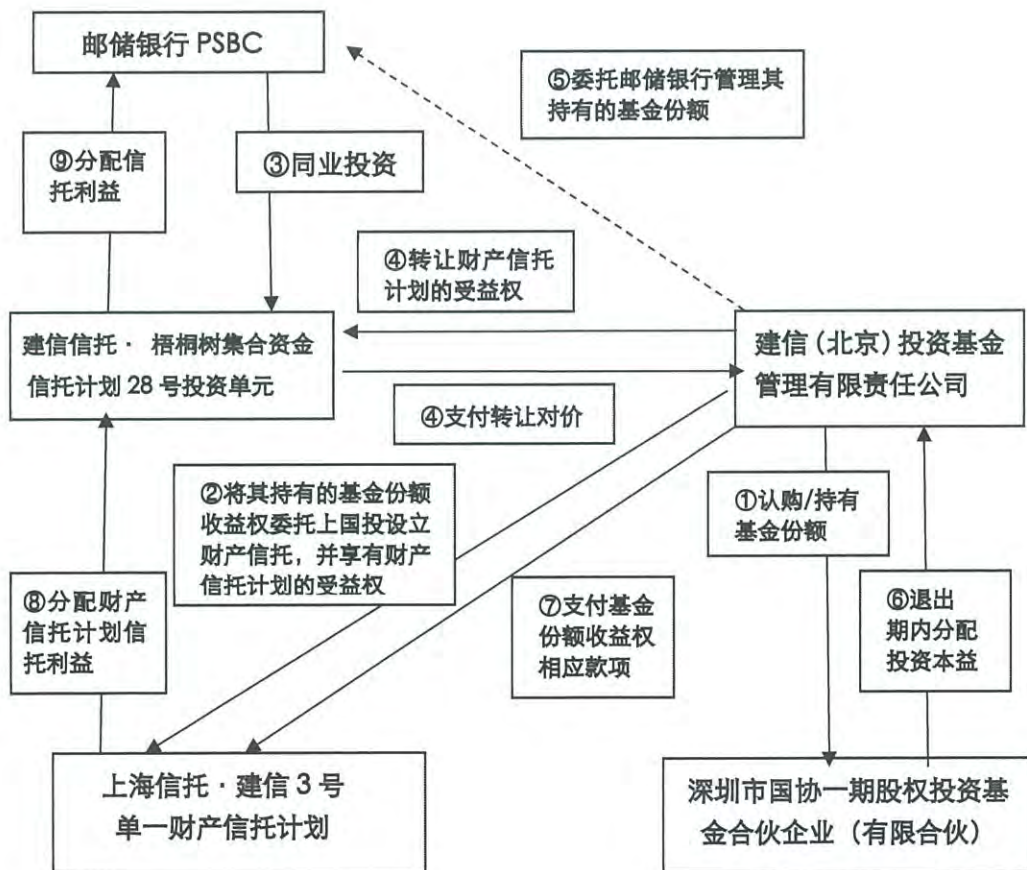
持有的深圳市国协一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金份额进行管理。

(6) 基金退出期内，基金逐笔将收回的投资本益按投资比例分配给各合伙人。

(7) 鉴于建信投资已将基金份额之收益权设立了财产权信托计划，故建信投资以支付基金份额收益权相应款项的方式将所收到的信托利益（扣除相关税费及信托报酬）支付至财产信托计划对应信托财产专户。

(8) 鉴于建信投资虽然是财产权信托计划的委托人，但其已将该财产权信托计划的受益权转让给了“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”，故财产信托计划的受托人上海信托将该信托利益（扣除相关税费及信托报酬）分配至 28 号投资单元项下的信托财产专户。

(9) 28 号投资单元收到上述信托利益后，将扣除相关税费及信托报酬后的相关信托利益按比例分配给受益人。



4.上海信托·建信 3 号单一财产信托

(1) 基本情况

名称：上海信托·建投 3 号单一财产信托

委托人：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：委托人出资形成的深圳市国协一期股权投资基金合伙企业(有限合伙)优先级有限合伙份额

信托期限：自生效之日起 12 年

(2) 根据《上海信托·建投 3 号单一财产信托信托单位转让合同 1》的约定，建信投资将上海信托·建投 3 号单一财产信托信托单位转让给建信信托，建信信托作为“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投建资单元”的受托人，同意以自己名义代表“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受让目标信托信托单位。

(3) 财务状况

上海信托·建投 3 号单一财产信托评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资 产	2023 年 12 月 31 日
银行存款	0.42
交易性金融资产	200,122.34
资产总计	200,122.76
负债合计	23.83
资产净值	200,098.93

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

5. 基金概况

(1) 注册登记情况

名称：深圳市国协一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称为“国协一期”、基金）

统一社会信用代码：91440300MA5DPCX668

类型：有限合伙企业

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

执行事务合伙人：深圳市招商国协壹号股权投资基金管理有限公司

出资额：3,000,950 万元人民币

成立日期：2016-11-18

经营范围：投资管理（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；对未上市企业进行股权投资；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；股权投资；投资咨询（不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

（2）历史沿革

国协一期是 2016 年在深圳市注册成立的有限合伙企业，于 2016 年 11 月 18 日取得深圳市南山区市场和质量监督管理局核发的 440300602645796 号企业法人营业执照。

基金自营业执照签发之日起成立，合伙期限为十二年。基金普通合伙人为深圳市招商国协壹号股权投资基金管理有限公司，其作为执行事务合伙人负责本合伙企业的日常投资管理的运作工作。

根据《深圳市国协一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）（经修订的）之合伙协议（第一次修订）》（简称“《合伙协议》”），本基金全体合伙人总认缴出资额为人民币 3,000,950 万元，各合伙人实缴出资额 563,200 万元。

2022 年，国协一期进行现金分配，合伙人分回部分出资额，截止 2022 年 12 月 31 日，合伙人剩余实缴出资额 282,324.08 万元。

2023 年，国协一期进行现金分配，合伙人分回部分出资额，截止 2023 年 12 月 31 日，合伙人剩余实缴出资额 200,235.28 万元。

（3）主要税项及政策

①所得税

根据《合伙企业法》、《财政部、国家税务总局关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》（财税[2008]159 号）及《关于个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税的规定》的通知（财税[2000]91 号）等国家有关税收规定，本基金的生产经营所得和其他所得，由合伙人分别缴纳所得税。

②印花税

印花税按相关应税项目及税率缴纳。

(4) 近三年的资产、负债和财务、经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	611,365.63	275,882.61	184,154.86
负债总额	80.37	3,039.67	40.27
所有者权益	611,285.26	272,842.94	184,114.59
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	55,442.00	-36,079.53	6,869.63
利润总额	52,641.50	-38,956.76	4,063.27
净利润	52,641.50	-38,956.76	4,063.27

以上历史年度及评估基准日财务数据已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计,并分别出具了无保留意见的《审计报告》(德师深圳报(审)字(22)第 P00572 号、德师深圳报(审)字(23)第 P00367 号、德师深圳报(审)字(24)第 P00271 号)。

(三) 委托人和被评估主体之间的关系

邮储银行拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

邮储银行拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额,特委托中瑞世联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额价值。

（二）评估范围

邮储银行基准日对 28 号投资单元受益权份额账面值为 198,907.76 万元。

上海信托·建投 3 号单一财产信托基准日账面净值为 200,098.93 万元，其中交易性金融资产账面值为 200,122.34 万元。交易性金融资产为国协一期中由建信投资持有的优先级受益权份额，本次主要对底层的国协一期进行了评估。

评估范围主要为国协一期全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产主要包括交易性金融资产、其他非流动金融资产。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,172,118,895.61
货币资金	19,652,452.23
交易性金融资产	1,149,311,928.10
预付账款	59,929.84
其他流动资产	3,094,585.44
二、非流动资产合计	669,429,654.44
其他非流动金融资产	669,429,654.44
三、资产总计	1,841,548,550.05
四、流动负债合计	402,657.22
应付票据及应付账款	280,596.71
其他应付款	122,060.51
五、负债总计	402,657.22
六、净资产（所有者权益）	1,841,145,892.83
实缴出资	2,002,352,820.77
未分配利润	-161,206,927.94
合伙人净资产合计	1,841,145,892.83

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（德师深圳报（审）字（24）第 P00271 号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的资产主要是交易性金融资产及其他非流动金融资产。

1.交易性金融资产

基准日交易性金融资产包括股票投资、基金投资、其他投资，具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
交易性金融资产-股票投资	141,831,343.86
交易性金融资产-基金投资	556,912,880.46
交易性金融资产-其他投资	450,567,703.78
交易性金融资产合计	1,149,311,928.10

2.其他非流动金融资产

为国协一期的未上市投资项目，账面值共计 66,942.97 万元，其中股权投资 9 项，债权投资 1 项，尚未出资 1 项。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，未申报表外资产。

（五）利用（引用）其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告利用了国协一期基准日经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的无保留意见《审计报告》（德师深圳报（审）字（24）第 P00271 号）。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利

率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；

9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；

10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；
11. 《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第二次修订）；
12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（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—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估主体法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 有关资产产权合同、投资协议；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 资产评估机构收集的资料
 - （1）同花顺金融数据库；

- (2) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (3) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (4) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

- 1. 被评估单位提供的资产评估申报表、访谈记录；
- 2. 《证券公司金融工具估值指引》（中证协发〔2018〕216 号）；
- 3. 《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》（中国证券投资基金业协会，2018 年）
- 4. 《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》（中国证券投资基金业协会，中基发〔2017〕6 号）；
- 5. 《上市公司创业投资基金股东减持股份的特别规定》（中国证券监督管理委员会公告 2020 年第 17 号，2020-3-31）；
- 6. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
- 7. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现

模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）成本法

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的总称。

3.评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（二）成本法简介

1.成本法评估操作思路

本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额进行评估。

2.交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额，采用成本法确定该信托受益权份额整体市场价值，再根据持有的信托份额确定交易性金融资产价值。

上海信托·建投 3 号单一财产信托受益权份额基准日报表主要包括银行存款和交易性金融资产。

(1) 银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

(2) 交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的深圳市国协一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）份额收益权。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的国协一期，采用成本法确定合伙企业的全部份额市场价值，再根据持有的有限合伙份额确定交易性金融资产价值。

国协一期基准日报表主要包括货币资金、交易性金融资产、预付账款、其他流动资产、其他非流动金融资产。对于货币资金，与上述介绍评估方法一致；对于交易性金融资产和其他非流动金融资产，均为国协一期的直投项目，包含已上市项目和未上市项目。搜集已上市和未上市项目的各类资料，调查了解被投资单位在评估基准日的财务状况，获取历史年度及评估基准日的财务报表。

逐一计算国协一期的持有项目权益的公允价值，结合国协一期报表层面的其他资产和负债，计算得到国协一期全体投资人权益的公允价值，进而根据基金合同、合伙协议或 LPA 中的分配安排，计算得出优先级有限合伙份额对应的收益权公允价值。

①直投项目：

直投项目评估方法参考如下：

在管投资项目目前的状态		估值方法	
已上市	评估基准日股票有交易价格的	按照评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值	
	股票处于限售期	以 AAP 期权定价模型确定限售流通股的价值，公式为： $FV = S \times (1 - LOMD)$	
挂牌新三板	评估基准日附近股票成交较频繁或有定增事项的	采用距离基准日较近的定增价格等计算评估对象价值	
	评估基准日附近股票无成交或成交不频繁的	采用市场法计算评估对象价值	
其他	正在并购，并购草案已出（被上市公司收购资产重组中）	参照重组并购方案中对目标公司的估值水平。	
	近期有融资价格	参照再融资的价格或者转让价格	
	签订回购协议	按照回购协议中的赎回条款及可回收性确定估值	
	股权投资	满足市场法条件，以市场法进行估值	市场法
		不满足市场法估值条件	结合被投资单位账面净资产以及综合其他具体情况，最终确定估值水平。
可转债	以目前的投资成本及可回收性确认估值水平		
一年以内的近期股权投资		以目前的投资成本确认估值水平	

本次基准日涉及的直投资项目明细见评估范围处描述。通过取得的资料，针对不同项目，采取不同的评估方法：

1) 股票市价法

截至评估基准日，该项目 2 个，此类股票可自由流通，故本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值确定股票价值。

通过 spv 投资的已上市项目 3 个，spv 按公允价值对投资项目进行计量，本次按 spv 基准日分配的金额确定评估值。

通过资管计划投资的已上市项目共 5 个，本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数加上资管计划的其他资产负债确定投资项目评估值。

2) 最新融资价格法

基准日有 2 个直投资项目，被投资企业有距评估基准日最近一次的融资行为，参考最近融资价格法，确定股权价值。

3) 市场法

对于评估基准日未上市的公司股权，如我国资本市场存在的与被评估标的可比的

同行业上市公司可以满足数量条件，本次采用上市公司比较法进行评估。本次包含的项目共 7 个。

4) 其他方法

截至评估基准日，直投项目中有 1 个为尚未投出的资金，1 个为债权投资，分别按本金加利息及回收性确定评估值。

3. 流动负债

本次根据收集的历史支付凭证和截至基准日的计提情况，核实负债的真实性和准确性。以核实后的金额确认评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于 2024 年 3 月 29 日至 2024 年 5 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场核查，主要是到被评估单位办公场所，搜集并核实各项资产资料。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产及负债的权属证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1)被评估单位的历史沿革、合伙人及份额；
- (2)被评估单位的资产、财务、投资项目管理状况；
- (3)被评估单位的投资计划、发展规划；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6)其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，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

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.企业依约经营的假设

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照合伙人协议的约定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后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；

2.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

4.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（三）特殊假设

1.假设基金在评估基准日模拟清算状况下进行分配；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

4.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估采用成本法对邮储银行持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结论及增减值原因分析

评估基准日“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 28 号投资单元”受益权份额账面价值为 198,907.76 万元，收益权评估值为 186,348.49 万元，减值额 12,559.27 万元，减值率 6.31%。

评估减值的主要原因为底层经营主体国协一期的直接投资项目在基准日市场表现较差，在评估基准日分配后，形成的公允价值与邮储银行账面值相比略有下降。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告利用了国协一期基准日经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的无保留意见《审计报告》（德师深圳报（审）字（24）第 P00271 号）的审计结论。

（二）期后分配及基准日最近一次分配事项

国协一期于 2024 年 3 月 13 日对 2023 年度可分配资金进行了分配，邮储银行获得分配 9,500 万元，其中分配门槛收益 2,983.11 万元，提前还本额 6,516.89 万元，承担管理费 73.69 万元。

国协一期基准日前最近一次分配日为 2023 年 11 月 22 日，邮储银行获得分配 2,000 万元，其中分配门槛收益 662.33 万元，提前还本额 1,337.67 万元，承担管理费 47.29 万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（三）关于评估资料不完整的情形特别说明

评估基准日未上市项目由于各种原因，大部分未提供经审计后 2023 年度财务报告，本次引用了未经审计的财务数据。

（四）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

评估人员在公开渠道获得了部分被投资项目存在涉及的相关法律、经济未决事项，截至评估报告日，企业实际情况可能与公开查询信息存在不符，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑被投资项目可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（五）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（六）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.国协一期认缴出资规模为 300 亿元，基金累计实缴出资额仅为 56.32 亿元。就后续出资事项各方未对合伙协议进行修改或补充，存在未履行后续出资应承担的潜在违约责任。

4.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5.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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：邮储银行和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 20 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人：



资产评估师：胡家昊



资产评估师：王菁煜



中瑞世联资产评估集团有限公司



本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 29 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告

中瑞评报字[2024]第 300844 号

(共一册, 第一册)


中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

2024 年 5 月 20 日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估主体和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

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

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位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需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

九、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，对已发现的问题进行了如实披露。

十、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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 29 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告摘要
中瑞评报字[2024]第 300844 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为贵公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额提供价值参考。该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

评估对象：为贵公司所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额。

评估范围：为所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额于评估基准日申报的所有资产及负债。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经采用成本法评估，中国邮政储蓄银行股份有限公司于评估基准日持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额账面价值 39,181.30 万元，评估值为 40,262.23 万元，增值额 1,080.93 万元，增值率 2.76%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月

30 日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类 29 号投资单元”受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告正文

中瑞评报字[2024]第 300844 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额在 2023 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、被评估主体和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为中国邮政储蓄银行股份有限公司，被评估主体为所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的使用者。

(一) 委托人概况

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”或“委托人”）

法定住所：北京市西城区金融大街 3 号

经营场所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行

业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

（二）建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元

1. 基本情况

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元（以下简称“29 号投资单元”）

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

受托人：建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）

信托受益权存续期：本投资单元项下信托受益权存续期为 12 年，自委托人加入信托计划之日起算

2. 根据《建信信托-梧桐树集合资金信托计划信托合同》和《建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元认购单》的约定：本信托为自益信托，参与信托计划的委托人为唯一受益人；本信托成立时，委托人即为受益人；信托受益权转让或以其它方式过户后，取得信托受益权的主体为受益人，同时，该主体取代原委托人享有委托人的全部权利并承担全部义务。受托人将按照本合同的约定以自己的名义管理、运用、处分信托财产。

3. 具体交易安排情况如下

该信托计划收益权的具体交易结构如下：

（1）建信（北京）投资基金管理有限责任公司（以下简称“建信投资”）作为股东参与设立深圳市招商银和股权投资基金有限公司并认购股权。

（2）建信投资以上述股权之收益权委托上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）设立“上海信托·建信 2 号单一财产信托”（该财产信托计划的受托人为上海信托，委托人暨受益人为建信投资）。

（3）建信信托设立“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”，邮储银行作为委托人，认购 29 号投资单元。

（4）29 号投资单元受让建信投资持有的“上海信托·建信 2 号单一财产信托”的信托计划收益权，并向建信投资支付相应信托计划收益权转让对价款。

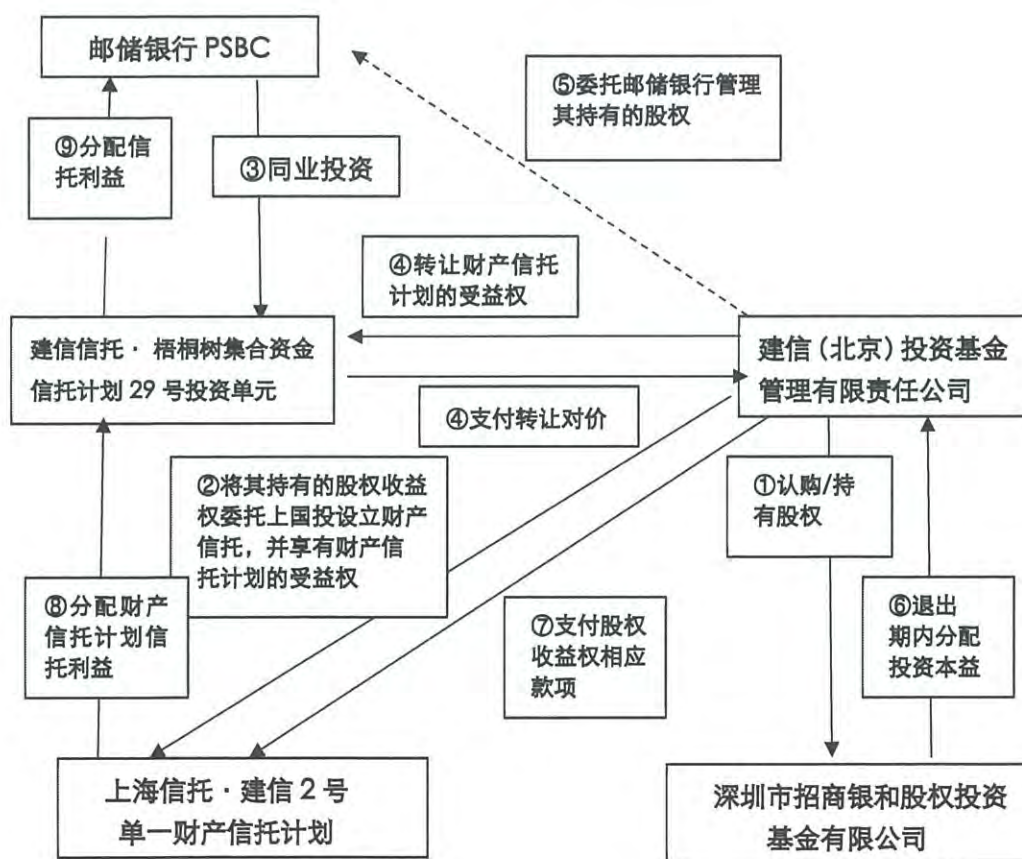
(5) 建信投资与邮储银行签订《委托经营管理协议》，全权委托邮储银行对其持有的深圳市招商银和股权投资基金有限公司股权进行管理。

(6) 投资项目退出期内，出资人将收回的投资本益按投资比例分配给各股东。

(7) 鉴于建信投资已将股权之收益权设立了财产权信托计划，故建信投资以支付股权收益权相应款项的方式将所收到的信托利益（扣除相关税费及信托报酬）支付至财产信托计划对应信托财产专户。

(8) 鉴于建信投资虽然是财产权信托计划的委托人，但其已将该财产权信托计划的收益权转让给了“建信信托-梧桐树集合资金信托计划 29 号投资单元”，故财产信托计划的受托人上海信托将该信托利益（扣除相关税费及信托报酬）分配至 29 号投资单元项下的信托财产专户。

(9) 29 号投资单元收到上述信托利益后，将扣除相关税费及信托报酬后的相关信托利益按比例分配给受益人。



4.上海信托·建信 2 号单一财产信托

(1) 基本情况

名称：上海信托·建投 2 号单一财产信托

委托人：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：委托人出资形成的深圳市招商银和股权投资基金有限公司股权

信托期限：自生效之日起 12 年

(2) 根据《上海信托·建投 2 号单一财产信托股权收益权转让合同 1》的约定，建信投资将上海信托·建投 2 号单一财产信托股权收益权转让给上海国际信托有限公司，上海信托有权受让取得建信投资实缴的目标股权（即对深圳市招商银和股权投资基金有限公司的股权）对应的收益权；即建信投资有义务向上海信托支付目标股权产生的现金收入的等额资金（即目标股权产生的未来现金流）。

(3) 财务状况

上海信托·建投 2 号单一财产信托评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资 产	2023 年 12 月 31 日
银行存款	0.01
交易性金融资产	42,400.00
资产总计	42,400.01
负债合计	29.37
资产净值	42,370.64

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

5. 基金概况

(1) 注册登记情况

名称：深圳市招商银和股权投资基金有限公司（以下简称为“招商银和”、公司）

统一社会信用代码：91440300MA5DN24Y2N

类型：有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：杨百千

基金管理人：招商局资本管理有限责任公司

注册资本：1,000,000 万元人民币

实缴资本：53,000 万元人民币

成立日期： 2016-10-24

经营范围：受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动，不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；投资管理（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；对未上市企业进行股权投资；股权投资；投资咨询（不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

（2）历史沿革

深圳市招商银和股权投资基金有限公司是 2016 年在深圳市注册成立的有限责任公司，于 2016 年 10 月 24 日取得企业法人营业执照。

公司自营业执照签发之日起成立，营业期限为十二年，其中前 7 年为投资期，后 5 年为退出期。公司委托招商局资本管理有限责任公司（以下简称“管理人”）管理并执行公司投资事务，由管理人负责寻求、分析并判断投资及投资退出机会，并开展投资尽职调查，设计投资架构，执行投资谈判，执行投资后管理等工作。

根据《深圳市招商银和股权投资基金有限公司章程》（简称“《章程》”），公司全体股东总认缴出资额为人民币 1,000,000 万元，各股东实缴出资额为 53,000 万元。截止评估基准日，上述出资情况无变化。

根据公司《章程》，招商银和的投资策略主要投资于管理人旗下管理的子基金，占比不低于本公司资金规模的 80%。公司对单只基金的投资比例原则上不超过招商银和资金规模的 60%。

（3）主要税项及政策

增值税	应税收入的 6%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳流转税的 7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴

（4）近三年的资产、负债和财务、经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31	2022 年 12 月 31	2023 年 12 月 31
----	----------------	----------------	----------------

资产总额	56,956.76	52,465.07	50,572.27
负债总额	4,642.03	4,764.47	619.44
所有者权益	52,314.73	47,700.60	49,952.83
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	7,820.36	-5,717.87	3,136.43
利润总额	7,735.04	-5,811.23	3,045.37
净利润	5,677.63	-4,614.13	2,252.23

以上 2021 年财务数据经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（德师深圳报（审）字（22）第 P00552 号）；2022 年财务数据经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2023）审字第 61897050_H01 号）；评估基准日财务数据经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2024）审字第 70063005-H01 号）。

（三）委托人和被评估主体之间的关系

邮储银行拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

邮储银行拟转让所持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额进行评估，特委托中瑞世联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额价值。

（二）评估范围

邮储银行基准日对 29 号投资单元受益权账面值为 39,181.30 万元。

上海信托·建投 2 号单一财产信托基准日账面净值为 42,370.65 万元，其中交易性金融资产账面值为 42,400.00 万元。交易性金融资产为建信投资持有的招商银和受益权份额，本次主要对底层的招商银和进行了评估。

评估范围主要为招商银和的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产主要包括交易性金融资产、其他非流动金融资产。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	492,270,121.18
货币资金	232,992,617.33
交易性金融资产	259,277,503.85
二、非流动资产合计	13,452,552.21
递延所得税资产	10,047,016.62
其他非流动资产	3,405,535.59
三、资产总计	505,722,673.39
四、流动负债合计	6,194,353.35
其他应付款	6,194,353.35
五、负债总计	6,194,353.35
六、净资产（所有者权益）	499,528,320.04

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面值经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（安永华明（2024）审字第 70063005-H01 号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的资产主要是交易性金融资产。

招商银和主要投资于管理人旗下的 2 只基金，基准日账面值 25,726.54 万元。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，未申报表外资产。

（五）利用（引用）其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告利用了被评估单位基准日经安永华明会计师事务所（特殊普通合

伙)深圳分所审计并出具的无保留意见《审计报告》(安永华明(2024)审字第 70063005-H01 号)。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型,具体定义如下:

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。

除非特别说明,本报告中的市场价值是指评估对象在中国(大陆)产权(资产)交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后,与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时刻的价值做出的专业判断,选择会计期末作为评估基准日,能够更加全面反映评估对象的整体情况,同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则,选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

(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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过);
- 2.《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过);
- 3.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会

第三次会议通过)；

4.《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正)；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号公布 根据2019年1月2日财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改)；

6.《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》(中办发〔2023〕4号)；

7.《国有资产评估管理办法》(国务院1991年91号令)；

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院378号令)；

9.《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号)；

10.《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第54号)；

11.《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第二次修订)；

12.其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(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——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

8.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；

9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

10.《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35号)；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

- 13.《资产评估主体法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）权属依据

- 1.基准日股份持有证明或出资证明；
- 2.有关资产产权合同、投资协议；
- 3.其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表。
- 2.资产评估机构收集的资料
 - （1）同花顺金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

（六）其他依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报表、访谈记录；
- 2.《证券公司金融工具估值指引》（中证协发〔2018〕216号）；
- 3.《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》（中国证券投资基金业协会，2018年）；
- 4.《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》（中国证券投资基金业协会，中基发〔2017〕6号）；
- 5.《上市公司创业投资基金股东减持股份的特别规定》（中国证券监督管理委员会公告 2020 年第 17 号，2020-3-31）；
- 6.委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
- 7.中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

- 1.评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（二）成本法简介

1.成本法评估操作思路

本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额进行评估。

2.交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额，采用成本法确定该信托受益权整体市场价值，再根据持有的信托份额确定交易性金融资产价值。

上海信托·建信 2 号单一财产信托受益权份额基准日报表主要包括银行存款和交易性金融资产。

（1）银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

（2）交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的深圳市招商银和股权投资基金有限公司受益权份额。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行

核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的深圳市招商银和股权投资基金有限公司，采用成本法确定公司的股东全部权益市场价值，再根据持有的股权确定交易性金融资产价值。

深圳市招商银和股权投资基金有限公司基准日报表主要包括货币资金、交易性金融资产、递延所得税资产及其他非流动资产、其他应付款。对于货币资金，与上述介绍评估方法一致；对于交易性金融资产，均为招商银和对子基金的投资项目。搜集子基金项目的各类资料，调查了解被投资单位在评估基准日的财务状况，获取历史年度及评估基准日的财务报表。

逐一计算招商银和所持有的子基金份额公允价值，结合母公司报表层面的其他资产和负债，计算得到母公司全体投资人权益的公允价值，进而根据投资协议或章程中的分配安排，计算得出特定母公司投资人对应的权益份额公允价值。

其中，对于子基金是否需要往下穿透评估的考虑，需要穿透包括以下三种情形：

1) 对子基金控股或者实际控制的；例如：对子基金的持有比例超过 50%，或为第一大出资人并且通过基金等有关协议安排能够对该子基金的经营管理和投资决策单独或主导进行实际支配的情况；

2) 评估师根据重要性的原则需要穿透的；

3) 评估师根据职业判断需要穿透的其他情形。

本次根据收集的项目资料情况，子基金对于再投项目均不控制。如子基金审计报告中的再投项目以公允价值计量，评估人员对子基金评估基准日的再投项目的公允性参考直投项目评估方法，同时结合审计报告和公开数据等进行验证，以验证合理的账面值确认子基金再投项目于基准日评估值；非公允价值计量的，通过搜集资料情况以及公开渠道查询相关资料来进行综合分析判断，考虑是否对账面值做出调整。

3.负债：本次根据收集的历史支付凭证和截至基准日的计提情况，核实负债的真实性和准确性。对未来无需支付的款项评估为 0，其他负债以核实后的金额确认评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评

估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2024 年 3 月 29 日至 2024 年 5 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场核查，主要是到被评估单位办公场所，搜集并核实各项资产资料。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产及负债的权属证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1)被评估单位的历史沿革、合伙人及份额；
- (2)被评估单位的资产、财务、投资项目管理状况；
- (3)被评估单位的投资计划、发展规划；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6)其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，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

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.企业依约经营的假设

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照合伙人协议的约定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后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；

2.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

4.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（三）特殊假设

1.假设基金在评估基准日模拟清算状况下进行分配；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

4.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估采用成本法对邮储银行持有的“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结论及增减值原因分析

评估基准日“建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 29 号投资单元”受益权份额账面价值为 39,181.30 万元，受益权份额评估值为 40,262.23 万元，增值额 1,080.93 万元，增值率 2.76%。

评估增值主要原因为底层经营主体招商银和的投资项目在基准日公允价值略高于账面值。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告利用了被评估单位基准日经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具的无保留意见《审计报告》（安永华明（2024）审字第 70063005-H01 号）的审计结论。

（二）期后分配事项

招商银和自成立以来未进行过收益分配。

（三）关于评估资料不完整的情形特别说明

评估基准日未上市项目由于各种原因，未提供经审计后 2023 年度财务报告，本次引用了未经审计的财务数据。

（四）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

评估人员在公开渠道获得了部分被投资项目存在涉及的相关法律、经济未决事项，截至评估报告日，企业实际情况可能与公开查询信息存在不符，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑被投资项目可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（五）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（六）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境

不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3.招商银和认缴资本规模为 100 亿元，但由于存在各种原因，股东双方只出资了一期，双方存在未履行后续出资应承担的潜在违约责任。

4.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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：邮储银行和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承

担责任。

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

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

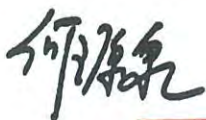
（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 20 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人：



资产评估师：胡家昊



资产评估师：王菁煜



中瑞世联资产评估集团有限公司



本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类31号投资单元受益权份额
涉及该受益权份额

资产评估报告

沃克森评报字（2024）第1143号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二四年五月二十日



目 录

声 明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	27

声 明

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

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

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估主体申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师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。

九、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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的 建信信托-梧桐树集合资金信托计划 资产配置类31号投资单元受益权份额 涉及的该受益权份额 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2024）第 1143 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额经济行为涉及的该受益权份额在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额，本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额涉及的该受益权份额价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 12 月 31 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 165,319.92 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为 165,436.25 万元，增值额为 116.33 万元，增值率为 0.07%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
建信信托-梧桐树集合资金信托计划
资产配置类31号投资单元受益权份额
涉及的该受益权份额
资产评估报告·正文**

沃克森评报字（2024）第 1143 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额经济行为涉及的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额在 2023 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、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司

法定住所：北京市西城区金融大街 3 号

经营场所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

主要经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业

务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

（二）被评估主体概况

1. 基本情况

名称：建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

受托人：建信信托有限责任公司

保管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司广东省分行

信托计划成立时间：2017 年 6 月 30 日

认购信托本金金额：1,380,000,000.00 元人民币

根据《建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元认购单》里投资提示函的约定，信托资金运用方式及交易结构如下：

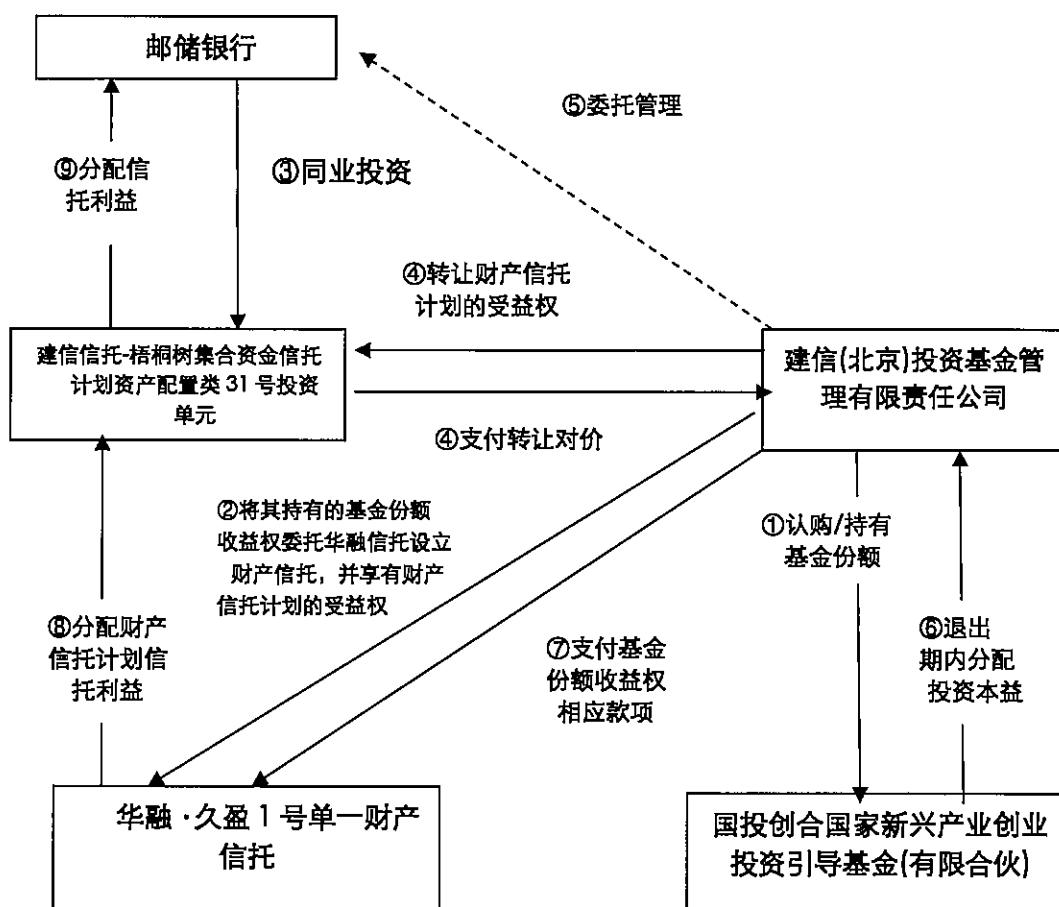
本次拟以 138,000.00 万元信托资金受让建信（北京）投资基金管理有限责任公司持有的“华融·久盈 1 号单一财产信托”的信托份额。交易结构及投资工具设计如下：

（1）委托人认购建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元（以下简称“C31”）信托受益权；

（2）C31 受让建信（北京）投资基金管理有限责任公司持有的“华融·久盈 1 号单一财产信托”的信托份额。该财产信托系建信（北京）投资基金管理有限责任公司以其认缴国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）份额的收益权为标的，通过华融国际信托有限责任公司设立的。

2. 底层资产情况

中国邮政储蓄银行股份有限公司具体交易结构如下：



(1) 华融·久盈 1 号单一财产信托

1) 财产信托介绍

委托人/受益人：建信（北京）投资基金管理有限责任公司

受托人：华融国际信托有限责任公司

信托财产：委托人初始交付的信托财产为委托人持有的国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）的 6,900,000,000.00 元认缴额对应的有限合伙份额收益权。

信托生效日：2017 年 06 月 30 日

2017 年，建信（北京）投资基金管理有限责任公司与华融国际信托有限责任公司签署了编号为华融信托【2017】信托第【101】号的《华融·久盈 1 号单一财产信托信托合同》，建信（北京）投资基金管理有限责任公司将华融·久盈 1 号

单一财产信托受益权委托于华融国际信托有限责任公司，由受托人华融国际信托有限责任公司根据《信托合同》的约定对信托财产进行管理，并将信托利益分配给受益人。

2) 财务状况

华融·久盈 1 号单一财产信托评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元	
资产	2023 年 12 月 31 日
银行存款	0.52
长期股权投资	125,806.97
信托资产总计	125,807.49
信托负债合计	0.00
信托权益合计	125,807.49

注：以上财务数据为信托对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

(2) 国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）

1) 公司登记事项

名称：国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）

法定住所：北京市顺义区临空经济核心区融慧园 6 号楼 4-68

经营场所：北京市顺义区临空经济核心区融慧园 6 号楼 4-68

执行事务合伙人：国投创合基金管理有限公司

出资额：1,034,340.00 万人民币

实缴资本：1,034,340.00 万人民币

经营范围：非证券业务的投资、投资管理、咨询；项目投资；投资管理；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2) 历史沿革

国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）于 2016 年 9 月 13 日

通过工商注册成立，注册资本 880,000.00 万元人民币。

2017 年 3 月 27 日，国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）注册资本增至 1,785,000.00 万元。

2021 年 7 月 31 日，国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）通过了第一次合伙协议修正案，注册资本减至 1,034,340.00 万元。

2021 年 8 月，国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）通过了第二次合伙协议修正案，注册资本仍为 1,034,340.00 万元，合伙人发生了变动。

截至基准日，合伙人及注册资本未发生变动。

3) 财务状况

国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元	
资产	2023 年 12 月 31 日
流动资产	125,752.97
非流动资产	1,194,975.47
其他非流动金融资产	1,194,975.47
资产总计	1,320,728.44
流动负债	7,350.18
非流动负债	3,972.96
负债合计	11,323.14
所有者权益	1,309,405.30

注：以上财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了信会师报字[2024]第 ZG28121 号审计报告。

3. 财务状况

建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元	
资产	2023 年 12 月 31 日
银行存款	0.00
交易性金融资产	125,806.96
信托资产总计	125,806.96
信托负债合计	30.71
信托权益合计	125,776.25

注：以上财务数据为信托对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

（三）委托人与被评估主体的关系

委托人中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的被评估主体建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额评估基准日财务报表为企业提供的财务数据。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 165,319.92 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了德师报（审）字（24）第 P01658 号审计报告，并发表了无保留意见。

主要底层资产情况：

评估基准日，交易性金融资产受益权份额包含的底层资产包括母基金直投资项目 27 个，基准日投资成本合计 154,255.97 万元，账面值合计 175,520.06 万元；子基金 88 个，基准日投资成本合计 665,957.44 万元，账面值合计 1,039,549.39 万元。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）出具的信会师报字[2024]第 ZG28121 号审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一） 经济行为依据

中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；

9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；

10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；

11. 《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第二次修订）；

12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

10. 《资产评估专家指引第 8 号--资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

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

（四）权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 有关资产产权合同、投资协议；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 资产评估机构收集的资料
 - （1）同花顺金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估主体的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估主体所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估主体比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估主体比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不

可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

(3) 成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

1、成本法评估操作思路

本次评估采用成本法对建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额进行了评估。

交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元，采用成本法确定建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元整体市场价值，再根据持有的资产信托份额确定交易性金融资产价值。

(1) 建信信托-梧桐树集合资金信托计划资产配置类 31 号投资单元基准日报表包括银行存款、交易性金融资产和相关负债。

a 银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。

b 交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的华融·久盈 1 号单一财产信托。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的华融·久盈

1 号单一财产信托，采用成本法确定财产信托整体市场价值，再根据持有的财产信托份额确定交易性金融资产价值。

c. 对于相关负债，本次根据收集的历史支付和截至基准日的计提情况，核实负债的金额，以核实后的结果确认评估值。

(2) 华融·久盈 1 号单一财产信托基准日报表包括银行存款、长期股权投资和相关负债。

对于银行存款，与上述介绍评估方法一致。对于长期股权投资，主要是其投资的国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料。对于国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）采用成本法进行评估。对于相关负债，本次根据收集的历史支付和截至基准日的计提情况，核实负债的金额，以核实后的结果确认评估值。

国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）基准日报表包括货币资金、交易性金融资产、预付款项、其他流动资产、其他非流动金融资产、应交税费、其他应付款、其他非流动负债等。

对于货币资金，主要为银行存款和其他货币资金，以核实后的账面值确认评估值。

对于预付账款、其他流动资产和相关负债，以核实后的账面值确认评估值。

对于交易性金融资产和其他非流动金融资产，主要包括直投资项目和子基金项目。搜集直投资项目和子基金项目的各类资料，调查了解被投资单位在评估基准日的财务状况，获取历史年度及评估基准日的财务报表。其中，交易性金融资产里包含部分银行结构性存款，该项以核实后的账面值确认评估值。

逐一复核或计算母基金所持有的子基金份额或者直接持有项目权益的公允价值，结合母基金报表层面的其他资产和负债，计算得到母基金全体投资人权益的公允价值，进而根据基金合同、合伙协议或 LPA 中的分配安排，计算得出特定母基金投资人对应的权益份额公允价值。

直投资项目：

直投资项目评估方法参考如下：

在管投资项目目前的状态		估值方法	
已上市	评估基准日股票有交易价格的	按照评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值	
挂牌新三板	评估基准日附近有定增事项的	采用距离基准日较近的定增价格等计算企业价值	
其他	近期有融资价格	参照再融资的价格或者转让价格	
	股权投资	满足市场法条件，以市场法进行估值	市场法
		不满足市场法估值条件	结合被投资单位账面净资产以及综合其他具体情况，最终确定估值水平
一年以内的近期股权投资		以目前的投资成本确认估值水平	

本次基准日涉及的直投资项目明细见评估范围处描述。通过取得的资料，针对不同项目，采取不同的评估方法：

1) 股票市价法

截至评估基准日，此类股票可自由流通，故本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值确定股票价值。本次采用股票市价法的直投资项目共 3 家。

2) 最新融资价格法

被投资企业有距评估基准日最近一次的融资行为，参考最近融资价格法，确定股权价值。本次采用最新融资价格法的直投资项目共 8 家。

3) 市场法

对于评估基准日未上市的公司股权，如我国资本市场存在的与被评估标的可比的同行业上市公司可以满足数量条件，本次采用上市公司比较法进行评估。本次采用市场法的直投资项目共 6 家。

4) 其他方法

截至评估基准日，直投项目剩余 10 个直投项目中，分别有 3 家采用综合分析法，1 家采用近期投资成本法，3 家采用市场乘数法，剩余 3 家为已退出项目，估值为 0。

子基金：

对于母基金持有的子基金是否需要往下穿透评估的考虑，需要穿透包括以下三种情形：

1) 对子基金控股或者实际控制的；例如：对子基金的持有比例超过 50%，或为第一大出资人并且通过基金等有关协议安排能够对该子基金的经营管理和投资决策单独或主导进行实际支配的情况。

2) 评估师根据重要性的原则需要穿透的；

3) 评估师根据职业判断需要穿透的其他情形。

本次根据收集的项目资料情况，母基金对于子基金均不控制。本次评估考虑母基金审计报告中涉及持有的子基金账面值均以公允价值计量，评估人员利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）出具的信会师报字[2024]第 ZG28121 号审计报告中母基金持有的各子基金的账面值，并复核账面值的计算过程，对复核发现的问题进行相应调整。

对于负债，本次根据收集的历史支付和截至基准日的计提情况，核实负债的金额。以核实后的结果确认评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估主体和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及

支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估主体等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估主体等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相

应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业依约经营的假设。

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估主体及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估主体提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一）成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 165,319.92 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产受益权份额评估值为 165,436.25 万元，增值额为 116.33 万元，增值率为 0.07%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，

评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

本次评估人员通过企查查网站公开查询了解到母基金、子基金和直投项目涉及的相关法律、经济未决事项共 147 项，截至评估报告日，企业实际情况可能与公开查询信息存在不符，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

2. 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：

本次评估人员通过企查查网站公开查询了解到母基金、子基金和直投项目涉及的股权质押或冻结事项共 13 项，截至评估报告日，企业实际情况可能与公开查询信息存在不符，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

3. 评估基准日至资产评估报告日之间重大事项：

国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）于 2024 年 4 月 26 日

对 2023 年度可分配资金进行了分配，建信（北京）投资基金管理有限责任公司获得分配 77,933,280.07 元，其中分配本金 5,482,905.34 元，分配收益 72,450,374.73 元。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

4. 截至评估基准日，母基金直投项目中有三家公司处于上市前静默期，无法提供历史年度财务报表。本次采用市场乘数法，对其公允价值进行测算。直投项目中有一家正在申报科创板上市，目前处于已过会但未注册上市的阶段，因无法取得历史年度财务报表，本次采用账面值进行确认。

5. 基准日对母基金报表的评估测算，主要依据基金管理人相关工作人员提供的本金投入情况、分红数据、各投资标的的权益比例，并结合合伙协议的主要条款进行分析估算，受制于资料和信息的不对称性，且最终分配解释权在基金管理人上，因此预测结果可能会与实际结果存在一定差异。

6. 本次对于母基金直投项目采用市场法的 6 个项目，均未获取到 2023 年度审计报告，本次引用了企业提供的 2023 年财务报表数据。

7. 本次根据收集的项目资料情况，母基金对于在投子基金均不控制。本次评估考虑母基金审计报告中涉及持有的子基金账面值均以公允价值计量，评估人员利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）出具的审计报告母基金持有的各子基金的账面值，并复核账面值的计算过程，对复核发现的问题进行相应调整。

8. 根据国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）（以下简称“国投创合”）合伙协议，国家出资有限合伙人对国投创合实缴出资实际使用额的收益超过按照门槛收益率（指国家出资有限合伙人在合伙企业存续期限内从合伙企业累计获得的全部税前分配金额达到国家出资有限合伙人的实缴出资实际使用额按照年单利 10%计算的收益率）计算的收益部分（以下简称“超额收益”），对其他出资人让渡 50%-100%（以下简称“让渡比例范围”），在国家出资有限合伙人退出国投创合或国投创合存续期结束时结合国家出资有限合伙人对国家出资绩效考核情况在让渡比例范围内确定具体的让渡金额，并进行清算。国家出资有限合伙人对国家出资绩效考核重点在于国投创合政策目标实现情况，有关考核

办法由国家出资有限合伙人在国投创合设立后另行制定，并结合国投创合投资运营情况适时调整。至报告报出前，相关考核办法尚未明确，故本次评估未考虑超额收益让渡对评估结果的影响。

9. 2024 年 3 月，国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）将其持有一家子基金的 15% 的合伙份额转让给一家合伙企业。双方已签订转让协议，转让价格为 1,110.00 万元。本次评估以转让价格确认国投创合国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）持有的该子基金 15% 出资份额的评估价值。提醒报告使用者注意。

10. 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

11. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

12. 本评估报告是在委托人及被评估主体所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估主体负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

13. 评估结论在评估假设前提下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估主体生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

3. 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。



4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

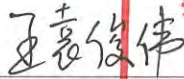

5. 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。



十三、评估报告日


本评估报告日为 2024 年 5 月 20 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名:   沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名:   沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名:   二〇二四年五月二十日





报告书

REPORT

本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额涉及的该受益权份额

资产评估报告

国众联评报字（2024）第 3-0119 号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C栋

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二四年五月二十日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23

声 明

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

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

三、 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。

四、 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、 本资产评估机构及资产评估师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。

八、 资产评估师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。

九、 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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”
受益权份额涉及的该受益权份额
资产评估报告摘要

国众联评报字（2024）第 3-0119 号

重要提示

以下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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受中国邮政储蓄银行股份有限公司的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额经济行为涉及的该受益权份额在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下。

一、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”，本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额于评估基准日的市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 12 月 31 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 199,214.76 万元，评估价值为 255,944.42 万元，增值额为 56,729.66 万元，增值率为 28.48%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”
受益权份额涉及的该受益权份额
资产评估报告正文

国众联评报字（2024）第 3-0119 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”的信托受益权份额在 2023 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、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”或“委托人”）

法定住所：北京市西城区金融大街 3 号

经营场所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动

动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

统一社会信用代码：9111000071093465XC

（二）被评估主体

1.基本情况

名称：华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

管理人：华润深国投信托有限公司

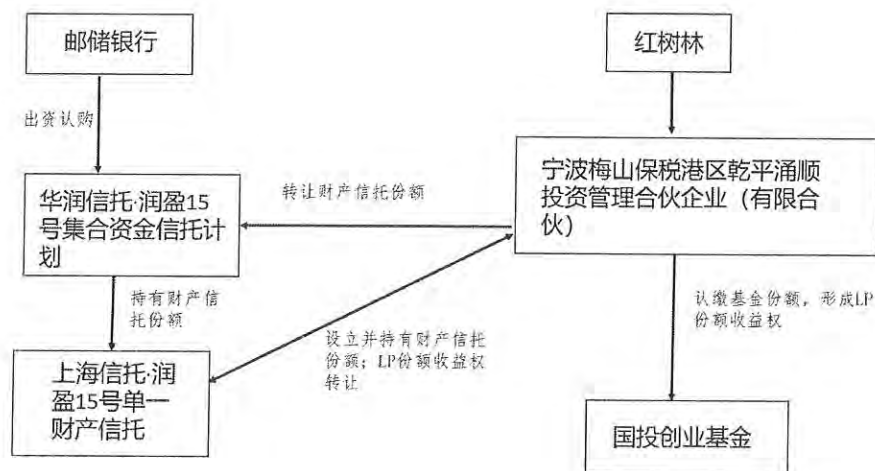
托管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司宁波分行

信托计划成立时间：2016 年 12 月 20 日

信托规模：润盈 15 号集合资金信托计划募集信托资金共计人民币 115,500.00 万元，其中深圳红树林创业投资有限公司（简称“红树林”）信托资金 100.00 万元，中国邮政储蓄银行股份有限公司信托资金 115,400.00 万元。截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，信托计划规模余额 96,763.74 万元，其中红树林信托资金余额 83.78 万元、邮储银行信托资金余额 96,679.96 万元。

投资标的运行情况：信托计划受托人已按照信托文件的约定，完成受让宁波梅山保税港区乾平涌顺投资管理合伙企业（有限合伙）持有的“上海信托·润盈 15 号单一财产信托”之信托受益权的信托资金对应份额。

2.交易结构



3.底层资产情况

(1) 财产信托：上海信托·润盈 15 号单一财产信托

1) 财产信托介绍

委托人/受益人：宁波梅山保税港区乾平涌顺投资管理合伙企业（有限合伙）

受托人：上海国际信托有限公司

信托财产：本合同项下信托财产是宁波梅山保税港区乾平涌顺投资管理合伙企业（有限合伙）基于对上海国际信托有限公司的信任，自主决定将其拥有合法支配权的目标有限合伙份额收益权委托给上海国际信托有限公司。财产信托受托人已按照有限合伙份额收益权转让合同的约定，完成受让乾平涌顺持有的国投创业基金有限合伙份额收益权，即受托人有权获得国投创业基金有限合伙份额产生的现金收入的等额资金(有限合伙份额产生的未来现金流)的权利。

信托生效日：2016 年 12 月 20 日

2016 年 12 月 20 日，华润深国投信托有限公司与宁波梅山保税港区乾平涌顺投资管理合伙企业（有限合伙）签署了编号为 X3-13-16968-3-1 的《上海信托·润盈 15 号单一财产信托信托单位转让合同 1》，宁波梅山保税港区乾平涌顺投资管理合伙企业（有限合伙）将“上海信托·润盈 15 号单一财产信托”受益权转让于华润深国投信托有限公司。

2) 财务状况

“上海信托·润盈 15 号单一财产信托”受益权评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	8,969.96
交易性金融资产	93,035.46
资产总计	102,005.42
应付赎回款	3,728.28
应付利润	5,231.06
应付管理人报酬	10.42
应付受托人代垫款	0.20

负债合计	8969.96
资产净值	93,035.46

注：以上财务数据为信托财产对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

(2) 基金名称：国投(上海)科技成果转化创业投资基金企业(有限合伙)

1) 注册登记事项

名称：国投(上海)科技成果转化创业投资基金企业(有限合伙)（以下简称“国投创业基金”）

法定住所：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 4064-31 室

经营场所：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 4064-31 室

执行事务合伙人：国投（上海）创业投资管理有限公司

出资额：1,000,000.00 万元人民币

实缴资本：1,000,000.00 万元人民币

经营范围：创业投资，投资管理，创业投资管理，投资咨询。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。

2) 出资情况：

国投(上海)科技成果转化创业投资基金企业(有限合伙)于 2016 年 3 月 4 日通过工商注册成立，注册资本 1,000,000.00 万元人民币。

截至基准日，国投(上海)科技成果转化创业投资基金企业(有限合伙)投资人投资余额 794,939.38 万元人民币。

3) 财务状况

金额单位：人民币万元

资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	26,776
其他非流动金融资产	1,609,616
资产总计	1,636,392
应交税费	79
负债合计	79
资产净值	1,636,313

注：以上财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2024]第 ZG2023 号

审计报告。

4.被评估主体财务状况

润盈 15 号集合资金信托计划评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2023/12/31 账面价值
银行存款	5.91
交易性金融资产	196,372.32
资产总计	196,378.23
应付信托费用	9.04
负债合计	9.04
资产净值	196,369.19

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）

（三）委托人与被评估主体的关系

委托人中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的被评估主体“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”的受益权份额。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额，特委托国众联资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

本次评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司持有的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”受益权份额评估基准日财务报表为企业提供的财务数据。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份额账面价值为 199,214.76 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了德师报(审)字(24)第 P01658 号审计报告，并发表了无保留意见。

主要底层资产状况：

国投创业基金其他非流动金融资产于评估基准日的账面价值 1,609,616 万元，核算内容是 60 个投资项目。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计对国投（上海）科技成果转化创业投资基金企业（有限合伙）出具的并出具信会师报字[2024]第 ZG2023 号审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估

假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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第二次修订）；

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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

7. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，2020 年 11 月 29 日修订）；

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

10. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；

11. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；

12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）评估准则和规范依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

10. 资产评估专家指引第 8 号--资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 有关资产产权合同、投资协议；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
2. 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
3. 相关上市公司公开信息资料；
4. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
6. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（六）参考资料及其他

1. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

（1）收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

(二)评估方法具体操作思路

成本法评估操作思路：本次评估采用成本法对邮储银行持有的交易性金融资产“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”的受益权份额进行评估。

交易性金融资产：核算的是邮储银行投资的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”的受益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”，采用成本法确定该信托计划整体市场价值，再根据持有的资产信托份额确定交易性金融资产价值。

1.“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”基准日报表包括银行存款、交易性金融资产和应付信托费用。

(1) 银行存款：“华润信托·润盈 15 号集合资金信托计划”于评估基准日的银行存款为人民币 5.91 万元。经清查核实后，评估人员以评估基准日信托计划合法持有的货币金额为其评估价值。

(2) 交易性金融资产：信托计划于评估基准日的交易性金融资产为人民币 196,372.32 万元。交易性金融资产是信托计划受托人按照信托文件的约定，完成受让宁波梅山保税港区乾平涌顺投资管理合伙企业（有限合伙）持有的“上海信托·润盈 15 号单一财产信托”之信托受益权的信托资金对应份额。

(3) 应付信托费用：信托计划于评估基准日的负债是应付信托费用为人民币 9.04 万元。负债在清查核实的基础上，根据信托计划实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2.对于“上海信托·润盈 15 号单一财产信托”之信托受益权的信托资金对应份额价值的评估，本次选用成本法，首先计算出持有的基金份额收益权市场价值，再结合财产信托报表层面的其他资产和负债，得出财产信托受益权份额的市场价值。

3.对于财产信托持有的基金份额收益权市场价值，由于基金权益份额近 1 年内未发生交易，且市场上缺少可比交易案例，同时评估人员所能收集到的资料不能满足收

益法评估对评估资料充分性的要求，本次选用成本法，逐一计算基金直接持有项目权益的市场价值，结合基金报表层面的其他资产和负债，计算得到基金全体投资人权益的市场价值，进而根据基金合同、合伙协议或 LPA 中的分配安排，计算得出特定基金投资人对应的权益份额市场价值。

直投项目评估方法参考如下：

在管投资项目目前的状态		估值方法
已上市	评估基准日股票有交易价格的	按照评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值
	股票处于限售期	以 AAP 期权定价模型确定限售流通股的价值，公式为： $FV = S \times (1 - LOMD)$
其他	近期有融资价格	参照再融资的价格或者转让价格
	签订回购协议	按照回购协议中的赎回条款及可回收性确定估值
	股权投资	满足市场法条件，以市场法进行估值

本次基准日涉及的直投项目共 60 个，具体明细见评估范围处描述。通过取得的资料，针对不同项目，采取不同的评估方法：

(1) 已上市的流通股票

截至评估基准日，此类股票可自由流通，故本次评估参考基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值确定股票价值。本次采用股票市价法的项目共有 11 个。

(2) 处于限售期的股票

对于已上市但基金所持股票处于限售期的，按以下公式确定流通受限股票价值：

$$FV = S \times (1 - LoMD)$$

其中：FV：估值日该流通受限股票的价值

S：估值日在证券交易所上市交易的同一股票的公允价值

LoMD：该流通受限股票剩余限售期对应的流动性折扣

引入看跌期权计算该流通受限股票对应的流动性折扣： $LoMD = P/S$ ，P 是评估基准日看跌期权的价值。

看跌期权的价值采用平均价格亚式期权模型（“AAP 模型”）确定。

本次股票处于限售期项目共有 3 个。

（3）近期有融资价格

对于近期有融资价格或转让价格的，参照近期融资价格或转让价格确定。本次参照近期融资价格的项目有 9 个。

（4）触发回购条款

对于触发回购条款的，按照回购协议中的赎回条款及可回收性确定。本次参照回购协议的赎回条款的项目有 7 个。

（5）市场法

对于其他满足市场法条件的，采用市场法——上市公司比较法。本次采用市场法的项目有 30 个。

上市公司比较评估思路及基本步骤如下：

①上市公司的选择原则

根据《资产评估执业准则-企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估企业有可比性的公司。本次评估确定的可比上市公司选择原则如下：

- A.可比公司从事的行业或其主营业务与被评估单位行业相关；
- B.企业业务结构和经营模式类似；
- C.企业规模和成长性可比，盈利能力相当。

②选择适当的价值比率

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。

A.收益类比率乘数

用对比公司股权（所有者权益）或全投资资本（或企业整体价值）市场价值与收益类参数计算出的比率乘数称为收益类比率乘数。收益类比率乘数一般常用的包括：

- 全投资资本市场价值与主营业务收入的比率乘数（EV/S）；
- 全投资资本市场价值与税息前收益比率乘数；
- 全投资资本市场价值与税息折旧/摊销前收益比率乘数；
- 股权市场价值与税后收益比率乘数（P/E）。

B.资产类比率乘数

用对比公司股权（所有者权益）或企业整体市场价值与资产类参数计算出的比率乘数称为资产类比率乘数。资产类比率乘数一般常用的包括：

企业整体市场价值与总资产比率乘数 (EV/TBVIC)；

股权市场价值与净资产比率乘数 (P/B)。

根据各项目公司的具体情况，分别选用合适的指标。

③可比指标的选取

本次评估从企业规模、盈利能力、经营能力、偿债能力及发展能力五个方面来评价企业。具体根据获取资料情况选取以下具体指标作为评价体系中的可比指标：

企业规模：资产总额、所有者权益、营业收入；

盈利能力：总资产报酬率、销售毛利率、净资产收益率；

偿债能力：产权比率、资产负债率、速动比率、流动比率；

发展能力：营业收入（复合增长率）、营业收入增长率、净利润（复合增长率）、净利润增长率；

经营能力：应收账款周转率、流动资产周转率、总资产周转率。

④比率乘数的计算时间

根据以往的评估经验，我们认为在计算比率乘数时限时选用与评估基准日相近的财务数据即可，因而本次评估我们根据数据的可采集性采用相应的数据计算得出比率乘数。

⑤比较步骤

运用上市公司比较法估价通过下列步骤进行：

A.搜集上市公司信息，选取和确定比较上市公司；

B.分析调整财务报表，将可比企业和被评估单位的财务报表进行分析调整，使调整后的财务报表具有可比性。主要分析调整事项如下：

被评估单位和可比企业财务报表编制基础的差异；

评估人员认为需要调整的其他事项；

C.分析比较样本上市公司和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系；

D.分别计算评估对象和可比公司的指标值；

E.对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数；

F.确定流动性折扣及大宗交易折扣；

G.根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，确定被评估单位归属于母公司所有者权益。

⑥评估模型

股东全部权益价值=被评估单位净资产账面值×调整后价值乘数×（1-缺乏流动性折扣）

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业依约经营的假设

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产受益权份

额账面价值为 199,214.76 万元，评估价值为 255,944.42 万元，增值额为 56,729.66 万元，增值率为 28.48%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。评估师并非专门从事鉴证资料真伪和完整性的人员，评估师已经按照《资产评估法》的要求对相关资料进行了必要的评估查验工作。因此，对于委托人

及被评估单位提供的非真实资料，评估师和评估机构不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律责任。

（三）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增值、减值额作任何纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

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

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

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖

章及资产评估师签名,并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本报告专业意见形成日二〇二四年五月二十日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

资产评估师签名:



资产评估师签名:



二〇二四年五月二十日

本报告依据中国资产评估准则编制

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的
“华润元大资产润盈2号专项资产管理计划”收益权份额
涉及该收益权份额

资产评估报告

沃克森评报字(2024)第1199号

(共一册 第一册)



沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二四年五月二十日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29

声 明

- 一、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。
- 二、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
- 三、 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。
- 四、 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 五、 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。
- 六、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估主体申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、 本资产评估机构及资产评估师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。

八、 资产评估师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。

九、 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。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的 华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额 涉及的该收益权份额 资产评估报告摘要

沃克森评报字（2024）第 1199 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额经济行为涉及的该收益权份额在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额，本经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额涉及的该收益权份额价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 12 月 31 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产收益权份额账面价值为 18,585.01 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产收益权份额评估值为 35,611.04 万元，增值额 17,026.03 万元，增值率 91.61%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的 华润元大资产润盈2号专项资产管理计划收益权份额 涉及的该收益权份额 资产评估报告正文

沃克森评报字（2024）第 1199 号

中国邮政储蓄银行股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让其持有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额经济行为涉及的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额在 2023 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、被评估主体及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”或“委托人”）

法定住所：北京市西城区金融大街 3 号

经营场所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：刘建军

注册资本：9,916,107.6038 万元人民币

主要经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业

务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

（二） 被评估主体

1. 基本情况

名称：华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划

委托人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

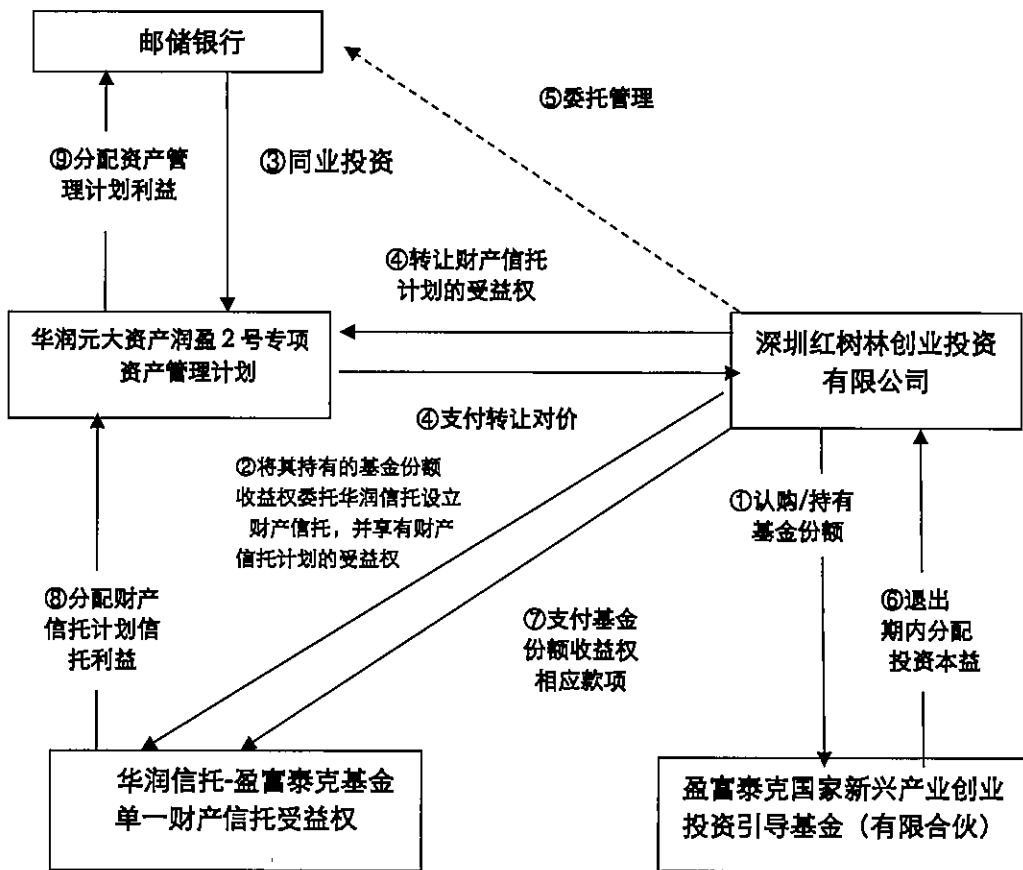
受托人：深圳华润元大资产管理有限公司

托管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行

资产管理计划成立时间：2017 年 1 月 11 日

认购资产管理计划本金金额：40,000.00 万元人民币

2. 交易结构



3. 底层资产

(1) 华润信托-盈富泰克基金单一财产信托

1) 财产信托介绍

委托人/受益人：深圳红树林创业投资有限公司（以下简称“红树林创投”）

受托人：华润深国投信托有限公司

信托财产：本合同项下的信托财产为盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）20 亿元认缴额对应的有限合伙份额收益权。

信托生效日：2017 年 1 月 11 日

红树林创投与华润深国投信托有限公司签署了编号为 2016-0906-XT01 的《华润信托-盈富泰克产业基金单一财产信托合同》，红树林创投将华润信托-盈富泰克基金单一财产信托受益权委托于华润深国投信托有限公司，由受托人华润深国

投信托有限公司根据《信托合同》的约定对信托财产进行管理，并将信托利益分配给受益人。

2) 财务状况

华润信托-盈富泰克基金单一财产信托受益权评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2023年12月31日
银行存款	0.42
交易性金融资产	30,706.56
资产总计	30,706.98
负债合计	15.56
资产净值	30,691.42

注：以上财务数据为信托计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

(2) 基金名称：盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）

1) 注册登记事项

名称：盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）（以下简称“盈富泰克创投基金”）

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路 9 号创投大厦 3205

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路 9 号创投大厦 3205

执行事务合伙人：盈富泰克（深圳）新兴产业投资基金管理有限公司

出资额：560,000.00 万人民币

实缴资本：560,000.00 万人民币

经营范围：一般经营项目是：创业投资基金管理、股权投资基金管理、产业投资基金管理；受托管理股权投资基金；股权投资；投资管理（以上经营范围均不得从事证券投资活动、不得以公开方式募集资金开展投资活动、不得从事公开募集基金管理业务）。（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。

2) 出资情况

盈富泰克创投基金于 2016 年 09 月 28 日通过工商注册成立，注册资本 10,000.00 万元。

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的华润元大资产
润盈2号专项资产管理计划收益权份额涉及该收益权份额资产评估报告

2016年12月19日，盈富泰克创投基金增加注册资本至600,000.00万元。

2017年3月8日，盈富泰克创投基金增加注册资本至920,000.00万元。

2021年4月2日，盈富泰克创投基金合伙协议显示注册资本减少至560,000.00万元。

截至基准日，合伙人及注册资本未发生变动。

3) 财务状况

盈富泰克创投基金评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2023年12月31日
流动资产	69,527.82
非流动资产	405,743.91
其他非流动金融资产	405,743.91
资产总计	475,271.73
流动负债	-
非流动负债	-
负债合计	-
所有者权益	475,271.73

注：以上财务数据经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，出具了中证天通（2024）审字第10101028号审计报告。

4. 被评估主体财务状况

华润元大资产润盈2号专项资产管理计划评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2023年12月31日
银行存款	0.37
交易性金融资产	37,107.71
资产总计	37,108.08
负债合计	-
资产净值	37,108.08

注：以上财务数据为资产管理计划对应的管理人提供的财务报表数据（未经审计）。

（三）委托人与被评估主体的关系

委托人邮储银行拟转让所持有的华润元大资产润盈2号专项资产管理计划收益权份额。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

中国邮政储蓄银行股份有限公司拟转让所持有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

三、 评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

评估对象为华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额于评估基准日申报的所有资产和相关负债。华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额评估基准日财务报表为企业提供的财务数据。

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产收益权份额账面价值为 18,585.01 万元。

评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经德勤华永会计师事务所（特殊

普通合伙) 审计, 出具了德师报(审)字(24)第 P01658 号审计报告, 并发表了无保留意见。

主要底层资产情况:

评估基准日, 交易性金融资产收益权份额包含的底层资产包括母基金直投资项目 10 个, 基准日投资成本合计 99,998.50 万元, 账面值合计 74,174.14 万元; 子基金 38 个, 基准日投资成本合计 363,300.00 万元, 账面值合计 331,569.77 万元。

(三) 企业申报表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构报告

本资产评估报告利用了中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)对盈富泰克创投基金出具的中证天通(2024)审字第 10101028 号审计报告; 北京市竞天公诚律师事务所出具的《盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金(有限合伙)收益分配及费用分担相关问题之法律分析意见》。

(五) 其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 同时考虑价值类型与评估假设的相关性等, 确定本次资产评估的价值类型为: 市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后, 与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一） 经济行为依据

中国邮政储蓄银行 2024 年第 16 次党委会、2024 年第 11 次行长办公会审议通过。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

6. 《关于进一步加强财会监督工作的意见的通知》（中办发〔2023〕4 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
9. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
10. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；
11. 《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第二次修订）；
12. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35 号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
10. 《资产评估专家指引第 8 号--资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四） 权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 有关资产产权合同、投资协议；
3. 其他有关产权证明。

（五） 取价依据

1. 企业提供的资料

- （1） 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2） 企业提供的资产清单和资产评估申报表；

2. 资产评估机构收集的资料

- （1） 同花顺金融数据库；
- （2） 评估专业人员现场勘查记录资料；
- （3） 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4） 与本次评估相关的其他资料。

（六） 其他依据

无。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

（1） 收益法

评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估主体的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估主

体所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估主体比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估主体比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 成本法

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的总称。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

考虑被评估主体主要业务为金融投资类，未来项目的投资情况与收益情况不可预期，评估人员无法对未来项目投资管理规模以及投资收益做出较为准确的预测，因此本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估主体可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

(3) 成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资

料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

成本法评估操作思路：本次评估采用成本法对华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额进行评估。

基于北京市竞天公诚律师事务所出具《盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）收益分配及费用分担相关问题之法律分析意见》：就红树林创投在盈富泰克创投基金层面计提的管理费应在邮储银行与红树林创投之间按照如下方式分担：2016 年 12 月 23 日至 2017 年 3 月 12 日期间计提的管理费由邮储银行承担；2017 年 3 月 13 日至 2021 年 6 月 16 日期间计提的管理费由邮储银行与红树林创投各自承担一半；2021 年 6 月 17 日至今计提的管理费由邮储银行承担。目前上述时间范围系根据国家企业信用信息公示系统公示的工商变更登记信息确定的时间，但由于工商登记信息具有一定的滞后性，因此具体时间应以合伙企业变动认缴出资额的时间为准。

故本次评估对于邮储银行持有的交易性金融资产华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额的评估方法具体如下：

（1） 测算红树林创投应享有的盈富泰克创投基金收益权份额价值。

（2） 基于红树林创投和邮储银行各认缴 20 亿元，管理费用（含其他杂费）实际在邮储银行与红树林创投中按照上述法律意见进行分摊后，在（1）的结果加上应由红树林创投承担的管理费用（含其他杂费）后，最终得出实际由邮储银行享有的盈富泰克创投基金收益权份额价值。根据交易结构，计算得出邮储银行持有华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额价值。

（3） 本次管理费用（含其他杂费）分摊金额仅依据上述法律意见测算得出，不代表实际可追偿金额，未考虑由于多列支管理费用（含其他杂费）导致可用于投资的金额减少，造成潜在的收益减少。仅考虑未来收回应由红树林创投承担的管理费用（含其他杂费）对于邮储银行应享有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额价值的影响。

测算盈富泰克创投基金对应红树林创投应享有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额价值具体评估方法如下：

交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额。

评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划，采用成本法确定华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划整体市场价值，再根据持有的资产信托份额确定交易性金融资产价值。

1. 华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划基准日报表包括银行存款和交易性金融资产。

(1) 银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。

(2) 交易性金融资产：核算的是被评估主体投资的华润信托-盈富泰克产业基金单一财产信托。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，以确定投资的真实性和完整性。本次对于投资的华润信托-盈富泰克产业基金单一财产信托，采用成本法确定财产信托整体市场价值，再根据持有的财产信托份额确定交易性金融资产价值。

2. 华润信托-盈富泰克产业基金单一财产信托基准日报表包括银行存款和交易性金融资产。

(1) 银行存款：对于币种为人民币的银行存款，以核实后账面值为评估值。

(2) 交易性金融资产：主要是其投资的盈富泰克创投基金。评估人员首先对投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、合同等资料，对于盈富泰克创投基金采用成本法进行评估。

(3) 应付账款：主要为应付信托报酬，以核实后的账面值确认评估值。

3. 盈富泰克创投基金基准日报表包括货币资金、其他非流动金融资产。

(1) 银行存款：以核实后的账面值确认评估值。

(2) 其他非流动金融资产：主要包括直投项目和子基金项目。搜集直投项目和子基金项目的各类资料，调查了解被投资单位在评估基准日的财务状况，获

取历史年度及评估基准日的财务报表。

逐一复核或计算母基金所持有的子基金份额或者直接持有项目权益的公允价值，结合母基金报表层面的其他资产和负债，计算得到母基金全体投资人权益的公允价值，进而根据基金合同、合伙协议或LPA中的分配安排，计算得出特定母基金投资人对应的权益份额公允价值。

直投项目：

直投项目评估方法参考如下：

在管投资项目目前的状态		估值方法	
已上市	评估基准日股票有交易价格的	按照评估基准日前30个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值	
	股票处于限售期	以AAP期权定价模型确定限售流通股的价值，公式为： $FV = S \times (1 - LOMD)$	
挂牌新三板	评估基准日附近股票无成交或成交不频繁的	采用市场法计算评估对象价值	
其他	近期有融资价格	参照再融资的价格或者转让价格	
	签订回购协议	按照回购协议中的赎回条款及可回收性确定估值	
	股权投资	满足市场法条件，以市场法进行估值	市场法
		不满足市场法估值条件	结合被投资单位账面净资产以及综合其他具体情况，最终确定估值水平。
一年以内的近期股权投资		以目前的投资成本确认估值水平	

通过取得的资料，针对不同项目，采取不同的评估方法：

1) 股票市价法

截至评估基准日，此类股票可自由流通，故本次评估参考基准日前30个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以所持股数计算市值确定股票价值。本

次采用股票市价法的直投项目共 1 家。

2) 最新融资价格法

被投资企业有距评估基准日最近一次的融资行为，参考最近融资价格法，确定股权价值。本次采用最新融资价格法的直投项目共 3 家。

3) 市场法

对于评估基准日未上市的公司股权，如我国资本市场存在的与被评估标的可比的同行业上市公司可以满足数量条件，本次采用上市公司比较法进行评估。本次采用市场法的直投项目共 4 家。

4) 其他方法

截至评估基准日，直投项目中剩余 2 个直投项目为已退出项目，估值为 0。

子基金：

逐一复核或计算子基金所持有的基金份额或者项目权益的公允价值，结合子基金报表层面的其他资产和负债，计算得到子基金全体投资人权益的公允价值，进而根据合伙协议及其补充协议或 LPA 中的分配安排，计算得出母基金对应的权益份额公允价值。

其中，对于子基金是否需要往下穿透评估的考虑，需要穿透包括以下三种情形：

1) 对子基金控股或者实际控制的；例如：对子基金的持有比例超过 50%，或为第一大出资人并且通过基金等有关协议安排能够对该子基金的经营管理和投资决策单独或主导进行实际支配的情况。

2) 评估师根据重要性的原则需要穿透的；

3) 评估师根据职业判断需要穿透的其他情形。

本次根据收集的项目资料情况，子基金对于在投项目均不控制。如子基金审计报告中的在投项目以公允价值计量，评估人员对子基金评估基准日的在投项目的公允性参考上述在投项目评估方法，同时结合审计报告和公开数据等进行复核，以复核合理的账面值确认子基金在投项目于基准日评估值；非公允价值计量的，通过搜集资料情况以及公开渠道查询相关资料来进行综合分析判断，考虑是

否对账面值做出调整。

八、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一） 明确业务基本事项

与委托人就被评估主体和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二） 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三） 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四） 进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估主体等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五） 收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估主体等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一

个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业依约经营的假设。

企业依约经营的假设是指被评估主体将按照章程和发起人协议规定有序经营，合理安排投资项目退出，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估主体及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估主体提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一） 成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的交易性金融资产收益权份额账面价值为 18,585.01 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：交易性金融资产收益权份额评估值为 35,611.04 万元，增值额 17,026.03 万元，增值率 91.61%。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 评估方法的特殊考虑：

邮储银行通过深圳华润元大资产管理有限公司设立华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划投资于华润信托-盈富泰克产业基金单一财产信托，并最终投资于

底层资产交易对手方红树林创投的盈富泰克创投基金。

2016 年 12 月，红树林创投作为有限合伙人，首期 20 亿元认缴出资额，对应实缴 4 亿元人民币。邮储银行于 2017 年 1 月认购华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划，认购资产管理计划本金金额为 4 亿元人民币，华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划最终投资于首期 20 亿元认缴出资额对应的有限合伙份额收益权。后续红树林创投新增认缴 20 亿元基金份额，增加后共认缴 40 亿元，但是红树林创投增加认缴 20 亿元出资额对应的管理费用（含其他杂费）从邮储银行初始投资的 4 亿元中列支。

根据北京市竞天公诚律师事务所出具《盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）收益分配及费用分担相关问题之法律分析意见》：就红树林创投在盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）层面计提的管理费应在邮储银行与红树林创投之间按照如下方式分担：2016 年 12 月 23 日至 2017 年 3 月 12 日期间计提的管理费由邮储银行承担；2017 年 3 月 13 日至 2021 年 6 月 16 日期间计提的管理费由邮储银行与红树林创投各自承担一半；2021 年 6 月 17 日至今计提的管理费由邮储银行承担。目前上述时间范围系根据国家企业信用信息公示系统公示的工商变更登记信息确定的时间，但由于工商登记信息具有一定的滞后性，因此具体时间应以合伙企业变动认缴出资额的时间为准。

经测算，因上述事项导致邮储银行多承担管理费用（含其他杂费）8,669.95 万元。

另，由于以上事项，上述测算结果以华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划评估基准日账面记录的管理费用（含其他杂费）为准，不考虑其他的影响。

因此，基于北京市竞天公诚律师事务所出具《盈富泰克国家新兴产业创业投资引导基金（有限合伙）收益分配及费用分担相关问题之法律分析意见》对于管理费用的承担方式，本次评估对于邮储银行持有的交易性金融资产华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额的评估方法具体如下：

- （1） 测算红树林创投应享有的盈富泰克创投基金收益权份额价值。
- （2） 基于红树林创投和邮储银行各认缴 20 亿元，管理费用（含其他杂费）

实际在邮储银行与红树林创投中按照上述法律意见进行分摊后，在（1）的结果加上应由红树林创投承担的管理费用（含其他杂费）后，最终得出实际由邮储银行享有的盈富泰克创投基金收益权份额价值。根据交易结构，计算得出邮储银行持有华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额价值。

（3）本次管理费用（含其他杂费）分摊金额仅依据上述法律意见测算得出，不代表实际可追偿金额，未考虑由于多列支管理费用（含其他杂费）导致可用于投资的金额减少，造成潜在的收益减少。仅考虑未来收回应由红树林创投承担的管理费用（含其他杂费）对于邮储银行应享有的华润元大资产润盈 2 号专项资产管理计划收益权份额价值的影响。

2. 根据盈富泰克创投基金的合伙协议，国家出资有限合伙人对盈富泰克创投基金实缴出资实际使用额的收益超过按照门槛收益率（指国家出资有限合伙人在合伙企业存续期限内从合伙企业累计获得的全部税前分配金额达到国家出资有限合伙人的实缴出资实际使用额按照年单利 10%计算的收益率）计算的收益部分（以下简称“超额收益”），对其他出资人让渡 50%-100%（以下简称“让渡比例范围”），在国家出资有限合伙人退出盈富泰克创投基金或盈富泰克创投基金存续期结束时结合国家出资有限合伙人对国家出资绩效考核情况在让渡比例范围内确定具体的让渡金额，并进行清算。国家出资有限合伙人对国家出资绩效考核重点在于盈富泰克创投基金政策目标实现情况，有关考核办法由国家出资有限合伙人在盈富泰克创投基金设立后另行制定，并结合盈富泰克创投基金投资运营情况适时调整。至报告报出前，相关考核办法尚未明确，故本次评估未考虑超额收益让渡对评估结果的影响。

3. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

本次评估人员通过企查查网站公开查询了解到母基金、子基金和直投项目涉及的相关法律、经济未决事项共 26 项，截至评估报告日，企业实际情况可能与公开查询信息存在不符，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

4. 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：

本次评估人员通过企查查、启信宝等网络公开渠道查询，未发现上述事项。

5. 评估基准日至资产评估报告日之间重大事项：

盈富泰克于 2024 年 4 月对 2023 年 7-12 月的可分配资金进行了分配，红树林创投获得分配 1,001.91 万元，其中分配本金 285.79 万元，分配收益 716.12 万元。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

6. 基准日对母基金报表的评估测算，主要依据基金管理人相关工作人员提供的本金投入情况、分红数据、各投资标的的权益比例，并结合合伙协议的主要条款进行分析估算，受制于资料和信息的不对称性，且最终分配解释权在基金管理人上，因此预测结果可能会与实际结果存在一定差异。

7. 本次对于母基金直投资项目采用市场法中，有一家是采用企业提供的 2021 年和 2023 年审计报告，以及 2022 年财务报表数据；有两家是采用企业提供的 2021 年和 2022 年审计报告，以及 2023 年财务报表数据；还有一家是采用企业提供的 2021 年-2023 年审计报告数据。对于 38 个子基金评估，是根据企业提供的基准日审计报告、未审的财务报表为基础得出的评估结果。

8. 本次根据收集的项目资料情况，子基金对于在投项目均不控制。本次评估考虑，如子基金审计报告中的在投项目以公允价值计量，评估人员对子基金评估基准日的在投项目的公允性参考直投资项目评估方法，同时结合审计报告和公开数据等进行复核，以复核合理的账面值确认子基金在投项目于基准日评估值；非公允价值计量的，通过搜集资料情况以及公开渠道查询相关资料来进行综合分析判断，考虑是否对账面值做出调整。

9. 报告中的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

原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

10. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11. 本评估报告是在委托人及被评估主体所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估主体负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

12. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估主体生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。


5. 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和

资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日


本评估报告日为 2024 年 5 月 20 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名: 

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名: 

中国·北京

资产评估师签名: 

二〇二四年五月二十日