

江西于都农村商业银行股份有限公司拟增资扩股
涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

重坤元评[2026]118 号

(共 1 册, 第 1 册)

重庆坤元资产评估有限公司

二〇二六年六月八日



目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围说明	3
第四部分 资产核实情况总体说明	8
第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程	8
第二节 影响资产核实的事项及处理方法	11
第三节 核实结论	13
第五部分 资产基础法评估技术说明	14
第一节 流动资产评估技术说明	14
第二节 固定资产—房屋建筑物评估技术说明	19
第三节 固定资产—设备评估技术说明	35
第四节 使用权资产评估技术说明	37
第五节 在建工程评估技术说明	38
第六节 无形资产—土地使用权评估技术说明	40
第七节 无形资产—其他评估技术说明	45
第八节 其他资产-长期待摊费用评估技术说明	46
第九节 其他资产-抵债资产评估技术说明	47
第十节 其他资产—其他应收款技术说明	49
第十一节 其他资产—应收利息技术说明	50
第十二节 其他资产—其他评估技术说明	51
第十三节 负债评估技术说明	52
第六部分 市场法评估技术说明	55
第一节 市场法的应用前提及选择理由	55
第二节 市场法评估模型	56
第三节 宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析	57
第四节 企业的业务情况	62



第五节 市场法评估计算过程及结果	65
第七部分 评估结论及分析	70
第一节 评估结论	70
第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明	72
第三节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣	72
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	72



第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人一：江西农村商业联合银行股份有限公司（以下简称“江西农商联合银行”）

委托人二暨被评估单位：江西于都农村商业银行股份有限公司（以下简称“于都农商银行”或“公司”）



第三部分 评估对象与评估范围说明

评估对象为江西于都农村商业银行股份有限公司的股东全部权益价值。评估范围为江西于都农村商业银行股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对江西于都农村商业银行股份有限公司 2026 年 3 月 31 日的会计报表进行了审计，本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。截至评估基准日，经审计后的资产账面价值 2,643,706.02 万元，负债账面价值 2,462,804.74 万元，净资产账面价值 180,901.28 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	现金及存放中央银行款项	128,849.80
2	存放同业款项	72,260.38
3	拆出资金	148,997.60
4	买入返售金融资产	7,892.34
5	发放贷款和垫款	1,284,922.77
6	金融投资	979,106.26
7	固定资产	13,109.50
8	在建工程	1,471.85
9	使用权资产	163.18
10	无形资产	4,870.35
11	其他资产	2,061.99
12	一、资产总计	2,643,706.02
13	向中央银行借款	107,251.55
14	吸收存款	2,343,591.84
15	应付职工薪酬	2,713.78
16	应交税费	5,480.96
17	租赁负债	157.33
18	预计负债	113.75
19	其他负债	3,495.53
20	二、负债总计	2,462,804.74
21	三、净资产（所有者权益）	180,901.28

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）主要资产及负债情况



1. 现金及存放中央银行款项账面价值 128,849.80 万元, 共 44 项, 主要是被评估单位为满足日常经营需要所用的库存现金以及存放中国人民银行的财政性存款、法定存款准备金以及超额存款准备金等。

2. 存放同业款项账面价值 72,260.38 万元, 共 5 项, 主要是存放在江西农村商业银行股份有限公司(资金营运中心)及其他银行的存款, 包括人民币活期存款等。

3. 拆出资金账面价值 148,997.60 万元, 共 12 项, 主要是将闲置资金临时拆借给其他金融机构的款项。

4. 买入返售金融资产账面价值 7,892.34 万元, 共 1 项, 主要为 1 笔质押式买入返售债券。

5. 发放贷款和垫款账面价值 1,284,922.77 万元, 为银行传统的信贷资产, 主要包括贷款、信用卡透支、贴现、垫款等资产。

6. 金融投资账面价值 979,106.26 万元, 共 4 类, 分别为交易性金融资产、债券投资、其他债权投资、其他权益工具投资。具体为:

(1) 交易性金融资产账面价值 2,052.31 万元, 主要为债券投资等。

(2) 其他债权投资账面价值 26,502.13 万元, 主要为债券投资等。

(3) 债权投资账面价值 934,877.05 万元, 主要为债券投资等。

(4) 其他权益工具投资账面价值 15,674.78 万元, 主要为对江西赣县农村商业银行股份有限公司以及其他银行的股权投资。

7. 固定资产账面原值为 24,605.86 万元, 账面净值为 13,522.05 万元, 计提减值准备 412.55 万元, 账面价值为 13,109.50 万元, 固定资产为房屋建筑物类和设备类。具体为:

(1) 房屋建筑物类

房屋建筑物账面原值 18,989.62 万元, 账面净值为 12,473.93 万元, 计提减值准备 412.55 万元, 账面价值为 12,061.37 万元, 共 55 项, 主要为银行营业用房及配套用房, 位于于都县以及各乡镇网点, 除位于贡江社大西门分社的 1 项房屋未办理产权证, 其余房屋均办理了产权证。经实地勘查, 委估房屋建筑物除位于禾丰镇禾丰圩禾丰信用社(赣(2019)于都县不动产权第 0010348 号)的房屋为危



房外，其余房屋建筑物维护保养情况一般，可正常使用，房屋建筑物购建于 1993 年至 2026 年期间。具体信息详见固定资产—房屋建筑物评估明细表。

对于未取得房屋权证的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造或使用，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。

（2）设备类

①车辆：车辆账面原值 157.07 万元，账面净值为 22.47 万元，未计提减值准备，账面价值为 22.47 万元，共 7 项，主要为别克商务车及运钞车等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，除一辆运钞车（保卫部宝龙牌 TBL5042XYCF5 防弹运钞车）在报废流程中，运钞车实物已移交报废公司外，其余车辆技术状况一般，均在正常使用，购置于 2017 年至 2023 年期间。具体信息详见固定资产—车辆评估明细表。

②电子设备：电子设备账面原值 5,459.17 万元，账面净值为 1,025.66 万元，未计提减值准备，账面价值为 1,025.66 万元，共 9216 项，主要为空调、保险柜、监控设备、办公电脑、文件柜、办公桌椅等。经实地勘察，电子设备维护保养情况一般，均在正常使用，购置于 2002 年至 2026 年期间。具体信息详见固定资产—电子设备评估明细表。

8. 在建工程账面价值为 1,471.85 万元，共 3 项，主要为于都农商银行办公大楼装饰工程、于都农商银行下属支行技术业务用房装修改造项目等。

9. 使用权资产账面价值为 163.18 万元，共 11 项，主要为房屋租赁所产生的资产。

10. 无形资产账面价值为 4,870.35 万元，为土地使用权和其他无形资产。具体为：

（1）土地使用权

土地使用权账面价值为 3,750.30 万元，共 37 项，主要是被评估单位日常经营场所占地，具体信息详见无形资产——土地使用权评估明细表。

（2）其他无形资产

其他无形资产账面价值为 1,120.04 万元，共 211 项，主要为银行运营所需的



软件系统，包括 Windows 11 专业版操作系统、金山办公软件系统。

11. 其他资产账面价值为 2,061.99 万元，共 5 类，分别为其他应收款、长期待摊费用、抵债资产、应收利息、其他。具体为：

(1) 其他应收款账面价值共计 368.17 万元，主要为垫付诉讼费及预付合同定金类款项等。

(2) 长期待摊费用账面价值共计 370.91 万元，主要为经营租入固定资产改良支出形成。

(3) 抵债资产账面价值共计 472.02 万元，均为由法院判决获取的抵债房产，共有 5 项房屋建筑物。

(4) 应收利息账面价值共计 329.10 万元，为发放贷款和垫款产生的利息等。

(5) 其他账面价值共计 521.79 万元，为待抵扣进项税。

12. 负债账面价值共计 2,462,804.74 万元，包括向中央银行借款、吸收存款、应付职工薪酬、应交税费、预计负债、租赁负债、其他负债。

(二) 主要实物资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

此次委托评估的资产中实物资产包括固定资产、无形资产—土地使用权、抵债资产—房屋建筑物，具体分布如下表：

序号	实物资产类型	所处位置
1	固定资产	江西省于都县区及周边乡镇
2	在建工程-土建工程	江西省于都县区及周边乡镇
3	无形资产-土地使用权	江西省于都县区及周边乡镇
4	抵债资产-房屋建筑物	江西省于都县区及周边乡镇

具体情况详见“（一）主要资产及负债情况”之“固定资产”“无形资产-土地使用权”“抵债资产-房屋建筑物”。

于都农商银行已提供不动产权证及出具相关产权承诺，确认纳入评估范围的资产确属于于都农商银行所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由于于都农商银行承担相应责任。

(三) 企业申报的表外项目的类型、数量

截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，企业申报评估的账面记录的表外项目明细如下：



序号	科目名称	单位	账面值
1	重要空白凭证	万份	34.94
2	抵押及质押有价物品	万元	382,721.61
3	表外应收利息	万元	4,186.43
4	已核销资产	万元	168,943.03
5	已置换资产	万元	3,417.93
6	低值易耗品	万元	104.72
7	返售式买入纸质银承价值	万元	45,728.62
8	买入电子银承价值	万元	233,012.75
9	信用卡承诺	万元	15,799.18
10	债券融出	万元	17,000.00

注：重要空白凭证、有价单证、已兑付有价证券、代销实物贵金属单位为“万份”，其他表外业务单位为“人民币万元”，账面值为本次清产核资审计机构对表外项目的清产核资结果。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（普通合伙）出具的《清产核资报告》（报告号：天健审〔2026〕8-641 号）清产核资结果。评估是在企业经过清产核资后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。



第四部分 资产核实情况总体说明

第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，重庆坤元资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据于都农商银行提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2026 年 4 月 7 日至 4 月 24 日对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

一、资产核实主要步骤

（一）指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估专业人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债进行填报，同时要求企业相关人员按照评估专业人员下发的“评估资料清单”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。

（二）初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估专业人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

（三）现场实地勘查和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估专业人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核



查企业债权债务的形成过程和函证，债权投资主要通过获取评估基准日余额的相关投资确认资料来核实真实性，信贷资产主要通过访谈、分析贷款人还款意愿、贷款抵押、担保物、担保人偿债能力等核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（四）补充、修改和完善评估申报表

评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

（五）核实主要资质及产权证明文件

评估专业人员对纳入评估范围内的房屋建筑物、车辆、土地等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估专业人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

（一）资产负债的清查核实

1. 非实物类资产及负债核实情况

通过核对被评估单位财务账的总账、各科目明细账、会计凭证、业务台账、信贷档案等资料，对债权投资、股权投资、信贷资产、非实物类非信贷资产和负债进行了核实，对各项贷款进行了函证、实地调查和抽查等程序，重点对信贷资产阶段划分、按照预期信用损失模型计提的减值准备进行复核，对存放中央银行款项、存放同业款项、拆出拆入资金进行函证，并对现金类资产进行盘点。

2. 房屋建筑物（含抵债资产）

了解建筑物的建设年代、内外环境，现场逐项勘查建筑物并和产权证核对面积、结构、实际利用情况；查阅相关资料，了解主要建筑物的建设、改造、大修和维护情况；逐栋查勘建筑的结构、装修和设备的完好状况，并作现场记录。

3. 设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估专业人员对表中所列的



各类设备进行了现场勘查。在现场勘查过程中，评估专业人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、维修养护等历史资料，通过与设备管理人员的交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行核查。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

5. 在建工程

了解了在建工程项目的概况、合规性文件、付款情况、目前状态及工程形象进度等，查阅了各工程项目的费用支付相关原始凭证，深入在建工程施工现场对在建工程进行了现场勘察。

6. 使用权资产

使用权资产为房屋租赁所产生的资产，评估专业人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行分析。

7. 无形资产-土地使用权

对企业的土地使用权的入账价值进行清理，填列出原始入账价值和评估基准日的账面价值，对照申报表，收集土地权属证明，并进行实地勘察。

8. 无形资产-其他

了解各无形资产的形成原因、入账依据等情况，根据公司提供的原始入账资料来核实其真实性和合理性，并向公司了解各无形资产的实际使用、应用范围。

(二) 尽职调查访谈及市场调查

1. 评估专业人员根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。



2. 在收集被评估单位根据资产评估须提供资料清单提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

第二节 影响资产核实的事项及处理方法

一、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 固定资产——房屋建筑物产权瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围的固定资产——房屋建筑物，既无房产证也无土地证的有 1 项。企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估专业人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。房屋建筑物具体权属瑕疵事项详见下表：

序号	建筑物名称	结构	位置	建筑面积 (m ²)	权属瑕疵原因
1	贡江社大西门分社房屋	混合	以临街为正面，党校大门右边第 1、2、3 共叁间底层店面。	108.9	既无房产证也无土地证

2. 不动产登记中心查询结果显示瑕疵事项

根据被评估单位提供的于都县不动产登记中心出具的《江西于都农村商业银行股份有限公司-房屋查询结果》，部分房地产的产权证已办新证但不动产查询结果显示未变更，明细如下：

序号	不动产登记中心查询结果-权证号	权利人	坐落	房屋建筑面积 (m ²)	用途	具体原因
1	赣 (2019) 于都县不动产权第 0003454 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县贡江镇渡江大道 390 号-17 至 20 号	481.79	市场化商品房	已办新证赣 (2024) 于都县不动产权第 0003454 号

根据被评估单位提供的于都县不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果》，部分土地使用权的产权证已转让或已办新证但不动产查询结果显示未变更，明细如下：

序号	不动产登记中心查询结果-权证号	权利人	坐落	土地使用权面积 (m ²)	权利类型及用途	具体原因
1	于国用 2013 第 2157 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县罗坳镇峡山圩	182.18	国有出让建设用地使用权、商业	已转让尚未过户
2	赣 (2019)	江西于都农村商业银行	于都县黄麟	263.9	国有出让建设	已转让尚未过



序号	不动产登记中心查询结果-权证号	权利人	坐落	土地使用权面积 (m ²)	权利类型及用途	具体原因
	于都县不动产权第 0009780 号	银行股份有限公司	乡黄麟圩		土地使用权、住宅	户
3	赣 (2024) 于都县不动产权第 0022158 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县靖石乡靖石圩	308.55	国有出让建设土地使用权、商业、住宅	已办新证赣 (2024) 于都县不动产权第 0022206 号
4	赣 (2021) 于都县不动产权第 0020598 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	宽田乡宽田村圩上组、山子下组及岭背组	27666.92	国有出让建设土地使用权、城镇住宅用地、批发零售用地	已办新证赣 (2021) 于都县不动产权第 0020201 号
5	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010251 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县仙下乡仙下圩长道街	373	国有出让建设土地使用权、办公、住宅	已办新证赣 (2024) 于都县不动产权第 0022207 号
6	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010252 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县岭背镇禾溪埠圩	309.96	国有出让建设土地使用权、商业	已办新证赣 (2024) 于都县不动产权第 0003390 号
7	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010250 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县禾丰镇禾丰圩	314.4	国有出让建设土地使用权、商业、住宅	已办新证赣 (2024) 于都县不动产权第 0022208 号

根据被评估单位提供的于都县不动产登记中心出具的《江西于都农村商业银行股份有限公司-房屋查询结果》、《不动产登记信息查询结果》，存在以下房产土地信息无法出具纸质查询结果的情况，明细如下：

序号	权证号	权利人	坐落	房屋建筑面积/土地使用权面积 (m ²)	房屋/土地用途	具体原因
1	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010518 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县马安乡马安圩	1809.51/420.82	办公/批发零售用地	因不动产登记中心系统原因，暂无法查询到该房屋相关信息
2	赣 (2018) 于都县不动产权第 0001261 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	贡江镇滨江大道水云豪苑 B 栋 14 号商铺	481.79/63.97	商业、金融、信息/批发零售用地	已办新证赣 (2024) 于都县不动产权第 0003454 号

被评估单位承诺提供的资料及信息真实合法有效，承诺上述未查询到不动产登记信息的房产所有权及其对应土地使用权归其所有，与任何第三方不存在产权纠纷。

3. 无形资产-土地使用权瑕疵事项

截至 2026 年 03 月 31 日，无形资产-土地使用权中存在 1 项土地已空置较久，目前无建设计划，被评估单位无法提供相关规划资料，明细如下：



序号	土地名称	位置	权利性质/土地用途	土地使用权面积 (m ²)	产权证号	备注
1	潭头社土地使用权	于都县梓山镇潭头圩 323 国道边南侧	批发零售用地	1000	赣 (2019) 于都县不动产权第 0009779 号	无规划资料

对于上述房屋建筑物、土地使用权,本次评估结合评估目的,参考 34 号文规定,对相关资产权属证明不齐全的不动产,按清产核资后的账面价值确定评估值。

二、期后事项

无。

第三节 核实结论

评估专业人员依据客观、独立、公正、科学的原则,对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查,我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况,资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

一、资产状况的清查结论

经清查,账、实、表相符,不存在错报、漏报的情况。

二、资产产权的清查结论

经清查,除“第二节 影响资产核实的事项及处理方法”披露的事项外,其余资产产权清晰,不存在瑕疵事项。

三、账务清查结论

本次经济行为所涉及的于都农商银行的评估基准日的财务报表系经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本次评估中账面价值为审计后账面值,评估未发现需要调整的事项。



第五部分 资产基础法评估技术说明

第一节 流动资产评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的流动资产包括现金及存放中央银行款项、存放同业款项、拆出资金、买入返售金融资产、发放贷款及垫款、交易性金融资产、债权投资、其他债权投资、其他权益工具投资等。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	现金及存放中央银行款项	128,849.80
2	存放同业款项	72,260.38
3	拆出资金	148,997.60
4	买入返售金融资产	7,892.34
5	发放贷款及垫款	1,284,922.77
6	交易性金融资产	2,052.31
7	债权投资	934,877.05
8	其他债权投资	26,502.13
9	其他权益工具投资	15,674.78
流动资产合计		2,622,029.16

二、评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

三、评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核



实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

（一）现金及存放中央银行款项

1. 现金

截至评估基准日，现金账面价值 9,623.91 万元，存放于于都农商银行营业部各分支机构及现金管理中心，主要为银行为满足日常经营需要所用的库存现金，本次收集了基准日现金明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，收集了各网点现金盘点表，倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以清产核资后的账面值确定评估值。

2. 存放中央银行款项

截至评估基准日，存放中央银行账面价值 119,225.89 万元，主要为存放中国人民银行的财政性存款、法定存款准备金以及超额存款准备金等，本次收集了基准日存放中央银行款项明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，获取了基准日存放中央银行款项对账单，以函证结果为基础，以清产核资后的账面值确定评估值。

综上，现金及存放中央银行款项评估价值为 128,849.80 万元，无评估增减值。

（二）存放同业款项

截至评估基准日，存放同业款项账面价值 72,260.38 万元，主要是存放在江西农村商业联合银行股份有限公司及其他银行的存款，包括人民币活期存款等。本次收集了存放联行款项及存放同业款项明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符；获取了基准日存放联行款项及存放同业款项对账单，以函证结果为基础，以清产核资后的账面值确定评估值，即存放联行款项和存放同业款项评估值为 72,260.38 万元，无评估增减值。

（三）拆出资金

截至评估基准日，拆出资金账面价值 148,997.60 万元，拆出资金主要是拆借给其他金融机构的款项。本次收集了拆出资金明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，清查拆出资金在基准日计提的应计利息计算是否准确，核算是否正确，以函证结果为基础，以清产核资后的账面值确定评估值，即拆出资金评估值为 148,997.60 万元，无评估增减值。



（四）交易性金融资产

截至评估基准日，交易性金融资产账面价值2,052.31万元，为债券投资等。

对于债券投资评估专业人员收集了债券投资明细表，并与总账数和明细账合计数进行核对；核查了清产核资的清查过程和清产核资结论后，债券投资以清产核资后的账面值确定评估值。

综上，交易性金融资产评估价值为2,052.31 万元，无评估增减值。

（五）其他债权投资

截至评估基准日，其他债权投资账面价值 26,502.13 万元，主要为债券投资等。本次收集了其他债权投资明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，审核投资的业务模式，审核管理层选择划分为其他债权投资的理由是否恰当，检查其他债权投资原始凭证，确定其他债权投资的会计记录完整，核实入账价值是否正确，评估专业人员核查了清产核资的清查过程和清产核资结论后，其他债权投资以清产核资后的账面值确定评估值，即其他债权投资评估价值为 26,502.13 万元，无评估增减值。

（六）债权投资

截至评估基准日，债权投资账面价值 934,877.05 万元，主要为债券投资。本次收集了债权投资明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，审核投资的业务模式，审核管理层选择划分为债权投资的理由是否恰当，检查债权投资原始凭证，确定债权投资的会计记录完整，核实入账价值是否正确，评估专业人员核查了清产核资的清查过程和清产核资结论后，债权投资以清产核资后的账面值确认评估值，即债权投资评估价值为 934,877.05 万元，无评估增减值。

（七）其他权益工具投资

截至评估基准日，其他权益工具投资账面价值 15,674.78 万元，主要为对江西赣县农村商业银行股份有限公司以及其他银行的股权投资。本次收集了其他权益工具投资明细表，核实核算范围及分类是否准确，核对总账与明细账余额与总账数、明细账合计数和报表数核对是否相符，逐笔核实投资取得的手续是否符合规定，协议是否齐全、合同是否有效，入账价值是否准确，后续计量是否准确，收集了相关原始凭证及函证，核查了公允价值计算。在此基础上，以清产核资后的



账面值确定评估值，即其他权益工具投资评估价值为 15,674.78 万元，无评估增减值。

（八）买入返售金融资产

截至评估基准日，买入返售金融资产账面价值 7,892.34 万元，主要为银行按约定买入后以固定价格返售给原卖出方的金融资产。本次收集了基准日买入返售金融资产明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，对买入返售金融资产的应计利息及利息收入进行清查测算，买入返售金融资产以清产核资后的账面值确定评估值，即买入返售金融资产评估价值为 7,892.34 万元，无评估增减值。

（九）发放贷款及垫款

发放贷款和垫款账面余额为 1,373,819.84 万元，减值准备为 88,897.07 万元，账面净值为 1,284,922.77 万元，为银行传统的信贷资产。本次评估收集贷款申报表、结合现场勘察、访谈情况，将评估结果与计提减值情况核实确认。主要核查程序如下：

1. 被评估单位填报“贷款申报明细表”，资产评估专业人员对借款人、保证人、抵质押物信息进行全面了解；
2. 获取贷款五级分类各类前十大及超审计重要性水平项目档案资料，包括核查贷款合同、抵质押担保合同、贷时评估报告、贷后管理报告等，核实贷款项目真实有效性。

结合上述核查情况，了解会计师五级分类调整，各级分类的减值计提比例等，拨备的覆盖情况，核实清产核资会计师计提贷款减值准备合理性。

根据《中国银监会农村金融部关于印发农村商业银行组建审批工作操作指引（试行）的通知》（银监农金〔2017〕34 号）（简称“34 号文”）相关规定提取贷款损失准备，经评估与清产核资会计师充分沟通后以清查核实后的账面值确定评估值，即发放贷款和垫款评估价值 1,284,922.77 万元。

四、评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

单位：万元



序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	现金及存放中央银行款项	128,849.80	128,849.80	-	-
2	存放同业款项	72,260.38	72,260.38	-	-
3	拆出资金	148,997.60	148,997.60	-	-
4	买入返售金融资产	7,892.34	7,892.34	-	-
5	发放贷款及垫款	1,284,922.77	1,284,922.77	-	-
6	交易性金融资产	2,052.31	2,052.31	-	-
7	债权投资	934,877.05	934,877.05	-	-
8	其他债权投资	26,502.13	26,502.13	-	-
9	其他权益工具投资	15,674.78	15,674.78	-	-
流动资产合计		2,622,029.16	2,622,029.16	-	-



第二节 固定资产—房屋建筑物评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物共计 55 项，账面原值 18,989.62 万元，账面净值 12,473.93 万元，已计提减值准备 412.55 万元，账面价值 12,061.37 万元。

二、资产概况

（一）产权概况

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物既有房产证也有土地证的有 54 项；既无房产证也无土地证的有 1 项。

房屋权属瑕疵事项具体详见本评估说明“第四部分 资产核实情况总体说明”之“第二节 影响资产核实的事项及处理方法”之“一、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形”。

（二）物理概况

1. 主要房屋建筑物资产及分布情况

纳入本次评估范围的房屋建筑物分别分布在于都农商银行办公区内，主要包括被评估单位日常经营使用的办公楼、营业房、餐厅等，共计 55 项，购建于 1993 年至 2024 年。

2. 主要房屋建筑物结构

企业的房屋建筑物建筑结构包括框架结构、砖混结构，以框架结构为主。

框架结构：该类型建筑物一般为钢筋混凝土独立基础，配合混凝土带基、基础梁；上部为钢砼柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；围护结构一般为烧结多孔砖墙；屋面做法一般为珍珠岩保温层，三毡四油一砂或刚性屋面防水层。

砖混结构：条形基础；烧结多孔砖墙；现浇钢筋混凝土圈梁、构造柱，现浇钢筋混凝土屋面板；屋面做法多为珍珠岩保温，珍珠岩保温层，三毡四油一砂或刚性屋面防水层。

3. 主要房屋建筑物装修状况

房屋一般为地砖、水泥地面，钢木大门、铝合金门，铝合金窗、塑钢窗。天



棚多为轻钢龙骨-石膏板吊顶、涂料。内墙面多为内墙涂料、内墙砖，外墙面多为外墙砖、外墙涂料。

（三）利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房。截至评估基准日，房屋建筑物维护状况良好，基本处于正常使用状态，部分房屋维护较差存在一定破损。

三、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

（一）第一阶段：前期准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

（二）第二阶段：现场调查阶段

1. 清查核实基础数据并收集评估所需资料

评估专业人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估申报表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集并核查房屋产权证明文件；收集并核查自建房屋建筑物类资产的工程发包合同与发票、预（决）算书、工程图纸等；收集并核查平面图、室外管线图；收集企业日常维护与管理制度等与评估相关的资料。

2. 现场勘查

根据资产评估申报表，核对委估建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

评估专业人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。包括：

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供



依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装修：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设施：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

配套：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3. 市场调查

市场调查主要是收集与房屋评估的有关市场信息与数据资料。主要包括收集评估基准日近期当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定等资料，收集当地相关用途房地产出售与出租的市场价格信息等资料。

（三）第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

四、评估方法

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质，参考 34 号文规定，房屋建筑物应根据土地性质、产权归属及权证完备情况，采用不同的评估方法，具体如下：

1. 对于相关资产权属证明齐全且土地性质为“出让”的，应根据审慎性原则采用重置成本法或历史成本法进行评估，其中购置并资产权属证明齐全的营业办公用房可采用市场法进行评估。

基于该项原则，结合公司房屋实际情况以及周边房屋市场状况，本次对于资产权属证明齐全且土地性质为“出让”的自建房屋，如果能收到竣工结算等详细资料的则按重置成本法评估，若不能收到详细的竣工结算资料则按历史成本法即按账



面价值评估；对于资产权属证明齐全且土地性质为“出让”的购置房屋，若能在区域内找到相似可比案例的房地产，则优先采用市场法评估，若无法获取足够多案例但经调查可获取市场租金的，则采用收益法评估。

（1）市场法

市场法是以替代原理为基础，通过选择与评估对象可比的交易实例并建立比较基准，然后将可比实例与评估对象的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等各方面进行比较修正，从而确定评估对象价值。计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V—评估对象价格；

V_B —可比实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—市场状况调整系数；

C—区位状况调整系数；

D—实物状况调整系数；

E—权益状况调整系数

（2）收益法

收益法是以预期收益原理为基础，通过估算估价对象的未来净收益，然后利用适当的报酬率或资本化率、收益乘数等，将未来收益转换为价值，从而确定估价对象价值。基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \left[\frac{A_i}{(1+R)^i} \right]$$

式中：

V—收益价值（元或元/m²）；

A_i —未来第*i*年的净收益（元或元/m²）；

R—未来第*i*年的报酬率（%）；

i—收益期。



年净收益=年总收入-一年总费用

2. 对于权属证明齐全、土地性质为“划拨”的房屋建筑物类资产，按账面值确定评估值。

3. 对权属证明不齐全的房屋建筑物类资产，按账面价值确定评估价值；

4. 对截至基准日未办理权属证明的房屋建筑物，在清产核资期间落实了所有权关系的，可以按照上述类别和相应方法予以评估。

5. 对于不能落实所有权的房屋建筑物类资产以及职工宿舍、食堂等职工福利房屋建筑物类资产，按账面值确定评估值。

本次对资产权属证明齐全且土地性质为“出让”的房屋建筑物进行重估，重估价值低于清查前账面值的，予以重估减值；对资产权属证明不齐全的房屋建筑物，按清产核资后的账面值确定评估价值。

五、评估结果

参照上述评估方法，固定资产—房屋建筑物评估值为 12,111.53 万元，评估增值 50.16 万元，增值率 0.42%。

六、典型案例

案例一：富商营业用房（现为渡江支行）（房屋建筑物评估明细表第 43 项）

1. 概况

委估房屋建筑物位于于都县贡江镇渡江大道 390-17 至 20 号，已办理赣（2024）于都县不动产权第 0003454 号《不动产权证》，证载建筑面积为 481.79 平方米，证载房屋用途为商业、金融、信息；土地证使用权类型为出让，土地用途为批发零售用地，共有宗地面积合计 8122 平方米，分摊土地使用权面积 63.97 平方米，土地使用权终止日期为 2056 年 8 月 1 日。案例房屋为钢筋混凝土结构，所在楼层为 1 层，建成时间为 2009 年 1 月。

现场调查状况：该房屋作为渡江支行营业用房使用中，房屋室内为中档装修，未出现任何渗漏现象，室内水、电设备运行状况良好，上、下水管道未出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况完好，房屋现正常使用。所在大楼外装修为外墙贴砖，入户为玻璃门窗，室内为乳胶漆墙面，铺设地砖等。



2. 收益法测算过程

(1) 收益年限

委估房屋建筑物建成于 2009 年 1 月，钢混结构，剩余经济寿命年限为 42.76 年；委估房屋建筑物所在土地使用权类型为出让，终止日期为 2056 年 8 月 1 日，剩余使用年限为 30.34 年。根据孰低原则，确定收益法测算收益期为 30.34 年。

(2) 空置及租金损失

空置和收租损失的确定：评估对象所在地段人流量较大，商业形态多样，结合周边商业聚集度以及空置情况，综合确定整个收益期空置和收租损失率为 5%。

(3) 运营费用

运营费用即维持物业正常出租必须支出的费用，包括四大部分：管理费、税费、维修费及保险费用。除以上出租方必须支出的费用之外，在租赁行为中还涉及到物管费、水电讯宽带费等费用的承担，在一般情况下和根据房屋租赁市场惯例，租赁期间承租方因使用所承租房屋产生的物管费、水电讯宽带费等均由承租人承担，本次评估租金内涵中不含物管费、水电讯宽带费等，同时出租方必须支出的运营费用中也不考虑上述费用。

1) 管理费：根据同类物业租赁的正常管理费费率水平，经调查，一般约为 0.5%-3%，本次取为有效租金收入的 0.5%；

2) 出租方须承担的税费

出租方应承担的税费包括房产税、增值税及附加、其他税费等，具体如下：

房产税：按年有效毛租金收入的 12% 计算；

增值税及附加：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2021 年 9 月 1 日起施行）、《中共中央关于教育体制改革的决定》（国发[1986]50 号）及其两次修订文件国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令 第 448 号）和《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发[2010]35 号），城建税按照应交增值税的 5% 计算，教育费附加按照应交增值税的 3% 计算，地方教育费附加按照应交增值税的 2% 计算。则城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加税率=增值税税额×10%。

其他税费：包含土地使用税等其他费用，测算土地使用税时按建筑面积分摊



计算，通常数值一般较小或者免征，故本次将土地使用税以及其他费用取有效租金收入的 0.2%。

3) 维修费及保险费

维修费：维修费以类似房屋建筑物不含增值税重置成本的一定比例计算。类似房屋在基准日的不含增值税重置成本取 2000 元/平方米，根据同类房屋正常的维修费率，维修费率取 1%。

保险费：维修费以重置成本（不含土地重置成本）为基数计算，根据同类物业租赁正常的保险费费率的一般水平，经调查约 0.15%-0.2%，本次取为 0.2%。

4) 运营费用未来变化趋势的说明

运营费用因其费用构成的复杂性未来的变化趋势有别于毛租金收入的未来变化趋势，由于运营费用中数额最大的部分主要为税费，而税费为法定故总体来说税率具有长期的稳定性，管理费费率水平也具有较大的稳定性，剩下则是运营费用中的主要变动项目即维修费、保险费，换言之，运营费用的变动趋势主要在于维修费、保险费的变化趋势。随着经济的增长带来的收入水平的提高特别是建筑行业人工费用的持续上涨及物价的上涨等因素，建安造价在较长期将保持稳中缓升的趋势，虽然因为钢材、水泥等主材的价格波动，建安造价短期内将有涨有降，但人工费将保持长期的上涨趋势，故短期内的有涨有降在长期来看很大程度上相互抵消，对建安造价“稳中持续微升”的长期趋势影响较小，因建安造价为维修费及保险费的计算基数，故本次综合分析预计维修费及保险费也将保持稳中缓升的趋势，进而运营费用也随之呈现稳中缓升的趋势。

(4) 报酬率

房地产的价格是由收益率决定的，理论上讲，租售比根据市场经济发达国家或地区房地产市场的一般规律，在正常的房地产市场中，售价与租金之间存在一个较为固定的比例关系，租金越低，报酬率也应该越低，反之亦然，但根据相关规范，报酬率不应低于五年期存款利率，从市场规律和投资追逐利润的本性来看，也不应低于一年期贷款利率。

本次报酬率采用累加法确定，即以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期存款年利率，风险调整值则根据待估对象所在地



区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度、委估物业租赁的市场前景及运营风险、委估物业区域的同类物业租售比等综合确定本次评估报酬率为 5.0%。具体如下：

序号	项目	测算取值	取值说明
1	安全利率	0.95%	一年期定期存款基准利率
2	投资风险补偿率	1.55%	相对于定期存款而言，房地产投资存在一定的风险
3	管理负担补偿率	1.00%	房地产投资要求的管理工作一般超过定期存款，要求一定的补偿。
4	缺乏流动性补偿率	1.00%	相对于定期存款而言，房地产投资投入的资金缺乏流动性。
5	投资带来的优惠率	0.50%	投资的房地产可以用于抵押贷款。
6	报酬率	5.00%	1+2+3+4-5

(5) 租金

1) 租约限制情况

该房屋为自用，无租约限制。

2) 客观租金的确定

评估专业人员根据最高最佳利用原则、谨慎原则，结合评估对象位置、自身档次、结合目前同类物业市场租金水平及未来租金走势、客观预计租赁前景等因素综合分析及调查，确定该类型商业租金。同时根据目前市场租金水平，并结合江西省 2006 至 2025 年 CPI 复合增长指数，以及评估对象和所在区域的实际情况，租金增长率取 2%，增长期限为永续增长。市场客观租金、起始租金水平的租金内涵均为：建筑面积租金，租金中不含物管费、水电费等。

3) 可比实例的确定

根据评估对象的位置、用途、档次、规模等特征，经市场调查，选择了三个类似商业租赁实例，具体如下表：

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	富商营业用房	家电商场	茶叶店	珠宝店
月租金总价		15,000	15,000	16,000
建筑面积（平方米）	481.79	230	250	270
财产范围	包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、	包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不	包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不	包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的



项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	家电等可移动财产以及相关债权债务	含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务	含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务	装饰装修, 不含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务
含增值税租金价格(元/平方米·月)	待估	65.00	60.00	59.00
租金支付方式	季付, 提前支付	季付, 提前支付	季付, 提前支付	季付, 提前支付
税费负担方式	交易双方根据相关法律法规规定各自承担	交易双方根据相关法律法规规定各自承担	交易双方根据相关法律法规规定各自承担	交易双方根据相关法律法规规定各自承担
费用的承担人	使用过程中的物业服务费、水电讯等费用由承租人承担	使用过程中的物业服务费、水电讯等费用由承租人承担	使用过程中的物业服务费、水电讯等费用由承租人承担	使用过程中的物业服务费、水电讯等费用由承租人承担
成交时间	2026 年 3 月	2025 年 9 月	2025 年 12 月	2025 年 10 月
增值税	9%	9%	9%	9%

2) 建立价格比较基础

评估对象类似房地产的租金一般为按季度支付, 且每季度均提前支付, 本次收益法测算按年中折现考虑, 故评估对象的租金内涵设定为: 仅包含房地产租金, 不含其它财产, 租金中不包含增值税, 由出租人缴纳出租环节的税费, 按建筑面积计租, 使用过程中的物业服务费、水电讯等费用由承租人承担。

可比实例的租金价格与评估对象在租赁财产范围、税费负担方式、计价面积内涵等方面均一致, 租金支付方式为按季度支付, 且每季度均提前支付, 则与评估对象统一比较基础后的交易实例可比价格如下表:

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	富商营业用房	家电商场	茶叶店	珠宝店
含增值税租金价格(元/平方米·月)	-	65.00	60.00	59.00
价格内涵差异	租金支付方式差异	-	-	-
价格内涵调整(元/平方米)	-	-	-	-
建立比较基础后的含增值税可比价格(元/平方米·月)	调整内涵的前租金× 租金支付方式差异 调整系数	65.00	60.00	59.00

3) 计算区位状况、实物状况、权益状况调整系数

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
名称	富商营业用房	家电商场	茶叶店	珠宝店
坐落	于都县贡江镇渡江大道 390-17 至 20 号	于都县贡江镇渡江大道	于都县贡江镇渡江大道	于都县贡江镇渡江大道
建筑面积(平方米)	481.79	230	250	270
租金(元/平方米·月)	P	待估	65.00	60.00
交易情况	参照正常交易	正常	正常	正常
交易调整系	A	100/100	100/100	100/100



比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
数					
交易时间		2026 年 3 月	2025 年 9 月	2025 年 12 月	2025 年 10 月
市场状况调整系数	B		100/100	100/100	100/100
区位、实物状况	面积	481.79	230	250	270
	客流数量、质量	附近为住宅区, 客流量较大	附近为住宅区, 客流量较大	附近为住宅区, 客流量较大	附近为住宅区, 客流量较大
	楼层	名义层 1 层, 实际为平街 1 层	名义层 1 层, 实际为平街 1 层	名义层 1 层, 实际为平街 1 层	名义层 1 层, 实际为平街 1 层
	临街(路)状况	临街	临街	临街	临街
	装修	中档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	建筑平面形状和布局对房屋使用的影响	形状规则, 平面布局较合理, 对使用无明显影响	形状规则, 平面布局较合理, 对使用无明显影响	形状规则, 平面布局较合理, 对使用无明显影响	形状规则, 平面布局较合理, 对使用无明显影响
	维护保养状况	维护保养好	维护保养好	维护保养好	维护保养好
区位、实物状况条件指数	面积		+2	+2	+2
	客流数量、质量		-	-	-
	楼层		-	-	-
	临街(路)状况		-	-	-
	装修		+1	-	+1
	建筑平面形状和布局对房屋使用的影响		-	-	-
	维护保养状况		-	-	-
	条件指数小计		+103	+102	+103
区位、实物状况条件调整系数	C		100/103	100/102	100/103
比较租金(元/平方米·月)	$P \times A \times B \times C$		63.11	58.82	57.28
评估对象客观租金(元/平方米·月)(三个实例平均)			60.00		

评估对象于本次评估基准日一层的含税客观租金为 60.00 元/月/平方米。

(6) 其他收入

其他收入一般是指租赁保证金利息收入等, 本次只涉及租赁保证金利息收入, 无其它的其他收入。

评估对象实际情况结合同类房地产正常保证金收取情况, 本次均按当年 1 个月租金水平计算租赁保证金。

利息率: 利息率按中国人民银行颁布的基准日正在执行的一年期存款基准利率测算。



(6) 测算过程

序号	项目	取值	计算公式	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	年有效毛收入(元/平方米)(不含增值税)		$1=1.1+1.7$	628.06	640.62	653.39	666.48	679.78	693.39	707.20	721.33	735.78	750.54
1.1	年有效毛租金收入(不含增值税)		$1.1=1.3-1.2$	627.52	640.07	652.83	665.91	679.19	692.79	706.59	720.71	735.15	749.89
1.2	增值税	9.0%	$1.2=1.3/(1+\text{增值税率})\times\text{增值税}$	56.48	57.61	58.76	59.93	61.13	62.35	63.59	64.86	66.16	67.49
1.3	年有效毛租金收入(含增值税)		$1.3=1.4\times 12$	684.00	697.68	711.59	725.84	740.32	755.14	770.18	785.57	801.31	817.38
1.4	月租金(元/平方米)(含增值税)		详见收益法测算说明	60	61.2	62.42	63.67	64.94	66.24	67.56	68.91	70.29	71.7
1.5	租金增长率	2.00%	详见收益法测算说明	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
1.6	空置及租金损失比例	5.00%	详见收益法测算说明	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.7	租赁保证金利息		$1.7=1.8\times 1.9$	0.54	0.55	0.56	0.57	0.59	0.60	0.61	0.62	0.63	0.65
1.8	租赁保证金	1.00	$1.8=1.4\times 1\text{个月}$	60	61	62	64	65	66	68	69	70	72
1.6	年利率	0.95%	详见收益法测算说明	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%
1.7	其他收入	0.00%	$1.7=1.3\times\text{其他收入率}$	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	年总费用(元/平方米)			107.56	109.49	111.46	113.46	115.50	117.59	119.70	121.87	124.07	126.32
2.1	管理费用	0.50%	$2.1=1.3\times\text{管理费用率}$	3.42	3.49	3.56	3.63	3.70	3.78	3.85	3.93	4.01	4.09
2.2	城市建设税、教育费附加、地方教育附加	10.00%	$2.2=2.3\times\text{城市建设税、教育费附加、地方教育附加的税率}$	5	6	6	6	6	6	6	6	6	7
2.3	应交增值税		$2.3=2.3.1+2.3.2-2.3.3$ (若 2.3 大于 0, 应交增值税为 0)	55	56	57	58	59	60	62	63	64	65
2.3.1	销项增值税	9.0%	$2.4=1.1\times\text{增值税率}$	56.48	57.61	58.75	59.93	61.13	62.35	63.59	64.86	66.16	67.49
2.3.2	可抵扣进项增值税	9.0%	$2.3.3=2.3.3.1+2.3.3.2$	1.88	1.90	1.91	1.93	1.96	1.98	1.99	2.01	2.04	2.06
2.3.2.1	维修费应交增值税	9.0%	$2.3.3.1=2.6\times 9\%$	1.65	1.67	1.68	1.70	1.72	1.74	1.75	1.77	1.79	1.81
2.3.2.2	保险费应交增值税	6.0%	$2.3.3.2=2.7\times 6\%$	0.23	0.23	0.23	0.23	0.24	0.24	0.24	0.24	0.25	0.25
2.4	房产税	12.0%	$2.4=1.1\times\text{房产税税率}$	75.30	76.81	78.34	79.91	81.50	83.13	84.79	86.49	88.22	89.99
2.5	其他税费(含土地使用税)	0.20%	$2.5=1.1\times\text{其他费用率}$	1.26	1.28	1.31	1.33	1.36	1.39	1.41	1.44	1.47	1.50
2.6	维修费用	1.00%	$2.6=2.61\times 2.62$	18.35	18.53	18.72	18.90	19.09	19.28	19.48	19.67	19.87	20.07
2.6.1	房屋重置成本	2000.00	详见收益法测算说明	2000	2020	2040	2061	2081	2102	2123	2144	2166	2187
2.6.2	维修费比率	1.0%	详见收益法测算说明	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2.7	保险费		$2.7=2.71\times 2.72$	3.77	3.81	3.85	3.89	3.93	3.97	4.01	4.05	4.09	4.13
2.7.1	房屋重置成本		详见收益法测算说明	2000	2020	2040	2061	2081	2102	2123	2144	2166	2187
2.7.2	保险费比率	0.2%	详见收益法测算说明	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
2.8	土地使用税		$2.8=\text{共有土地使用权面积}\times\text{土地使用税标准}$	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年净收益总价(元/平方)		$3=1-2$	520.50	531.13	541.93	553.02	564.28	575.80	587.50	599.46	611.71	624.22



	米)-不含税口径												
4	折现年限(年)	30.3	期中折现	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5
5	报酬率	5.0%	详见收益法测算说明	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
6	净收益折现(元/平方米)			507.96	493.65	479.70	466.21	453.05	440.28	427.84	415.76	404.05	392.68
7	收益单价(元/平方米)-不含税价格	10130	7=6 的汇总+收益期结束时建筑物的价值折现到基准日的价值										
8	增值税率	9.0%											
9	收益单价(元/平方米)-含税价格	11040											

续上表:

序号	项目	取值	计算公式	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	年有效毛收入(元/平方米)(不含增值税)		$I=1.1+1.7$	725.26	739.76	754.56	769.64	785.05	800.75	816.76	833.10	849.75	866.75
1.1	年有效毛租金收入(不含增值税)		$1.1=1.3-1.2$	724.63	739.12	753.91	768.98	784.37	800.06	816.06	832.38	849.02	866.00
1.2	增值税	9.0%	$1.2=1.3/(1+\text{增值税率}) \times \text{增值税率}$	65.22	66.52	67.85	69.21	70.59	72.00	73.44	74.91	76.41	77.94
1.3	年有效毛租金收入(含增值税)		$1.3=1.4 \times 1.2$	789.85	805.64	821.76	838.19	854.96	872.06	889.50	907.29	925.43	943.94
1.4	月租金(元/平方米)(含增值税)		详见收益法测算说明	73.13	74.60	76.09	77.61	79.16	80.75	82.36	84.01	85.69	87.40
1.5	租金增长率	2.00%	详见收益法测算说明	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
1.6	空置及租金损失比例	5.00%	详见收益法测算说明	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.7	租赁保证金利息		$1.7=1.8 \times 1.9$	0.63	0.64	0.65	0.66	0.68	0.69	0.70	0.72	0.73	0.75
1.8	租赁保证金	1.00	$1.8=1.4 \times 1$ 个月	73	75	76	78	79	81	82	84	86	87
1.6	年利率	0.95%	详见收益法测算说明	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%
1.7	其他收入	0.00%	$1.7=1.3 \times \text{其他收入率}$	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	年总费用(元/平方米)			123.12	125.32	127.59	129.89	132.24	134.63	137.07	139.56	142.09	144.67
2.1	管理费用	0.50%	$2.1=1.3 \times \text{管理费用取值}$	3.95	4.03	4.11	4.19	4.28	4.36	4.45	4.54	4.63	4.72
2.2	城市建设税、教育费附加、地方教育附加	10.00%	$2.2=2.3 \times \text{城市建设税、教育费附加、地方教育附加的税率}$	6	6	7	7	7	7	7	7	7	8
2.3	应交增值税		$2.3=2.3.1+2.3.3-2.3.2$ 若 2.3 大于 0, 应交增值税为 0)	63	64	66	67	68	70	71	73	74	76
2.3.1	销项增值税	9.0%	$2.4=1.1 \times \text{增值税率}$	65.22	66.52	67.85	69.21	70.59	72.01	73.45	74.91	76.41	77.94
2.3.2	可抵扣进项增值税	9.0%	$2.3.3=2.3.3.1+2.3.3.2$	2.07	2.09	2.12	2.14	2.16	2.18	2.21	2.23	2.25	2.27
2.3.2.1	维修费应交增值税	9.0%	$2.3.3.1=2.6 \times 9\%$	1.82	1.84	1.86	1.88	1.90	1.92	1.94	1.96	1.98	2.00
2.3.2.2	保险费应交增值税	6.0%	$2.3.3.2=2.7 \times 6\%$	0.25	0.25	0.26	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27	0.27	0.27
2.4	房产税	12.0%	$2.4=1.1 \times \text{房产税税率}$	86.96	88.69	90.47	92.28	94.12	96.01	97.93	99.89	101.88	103.92
2.5	其他税费(含土地使用税)	0.20%	$2.5=1.1 \times \text{其他费用率}$	1.45	1.48	1.51	1.54	1.57	1.60	1.63	1.66	1.70	1.73
2.6	维修费用	1.00%	$2.6=2.61 \times 2.62$	20.27	20.47	20.68	20.88	21.09	21.30	21.52	21.73	21.95	22.17



2.61	房屋重置成本	2000.00	详见收益法测算说明	2209	2231	2254	2276	2299	2322	2345	2369	2392	2416
2.62	维修费比率	1.0%	详见收益法测算说明	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2.7	保险费		2.7=2.71×2.72	4.17	4.21	4.25	4.29	4.34	4.38	4.42	4.47	4.51	4.56
2.71	房屋重置成本		详见收益法测算说明	2209	2231	2254	2276	2299	2322	2345	2369	2392	2416
2.72	保险费比率	0.2%	详见收益法测算说明	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
2.8	土地使用税		2.8=共有土地使用权面积×土地使用税标准	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	年净收益总价(元/平方米)-不含税口径		3=1-2	602.14	614.44	626.97	639.75	652.81	666.12	679.69	693.54	707.66	722.08
4	折现年限(年)	30.3	期中折现	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5	16.5	17.5	18.5	19.5
5	报酬率	5.0%	详见收益法测算说明	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
6	净收益折现(元/平方米)			360.75	350.59	340.71	331.10	321.77	312.69	303.87	295.30	286.96	278.86
7	收益单价(元/平方米)-不含税价格	10130	7=6的汇总+收益期结束时建筑物的价值折现到基准日的价值										
8	增值税率	9.0%											
9	收益单价(元/平方米)-含税价格	11040											

序号	项目	取值	计算公式	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30.34
1	年有效毛收入(元/平方米)(不含增值税)		1=1.1+1.7	884.08	901.77	919.80	938.20	956.97	976.10	995.62	1015.54	1035.84	1056.56	366.42
1.1	年有效毛租金收入(不含增值税)		1.1=1.3-1.2	883.32	900.99	919.01	937.39	956.14	975.26	994.76	1014.66	1034.95	1055.65	366.10
1.2	增值税	9.0%	1.2=1.3/(1+增值税率)×增值税	79.50	81.09	82.71	84.36	86.05	87.77	89.53	91.32	93.15	95.01	32.95
1.3	年有效毛租金收入(含增值税)		1.3=1.4×12	962.82	982.08	1001.72	1021.75	1042.19	1063.03	1084.29	1105.98	1128.10	1150.66	399.05
1.4	月租金(元/平方米)(含增值税)		详见收益法测算说明	89.15	90.93	92.75	94.61	96.50	98.43	100.40	102.41	104.45	106.54	108.67
1.5	租金增长率	2.00%	详见收益法测算说明	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
1.6	空置及租金损失比例	5.00%	详见收益法测算说明	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.7	租赁保证金利息		1.7=1.8×1.9	0.76	0.78	0.79	0.81	0.83	0.84	0.86	0.88	0.89	0.91	0.32



1.8	租赁保证金	1.00	1.8=1.4 ×1 个月	89	91	93	95	96	98	100	102	104	107	109
1.6	年利率	0.95 %	详见收 益法测 算说明	0.95 %	0.95 %	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	0.95 %	0.95%	0.95%
1.7	其他收入	0.00 %	1.7=1.3 ×其他 收入率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	年总费用(元/ 平方米)			147. 30	149. 97	152.7 1	155.48	158.33	161.2 1	164.1 6	167.15	170.2 0	173.33	59.94
2.1	管理费用	0.50 %	2.1=1.3 ×管理 费用取 值	4.82	4.91	5.01	5.11	5.22	5.32	5.43	5.53	5.64	5.76	2.00
2.2	城市建设税、 教育费附加、 地方教育附 加	10.00 %	2.2=2.3 ×城市 建设 税、教 育费附 加、地 方教育 附加的 税率	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	3
2.3	应交增值税		2.3=2.3. 1+2.3.3- 2.3.2 (若 2.3 大于 0, 应交增 值税为 0)	77	79	80	82	84	85	87	89	91	93	32
2.3.1	销项增值税	9.0%	2.4=1.1 ×增值 税率	79.5 0	81.0 9	82.71	84.37	86.05	87.77	89.53	91.32	93.15	95.01	32.95
2.3.2	可抵扣进项 增值税	9.0%	2.3.3=2. 3.3.1+2. 3.3.2	2.30	2.31	2.34	2.36	2.39	2.41	2.43	2.46	2.48	2.50	0.85
2.3.2 .1	维修费应交 增值税	9.0%	2.3.3.1= 2.6×9%	2.02	2.03	2.06	2.08	2.10	2.12	2.14	2.16	2.18	2.20	0.75
2.3.2 .2	保险费应交 增值税	6.0%	2.3.3.2= 2.7×6%	0.28	0.28	0.28	0.28	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.10
2.4	房产税	12.0%	2.4=1.1 ×房产 税率	106. 00	108. 12	110.2 8	112.49	114.74	117.0 3	119.3 7	121.76	124.1 9	126.68	43.93
2.5	其他税费(含 土地使用税)	0.20 %	2.5=1.1 ×其他 费用率	1.77	1.80	1.84	1.87	1.91	1.95	1.99	2.03	2.07	2.11	0.73
2.6	维修费用	1.00 %	2.6=2.6 1×2.62	22.3 9	22.6 1	22.84	23.07	23.30	23.53	23.77	24.00	24.24	24.49	8.35
2.61	房屋重置成 本	2000. 00	详见收 益法测 算说明	2440	2465	2489	2514	2539	2565	2591	2616	2643	2669	2678
2.62	维修费比率	1.0%	详见收 益法测 算说明	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2.7	保险费		2.7=2.7 1×2.72	4.60	4.65	4.70	4.74	4.79	4.84	4.89	4.94	4.99	5.04	1.72



2.71	房屋重置成本		详见收益法测算说明	2440	2465	2489	2514	2539	2565	2591	2616	2643	2669	2678
2.72	保险费比率	0.2%	详见收益法测算说明	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
2.8	土地使用税		2.8=共有土地使用权面积×土地使用税标准	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00
3	年净收益总价(元/平方米)-不含税口径		3=1-2	736.78	751.80	767.09	782.72	798.64	814.89	831.46	848.39	865.64	883.23	306.48
4	折现年限(年)	30.3	期中折现	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5	30.2
5	报酬率	5.0%	详见收益法测算说明	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
6	净收益折现(元/平方米)			270.99	263.35	255.91	248.69	241.66	234.84	228.20	221.76	215.50	209.41	70.33
7	收益单价(元/平方米)-不含税价格	10130	7=6的汇总+收益期结束时建筑物的价值折现到基准日的价值											
8	增值税率	9.0%												
9	收益单价(元/平方米)-含税价格	11040												

根据收益法测算表,将各年的收益折现值相加,得出收益法单价(含增值税)
=11040 元/平方米;

(8) 收益期结束时建筑物的价值折现到评估基准日的价值计算如下表:

序号	项目	计算说明	测算取值
A	房屋结构		混合
B	建筑物重置价值(元/平方米)	按基准日类似房屋的重置价值取值,考虑了前期费用、开发期间税费、管理费、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等因素。	2000
C	建筑物重置价增长率	参照造价增长率,按公开数据取值。	1.0%
D	建筑物重置价增长期	从长期来看,房屋重置价值一般会保持一定的增长,本次与总收益期限保持一致。	30/34
E	预计收益期结束时建筑物的重置价(元/平方米)	$A \times (1+C)^D$	2678



F	建筑物建成日期		2009/1/1
G	土地使用权终止日期		2056/8/1
H	收益期结束时建筑物已使用寿命(年)	$(G-F) / 365$	47.61
I	建筑物总经济寿命(年)	详见前文“收益期的确定”。	60
J	建筑物预计残值率		0%
K	收益期结束时建筑物的成新率	$1 - (1-J) \times H/I$	20.65%
L	收益期结束时建筑物的预计价值(元/平方米)	$E \times K$	553
M	折现率		5.0%
P	收益期结束时建筑物价值折现到基准日的价值(元/平方米)		130

最终收益法含税单价=含增值税的剩余收益期收益法单价+收益期结束时建筑物的价值折现到基准日的价值

$$=11040.00+130.00$$

$$=11200 \text{ 元 /平方米 (取整到百位)}$$

3. 市场价值的确定

委估对象评估值=评估单价×建筑面积

$$=11200 \times 481.79$$

$$=5,396,000.00 \text{ 元}$$



第三节 固定资产—设备评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为车辆和电子设备，账面原值 5,616.24 万元，账面净值为 1,048.13 万元，计提减值准备 0.00 万元，账面价值为 1,048.13 万元，共 9223 项，其中车辆 7 项、电子设备 9216 项。评估基准日账面价值如下表：

单位：万元

科目名称	账面值	
	账面原值	账面价值
固定资产—机器设备	-	-
固定资产-车辆	157.07	22.47
固定资产—电子设备	5,459.17	1,025.66
合计	5,616.24	1,048.13

二、资产概况

此次委估的各类设备主要分布在于都农商银行的各个部门及营业网点。其中，车辆主要为别克、传祺、红旗、运钞车等，电子设备主要为电脑、复印机、打印机、空调、移动平板等，公司设备管理制度健全，制定有生产管理、安全管理制度及其实施细则。设备按使用部位及安全等级的不同，分别制定有定期巡检制度，各项强制性检修保养制度健全并建有与之相应的考核办法。截至评估基准日，评估范围内各系统设备运营正常，维护保养良好。设备的维护保养、修理制度规范。

三、评估过程

(一) 清查核实工作

1. 为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2. 针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3. 设备评估专业人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，查阅设备技术档案，了解设备的实际状况；并向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情



况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以抽查盘点的方式对实物进行核查核实。

4. 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”“实”相符。

5. 关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证；调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（二）评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

四、评估方法

结合 34 号文规定，“固定资产、无形资产清查。由于评估增值对净资产、资本充足率达标会产生直接影响，因此固定资产、无形资产评估应视具体情况，采用不同的评估方法，确保评估结果审慎公允。机器设备，应采用账面价值评估认定。”故本次评估按清产核资后的账面值确定评估值。

五、评估结果

参照上述评估方法，固定资产—设备评估值为 1,048.13 万元。



第四节 使用权资产评估技术说明

截至评估基准日，使用权资产账面值 163.18 万元，主要由房屋租赁所产生的资产。评估专业人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面清查值确认评估值。

经实施以上评估，使用权资产评估值为 163.18 万元，无评估增减值。



第五节 在建工程评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—土建工程原值 1,471.85 万元，未计提减值准备，在建工程账面价值 1,471.85 万元。在建工程主要为于都农商银行办公大楼装饰工程、于都农商银行下属支行技术业务用房装修改造项目等。

二、资产概况

在建工程-土建工程共计 3 项，主要为于都农商银行办公大楼装饰工程、于都农商银行下属支行技术业务用房装修改造项目等，截至评估基准日，项目均处于正常施工中。

三、评估过程

1. 在明确评估目的、确定评估范围的基础上，指导企业全面清查核对各项在建工程，填写在建工程清查评估明细表，准备在建工程的工程设计合同、工程承包合同、工程预算书、工程款支付申请表等有关文件资料，做好资产评估的前期准备工作。

2. 根据委托人提供的在建工程清查评估明细表，核对在建工程明细账、总账余额和评估申报表是否相符，进行账表、账账、账实核对。了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，了解评估基准日后新发生支付款项和支付人。

3. 检查在建工程付款原始凭证是否齐全。

4. 查阅相关的工程图纸等技术档案资料。

5. 核实委托人提供的在建工程清查评估明细表，实地勘察在建工程的形象进度，了解工程是否存在拖延、闲置及废弃情形。

6. 对在建工程做必要的技术状况调查，查看相关工程监理简报，了解工程质量是否符合设计要求，是否存在实体性和功能性贬值。

7. 对取得的评估资料，进行综合分析、汇总，复核、整理评估工作底稿，编



写资产评估技术说明及评估明细表。

四、评估方法

1. 未完工项目

对于正常施工的在建项目，以核实后的账面价值确定评估价值。

2. 对于权属证明不齐全的在建工程，根据 34 号文规定，按账面值确定评估值。

五、评估结果

参照上述评估方法，在建工程评估值 1,471.85 万元，无评估增减值。



第六节 无形资产—土地使用权评估技术说明

一、评估范围

截至评估基准日，纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权，账面价值 3,750.30 万元。共 37 项，均为企业申报的土地使用权，面积合计为 28,574.73 平方米，账面价值 3,750.30 万元。

二、资产概况

(一) 产权概况

本次评估范围内共 37 宗国有土地使用权，目前均已办理土地使用证，证载土地使用权类型均为出让，评估对象土地产权证编号、宗地名称、位置、土地用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010371 号	长征信用社土地	贡江镇于中一路 3 号长征信用社综合楼 05-07 号店铺	批发零售用地	出让	2055 年 10 月 01 日	14.07
2	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010346 号	车溪信用社土地	车溪乡车溪圩	批发零售用地	出让	2053 年 12 月 01 日	274.80
3	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010376 号	利村信用社土地	利村乡利村圩	批发零售用地	出让	2057 年 09 月 01 日	224.74
4	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010369 号	罗江信用社土地	罗江乡罗江圩	商务金融用地	出让	2050 年 02 月 01 日	199.7
5	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010348 号	禾丰信用社土地使用权	禾丰镇禾丰圩	批发零售用地	出让	2053 年 07 月 01 日	224.84
6	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010367 号	祁禄山信用社土地使用权	祁禄山镇祁禄山圩	批发零售用地	出让	2053 年 07 月 01 日	207.52
7	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010357 号	三门分社土地使用权	罗坳镇三门圩	批发零售用地	出让	2053 年 12 月 01 日	375.87
8	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010345 号	罗坳信用社土地使用权	罗坳镇罗坳圩	批发零售用地	出让	2053 年 12 月 01 日	235.00
9	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010352 号	步前分社土地使用权	罗坳镇步前圩	批发零售用地	出让	2053 年 07 月 25 日	160.80
10	赣 (2019) 于都县不动产权第 0010374 号	曲洋分社土地使用权	葛坳乡曲洋圩	批发零售	出让	2053 年 12 月 01 日	264.83



序号	土地产权证 编号	宗地名称	土地位置	土地 用途	使用 权类 型	终止日 期	使用权面积 (m ²)
		权		用地		日	
11	赣(2019)于都县不动产权 第 0010360 号	银坑信用 社土地使 用权	银坑镇银坑圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 25 日	220.30
12	赣(2019)于都县不动产权 第 0010359 号	桥头信用 社土地使 用权	桥头乡桥头圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 25 日	263.50
13	赣(2019)于都县不动产权 第 0010518 号	马安信用 社土地使 用权	于都县马安乡马 安圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 12 月 01 日	420.82
14	赣(2019)于都县不动产权 第 0010372 号、赣(2019) 于都县不动产权第 0010373 号	汾坑分社 土地使用 权	银坑镇汾坑圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 12 月 01 日	177.01
15	赣(2019)于都县不动产权 第 0010346 号	车溪信用 社土地使 用权	车溪乡车溪圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 12 月 01 日	274.80
16	赣(2024)于都县不动产权 第 0003390 号	禾溪分社 土地使用 权	于都县岭背镇禾 溪埠圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 24 日	309.96
17	赣(2019)于都县不动产权 第 0010514 号	高龙分社 土地使用 权	宽田乡高龙圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 25 日	237.88
18	赣(2019)于都县不动产权 第 0010364 号、赣(2019) 于都县不动产权第 0010365 号	寨面分社 土地使用 权	宽田乡寨面圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 12 月 01 日	111.66
19	赣(2019)于都县不动产权 第 0010519 号	沙心信用 社土地使 用权	于都县沙心乡沙 心圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 12 月 01 日	371.08
20	赣(2019)于都县不动产权 第 0010515 号	段屋信用 社土地使 用权	于都县段屋乡段 屋圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 12 月 01 日	402.45
21	赣(2023)于都县不动产权 第 0051213 号	潭头信用 社土地使 用权	于都县梓山镇潭 头圩	批发 零售 用地	出让	2054 年 05 月 01 日	未记载
22	赣(2019)于都县不动产权 第 0010351 号	岭背圩老 储蓄所土 地使用权	岭背镇岭背圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 01 日	206.10
23	赣(2019)于都县不动产权 第 0010368 号	黄麟社于 阳圩所土 地使用权	黄麟乡于阳圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 01 日	220.85
24	赣(2019)于都县不动产权 第 0010347 号	岭背信用 社土地使 用权	岭背镇岭背圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 01 日	127.62
25	赣(2019)于都县不动产权 第 0010377 号	车溪朱坑 圩土地使 用权	车溪乡朱坑圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 01 日	119.00
26	赣(2019)于都县不动产权 第 0010353 号	黄麟圩土 地使用权	黄麟乡黄麟圩	批发 零售 用地	出让	2053 年 07 月 01 日	159.90
27	赣(2019)于都县不动产权 第 0010355 号、赣(2019) 于都县不动产权第 0010356	新陂圩房 屋土地使 用权证	新陂乡新陂圩	批发 零售 用地	出让	2037 年 03 月 01 日	265.06



序号	土地产权证 编号	宗地名称	土地位置	土地 用途	使用 权类 型	终止日 期	使用权面积 (m ²)
	号						
28	赣(2024)于都县不动产权 第 0022206 号	靖石圩房 屋使用权 证	于都县靖石乡靖 石圩	批发 零售 用地	出让	2037 年 08 月 01 日	308.55
29	赣(2024)于都县不动产权 第 0022208 号	禾丰圩房 屋使用权 证	于都县禾丰镇禾 丰圩	批发 零售 用地	出让	2038 年 10 月 31 日	314.40
30	赣(2019)于都县不动产权 第 0010349 号	贡江信用 社房屋所 有权证	贡江镇红旗大道	批发 零售 用地	出让	2036 年 11 月 01 日	35.00
31	赣(2019)于都县不动产权 第 0010342 号	古田集资 房屋所有 权证(含古 田分社	贡江镇红旗古田 村	批发 零售 用地	出让	2033 年 08 月 01 日	未记载
32	赣(2019)于都县不动产权 第 0010342 号	古田集资 房屋所有 权证	贡江镇红旗古田 村	批发 零售 用地	出让	2033 年 08 月 01 日	未记载
33	赣(2019)于都县不动产权 第 0010516 号	葛坳圩信 用社房屋 产权证	葛坳乡葛坳圩	批发 零售 用地	出让	2042 年 12 月 04 日	426.68
34	赣(2019)于都县不动产权 第 0010375 号	宽田圩信 用社土地 使用权证	宽田乡宽田圩	批发 零售 用地	出让	2036 年 10 月 01 日	290.15
35	赣(2019)于都县不动产权 第 0010517 号	霞珊分社 土地使用 权	于都县罗坳镇峡 山圩	批发 零售 用地	出让	2056 年 01 月 01 日	330.05
36	赣(2019)于都县不动产权 第 0009779 号	潭头社土 地使用权	于都县梓山镇潭 头圩 323 国道边 南侧	批发 零售 用地	出让	2054 年 05 月 01 日	1,000.00
37	赣(2019)于都县不动产权 第 0016425 号	于都农商 大厦土地 使用权	于都县贡江镇思 源大道与盘古大 道交汇处	商务 金融 用地	出让	2055 年 03 月 01 日	19,999.44
合计							22,046.32

(二) 现状利用概况

经现场勘查,评估对象中有 36 宗为企业自用土地、有 1 宗为企业闲置土地。其中:自用土地上建有于都农商银行的各个营业网点等房屋建筑物;潭头社土地使用权土地目前尚未进行开发。

(三) 特殊事项

经现场勘查,截至 2026 年 03 月 31 日,我公司的无形资产-土地使用权中存在 1 项土地已空置较久,目前无建设计划,无相关规划资料,明细如下:

序号	土地名称	位置	权利性质/土 地用途	土地使用权面 积 (m ²)	产权证号	备注
1	潭头社土 地使用权	于都县梓山镇潭头 圩 323 国道边南侧	批发零售用地	1000	赣(2019)于 都县不动产权 第 0009779 号	无规划资料



三、评估程序

（一）收集资料及准备

根据企业提供的无形资产—土地使用权评估明细表，进行账表核对，并核对各宗土地的土地证号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权到期日等；查看土地使用证或不动产权证、土地使用权出让（转让）合同等；收集土地评估所需的其他资料等。

（二）实地查勘

根据账表相符的明细表进行现场查勘。对每一评估对象进行详尽的现场勘查，主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。

（三）市场调查

根据评估对象的特点，评估专业人员进行有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关征地文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

（四）评估作价

在实施了上述调查和勘察程序的基础上，根据待估宗地的具体情况，采用适宜的评估方法进行评估作价，并撰写有关说明。

四、评估方法

（一）评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估价目的等，选择适当的估价方法。结合 34 号文规定，“固定资产、无形资产清查。由于评估增值对净资产、资本充足率达标会产生直接影响，因此固定资产、无形资产评估应视具体情况，采用不同的评估方法，确保评估结果审慎公允。土地使用权：应审慎选择基准地价修正法进行评估，基准地价修正法是利用政府已经公布的基准地价，依据替代原理，通过交易日期、区域因素和个别因素（包括土地使用年限等）的比较修正，由基准地价调整得出估价对



象宗地价格”。

根据 34 号文对资产权属证明不齐全的土地使用权，按清产核资后账面值确定评估价值。评估专业人员根据上述原则，对土地使用权无形资产的评估价值进行相应调整，以清产核资后账面值列示评估值。

五、评估结果

参照上述评估方法，无形资产—土地使用权评估值为 3,750.30 万元。



第七节 无形资产—其他评估技术说明

截至评估基准日，无形资产—其他无形资产账面值 1,120.04 万元，主要为银行运营所需的软件系统，包括大数据智能风控审批本地数字化转型技术开发、于都县第二人民医院“银医通”项目以及办公软件系统等。对购买的办公营业软件，评估专业人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。本次以清产核资后的账面值确定评估值。

经实施以上评估，无形资产—其他评估值为 1,120.04 万元，无评估增减值。



第八节 其他资产-长期待摊费用评估技术说明

截至评估基准日，长期待摊费用账面价值 370.91 万元，主要为经营租入固定资产改良支出形成。评估专业人员通过抽查的方式验证账面记录的准确性，核对了账簿记录及原始入账凭证，抽查了部分房屋装修合同，查阅了长期待摊费用的摊销明细表，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用按清产核资后的账面值确定评估值。

经实施以上评估，长期待摊费用评估值为 370.91 万元，无评估增减值。



第九节 其他资产-抵债资产评估技术说明

一、评估范围

抵债资产账面价值 472.02 万元，均为由法院判决获取的抵债房产，共有 5 项房屋建筑物。

二、评估过程

评估专业人员首先清查核实基础数据并收集评估所需资料，查阅原始贷款凭证、贷款合同、抵押合同、诉讼记录、法院裁定、抵债协议、过户凭证等，并对抵债资产权属进行核查。其次评估专业人员进入现场后根据被评估企业提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对待估资产的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等。其余评估过程同房屋建筑及土地使用权科目。

三、评估方法及结果

银行抵债资产均要求在较短时间内进行快速变现处置，因此界定本次评估抵债资产按正常市场价值乘以（1－变现折扣率）确认评估值。对于因税款未缴清而未进行产权变更的抵债资产，本次评估在市场价值中未考虑扣除变更产权产生的税费，在变现折扣率中统一进行考虑。

根据《中国银行业监督管理委员会合作部关于印发<农村商业银行、农村合作银行组建审批工作指引>及<农村商业银行、农村合作银行组建中清产核资工作指引>的通知》（银监合〔2004〕61 号）规定，对于抵债资产重估的一般不得评估增值，通过上述方式估算后有增值的按账面价值确认评估值。但重估价值低于清产核资后账面值的，予以重估减值。评估专业人员根据上述原则，对抵债资产的评估价值进行相应调整，以清产核资后账面值列示评估值。

对于评估基准日后已完成处置的抵债资产以处置回收金额确认评估值。

按上述原则评估后，抵债资产评估值为 472.02 万元。

四、典型案例

案例：收益法-详见房屋建筑物案例（抵债房屋建筑物评估明细表第 4 项）

1. 概况



案例抵债资产裁定书编号为（2018）赣 07 执 298-2 号，坐落贡江镇古田中路易屋段丽水明珠 B2 栋 10 店铺，共计建筑面积 158.26 平方米，用途为商业、金融、信息，房屋结构为钢混，楼层为第 1 层，建成时间为 2007 年 1 月；截至评估基准日，空置中。详情如下表：

序号	裁定书	建筑物名称	产权证号	权利人	坐落	建成年月	结构	用途	建筑面积
1	（2018）赣 07 执 298-2 号	丽水明珠 B2 栋 10 号商铺	赣（2022）于都县不动产权第 0023807 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	贡江镇古田中路易屋段丽水明珠 B2 栋 10 店铺	2007 年 1 月	钢混	商业、金融	158.26

2. 收益法测算过程

参照房屋建筑物案例收益法测算过程，得到本次抵债资产市场价值为 1,139,500.00 元。

3. 抵押物变现价值的测算

银行抵债资产均要在较短时间内进行快速变现处置，因此界定本次评估抵债资产按正常市场价值乘以（1－变现折扣率）确认评估值。对于抵债资产正常市场价值评估参考上述房屋建筑评估方法。

本次评估中，对商业类房产考虑 40% 的快速变现折扣率。

委估抵债房产评估值 = 1,139,500.00 × (1 - 40%)

= 683,700.00 元。

根据银监合〔2004〕61 号文件，对于抵债资产重估的一般不得评估增值，但重估价值低于清产核资后的清查值的，予以重估减值。评估人员根据上述原则，对抵债资产的评估价值进行相应调整，以清产核资后的清查值列示评估值。故该项抵债资产最终评估值确定为 683,700.00 元。



第十节 其他资产—其他应收款技术说明

截至评估基准日，其他资产-其他应收款账面价值 368.17 万元，主要为垫付诉讼费及预付合同定金类款项等。本次收集了基准日其他应收款明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，评估专业人员核查了清产核资的清查过程和清产核资结论后，以清产核资后的账面值确定评估值，即其他应收款评估价值为 368.17 万元，无评估增减值。



第十一节 其他资产—应收利息技术说明

截至评估基准日，其他资产—应收利息账面价值 329.10 万元，主要为发放贷款和垫款产生的利息等。本次收集了基准日应收利息明细表，并与总账数、明细账合计数、报表数核对一致，本次评估核实原始入账凭证及相关记账的真实性及准确性，以清产核资后的账面值确定评估值。

经实施以上评估，其他资产—应收利息评估值为 329.10 万元，无评估增减值。



第十二节 其他资产—其他评估技术说明

截至评估基准日，其他资产—其他账面价值 521.79 万元，为待抵扣进项税。本次收集了基准日待抵扣进项税额明细表，并与总账数、明细账合计数、报表数核对一致，本次评估核实原始入账凭证及相关记账的真实性及准确性，以清产核资后的账面值确定评估值。

经实施以上评估，其他资产—其他评估值为 521.79 万元，无评估增减值。



第十三节 负债评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项负债，包括向中央银行借款、吸收存款、应付职工薪酬、应交税费、预计负债、租赁负债、其他负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	向中央银行借款	107,251.55
2	吸收存款	2,343,591.84
3	应付职工薪酬	2,713.78
4	应交税费	5,480.96
5	租赁负债	157.33
6	预计负债	113.75
7	其他负债	3,495.53
合计		2,462,804.74

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

（一）第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

（二）第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。



（三）第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
2. 对各类负债，采用核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；
3. 撰写负债评估技术说明。

三、评估方法

（一）向中央银行借款

截至评估基准日，向中央银行借款账面价值 107,251.55 万元，主要是向中国人民银行江西省分行申请的支持小微民营企业再贷款。本次收集了基准日向中央银行借款的明细表，与总账数、明细账合计数和报表数核对相符，收集了基准日向中央银行借款的对账单或流水，并与账面记录核对，获取了向中央银行借款对账单、原始入账凭证及合同，以函证结果为基础，以清产核资后的账面值确定评估值，即向中央银行借款评估值为 107,251.55 万元。

（二）吸收存款

截至评估基准日，吸收存款账面价值 2,343,591.84 万元，主要为单位活期存款、单位定期存款、个人活期存款、个人定期存款、财政性存款、保证金存款、应解汇款等。本次收集了基准日各类存款明细表，并与总账数、明细账合计数和报表数核对，获取了吸收存款的对账单，以函证结果为基础，以清产核资后的账面值确定评估值，即吸收存款评估值为 2,343,591.84 万元。

（三）应付职工薪酬

截至评估基准日，应付职工薪酬账面价值 2,713.78 万元，主要为应付工资、保险金及住房公积金等。评估专业人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿、内容真实，经核查：计提正确，支付有据，符合支出规定，以清产核资后的账面值确定评估值，即应付职工薪酬评估值为 2,713.78 万元。

（四）应交税费

截至评估基准日，应交税费账面价值 5,480.96 万元，主要为应交城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、所得税等，通过对



企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清产核资后的账面值确定评估值，即应交税费评估值为 5,480.96 万元。

（五）预计负债

截至评估基准日，预计负债账面价值 113.75 万元，为信用卡承诺信用减值准备。评估专业人员在核实账务的基础上采用内部往来对账及查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，从而确认预计负债账面金额属实，以清产核资后的账面值确定评估值，即预计负债评估值为 113.75 万元。

（六）租赁负债

截至评估基准日，租赁负债账面价值 157.33 万元，主要为营业用房租赁所产生的负债。评估专业人员通过核实账务，相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了复核，确认无异常情况，以清产核资后的账面值确定评估值，即租赁负债评估值为 157.33 万元。

（七）其他负债

截至评估基准日，其他负债账面价值 3,495.53 万元，主要为其他应付款、应付股利等款项。评估专业人员核实了有关账证、确定其真实性、正确性。以清产核资后的账面值确定评估值，即其他负债评估值为 3,495.53 万元。

四、评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	向中央银行借款	107,251.55	107,251.55	-	-
2	吸收存款	2,343,591.84	2,343,591.84	-	-
3	应付职工薪酬	2,713.78	2,713.78	-	-
4	应交税费	5,480.96	5,480.96	-	-
5	租赁负债	157.33	157.33	-	-
6	预计负债	113.75	113.75	-	-
7	其他负债	3,495.53	3,495.53	-	-
合计		2,462,804.74	2,462,804.74	-	-



第六部分 市场法评估技术说明

第一节 市场法的应用前提及选择理由

一、市场法的定义

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。

二、市场法的应用前提

资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：

1. 有一个充分发展、活跃的公开交易市场；
2. 在资本市场中存在足够数量的与评估对象相似的可比上市公司、或者在产权交易市场中存在足够可比的交易案例；
3. 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
4. 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

三、市场法的选择理由

农村中小银行机构是在农村地区设立的主要为当地农民、农业和农村经济发展提供金融服务的银行业金融机构，属于中国证监会行业分类中的金融行业，由于被评估单位与国内上市银行规模、地域及增长率存在较大差异，修正存在较大困难，因此上市公司比较法操作上存在一定的局限性。评估专业人员对委估银行进行了相关的尽职调查、管理层访谈和市场调研，经综合分析，本次评估选用交易案例比较法，选择的主要理由如下：



近年来，被评估单位自身股权交易案例较多，评估专业人员能够收集并获得可比交易案例的交易信息、财务信息及其他相关资料，评估专业人员认为所依据的可比交易案例信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

第二节 市场法评估模型

本次评估采用交易案例比较法，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。

一、常用的价值比率

市场法中常用的价值比率形式包括以下三种：

（一）权益价格/收益（*Price to Earnings, P/E*）比率

P/E 比率也称作市盈率，是市场法中应用最多的比率。收益指标为上一年度收益时，称为现期的 P/E 乘数（*Current P/E*）；收益指标为最近四个季度的收益时，称为近期的 P/E（*Trailing P/E*）乘数；收益指标为预期的下一年度收益时，称为未来的 P/E（*Forward P/E*）。在实际应用中，收益指标一般采取营业收入（*Operating Income*）或利息、税收、折旧和摊销前的收益（*Earnings before Interest, Taxes, Depreciation And Amortization, EBITDA*）。

（二）权益价格/净资产账面价值（*Price to Book Value, P/B*）比率

P/B 比率也称作市净率，比较适用于周期性较强的行业，拥有大量固定资产并且账面价值相对较为稳定的企业，银行、保险和其他流动资产比例高的企业。当采用企业资产的重置成本（*Replacement Cost of Assets*）代替企业资产的账面价值时的 P/B 比又称作托宾 Q（*Tobin's Q*）。

（三）权益价格/销售收入（*Price to Sales, P/S*）比率

P/S 比率也称作市销率，一般适用于资本密集、准垄断的公司，另外还适用于微利或亏损的企业。不管是营业收入，还是资产账面价值，它们都是会计计量标准，必然要受会计准则的影响，而销售收入受会计因素影响较小。P/S 比率在不同行业变化较大，主要受销售利润率的影响。

二、价值比率的选取



交易案例市场价值与所选择分析参数之间的比例关系称之为价值比率，就金融企业而言，价值比率通常选择市盈率（P/E）、市净率（P/B）、企业价值与息税折旧摊销前利润比率（EV/EBITDA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）等。在上述四个指标中，企业价值与息税折旧摊销前利润比率（EV/EBITDA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）侧重企业整体价值的判断；而市盈率（P/E）、市净率（P/B）侧重股东权益价值的判断，因此以合理确定评估对象的价值为目的，本次市场法评估宜选取市盈率（P/E）、市净率（P/B）作为价值比率。中国银行业监督管理委员会对银行实行净资本管理，净资本，是指根据银行的业务范围和公司资产结构的特点，在净资产的基础上对各固有资产项目、表外项目和其他有关业务进行风险调整后得出的综合性风险控制指标。对银行实施净资本管理的目的，是确保银行固有资产充足并保持必要的流动性，以满足抵御各项业务不可预期损失的需要，因此对银行而言，净资产至关重要，因此，本次评估最终选定市净率（P/B）作为衡量股东权益价值的价值比率。

三、市场法评估模型

股东权益价值=归属于母公司所有者权益×市净率（P/B）

市净率根据可比交易案例并考虑修正后计算确定。

第三节 宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析

一、宏观、区域经济因素

根据国家统计局数据，初步核算，2025 年国内生产总值 1401879 亿元，比上年增长 5.0%。其中，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.7%，第二产业增加值比重为 35.6%，第三产业增加值比重为 57.7%。最终消费支出拉动国内生产总值增长 2.6 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 0.8 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.6 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。全年人均国内生产总值 99665 元，比上年增长 5.1%。国民总收入 1393700 亿元，比上年增长 5.1%。全员劳动生产率为 184413 元/人，比上年提高 6.1%。



根据江西省统计局数据，初步核算，2025 年江西省地区生产总值 36020.0 亿元，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 2649.9 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 14274.5 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 19095.6 亿元，增长 5.1%。三次产业结构为 7.4:39.6:53.0，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 6.0%、44.5% 和 49.5%。人均地区生产总值 80259 元，增长 5.7%。年末全省常住人口 4474 万人，比上年末减少 28 万人。其中，城镇常住人口 2899 万人，占总人口的比重（常住人口城镇化率）为 64.80%，比上年末提高 1.03 个百分点。全年出生人口 24.8 万人，比上年减少 5.2 万人；死亡人口 33.7 万人，增加 1.1 万人。人口出生率 5.53‰，比上年下降 1.12 个千分点；人口死亡率 7.51‰，上升 0.28 个千分点；自然增长率 -1.98‰，下降 1.40 个千分点。全年城镇新增就业 48.5 万人，失业人员再就业 17.9 万人，就业困难人员就业 6.6 万人，新增转移农村劳动力 55.3 万人。全年居民消费价格比上年上涨 0.2%。工业生产者出厂价格下降 0.8%。工业生产者购进价格下降 2.4%。农产品生产者价格下降 2.7%。

二、行业现状与发展前景分析

被评估单位所属行业为银行业，银行业是我国金融系统的重要组成部分。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754—2017），银行业属于“J 金融业”中的“J66 货币金融服务”。

1. 我国银行业现状

2025 年全国一般公共预算收入 216045 亿元，比上年下降 1.7%；其中税收收入 176363 亿元，增长 0.8%。全国一般公共预算支出 287395 亿元，比上年增长 1.0%。全年现行支持科技创新和制造业发展的主要政策减税降费及退税金额 28557 亿元。

2025 年末广义货币供应量（ M_2 ）余额 340.3 万亿元，比上年末增长 8.5%；狭义货币供应量（ M_1 ）余额 115.5 万亿元，增长 3.8%；流通中货币（ M_0 ）余额 14.1 万亿元，增长 10.2%。

2025 年社会融资规模增量 35.6 万亿元，按可比口径计算，比上年多 3.3 万亿元。年末社会融资规模存量 442.1 万亿元，按可比口径计算，比上年末增长 8.3%，其中对实体经济发放的人民币贷款余额 268.4 万亿元，增长 6.3%。年末全部金融机构本外币各项存款余额 336.1 万亿元，比年初增加 27.8 万亿元，其中人民币各项存款余



额328.6万亿元，增加26.4万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额275.7万亿元，增加16.2万亿元，其中人民币各项贷款余额271.9万亿元，增加16.3万亿元。人民币普惠小微贷款余额36.6万亿元，增加3.6万亿元。本外币涉农贷款余额53.6万亿元，增加3.4万亿元；制造业中长期贷款余额14.9万亿元，增加1.0万亿元；绿色贷款余额44.8万亿元，增加7.7万亿元。全年全国新发放企业贷款加权平均利率3.22%，比上年下降41个基点。

2025年年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额33.1万亿元，比年初增加1.6万亿元。全部金融机构人民币消费贷款余额58.2万亿元，减少0.5万亿元。其中，住户短期消费贷款余额9.5万亿元，减少0.7万亿元；住户中长期消费贷款余额48.7万亿元，增加0.2万亿元。

（1）银行业总资产保持增长

2025年四季度末，我国银行业金融机构本外币资产总额480万亿元，同比增长8.0%。其中，大型商业银行本外币资产总额210.8万亿元，同比增长10.8%，占比43.9%；股份制商业银行本外币资产总额77.8万亿元，同比增长4.8%，占比16.2%。

（2）银行业金融服务持续加强

2025年四季度末，银行业金融机构普惠型小微企业贷款余额37万亿元，同比增长11.0%。普惠型涉农贷款余额14.2万亿元，同比增长10.3%。

（3）商业银行信贷资产质量总体稳定

2025年四季度末，商业银行不良贷款余额3.5万亿元，较上季末减少241亿元；商业银行不良贷款率1.50%，较上季末下降0.02个百分点。

2025年四季度末，商业银行正常贷款余额230.2万亿元，其中正常类贷款余额225.1万亿元，关注类贷款余额5.1万亿元。

（4）商业银行风险抵补能力整体充足

2025年全年，商业银行累计实现净利润2.4万亿元。2025年四季度末，平均资本利润率为7.78%，平均资产利润率为0.60%。

2025年四季度末，商业银行贷款损失准备余额为7.2万亿元；拨备覆盖率为205.21%，贷款拨备率为3.07%。

2025年四季度末，商业银行（不含外国银行分行）资本充足率3为15.46%，一



级资本充足率3为12.37%，核心一级资本充足率3为10.92%。

（5）商业银行流动性指标保持平稳

2025年四季度末，商业银行流动性覆盖率4为157.99%，较上季末上升8.27个百分点；净稳定资金比例4为127.83%，较上季末上升0.16个百分点；流动性比例为80.95%，较上季末上升0.85个百分点；人民币超额备付金率1.64%，较上季末上升0.10个百分点；存贷款比例（人民币境内口径）为80.08%，较上季末下降0.38个百分点。

2. 国内银行业的影响因素

（1）经济环境

政策调控影响：央行下调存款准备金率和政策利率，对银行的息差产生双重影响。一方面，降准释放了低成本资金，降低了银行的资金成本，有助于稳定净息差；另一方面，政策利率的下调直接降低了银行的贷款利率，减轻了银行贷款收益率的压力。虽然短期内息差有所改善，但长期来看，政策利率的持续下行将对银行的资产端收益形成压力，导致息差继续承压。

市场需求变化：消费市场的复苏缓慢和居民存款定期化趋势加深，进一步加剧了银行净息差收窄和利息收入负增长的问题。居民消费意愿不足，导致银行零售业务发展受限，信贷需求下降；而居民存款定期化则增加了银行的负债成本，压缩了利差空间。

（2）监管政策

资本新规要求：《商业银行资本管理办法》于2024年1月1日正式实施，聚焦构建差异化资本监管体系，全面修订风险加权资产计量规则。这有利于促进银行改善资本充足情况，持续提升风险管理水平。银行需要加强资本精细化管理，合理配置资本资源，以满足监管要求。

利率市场化改革：深化利率市场化改革，规范银行存贷款业务，避免资金“低贷高存”空转套利。利率市场化改革使得银行在定价方面面临更大的自主权，但也增加了市场竞争压力。银行需要根据市场供求关系合理定价，提高风险管理能力。

（3）市场竞争

同业竞争加剧：银行业竞争日益激烈，各银行在产品创新、服务质量、价格



等方面展开激烈竞争。为了吸引客户，银行纷纷推出优惠政策和创新产品，这在一定程度上压缩了银行的利润空间。

金融科技公司冲击：金融科技公司的崛起对传统银行业务造成了一定冲击。金融科技公司凭借其先进的技术和灵活的经营模式，在支付结算、小额信贷等领域占据了较大市场份额。银行需要加快数字化转型步伐，提升自身的竞争力。

（4）技术变革

金融科技应用：人工智能、大数据、区块链等金融科技在银行业的广泛应用，推动了银行业务模式的创新和服务效率的提升。银行通过引入智能客服、智能风控等技术，提高了客户体验和风险管理能力。

数字化转型挑战：虽然银行业在数字化转型方面取得了一定进展，但仍面临诸多挑战。例如，数据治理不完善、技术人才短缺、系统安全风险等问题，制约了银行数字化转型的深入推进。

3. 国内银行业的发展趋势

（1）业务发展趋势

重点领域信贷投放持续增加：未来，银行业将继续聚焦普惠金融、绿色金融和科技金融等重点领域，加大对高新技术、绿色产业及小微企业的支持力度。随着国家对实体经济支持力度的不断加大，这些领域的信贷需求将持续增长，银行业将迎来新的发展机遇。

非息收入占比有望提升：面对净息差收窄的压力，银行将更加注重拓展非息收入渠道。通过加强财富管理、投行业务、资产管理等领域的创新和发展，提高非息收入占比，优化收入结构，增强盈利能力。

零售业务转型加速：零售业务作为银行业的重要利润增长点，未来将面临更大的转型压力。银行将通过拓展线上场景、优化网点布局、提升客户服务质量等方式，推动零售业务向数字化、智能化、综合化方向发展。

（2）科技赋能与数字化转型

加强金融科技应用：加大对人工智能、区块链、云计算等技术的应用，利用人工智能实现智能客服、智能风控等，提高服务效率和风险管理能力；借助区块链技术保障交易的安全性和透明度，优化跨境支付等业务流程；通过云计算支持



按需访问计算资源，降低IT基础设施成本，实现数据的高效存储和处理。

打造数字化服务场景：依托大数据提供个性化服务，将金融服务嵌入生活场景。例如，通过分析客户的消费习惯和需求，为客户提供定制化的金融产品和服务。运用大模型技术打造数字产品经理，重塑客户服务交互方式，准确识别客户意图。

（3）强化风险管理与合规经营

完善信贷管理政策：按照客群、行业、产品等维度，健全贷款“增、持、减、退”标准和风险探测规则。对风险下沉类客群、不良占比高行业、高地区、潜在风险大产品的客户，要严格把关，确保信贷资金的安全。同时，要加强对大额贷款、涉政贷款等重点风险的监测和管理，做到早发现、早预警、早处置。

提升全面风险管理能力：构建覆盖所有业务、所有环节的风险管理体系，提升风险信息质量，加强风险信息的共享和传递。建立完善的风险监控体系，持续跟踪风险指标，确保风险处于可控状态。加强内部沟通协作，建立有效的沟通机制和反馈机制，同时加强与外部监管机构的沟通协作，共同维护金融稳定。

（4）优化客群结构与提升服务质量

拓展年轻客群：当前农商银行客户群体老龄化问题明显，年轻客群占比较低。随着时代的演变，年轻客户终将成为未来银行业的主体客户，农商银行必须转变经营思路，更加积极、深入地去拓展年轻客户。例如，借助“扫码支付立减”等活动，拓展微信、支付宝等绑卡渠道，提高年轻客户占比。

提供特色化和个性化服务：针对特色客群、特殊人群、特别区域，提供特色化和个性化服务，不断完善政务、村务、商务、金融服务“四位一体”综合服务平台。以“特色化、差异化、人性化、专业化”为目标，为目标客群定制专属服务，打造主题银行。

第四节 企业的业务情况

一、公司主营业务概况

根据原中国银行保险监督管理委员会赣州监管分局 2022 年 01 月 05 日向江西于都农村商业银行股份有限公司核发的《金融许可证》（机构编码：



B0604H336030001)，于都农商银行业务范围包括：许可该机构经营银行业监督管理机构依据有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。经营范围以批准文件所列为准。

于都农商银行在于都县设有营业网点共 42 个，其中营业部 1 个、支行 41 个。于都农商银行始终坚持“立足县域、服务三农、服务小微、服务社区”的市场定位，深耕于都本地市场，聚焦县域内广大农户、个体工商户、小微企业及新型农业经营主体，是服务地方经济的主力银行、普惠金融的主办银行。截至 2026 年 3 月 31 日，发放贷款和垫款账面价值 1,284,922.77 万元，吸收存款账面价值 2,343,591.84 万元。

二、历史财务状况和经营成果

（一）财务状况

财务状况表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
现金及存放中央银行款项	107,511.55	200,612.70	128,849.80
存放同业款项	45,464.82	44,589.25	72,260.38
拆出资金	105,887.49	148,877.47	148,997.60
买入返售金融资产	0	7890.5	7892.34
发放贷款及垫款	1,203,540.93	1,256,198.37	1,284,922.77
交易性金融资产	2,039.05	2,027.13	2,052.31
债权投资	844,683.09	815,849.68	934,877.05
其他债权投资	5,282.24	17,775.97	26,502.13
其他权益工具投资	16,444.09	16,374.09	15,674.78
长期股权投资	0	0	0
固定资产	14,138.40	13,382.38	13,109.50
在建工程	653.97	1227.8	1471.85
使用权资产	203.08	186.85	163.18
无形资产	5,258.83	4,962.29	4,870.35
递延所得税资产	0	0	0
其他资产	5,472.98	2,632.12	2,061.99
资产总计	2,356,580.50	2,532,586.60	2,643,706.02
向中央银行借款	120,064.17	117,254.48	107,251.55
同业及其他金融机构存放款项	0.00	0.00	0.00



项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
拆入资金	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	3,657.99	0.00	0.00
卖出回购金融资产款	5,000.33	0.00	0.00
吸收存款	2,045,287.26	2,225,880.46	2,343,591.84
应付薪酬	4,335.92	4,374.08	2,713.78
应交税费	2,924.33	3,388.14	5,480.96
预计负债	69.91	97.83	113.75
租赁负债	142.39	156.46	157.33
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他负债	2,744.64	2,665.45	3,495.53
负债合计	2,184,226.94	2,353,816.90	2,462,804.74
净资产（股东权益）	172,353.56	178,769.70	180,901.28

(二) 经营成果

经营成果表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
一、营业收入	69,332.20	65,114.29	20,193.11
利息净收入	58,588.73	56,946.56	14,061.43
其中：利息收入	93,683.81	88,178.33	20,761.87
利息支出	35,095.08	31,231.76	6,700.44
手续费及佣金净收入	1,088.69	778.48	275.50
其中：手续费及佣金收入	1,753.59	1,251.92	374.62
手续费及佣金支出	664.89	473.45	99.13
投资收益	9,124.75	7,151.67	5,813.76
其他收益	40.78	175.70	7.25
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	97.56	-11.92	1.50
其他业务收入	77.62	71.64	33.66
资产处置收益	314.08	2.16	0.00
二、营业支出	47,000.05	48,031.76	13,796.56
税金及附加	206.72	307.69	73.21
业务及管理费	18,778.98	18,595.47	3,498.99
信用减值损失	27,997.08	28,476.57	9,479.09
其他资产减值损失	0.00	638.22	741.99
其他业务成本	17.27	13.80	3.28
三、营业利润	22,332.15	17,082.53	6,396.55



项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
加：营业外收入	98.06	89.88	15.12
减：营业外支出	34.28	286.17	14.03
四、利润总额	22,395.92	16,886.24	6,397.64
减：所得税费用	8,200.19	7,847.58	3,640.12
五、净利润	14,195.74	9,038.66	2,757.52

上表中列示的财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了两年一期《审计报告》（天健审〔2026〕8-639 号）。

第五节 市场法评估计算过程及结果

一、可比交易案例的选取

被评估单位提供了近年来标的银行所有股权交易案例，本次选择可比交易案例考虑的主要因素有交易日期、交易类型及交易股数等，具体筛选标准如下：

1. 交易日期选择评估基准日近一年，即 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日；
2. 交易类型仅选择协议转让过户，剔除财产继承过户、划拨过户、离婚财产协议分割过户、司法裁决过户、赠与过户等特殊交易类型；
3. 交易股数选择 4 万股及以上的交易。

经过上述筛选，最终确定的可比交易案例如下：

案例序号	过户日期	过出方名称	过入方名称	交易股数 (股)	交易总价 (元)	交易单价 (元/股)
案例 1	2026-01-20	吴卫珍	邱奇财	50,000.00	85,000.00	1.70
案例 2	2025-09-30	陈磊	刘志安	153,360.00	260,712.00	1.70
案例 3	2025-09-25	邹小清	黄芳	45,854.00	68,781.00	1.50
案例 4	2025-09-18	段春生	曾小祥	177,262.00	212,714.40	1.20
案例 5	2025-09-11	梅舒琳	冯光	354,361.00	566,977.60	1.60
案例 6	2025-05-22	张爱鹏	赵丽华	40,000.00	60,000.00	1.50

上述交易行为均发生在中国境内，与本次经济行为所处的市场一致，且为被评估单位自身交易案例，可比性较强。

二、可比交易案例价值比率的计算

本次价值比率选择市净率（P/B），考虑到财务数据的可靠性，本次以各成交案例的成交价格与交易日上一个完整年度经审计的账面归母净资产计算市净率（P/B），具体计算过程及结果如下表：



案例序号	过户日期	交易单价（元/股）	交易日上一个完整年度经审计的每股归母净资产（元/股）	市净率（P/B）
案例 1	2026-01-20	1.70	5.78	0.2941
案例 2	2025-09-30	1.70	5.57	0.3052
案例 3	2025-09-25	1.50	5.57	0.2693
案例 4	2025-09-18	1.20	5.57	0.2154
案例 5	2025-09-11	1.60	5.57	0.2873
案例 6	2025-05-22	1.50	5.57	0.2693

三、价值比率的修正

根据被评估单位及所选可比案例特征，本次选取交易日期、交易方式及银行相关指标作为修正因素。

1. 交易日期修正

本次选择的可比交易案例均为被评估单位自身股权近一年的成交案例，该期间国内金融行业总体运行平稳，未出现较大波动，根据同花顺 iFinD 查询“申万行业指数：一级行业：市净率：银行”，银行业市净率总体波动较小，故确定交易日期修正系数为 1.0000。

2. 交易方式修正

本次选择的可比交易案例已剔除财产继承过户、划拨过户、离婚财产协议分割过户、司法裁决过户、赠与过户等特殊交易类型的案例，仅选择正常的协议转让过户案例。评估专业人员经公开查询，未发现所选交易案例有其他特殊交易条款的情况，故确定交易方式修正系数为 1.0000。

3. 相关指标修正

根据本次评估目的，参考金融类企业绩效评价办法，结合本次评估所获取的资料信息，最终选取盈利能力、资产质量指标、流动性风险、资本充足率及成长性指标等可比指标，分别计算各案例交易时点、评估基准日各指标如下：

一级指标	盈利能力			资产质量指标	
二级指标	成本收入比	净资产收益率	净利差	不良贷款比率	不良贷款拨备覆盖率
案例 1	28.56%	5.15%	2.25%	2.56%	253.15%
案例 2-6	27.09%	8.48%	2.49%	2.69%	250.80%



被评估单位	28.56%	5.15%	2.25%	2.56%	253.15%
-------	--------	-------	-------	-------	---------

接上表：

一级指标	流动性风险	资本充足率		成长性指标		
二级指标	流动性比率	核心资本充足率	资本充足率	营业收入增长率	资产规模增长率	净利润增长率
案例 1	51.83%	14.27%	15.39%	-6.08%	7.47%	-36.33%
案例 2-6	51.97%	13.98%	15.09%	10.07%	11.21%	33.77%
被评估单位	51.83%	14.27%	15.39%	-6.08%	7.47%	-36.33%

因各指标对股权价值影响程度不同，设置权重如下表：

一级指标	盈利能力			资产质量指标	
一级指标权重	30%			20%	
二级指标	成本收入比	净资产收益率	净利差	不良贷款比率	不良贷款拨备覆盖率
二级指标权重	30%	40%	30%	50%	50%
二级指标加权重	9%	12%	9%	10%	10%

接上表：

一级指标	流动性风险	资本充足率		成长性指标		
一级指标权重	10%	20%		20%		
二级指标	流动性比率	核心资本充足率	资本充足率	营业收入增长率	资产规模增长率	归属于母公司净利润增长率
二级指标权重	100%	50%	50%	30%	40%	30%
二级指标加权重	10%	10%	10%	6%	8%	6%

将被评估单位评估基准日各项指标作为比较基准，假设各一级指标标准值之和为 100 分（各项指标分值按一级指标权重计算），则被评估单位评估基准日每个二级指标分值为 100 分乘以对应权重，具体如下表：

一级指标	盈利能力			资产质量指标	
一级指标分值	30			20	
二级指标	成本收入比	净资产收益率	净利差	不良贷款比率	不良贷款拨备覆盖率
二级指标权重	30%	40%	30%	50%	50%
二级指标得分	9	12	9	10	10

接上表：

一级指标	流动性风险	资本充足率		成长性指标		
一级指标权重	10	20		20		
二级指标	流动性比率	核心资本充足率	资本充足率	营业收入增长率	资产规模增长率	归属于母公司净利润增长率
二级指标权重	100%	50%	50%	30%	40%	30%



二级指标得分	10	10	10	6	8	6
--------	----	----	----	---	---	---

再将各案例各项指标与被评估单位评估基准日指标进行比较,对于净资产收益率、净利差、不良贷款拨备覆盖率、流动性比率、核心资本充足率、资本充足率、营业收入增长率、资产规模增长率、净利润增长率等指标为正向影响,故采用(案例指标数据-被评估单位评估基准日指标数据)*二级指标权重得到案例指标的差异分值;对于成本收入比、不良贷款比率等指标为负向影响,故采用(被评估单位评估基准日指标数据-案例指标数据)*二级指标权重得到案例指标的差异分值,计算结果如下表:

一级指标	盈利能力			资产质量指标	
二级指标	成本收入比	净资产收益率	净利差	不良贷款比率	不良贷款拨备覆盖率
案例 1	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
案例 2-6	0.0013	0.0040	0.0002	-0.0001	-0.0023
被评估单位	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

接上表:

一级指标	流动性风险	资本充足率		成长性指标		
二级指标	流动性比率	核心资本充足率	资本充足率	营业收入增长率	资产规模增长率	归属于母公司净利润增长率
案例 1	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
案例 2-6	0.0001	-0.0003	-0.0003	0.0097	0.0030	0.0421
被评估单位	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

将各二级指标标准分值加上上述各案例差异分值,得到各案例各项指标得分如下表:

一级指标	盈利能力			资产质量指标	
二级指标	成本收入比	净资产收益率	净利差	不良贷款比率	不良贷款拨备覆盖率
案例 1	9.0000	12.0000	9.0000	10.0000	10.0000
案例 2-6	9.0013	12.0040	9.0002	9.9999	9.9977
被评估单位	9.0000	12.0000	9.0000	10.0000	10.0000

接上表:

一级指标	流动性风险	资本充足率		成长性指标		
二级指标	流动性比率	核心资本充足率	资本充足率	营业收入增长率	资产规模增长率	归属于母公司净利润增长率
案例 1	10.0000	10.0000	10.0000	6.0000	8.0000	6.0000
案例 2-6	10.0001	9.9997	9.9997	6.0097	8.0030	6.0421



一级指标	流动性风险	资本充足率		成长性指标		
二级指标	流动性比率	核心资本充足率	资本充足率	营业收入增长率	资产规模增长率	归属于母公司净利润增长率
被评估单位	10.0000	10.0000	10.0000	6.0000	8.0000	6.0000

根据上表得出的各案例交易时点、评估基准日各指标得分，则可计算出总得分，总分=Σ各指标得分，总分及修正系数情况见下表：

类别	总分	指标修正系数
案例 1	100.0000	1.0000
案例 2-6	100.0574	0.9994
被评估单位	100.0000	1.0000

经实施上述计算，各可比案例修正后的市净率（P/B）如下表：

案例序号	修正前市净率（P/B）	交易日期修正系数	交易方式修正系数	相关指标修正系数	修正后市净率（P/B）
案例 1	0.2941	1.0000	1.0000	1.0000	0.2941
案例 2	0.3052	1.0000	1.0000	0.9994	0.3050
案例 3	0.2693	1.0000	1.0000	0.9994	0.2691
案例 4	0.2154	1.0000	1.0000	0.9994	0.2153
案例 5	0.2873	1.0000	1.0000	0.9994	0.2871
案例 6	0.2693	1.0000	1.0000	0.9994	0.2691

上述案例修正后的市净率（P/B）较接近，本次按各交易案例算术平均值得到最终市净率（P/B）为 0.27。

四、市场法评估结果

于都农商银行评估基准日的账面净资产为 180,901.28 万元，通过对应参数乘以价值比率得到于都农商银行评估基准日 2026 年 3 月 31 日的股权价值，即：

股东全部权益评估值 = 委估银行账面净资产 × 市净率（P/B）
= 180,901.28 × 0.27 = 48,843.35（万元）。



第七部分 评估结论及分析

第一节 评估结论

重庆坤元资产评估有限公司受江西农村商业银行股份有限公司、江西于都农村商业银行股份有限公司的委托，根据有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江西于都农村商业银行股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日江西于都农村商业银行股份有限公司总资产账面价值为 2,643,706.02 万元，负债账面价值 2,462,804.74 万元，净资产账面价值 180,901.28 万元；总资产评估价值为 2,643,756.18 万元，负债评估价值为 2,462,804.74 万元，净资产评估价值为 180,951.44 万元，评估增值 50.16 万元，增值率为 0.03%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	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
1	现金及存放中央银行款项	128,849.80	128,849.80	-	-
2	存放同业款项	72,260.38	72,260.38	-	-
3	拆出资金	148,997.60	148,997.60	-	-
4	买入返售金融资产	7,892.34	7,892.34	-	-
5	发放贷款和垫款	1,284,922.77	1,284,922.77	-	-
6	金融投资	979,106.26	979,106.26	-	-
7	固定资产	13,109.50	13,159.66	50.16	0.38
8	在建工程	1,471.85	1,471.85	-	-
9	使用权资产	163.18	163.18	-	-
10	无形资产	4,870.35	4,870.35	-	-
11	其他资产	2,061.99	2,061.99	-	-
12	资产总计	2,643,706.02	2,643,756.18	50.16	-
13	负债总计	2,462,804.74	2,462,804.74	-	-



序号	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
14	净资产（所有者权益）	180,901.28	180,951.44	50.16	0.03

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

二、市场法评估结果

经采用市场法评估，截至评估基准日江西于都农村商业银行股份有限公司股东全部权益价值评估值为 48,843.35 万元，较账面净资产 180,901.28 万元，评估减值 132,057.93 万元，减值率为 73.00%。

三、评估结论的最终确定

市场法评估的股东全部权益价值为 48,843.35 万元，资产基础法评估的股东全部权益价值为 180,951.44 万元，市场法评估结果与资产基础法评估结果差异 132,108.09 万元，差异率 73.01%。差异的主要原因分析如下：

1、股权流动性折价

资产基础法仅反映单项资产重置价值，未考虑股权流通限制；而本次市场法中所选案例全部为银行自身股权交易案例，其交易价格已包含股权流动性折价。

2、信贷资产与表外风险折价

资产基础法按 34 号文以审计账面净值确认信贷资产，而市场法交易方会可能会更谨慎性考虑未来潜在不良、表外担保、已核销资产回收风险等，通过压低交易 P/B 来体现远期风险。

3、大量网点房产产权瑕疵折价

资产基础法按 34 号文以账面值确认证不全房产价值；市场交易中，产权存在瑕疵的营业网点会降低股权受让意愿，自然人投资者会对瑕疵房产扣减估值。

4、区域农商行行业估值折价

江西省县域农商行普遍存在净息差收窄、盈利增速放缓问题，区域股权交易市场整体 P/B 低于 1，形成行业性估值折价。

资产基础法从资产重置的角度评价评估对象的价值，市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，而



且在国内外的产权交易市场中，各类投资者较多采用市场法进行定价或者验证，结合评估目的，本次评估选用市场法评估结果作为最终评估结论。

即江西于都农村商业银行股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 48,843.35 万元（大写：人民币肆亿捌仟捌佰肆拾叁万叁仟伍佰元整）。

第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

本评估报告采用市场法评估结果作为评估结论，评估结论较账面净资产评估减值 132,057.93 万元，减值率为 73.00%，减值原因主要系市场法中所采用的价值比率市净率（P/B）低于 1。

第三节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本次评估过程中未考虑由于控股权产生的溢价对评估结果的影响，但考虑了委估股权流动性对评估结果的影响。



附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为江西农村商业联合银行股份有限公司和江西于都农村商业银行股份有限公司，被评估单位为江西于都农村商业银行股份有限公司。

（一）委托人一概况

名称：江西农村商业联合银行股份有限公司（以下简称“江西农商联合银行”）

统一社会信用代码：91360000763357729M

类型：其他股份有限公司（非上市）

法定代表人：王东升

注册资本：人民币 250,000 万元

成立时间：2004 年 05 月 25 日

营业期限：2004 年 05 月 25 日至长期

住所：江西省南昌市南昌高新技术产业开发区昌东大道 7333 号

经营范围：许可项目：银行业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）委托人二暨被评估单位概况

1. 工商登记基本信息

名称：江西于都农村商业银行股份有限公司（以下简称“于都农商银行”或“公司”）

统一社会信用代码：91360700MA35GTPX2M

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

法定代表人：杨日明

注册资本：人民币 30916.3672 万元

成立时间：2016 年 03 月 15 日

营业期限：2016 年 03 月 15 日至长期

住所：江西省赣州市于都县贡江镇长征大道西 69 号

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；代理收付款项及代理保险业务；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；办理银行卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；提供保险箱服务；经银行业监督管理机构批准的其他业务。（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. 历史沿革及股权结构

2015 年 9 月 25 日，经《江西银监局关于筹建江西于都农村商业银行股份有限公司的批复》（赣银监复[2015]210 号）批准，在原于都县信用合作联社基础上筹建于都农村商业银行股份有限公司，初始注册资本为 20,959.84 万元，由浙商联盟集团有限公司等 19 户企业法人股东、黄向文等 373 户职工自然人股东、黄雅琼等 637 户非职工自然人股东出资，该注册资本已经江西华昇会计师事务所有限责任公司审验，并出具了《验资报告》（赣华会验[2015]第 18 号）。

2016 年 2 月 4 日，经中国银监会江西监管局文件《江西银监局关于江西于都农村商业银行股份有限公司开业的批复》（赣银监复[2016]18 号）批准，于都农商银行开业。

2016 年 3 月 30 日，经于都农商银行第一届股东大会第三次会议通过《于都农商银行 2015 年股金分红方案》，明确了 2015 年度股金分红比例为 11%，其中 6% 用于转增股本，金额为 1257.5903 万元；2016 年 4 月 29 日，赣州银监分局下发《赣州银监分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2015 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市银监复[2016]36 号），同意于都农商银行 2015 年度股金分红以 6% 的比例金额 1257.5903 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行注册资本变更为 22217.4345 万元。

2017 年 5 月 5 日，经于都农商银行第一届股东大会第四次会议通过《于都农商银行 2016 年股金分红方案》，明确了 2016 年度股金分红比例为 11%，其中 8% 用于转增股本，金额为 1777.39 万元；2017 年 5 月 27 日，赣州银监分局下发《赣州银监分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2016 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市银监复[2017]58 号），同意于都农商银行 2016 年度股金

分红以 8%的比例金额 1777.39 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行注册资本变更为 23994.8245 万元。

2018 年 5 月 3 日，经于都农商银行第一届股东大会第七次会议通过《于都农商银行 2017 年股金分红方案》，明确了 2017 年度股金分红比例为 12%，其中 6%用于转增股本，金额为 1439.6894 万元；2018 年 5 月 29 日，赣州银监分局下发《赣州银监分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2017 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市银监复[2018]63 号），同意于都农商银行 2017 年股金分红以 6%的比例金额 1439.6894 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行注册资本变更为 25434.5139 万元。

2019 年 6 月 20 日，经于都农商银行 2018 年度股东大会通过《于都农商银行 2018 年股金分红方案》，明确了 2018 年度股金分红比例为 14%，其中 7%用于转增股本，金额为 1780.4160 万元；2019 年 6 月 28 日，赣州银保监分局下发《赣州银保监分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2018 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市银保监复[2019]118 号），同意于都农商银行 2018 年股金分红以 7%的比例金额 1780.4160 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行注册资本变更为 27214.9299 万元。

2020 年 5 月 15 日，经于都农商银行 2019 年度股东大会通过《于都农商银行 2019 年股金分红方案》，明确了 2019 年度股金分红比例为 15%，其中 5%用于转增股本，金额为 1360.7465 万元；2020 年 6 月 29 日，赣州银保监分局下发《赣州银保监分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2019 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市银保监复[2020]143 号），同意于都农商银行 2019 年股金分红以 5%的比例金额 1360.7465 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行注册资本变更为 28575.6764 万元。

2021 年 5 月 25 日，经于都农商银行 2020 年度股东大会通过《于都农商银行 2020 年股金分红方案》，明确了 2020 年度股金分红比例为 14%，其中 4%用于转增股本，金额为 1143.0271 万元；2021 年 6 月 25 日，赣州银保监分局下发《赣州银保监分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2020 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市银保监复[2021]185 号），同意于都农商银行 2020 年股金分红以 4%的比例金额 1143.0271 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行

注册资本变更为 29718.7035 万元。

2022 年 6 月 10 日，经于都农商银行 2021 年度股东大会通过《于都农商银行 2021 年股金分红方案》，明确了 2021 年度股金分红比例为 10%，其中 3%用于转增股本，金额为 891.5611 万元；2022 年 8 月 15 日，赣州银保监分局下发《赣州银保监分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2021 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市银保监复[2022]131 号），同意于都农商银行 2021 年股金分红以 3%的比例金额 891.5611 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行注册资本变更为 30610.2646 万元。

2024 年 6 月 12 日，经于都农商银行 2023 年度股东大会通过《于都农商银行 2023 年股金分红方案》，明确了 2023 年度股金分红比例为 6%，其中 1%用于转增股本，金额为 306.1026 万元；2024 年 8 月 28 日，赣州监管分局下发《国家金融监督管理总局赣州监管分局关于同意江西于都农村商业银行股份有限公司 2023 年度部分利润转增注册资本的批复》（赣市金监复[2024]71 号），同意于都农商银行 2023 年股金分红以 1%的比例金额 306.1026 万元用于转增股本。实施配股后，于都农商银行注册资本变更为 30916.3672 万元。

截至评估基准日，于都农商银行注册资本 30916.3672 万元，实收资本 30916.3672 万元，公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴持股比例（%）	实缴出资额	实缴持股比例（%）
1	浙商联盟集团有限公司	2,478.05	8.0153	2,478.05	8.0153
2	于都县振邦产业投资有限公司	2,354.15	7.6146	2,354.15	7.6146
3	于都县全盛矿业有限公司	1,604.74	5.1906	1,604.74	5.1906
4	于都县茂源林业有限公司	903.00	2.9208	903.00	2.9208
5	江西省于都县弘光实业有限公司	812.54	2.6282	812.54	2.6282
6	赣州农村商业银行股份有限公司	614.36	1.9872	614.36	1.9872
7	江西信丰农村商业银行股份有限公司	568.00	1.8372	568.00	1.8372
8	赣州港嘉兴食品有限公司	492.80	1.594	492.80	1.594
9	赣州百世特房地产开发有限公司	425.23	1.3754	425.23	1.3754
10	华金才	572.25	1.851	572.25	1.851
11	谢庆华、郭旭东等 928 个股东	20,091.24	64.996	20,091.24	64.996
	合计	30,916.3672	100	30,916.3672	100

3. 主要股东概况

(1) 浙商联盟集团有限公司

1) 工商登记信息

企业名称：浙商联盟集团有限公司

统一社会信用代码：913304836617051557

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：张宇航

注册资本：16800 万元

成立时间：2007 年 4 月 25 日

营业期限：2007 年 4 月 25 日至长期

住所：浙江省桐乡市濮院恒乐路 688 号 6 幢

经营范围：投资兴办实业；投资经营管理、咨询与服务；毛纺织服装、服饰的生产销售；纺织机械、激光机械、汽车、针纺织品、毛纺织原料（除棉花的收购）的销售。

2) 近两年一期财务状况表及经营成果

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	74,727.01	55,958.12	55,876.22
总负债	6329.38	13,163.06	13,113.77
净资产	68,397.63	42,795.06	42,762.45
项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	2,298.08	2,585.58	379.12
利润总额	1,895.57	4,397.43	-32.60
净利润	1,881.11	4,397.43	-32.60

(2) 于都县振邦产业投资有限公司

1) 工商登记信息

企业名称：于都县振邦产业投资有限公司

统一社会信用代码：913607310588328381

类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：段胡育

注册资本：125000 万元

成立时间：2012 年 12 月 18 日

营业期限：2012 年 12 月 18 日至长期

住所：江西省赣州市于都县车溪乡国胜村住宅小区 13 栋 02 号店铺

经营范围：许可项目：房地产开发经营，住宅室内装饰装修，建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动，土石方工程施工，园林绿化工程施工，土地整治服务，市政设施管理，城乡市容管理，工程管理服务，房地产经纪，房地产咨询，住房租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），非居住房地产租赁，土地使用权租赁，停车场服务，城市绿化管理，城市公园管理，园区管理服务，水资源管理，林业专业及辅助性活动，集贸市场管理服务，会议及展览服务，资产评估，旅游开发项目策划咨询，游览景区管理，建筑材料销售，金属材料销售，住宅水电安装维护服务，建筑装饰材料销售，五金产品批发，五金产品零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2）近两年一期财务状况表及经营成果

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	661,119.99	661,836.69	669,546.92
总负债	410,416.08	411,106.40	335,156.73
净资产	250,703.91	250,730.29	334,390.19
项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	4,769.68	2,949.76	3,644.26
利润总额	12.86	26.38	113.68
净利润	12.86	26.38	113.68

（3）于都县全盛矿业有限公司

1) 工商登记信息

企业名称：于都县全盛矿业有限公司

统一社会信用代码：91360731664770550L

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：华普成

注册资本：4166 万元

成立时间：2005 年 12 月 12 日

营业期限：2005 年 12 月 12 日至 2035 年 12 月 11 日

住所：江西省赣州市于都县禾丰镇金盆村

经营范围：许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采，建设工程施工，路基路面养护作业，道路货物运输（不含危险货物），公路管理与养护，砖瓦制造，砖瓦销售，建筑砌块制造，矿物洗选加工，建筑用石加工，建筑材料销售，水泥制品销售，轻质建筑材料销售，工程管理服务，市政设施管理，装卸搬运，园林绿化工程施工，土石方工程施工，城乡市容管理，机械设备租赁，矿产资源（非煤矿山）开采，建设工程施工，路基路面养护作业，道路货物运输（不含危险货物），公路管理与养护（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) 近两年一期财务状况表及经营成果

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	20,567.91	30,416.20	30,334.18
总负债	10,032.18	14,385.04	13,941.66
净资产	10,535.73	16,031.16	16,392.52
项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	6,112.01	8,975.43	2,439.85
利润总额	459.47	713.04	361.35
净利润	459.47	713.04	361.35

4. 主要资产概况

(1) 现金及存放中央银行款项账面价值 128,849.80 万元，共 44 项，主要是被评估单位为满足日常经营需要所用的库存现金以及存放中国人民银行的财政性存款、法定存款准备金以及超额存款准备金等。

(2) 存放同业款项账面价值 72,260.38 万元，共 5 项，主要是存放在江西农村商业联合银行股份有限公司（资金营运中心）及其他银行的存款，包括人民币活期存款等。

(3) 拆出资金账面价值 148,997.60 万元，共 12 项，主要是将闲置资金临时拆借给其他金融机构的款项。

(4) 买入返售金融资产账面价值 7,892.34 万元，共 1 项，主要为 1 笔质押式

买入返售债券。

(5) 发放贷款和垫款账面价值 1,284,922.77 万元，为银行传统的信贷资产，主要包括贷款、信用卡透支、贴现、垫款等资产。

(6) 金融投资账面价值 979,106.26 万元，共 4 类，分别为交易性金融资产、债券投资、其他债权投资、其他权益工具投资。具体为：

1) 交易性金融资产账面价值 2,052.31 万元，主要为债券投资等。

2) 其他债权投资账面价值 26,502.13 万元，主要为债券投资等。

3) 债权投资账面价值 934,877.05 万元，主要为债券投资等。

4) 其他权益工具投资账面价值 15,674.78 万元，主要为对江西赣县农村商业银行股份有限公司以及其他银行的股权投资。

(7) 固定资产账面原值为 24,605.86 万元，账面净值为 13,522.05 万元，计提减值准备 412.55 万元，账面价值为 13,109.50 万元，固定资产为房屋建筑物类和设备类。具体为：

1) 房屋建筑物类

房屋建筑物账面原值 18,989.62 万元，账面净值为 12,473.93 万元，计提减值准备 412.55 万元，账面价值为 12,061.37 万元，共 55 项，主要为银行营业用房及配套用房，位于于都县以及各乡镇网点，除位于贡江社大西门分社的 1 项房屋未办理产权证，其余房屋均办理了产权证。经实地勘查，委估房屋建筑物除位于禾丰镇禾丰圩禾丰信用社（赣（2019）于都县不动产权第 0010348 号）的房屋为危房外，其余房屋建筑物维护保养情况一般，可正常使用，房屋建筑物购建于 1993 年至 2026 年期间。具体信息详见固定资产—房屋建筑物评估明细表。

对于未取得房屋权证的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造或使用，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。

2) 设备类

①车辆账面原值 157.07 万元，账面净值为 22.47 万元，未计提减值准备，账面价值为 22.47 万元，共 7 项，主要为别克商务车及运钞车等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，除一辆运钞车（保卫部宝龙牌 TBL5042XYCF5 防弹运钞车）

在报废流程中，运钞车实物已移交报废公司外，其余车辆技术状况一般，均在正常使用，购置于 2017 年至 2023 年期间。具体信息详见固定资产—车辆评估明细表。

②电子设备：电子设备账面原值 5,459.17 万元，账面净值为 1,025.66 万元，未计提减值准备，账面价值为 1,025.66 万元，共 9216 项，主要为空调、保险柜、监控设备、办公电脑、文件柜、办公桌椅等。经实地勘察，电子设备维护保养情况一般，均在正常使用，购置于 2002 年至 2026 年期间。具体信息详见固定资产—电子设备评估明细表。

(8) 在建工程账面价值为 1,471.85 万元，共 3 项，主要为于都农商银行办公大楼装饰工程、于都农商银行下属支行技术业务用房装修改造项目等。

(9) 使用权资产账面价值为 163.18 万元，共 11 项，主要为房屋租赁所产生的资产。

(10) 无形资产账面价值为 4,870.35 万元，为土地使用权和其他无形资产。具体为：

1) 土地使用权

土地使用权账面价值为 3,750.30 万元，共 37 项，主要是被评估单位日常经营场所占地，具体信息详见无形资产——土地使用权评估明细表。

2) 其他无形资产

其他无形资产账面价值为 1,120.04 万元，共 211 项，主要为银行运营所需的软件系统，包括 Windows 11 专业版操作系统、金山办公软件系统。

(11) 其他资产账面价值为 2,061.99 万元，共 5 类，分别为其他应收款、长期待摊费用、抵债资产、应收利息、其他。具体为：

1) 其他应收款账面价值共计 368.17 万元，主要为垫付诉讼费及预付合同定金类款项等。

2) 长期待摊费用账面价值共计 370.91 万元，主要为经营租入固定资产改良支出形成。

3) 抵债资产账面价值共计 472.02 万元，均为由法院判决获取的抵债房产，共有 5 项房屋建筑物。

4) 应收利息账面价值共计 329.10 万元, 为发放贷款和垫款产生的利息等。

5) 其他账面价值共计 521.79 万元, 为待抵扣进项税。

(12) 负债账面价值共计 2,462,804.74 万元, 包括向中央银行借款、吸收存款、应付职工薪酬、应交税费、预计负债、租赁负债、其他负债。

5. 内部机构简介

截至评估基准日, 于都农商银行为一级法人, 下辖 1 个营业部, 41 个支行, 共 42 家分支机构。如下表:

序号	机构名称	营业地址	金融许可证机构编码
1	江西于都农村商业银行股份有限公司营业部	于都县长征大道西 69 号	B0875H336070001
2	江西于都农村商业银行股份有限公司贡江支行	于都县站前南路福熙城 9 栋	B0875S336070015
3	江西于都农村商业银行股份有限公司昌平支行	于都县于山大道与爱莲路交叉口	B0875S336070029
4	江西于都农村商业银行股份有限公司长征支行	于都县贡江镇学府商街	B0875S336070001
5	江西于都农村商业银行股份有限公司工业园支行	于都县金海湾东北门	B0875S336070004
6	江西于都农村商业银行股份有限公司盘古山支行	于都县盘古山镇盘古山圩	B0875S336070011
7	江西于都农村商业银行股份有限公司铁山垅支行	于都县铁山垅镇铁山垅圩	B0875S336070006
8	江西于都农村商业银行股份有限公司三门支行	于都县罗坳镇三门圩	B0875S336070036
9	江西于都农村商业银行股份有限公司利村支行	于都县利村乡利村圩	B0875S336070018
10	江西于都农村商业银行股份有限公司禾丰支行	于都县禾丰镇禾丰圩	B0875S336070009
11	江西于都农村商业银行股份有限公司靖石支行	于都县靖石乡靖石圩	B0875S336070028
12	江西于都农村商业银行股份有限公司小溪支行	于都县小溪乡小溪圩	B0875S336070013
13	江西于都农村商业银行股份有限公司潭头支行	于都县梓山镇潭头圩	B0875S336070005
14	江西于都农村商业银行股份有限公司沙心支行	于都县沙心乡沙心圩	B0875S336070027
15	江西于都农村商业银行股份有限公司宽田支行	于都县宽田乡宽田圩	B0875S336070026
16	江西于都农村商业银行股份有限公司车溪支行	于都县车溪乡车溪圩	B0875S336070024
17	江西于都农村商业银行股份有限公司仙下支行	于都县仙下乡仙下圩	B0875S336070017
18	江西于都农村商业银行股份有限公司银坑支行	于都县银坑镇银坑圩	B0875S336070019
19	江西于都农村商业银行股份有限公司桥头支行	于都县桥头乡桥头圩	B0875S336070020
20	江西于都农村商业银行股份有限公司马安支行	于都县马安乡马安圩	B0875S336070021
21	江西于都农村商业银行股份有限公司曲洋支行	于都县葛坳乡曲洋圩	B0875S336070037
22	江西于都农村商业银行股份有限公司葛坳支行	于都县葛坳乡葛坳圩	B0875S336070012
23	江西于都农村商业银行股份有限公司汾坑支行	于都县银坑镇汾坑圩	B0875S336070032
24	江西于都农村商业银行股份有限公司段屋支行	于都县段屋乡段屋圩	B0875S336070014
25	江西于都农村商业银行股份有限公司新陂支行	于都县新陂乡新陂圩	B0875S336070007
26	江西于都农村商业银行股份有限公司高龙支行	于都县宽田乡高龙圩	B0875S336070033
27	江西于都农村商业银行股份有限公司峡山支行	于都县罗坳镇峡山圩	B0875S336070038
28	江西于都农村商业银行股份有限公司渡江支行	于都县滨江大道水云豪苑	B0875S336070039

序号	机构名称	营业地址	金融许可证机构编码
29	江西于都农村商业银行股份有限公司滨江支行	于都县红旗大道 6-7 号	B0875S336070040
30	江西于都农村商业银行股份有限公司下堡支行	于都县禾丰镇下堡圩	B0875S336070035
31	江西于都农村商业银行股份有限公司祁禄山支行	于都县祁禄山镇祁禄山圩	B0875S336070025
32	江西于都农村商业银行股份有限公司黄麟支行	于都县黄麟乡黄麟圩	B0875S336070008
33	江西于都农村商业银行股份有限公司罗坳支行	于都县罗坳镇罗坳圩	B0875S336070010
34	江西于都农村商业银行股份有限公司步前分理处	于都县罗坳镇步前圩	B0875U336070005
35	江西于都农村商业银行股份有限公司罗江支行	于都县罗江乡罗江圩	B0875S336070023
36	江西于都农村商业银行股份有限公司上欧支行	于都县齐民路 193 号	B0875S336070041
37	江西于都农村商业银行股份有限公司站前支行	于都县嘉德山与城	B0875S336070042
38	江西于都农村商业银行股份有限公司梓山支行	于都县梓山镇梓山圩	B0875S336070022
39	江西于都农村商业银行股份有限公司岭背支行	于都县岭背镇岭背圩	B0875S336070016
40	江西于都农村商业银行股份有限公司禾溪埠支行	于都县岭背镇禾溪埠圩	B0875S336070031
41	江西于都农村商业银行股份有限公司富商支行	于都县长征大道	B0875S336070002
42	江西于都农村商业银行股份有限公司寨面支行	于都县宽田乡寨面圩	B0875S336070034

6. 财务状况及经营成果

被评估单位近两年一期资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	2,356,580.51	2,532,586.60	2,643,706.02
总负债	2,184,226.94	2,353,816.90	2,462,804.74
净资产	172,353.57	178,769.70	180,901.28
项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	69,332.20	65,114.29	20,193.11
利润总额	22,395.92	16,886.24	6,397.64
净利润	14,195.74	9,038.66	2,757.52

上表中列示的财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了两年一期《审计报告》（天健审〔2026〕8-639 号）。

7. 被评估单位执行国家相关部门制定的行业监管指标的情况

被评估单位近两年一期主要监管指标如下表：

项目	标准值	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
不良贷款率	<5%	2.69%	2.56%	3.36%
贷款拨备率	>2.5%	6.68%	6.43%	6.48%
拨备覆盖率	≥150%	250.80%	253.15%	194.28%
核心资本充足率	≥7.5%	13.98%	14.27%	13.87%
资本充足率	≥10.5%	15.09%	15.39%	15.00%

流动性比率	≥25%	51.97%	51.83%	53.69%
-------	------	--------	--------	--------

8. 被评估单位的主要会计政策、税收政策及优惠

于都农商银行遵循《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释、《金融企业财务规则》（中华人民共和国财政部令第 42 号）等相关规定。

于都农商银行作为一般纳税人，税收政策如下：

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

截至评估基准日，于都农商银行执行的税收优惠政策如下：

（1）根据《财政部 税务总局关于延续实施金融机构农户贷款利息收入免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 67 号），2027 年 12 月 31 日前，于都农商银行对金融机构向农户发放小额贷款取得的利息收入，免征增值税。

（2）根据《财政部 税务总局关于金融机构小微企业贷款利息收入免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 16 号），于都农商银行自 2023 年 8 月 1 日起对满足条件的向小型企业、微型企业和个体工商户发放小额贷款取得的利息收入，免征增值税。

（3）根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），于都农商银行免征增值税的利息收入为：金融机构农户小额贷款、国家助学贷款、国债及地方政府债、金融同业往来利息收入。

《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》（财税〔2016〕46 号）规定金融同业往来利息收入包含：质押式买入返售金融商品、持有政策性金融债券。

《财政部 国家税务总局关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》（财税〔2016〕70号）规定免税范围的金融同业往来利息收入包含：同业存款、同业借款、同业代付、买断式买入返售金融商品、持有金融债券及同业存单。

《财政部 税务总局关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2025年第4号）规定，自2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在2025年8月8日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

（4）根据《财政部 税务总局关于金融企业贷款损失准备金企业所得税税前扣除有关政策的公告》（财政部 税务总局公告2019年第86号），2019年1月1日起至2023年12月31日止，于都农商银行按贷款余额的1%计提的损失准备允许税前扣除。

根据《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号），上述准备金企业所得税税前扣除政策到期后继续执行。

（5）根据《财政部 国家税务总局关于地方政府债券利息所得免征所得税问题的通知》（财税〔2011〕76号），《财政部 国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），于都农商银行地方政府债利息收益为企业所得税免税收入。

（6）根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第一款，《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十二条，《国家税务总局关于企业国债投资业务企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告2011年第36号），于都农商银行国债利息收益为企业所得税免税收入。

（7）根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第二款，《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第十七条、第八十三条，《财政部 国家税务总局关于执行企业所得税优惠政策若干问题的通知》（财税〔2009〕69号）第四条，《国家税务总局关于贯彻落实企业所得的税法若干税收问题的通知》（国税函〔2010〕79号）第四条，于都农商银行股金分红符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益为企业所得税免税收入。

（8）根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第二款，《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第十七条、第八十三条，《财政部 国家税务总局关于执行企业所得税优惠政策若干问题的通知》（财税〔2009〕69号）第四条，《国家税务总局关于贯彻落实企业所得税的若干税收问题的通知》（国税函〔2010〕79号）第四条，于都农商银行股金分红符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益为企业所得税免税收入。

根据《财政部 税务总局关于延续支持农村金融发展有关税收政策的通知》（财税〔2017〕44号），自2017年1月1日至2019年12月31日，于都农商银行对金融机构农户小额贷款的兴趣收入，免征增值税，在计算应纳税所得额时，按90%计入收入总额。

根据《财政部 税务总局关于延续实施普惠金融有关税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第22号），上述优惠延长至2023年12月31日。

根据《财政部 税务总局关于延续实施支持农村金融发展企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第55号）、《财政部 税务总局关于延续实施金融机构农户贷款利息收入免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第67号），上述优惠延长至2027年12月31日。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告其他报告使用人为法律、行政法规规定的报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

本次评估的委托人一江西农村商业联合银行股份有限公司为委托人二暨被评估单位江西于都农村商业银行股份有限公司的潜在投资者。

二、关于经济行为的说明

根据《江西农商联合银行2026年第2次党委会纪要》、《江西农村商业联合银行股份有限公司第一届董事会第九次会议决议》、《江西农村商业联合银行股份有限公司第一届董事会战略委员会2026年第1次会议决议》，江西农村商业联合银行股份有限公司拟采用增资扩股方式对江西于都农村商业银行股份有限公司进行参股，本次评估目的是为江西农村商业联合银行股份有限公司、江西于都农村商业银行股份有限公司上述经济行为提供江西于都农村商业银行股份有限公司

股东全部权益在评估基准日的市场价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为江西于都农村商业银行股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为江西于都农村商业银行股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对江西于都农村商业银行股份有限公司 2026 年 3 月 31 日的会计报表进行了审计，本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。截至评估基准日，经审计后的资产账面价值 2,643,706.02 万元，负债账面价值 2,462,804.74 万元，净资产账面价值 180,901.28 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	现金及存放中央银行款项	128,849.80
2	存放同业款项	72,260.38
3	拆出资金	148,997.60
4	买入返售金融资产	7,892.34
5	发放贷款和垫款	1,284,922.77
6	金融投资	979,106.26
7	固定资产	13,109.50
8	在建工程	1,471.85
9	使用权资产	163.18
10	无形资产	4,870.35
11	其他资产	2,061.99
12	一、资产总计	2,643,706.02
13	向中央银行借款	107,251.55
14	吸收存款	2,343,591.84
15	应付职工薪酬	2,713.78
16	应交税费	5,480.96
17	租赁负债	157.33
18	预计负债	113.75
19	其他负债	3,495.53
20	二、负债总计	2,462,804.74
21	三、净资产（所有者权益）	180,901.28

具体范围详见经江西于都农村商业银行股份有限公司申报并盖章确认的资产评估申报表。

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《清产核资专项审计报告》（天健审（2026）8-641号），本次评估中账面价值为清产核资后账面值。

2. 企业表外资产的情况

序号	科目名称	单位	账面值
1	重要空白凭证	万份	34.94
2	抵押及质押有价物品	万元	382,721.61
3	表外应收利息	万元	4,186.43
4	已核销资产	万元	168,943.03
5	已置换资产	万元	3,417.93
6	低值易耗品	万元	104.72
7	返售式买入纸质银承价值	万元	45,728.62
8	买入电子银承价值	万元	233,012.75
9	信用卡承诺	万元	15,799.18
10	债券融出	万元	17,000.00

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2026 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 固定资产——房屋建筑物产权瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围的固定资产——房屋建筑物，既无房产证也无土地证的有 1 项。企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估专业人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。房屋建筑物具体权属瑕疵事项详见下表：

序号	建筑物名称	结构	位置	建筑面积 (m²)	权属瑕疵原因
1	贡江社大西门分社房屋	混合	以临街为正面, 党校大门右边第 1、2、3 共三间底层店面。	108.9	既无房产证也无土地证

2. 不动产登记中心查询结果显示瑕疵事项

根据被评估单位提供的于都县不动产登记中心出具的《江西于都农村商业银行股份有限公司-房屋查询结果》，部分房地产的产权证已办新证但不动产查询结果显示未变更，明细如下：

序号	不动产登记中心查询结果-权证号	权利人	坐落	房屋建筑面积 (m²)	用途	具体原因
1	赣（2019）于都县不动产权第 0003454 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县贡江镇渡江大道 390 号-17 至 20 号	481.79	市场化商品房	已办新证赣（2024）于都县不动产权第 0003454 号

根据被评估单位提供的于都县不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果》，部分土地使用权的产权证已转让或已办新证但不动产查询结果显示未变更，明细如下：

序号	不动产登记中心查询结果-权证号	权利人	坐落	土地使用权面积 (m²)	权利类型及用途	具体原因
1	于国用 2013 第 2157 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县罗坵镇峡山圩	182.18	国有出让建设用地使用权、商业	已转让尚未过户
2	赣（2019）于都县不动产权第 0009780 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县黄麟乡黄麟圩	263.9	国有出让建设用地使用权、住宅	已转让尚未过户
3	赣（2024）于都县不动产权第 0022158 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县靖石乡靖石圩	308.55	国有出让建设用地使用权、商业、住宅	已办新证赣赣（2024）于都县不动产权第 0022206 号
4	赣（2021）于都县不动产权第 0020598 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	宽田乡宽田村圩上组、山子下组及岭背组	27666.92	国有出让建设用地使用权、城镇住宅用地、批发零售用地	已办新证赣赣（2021）于都县不动产权第 0020201 号
5	赣（2019）于都县不动产权第 0010251 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县仙下乡仙下圩长谊街	373	国有出让建设用地使用权、办公、住宅	已办新证赣（2024）于都县不动产权第 0022207 号
6	赣（2019）于都县不动产权第 0010252 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县岭背镇禾溪埠圩	309.96	国有出让建设用地使用权、商业	已办新证赣（2024）于都县不动产权第 0003390 号
7	赣（2019）于都县不动产权第 0010250 号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县禾丰镇禾禾丰圩	314.4	国有出让建设用地使用权、商业、住宅	已办新证赣（2024）于都县不动产权第 0022208 号

根据被评估单位提供的于都县不动产登记中心出具的《江西于都农村商业银行

行股份有限公司-房屋查询结果》、《不动产登记信息查询结果》，存在以下房产土地信息无法出具纸质查询结果的情况，明细如下：

序号	权证号	权利人	坐落	房屋建筑面积/ 土地使用权面积（m ² ）	房屋/土地用途	具体原因
1	赣（2019）于都县不动产权第0010518号	江西于都农村商业银行股份有限公司	于都县马安乡马安圩	1809.51/420.82	办公/批发零售用地	因不动产登记中心系统原因，暂无法查询到该房屋相关信息
2	赣（2018）于都县不动产权第0001261号	江西于都农村商业银行股份有限公司	贡江镇滨江大道水云豪苑B栋14号商铺	481.79/63.97	商业、金融、信息/批发零售用地	已办新证赣（2024）于都县不动产权第0003454号

被评估单位承诺提供的资料及信息真实合法有效，承诺上述未查询到不动产登记信息的房产所有权及其对应土地使用权归其所有，与任何第三方不存在产权纠纷。

3. 无形资产-土地使用权瑕疵事项

截至 2026 年 03 月 31 日，无形资产-土地使用权中存在 1 项土地已空置较久，目前无建设计划，被评估单位无法提供相关规划资料，明细如下：

序号	土地名称	位置	权利性质/土地用途	土地使用权面积（m ² ）	产权证号	备注
1	潭头社土地使用权	于都县梓山镇潭头圩 323 国道边南侧	批发零售用地	1000	赣（2019）于都县不动产权第 0009779 号	无规划资料

（二）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

1. 截至评估基准日，于都农商银行部分股东持有的2,546.01万股股权已设定为质押，占总股本的8.24%，明细情况如下表：

序号	股东名称	质权人	设立登记日期	状态	出质股权（万股）
1	高法保	赣州农村商业银行股份有限公司沙河支行	2026 年 3 月 31 日	质押设立（包含孳息）	30.98
2	赣州百世特房地产开发有限公司	赣州农村商业银行股份有限公司	2025 年 12 月 1 日	质押设立（包含孳息）	374.32
3	刘军	赣州农村商业银行股份有限公司章贡支行	2025 年 5 月 27 日	质押设立（包含孳息）	68.17
4	廖海雄	江西全南农村商业银行股份有限公司江畔湾支行	2025 年 3 月 21 日	质押设立（包含孳息）	78.00
5	康金华	江西宁都农村商业银行股份有限公司登峰支行	2024 年 11 月 6 日	质押设立（包含孳息）	46.79
6	梁志勇	江西宁都农村商业银行股份有限公司登峰支行	2024 年 11 月 6 日	质押设立（包含孳息）	31.19
7	肖存有	赣州农村商业银行股份有限公司明珠支行	2024 年 10 月 30 日	质押设立（包含孳息）	55.00

序号	股东名称	质权人	设立登记日期	状态	出质股权 (万股)
8	冯相书	赣州农村商业银行股份有限公司南桥支行	2024年6月5日	质押设立(包含孳息)	60.00
9	赣州市红毛餐饮文化有限公司	赣州农村商业银行股份有限公司章贡支行	2024年3月22日	质押设立(包含孳息)	208.00
10	王建忠	赣州农村商业银行股份有限公司湖边支行	2024年1月8日	质押设立(包含孳息)	210.00
11	李玉凤	赣州农村商业银行股份有限公司章贡支行	2022年9月13日	质押设立(包含孳息)	85.00
12	王小芳	江西赣县农村商业银行股份有限公司	2021年11月5日	质押设立(包含孳息)	60.00
13	张文	江西兴国农村商业银行股份有限公司	2021年8月10日	质押设立(包含孳息)	30.00
14	傅颖新	赣州农村商业银行股份有限公司水东支行	2021年4月26日	质押设立(包含孳息)	16.38
15	华金才	江朝阳	2022年12月16日	质押设立(包含孳息)	500.00
16	崔厚桦	江西赣县农村商业银行股份有限公司	2021年11月5日	质押设立(包含孳息)	60.00
17	王春香	江西赣县农村商业银行股份有限公司	2022年5月12日	质押设立(包含孳息)	20.00
18	骆利平	江西寻乌农村商业银行股份有限公司	2022年10月10日	质押设立(包含孳息)	120.00
19	赖徽华	江西兴国农村商业银行股份有限公司	2020年1月3日	质押设立(包含孳息)	62.00
20	王会兰	江西赣县农村商业银行股份有限公司	2019年12月10日	质押设立(包含孳息)	15.00
21	郭旭东	赣州农村商业银行股份有限公司章贡支行	2020年3月10日	质押设立(包含孳息)	282.78
22	许永生	赣州农村商业银行股份有限公司章贡支行	2019年8月27日	质押设立(包含孳息)	31.19
23	陈晓红	赣州农村商业银行股份有限公司水东支行	2018年8月10日	质押设立(包含孳息)	87.46
24	陈匡媛	赣州农商行明珠支行	2020年5月8日	质押冻结(包含孳息)	13.75
合计					2,546.01

本次评估未考虑上述股权质押事项对评估结论的影响。

2. 截至评估基准日，于都农商银行部分股东持有的215.32万股股权已设定为冻结，占总股本的0.70%，明细情况如下表：

序号	股东名称	冻结人	设立登记日期	状态	冻结股权 (万股)
1	韩晶晶	安远县人民法院	2026-01-22	司法冻结(包含孳息)	85.18
2	肖九月	江西省于都县人民法院	2025-12-30	司法冻结(包含孳息)	0.22
3	吴福元	江西省于都县人民法院	2025-12-30	司法冻结(包含孳息)	0.21
4	曾超俊	江西省于都县人民法院	2025-12-30	司法冻结(包含孳息)	2.34
5	刘成忠	江西省于都县人民法院	2025-12-30	司法冻结(包含孳息)	2.62
6	易绍正	江西省于都县人民法院	2024-10-29	司法冻结(包含孳息)	35.44
7	赖小军	江西省于都县人民法院	2023-03-29	司法冻结(包含孳息)	54.31
8	潘炳煌	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.15

序号	股东名称	冻结人	设立登记日期	状态	冻结股权 (万股)
9	廖家军	江西省于都县人民法院	2023-03-15	司法冻结(包含孳息)	6.65
10	易烈胜	江西省于都县人民法院	2023-03-15	司法冻结(包含孳息)	5.26
11	刘建亮	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.67
12	杨龙	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.20
13	肖军	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.16
14	丁生荣	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.20
15	龚先伟	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.14
16	华志峰	江西省于都县人民法院	2023-03-15	司法冻结(包含孳息)	0.25
17	黄福建	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	2.75
18	罗永荣	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	16.91
19	赖永连	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.13
20	丁丽平	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	1.19
21	黄树林	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.13
22	丁克洋	江西省于都县人民法院	/	司法冻结(包含孳息)	0.20
合计					215.32

本次评估未考虑上述股权冻结事项对评估结论的影响。

3. 截至评估基准日，于都农商银行存在以下资产租入事项，具体明细如下：

序号	出租方	位置	建筑面积 (m²)	租赁期限	租金（元/月）
1	杨勇志、马平茂	梓山支行	870.00	杨勇志 20240801 至 20291031 马平茂 20241101 至 20291031	7,900.00
2	郭秀华、江生福、黄五月	小溪支行	888.00	郭秀华、江生福、黄五月 20240901 至 20270831	11,650.00
3	谢石凤	工业园支行	37.61	谢石凤 20240601 至 20250531	1,200.00
4	罗文权、冯光、肖龙、刘卫军	富商支行	236.52	罗文权、冯光、肖龙、刘卫军 20260101 至 20281231	22,469.00
5	尹灶福	下堡支行	1,525.00	尹灶福 20200701 至 20300630	6,000.00
6	廖润福、钟经良	昌平支行	457.80	廖润福、钟经良 20200515 至 20260514	36,326.00
7	于都县贡江实业发展有限公司	上欧支行	340.65	于都县贡江实业发展有限公司 20231001 至 20260931	11,923.00
8	黄小鹏、蒋秀萍	站前支行仓库	26.34	黄小鹏 20230301 至 20260228	450.00
9	刘启财	黄麟支行	100.00	20260121 至 20310120	1,600.00
10	易小兰	潭头社区 ATM	6.00	易小兰 20240801 至 20290731	200.00

本次评估已考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

4. 截至评估基准日，于都农商银行存在以下资产出租事项，具体明细如下：

序号	承租人	位置	建筑面积 (m²)	租赁期限	租金（元/月）
----	-----	----	--------------	------	---------

序号	承租人	位置	建筑面积 (m²)	租赁期限	租金 (元/月)
1	江西银行	于都县古田中路丽水明珠 B14 栋 4 号店铺	544.92	20260101 至 20301231	53,947.08
2	曾梦飞	于都县长征大道西 82 号 9-11 号店铺	108.00	20230801 至 20330730	4,860.00

(三) 其他事项

无。

六、资产负债清查情况的说明

在本次清查过程中，于都农商银行进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产及负债进行清查。清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为债权和债务的清查、固定资产和贵金属的清查盘点、无形资产的核实等。非实物资产主要由财务部负责，实物资产的清查按分管部门组织展开、清查结果统一报财务部门汇总。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、资料清单

1. 《资产评估申报明细表》；
2. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
3. 被评估单位基准日财务报表及审计报告；
4. 被评估单位不动产权证书、车辆行驶证复印件；
5. 被评估单位重要资产的购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料复印件；
6. 其他资料。

(本页以下无正文)

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页)

委托人一：江西农村商业联合银行股份有限公司

法定代表人或授权代表人：

2026 年 6 月 7 日



(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页)

委托人暨被评估单位：江西于都农村商业银行股份有限公司

法定代表人或授权代表人：



2026年6月7日