

中山公用事业集团股份有限公司用于增资扩股的  
涉及中山市公用小额贷款有限责任公司的企业净资产价值项目  
中成评字(2018)第 204001 号

# 资产评估报告

第一册/共三册

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司

2018 年 3 月 31 日

# 目 录

第一部分 声 明.....	3
第二部分 摘 要.....	4
第三部分 资产评估报告.....	5
一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其它评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型及定义 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估原则 .....	11
七、 评估依据 .....	11
八、 评估方法 .....	13
九、 评估程序实施过程 and 情况 .....	16
十、 评估假设与限制条件 .....	17
十一、 评估结论 .....	18
十二、 特别事项说明 .....	20
十三、 评估报告使用限制说明 .....	21
十四、 评估报告提交日期 .....	22
第四部分 附 件.....	23

## 第一部分 声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

1、本评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则的基础上形成的,仅在本评估报告设定的评估假设和限制的条件下成立,特提醒报告使用者关注本报告的特别事项说明。

2、本报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象价值进行估算并发表专业意见,是资产评估师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们已对评估对象进行了实地查看并进行记录,但仅限于评估对象的外观与目前维护管理状况,评估值是在假设资产处于通常使用条件下,并结合委托方及相关当事方提供的大修、维护等资料的基础上做出的。我们不承担对评估对象内在质量、所提供房地产测量数据准确性和相关权益状况进行调查的责任,也不承担对隐蔽工程及难以接触到的部分进行检视的责任;

4、对于评估中可能存在的影响评估结果的瑕疵事项,委托方及相关当事方在委托评估时未作特别说明,在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任;

5、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

6、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件,也不为有关资产的权属状况承担任何责任,特提请报告使用者注意。

7、本评估报告仅是在报告中说明的假设及前提条件下,对评估对象基于本次评估目的下的价格进行合理估算,本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的,因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺:未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

## 第二部分 摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告书全文

委托方: 中山公用事业集团股份有限公司

被评估单位: 中山市公用小额贷款有限责任公司

相关经济行为: 委托方因增资扩股事宜, 本次评估为该经济行为提供被评估单位企业净资产价值参考依据

评估目的: 增资扩股

评估对象: 中山市公用小额贷款有限责任公司的企业净资产价值

评估范围: 中山市公用小额贷款有限责任公司提供的公司截至评估基准日止拥有的全部资产和负债

评估基准日: 2017年12月31日

价值类型: 市场价值

评估方法: 资产基础法

评估结论: 委托评估的资产总值为人民币 **63,072,440.07** 元, 负债为人民币 **1,389,289.28** 元, 净资产为人民币 **61,683,150.79** 元

评估结论的有效使用期限: 本评估结论有效使用期一年, 自评估基准日起计算。本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司

2018年3月31日

中山公用事业集团股份有限公司用于增资扩股的  
涉及中山市公用小额贷款有限责任公司的企业净资产价值项目

## 第三部分 资产评估报告

中成评字(2018)第 204001 号

中山公用事业集团股份有限公司:

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司(以下简称本公司)接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对中山公用事业集团股份有限公司(以下简称公用集团)因增资扩股涉及的中山市公用小额贷款有限责任公司(以下简称公用小额贷)的企业净资产价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其它评估报告使用者

本次委托方为中山公用事业集团股份有限公司,被评估单位为中山市公用小额贷款有限责任公司,评估报告使用者为委托方、报告所述评估目的经济行为相关当事人和法律法规所规定的有权审查使用的政府机关、司法机关及资产评估行业协会。

#### 1、委托方

##### (1) 工商注册登记情况

统一社会信用代码: 914420001935372689

名称: 中山公用事业集团股份有限公司

类型: 股份有限公司(上市、国有控股)

住所: 广东省中山市兴中道 18 号财兴大厦北座

法定代表人: 何锐驹

注册资本: 人民币 147,511.1351 万元

成立日期: 1992 年 12 月 26 日

营业期限: 长期

经营范围: 公用事业的投资及管理,市场的经营及管理,投资及投资策划、咨询和管理等业务。(法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营)

##### (2) 公司概况

中山公用事业集团股份有限公司成立于 1998 年,是中山市唯一一家国有控股的大型上市公司(SZ: 000685)。截至 2016 年 12 月 31 日,公司总资产 150.59 亿元,净资产 113.30 亿元。自成立以来,公司通过成功实施借壳上市、资产重组、开发上下游产业链等重大举措,公司综合实力不断增强,现已发展成为以环保水务为核心业务,涵盖农贸市场运营、金融服务与股权投资等领域的企业集团。公司旗下拥有 33 家分子公司、2404 名员工和“中山公用”自主品牌,参、控股广发证券、中港客运、中海广东、中山银达等 11 家公司。

## 2、被评估单位

### (1) 工商注册登记情况

统一社会信用代码: 91442000068548566G

名称: 中山市公用小额贷款有限责任公司

类型: 其他有限责任公司

住所: 中山市东区兴中道十八号财兴大厦南座四楼

法定代表人: 徐化群

注册资本: 人民币伍仟万元

成立日期: 2013 年 05 月 15 日

营业期限: 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) 公司概况

中山市公用小额贷款有限责任公司是经省、市两级金融办(局)批准成立的小额贷款公司,公司原注册资金为 2 亿元。公司由中山公用、中港客运、华帝股份、格兰仕、吉林敖东等 5 家知名企业作为股东,强强联合组建而成。其中,中山公用下属公司中山市供水有限公司占股 30%,中港客运联营有限公司、格兰仕(中山)家用电器有限公司、吉林敖东延边药业股份有限公司各占 20%,中山华帝燃具股份有限公司占股 10%。

公司以打造中山市乃至广东省内最优秀、最有代表性的小额贷款公司典型楷模为长远发展目标。公司主要办理各项小额贷款业务及其他经批准业务,以服务“三农”和小型企业为经营宗旨。

2016 年 9 月,根据股东会决议和市金融局的批复(中金贷【2016】13 号),公司注

册资本由 2 亿减少为 1 亿元, 其中中山公用水务有限公司出资 3,000 万元, 占股权比例的 30%; 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)家用电器有限公司各出资 2,000 万元, 分别占股权比例的 20%; 中山华帝燃具股份有限公司出资 1,000 万元, 占股权比例的 10%。

2016 年 12 月, 根据股东会决议, 公司注册资本由 1 亿减少为 5,000 万元, 至评估基准日股东及持股比例:

股东(投资人)名称	出资额(万元)	持股比例(%)	备注
中山市供水有限公司	1,500.00	30.00	以货币出资
中港客运联营有限公司	1,000.00	20.00	以货币出资
吉林敖东延边药业股份有限公司	1,000.00	20.00	以货币出资
格兰仕(中山)家用电器有限公司	1,000.00	20.00	以货币出资
中山华帝燃具股份有限公司	500.00	10.00	以货币出资
<b>合 计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100</b>	

### (3) 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

#### 1) 资产、负债和所有者权益简表

单位: 人民币万元

指标名称	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	评估基准日
一、总资产	27,600.03	28,059.69	5,938.28	6,307.29
其中: 流动资产	27,530.56	27,427.44	5,722.51	6,173.82
二、总负债	5,452.04	5,751.38	344.54	138.93
其中: 流动负债	452.04	751.38	344.54	138.93
三、所有者权益	22,147.99	22,308.31	5,593.74	6,168.36

#### 2) 利润简表

单位: 人民币万元

指标名称	2014 年	2015 年	2016 年	评估基准日
一、主营业务收入	3,691.18	4,666.07	2,049.70	351.33
二、主营业务利润	2,542.67	2,796.68	1,662.27	769.23
三、营业利润	2,542.07	2,796.68	1,662.27	769.23
四、利润总额	2,542.07	2,796.68	1,662.27	769.23
五、净利润	1,851.74	2,084.29	1,228.00	574.63
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

### 3) 企业历史经营业绩分析

序号	项 目	前三年	前二年	前一年
1	主营收入增长率	——	26.41%	-56.07%
2	营业利润率	68.89%	59.94%	81.10%
3	净利润率	50.17%	44.67%	59.91%
4	资产负债率	19.75%	20.50%	5.80%
5	流动比率	60.90	36.50	16.61
6	净资产利润率	16.72%	9.38%	8.80%
7	总资产报酬率	9.21%	9.97%	27.99%

以上财务数据摘自审计报告。

2016年-2017年公用小额贷主要在清理以前年度的贷款，未有新增贷款发生。

#### (4) 委托方与被评估单位的关系

公用集团是公用小额贷的股东中山市供水有限公司的母公司，中山市供水有限公司持有公用小额贷 30% 股权。

### 3、其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书，不存在除委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者以外的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

中山公用事业集团股份有限公司拟对中山市公用小额贷款有限责任公司进行增资扩股，需对所涉及的中山市公用小额贷款有限责任公司的企业净资产价值进行评估，为确定股权于评估基准日时的市场价值提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为公用小额贷的企业净资产价值，涉及的范围为公用小额贷申报的于评估基准日经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）中山分所审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值	简要说明
<b>一、流动资产合计</b>	<b>61,738,158.88</b>	
现金及银行存款	52,124,672.58	包括：现金、银行存款
短期贷款	3,000,000.00	发放贷款 1 项



科目名称	账面净值	简要说明
应收利息	37,450.00	应收贷款的利息
其他应收款	6,576,036.30	各项押金及应收未收法院拍卖款
<b>二、长期资产合计</b>	<b>490,427.16</b>	
逾期贷款	3,896,621.65	已逾期的 6 项贷款
减: 贷款呆账准备	3,446,291.87	贷款的准备金
固定资产	40,097.38	办公设备
<b>三、无形、递延及其他资产合计</b>	<b>844,331.41</b>	
递延所得税资产	844,331.41	不可税前扣除的贷款损失准备
<b>四、资产总计</b>	<b>63,072,917.45</b>	
<b>五、流动负债合计</b>	<b>1,389,289.28</b>	
其他应付款	223,777.00	主要为租金及物业管理费
应付职工薪酬	562,932.23	应付 2017 年 12 月工资、销售提成、绩效奖金
应交税费	602,580.05	计提 2017 年 12 月应缴税费
<b>六、非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>	
<b>七、负债总计</b>	<b>1,389,289.28</b>	
<b>八、净资产(所有者权益)</b>	<b>61,683,628.17</b>	

公用小额贷主要资产状况如下:

### 1、短期贷款

于评估基准日, 在贷项目 1 项, 在贷余额 300 万元, 为中山市金联物业管理有限公司的贷款, 贷款合同已过期, 月利率 1.78%, 担保形式为抵押。于评估基准日, 能按期还付息。具体内容详见“短期贷款评估明细表”。

### 2、逾期贷款

于评估基准日, 逾期贷款项目 6 项, 在贷余额 389.66 万元, 担保形式包括抵押、保证。于评估基准日, 均已仲裁完毕, 正申请执行。具体内容详见“逾期贷款评估明细表”。

### 3、固定资产

本次评估的固定资产为电子设备, 共 39 项, 主要为电脑、打印机和办公家具等, 该批设备购置于 2013 年 6 月到 2016 年 6 月, 现安装、存放于公用小额贷办公室内。经现场勘察设备维护保养较好, 外观成新较好, 目前在正常使用中, 具体内容详见“电子设备评估明细表”。

根据被评估单位提供的发票等资料显示, 该批设备均由公用小额贷购置。

#### 4、无形资产

企业未申报账外无形资产。

#### 5、企业申报的表外资产

企业未申报表外资产。

#### 6、引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估过程中未引用其他机构出具的报告结论。

广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)中山分所出具了于评估基准日的审计报告(报告编号: 广会审字【2018】Z18003620019号), 审计结论为无保留意见, 根据审计结果, 企业资产账面净值为 63,072,917.45 元, 负债账面值为 1,389,289.28 元, 净资产账面值为 61,683,628.17 元。公司注册经营地址为租赁, 不在评估范围之内。本次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, 各项资产均由公用小额贷控制, 各项资产均正常使用。

### 四、价值类型及定义

#### (一) 价值类型的选择

结合本次资产评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 本次评估为因增资扩股所涉及的企业净资产价值提供市场价值参考依据, 因此选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

#### (二) 价值定义

本次评估的价值类型为资产的市场价值, 即指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估中未考虑流动性对评估值的影响。

本报告所称“评估价值”, 是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则, 基于一定的评估假设和前提条件下, 按照本报告所述程序、方法和价值类型, 仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方和评估机构考虑实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利等因素以及与评估目的的实现日接近的原则确定的。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等,均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估原则

### (一) 资产评估工作原则

坚持独立、客观、公正、科学性原则;

### (二) 资产评估经济技术原则

- 1、遵循预期收益原则,根据待估资产的未来效用或获利能力来确定其价值;
- 2、遵循供求原则,充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产的价值;
- 3、遵循贡献原则,根据待估资产对其他相关资产或资产整体的价值贡献,或者根据缺少待估资产时对整体价值下降的影响程度来衡量确定待估资产的价值;
- 4、遵循替代原则,充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值;
- 5、遵循估价日期原则,以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值;
- 6、遵循合法原则,以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值;
- 7、遵循最高最佳使用原则,以待估资产的最高最佳使用为前提来确定其价值;

## 七、评估依据

### (一) 经济行为依据

- 1、委托方与我公司签订定的资产评估业务约定书;

### (二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号);
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第378号);
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令 第14号);
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号);

6、《转发财政部<关于改革国有资产评估行政管理方式,加强资产评估监督管理工作意见>的通知》国务院办公厅国办发[2001]102号文;

7、《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);

8、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号);

9、《贷款风险分类指引》(银监发[2007]54号);

10、《金融企业准备金计提管理办法》(财金〔2012〕20号);

11、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

### (三) 评估准则和规范依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3、《资产评估执业准则资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4、《资产评估执业准则资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5、《资产评估执业准则资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6、《资产评估执业准则资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7、《资产评估执业准则企业价值》(中评协[2017]36号);

8、《资产评估执业准则机器设备》(中评协[2017]39号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

13、《金融不良资产评估指导意见》(中评协[2017]52号);

### (四) 权属依据

1、 固定资产购置发票、合同协议;

2、 相关业务合同及发票;

3、 委托方、被评估单位提供的资产清查评估明细表;

4、 其他相关产权证资料。

### (五) 取价依据

1、 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果;

- 2、 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率;
- 3、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 4、 企业提供的资产清查评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料;
- 5、 被评估单位提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- 6、 被评估单位相关人员访谈记录;
- 7、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料;

## 八、评估方法

### (一) 评估方法简介

资产评估基本方法有资产基础法、收益法与市场法。

#### 1、资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定公司股东权益(净资产)价值,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益(净资产)价值的方法。

资产基础法评估公式:

净资产评估价值=∑资产评估价值-∑负债评估价值

采用资产基础法需具备的基本前提有:

- ✓ 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- ✓ 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

#### 2、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路,即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益,并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值,然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

采用收益法需具备的基本前提有:

- ✓ 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- ✓ 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- ✓ 被评估资产预期获利年限可以预测。

#### 3、市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与对比公司、在市场上已有交易案例的

企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

采用市场法需具备的基本前提有:

- ✓ 存在一个活跃的公开市场;
- ✓ 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## (二) 评估方法的选择

本次评估的价值类型是市场价值,由于目前国内的类似企业在产权交易市场上交易案例不多,国内权益性资产交易市场尚不活跃,交易对象的信息尚缺乏透明度,故难以采用市场法进行评估。

被评估单位为一家小额贷款公司,以服务“三农”和社区经济、服务小微企业、服务居民创业为经营宗旨,其运营状况受国家金融和财税政策影响明显,在国家鼓励对中小民营企业加大融资渠道和力度的政策下,各类金融企业、小额贷款公司、融资平台在市场上形成了激烈地竞争。2016年-2017年,企业主要在清理以前年度的贷款,未有新增贷款业务发生,企业未来收益和风险难以合理预测,因此不适宜采用收益法进行评估;

本次评估企业的各项资产、负债资料齐备,同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息,满足采用成本途径评估的要求,故可以采用资产基础法进行评估。因此,本项目最后确定采用资产基础法进行评估。

## (三) 资产基础法中各项目评估方法

### 1、流动资产的评估

纳入评估范围的流动资产包括库存现金、银行存款、短期贷款、应收利息和其他应收款,评估人员根据资产的不同特点,分别采取相应的资产评估方法。

#### (1) 库存现金

我们查阅了相应的总账和明细账,并进行了必要的核对,然后选定现金盘点日进行盘点,根据现金盘点日至评估基准日现金日记账记录推算评估基准日的现金数额,与现金盘点日的现金数进行比较核对,以核实无误的账面值作为评估值。

#### (2) 银行存款

我们首先核对总账和明细账,然后核对银行存款对账单及银行存款余额调节表,并对部分账户基准日的余额进行函证,以核实无误的账面值作为评估值。

#### (3) 短期贷款、应收利息

我们对有关明细账、总账、发放贷款台账进行了核对,对贷款的借款人、本金、期

限、利率、担保方式、债务人的资信情况等进行了调查, 短期贷款及应收利息按其预计可回收价值确定评估值。

#### (4) 其他应收款

我们对有关明细账和总账进行了核对, 对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查, 重点调查分析了发生日期、相关的经济行为内容、收回的可能性等情况, 应收款项按其可回收价值确定评估值。

### 2、长期资产的评估

#### (1) 逾期贷款

我们对有关明细账、总账、发放贷款台账进行了核对, 对各项贷款的借款人、本金、期限、利率、担保方式、债务人的资信情况等进行了调查, 分析了不良贷款发生日期、涉诉情况、收回的可能性等情况, 对发放贷款按风险程度进行了分类, 按其预计可回收价值确定评估值。

#### (2) 贷款呆账准备

本次评估中贷款呆账准备并入短期贷款及逾期贷款考虑, 此项评估作零值。

#### (3) 机器设备

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点, 确定主要以重置成本为本次资产评估的价值类型, 采用重置成本法计算确定的评估价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本, 然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值, 或在确定综合成新率的基础上, 确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为:

评估价值=重置价值×成新率

#### ■ 重置价值的确定

对于仍在现行市场流通的设备, 直接按现行市场价确定设备的购置价格; 对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备, 则采用类似设备与委估设备比较, 综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异, 分析确定购置价格。确定设备的购置价格后, 根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本, 以确定设备的重置价值。其计算公式如下:

重置价值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

#### ■ 成新率的确定

评估对象为价值较小的普通电子设备, 最终成新率按“年限法成新率”、“观察法成新率”中孰低确定。其中年限法的计算公式为:

$$\text{成新率}(K_i) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

“观察法成新率”根据现场勘察结果, 在掌握设备的运行资料、工作环境、技术状况、维修记录等条件下, 得出观察法成新率。

### 3、负债的评估

对纳入评估范围的负债, 我们对有关明细账和总账进行了核对, 对款项的形成原因、账龄、债权人追索情况等进行了调查, 重点调查分析了发生日期、相关的经济行为内容等情况, 本次评估以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

## 九、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托及评估准备阶段、现场工作及评定估算阶段、评估汇总及复核阶段、出具报告阶段等, 具体过程如下:

### (一) 接受委托及评估准备阶段

1、了解委托方、相关当事方及评估对象的基本情况, 确定评估范围与对象、评估目的、价值类型、评估假设及限定条件和评估基准日, 分析评估风险, 接受项目委托, 签订资产评估业务约定书;

2、确定项目负责人, 组成评估项目组, 确定评估重点, 编制评估计划;

3、指导被评估单位清查资产, 收集被评估单位提供的资产清单等基础资料及与其相关的其他信息资料;

4、检查核实资产, 验证评估申报资料, 对提供的委估对象法律权属资料和资料来源进行一定的查验;

### (二) 现场工作及评定估算阶段

1、与委托方及相关当事方进行沟通, 根据评估对象的特点约定察看时间和方式, 通过察看确认所申报资产存在的真实性和完整性, 了解资产的质量状况, 形成察看记录;

2、调查分析资产价格影响因素, 根据已收集到的资料选择相应评估方法;

3、开展市场调研和价格咨询, 收集市场信息;

4、分析评估资料的合理性、相关性、完整性及资料来源的可靠性;

5、针对评估对象选取的评估方法, 合理选取相应的计算公式和参数, 进行分析、计算和判断, 确定具体对象的评估价值;



### (三) 评估汇总及复核阶段

- 1、进行资产的评估汇总工作;
- 2、对评估结论进行分析, 相应调整、修改和完善评估结果;
- 3、撰写资产评估报告;
- 4、项目经理完成对项目的一级复核, 项目负责人据此进行修改;
- 5、项目复核人完成项目的二级复核, 项目负责人据此进行修改;
- 6、完成项目的三级复核, 项目负责人据此进行修改;
- 7、向委托方提交资产评估报告书初稿, 与委托方及相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通, 取得交换意见后, 对评估报告书再次修改;

### (四) 出具报告阶段

- 1、法定代表人签发后, 出具资产评估报告书;
- 2、按资产评估业务约定书的要求, 向委托方提交资产评估报告书。

## 十、评估假设与限制条件

### (一) 一般性假设

- 1、假设评估对象处于交易过程中, 评估师根据评估对象的交易条件等模拟评估目的所对应的市场条件进行估价, 评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计值;
- 2、假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的, 在该市场上, 买者与卖者的地位平等, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的;
- 3、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、企业的外部生产经营环境基本保持不变;
- 4、企业各项经营业务所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策 (如财税政策) 无重大改变及若存在改变均能预期;
- 5、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

### (二) 评估对象于评估基准日状态假设

- 1、假设在评估目的经济行为实现后, 评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用;
- 2、评估对象在正常经营条件下持续经营, 公司的经营项目和服务基本保持不变;
- 3、除评估师所知范围外, 假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权

利瑕疵、负债和限制;

4、除评估师所知范围外,假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定;

5、除评估师所知范围外,假设评估对象及其所涉资产无影响其持续使用的重大技术故障,该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质,该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响;

### (三) 评估限制条件

1、本评估结果建立在被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上;评估人员受条件、时间的限制,评估结论受机构评估人员职业判断的影响;

2、我们对评估对象可见实体外表进行视察,未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测;

3、评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响;

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

5、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响;

6、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用,评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见,评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断;

我们提请报告使用者在使用本报告时应充分关注上述假设和限制条件对于本报告结论可能造成的影响。

## 十一、 评估结论

经过实施必要的评估程序,在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下,待估中山市公用小额贷款有限责任公司于2017年12月31日的市场价值评估结论为:

### 1、资产总计

账面值:人民币陆仟叁佰零柒万贰仟玖佰壹拾柒元肆角伍分(RMB 63,072,917.45 元)

评估值:人民币陆仟叁佰零柒万贰仟肆佰肆拾元零柒分(RMB 63,072,440.07 元)

评估减值:人民币肆佰柒拾柒元叁角捌分(RMB 477.38 元)

## 2、负债总计

账面值: 人民币壹佰叁拾捌万玖仟贰佰捌拾玖元贰角捌分(RMB 1,389,289.28 元)

评估值: 人民币壹佰叁拾捌万玖仟贰佰捌拾玖元贰角捌分(RMB 1,389,289.28 元)

评估增值: 无增减

## 3、净资产

账面值: 人民币陆仟壹佰陆拾捌万叁仟陆佰贰拾捌元壹角柒分(RMB 61,683,628.17 元)

评估值: 人民币陆仟壹佰陆拾捌万叁仟壹佰伍拾元柒角玖分(RMB 61,683,150.79 元)

评估减值: 人民币肆佰柒拾柒元叁角捌分(RMB 477.38 元)

### 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%
流动资产	6,173.82	6,113.82	-60.00	-0.97
长期资产	49.04	108.99	59.95	122.25
逾期贷款	389.66	105.03	-284.63	-73.05
减: 贷款呆账准备	344.63	-	-344.63	-100.00
固定资产	4.01	3.93	-0.08	-2.00
无形、递延及其他资产	84.43	84.43	-	-
递延所得税资产	84.43	84.43	-	-
资产总计	6,307.29	6,307.24	-0.05	-
流动负债	138.93	138.93	-	-
非流动负债	-	-	-	∞
负债合计	138.93	138.93	-	-
净资产(所有者权益)	6,168.36	6,168.31	-0.05	-

评估结论详细情况见本评估报告之“资产评估明细表”。

根据对公用小额贷的评估测算和综合分析,在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下,公用小额贷企业净资产价值于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为:

人民币: 陆仟壹佰陆拾捌万叁仟壹佰伍拾元柒角玖分 (RMB 61,683,150.79 元)。

(一) 评估结论有关说明

1、本评估结论未考虑评估对象所涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响。

2、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3、评估值未考虑少数股权因素可能引起的股权溢价和折价。

4、评估值未考虑流动性对股权价值的影响。

报告使用者在使用本报告的评估结论时, 请注意本报告正文中第十二项“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、限制条件及评估基准日期后重大事项。

## 十二、 特别事项说明

(一) 短期贷款合同已过期且未有续签, 现时虽能按时支付利息, 但其及股东负债较大, 受客观条件限制, 我们无法判断其可能发生的损失金额, 本次评估按扣除被评估单位的预测 20% 风险损失率后确认评估值。

(二) 逾期贷款均已仲裁完毕, 正申请执行, 其抵押物以设备、存货、车辆等动产为主, 受客观条件限制, 无法延伸评估, 本报告暂按扣除被评估单位预测的风险损失率后确认其评估值。

(三) 被评估单位计提了 442,532.23 元的销售提成尚未发放, 该提成是否发放需董事会决定, 本报告暂保留账面值。

(四) 受客观条件限制, 我们所作的评估工作, 在较大程度上依据被评估单位提供的相关资料, 资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。企业对其所提供的评估相关资料的真实性及完整性负责。

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

(六) 本评估报告中所依据的由委托方及相关当事方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料, 我们未向有关部门核实, 提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任; 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任。

(七) 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任, 评估师只对该资料及其来源进行必要的查验并进行相应的披露, 无权对评估对象法律权属进行确认或发表意见。评估师在本次评估中设定产权为被评估单位所有而出具了委估资产价值估价意见, 提请报告使用人应关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

我们提请报告使用者在使用本报告时应充分关注上述情况对于本报告结论可能造成的影响。

### 十三、 评估报告使用限制说明

(一) 本报告对部分往来项目作出的调整, 不排除其将来收回或被追溯的可能性。

(二) 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途, 评估结论将失效, 评估机构和签字资产评估师不承担任何相关义务和责任。

(四) 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出, 仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(五) 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内, 如发生影响评估对象价值的重大期后事项, 包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化, 资产市场价值的巨大变化等, 不能直接使用本报告评估结论。

(六) 本报告包含若干备查文件及评估明细表, 所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分, 但应与本报告正文同时使用才有效。

(七) 本评估报告是以委托方和相关当事方提供的相关产权属证明材料复印件为依据, 评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注, 但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核, 也未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

(八) 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件, 亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

(九) 本评估报告只能由委托方和报告中载明的除委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用, 对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人, 评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任, 不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯, 并保留向未经授权人

追究由此造成损失的权利。

(十) 除法律法规规定以及相关当事方另有约定外, 未经本公司和签字资产评估师的书面同意, 评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体上。

(十一) 按现行规定和评估准则, 在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用本评估报告。如超过一年, 应重新进行资产评估。

(十二) 本评估报告内容的解释权属本评估机构, 除国家法律、法规有明确的特殊规定外, 其他任何单位、部门均无权解释。

#### 十四、 评估报告提交日期

本评估报告提交日期为 2018 年 3 月 31 日。

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司

资产评估师:

法定代表人:

资产评估师:

广东·中山

2018 年 3 月 31 日

## 第四部分 附件

- 一、 被评估单位评估基准日财务报表复印件; (共 2 页)
- 二、 被评估单位营业执照复印件; (共 1 页)
- 三、 被评估单位承诺函复印件; (共 1 页)
- 四、 评估机构与资产评估师承诺函; (共 1 页)
- 五、 资产评估资格备案公告复印件 (粤财评备【2017】74 号); (共 2 页)
- 六、 评估机构法人营业执照副本复印件; (共 1 页)
- 七、 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件; (共 2 页)