

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4711020141471201201900026

资产评估报告名称： 深圳市汇川技术股份有限公司拟发行股份及支付
现金购买上海贝思特电气有限公司股权项目资产
评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字（2019）第0510号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 郑陈武（资产评估师）、王美容（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市汇川技术股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买
上海贝思特电气有限公司股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0510 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD



二〇一九年五月二十日

目 录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 5

 一、委托人、被评估单位概况和评估委托合同约定的其他评估报告使用者 .. 5

 二、评估目的 19

 三、评估对象和评估范围 19

 四、价值类型 20

 五、评估基准日 20

 六、评估依据 21

 七、评估方法 23

 八、评估程序实施过程和情况 36

 九、评估假设 38

 十、评估结论 40

 十一、特别事项说明 41

 十二、资产评估报告的使用限制说明 46

 十三、资产评估报告日 47

资产评估报告附件 49

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

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

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

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

深圳市汇川技术股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买
上海贝思特电气有限公司股权项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 0510 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受深圳市汇川技术股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市汇川技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海贝思特电气有限公司股权而涉及上海贝思特电气有限公司的股东全部权益在 2018 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、评估目的：根据深圳市汇川技术股份有限公司第四届董事会第十四次会议决议公告（汇川技术 2019-034 号公告），深圳市汇川技术股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海贝思特电气有限公司股权，需要对上海贝思特电气有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：上海贝思特电气有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：上海贝思特电气有限公司经审计后的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

采用收益法评估后的贝思特股东全部权益价值为 249,389.01 万元，评估增值 202,681.35 万元，增值率为 433.94%。

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十一项“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及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）纳入评估范围的上海贝思特电气有限公司的 D 栋厂房，为上海贝思特电气有限公司在上海贝恩科电缆有限公司的土地上加建的厂房，建筑面积合计为 7,248.00 平方米；上海晨茂电子电器有限公司在其自有土地上加建二层厂房及钢棚等临时构筑物，建筑面积合计 4,172.00 平方米。根据《交易对方关于标的公司及其子公司自有及租赁不动产的权属或合规性瑕疵相关风险的承诺》，交易对方赵锦荣、朱小弟、王建军出具承诺：“若因标的公司自有、自建的不动产的权属或合规性瑕疵导致相关不动产被没收、被拆除、被征用、被第三方主张权属等原因导致标的公司的生产场地部分或整体搬迁的（如发生），本人将承担全部搬迁费用，并向标的公司补偿因部分或整体搬迁造成的全部实际经济损失”。因此本次评估时，未考虑该事项对评估结果的影响，提请评估报告使用者注意。

（二）抵押事项：2017 年 9 月 11 日，上海贝恩科电缆有限公司与江苏银行上海南汇支行签订《最高额抵押合同》（合同编号：DY152017000055），以其自有的[沪房地南字（2008）第 014801 号]房地产权，就上海贝恩科电缆有限公司与江苏银行上海南汇支行之间自 2017 年 9 月 11 日起至 2020 年 9 月 10 日止签署的借款、银票、贸易融资、保函、资金业务及其他授信业务合同，提供最高额抵押担保，最高担保债权额不超过 5,300 万元，本次评估未考虑抵押事项对评估结果产生的影响。

（三）上海贝思特电气有限公司及下属子公司目前使用的厂房及办公场所多为租赁取得，本次评估假设上海贝思特电气有限公司及下属子公司所租赁物业合同到期后，能够持续租赁目前所使用的场所，请报告使用者注意。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起，至 2019 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

深圳市汇川技术股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买
上海贝思特电气有限公司股权项目
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0510 号

深圳市汇川技术股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份及支付现金购买上海贝思特电气有限公司股权而涉及上海贝思特电气有限公司的股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况和评估委托合同约定的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

企业名称：深圳市汇川技术股份有限公司（以下简称“汇川技术”）

证券代码：300124

注册地址：深圳市龙华新区观澜街道高新技术产业园汇川技术总部大厦

法定代表人：朱兴明

统一社会信用代码：914403007488656882

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2003 年 4 月 10 日

经营范围：一般经营项目：工业自动化产品、新能源产品、新能源汽车、自动化装备、机械电子设备、物联网产品、机电产品和各种软件的研发、设计、系统集成、销售和技术服务（以上不含限制项目）；房屋租赁；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：工业自动化产品、新能源产品、新能源汽车、自动化装备、机械电子设备、物联网产品、机电产品和各种软件的生产。

（二）被评估单位概况

1.基本信息

企业名称：上海贝思特电气有限公司（简称“贝思特”或“公司”）

注册地址：浦东新区沪南公路 2502 号－409 室 90 号

法定代表人：朱小弟

注册资本：1,000.00 万元人民币

实收资本：1,000.00 万元人民币

统一社会信用代码：9131011575033208X2

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立时间：2003 年 05 月 19 日

经营范围：立体停车库、电梯、自动扶梯的控制设备，电子电器产品，五金电器部件，制造，加工，销售；电线电缆，控制电缆的加工、销售；从事货物及技术的进出口业务。

2.历史沿革及股权转让

（1）2003 年 5 月，贝思特成立

2003 年 5 月 8 日，上海贝思特电子部件有限公司、朱小弟、丁志明共同签署了公司章程，共同决定投资 1,000 万元设立公司。

2003 年 5 月 15 日，上海新汇会计师事务所有限公司出具汇验内字（2003）第 1626 号《验资报告》，经审验：截至 2003 年 5 月 15 日，贝思特已收到全体股东缴纳的注册资本合计 1,000 万元，均以货币出资。

2003 年 5 月 19 日，上海市工商局向贝思特核发《企业法人营业执照》，核准贝思特成立。贝思特设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	上海贝思特电子部件有限公司	870.00	87.00%

2	朱小弟	80.00	8.00%
3	丁志明	50.00	5.00%
	合计	1,000.00	100.00%

(2) 2005 年 4 月，第一次股权转让

2005 年 4 月 21 日，丁志明与乔忠良签订《股权转让协议》，约定将其持有的贝思特 5%股权作价 50 万元人民币转让给乔忠良。

2005 年 4 月 25 日，贝思特召开股东会，并作出决议：同意股东丁志明将其持有公司 5%的股权（原出资额 50 万元）转让给乔忠良，其他股东放弃优先购买权；同意修改公司章程。同日，全体股东签订了《章程修正案》。

2005 年 5 月 13 日，上海市工商局向贝思特核发《企业法人营业执照》，核准了本次变更登记。本次股权转让完成后，贝思特的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	上海贝思特电子部件有限公司	870.00	87.00%
2	朱小弟	80.00	8.00%
3	乔忠良	50.00	5.00%
	合计	1,000.00	100.00%

(3) 2007 年 6 月，第二次股权转让

2007 年 6 月 7 日，乔忠良、上海贝思特电子部件有限公司与王建军、赵锦荣签订《股权转让协议》，约定乔忠良将其所持有贝思特 5%股权作价 50 万元转让给王建军；上海贝思特电子部件有限公司将其所持有贝思特 87%股权，其中 84%股权作价 840 万元转让给赵锦荣，3%股权作价 30 万元转让给王建军。

2007 年 6 月 7 日，贝思特召开股东会，会议决议：①同意股东乔忠良将其所持贝思特 5%的股权（原出资额 50 万元）作价 50 万元转让给王建军，其他股东放弃优先购买权；②同意股东上海贝思特电子部件有限公司将其所持贝思特 87%的股权（原出资额 870 万元）其中 84%股权作价 840 万元转让给赵锦荣，3%股权作价 30 万元转让给王建军，其他股东放弃优先购买权。

2007 年 6 月 19 日，贝思特取得了上海市工商行政管理局南汇分局换发的《企业法人营业执照》。本次股权转让完成后，贝思特的股权结构如下：

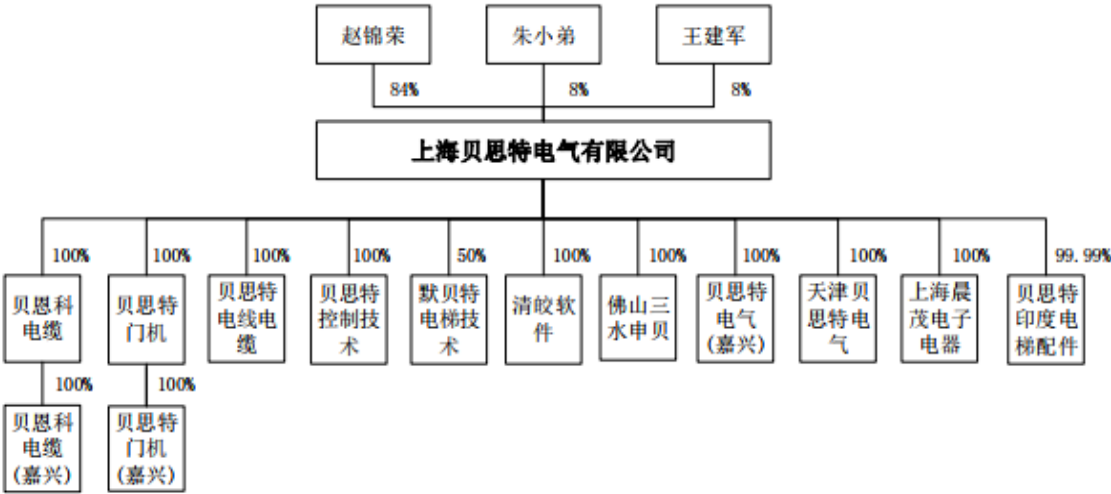
序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	赵锦荣	840.00	84.00%
2	朱小弟	80.00	8.00%
3	王建军	80.00	8.00%
	合计	1,000.00	100.00%

截至评估基准日，贝思特股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	赵锦荣	840.00	84.00%
2	朱小弟	80.00	8.00%
3	王建军	80.00	8.00%
	合计	1,000.00	100.00%

3.公司股权结构图及人力资源简介

（1）截止评估报告出具日，贝思特的股权结构如下：



（2）公司人力资源简介

贝思特设有人力资源部、信息技术部、技术研发部、制造部、采购部、销售部、品质部、财务部、物控部、制造工程部、安保部等部门，截止到评估基准日，母公司共有员工 1,781 人，母公司及下属子公司 2018 年平均人数 2899 人。

4.公司主要资产概况

贝思特及下属各主要子公司的实物资产主要有存货、房屋建筑物、机器设备、在建工程等。无形资产包括土地及软件。贝思特及下属部分重要公司的存货、固定资产、在建工程、无形资产情况如下：

（1）贝思特

1) 存货

存货包括原材料、产成品、在产品以及发出商品，原材料主要为外购的电气件及结构件，在产品主要为 LOP、COP、显示器以及按钮等，产成品主要为显示器、操纵箱、按钮以及单梯带显示呼梯盒等，发出商品主要为消防盒以及轿顶检修箱等。

2) 固定资产

贝思特主要固定资产为机器设备、运输车辆和电子设备。

机器设备主要为贴片机、印刷机、激光切割机、折弯机、冲床、检测仪以及其他辅助生产设备等，设备均分布在公司本部各车间，其中部分设备为进口设备，设备均根据企业设备维护保养计划进行维护保养，维护保养情况良好；车辆共 19 辆，包括宾利、丰田、别克、奔驰、宝马、江铃等，均停放在公司本部，车辆正常使用，年检合格，保养情况良好；电子设备主要为日常办公用设备，包括空调、复印机、投影仪、电脑、监控系统以及服务器等，分布在公司本部各部门，保养情况良好。

3) 在建工程

在建工程全部为在建安装设备，包括：按钮自动检测设备、PDM 项目以及波峰焊设备。设备尚未达到企业生产标准，截止到评估基准日，设备处于安装调试阶段。

4) 无形资产

无形资产主要为未入账的专利技术和软件著作权及外购办公软件。贝思特拥有有效专利及软件著作权合计 290 项，其中发明专利 6 项，实用新型专利 179 项，外观专利 88 项，软件著作权 17 项。专利技术、软件著作权及办公软件均正常使用。

（2）上海贝思特门机有限公司（以下简称“贝思特门机”）

1) 存货

存货包括原材料、产成品、在产品以及发出商品，原材料主要为各种支架，产成品主要为厅门门板组件、轿门安装附件等，在产品主要为轿门板、厅门板等，发出商品主要为消防盒以及轿顶检修箱等。

2) 固定资产

①房产概况

贝思特门机的房产为位于四川省遂宁市的商铺 1 间，建筑面积 117.07 平方米，钢混结构，总层数 5 层，房屋所在层为 1 层，建成于 2016 年 7 月，不动产权证号为川（2018）遂宁市不动产权第 0013180 号，权属人为上海贝思特门机有限公司。

②设备概况

贝思特门机设备包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。机器设备主要为激光切割机、折弯机、冲床、焊机、喷涂设备以及车间其他辅助生产设备。设备均分布在贝思特门机各车间，其中部分设备为进口设备，设备均根据企业设备维护保养计划进行维护保养，维护保养情况良好；车辆共 5 辆，包括辉腾、江铃全顺、别克、东风、奥迪，均停放在公司本部，车辆正常使用，年检合格，保养情况良好。电子及办公设备主要为日常办公用电子设备，包括空调、复印机、投影仪、电脑、监控系统以及服务器等，分布于公司各办公部门，使用正常。

3) 无形资产

无形资产主要为未入账的专利技术和软件著作权及外购办公软件，其中拥有有效专利技术和软件著作权合计 60 项，其中发明专利 5 项，实用新型专利 44 项，外观设计专利 9 项，软件著作权 2 项。专利技术、软件著作权及办公软件均正常使用。

（3）贝思特门机（嘉兴）有限公司（以下简称“嘉兴门机”）

1) 固定资产

嘉兴门机固定资产主要为机器设备，机器设备主要包括数控液压折弯机、滚压线等设备以及其他辅助生产设备，设备分布在嘉兴门机目前租赁的车间内。设

备均根据企业设备维护保养计划进行维护保养，维护保养情况良好。设备正常运行。

2) 在建工程

在建工程为嘉兴门机新建的一期、二期工程，一期建设厂房工程，目前待等竣工验收；第二期门卫一、厂房二、研发中心、门卫二项目主体已经完工，目前进入装饰阶段，工程位于浙江省嘉善县姚庄镇福泰路。

3) 无形资产

无形资产-土地使用权，主要是一块位于浙江省嘉善县姚庄镇南鹿村的土地，面积为 66,444.90 平方米，为工业用地，不动产权证号为浙（2017）嘉善县不动产权第 0007986 号，权属人为贝思特门机（嘉兴）有限公司。

无形资产-其他为拥有的由贝思特门机转来的专利技术和软件著作权合计共 7 项，其中发明专利 1 项，实用新型 2 项，软件著作权 4 项。

（4）上海贝恩科电缆有限公司（以下简称“贝恩科电缆”）

1) 存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品以及发出商品，原材料主要为端子、插件等，产成品主要为线束、电缆等，在产品主要为 KST 端子、AMP 插件等，发出商品主要为线束以及预制线等。

2) 固定资产

①房产概况

贝恩科电缆的房产包括厂房 1 幢、厂房 2 幢，建筑面积共 14,151.34 平方米，钢混结构，厂房均为 3 层（局部 4 层），建成于 2007 年，房地产权证号为沪房地南字（2008）第 014801 号，权属人为上海贝恩科电缆有限公司，现在出租供贝思特生产使用。

②设备概况

设备包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。机器设备主要为挤出机、绝缘机、高速绞线机、剥皮打端机、裁线机以及车间其他辅助生产设备。设备均分布在贝思特电缆各车间，其中部分设备为进口设备，设备均根据企业设备维护

保养计划进行维护保养，维护保养情况良好；车辆共 1 辆，截止现场清查时，车辆已出售，车牌已拍卖转让。电子及办公设备主要为日常办公用设备，包括空调、复印机、投影仪、电脑、监控系统以及厨房设备等，分布于贝恩科电缆各部门，均正常使用。

3) 无形资产

①土地使用权概况

无形资产主要是一块位于上海市南汇区（现浦东新区）航头镇航帆路 20 弄 5 号的土地，面积为 14,505.90 平方米，为工业用地，房地产权证号为沪房地南字(2008)第 014801 号，权属人为上海贝恩科电缆有限公司。

②其他无形资产概况

贝恩科电缆拥有的其他无形资产全部为专利技术，共 38 项，其中发明 4 项，实用新型 34 项。

(5) 上海贝思特电线电缆有限公司（以下简称“贝思特电线电缆”）

1) 存货

存货包括原材料、在产品，原材料为塑胶粒子材料等，在产品为塑胶粒子材料 TIO、钛白粉等。

2) 固定资产

固定资产主要为机器设备，机器设备主要有双阶挤出造粒机组弯机、双螺杆挤出机以及其他辅助生产设备，设备分布在造粒车间。设备均根据企业设备维护保养计划进行维护保养，维护保养情况良好，设备正常运行。

(6) 天津贝思特电气有限公司（以下简称“天津贝思特”）

天津贝思特的实物资产主要有存货、机器设备、其他无形资产等。

1) 存货

存货包括原材料、产成品、在产品，原材料主要为插座、支架等，产成品主要为轿厢操纵盘、门机等，在产品主要为线束等。

2) 固定资产

天津贝思特的固定资产主要为机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。机

器设备主要为数控折弯机、数控金属薄板开槽机等设备以及其他辅助生产设备。设备均根据企业设备维护保养计划进行维护保养，维护保养情况良好。设备均处于正常使用状态。

车辆共 3 辆，包括别克商务车、东风轿车以及东风厢式货车。车辆正常使用，年检合格，保养情况良好。

电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，主要购于 2012 年到 2018 年，包括空调、复印机、投影仪、电脑等，均正常使用。

3) 其他无形资产天津贝思特其他无形资产全部为未入账的专利技术，共 15 项，全部为实用新型。

(7) 佛山市三水申贝电梯配件有限公司（以下简称“佛山三水申贝”）

佛山三水申贝实物资产为机器设备、车辆、电子设备等。

机器设备主要为数控激光切割机、数控液压折弯机等，均分布在佛山三水申贝各车间，其中部分机器设备为贝思特转来的二手设备；车辆为 1 辆别克商务车，现停放于公司本部，车辆处于正常使用状态；电子及办公设备为 1 台笔记本电脑以及 1 台深信服网络机，分布在佛山三水申贝办公部门，设备处于正常使用状态。

(8) 上海晨茂电子电器有限公司（以下简称“上海晨茂”）

1) 固定资产

①房产概况

上海晨茂的房屋建筑物主要包括厂房 1 和厂房 2。厂房 1 于 2007 年 10 月建成，房地产权证号为房权证沪房地浦字（2013）第 221851 号，证载面积 11,125.57 平方米，房屋结构为钢混结构，房屋共三层，房屋用途为工业厂房。厂房 2 于 2010 年 6 月建成，房地产权证号为房权证沪房地浦字（2013）第 221850 号，证载面积 5,249.16 平方米，房屋结构为钢混结构。房屋共三层、局部四层，房屋用途为工业厂房。权属人为上海晨茂电子电器有限公司，现在供贝思特生产使用。

① 设备概况

上海晨茂的机器设备为两台电梯，为公司两栋厂房的配套设施。截至评估基准日，设备正常使用。企业定期对设备进行检查以及维护保养，设备保养状态良

好，使用状态较佳。

2) 无形资产-土地

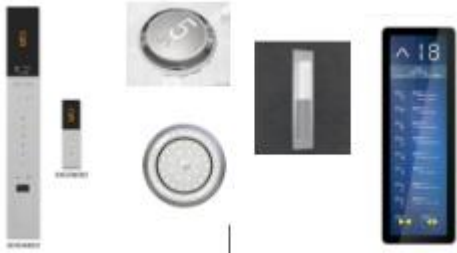
无形资产主要是一块位于上海市南汇区（现浦东新区）航头镇航帆路 2 号的土地，于 2004 年 6 月 22 日取得，地号为：南汇区航头镇 4 街坊（村）16/4 宗地，图号为：II113-116/53-56；土地登记用途为：工业；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2054 年 6 月 21 日；土地使用权面积为 10,624.00 平方米，房地产权证号为沪房地南字（2013）第 221851 号、沪房地南字（2013）第 221850 号，权属人为上海晨茂。

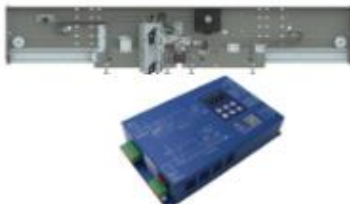
5.公司主营业务概况

（1）主营产品或服务

贝思特专注于电子和结构结合类电梯配套产品的研发、生产和销售，致力于为电梯客户提供全方案的电梯电气部件产品和服务，包括从需求方案的形成、研发设计、生产制造、工程应用、现场支持、持续改进的产品全生命周期服务，以支持电梯客户提升品牌价值。贝思特及下属公司的产品包括人机界面、门系统、电缆、井道电气及其他（控制系统等）电梯电气部件，涵盖了较为完整的电梯电气系统产品系列。公司主要配套奥的斯、通力、蒂森、东芝、华升富士达、迅达等全球著名电梯整梯厂商。

公司主要产品如下：

产品	具体产品名称	产品示意图
人机界面	按钮、操纵盘/显示器、方向灯、显示模块、轿厢照明等	

产品	具体产品名称	产品示意图
井道电气	机房电源箱、检修盒、井道配件、井道照明、对讲机等	
门系统	控制器、门机、层门等	
线缆	随动线缆、井道电缆、机房电缆、轿顶电缆等	
其他	变频器、控制柜等	

(2) 经营模式

1) 采购模式

贝思特由计划部根据客户订单排期和库存情况，向采购部发出采购指令，采购部根据计划部具体要求向原材料供应商采购，通过向对多家供应商询价、比价和议价后确定供应商及原材料价格。同时，为了确保采购质量和供货的稳定性，公司建立了完整采购管理程序，对供应商资格、评审以及持续评估均有严格的要求和科学管理。

2) 生产模式

贝思特主要按照客户订单实行“以销定产”的生产模式，即具体根据客户的订单

制订计划并组织生产。在接到客户订单后，开展技术处理和任务分解、制定生产计划、进行生产准备、产品制造、检验、入库、发货。整个过程，需要严格遵循客户下达的产品技术要求和交货时间。利用可追溯系统，质量控制贯穿于整个产品制造过程，所有的检测和测量过程均按照客户的要求执行。

3) 销售模式

贝思特的产品销售主要为直销模式，产品直接销售给国内外客户。

贝思特与国内外电梯整梯厂商建立了长期稳定的合作关系，一般先与客户签订全年框架性协议，约定产品的基准价格、质量标准、交货方式、结算方式等，随后根据客户发出的订单确定每批次产品的销售价格、交付数量等，从而完成生产和发货。贝思特建立了面向终端客户的销售服务网络体系，能够在售前技术支持和售后服务方面更快速响应客户需求。

6.财务状况表及经营成果

合并财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2018.12.31	2017.12.31
流动资产	100,862.14	94,938.89
非流动资产	28,896.26	20,088.29
其中：长期股权投资	1,254.22	1,437.73
投资性房地产		
固定资产	11,503.87	10,468.58
在建工程	10,776.33	2,505.55
无形资产	3,089.07	3,163.09
其他	2,272.78	2,513.34
资产总计	129,758.41	115,027.18
流动负债	75,972.29	64,712.65
非流动负债	110.34	206.34
负债总计	76,082.64	64,918.99
净资产	53,675.77	50,108.19

母公司财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2018.12.31	2017.12.31
流动资产	62,847.05	55,834.42
非流动资产	30,723.03	16,225.66
其中：长期股权投资	24,001.29	10,442.71
投资性房地产		
固定资产	5,512.12	4,419.83
在建工程	200.27	69.54
无形资产	204.56	212.50
土地使用权		
其他	804.79	1,081.08
资产总计	93,570.07	72,060.09
流动负债	46,752.29	33,496.11
非流动负债	110.12	133.85
负债总计	46,862.41	33,629.96
净资产	46,707.66	38,430.13

合并经营成果表

金额单位：万元

项目名称	2018 年	2017 年
一、营业收入	242,438.25	218,138.65
减：营业成本	182,424.97	166,554.83
税金及附加	472.85	759.73
销售费用	8,201.56	8,391.89
管理费用	11,009.35	12,504.66
研发费用	13,625.12	12,400.91
财务费用	544.11	164.50
资产减值损失	1,274.19	1,322.47

项目名称	2018 年	2017 年
加：其他收益	1,213.72	1,549.48
投资收益	-515.76	1,107.88
公允价值变动收益	-293.52	224.81
资产处置收益	0.00	3,965.98
二、营业利润	25,290.53	22,887.81
加：营业外收入	1,662.61	1,065.37
减：营业外支出	30.65	15.34
三、利润总额	26,922.49	23,937.84
减：所得税费用	3,020.24	3,038.61
四、净利润	23,902.25	20,899.23

母公司经营成果表

金额单位：万元

项目名称	2018 年	2017 年
一、营业收入	162,596.95	140,016.36
减：营业成本	125,442.73	105,673.57
税金及附加	146.51	130.38
销售费用	5,764.93	5,498.70
管理费用	7,580.86	7,829.11
研发费用	7,280.91	7,314.83
财务费用	366.44	-237.68
资产减值损失	934.90	439.79
加：其他收益	424.29	449.40
投资收益	484.42	-83.08
公允价值变动收益	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	2,145.72
二、营业利润	15,988.37	15,879.69
加：营业外收入	804.20	440.54
减：营业外支出	26.40	0.52

项目名称	2018 年	2017 年
三、利润总额	16,766.17	16,319.71
减:所得税费用	1,696.06	2,060.45
四、净利润	15,070.11	14,259.26

上表中列示的 2017 年、2018 年数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2019]第 ZI50053 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人汇川技术拟发行股份及支付现金购买贝思特股权，双方无隶属关系。

二、评估目的

根据深圳市汇川技术股份有限公司第四届董事会第十四次会议决议公告（汇川技术 2019-034 号公告），汇川技术拟发行股份及支付现金购买贝思特股权，需要对贝思特的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为贝思特的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为贝思特于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 93,570.07 万元，负债账面价值 46,862.41 万元，净资产账面价值 46,707.66 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

项目名称	账面价值
流动资产	62,847.05
非流动资产	30,723.03
其中：长期股权投资	24,001.29

项目名称	账面价值
投资性房地产	0.00
固定资产	5,512.12
在建工程	200.27
无形资产	204.56
土地使用权	0.00
其他	804.79
资产总计	93,570.07
流动负债	46,752.29
非流动负债	110.12
负债总计	46,862.41
净资产	46,707.66

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，且业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具信会师报字[2019]第 ZI50053 号无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

纳入评估范围内的表外资产无形资产主要为未在账面反映的贝思特所拥有的发明专利、实用新型、外观专利及软件著作权等。该类无形资产主要为企业在研发、生产人机界面以及井道电气产品过程中形成的技术。截至本报告出具之日，贝思特拥有有效专利和软件著作权合计 290 项，其中发明专利 6 项、实用新型专利 179 项，外观专利 88 项，软件著作权 17 项。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 12 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。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 深圳市汇川技术股份有限公司第四届董事会第十四次会议决议公告（汇川技术 2019-034 号公告）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
11. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35

号)；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 专利证书；
9. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)；
3. 上海市建筑和装饰工程预算定额（SH 01-31-2016）；

4. 上海市安装工程预算定额（SH 02-31-2016）；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
6. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2018年）；
7. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
8. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
9. 《机电产品报价手册》；
10. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
11. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
12. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
13. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
14. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；
15. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
16. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

考虑到我国目前的市场发展状况和被评估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被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益。

(1) 货币资金：包括库存现金和银行存款。

1) 库存现金：评估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符，对币种为人民币的，以盘点核实后账面价值作为评估值；库存现金为外币的，评估人员按盘点核实后账面外币金额乘以评估基准日外币兑人民币汇率确认估值。

2) 银行存款：包括人民币存款和美元存款。评估人员查阅了相关会计记录及银行对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。对人民币存款，以清查核实后的账面值确认评估值，对外币存款，以清查核实后的外币金额乘以评估基准日外汇兑人民币汇率确认评估值。

(2) 应收票据及应收账款：其中应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。其中应收账款，核对应收账款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在

逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（3）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）其他应收款：核对其他应收款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（5）存货

外购存货：主要包括原材料、在库周转材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。考虑公司生产基本上基于订单生产，因此对于库龄为半年以内的产成品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于库龄为半年以上的产成品根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销

售产品，根据其可变现净值确定评估值。对发出商品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；

在产品：对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

（6）其他流动资产：包括企业购买的理财产品和多缴纳的企业所得税。对于理财产品，评估人员收集了理财产品购买协议，核实了投资形成日期、原始投资成本，查询了年收益率情况，并向相关机构进行函证，以经核实后的原始投资成本加上持有期间产生的利息收入确认评估值；对于多缴纳的企业所得税，评估人员通过了解企业适用的税率、税额等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，经核实，企业税款金额与申报数相符，故以核实后账面值作为评估值。

（7）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

（1）长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 12 家，包括全资子公司 9 家、控股公司 2 家，参股公司 1 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	投资日期	持股比例	账面价值	备注
1	上海贝思特门机有限公司	2018-1	100%	13,482.08	
2	上海贝恩科电缆有限公司	2017-11	100%	4,392.88	
3	贝思特电线电缆有限公司	2017-11	100%	2,481.42	
4	天津贝思特电气有限公司	2012-3	100%	100.00	
5	佛山市三水申贝电梯配件有限公司	2017-12	100%	8.00	
6	贝思特电气（嘉兴）有限公司	2018-9	100%	200.00	
7	上海晨茂电子电器有限公司	2017-11	100%	1,069.77	
8	上海贝思特控制技术有限公司	2013-9	97%	970.00	基准日后已经变更为 100%
9	上海清皎软件有限公司	2017-5	100%	5.00	
10	贝思特印度电梯配件私营有限公司	2012-7	99.99%	37.93	
11	上海默贝特电梯技术有限公司	2013-4	50%	1,254.22	

序号	股东名称	投资日期	持股比例	账面价值	备注
12	大连贝思特部件有限公司	2015-6	100%	0.00	基准日后已经注销
	合 计			24,001.29	

对以上长期股权投资单位，我们分别查验了相关投资协议、验资报告、对于全资及控股的子公司按照正常评估程序分别采用收益法（对合并范围内公司，考虑到业务特点和管理特点，采用合并收益预测）和资产基础法对该类公司的整体价值进行评估，得出各被投资单位的股东全部权益价值。资产基础法中长期股权投资评估值分别以贝思特持有的该部分长期股权投资单位的持股比例乘以各公司的资产基础法评估值作为长期股权投资的评估值。对于非控股的子公司，以贝思特持有的该部分长期股权投资单位的持股比例乘以该公司评估值作为长期股权投资的评估值。

（2）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备

纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税

（A）设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

对于进口设备购置价，主要通过有关设备引进合同及进口报关单进行核对，核实设备的 FOB 或 CIF 价，以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价。在设备现行购置价的基础上，考虑该类设备的海外运输

保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费、商检费等。对于无法询价的进口设备主要采用价格指数法确定其设备购置价。

（B）运杂费

运杂费是以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

（C）安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

（D）基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

（E）其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

（F）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

②成新率的确定

成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

（A）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

（B）理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×成新率

2）车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×成新率

3）电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含的市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综

合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（3）在建工程

评估范围内的在建工程为设备安装工程，对于该部分资产评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，同时了解付款进度情况。对于正常设备采购，设备款正常支付的款项，我们以经清查核实的账面值列示其评估价值。

（4）其他无形资产

其他无形资产包括专利、计算机软件著作权和外购软件。针对不同类型的其他无形资产，分别采取不同的方法进行评估：

1) 软件

评估人员核查相关会计凭证等财务资料，查看了部分无形资产的购置合同和购置发票，听取企业使用人员介绍这些办公软件现状，了解其摊销方法与摊销年限及其目前的使用状况，摊销正常，确定无形资产账面真实性、完整性，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 专利、计算机软件著作权

对账外申报的各项无形资产，由于专利和计算机软件著作权受益期相近，因此我们将专利和计算机软件著作权作为一个无形资产组合进行评估。无形资产评估方法主要有市场法、成本法和收益法三种。

市场法对于技术市场和资本市场比较发达的国家和地区，是一种常用的有效方法。这种评估方法主要是通过市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，如无形资产的功能进行类比，将被评估无形资产与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定无形资产技术的价值。

使用市场法评估无形资产的前提是市场数据比较公开化，需要存在着具有可

比性的参照物，并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国无形资产市场目前尚处发展阶段，无形资产保护环境还很不规范，以及无形资产的盗版现象等使得无形资产的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在目前我国无形资产评估应用中的操作性还具有较大的难度。

成本法是评估无形资产价值应用最为成熟的一种方法。对于诸如某些企业或行业系统内的自用无形资产，由于不存在明确的社会性市场或市场的容量、需求量较少，通常难以通过销售无形资产确定无形资产的价值（这种专用或自用无形资产的收益大多隐含在企业或行业系统内的整体效益之中）的情况，采用成本法评估就较为客观和可行。另外，对于尚未推入市场的无形资产，采用成本法进行评估也具有较强的说服力。成本法评估的不足是对于无形资产的创造性价值考虑较少，因此，对无形资产维护成本的预测准确性与否，将对无形资产的价值构成一定的影响。

收益法是通过估算待评估无形资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后加总求和得出无形资产价值的一种评估方法。采用收益法进行评估，首先要解决有关无形资产收入、折现率以及无形资产的寿命期等基本参数的选取问题。

使用收益法评估的基础是无形资产首先要具备较充分的客户群；并且无形资产与经营收益之间存在较为稳定的比例关系；无形资产的未来收益可以预测。

本次委估的专利、计算机软件著作权主要服务于电梯部件制造，截至评估基准日无形资产已具备充分的客户群，且与经营收益之间存在稳定的关系，无形资产未来的收益及经济寿命可以预测，所以本次采用收益法进行评估。

收益法的关键是要界定委估无形资产所产生的未来收益，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。由于净收益分成法可能会随管理水平及制度的变化产生对净收益的影响，从而影响评估结果的准确性，故本次采用销售收入分成法来对委估无形资产的价值进行评估。

本次评估中的销售收入分成收益法，即首先预测使用委估无形资产在未来的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的委估无形资产在销售收入中的分

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估无形资产的评估现值，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——销售收入分成率

R_i——无形资产产生的销售收入

i——收益期限

r——折现率

（5）递延所得税资产

递延所得税资产在核查账簿，原始凭证的基础上，对于应收账款、其他应收款、存货计提坏账准备、资本性支出、预提费用所形成的递延所得税资产，以清查核实后的账面值确认评估值，本次评估未考虑资产增减值变动对企业所得税的影响。对于已缴纳税款尚在递延收益核算的政府补助所形成的递延所得税，由于递延收益无需承担义务，该递延收益评估为零，因此递延所得税评估为零。

（6）其他非流动资产

其他非流动资产主要为企业购买设备而预付的设备款，评估人员主要通过查阅购置合同、购置发票等进行核查，经核实企业账面无误。以核实后的账面值作为其评估值。

二）收益法

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企业合并自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接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有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P \pm C_1 + E' - F \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值；

F ：少数股东权益价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

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

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 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业合并自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者

支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)－资本性支出－营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2024 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指溢余土地、房产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。溢余负债主要指应付股利、应付利息等。

6) （未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值的确定

本次对未纳入合并范围预测的长期股权投资单位采用资产基础法进行评估。

7) 少数股东权益价值的确定

主要指上海贝思特控制技术有限公司及贝思特印度电梯配件私营有限公司两家非全资子公司对应的少数股东权益。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 3 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

（2）资产实际状态的调查

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了勘察。对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况，在此基础上完善重要房屋调查表。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对上海贝思特各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的

作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

（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，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. 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。首先被评估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，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企

业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流均匀产生。

10. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

11. 根据上海贝思特电气有限公司、上海贝恩科电缆有限公司与上海航头资产管理有限公司拟签订的《航头镇集体经济组织房屋租赁合同》，合同到期日为 2027 年底，假设该合同到期后，还能按照目前的合同条款继续续期。

12. 贝思特及下属主要经营单位目前的所得税率均为 15%，其中上海贝思特电气有限公司的高新技术企业证书编号为 GR201831002124，取得日期为 2018 年 11 月 27 日，有效期三年；上海贝思特门机公司目前的高新技术企业证书编号为 GR201731002811，取得日期为 2017 年 11 月 23 日，有效期三年；上海贝恩科电缆公司目前的高新技术企业证书编号为 GR20163100378，取得日期为 2016 年 11 月 24 日，有效期三年；贝思特门机（嘉兴）有限公司取得编号为 GR201833003442 的高新技术企业证书，取得日期为 2018 年 11 月 30 日，有效期三年。假设上述企

业的高新技术企业证书到期后还能持续取得，且能够满足所得税优惠政策的条件，持续按 15% 的优惠税率计缴企业所得税。

13. 目前贝思特及下属公司在上海地区部分经营用房为租赁物业，天津、佛山生产基地的经营用房也全部为租赁物业，假设目前的租赁物业租赁期满后仍能续租，经营场地稳定。

14. 假设评估基准日后企业的产品保持目前的市场竞争态势。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，贝思特总资产账面价值为 93,570.07 万元，评估价值为 121,177.24 万元，增值额为 27,607.16 万元，增值率为 29.50 %；总负债账面价值为 46,862.41 万元，评估价值为 46,763.50 万元，减值额为 98.91 万元，减值率为 0.21%；净资产账面价值为 46,707.66 万元，净资产评估价值为 74,413.74 万元，增值额为 27,706.07 万元，增值率为 59.32%。评估汇总表如下所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	62,847.05	64,548.96	1,701.91	2.71
非流动资产	30,723.03	56,628.28	25,905.25	84.32
其中：长期股权投资	24,001.29	42,252.29	18,251.00	76.04
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5,512.12	6,170.11	657.99	11.94
在建工程	200.27	200.27	0.00	0.00
无形资产	204.56	7,217.34	7,012.78	3,428.23
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	804.79	788.27	-16.52	-2.05
资产总计	93,570.07	121,177.24	27,607.16	29.50
流动负债	46,752.29	46,763.50	11.21	0.02
非流动负债	110.12	0.00	-110.12	-100.00
负债总计	46,862.41	46,763.50	-98.91	-0.21

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产	46,707.66	74,413.74	27,706.07	59.32

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的贝思特股东全部权益价值为 249,389.01 万元，评估增值 202,681.35 万元，增值率为 433.94%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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公允价值，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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

贝思特账上的沪 BHC918 和沪 EP7518 的车辆，证载权利人为关联方上海贝思特电子部件有限公司。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归上海贝思特所有，不存在产权纠纷，请报告使用者注意。

（六）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1、本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

根据《上海市锦天城律师事务所关于深圳市汇川技术股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之法律意见书》，贝思特虽然存在尚未了结的诉讼，但不会对本次重组构成实质性影响。本次评估中对于在财务账上有体现的款项，已经根据案件进展和审计计提的坏账准备考虑了对资产基础法评估结果的影响，对于账上未体现的案件，未考虑对贝思特产生的影响，特提请报告使用者

注意。

（八）抵押事项介绍

2017年9月11日，上海贝恩科电缆公司与江苏银行上海南汇支行签订《最高额抵押合同》（合同编号：DY152017000055），以其自有的[沪房地南字（2008）第014801号]房地产权，就上海贝恩科电缆公司与江苏银行上海南汇支行之间自2017年9月11日起至2020年9月10日止签署的借款、银票、贸易融资、保函、资金业务及其他授信业务合同，提供最高额抵押担保，最高担保债权额不超过5,300万元，本次评估未考虑抵押事项对评估结果产生的影响。

（九）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、纳入评估范围的上海贝思特电气有限公司的D栋厂房，为上海贝思特电气有限公司在上海贝恩科电缆有限公司的土地上加建的厂房，建筑面积合计为7,248.00平方米；上海晨茂电子电器有限公司在其自有土地上加建二层厂房及钢棚等临时构筑物，建筑面积合计4,172.00平方米。以上房产无法办理房产证。根据交易对方赵锦荣、朱小弟、王建军出具的承诺：“若因标的公司自有、自建的不动产的权属或合规性瑕疵导致相关不动产被没收、被拆除、被征用、被第三方主张权属等原因导致标的公司的生产场地部分或整体搬迁的（如发生），本人将承担全部搬迁费用，并向标的公司补偿因部分或整体搬迁造成的全部实际经济损失”。因此本次评估时，未考虑该事项对评估结果的影响，提请评估报告使用者注意。

2、贝思特电气三部和贝恩科电缆目前的生产经营用房，本次评估时根据上海贝思特电气有限公司、上海贝恩科电缆有限公司与上海航头资产管理有限公司拟签订的《航头镇集体经济组织房屋租赁合同》中的条款进行预测，特提请报告使用者注意。

（十）被评估单位长期投资单位贝思特印度电梯配件私营有限公司为印度注册公司，其资产均在印度，其申报账面资产为0.92万元，其中货币资金0.6万元，实物资产0.32万元，实物资产占申报资产总额比例很小，主要为办公家具，资产评估师未到印度进行实地核查，主要通过询问企业人员和电话调查等替代程序进行了核实，评估结论是在依据企业申报的、审计后资产负债表作为基础做出的。

(十一) 敏感性分析

本次评估对毛利率变动对收益法评估值的影响进行了敏感性分析，即以当前毛利率为基础，其他因素不变，毛利率变动对贝思特收益法评估值的变动情况经测算结果如下：

毛利率波动幅度	收益法评估值 (万元)	评估值变动金额 (万元)	估值变动比率
-5.0%	221,284.04	-28,104.97	-11.3%
-4.0%	226,904.63	-22,484.38	-9.0%
-3.0%	232,525.43	-16,863.58	-6.8%
-2.0%	238,146.44	-11,242.57	-4.5%
-1.0%	243,767.64	-5,621.37	-2.3%
0%	249,389.01	0.00	0.0%
1.0%	255,010.55	5,621.54	2.3%
2.0%	260,632.25	11,243.24	4.5%
3.0%	266,254.09	16,865.08	6.8%
4.0%	271,876.08	22,487.06	9.0%
5.0%	277,498.19	28,109.18	11.3%

(十二) 其他需要披露的事项

贝思特及下属子公司目前厂房及办公场所多为租赁取得，本次评估假设贝思特及下属子公司所租赁物业合同到期后，能够持续租赁目前所使用的场所。经核查，截至报告出具之日，贝思特及其子公司重要且实际使用的租赁房屋情况如下：

序号	出租人	承租人	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租赁用途	租金	权属证书
1	贝思特	贝思特电子 部件	航头镇福善村 8 组 1 幢	1,312.35	2018.01.01- 2019.12.31	厂房	39,917.31 元/月	沪房地南字 (2003) 第 009232 号
2	贝思特	贝思特电子 部件	航头镇福善村 8 组 2 幢	1,314.55	2018.01.01- 2019.12.31	厂房	39,984.23 元/月	沪房地南字 (2003) 第 009232 号

序号	出租人	承租人	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租赁用途	租金	权属证书
3	贝思特	天津市宜兴埠第二农工商联合公司	天津市北辰区科技园 区（宜兴埠）工业园 内	9,450	2012.01.01- 2019.12.31	厂房	2012.01.01-2016.1 2.31: 122,850 元/月; 2017.01.01-2019.1 2.31: 132,300 元/ 月	房权证北辰字第 130150174 号 (注 1)
4	贝思特 门机	贝思特电子 部件	航头镇福善村 8 组 3 幢	170.42	2018.01.01- 2020.12.31	厂房	43,542.31 元/年	沪房地南字 (2003) 第 009232 号
5	贝思特 门机	贝思特电子 部件	航头镇沪南公路 5840 号 4 幢	3,529.82	2018.01.01- 2020.12.31	厂房	901,869.00 元/年	沪房地南字 (2003) 第 015389 号
6	贝思特 门机	贝思特电子 部件	航头镇沪南公路 5840 号 5 幢	1,787.52	2018.01.01- 2020.12.31	厂房	456,711.36 元/年	沪房地南字 (2003) 第 015389 号
7	贝思特 门机	贝思特电子 部件	航头镇航启路 1 号 6 幢	5,786.68	2018.01.01- 2020.12.31	厂房	176,011.50 元/月	沪 (2018) 浦字 不动产第 006295 号
8	贝思特 门机	中山市华通 行运输有限 公司	中山市南城区城南五路 7-8# 仓	4,314	2019.02.01- 2021.01.31	仓库	56,313.26 元/月	粤 (2015) 中山 市不动产第 0023339 号 (注 2)
9	贝思特 门机	贝思特电子 部件	航头镇航启路 1 号	1,392	2018.01.01- 2019.12.31	办公	254,040 元/年	无
10	贝思特 门机	贝思特电子 部件	航头镇航启路 1 号	2,396	2018.01.01- 2019.12.31	仓库	424,495 元/年	无
11	贝恩科 电缆	贝思特电子 部件	航头镇航启路 1 号	1,392	2018.01.01- 2019.12.31	办公	254,040 元/年	无
12	佛山申 贝电梯	杨绍明	佛山市三水区芦苞镇 展凌路 5 号地块中车 间 3 第三层	1,875	2015.06.01- 2019.05.31	厂房	315,000 元/年, 每 两年递增 2%	粤 (2017) 佛三 不动产第 0006622 号
13	佛山申 贝电梯	杨绍明	佛山市三水区芦苞镇 展凌路 5 号 F2 自编 1 号	4,767	2018.06.01- 2023.05.31	厂房、宿舍	624,240 元/年, 每 两年递增 2%	粤 (2017) 佛三 不动产第 0009280 号、粤 (2017) 佛三不 动产第 0009321 号

序号	出租人	承租人	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	租赁期限	租赁用途	租金	权属证书
14	嘉兴门机	嘉善姚庄现代服务业综合开发有限公司	浙江姚庄经济开发区益群路 38 号	7,705.65	2019.03.01-2019.05.31 (续签)	厂房	合计 25.01 万元	浙(2016)嘉善县不动产第 0014351 号

注 1：该租赁房屋的权利人系天津万缘工贸有限公司，经权利人出具证明，认可出租人与贝思特签订租赁合同的效力。

注 2：该租赁房屋的权利人系中山市南区资产经营有限公司，经权利人出具证明，权利人委托中山市华通行物流配载交易有限公司进行转租，贝思特门机系与其子公司中山市华通行运输有限公司签订租赁合同。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

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

(五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 5 月 20 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)



资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙事民

资产评估师：郑陈武



资产评估师：王美容



二〇一九年五月二十日