

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏江南水务股份有限公司拟转让
江阴浦发村镇银行股份有限公司8%股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2025]第563号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年七月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020009202500636		
合同编号：	2025-563		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	苏华评报字[2025]第563号		
报告名称：	江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司8%股权涉及的股东部分权益价值		
评估结论：	12,548,353.00元		
评估报告日：	2025年07月25日		
评估机构名称：	江苏华信资产评估有限公司		
签名人员：	陈晓娜	(资产评估师)	正式会员 编号：32190170
	项英	(资产评估师)	正式会员 编号：32230129
陈晓娜、项英已实名认证			
 (可扫描二维码查询备案业务信息)			

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

备案回执生成日期：2025年07月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况.....	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30



资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；
- 11、资产评估明细表。



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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

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。



执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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

八、若本报告所涉及的经济行为为国有资产监督管理机构或其授权的机构（部门、单位）明确规定应当对相关资产进行评估并须备案的，在未取得国有资产监督管理机构或其授权的机构（部门、单位）的备案批准文件前，本资产评估报告不得被作为实施该经济行为的作价参考；同时本资产评估报告也不得作为报告未载明的其他任何评估目的被使用。



江苏江南水务股份有限公司拟转让
江阴浦发村镇银行股份有限公司8%股权涉及的股东部分权益价值
资产评估报告摘要

苏华评报字[2025]第563号

江苏江南水务股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司8%股权涉及的股东部分权益在2024年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：

根据2025年2月24日江苏江南水务股份有限公司“江水党纪（2025）01号”《中共江苏江南水务股份有限公司委员会会议纪要》，中共江苏江南水务股份有限公司委员会审议并同意了“关于出让浦发村镇银行股权事宜”。

故，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考。

2、评估目的：为江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司股权提供价值参考。

3、评估对象：江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司8%股权涉及的股东部分权益的市场价值。

4、评估范围：江阴浦发村镇银行股份有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。其中，账面资产总额170,531.45万元，负债总额154,931.46万元，净资产15,599.99万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2024年12月31日。

7、评估方法：资产基础法、市场法。



8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用资产基础法评估，江阴浦发村镇银行股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的净资产账面值 15,599.99 万元，评估后的股东全部权益价值为 15,685.44 万元，评估增值 85.45 万元，增值率 0.55%。

在未考虑股权缺少流动性折扣及少数股权折价的前提下，江苏江南水务股份有限公司持有的江阴浦发村镇银行股份有限公司的 8% 股东部分权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 1,254.8353 万元，大写人民币壹仟贰佰伍拾肆万捌仟叁佰伍拾叁元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 江阴浦发村镇银行股份有限公司股东江阴金丰泰管业有限公司持有被评估单位 5% 的股权已被江阴市人民法院冻结，冻结期限自 2024 年 10 月 7 日至 2027 年 10 月 16 日，江阴金丰泰管业有限公司持有被评估单位 250.0 万元股权于 2021 年 5 月 14 日进行了股权出质，质权人为江阴信联融资担保有限公司，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

(2) 江阴浦发村镇银行股份有限公司的股东法尔胜泓昇集团有限公司持有被评估单位 400.00 万股股权于 2023 年 3 月 13 日出质，质权人为江阴金阳融资租赁担保有限公司，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。



(3) 江阴浦发村镇银行股份有限公司的股东江苏西城三联控股集团有限公司持有被评估单位 4%的股权已被天津市第二中级人民法院冻结，冻结期限自 2023 年 2 月 15 日至 2026 年 2 月 14 日，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

(4) 本次评估由于银行对存贷款客户信息保密原则，银行开放权限有限，被评估单位未能提供基准日存放同业及其他金融机构款项、发放贷款及垫款、吸收存款等科目基准日时对应客户名称及金额，仅以编码对应金额进行申报，也未提供评估人员往来函证发函核查所需保密客户信息。因此本次仅对对上述科目现场搜集的合同及凭证进行核实，未进行往来函证核查。最后上述被评估单位申报科目保留账面值作为评估值。

重要提示

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。



江苏江南水务股份有限公司拟转让
江阴浦发村镇银行股份有限公司8%股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2025]第563号

江苏江南水务股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司 8%股权涉及的股东部分权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称（委托人）：江苏江南水务股份有限公司

统一社会信用代码：91320200750510851E

法定住所：江阴市滨江扬子江路 66 号

法定代表人：华锋

注册资本：93,521.0292 万(元)

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：自来水制售；自来水排水及相关水处理业务；供水工程的设计及技术咨询；水质检测；水表计量检测；对公用基础设施行业进行投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：江阴浦发村镇银行股份有限公司



企业类型：股份有限公司(非上市)

法定住所：江阴市延陵路 478-480 号

法定代表人：刘仁权

注册资本：10,000 万(元)

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；代理收付款项及代理保险业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及经营管理结构、历史情况等

（1）被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

江阴浦发村镇银行股份有限公司于 2010 年 10 月 9 日成立，公司设立时注册资本为 10000 万元，由各股东均以货币资金出资；公司设立时各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
上海浦东发展银行股份有限公司	5100	51	5100	
江苏华西集团公司	1000	10	1000	
江苏江南水务股份有限公司	800	8	800	
江苏向阳集团有限公司	500	5	500	
江苏法尔胜泓昇集团有限公司	400	4	400	
江苏西城三联控股集团有限公司	400	4	400	
江阴顺元投资发展有限公司	300	3	300	
海澜集团有限公司	300	3	300	
双良集团有限公司	300	3	300	
江阴市长江钢管有限公司	300	3	300	
江阴天澄投资有限公司	200	2	200	
江阴协统汽车附件有限公司	200	2	200	
江阴市申港三鲜养殖有限公司	200	2	200	
合计	10000	100	10000	

根据江阴浦发村镇银行股份有限公司 2017 年度股东会决议，江苏华西集团公司将其持有的江阴浦发村镇银行股份有限公司 10%股权转让给江苏向阳集团有限公司和江阴金丰泰管业有限公司，各受让 5%。该次股权转让后，各股东名称、认



缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
上海浦东发展银行股份有限公司	5100	51	5100	
江苏向阳集团有限公司	1000	10	1000	
江苏江南水务股份有限公司	800	8	800	
江阴金丰泰管业有限公司	500	5	500	
江苏法尔胜泓昇集团有限公司	400	4	400	
江苏西城三联控股集团有限公司	400	4	400	
江阴顺元投资发展有限公司	300	3	300	
海澜集团有限公司	300	3	300	
双良集团有限公司	300	3	300	
江阴市长江钢管有限公司	300	3	300	
江阴天澄投资有限公司	200	2	200	
江阴协统汽车附件有限公司	200	2	200	
江阴市申港三鲜养殖有限公司	200	2	200	
合计	10000	100	10000	

根据江阴浦发村镇银行股份有限公司 2023 年 3 月份的股东会决议，江苏向阳集团有限公司将其持有的江阴浦发村镇银行股份有限公司 10%的股权转让给江阴市新国联集团有限公司，该次股权转让后，各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
上海浦东发展银行股份有限公司	5100	51	5100	
江阴市新国联集团有限公司	1000	10	1000	
江苏江南水务股份有限公司	800	8	800	
江阴金丰泰管业有限公司	500	5	500	
江苏法尔胜泓昇集团有限公司	400	4	400	
江苏西城三联控股集团有限公司	400	4	400	
江阴顺元投资发展有限公司	300	3	300	
海澜集团有限公司	300	3	300	
双良集团有限公司	300	3	300	
江阴市长江钢管有限公司	300	3	300	
江阴天澄投资有限公司	200	2	200	
江阴协统汽车附件有限公司	200	2	200	
江阴市申港三鲜养殖有限公司	200	2	200	
合计	10000	100	10000	

截至基准日，上述股权关系未发生变化。



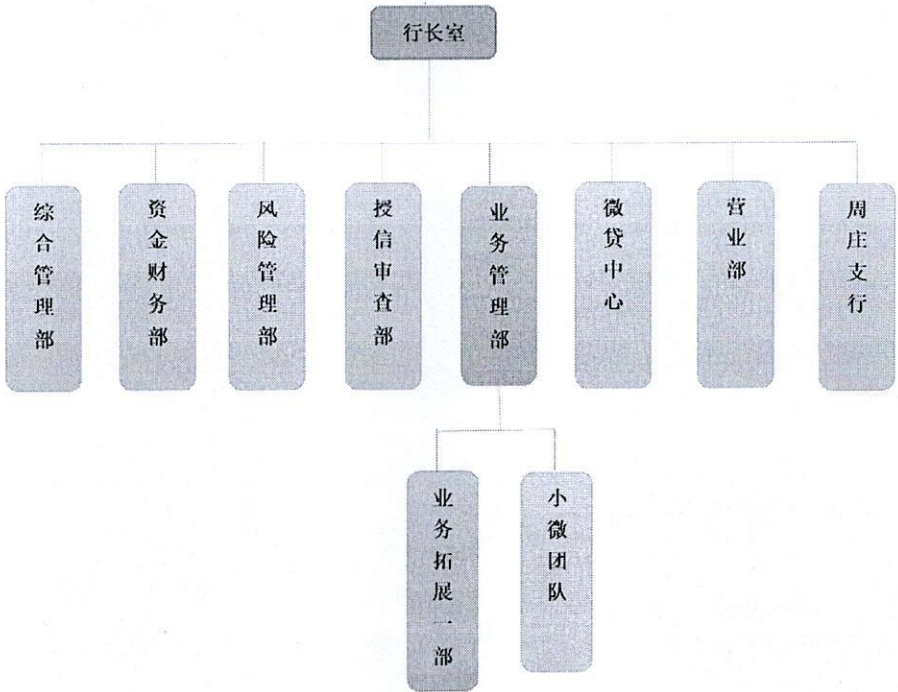
(2) 经营管理结构

江阴浦发村镇银行股份有限公司 2010 年 9 月 20 日取得中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局发放的中华人民共和国金融许可证，证书编号 NO.00870630，机构编码 S0014H33202001。

江阴浦发村镇银行股份有限公司本部位于江阴市延陵路 478-480 号，分支机构周庄支行位于江阴市周庄西大街 658 号，所属行业为货币金融服务。基准日时，公司在职员工约 55 人。

管理部门以行长室为中心，下设综合管理部、资金财务部（含运管）、风险管理部、授信审查部、业务管理部、微贷中心、营业部 6 部 1 中心，下辖周庄支行一个营业网点；业务管理部下设业务拓展一部、小微团队 2 个营销团队。

组织机构图如下：



3、近三年财务状况、经营成果

江阴浦发村镇银行股份有限公司财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元			
报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31



资产总计	173,756.35	166,340.78	170,531.45
负债合计	143,813.33	140,106.58	154,931.46
净资产	29,943.01	26,234.20	15,599.99
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	5,345.41	4,067.32	2,695.96
利润总额	937.54	-5,161.06	-6,297.94
净利润	786.62	-3,708.81	-10,634.21

以上数据中 2022 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日资产负债表以及 2022 年度至 2024 年度的利润表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“毕马威华振沪审字 2401242 号”、“毕马威华振沪审字 2501099 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人江苏江南水务股份有限公司,江苏江南水务股份有限公司持有被评估单位江阴浦发村镇银行股份有限公司 8%的股权。本次评估的目的是为江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司 8%的股权提供价值参考。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据2025年2月24日江苏江南水务股份有限公司“江水党纪（2025）01号”《中共江苏江南水务股份有限公司委员会会议纪要》，中共江苏江南水务股份有限公司委员会审议并同意了“关于出让浦发村镇银行股权事宜”。

故，本次评估目的是为江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司8%的股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：江苏江南水务股份有限公司拟转让江阴浦发村镇银行股份有限公司 8%股权涉及的股东部分权益的市场价值。



2、评估范围：江阴浦发村镇银行股份有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。其中，账面资产总额 170,531.45 万元，负债总额 154,931.46 万元，净资产 15,599.99 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
资产合计	1	170,531.45
其中：现金及存放中央银行	2	32,384.89
交易性金融资产	4	
存放同业及其他金融机构款项	5	42,488.56
存放联行款项	6	
贵金属	7	
拆出资金	8	
衍生金融资产	9	
应收利息	10	
买入返售金融资产	11	
其他应收款	12	48.00
发放贷款及垫款	13	93,420.45
可供出售金融资产	14	
持有至到期投资	15	
长期股权投资	16	
投资性房地产	17	
固定资产	18	270.05
使用权资产	19	1,510.69
无形资产	20	2.00
长期待摊费用	21	356.82
递延所得税资产	22	
其他资产-其他	23	50.00
负债合计	26	154,931.46
净 资 产（所有者权益）	27	15,599.99

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且经过审计。

江阴浦发村镇银行股份有限公司申报的主要资产为设备、无形资产，具体情况如下：

①机器设备

申报设备分为车辆和电子设备。



申报的车辆共 2 辆，购置于 2018 年至 2019 年，主要为公司客户服务的小型普通客车和小型轿车。车辆行驶证登记所有人均为江阴浦发村镇银行股份有限公司，车辆年检均在有效期内且可正常行驶。

申报的电子设备共 325 项 346 台（套），主要购置于 2010 年至 2024 年。主要为电脑、打印机以及家具等办公用电子设备。现场勘查时电子设备均处于正常使用状态。

②申报的无形资产为 1 项软件，购置于 2021 年 10 月，基准日时正常在用。

基准日时，江阴浦发村镇银行股份有限公司及其分支机构周庄支行办公场所均为租赁取得。明细如下：

序号	租户	出租人	租赁期限	租赁面积 m ²
1	周庄支行	赵静	2023-01-01~2027-12-31	728.04
2	江阴浦发村镇银行股份有限公司本部	江阴南方建设集团有限公司	2022-04-01~2032-3-31	2487

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（三）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）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。



六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《中共江苏江南水务股份有限公司委员会会议纪要》（江水党纪[2025]01号）

（二）法律法规依据

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

2、《中华人民共和国公司法》（2024年7月1日中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过）。

3、《中华人民共和国商业银行法》（2015年8月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）。

4、《金融企业国有资产转让管理办法》（中华人民共和国财政部第54号发布，自2009年5月1日实施）。

5、《商业银行资本管理办法》（2023年10月26日国家金融监督管理总局令，自2024年1月1日起实施）

6、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部第47号令）。

7、《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财政部2011年6月16日发布）。

8、《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通过）。

9、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）。

10、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）。

11、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日十四届全国人大常委



会第十三次会议表决通过,自 2026 年 1 月 1 日起施行)。

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号公布,2017 年 11 月 19 日第二次修订)。(2026 年 1 月 1 日起《中华人民共和国增值税法》施行,《中华人民共和国增值税暂行条例》同时废止。)

13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年 10 月 28 日中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 65 号第二次修改)。

14、《中华人民共和国民法典—第二编 物权》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过)。

15、《中华人民共和国民法典—第三编 合同》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过)。

16、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)。

17、《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令 第 91 号,2020 年 11 月 29 日国务院令 第 732 号修订)。

18、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号)。

19、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第 14 号)。

20、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号)。

21、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号)。

22、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)。

23、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941 号)。

24、《资产评估财政监督管理办法》(【2017】财政部令 第 86 号,2019 年



1月2日修订)。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财政部财资[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、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)。
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 10、《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]43号)。
- 11、《金融不良资产评估指导意见》(中评协[2017]52号)
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 17、《资产评估专家指引 1 号-金融企业评估中应关注的金融监管指标》(中评协[2015]62号)。
- 18、《资产评估专家指引 4 号-金融企业市场法评估模型与参数确定》(中评协[2015]65号)。
- 19、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30号)。

(四) 权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、机动车行驶证。



3、设备的购货发票、合同和付款凭证资料。

4、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。

5、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。

2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料和其他相关资料。

3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。

4、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。

5、《资产评估常用方法与参数手册》（2011 年，中国机械工业出版社）。

6、《机电产品报价手册》（2024 年，机械工业出版社）。

7、向生产厂家或其代理商的询价记录。

8、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。

9、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。

2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

收益法以未来风险及收益为基础，受宏观金融环境市场波动影响，江阴浦发



村镇银行股份有限公司历史 2 年持续亏损，被评估单位管理层对银行未来利率变动、各类监管指标判断及风险收益都难以预计，不具备采用收益法实施评估的操作条件，因此本次评估不适用收益法。

由于目前资本市场上市银行较多，可以搜集到适量的与被评估单位可比的银行业的上市公司，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估能够采用市场法。

因此本次评估最终选择资产基础法和市场法进行评估。

（二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值 = Σ 各项资产的评估值 - Σ 各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）现金及存放中央银行款项

现金指的是各营业网点柜员保管的用于日常兑付的库存现金、自助设备占款和尾箱现金，均为人民币。在评估现金时，评估人员首先根据企业提供的财务账簿数据，对于尾箱现金和库存现金收集本部及周庄支行于评估基准日的现金查库报告、现场盘点日的现金晚轧报告等数字进行核验，再与账面值进行核对，最终以经核实后的账面价值确定评估值。

存放中央银行款项指的是江阴浦发村镇银行存放于中国人民银行的用于支付清算、提取及缴存现金的款项，以及按吸收存款的一定比例缴存的准备金存款等。评估存放中央银行款项时，评估人员首先获取存放中央银行款项申报表，与明细



账、总账、报表进行核对；随后，获取银行对账单进行确认，最终以核实后的账面值作为评估值。

（2）存放同业及其他金融机构款项

存放同业及其他金融机构款项主要为评估基准日时存放在上海浦东发展银行、江苏江阴农村商业银行、南京银行、浙商银行、溧阳浦发村镇银行的活期与定期存款本金及应计利息金额。存放同业及其他金融机构款项主要用于支付清算、提取及缴存现金的款项，均为金融机构人民币账户。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项存放同业及其他金融机构款项进行核对，查看其是否账表相符；其次通过检查企业与同业及其他金融机构于评估基准日的对账单并对大额同业存款进行发函确认，最终以核实后的账面值作为评估值。

（3）发放贷款及垫款

发放贷款及垫款，其中发放贷款指的是金融机构对非金融机构发放的贷款，而垫款是指金融机构在客户（即非金融机构单位）无力支付到期款项的情况下，被迫以自有资金代为支付的行为。

发放贷款及垫款中，对公业务分为短期流动资金贷款、基本建设项目贷款和中期流动资金贷款这三类；对私业务分为个人综合消费贷款、个人经营性贷款、个人商铺按揭贷款、个人住房按揭贷款、小额农户贷款和农户贷款这六类。

评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，对发放贷款及垫款业务涉及到的贷款方式、贷款金额、借款笔数、贷款质量等级及抵押物等信息进行抽查核实，核查被评估单位提供的前十大对公及对私客户的贷款协议及涉及到的抵押协议等，对贷款业务的真实性和金额的准确性进行核实，以经核实无误后的账面值扣减减值损失金额确认评估值。

（4）其他应收款

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，对金额较大的款项进行抽凭，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款



项可能收回的金额确认评估值，其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法或个别认定法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目按零值计算。

（5）长期待摊费用

评估基准日时，长期待摊费用为本部装修款、外立面及消防楼梯翻新款、周庄支行门头翻新和公交站点广告费。本次评估核实了相关工程合同、原始凭证、企业摊销政策及期限，最终按核实后无误的账面值作为评估值。

（6）其他资产—其他

评估基准日时，其他资产—其他主要为计提的应收未收利息和待摊费用，其中，应收未收利息主要核算的是逾期的贷款利息部分，待摊费用为对企业服务平台、车位及职工房租等短期租赁的摊销。

评估人员首先获取其申报表与明细账、总账、报表进行核对，随后，评估人员结合企业提供的待摊费用明细对其账面值进行核实，最后以核实后的账面值作为评估值。

2、固定资产—设备

设备的评估方法一般有收益法、市场法、重置成本法。

由于委托评估设备不单独计量收益，我们也未收集到类似设备出租的市场租金信息，因此无法采用收益法评估。对电脑、车辆等有活跃交易市场的设备我们采用市场法进行评估。对市场上无法收集到足够的相同或类似设备近期成交案例的设备，我们采用重置成本法评估。

重置成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本减去体现相关贬值因素的预计金额，贬值因素主要包括实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值。



重置成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×成新率

（1）重置成本的确定

设备重置成本=设备含税购置价+运输费+安装调试费+增值税

<1>设备购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价，对已无法获得该设备的购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

<2>设备的运输费、安装调试费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

（2）综合成新率的确定

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（3）车辆市场法评估方法如下：

评估人员搜集与委评车辆相同型号、配置相近的车辆在评估基准日附近的成交案例，选取三个成交案例，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与委评车辆在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，建立初次登记日期、年均行驶里程、维修保养、事故情况、保险情况、车况等因素，通过对比分析和量化差异调整估算出委评车辆的市场价值。

3、无形资产—其他无形资产

江阴浦发村镇银行股份有限公司申报的其他无形资产主要为软件。



对于外购的无形资产，评估人员在企业申报的基础上，对委评软件的购买合同、发票及摊销情况进行核实，了解上述软件在市场上的销售情况。经评估人员核实，该软件主要是针对银行系统内部进行报价，具体文件仅招标时部分公开，招标结束仅对中标公司名称进行公示。而不同规模的银行所需的配套软件服务价格差别非常大，且相应的报价文件明细在公开市场上难以查询到。

故对于市场上难以查询到的软件类产品，且该产品能够正常使用的，本次按核实后的账面值作为评估值。

4、使用权资产

评估基准日时，使用权资产为江阴浦发村镇银行本部及周庄支行办公场所的房屋租赁款。

评估人员首先获取其申报表，与企业提供的明细账、总账、报表进行核对；同时查验租赁合同及原始凭证，核实租赁合同中有关租赁期、租赁付款额包含的内容、支付方式等内容，并与使用权资产账面价值进行核对，以确认使用权资产的真实性和合理性。最后，核实使用权资产累计折旧情况，核实账面金额的完整性和准确性。了解周边房屋的租金情况，经核实了解，租金水平与企业租金水平相差较小。最后以经核实无误的账面值作为评估值。

5、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）市场法的简介

1、市场法原理

企业价值评估中的市场法，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。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，计算适当的价值比率，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。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。

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。

2、选取具体评估方法

对于上市公司比较法，由于上市公司的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；市场案例及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。

交易案例比较法与上市公司比较法基本评估思路是一致的，区别是上市公司比较法通过对可比公司的资本市场表现及经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率，而交易案例比较法则是通过分析与被估值单位处于同一或类似行业的公司买卖、收购及合并案例数据进行分析，计算适当的价值比率。

由于近几年商业银行股权转让的交易案例在并购及转让市场较为活跃，且影响交易价格的特定条件及相关指标数据可以通过银行业年报或者上市公司的公告获知，满足对其交易价格做出分析。在 A 股上市公司中，属于商业银行的上市公司数量虽较多但涉及业务多元且业务体量差异较大，本次未选用上市公司比较法，采用交易案例比较法。

3、基本步骤说明

- (1) 搜集相关资料、对评估对象基本情况进行阐述。
- (2) 对影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素分析。
- (3) 对被评估单位所在行业发展状况与前景进行分析。
- (4) 对被评估单位提供的企业业务状况进行分析，对企业资产、财务状况进行分析、调整。
- (5) 分析、确定可比交易案例。



(6) 对可比公司的可比因素进行分析、调整，确定可比因素数值。

(7) 估算评估对象价值。

4、评估结果的确定

采用市场法评估企业股权价值的最终结果的相关公式为：

股东全部权益价值评估值 = 价值比率 × 被评估单位相应参数 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

(二) 现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

(1) 实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

(2) 非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、发放贷款及垫款及吸收存款采取抽查，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的设备、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业



核实或出具相关产权说明文件。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

评估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、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（5）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委



托人就资产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。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设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。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位在现有的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。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设相关资质的市场准入条件未发生变化，被评估单位的特定行政许可、特许经营资格等资质到期能够接续。

5、假设被评估单位未来将采取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基本一致。

6、假设被评估目前房屋租赁期限到期后，能够以合理的价格续租或者能找到类似替代的房屋租赁。



7、无其他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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

本次评估采用市场法和资产基础法，对江阴浦发村镇银行股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，江阴浦发村镇银行股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 170,531.45 万元，评估值 170,616.91 万元，评估增值 85.45 万元，增值率 0.05%；负债总额账面值 154,931.46 万元，评估值 154,931.46 万元，无评估增减值；净资产账面值 15,599.99 万元，评估值 15,685.44 万元，评估增值 85.45 万元，增值率 0.55%。资产评估结论汇总表如下：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2024年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
资产合计	1	170,531.45	170,616.91	85.45	0.05
其中：现金及存放中央银行	2	32,384.89	32,384.89	0.00	0.00
交易性金融资产	3				
存放同业及其他金融机构款项	4	42,488.56	42,488.56	0.00	0.00
存放联行款项	5				
贵金属	6				
拆出资金	7				
衍生金融资产	8				
应收利息	9				
买入返售金融资产	10				



其他应收款	11	48.00	48.00	0.00	0.00
发放贷款及垫款	12	93,420.45	93,420.45	0.00	0.00
可供出售金融资产	13				
持有至到期投资	14				
长期股权投资	15				
投资性房地产	16				
固定资产	17	270.05	355.50	85.45	31.64
使用权资产	18	1,510.69	1,510.69	0.00	0.00
无形资产	19	2.00	2.00	0.00	0.00
长期待摊费用	20	356.82	356.82	0.00	0.00
递延所得税资产	21				
其他资产-其他	22	50.00	50.00	0.00	0.00
负债合计	23	154,931.46	154,931.46	0.00	0.00
净 资 产（所有者权益）	24	15,599.99	15,685.44	85.45	0.55

2、市场法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用市场法评估，江阴浦发村镇银行股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的净资产账面值 15,599.99 万元，评估后的股东全部权益价值为 15,615.59 万元，评估增值 15.60 万元，增值率 0.10%。

3、评估结论的选取

江阴浦发村镇银行股份有限公司的股东全部权益采用两种方法得出的评估结论分别为：市场法的评估结果为 15,615.59 万元，资产基础法评估结果为 15,685.44 万元，市场法的评估结果比资产基础法的评估结果低 69.85 万元，差异率 0.45%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

市场法评估时，虽然银行近年来资产规模维持在一定水平，但受宏观经济影响，利率下行，不良贷款率上升，总体收益较低，难以发挥资产的效率，银行业普遍价值乘数较低。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，本报告评估结论选用了资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用资产基础法评估，江阴浦发村镇银行股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的净资产账面值



15,599.99 万元，评估后的股东全部权益价值为 15,685.44 万元，评估增值 85.45 万元，增值率 0.55%。

在未考虑股权缺少流动性折扣及少数股权折价的前提下，江苏江南水务股份有限公司持有的江阴浦发村镇银行股份有限公司的 8%股东部分权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 1,254.8353 万元，大写人民币壹仟贰佰伍拾肆万捌仟叁佰伍拾叁元整。

4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

经采用资产基础法评估，江阴浦发村镇银行股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的净资产账面值 15,599.99 万元，评估后的股东全部权益价值为 15,685.44 万元，评估增值 85.45 万元，增值率 0.55%。评估增值原因为设备的财务折旧年限短于经济年限形成评估增值。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年12月31日至2025年12月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
无。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估由于银行对存贷款客户信息保密原则，银行开放权限有限，被评估单位未能提供基准日存放同业及其他金融机构款项、发放贷款及垫款、吸收存款等科目基准日时对应客户名称及金额，仅以编码对应金额进行申报，也未提供评估人员往来函证发函核查所需保密客户信息。因此本次仅对对上述科目现场搜集的合同及凭证进行核实，未进行往来函证核查。最后上述被评估单位申报科目保留账面值作为评估值。



（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

评估基准日时，江阴浦发村镇银行股份有限公司有未决诉讼 10 项，均为贷款人逾期未还款，江阴浦发村镇银行股份有限公司提起诉讼事项，涉及诉讼金额共 16,723,787.70 元，截至评估基准日，已按银行监管标准计提减值 7,979,328.31 元，本次评估按计提减值后金额确定评估值，未考虑期后判决执行金额对评估结论的影响。

（六）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。

江阴浦发村镇银行股份有限公司表外业务主要是银行承兑汇票和委托贷款，截至 2024 年 12 月 31 日，银行承兑汇票余额 5,827 万元，委托贷款余额 3426.05 万元，上述表外业务在评估基准日时点未形成银行现实资产负债，其对银行损益影响是正是负及影响金额均难以准确量化，本次评估江阴浦发村镇银行股份有限公司未申报表外业务，评估人员也未考虑上述表外业务对评估结论的影响。

（七）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。

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（九）其他事项

（1）江阴浦发村镇银行股份有限公司股东江阴金丰泰管业有限公司持有被评估单位 5%的股权已被江阴市人民法院冻结 冻结期限自 2024 年 10 月 7 日至 2027 年 10 月 16 日，江阴金丰泰管业有限公司持有被评估单位 250.0 万元股权于 2021 年 5 月 14 日进行了股权出质，质权人为江阴信联融资担保有限公司，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。



(2) 江阴浦发村镇银行股份有限公司的股东法尔胜泓昇集团有限公司持有被评估单位 400.00 万股股权于 2023 年 3 月 13 日出质，质权人为江阴金阳融资租赁担保有限公司，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

(3) 江阴浦发村镇银行股份有限公司的股东江苏西城三联控股集团有限公司持有被评估单位 4%的股权已被天津市第二中级人民法院冻结，冻结期限自 2023 年 2 月 15 日至 2026 年 2 月 14 日，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2025年07月25日。



（本页系苏华评报字[2025]第 563 号评估报告的签字盖章页，该报告的评估结论为：即在未考虑股权缺少流动性折扣及少数股权折价的前提下，江苏江南水务股份有限公司持有的江阴浦发村镇银行股份有限公司的 8%股东部分权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 1,254.8353 万元，大写人民币壹仟贰佰伍拾肆万捌仟叁佰伍拾叁元整。）

资产评估师：



资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年七月二十五日

