



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司  
拟转让股权涉及中山市公用小额贷款有限责任公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2023）第 A174 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二三年七月十二日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020052202300230
合同编号:	北京亚超评委字(2023)第A012号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北京亚超评报字(2023)第A174号
报告名称:	中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司拟转让股权涉及中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	265,259,856.02元
评估报告日:	2023年07月12日
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司
签名人员:	苏立人 (资产评估师) 会员编号: 44190099 姜彪 (资产评估师) 会员编号: 23000405



(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: 2023年07月20日

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、    绪言.....	7
二、    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	8
三、    评估目的.....	15
四、    评估对象和评估范围.....	15
五、    价值类型.....	18
六、    评估基准日.....	18
七、    评估依据.....	19
八、    评估方法.....	24
九、    评估程序实施过程和情况.....	30
十、    评估假设.....	33
十一、    评估结论.....	36
十二、    特别事项说明.....	38
十三、    资产评估报告使用限制说明.....	44
十四、    资产评估报告日.....	45
资产评估报告附件 .....	47

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司  
拟转让股权涉及中山市公用小额贷款有限责任公司  
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司拟转让股权事宜涉及的中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司拟转让股权事宜涉及的中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益价值，评估范围是中山市公用小额贷款有限责任公司申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

## 六、评估结论

经综合分析最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益评估价值为**26,525.99**万元（大写：贰亿陆仟伍佰贰拾伍万玖仟玖佰元正），评估增值1.87万元，增值率0.01%。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自2022年12月31日至2023年12月30日。

## 八、特别事项说明

截至评估基准日，中山市公用小额贷款有限责任公司未决诉讼如下表，因未决诉讼后续诉讼情况及影响非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算，本次评估未考虑其对评估价值的影响，提醒报告使用者关注。

序号	借款单位/借款人	诉执本金余额（元）	评估基准日诉讼进展
1	袁志锦	111,825.45	司法执行
2	耀鸿电子元件（中山）有限公司	1,651,828.74	司法执行
3	中山市东升镇艺圣坊印花厂	152,445.27	司法执行
4	刘照才	577,498.65	司法执行
5	中山市南朗镇满迎电子设备店	350,000.00	司法执行
6	中山市小榄镇乐可包装食品店	322,699.75	司法执行
7	中山市大涌镇梦牵莹制衣厂	640,000.00	司法执行
8	吴金龙 李玉娟	95,600.84	司法执行
9	欧亚、华强伟业、梦里水乡	6,617,000.00	上诉-已判
10	陈少芳	17,529.12	司法执行
11	李振华	530,000.00	司法执行
12	常卜方	684,265.42	司法执行
13	叶玉成	456,506.84	司法执行
14	中山火炬开发区丽颜坊贸易商行	374,101.45	司法执行
15	林裕月	277,089.84	司法执行

序号	借款单位/借款人	诉执本金余额(元)	评估基准日诉讼进展
	陈培霞		
16	甄卫国	420,000.00	司法执行
17	中山市古镇子杰照明门市部	620,000.00	司法执行
18	中山市南朗镇庆速物流服务部	300,000.00	司法执行
19	欧敏斯	215,096.06	司法执行
20	黄毓君	250,000.00	司法执行
21	严莉	84,523.06	司法执行
22	黄均源 冯少芳	330,000.00	司法执行
23	叶萍	84,628.65	司法执行
24	李绪斌	660,000.00	司法执行
25	三鸟、东升商业、怡安苑	15,000,000.00	已上诉待判决
26	安然项目	5,000,000.00	司法执行
27	中南项目	22,000,000.00	司法执行
28	中山市石岐区烙曾电器工程部	200,108.02	司法执行
29	卢柱成	421,291.86	司法执行
30	梁镜华	670,237.04	司法执行
31	刘超	518,900.34	司法执行
32	泮庐项目	15,000,000.00	已上诉
33	张翠	1,400,000.00	司法执行
34	余静	490,000.00	司法执行
35	叶桂龙	154,650.11	司法执行
36	刘宏 魏巍	830,000.00	已判决
37	李礼 罗伟珍	446,288.33	调解中
38	王树升	900,000.00	待判决
39	伍柏强	1,250,000.00	司法执行
40	冯春华 时冬霞	242,637.19	已判决
41	谭志明	97,752.25	司法执行
42	陈百棠 王海娜	300,000.00	已判决
43	侯长龙	100,000.00	司法执行
44	江树通	170,000.00	暂停
45	王超	200,000.00	诉讼保全受理中
46	林波 陈健敏	1,600,000.00	待判决
47	黄炳恒	309,176.05	已判决
48	文际丽	137,813.36	待判决
49	吴金强 廖美玲	575,000.00	仲裁受理中
50	刘碧波	250,000.00	仲裁受理中
51	郑啸	350,000.00	仲裁受理中
52	陈卫东	165,496.18	待立案
53	王从华	236,808.23	暂停

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告正文中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的



评估假设及限制条件。

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

中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司  
拟转让股权涉及中山市公用小额贷款有限责任公司  
股东全部权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2023）第 A174 号

一、绪言

中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司拟转让股权事宜涉及的中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 二、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) 委托人一概况

企业名称：中山公用水务投资有限公司；

统一社会信用代码：91442000198075234C；

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

住所：中山市东区竹苑路银竹街 23 号；

法定代表人：姚新益；

注册资本：58,871.00 万人民币；

成立日期：1987 年 3 月 1 日；

营业期限：1987 年 3 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日；

经营范围：一般项目:以自有资金从事投资活动;网络技术服务;普通机械设备安装服务;仪器仪表修理;市政设施管理;环境保护监测;水资源管理。(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)许可项目:自来水生产与供应;建设工程勘察;建设工程施工;建设工程设计;天然水收集与分配。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

### (二) 委托人二概况

企业名称：中港客运联营有限公司；

统一社会信用代码：91442000618124216D；

类型：有限责任公司(港澳台投资、非独资)；

住所：广东省中山火炬开发区沿江东一路 1 号；

法定代表人：陈旦辉；

注册资本：1965.00 万美元；

成立日期：1984 年 9 月 5 日；

营业期限：1984 年 9 月 5 日至 2024 年 9 月 4 日；

经营范围：经营珠江三角洲各市所属客运口岸至香港、澳门航线旅客水路运输业务(凭港澳航线船舶营运证经营)。为船舶提供码头；为旅客提供候船和上下船舶设施和服务；生活品供应、船员接送及提供垃圾接收、压舱水(含残油、污水收集)处理等船舶港口服务(凭港口经营许可证经营)；车辆停放服务；从事船舶的批发、进出口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的按国家有关规定办理)；中山市至深圳市高速客船运输。(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;根据粤府办【2014】24号文件,上述经营范围涉及:水路运输、港口经营、港口理货业务等事项。)(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)。

### (一) 被评估单位概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称：中山市公用小额贷款有限责任公司

统一社会信用代码：91442000068548566G；

类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)；

住所：中山市东区中山五路 2 号紫马奔腾广场一区 6 座 5 层 1-3 卡；

法定代表人：苏澎；

注册资本：20000 万元人民币；

成立日期：2013 年 5 月 15 日；

营业期限：2013 年 5 月 15 日至长期；

经营范围：小额贷款公司（办理各项小额贷款，办理中小微企业融资、理财等咨询业务）。（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情况

### （1）公司简介

公司系由中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司、吉林敖东延边药业股份有限公司、格兰仕（中山）家用电器有限公司、华帝股份有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 20000.00 万元，于 2013 年 5 月注册成立。

### （2）公司设立（2013 年 5 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中山公用水务投资有限公司	货币	6,000.00	6,000.00	30.00%
2	中港客运联营有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	20.00%
3	吉林敖东延边药业股份有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	20.00%
4	格兰仕（中山）家用电器有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	20.00%
5	华帝股份有限公司	货币	2,000.00	2,000.00	10.00%
合计			20,000.00	20,000.00	100.00%

### (3) 第一次减少注册资本 (2016 年 7 月)

根据《股东会决议》，同意将公司注册资本金由 20,000.00 万元减至 10,000.00 万元，减资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中山公用水务投资有限公司	货币	3,000.00	3,000.00	30.00%
2	中港客运联营有限公司	货币	2,000.00	2,000.00	20.00%
3	吉林敖东延边药业股份有限公司	货币	2,000.00	2,000.00	20.00%
4	格兰仕(中山)家用电器有限公司	货币	2,000.00	2,000.00	20.00%
5	华帝股份有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	10.00%
合计			<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (4) 第二次减少注册资本 (2016 年 10 月)

根据《股东会临时会议决议》，同意将公司注册资本金由 10,000.00 万元减至 5,000.00 万元，减资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中山公用水务投资有限公司	货币	1,500.00	1,500.00	30.00%
2	中港客运联营有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	20.00%
3	吉林敖东延边药业股份有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	20.00%
4	格兰仕(中山)家用电器有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	20.00%
5	华帝股份有限公司	货币	500.00	500.00	10.00%
合计			<b>5,000.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (5) 第一次增加注册资本 (2018 年 3 月)

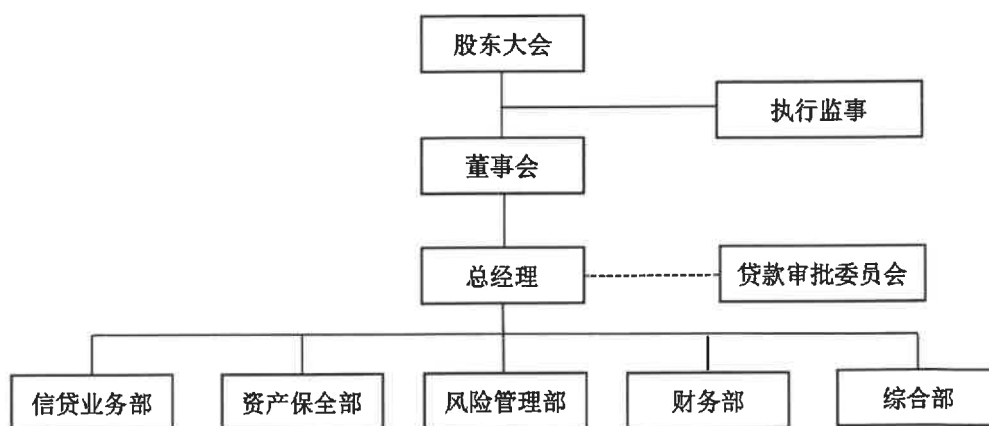
根据《中山市公用小额贷款有限责任公司增资协议》，同意将公

司注册资本金由 5,000.00 万元至 20,000.00 万元，增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中山公用水务投资有限公司	货币	16,500.00	16,500.00	82.50%
2	中港客运运营有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	5.00%
3	吉林敖东延边药业股份有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	5.00%
4	格兰仕(中山)家用电器有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	5.00%
5	华帝股份有限公司	货币	500.00	500.00	2.50%
合计			20,000.00	20,000.00	100.00%

### 3. 企业机构设置情况



### 4. 经营状况

中山市公用小额贷款有限责任公司始终秉承以“创新服务、专业化经营、稳健发展”的经营理念，以人才为根本，以创新为动力，以实力为依托，全力打造区域内具有自己品牌特色的专业小额贷款公司，公司业务产品涵盖抵押贷款、质押贷款、信用贷款、供应链服务等，以满足不同客户的贷款需求。

中山市公用小额贷款有限责任公司立足于中山，着力于服务“三农”、积极扶持中小微企业成长，促进区域经济发展。以与客户“相伴而行、相携成长”为已任，努力创造社会、企业和客户共赢局面，为实体经济发展提供更高质量、更高效率的金融服务。

## 5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

### (1) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
资产总额	27,794.53	28,145.83	26,868.89
负债合计	350.38	2,563.54	344.77
股东权益	27,444.15	25,582.29	26,524.12
利润表项目	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	2,524.15	2,480.77	1,474.89
营业成本	998.19	2,500.48	207.87
营业利润	1,525.96	-19.71	1,266.98
利润总额	1,525.94	-15.89	1,288.85
净利润	1,144.42	8.80	941.83
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

### (2) 财务指标

	2020 年	2021 年	2022 年
<b>一、盈利能力</b>			
净资产收益率	4.17%	0.03%	3.55%
总资产报酬率	4.08%	0.03%	3.42%
主营业务净利润率	45.34%	0.35%	63.86%
<b>二、偿债能力</b>			
资产负债率	1.26%	9.11%	1.28%
<b>三、发展能力</b>			
总资产增长率	-1.64%	1.26%	-4.54%
净资产增长率	-1.07%	-6.78%	3.68%
销售收入增长率	-28.54%	-1.72%	-40.55%
净利润增长率	-44.94%	-99.23%	10605.42%

### (3) 会计制度



会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

#### (4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	6%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

#### (5) 税收优惠政策

根据《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），财政部、税务总局已出台政策性银行、商业银行、财务公司、城乡信用社和金融租赁公司等金融企业提取的贷款损失准备金的企业所得税税前扣除政策，有效期自 2019 年 1 月 1 日起执行至 2023 年 12 月 31 日。

### (二) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司，被评估单位为中山市公用小额贷款有限责任公司；中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司拟转让中山市公用小额贷款有限责任公司股权。

### (三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估

单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

### 三、评估目的

因中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司拟转让中山市公用小额贷款有限责任公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为中山公用水务投资有限公司、中港客运联营有限公司拟转让股权事宜涉及的中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据中山公用事业集团股份有限公司《总经室决议》[2022]总 191 号实施的。

### 四、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围是中山市公用小额贷款有限责任公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，中山市公用小额贷款有限

责任公司会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了编号为“众环粤专字(2023)00020 号”清产核资专项审计报告，审定的资产负债情况如下：

### 资产评估申报汇总表

项目	金额单位：人民币万元
	基准日账面价值
一、资产	
货币资金	12,786.77
应收款项	294.48
发放贷款和垫款	13,017.91
固定资产	12.99
无形资产	21.23
递延所得税资产	725.38
其他资产	10.14
二、资产总计	26,868.89
三、负债	
应付职工薪酬	241.27
应交税费	43.57
应付款项	50.24
其他负债	9.69
四、负债总计	344.77
五、净资产（所有者权益）	26,524.12

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （三）评估范围中主要资产状况及特点

##### ◆ 资产

1. 货币资金是资产的主要组成部分，账面价值为 12,786.77 万元，为银行存款。

2. 发放贷款和垫款是资产的主要组成部分，账面价值为 13,017.91 万元，为发放给借贷人的款项及应收的利息费用。

##### ◆ 实物资产

实物资产为固定资产。主要位于中山市东区中山五路2号紫马奔腾广场一区6座5层公司总部内。

### 1. 固定资产

固定资产账面原值 48.24 万元，账面净值 12.99 万元，主要为电子办公设备。

电子办公设备账面原值 48.24 万元，账面净值 12.99 万元，共 91 项（共 107 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、服务器和复印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2013 年至 2022 年，经现场核查，部分资产无实物，其余均可正常使用，能满足企业生产经营需要。无实物资产清单如下：

设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值（元）	
						原值	净值
GYXD-2013-011	台式电脑	联想启天 M4350	台	1	2013/6/30	4,700.00	235.00
GYXD-2013-013	笔记本电脑	联想 THINKPAD X230I I5-3210M	台	1	2013/6/30	7,300.00	365.00
GYXD-2013-014	投影器械	日立 632X、夏普 100 寸	套	1	2013/6/30	6,699.00	334.95
GYXD-2013-021	总经理班台		Pcs	1	2013/6/30	3,846.00	192.30
GYXD-2013-024	总裁文件柜		套	1	2013/6/30	4,846.00	242.30
GYXD-2014-007	班台	1800*1700*760	Pcs	1	2014/7/31	2,368.00	118.40
GYXD-2014-008	SM1109 沙发		套	1	2014/7/31	3,872.00	193.60
GYXD-2014-009	四门文件柜	1600*400*2000	套	1	2014/7/31	3,980.00	199.00

### (四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

#### 1. 账面记录的无形资产

纳入本次评估范围的财务办公软件共计 2 项，原始入账价值 27.23 万元，账面净值 21.23 万元，主要为业务管理系统软件、金蝶云星空软件，分别于 2021 年 11 月、2022 年 3 月购置取得。

#### 2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

#### (五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

#### (六) 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

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具编号为“众环粤专字(2023)00020号”清产核资专项审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 五、价值类型

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

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

### 六、评估基准日

评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资

产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

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

### (一) 经济行为依据

中山公用事业集团股份有限公司《总经室决议》 [2022]总 191 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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第6次会议修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

6. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订);
7. 《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7次会议决定修改);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991年11月16日);
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号,1992年07月18日);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号,2016年6月24日);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年8月25日);
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年12月31日);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号,2011年1月8日修订);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号,2013年5月10日);
15. 《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,2006年12月12日);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号,2009年9月11日);

17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日);

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订);

19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局海关总署联合公告 2019年第39号, 2019年3月20日);

20. 《中华人民共和国契税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2020年8月11日);

21. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号, 2017年10月1日);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号, 2017年10月1日);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号, 2019年1月1日);

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号, 2019年12月4日);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号, 2017年10月1日);

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号,



2019年1月1日);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号, 2019年1月1日);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号, 2019年1月1日);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号, 2017年10月1日);

10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号, 2017年10月1日);

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号, 2017年10月1日);

13. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号, 2017年10月1日);

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017年10月1日);

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号, 2017年10月1日);

16. 《金融不良资产评估指导意见》(中评协〔2017〕52号, 2017年10月1日);

17. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号, 2014年7月23日)。

#### (四) 权属依据

1. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
2. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

##### 1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；

- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

##### 2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- (2) 《机电产品报价手册》（2022年）；
- (3) IFIND 资讯；
- (4) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (5) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (6) 与本次评估相关的其他资料。

#### (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与中山公用水务投资有限公司、中

港客运联营有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2023）第 A012 号”；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### （一）评估方法选择的依据

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

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

## (二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

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，评估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。

### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

### 3. 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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

### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### 1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

### 3. 市场法适用性分析:

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

综上所述,根据评估目的,本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

#### (四) 选用评估方法技术思路

##### ■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法,是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下:

##### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金,以核实后账面价值确定评估值。

##### 2. 其他债权性资产

主要为应收款项、发放贷款和借款等等,分析其业务内容、账龄、还款情况,并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解,在核实的基础上,采用对个别认定和账龄分析的方法,判断款项可能收回的数额,参考企业会计计提坏账准备的政策,确定预计风险损失,同时坏账准备评估为零,确定评估值。

##### 3. 其他资产

其他流动资产主要为被评估单位摊销费用等,在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上,以评估目的实现后被评估单位应享有

的资产或权利价值确定评估值。

#### 4. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

#### 5. 无形资产

无形资产为财务办公软件。

##### 5.1 财务办公软件

对于外购的办公软件，资产评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置成本确定评估价值。

#### 6. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

#### 7. 负债

主要为应付职工薪酬、应交税费、应付款项、其他负债等。对企

业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

### ■ 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

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

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为股权自由现金流，通过对股权自由现金流计算获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将股权自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的资本资产定价模型（CAPM）计算折现率。计算公式如下：



股权自由现金流量=净利润-权益增加额+其他综合收益 公式一

股东全部权益价值=股权自由现金流量现值+溢余资产评估价值  
+非经营性资产评估价值-非经营性负债评估价值 公式二

其中，公式二中股权自由现金流量现值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值(终值)

公式三中： $R_t$ —明确预测期的第 t 期的股权自由现金流

t—明确预测期期数 1, 2, 3, …… , n;

r—折现率;

$R_{n+1}$ —永续期股权自由现金流;

g—永续期的增长率;

n—明确预测期第末年。

其中，折现率（权益资本成本，资本资产定价模型 CAPM）计算公式如下：

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

其中： $Rf$ —无风险报酬率;

$MRP$ —市场风险溢价;

$\beta$ —权益的系统风险系数;

$Rc$ —企业特有风险调整系数。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行

了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### **(一) 明确评估业务基本事项**

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

### **(二) 签订资产评估委托合同**

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

### **(三) 编制评估计划**

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### **(四) 现场调查**

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

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过

收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

### **(五) 收集评估资料**

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

### **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

### **(七) 编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

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

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营

方式上与现时保持一致。

## (二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

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

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影

响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重大不利影响；

7. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

8. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

9. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情

况；

10. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

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

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 26,870.76 万元，总负债评估价值 344.77 万元，股东全部权益评估价值 26,525.99 万元，评估增值 1.87 万元，增值率 0.01 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

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				
货币资金	12,786.77	12,786.77	-	-

应收款项	294.48	294.48	-	-
发放贷款和垫款	13,017.91	13,017.91	-	-
固定资产	12.99	14.85	1.86	14.32
无形资产	21.23	21.23	-	-
递延所得税资产	725.38	725.38	-	-
其他资产	10.14	10.14	-	-
<b>资产总计</b>	<b>26,868.89</b>	<b>26,870.76</b>	<b>1.87</b>	<b>0.01</b>
<b>负债总计</b>	<b>344.77</b>	<b>344.77</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）合计</b>	<b>26,524.12</b>	<b>26,525.99</b>	<b>1.87</b>	<b>0.01</b>

评估增减值变动原因分析：

1、固定资产增值主要是会计折旧年限与经济寿命年限存在差异。

## (二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 23,465.74 万元，评估减值 3,058.38 万元，减值率 11.53%。

## (三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 3,060.25 万元，差异率为 13.04%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。



收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 中山市公用小额贷款有限责任公司属于地方金融企业，其主要的收入来源为利息收入及手续费收入，近年来为促进社会融资成本进一步降低，加大金融支持实体经济的力度，金融领域实施了双降措施，市场利率逐步下调，小额贷款公司未来的收益受到利率市场化改革的影响，整体的收益会随着政策及市场变化而发生波动，因此资产基础法结论更能客观反映中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益价值。

#### (四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

中山市公用小额贷款有限责任公司股东全部权益评估价值为**26,525.99万元**（大写：**贰亿陆仟伍佰贰拾伍万玖仟玖佰元正**），评估增值**1.87万元**，增值率**0.01%**。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(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；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具编号为“众环粤专字(2023)00020号”清产核资专项审计报告的审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

截至评估基准日，中山市公用小额贷款有限责任公司未决诉讼如下：

序号	借款单位/借款人	诉执本金余额(元)	评估基准日诉讼进展
1	袁志锦	111,825.45	司法执行
2	耀鸿电子元件(中山)有限公司	1,651,828.74	司法执行
3	中山市东升镇艺圣坊印花厂	152,445.27	司法执行
4	刘照才	577,498.65	司法执行
5	中山市南朗镇满迎电子设备店	350,000.00	司法执行
6	中山市小榄镇乐可包装食品店	322,699.75	司法执行
7	中山市大涌镇梦牵莹制衣厂	640,000.00	司法执行
8	吴金龙 李玉娟	95,600.84	司法执行
9	欧亚、华强伟业、梦里水乡	6,617,000.00	上诉-已判
10	陈少芳	17,529.12	司法执行
11	李振华	530,000.00	司法执行
12	常卜方	684,265.42	司法执行
13	叶玉成	456,506.84	司法执行
14	中山火炬开发区丽颜坊贸易商行	374,101.45	司法执行
15	林裕月 陈培霞	277,089.84	司法执行
16	甄卫国	420,000.00	司法执行
17	中山市古镇子杰照明门市部	620,000.00	司法执行
18	中山市南朗镇庆速物流服务部	300,000.00	司法执行
19	欧敏斯	215,096.06	司法执行
20	黄毓君	250,000.00	司法执行
21	严莉	84,523.06	司法执行
22	黄均源 冯少芳	330,000.00	司法执行
23	叶萍	84,628.65	司法执行
24	李绪斌	660,000.00	司法执行

序号	借款单位/借款人	诉执本金余额(元)	评估基准日诉讼进展
25	三鸟、东升商业、怡安苑	15,000,000.00	已上诉待判决
26	安然项目	5,000,000.00	司法执行
27	中南项目	22,000,000.00	司法执行
28	中山市石岐区烙曾电器工程部	200,108.02	司法执行
29	卢柱成	421,291.86	司法执行
30	梁镜华	670,237.04	司法执行
31	刘超	518,900.34	司法执行
32	泮庐项目	15,000,000.00	已上诉
33	张翠	1,400,000.00	司法执行
34	余静	490,000.00	司法执行
35	叶桂龙	154,650.11	司法执行
36	刘宏 魏巍	830,000.00	已判决
37	李礼 罗伟珍	446,288.33	调解中
38	王树升	900,000.00	待判决
39	伍柏强	1,250,000.00	司法执行
40	冯春华 时冬霞	242,637.19	已判决
41	谭志明	97,752.25	司法执行
42	陈百棠 王海娜	300,000.00	已判决
43	侯长龙	100,000.00	司法执行
44	江树通	170,000.00	暂停
45	王超	200,000.00	诉讼保全受理中
46	林波 陈健敏	1,600,000.00	待判决
47	黄炳恒	309,176.05	已判决
48	文际丽	137,813.36	待判决
49	吴金强 廖美玲	575,000.00	仲裁受理中
50	刘碧波	250,000.00	仲裁受理中
51	郑啸	350,000.00	仲裁受理中
52	陈卫东	165,496.18	待立案
53	王从华	236,808.23	暂停

(四) 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；

根据 2018 年 3 月中山市公用小额贷款有限责任公司与中山市东区物业管理服务有限公司签订的《紫马奔腾广场租赁合同》，租赁物业位于中山市东区中山五路紫马奔腾广场一区 6 座 5 层 1-3 卡，用于中山市公用小额贷款有限责任公司的办公地点，租赁面积为 611.66 m<sup>2</sup>，租赁期为 2018 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日，租金为 65 元/

m<sup>2</sup>/月，每年递增 5%。

(五) 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；

评估基准日至评估报告日，中山市公用小额贷款有限责任公司部分未决诉讼进度发生变化，具体如下：

序号	借款单位/借款人	评估基准日 诉讼进展	评估基准日至评估报告日重要诉讼进展		
			时间	事项	涉及金额（元）
1	袁志锦	司法执行			
2	中山市东升镇艺圣坊印花厂	司法执行	2022年3月15日	收到分配款	9,307.94
3	中山市南朗镇满迎电子设备店	司法执行	2023年6月13日	法院确定拍卖分配方案	19,773.70
4	欧亚、华强伟业、梦里水乡	上诉-已判	2023年6月27日	取得法院的关于欧亚的再审申请回执	/
5	陈少芳	司法执行	2023年3月28日	收到执行款	1,000.00
			2023年5月1日	收到执行款	1,000.00
			2023年5月28日	收到执行款	1,000.00
6	李振华	司法执行	2023年5月25日	收到执行款	729,281.32
7	常卜方	司法执行	2023年2月28日	收到执行款（结案）	943,786.05
8	中山火炬开发区丽颜坊贸易商行	司法执行	2023年1月6日	收到执行裁定书	/
9	林裕月 陈培霞	司法执行	2023年5月30日	收到执行款	301,240.32
10	甄卫国	司法执行	2023年3月15日	收到执行款	354,121.00
11	中山市南朗镇庆速物流服务部	司法执行	2023年6月12日	收到执行款（结清）	527,026.93
12	欧敏斯	司法执行	2023年1月10日	收到执行款	385,431.78
13	黄毓君	司法执行	2023年4月20日	债务人意向协商还款	/
			2023年5月12日	收到债务人还款	100,000.00
			2023年6月15日	收到债务人剩余本金、律师费、诉讼费（结清）	164,116.75
14	黄均源 冯少芳	司法执行	2023年3月28日	收到执行款	235,451.71
15	李绪斌	司法执行	2023年5月17日	法院出具执行裁定书	/
16	三鸟、东升商业、怡安苑	已上诉待判决	2023年6月29日	取得法院的关于欧亚的再审申请回执	/
17	安然项目	司法执行	2023年6月13日	法院通知2023年7月20日进行拍卖阶段	/
18	中南项目	司法执行	2023年2月13日	收到执行裁定书	/
19	中山市石岐区烙	司法执行	2023年4月23日	短信通知2023年5月	/

序号	借款单位/借款人	评估基准日 诉讼进展	评估基准日至评估报告日重要诉讼进展		
	曾电器工程部			30日至31日进行拍卖阶段	
20	卢柱成	司法执行	2023年1月10日	收到执行终本裁定书	/
21	刘超	司法执行	2023年1月10日	收到执行款	338,926.76
22	泮庐项目	已上诉	2023年4月	收到债务人协商还款	10,000,000.00
			2023年6月1日	收到债务人协商还款	2,000,000.00
23	张翠	司法执行	2023年7月3日	法院确定分配方案	830,378.99
24	余静	司法执行	2023年3月1日	收到执行裁定书	/
25	叶桂龙	司法执行	2023年5月26日	法院驳回异议,拟提起再审	/
26	刘宏 魏巍	已判决	2023年6月14日	变现事项流转至法院执行局财产变现团队	/
27	李礼 罗伟珍	调解中	2023年5月15日	债务人和解违约,拟定恢复执行	/
28	王树升	待判决	2023年4月19日	收到仲裁裁决书	
29	伍柏强	司法执行	2023年5月5日	收到执行款(结案)	1,388,304.00
30	冯春华 时冬霞	已判决	2023年5月18日	收到执行受理通知书、定向询价通知书	/
31	陈百棠 王海娜	已判决	2023年2月28日	收到执行受理通知书	/
32	侯长龙	司法执行	2023年2月22日	提交结案申请	/
33	江树通	暂停	2023年3月9日	债务人主动结清本息(结案)	/
34	王超	诉讼保全受理中	2023年7月11日	收到仲裁裁决书	/
35	林波 陈健敏	待判决	2023年5月23日	收到仲裁裁决书	/
			2023年6月1日	收到债务人还款	1,200,000.00
			2023年7月5日	收到债务人还	50,000.00
36	黄炳恒	已判决		已提交执行申请	/
37	文际丽	待判决	2023年4月27日	收到抵押权人征询函	/
38	吴金强 廖美玲	仲裁受理中	2023年5月26日	收到仲裁裁决书	/
39	刘碧波	仲裁受理中	2023年5月23日	开庭审理	/
40	郑啸	仲裁受理中	2023年5月23日	收到仲裁裁决书	/
41	陈卫东	待立案	2023年3月22日	收到受理立案通知书	/
42	王从华	暂停	2023年3月28日	收到仲裁立案通知书	/
			2023年4月23日	收到诉讼保全受理通知书	/

(六) 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。

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

无。

(八) 其他需要说明的事项。

无。

(九) 中山市公用小额贷款有限责任公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估专业人员对中山市公用小额贷款有限责任公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与中山市公用小额贷款有限责任公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了中山市公用小额贷款有限责任公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对中山市公用小额贷款有限责任公司未来盈利能力的保证。

(十) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十一) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

**提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的**

影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### (一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

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

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对

象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2023 年 7 月 12 日。



(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二三年七月十二日

## 资产评估报告附件

- 一、 中山公用事业集团股份有限公司《总经室决议》 [2022]总 191 号
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和被评估单位的承诺函
- 六、 签名资产评估师的承诺函
- 七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十一、 资产评估委托合同
- 十二、 资产评估明细表