

深圳市雷赛智能控制股份有限公司拟收购深圳市
雷赛控制技术有限公司股权涉及的
深圳市雷赛控制技术有限公司
股东全部权益价值项目
估值报告

中水致远评咨字[2021]第 020078 号

(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十二日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、 委托人、被估值单位和估值委托合同约定的其他估值报告使用人概 况.....	5
二、 估值目的.....	9
三、 估值对象和估值范围.....	9
四、 价值类型.....	15
五、 估值基准日.....	15
六、 估值依据.....	16
七、 估值方法.....	18
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体估值方法应用.....	19
九、 收益法的具体估值方法应用.....	26
十、 估值程序实施过程和情况.....	28
十一、 估值假设.....	31
十二、 估值结论.....	33
十三、 特别事项说明.....	35
十四、 估值报告使用限制说明.....	37
十五、 估值报告日.....	38
估值报告附件.....	40

声 明

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

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

估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

二、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的估值报告依法承担责任。

三、估值对象涉及的资产、负债清单由委托人、被估值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。

四、本资产评估机构及资产评估师与估值报告中的估值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。

五、我们已对估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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估值报告的要求。

六、本资产评估机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值

报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

深圳市雷赛智能控制股份有限公司拟收购深圳市 雷赛控制技术有限公司股权涉及的 深圳市雷赛控制技术有限公司 股东全部权益价值项目 估值报告

中水致远评咨字[2021]第 020078 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受深圳市雷赛智能控制股份有限公司的委托，对深圳市雷赛智能控制股份有限公司拟收购深圳市雷赛控制技术有限公司股权涉及的深圳市雷赛控制技术有限公司股东全部权益在估值基准日 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将本估值报告的主要内容摘要如下：

一、估值目的：就深圳市雷赛智能控制股份有限公司拟收购股权之经济行为，需对上述拟收购股权涉及的深圳市雷赛控制技术有限公司股东全部权益于 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、估值对象和估值范围：估值对象为深圳市雷赛控制技术有限公司股东全部权益价值，估值范围为经过审计后深圳市雷赛控制技术有限公司的全部资产及负债。估值基准日 2021 年 9 月 30 日被估值单位资产总额账面价值为 22,072.38 万元，负债总额账面价值为 4,386.68 万元，净资产账面价值为 17,685.70 万元。

三、价值类型：本报告估值结论的价值类型为市场价值。

四、估值基准日：2021 年 9 月 30 日。

五、估值方法：采用收益法和资产基础法两种估值方法，估值结论采用收益法的估值结果。

六、估值结论：经估值，于估值基准日 2021 年 9 月 30 日，深圳市雷赛控制技术有限公司股东全部权益评估价值为 94,470.00 万元人民币，金额大写：人民币玖亿肆仟肆佰柒拾万元整。与账面净资产 17,685.70 万元相比评估增值 76,784.30 万元，增值率 434.16%。

七、估值结论使用有效期：根据有关规定，本报告估值结论有效使用期为一年，即自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日期间有效。

八、对估值结论产生影响的特别事项：在使用本估值结论时，提请估值报告使用人关注报告正文中的估值假设和限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

深圳市雷赛智能控制股份有限公司拟收购深圳市 雷赛控制技术有限公司股权涉及的 深圳市雷赛控制技术有限公司 股东全部权益价值项目 估值报告

中水致远评咨字[2021]第 020078 号

正文

深圳市雷赛智能控制股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法两种估值方法，按照必要的估值程序，对深圳市雷赛智能控制股份有限公司拟收购深圳市雷赛控制技术有限公司股权涉及的深圳市雷赛控制技术有限公司股东全部权益在估值基准日 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了估算。

现将估值情况报告如下：

一、委托人、被估值单位和估值委托合同约定的其他估值报告使用人概况

（一）委托人概况

1.概况

公司名称：深圳市雷赛智能控制股份有限公司（以下或简称：雷赛智能）

统一社会信用代码：914403007979580040

注册资本：30160 万元人民币

法定代表人：李卫平

成立日期：2007 年 01 月 09 日

注册地址：深圳市南山区桃源街道学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋
9-11 楼

营业期限：2007 年 01 月 09 日至 5000 年 1 月 1 日

经营范围：一般经营项目是：驱动器、电机、运动控制系统及组件、
专用控制系统的技术开发、生产、销售；工业自动化装置和仪表、微电
脑系统软硬件、计算机软件的技术开发和销售，其他国内贸易（不含专
营、专控、专卖商品及限制项目）；经营进出口业务。在深圳市南山区
西丽街道松白公路百旺信工业区五区 22 栋 1-5 层设有经营场所从事生产
经营活动；

（二）被估值单位概况

1. 企业基本情况

公司名称：深圳市雷赛控制技术有限公司（以下简称“雷赛控制”）

统一社会信用代码：91440300559893831W

公司类型：有限责任公司

注册资本：4000 万元人民币

法定代表人：李卫平

成立日期：2010 年 08 月 08 日

注册地址：深圳市南山区桃源街道学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋
9 楼

营业期限：2010 年 08 月 08 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：自动化装备、机械电子设备、机电产
品和软件的研发、设计、系统集成、销售和技术服务（以上不含限制项

目)；国内贸易(不含专营、专控、专卖商品及限制项目)；经营进出口业务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)，许可经营项目是：工业自动化产品、运动控制系统及组件、嵌入式软件(自动化设备控制软件)、专用控制系统的技术开发、生产、销售。

2.被估值单位基准日股东及股权结构

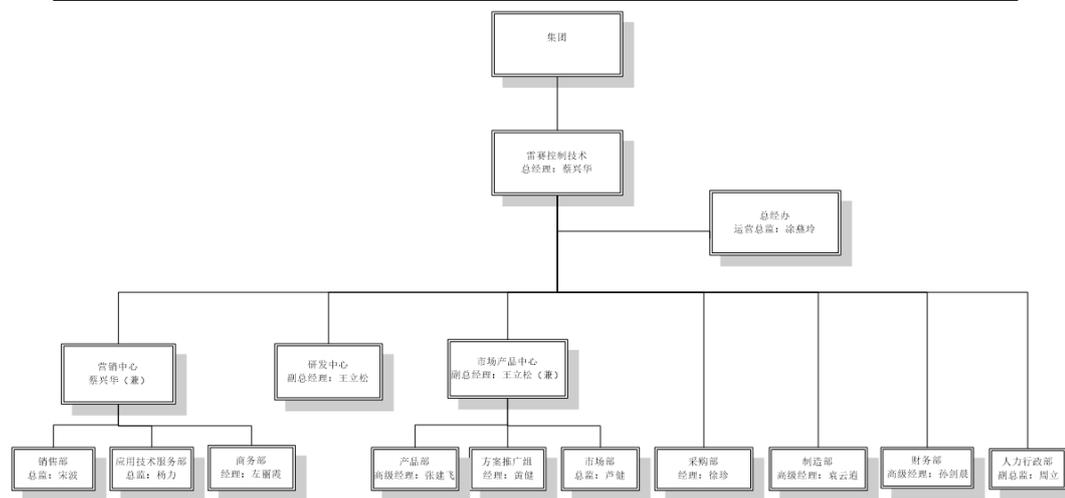
截至2021年9月30日，雷赛控制股东及持股比例如下：

出资方	出资额(万元)	出资比例
深圳市雷赛智能控制股份有限公司	3,400.00	85.00%
深圳市雷赛同心投资中心(有限合伙)	480.00	12.00%
深圳市雷赛协力投资中心(有限合伙)	120.00	3.00%
合计	4,000.00	100.00%

3.被估值单位组织架构

深圳市雷赛控制技术有限公司组织架构图

生效日期：2021年4月1日



4.被估值单位截止估值基准日和前两年主要经营状况

(1) 主营业务

雷赛控制专注于智能制造装备业提供运动控制核心部件及行业运动控制解决方案，主要从事运动控制核心部件控制卡(器)的研发、生产和销售，以及相关行业应用系统的研究和开发，为客户提供优质的运动

控制系列产品及解决方案。

雷赛控制经过持续不断的技术研发和市场拓展，部分核心技术已达到国际先进水平；公司的控制卡（器）已在电子制造装备行业中树立了良好的品牌形象，公司已成长为国内领先的运动控制系统企业。

（2）主要经营状况

近年雷赛控制资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
资产总额	13,598.02	19,035.54	22,072.38
负债总额	3,563.18	4,377.02	4,386.68
净资产	10,034.84	14,658.52	17,685.70
项目	2019年度	2020年度	2021年1-9月
营业收入	15,614.14	19,927.54	18,088.43
营业成本	6,973.72	8,503.14	7,777.41
利润总额	3,101.62	6,977.85	6,619.56
净利润	2,837.04	6,172.75	5,987.24

上述数据摘自雷赛控制会计报表，2020年度相关报表经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2021]518Z0365号标准无保留意见的审计报告。2021年1-9月相关报表经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2021]518Z1147号标准无保留意见的审计报告。

（三）估值委托合同约定的其他估值报告使用人

估值委托合同约定的其他估值报告使用人为资产监管部门以及国家法律、法规规定的估值报告使用人。

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

（四）委托人与被估值单位之间的关系

委托人为被估值单位控股母公司。

二、估值目的

反映雷赛控制于估值基准日股东全部权益价值，为深圳市雷赛智能控制股份有限公司拟收购股权提供价值参考意见。

三、估值对象和估值范围

（一）估值对象

本项目估值对象为雷赛控制的股东全部权益市场价值。

（二）估值范围内资产和负债基本情况

本项目估值范围为经过审计的雷赛控制的全部资产及负债。于估值基准日 2021 年 9 月 30 日企业的资产总额账面值 22,072.38 万元，负债总额账面值为 4,386.68 万元，净资产账面值为 17,685.70 万元。

估值范围内的资产和负债分别为流动资产、非流动资产和流动负债。估值范围内全部资产和负债的账面价值如下表。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	21,645.23
非流动资产	427.15
其中：固定资产	196.20
无形资产	139.97
长期待摊费用	60.89
递延所得税资产	30.09
资产总额	22,072.38
流动负债	4,386.68
负债总额	4,386.68
净资产（所有者权益）	17,685.70

估值范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《估值明细表》。

以上委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致，经容诚事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2021]518Z1147号标准无保留意见审计报告。

（三）估值范围内主要资产的状况

1.设备类资产

委估设备由机器设备、车辆和电子设备组成，其中机器设备主要由全自动固晶机、全自动绕线机、六轴立式多关节机器人、自动螺钉机、点胶机、各类检测仪器以及配套模具等设备组成，主要分布在深圳市雷赛控制技术有限公司生产车间，维护保养状况正常，工作环境一般。

委估车辆为一辆传祺牌小型普通客车；委估电子设备分布在各职能科室，主要为电脑、空调、办公家具等设备。

委估设备均在正常使用，具体情况见《固定资产评估明细表》。

2.存货

委估存货由原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）和在产品（自制半成品）组成。其中原材料主要包括电阻、陶瓷电容、电解电容和发光二极管等；委托加工物资主要包括电阻、TVS管、共模电感和插座等；产成品（库存商品）主要包括控制卡、控制器、接线盒和接线板等；在产品（自制半成品）主要包括未完工的接线板、接线器和控制器等。

（四）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1.账面记录的无形资产

其他无形资产共计15项，为雷赛控制外购软件。

2.账面未记录的无形资产

(1) 专利

雷赛控制申报的专利技术及专利技术申请共53项，具体的专利名称、类型、法律状态等如下表所示：

序号	专利权人	专利名称	专利号/申请号	专利申请日期	授权公告日	技术类别
1	雷赛控制	G 代码加工文件的生成方法、生成装置和处理	CN202011630735.4	2020 年 12 月 30 日	2021 年 5 月 28 日	发明公布
2	雷赛控制	可编程逻辑控制语言编译方法及装置	CN202011641578.7	2021 年 9 月 30 日	2021 年 5 月 25 日	发明公布
3	雷赛控制/雷赛智能	一种分支器以及 PLC 系统	CN202021651050.3	2020 年 8 月 7 日	2021 年 5 月 14 日	实用新型
4	雷赛控制/雷赛智能	一种适配器以及 PLC 系统	CN202021650961.4	2020 年 8 月 7 日	2021 年 5 月 14 日	实用新型
5	雷赛控制/雷赛智能	一种主机设备和 PLC 系统	CN202021642518.2	2020 年 8 月 7 日	2021 年 5 月 14 日	实用新型
6	雷赛控制/雷赛智能	一种信号接收电路及自动化设备	CN202021976212.0	2020 年 9 月 10 日	2021 年 5 月 14 日	实用新型
7	雷赛控制	多功能数字接口模块、接口扩展装置及控制系统	CN202021631353.9	2020 年 8 月 7 日	2021 年 4 月 20 日	实用新型
8	雷赛控制/雷赛智能	一种第一电极片、第二电极片、信号连接器	CN202021632592.6	2020 年 8 月 7 日	2021 年 3 月 30 日	实用新型
9	雷赛控制/雷赛智能	PLC 主站、扩展模块及 PLC 系统	CN202021979088.3	2020 年 9 月 10 日	2021 年 3 月 30 日	实用新型
10	雷赛控制/雷赛智能	一种 PLC 系统和自动化设备	CN202021642107.3	2020 年 8 月 7 日	2021 年 3 月 30 日	实用新型
11	雷赛控制/雷赛智能	主机 (PMC300)	CN202030447154.1	2020 年 8 月 7 日	2021 年 3 月 30 日	外观设计
12	雷赛控制/雷赛智能	接口设备(PMC300)	CN202030447124.0	2020 年 8 月 7 日	2021 年 2 月 12 日	外观设计
13	雷赛控制/雷赛智能	电源设备 (PMC300)	CN202030447535.X	2020 年 8 月 7 日	2021 年 2 月 12 日	外观设计
14	雷赛控制/雷赛智能	扣夹	CN202030446549.X	2020 年 8 月 7 日	2021 年 2 月 12 日	外观设计
15	雷赛控制/雷赛智能	网络分支器 (PMC300)	CN202030446921.7	2020 年 8 月 7 日	2021 年 2 月 9 日	外观设计
16	雷赛控制/雷赛智能	通讯适配器	CN202030446859.1	2020 年 8 月 7 日	2021 年 2 月 9 日	外观设计
17	雷赛控制/雷赛智能	PLC 主机及 PLC 系统	CN202021976489.3	2020 年 9 月 10 日	2021 年 2 月 2 日	实用新型
18	雷赛控制/雷赛智能	一种扣夹和扣夹组件	CN202021640853.9	2020 年 8 月 7 日	2021 年 2 月 2 日	实用新型
19	雷赛控制/雷赛智能	PLC 主机及 PLC 系统	CN202010949736.9	2020 年 9 月 10 日	2020 年 12 月 15 日	发明公布
20	雷赛控制/雷赛智能	PLC 主站、扩展模块及 PLC 系统	CN202010948932.4	2020 年 9 月 10 日	2020 年 12 月 15 日	发明公布
21	雷赛控制/雷赛智能	一种 PLC 系统和自动化设备	CN202010789988.X	2020 年 8 月 7 日	2020 年 12 月 1 日	发明公布
22	雷赛控制/雷赛智能	一种扣夹和扣夹组件	CN202010789151.5	2020 年 8 月 7 日	2020 年 11 月 24 日	发明公布
23	雷赛控制/雷赛智能	一种主机设备和 PLC 系统	CN202010790213.4	2020 年 8 月 7 日	2020 年 11 月 20 日	发明公布

序号	专利权人	专利名称	专利号/申请号	专利申请日期	授权公告日	技术类别
24	雷赛控制	立体式功能扩展模块 (总线型)	CN201830391902.1	2018年7月 19日	2019年6月 11日	外观设计
25	雷赛控制	示教器(手持式)	CN201830391903.6	2018年7月 19日	2019年5月 3日	外观设计
26	雷赛控制	多语言代码编译方法 及编译器	CN201811153588.9	2018年9月 29日	2019年1月 22日	发明公布
27	雷赛控制	输出保护装置及末端 控制器	CN201821224878.3	2018年8月 1日	2019年1月 15日	实用新型
28	雷赛控制	固晶加工的控制方法、 设备、终端及计算机可 读存储介质	CN201811039794.7	2018年9月 6日	2019年1月 15日	发明公布
29	雷赛控制	RTEX 总线组网方法 及系统	CN201811042297.2	2018年9月 7日	2019年1月 4日	发明公布
30	雷赛控制	一种 RS485 电路	CN201810957818.0	2018年8月 21日	2018年12 月28日	发明公布
31	雷赛控制	双通道现场总线设计 方法、控制系统及计算 机终端	CN201811028272.7	2018年9月 4日	2018年12 月25日	发明公布
32	雷赛控制	一种自动化测试方法、 装置、测试设备及存储 介质	CN201810810395.X	2018年7月 20日	2018年12 月21日	发明公布
33	雷赛控制	一种桌面点胶示教方 法及装置	CN201810787038.6	2018年7月 17日	2018年12 月14日	发明公布
34	雷赛控制	PLC 控制的梯级代码 编译方法及装置	CN201810862166.2	2018年8月 1日	2018年12 月7日	发明公布
35	雷赛控制	连续加工路径的恒定 胶量的控制方法及系 统	CN201811038347.X	2018年9月 6日	2018年12 月7日	发明公布
36	雷赛控制	立体式运动控制器(总 线型)	CN201830391901.7	2018年7月 19日	2018年12 月4日	外观设计
37	雷赛控制	一种基于非均匀 B 样 条的加工轨迹实时规 划方法及装置	CN201810855589.1	2018年7月 27日	2018年11 月30日	发明公布
38	雷赛控制	一种激光控制方法及 装置	CN201810862267.X	2018年8月 1日	2018年11 月23日	发明公布
39	雷赛控制	连续微直线段的衔接 速度的优化方法及系 统	CN201811039103.3	2018年9月 6日	2018年11 月16日	发明公布
40	雷赛控制	一种基于运动控制器 的编译型 PLC 的执行 方法和装置	CN201810170399.6	2018年4月 16日	2018年7月 20日	发明公布
41	雷赛控制	一种控制的方法和设 备	CN201710945250.6	2017年10 月12日	2018年2月 9日	发明公布
42	雷赛控制	点胶控制方法及系统	CN201710992142.4	2017年10 月23日	2017年12 月26日	发明公布
43	雷赛控制	数控程序执行方法及 装置	CN201710493332.1	2017年6月 23日	2017年10 月20日	发明公布
44	雷赛控制	绕线设备效率及平稳 性的提升方法及装置	CN201710653779.0	2017年8月 1日	2017年10 月20日	发明公布
45	雷赛控制	异形轨迹控制方法及 装置	CN201710514445.5	2017年6月 29日	2017年10 月13日	发明公布
46	雷赛控制	绕线机及绕线机控制 器	CN201120522898.0	2011年12 月14日	2012年7月 25日	实用新型
47	雷赛控制	ST 文本语言的在线编 辑方法及编辑装置	CN202011636954.3	2020/12/31	2021年6月 1日	发明公布

序号	专利权人	专利名称	专利号/申请号	专利申请日期	授权公告日	技术类别
48	雷赛控制	带有代码编辑管理界面的屏幕显示面板	CN202030818672.X	2020年12月30日	2021年8月10日	外观设计
49	雷赛控制/雷赛智能	一种信号发送电路、接收电路、连接设备和传输系统	CN202021976701.6	2020年9月10日	2021年6月18日	实用新型
50	雷赛控制/雷赛智能	一种控制设备以及PLC系统	CN202021642785.X	2020年8月7日	2021年8月6日	实用新型
51	雷赛控制/雷赛智能	信号连接器(PMC300)	CN202030448205.2	2020年8月7日	2021年6月22日	外观设计
52	雷赛控制/雷赛智能	可编程逻辑控制器	CN202030447037.5	2020年8月7日	2021年6月18日	外观设计
53	雷赛控制/雷赛智能	一种接口设备以及PLC系统	CN202021630724.1	2020年8月7日	2021年8月6日	实用新型

(2) 软件著作权

本次估值申报的账面未记录的企业自主研发的软件著作权共 44 项。

明细如下：

序号	著作权名称	著作权登记号	开发完成日期	首次发表日期	证载权利人
1	雷赛 DMC1000B 运动控制卡软件 V1.0	2016SR362114	2016年1月1日	2016年12月9日	雷赛控制
2	雷赛 DMC1000 系列运动控制卡软件 V2.1	2018SR513775	2017年10月31日	2018年7月4日	雷赛控制
3	雷赛 DMC2000 系列运动控制卡软件 V1.0	2018SR296340	2017年4月15日	2018年5月2日	雷赛控制
4	雷赛 DMC2000 系列运动控制卡软件 V2.0	2018SR296679	2017年6月30日	2018年5月2日	雷赛控制
5	雷赛 DMC2410C 运动控制卡软件 V1.0	2016SR362525	2014年5月10日	2016年12月9日	雷赛控制
6	雷赛 DMC3600 运动控制卡软件 V1.0	2016SR361737	2015年6月1日	2016年12月9日	雷赛控制
7	雷赛 DMC3C00 运动控制卡软件 V1.0	2016SR362317	2015年8月1日	2016年12月9日	雷赛控制
8	雷赛 DMC5600 运动控制卡软件 V1.0	2016SR362386	2015年6月1日	2016年12月9日	雷赛控制
9	雷赛 DMC5C00 运动控制卡软件 V1.0	2016SR362368	2016年8月1日	2016年12月9日	雷赛控制
10	雷赛 DMC-EtherCAT 总线卡软件 V1.0	2018SR513800	2018年4月1日	2018年7月4日	雷赛控制
11	雷赛 DMC-RTEX 总线卡软件 V1.0	2018SR513754	2017年12月29日	2018年7月4日	雷赛控制
12	雷赛 IO 卡运动控制软件 V1.0	2018SR296737	2017年3月31日	2018年5月2日	雷赛控制
13	雷赛 PAC-EtherCAT 控制器软件 V1.0	2018SR513807	2018年4月4日	2018年7月4日	雷赛控制
14	雷赛 SMC100 系列控制器软件 V1.0	2018SR513723	2017年10月16日	2018年7月4日	雷赛控制
15	雷赛 SMC300 系列控制器软件 V1.0	2018SR513822	2017年12月20日	2018年7月4日	雷赛控制
16	雷赛 SMC6000 系列控制器软件 V1.0	2018SR296322	2017年6月10日	2018年5月2日	雷赛控制

序号	著作权名称	著作权登记号	开发完成日期	首次发表日期	证载权利人
17	雷赛 SMC600 系列控制器软件 V1.0	2018SR296332	2017 年 8 月 31 日	2018 年 5 月 2 日	雷赛控制
18	雷赛 SMC-EtherCAT 控制器软件 V1.0	2018SR512429	2018 年 3 月 12 日	2018 年 7 月 3 日	雷赛控制
19	雷赛 SMC-RTEX 控制器软件 V1.0	2018SR513733	2018 年 3 月 30 日	2018 年 7 月 4 日	雷赛控制
20	雷赛数据采集卡运动控制软件 V1.0	2018SR296659	2017 年 5 月 16 日	2018 年 5 月 2 日	雷赛控制
21	雷赛控制卡上位机调试软件 V1.0	2016SR361753	2016 年 3 月 1 日	2016 年 12 月 9 日	雷赛控制
22	雷赛 BASIC 编辑器软件 V1.0	2016SR362313	2015 年 1 月 1 日	2016 年 12 月 9 日	雷赛控制
23	雷赛 IEC 编辑器软件 V1.0	2016SR361632	2015 年 5 月 1 日	2016 年 12 月 9 日	雷赛控制
24	雷赛全自动绕线机开发软件 V1.0	2011SR034457	2011 年 3 月 1 日	2011 年 6 月 3 日	雷赛控制
25	雷赛全自动系统控制软件 V2.0	2012SR016333	2011 年 12 月 22 日	2012 年 3 月 5 日	雷赛控制
26	雷赛马达绕线机控制器软件 V1.0	2011SR093967	2011 年 1 月 17 日	2012 年 10 月 9 日	雷赛控制
27	雷赛绞线机控制器软件 V1.0	2012SR079259	2011 年 1 月 27 日	2012 年 8 月 27 日	雷赛控制
28	雷赛浸锡机控制器软件 V1.0	2012SR079263	2010 年 12 月 20 日	2012 年 8 月 27 日	雷赛控制
29	雷赛平行绕线机控制器软件 V1.0	2012SR000145	2011 年 1 月 12 日	2012 年 1 月 4 日	雷赛控制
30	雷赛包胶机控制器软件 V1.0	2012SR011615	2011 年 1 月 20 日	2012 年 2 月 21 日	雷赛控制
31	雷赛环形绕线机控制器软件 V1.0	2011SR103376	2010 年 12 月 15 日	2011 年 12 月 29 日	雷赛控制
32	雷赛 220B 微电脑绕线机控制器软件 V1.0	2010SR052086	2007 年 1 月 4 日	2010 年 10 月 8 日	雷赛控制
33	雷赛 220B 微电脑绕线机控制器软件 V2.2	2010SR052087	2007 年 6 月 11 日	2010 年 10 月 9 日	雷赛控制
34	221B 微电脑绕线机控制器软件 V1.0	2010SR052085	2006 年 11 月 16 日	2010 年 10 月 8 日	雷赛控制
35	雷赛微电脑绕线机控制器软件 CNC-220B V1.0	2010SR052088	2006 年 6 月 5 日	2010 年 10 月 9 日	雷赛控制
36	雷赛 220B 微电脑绕线机控制器软件 V2.1	2010SR052084	2007 年 5 月 16 日	2010 年 10 月 9 日	雷赛控制
37	雷赛 220B 微电脑绕线机控制器软件 V2.0	2010SR052083	2007 年 5 月 16 日	2010 年 10 月 8 日	雷赛控制
38	雷赛自动马达内绕机控制软件 V1.0	2016SR362355	2016 年 9 月 1 日	2016 年 12 月 9 日	雷赛控制
39	雷赛自动绕线机 MCP 通用控制软件 V1.0	2016SR367492	2016 年 3 月 20 日	2016 年 12 月 12 日	雷赛控制
40	雷赛自动马达绑线机控制软件 V1.0	2016SR362518	2014 年 10 月 16 日	2016 年 12 月 9 日	雷赛控制
41	雷赛轨迹型直角坐标机器人控制软件 V1.0	2016SR361756	2015 年 7 月 15 日	2016 年 12 月 9 日	雷赛控制
42	雷赛总线扩展模块软件 V1.0	2021SR0136951	2020 年 1 月 5 日	2021 年 1 月 25 日	雷赛控制
43	雷赛 DMC5800 运动控制卡软件 V1.0	2018SR296357	2017 年 8 月 7 日	2018 年 5 月 2 日	雷赛控制
44	雷赛图形处理软件 V1.0	2011SR029054	2011 年 3 月	2011 年 5 月	雷赛控制

序号	著作权名称	著作权登记号	开发完成日期	首次发表日期	证载权利人
			10日	16日	

(3) 商标

本次估值申报的注册商标共1项，明细如下：

序号	商标名称	注册证号	注册人	注册有效期
1	lesdCNC	第 8573819 号	雷赛控制	2031 年 8 月 27 日

四、价值类型

根据本次估值目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次估值的价值类型，是遵照价值类型与估值目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和估值对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的估值结论价值类型。

五、估值基准日

本项目估值基准日是2021年9月30日。该估值基准日是由委托人确定的。

选择该估值基准日的理由是：

(一) 该估值基准日，符合相关经济行为的需要，有利于估值目的的实现。

(二) 该估值基准日为被估值单位会计期末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于估值工作的完成。

六、估值依据

本次估值遵循的估值依据主要包括法律法规依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《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六次会议修订通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布，2017年10月30日，国务院第191次常务会议通过修订）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订）；

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税2016第36号）；

7. 财政部、税务总局、海关总署公告2019年3月20日发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）；

8. 国家税务总局《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2017年第24号）

9. 《《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；

10. 《中华人民共和国商标法》（1982年8月23日第五届全国人民代

表大会常务委员会第二十四次会议通过，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

11. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第306号，2009年12月30日国务院第95次常务会议通过修正）；

12. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第651号）（2014年5月1日起施行）

13. 公司注册资本登记管理规定（工商总局令 第64号）；

14. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

15. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）资产权属依据

1. 企业营业执照；

2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；

3. 重要资产购置合同或凭证；

4. 专利证书、著作权证书、商标注册证等；

5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（三）取价依据

1. 全球宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；

2. 近年的财务报表及财务明细账；

3. 企业提供的未来收益预测资料；

4. 企业提供的收入、成本、费用构成及分析资料；

5. 企业提供的部分合同、协议等；

6. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；

7. 企业所处国家和地方税收政策和规定；

8. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；

9. 同花顺软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
10. 企业提供的产品开发、市场销售等经营的资料;
11. 企业固定资产折旧计提方法;
12. 企业的财务会计核算制度;
13. 机械工业出版社出版的《2021 机电产品价格信息数据库查询系统》;
14. 当地机电产品市场行情;
15. 被评估企业提供的相关合同、协议、部分财务资料;
16. 估值专业人员调查了解到的其他资料。

(四) 其他参考资料

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 被估值单位历史年度审计报告;
3. 估值专业人员进行的市场调查资料;
4. 估值专业人员现场勘察及询证的相关资料;
5. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
6. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料, 以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、估值方法

(一) 估值方法的选择

根据本项目的估值目的, 估值范围涉及企业的全部资产及负债。资产评估的基本估值方法可以选择市场法、收益法和成本法(资产基础法)。

企业价值评估中的市场法, 是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较, 确定估值对象价值的估值方法。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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被估值企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被估值企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次估值未采用市场法进行评估。

企业价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。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估值对象价值的具体方法。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。本次估值以估值对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可用货币量化，具备采用收益法进行估值的基本条件，本项目适宜采用收益法进行估值。

企业价值估值中的资产基础法，是指以被估值单位估值基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行估值。

结合估值对象、价值类型、估值目的等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法进行估值。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体估值方法应用

（一）关于流动资产的估算

1. 货币资金

货币资金为现金和银行存款。

对于货币资金的估算，估值专业人员通过对申报单位估值基准日库

存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于银行存款以核实后的账面值确认为评估值。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

估值专业人员根据企业提供的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产清查评估明细表，查阅了财务明细账及相关会计凭证，索取了有关证明文件，了解、核实投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法等相关情况，查阅了公司章程和有关会计记录等，对投资形成的原因、账面价值和实际状况等进行了取证核查，以确定投资的真实性和完整性。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为银行理财产品，以核实后的账面值确认为评估值。

3. 应收票据及应收款项融资

估值专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。通过核查，估值专业人员认为企业票据变现能力强，发生坏账的可能性很小，以核实后账面值确定评估值。

4. 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的估算，估值专业人员分析其业务内容、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，在核查的基础上，采用账龄分析法、个别认定法，对风险损失进行估计，估值专业人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当，以账面价值减去评估风险损失作为评估值，坏账准备评估为零。

5. 预付款项

对预付款项的估算，估值专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了估值基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和

收到的货物情况。预付款项多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面值确定评估值。

6. 存货

(1) 原材料

原材料账面价值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随用随购买的材料，账面价值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于市场售价波动较大的材料，按基准日最新市场购置价乘以实际数量确定评估值。对于核实后，盘亏的原材料，评估为零。

(2) 委托加工物资

委托加工物资系企业委托外单位加工的材料价值。账面价值由发生材料成本、加工费及合理费用构成，成本入账及时、结转完整，金额准确，以核实后账面价值确定评估值。

(3) 产成品

对于产成品，首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在估值基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，估值专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。由于产品的正常销售价格高于其账面成本，按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-营业税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r)

其中：销售费用率=销售费用/营业收入

营业税金及附加率=营业税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r 为一定的扣除率，畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

(4) 在产品

企业在产品包括人工费、材料费、辅料费等费用，在了解在产品内容的基础上，估值专业人员对成本的核算和归集进行了核实，对委托生产和会计部门在产品的成本资料进行分析，该企业成本分摊、归集基本正确，在产品以其账面价值确定评估价值。

7. 其他流动资产

对于其他流动资产的估算，估值专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次，核查相关的合同及凭证，确认账面数的真实、合理，发生金额计算准确，以经核实后的账面价值确定评估值。

(二) 关于设备类资产的估算

根据本次估值目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次估值采用重置成本法。即以估值基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

评估值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 评估值=重置价值×成新率

部分购置年代较久的设备存在一定功能性贬值，已在重置价值中考虑；委估机器设备均在正常使用，无长期闲置设备，故不存在明显经济性贬值迹象。

1. 重置价值的确定

(1) 一般国产设备重置价值的确定

重置价值=购置价(含税)+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

设备购置价取值,一方面依据中国机械工业信息研究院编写《2020机电产品报价手册》(中国机械工业出版社)以及生产厂商的报价资料等,一方面通过市场调查,直接或以电话方式与设备供应商联系,索取评估基准日的价格。

设备运杂费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》,综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小。

设备安装调试费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》及其他同类行业的概算资料,结合安装难易复杂程度决定费率大小。

可抵扣增值税=设备购置价(含税)/1.13*13%+运杂费/1.09*9%+安装调试费/1.09*9%

(2) 车辆重置价值的确定

车辆的重置价值由车辆现行市场价格、车辆购置附加税和其他杂费组成。即:

重置价值=车辆现行市场价格(不含税)+车辆购置附加税+其他杂费

2.成新率的确定

(1) 一般设备成新率的确定

设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

N_0 为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年

限) $\times 100\%$

K_1-K_7 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

(2) 车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、原环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，对于本次委估车辆的成新率按以下方法确定，其中使用年限成新率采用双倍递减法，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘查情况，确定最终综合成新率。

(三) 关于无形资产的估算

1. 软件类无形资产的估算，对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值。

2. 对技术类无形资产的估算，最常用的方法为收益现值法。因为技术的开发本身就是对未来的投资，其价值最终是用未来的回报来体现的。收益现值法的关键是要界定委托评估技术类所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。本次估值经综合分析决定对雷赛控制的技术资产采用销售收入分成法进行估算。

本次估值中的分成法，即首先预测技术类资产生产的技术产品在技术资产剩余的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的销售收入分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行

折现，得出的现值之和即为委托估值技术类资产的评估值，其基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中：P —— 无形资产评估值

K —— 无形资产销售收入分成率

R_i —— 技术产品第i期的销售收入

n —— 收益期限

r —— 折现率

其中：

销售收入分成率计算公式如下：

$$K = l + (h - l) \times q$$

式中：K -- 待估专利权收入分成率；

l -- 分成率的取值下限；

h -- 分成率的取值上限；

q -- 分成率的调整系数。

2. 对于商标专用权的评估，仅用于雷赛控制所生产产品的标识，其商标对公司盈利能力贡献不大，本次评估对商标专用权采用成本法进行评估。商标专用权评估价值计算公式如下：

商标专用权评估值 = 商标注册前查询费 + 商标注册规费 + 注册代理费

（四）关于长期待摊费用的估算

长期待摊费用为办公楼装修等费用的摊余额。估值专业人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利，本次估值按照核对无误的账面价值确认长期待摊费用评估值。

（五）关于递延所得税资产的估算

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次估值对企业计提的资产减值准备计算的合理性和正确性进行了调查核实。对于由于资产减值准备的按其账面价值确定为评估值。

（六）关于负债的估算

企业申报的负债为流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体估值方法应用

本次收益法评估的现金流量选用企业现金流，折现率选用加权平均资本成本估价模型(“WACC”)。

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_{n+1}/r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——估值基准日的企业营业性资产价值

R_i——企业未来第 i 年预期自由净现金流

r——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

i——收益计算年

n——折现期

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指估值基准日超过企业生产经营所需，估值基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产、负债是指与被估值单位生产经营无关的，估值基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。主要采用成本法确定估值。

4. 预测期及收益期的确定

本次估值采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2021年10月1日至2025年12月31日，共计4年1期，在此阶段根据雷赛控制的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2026年1月1日至永续经营，在此阶段雷赛控制均按保持2025年预测的稳定收益水平考虑。

5. 净现金流量的确定

本次估值现金流量采用企业自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金追加额

6. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次估值收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选用加权平均资本成本定价模型（WACC）计算。

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

$kd = \text{债务资本成本}$

$t = \text{所得税率}$

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估值投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

公式： $K_e = R_f + \beta L \times ERP + \text{Alpha}$

R_f : 无风险报酬率；

βL : 企业风险系数；

ERP : 市场风险溢价；

Alpha : 企业特定风险调整系数。

本次估值，考虑了被估值单位生命周期的路径，预期了被估值单位风险与现金流特征的变化，合理的反映了不同生命周期的风险。

十、估值程序实施过程和情况

估值专业人员对估值对象涉及的资产和负债实施了估值工作，本次估值程序实施过程介绍如下：

（一）明确估值业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被估值单位和委托人以外的估值委托合同中约定的其他估值报告使用人；估值目的；估值对象和估值范围；价值类型；估值基准日；估值报告使用限制；估值报告提交时间及方式；估值服务费总额、支付时间和方式；委托人与估值专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订估值委托合同

根据估值业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该估值业务。资产

评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立估值委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制估值计划

本公司承接该估值业务后，立即组织估值专业人员编制了估值计划，并合理确定估值计划的繁简程度。估值计划包括资产估值业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据估值业务具体情况，我们对估值对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被估值单位提供涉及估值对象和估值范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被估值单位对其提供的估值明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 估值专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取估值业务需要的资料，了解估值对象现状，关注估值对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对估值范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集估值资料

我们根据估值业务具体情况收集估值资料，并根据估值业务需要和估值业务实施过程中的情况变化及时补充收集估值资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被估值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；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报

告、专业报告及政府文件等形式；

3. 估值专业人员依法对估值活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 估值专业人员根据估值业务具体情况对收集的估值资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制估值报告的依据。

(六) 评定估算

1. 收益法估值的主要工作，估值专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行估值测算，并反复进行修正，初步确定收益法的估值结果。

2. 资产基础法估值的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种估值方法的测算结果确定本次资产评估工作的最终估值结论。

(七) 编制和提交估值报告

在上述工作的基础上，起草估值报告书初稿。本公司内部对估值报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就估值报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对估值报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部估值报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式估值报告向委托人提交。

十一、估值假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被估值资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其估值结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被估值单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次估值假设估值基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设被估值单位各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被估值单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 本次估值的各项资产均以估值基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以估值基准日的国内有效价格为依据。

7. 假设估值基准日后被估值单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设估值基准日后被估值单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

9. 假设估值基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10. 假设被估值单位未来持续被认定为高新技术企业，享受 15% 的企业所得税优惠税率。

11. 假设被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）估值限制条件

1. 本估值结果是依据本次估值目的，以公开市场为假设前提而估算的估值对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其估值价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 估值报告中所采用的估值基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据估值基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告估值结果在以上假设和限制条件下得出，当上述估值假设和限制条件发生较大变化时，估值结果无效。

十二、估值结论

(一) 资产基础法估值结果

经资产基础法评估，雷赛控制总资产账面价值为 22,072.38 万元，评估价值为 25,614.98 万元，增值额为 3,542.60 万元，增值率为 16.05%；总负债账面价值为 4,386.68 万元，评估价值为 4,386.68 万元，估值无增减值；所有者权益（股东权益）账面价值为 17,685.70 万元，评估价值为 21,228.30 万元，增值额为 3,542.60 万元，增值率 20.03%。具体见估值结果汇总表：

估值结果汇总表

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%
1	流动资产	21,645.23	23,239.05	1,593.82	7.36
2	非流动资产	427.15	2,375.93	1,948.78	456.23
3	其中：固定资产	196.20	222.59	26.39	13.45
4	无形资产	139.97	2,062.36	1,922.39	1,373.43
5	长期待摊费用	60.89	60.89		
6	递延所得税资产	30.09	30.09		
7	资产总计	22,072.38	25,614.98	3,542.60	16.05
8	流动负债	4,386.68	4,386.68		
9	负债合计	4,386.68	4,386.68		
10	净资产	17,685.70	21,228.30	3,542.60	20.03

(二) 收益法估值结果

经评估，于估值基准日 2021 年 9 月 30 日，用收益法评估的雷赛控制股东全部权益价值评估值为 94,470.00 万元，与账面所有者权益（股东权益）17,685.70 万元相比评估增值 76,784.30 万元，增值率 434.16%。

(三) 估值结果分析及最终估值结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 94,470.00 万元，资产基础法

评估后的股东全部权益价值为 21,228.30 万元,两者相差 73,241.70 万元。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值。收益法侧重企业未来的收益,是以被估值单位现有的资产产生的未来收益经过折现后的现值和作为被估值单位股权评估价值。企业作为整体性资产具有综合获利能力,而资产基础法没有考虑企业的未来发展因素,也没有考虑到其他未记入财务报表的因素,往往使企业价值被低估,不能全面、合理的反映出企业的真实价值。在运用收益法估值中,不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值,同时也考虑了资产负债表上未列示的诸如行业优势、技术优势、销售渠道、客户关系、人力资源、管理团队等企业经营的重要资源,由于难以合理分离上述各项因素的价值,资产基础法估值结论中未能体现其价值。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外,还应包含技术及研发团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了估值,但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献,也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产,所以估值结果比资产基础法高。鉴于本次估值目的,收益法估值的途径能够客观、合理地反映估值对象的价值,故以收益法的结果作为最终估值结论。

(四) 估值结论

经评估,于估值基准日 2021 年 9 月 30 日,雷赛控制股东全部权益价值为 94,470.00 万元人民币,金额大写:人民币玖亿肆仟肆佰柒拾万元整。

十三、特别事项说明

估值报告使用人在使用本估值报告时，应关注以下特别事项对估值结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而估值专业人员已履行估值程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及估值专业人员不承担相关责任。

（二）由雷赛控制提供的与估值相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等估值所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）估值专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次估值未发现存在产权争议事项，但评估报告是对估值对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次估值报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：容诚审字[2021]518Z1147号）的审计结果。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况
无。

（六）估值程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对估值结论影响的情况

估值过程中，估值专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于估值专业人员的外观观察和被估值企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断

设备状况。

(七) 估值资料不完整的说明

本次估值未发现重要估值资料存在不完整的情形。

(八) 委托人未提供的其他关键资料情况

无

(九) 估值基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十) 担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

无。

(十一) 租赁事项

本次评估雷赛控制经营场地租赁情况，详见下表：

出租人	租赁房屋地址	租赁起始日	租赁到期日	租赁面积 (m ²)
深圳市雷赛智能控制股份有限公司	南山智园 A3 栋 9-10 楼	2019 年 7 月 10 日	2022 年 7 月 9 日	2,537.29
深圳市南山区政府公共物业管理中心	南山智园 A3 栋 12 楼	2020 年 6 月 18 日	2023 年 6 月 17 日	1,841.98
梁高	塘朗商务公寓（朗景楼）	2020 年 7 月 1 日	2021 年 6 月 30 日	216.00
柳会民	洪山区关山大道特 1 号	2021 年 6 月 1 日	2021 年 11 月 30 日	86.10
苏州脉山龙信息技术服务有限公司	苏州工业园区	2019 年 12 月 1 日	2021 年 11 月 30 日	96.00
深圳市创奇鑫实业发展有限公司	西丽百旺信工业区六区 18 栋 2 层南侧	2021 年 4 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	3140.00
深圳市雷赛智能控制股份有限公司	百旺信工业区 31 栋 6 层 611、613、615、617 共 4 间	2021 年 5 月 1 日	2023 年 8 月 31 日	146.64

(十一) 本估值结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十二) 本次估值中所涉及的未来盈利预测是建立在由雷赛控制管理层制定，并经雷赛控制以及委托人确认的基础上的。雷赛控制对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未

来盈利预测的合理性和可实现性负责。本估值报告是在雷赛控制提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；估值专业人员的责任是对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（十三）本次收益法估值中所采用的估值假设是在目前条件下，对估值对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。估值专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）估值基准日至估值报告日之间可能对估值结论产生影响的事项

估值基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对估值结论造成影响时，不能直接使用本估值结论，须对估值结论进行调整或重新估算。资产评估机构对估值基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就估值基准日后发生的事项或情况修正估值报告。

（十五）本次估值对应的经济行为中，可能对估值结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

估值结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构估值专业人员的执业水平和能力的影响。

估值报告使用人应注意以上的特别事项对估值结论所产生的影响。

十四、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途，不得

用于本估值目的之外的其他经济行为。

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

（三）除委托人、估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

（四）估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

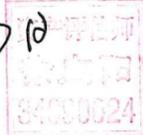
（六）估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书估值结论自估值基准日起算有效使用期限为一年，即自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日期间使用有效。当估值目的在估值基准日后的一年内实现时，估值结论可以作为本估值目的的参考依据，超过一年，需重新进行评估。

十五、估值报告日

本报告书形成时间为：2021 年 11 月 22 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：  

资产评估师：  

资产评估师：  



估值报告附件

- (一) 委托人及被估值单位营业执照复印件;
- (二) 被估值单位估值基准日审计报告(复印件);
- (三) 委托人和被估值单位承诺函;
- (四) 资产评估师承诺函;
- (五) 评估机构备案公告复印件;
- (六) 评估机构营业执照复印件;
- (七) 签字资产评估师资格证书登记卡复印件。