

湖北京山轻工机械有限公司拟股权收购涉及的
深圳市慧大成智能科技有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

同致信德评报字（2018）第E0034号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一八年八月十日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	8
一、委托人、被评估单位委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	9
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
资产评估报告书附件	39
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	40
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	41
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	42
附件四、 委托人和其他相关当事人的承诺函	43
附件五、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务评估资格证书复印件	44
附件六、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	45
附件七、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	46
附件八、 资产评估师承诺函	47
附件九、 审计报告复印件	48
附件十、 评估结果汇总表和明细表	49

声 明

资产评估师声明

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。

资产评估报告书摘要

湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权收购涉及的
深圳市慧大成智能科技有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受湖北京山轻工机械股份有限公司（以下简称：京山轻机）的委托，对京山轻机拟股权收购涉及的深圳市慧大成智能科技有限公司（以下简称：慧大成）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序。按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为湖北京山轻工机械股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：深圳市慧大成智能科技有限公司。

三、评估目的：为湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权收购所涉及的深圳市慧大成智能科技有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为深圳市慧大成智能科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2018 年 4 月 30 日经审计的深圳市慧大成智能科技有限公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2018 年 4 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本次评估结论采用收益法的评估结果。

截止评估基准日，深圳市慧大成智能科技有限公司资产账面值为 11,987.00 万元，

负债账面值为 2,453.11 万元，净资产账面价值为 9,533.90 万元。收益法评估后股东全部权益价值为 63,336.47 万元（大写：人民币陆亿叁仟叁佰叁拾陆万肆仟柒佰元整），增值额 53,802.57 万元，增值率为 564.33%。

本次企业价值评估的评估对象为慧大成的股东全部权益，其中对控股子公司的评估未考虑少数股东权益对评估结果的影响及本次股权交易涉及的控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）对评估结果的影响。

特别事项说明：

(1) 慧大成调整了战略规划，从 2018 年起，主要从事软件开发与销售，大部分设备由全资子公司京慧公司进行生产并销售。

(2) 关于融资与担保情况

1) 2017 年 2 月 10 日，慧大成全资子公司京慧公司与京山县人民政府签订《智能控制器生产项目投资合同》，双方约定，京山县人民政府给予公司 1000 万元的产业发展基金的周转支持，该款年初借出，年底收回，免息。2017 年公司收到 1000 万元，偿还 500 万元

2) 慧大成委托深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司向兴业银行股份有限公司深圳分行贷款 500 万（委托贷款委托合同编号：深担（2018）年委贷字（0224）号），用于“三项不平衡调节装置”项目，借款期限一年（借款合同编号：深担（2018）年委借字（0224）号），免息。根据深担（2018）年委借字（0224）号的《委托贷款借款合同》的约定，深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司委托兴业银行股份有限公司深圳分行向慧大成发放人民币贷款，就《委托贷款借款合同》王建平、宋光霞以其全部财产为慧大成向深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司及兴业银行股份有限公司提供保证担保（保证合同编号：深担（2018）年委贷保字（0224）号）。

(3) 租赁情况

1) 截止评估基准日，慧大成账面上无房屋土地资产。目前及未来年度的办公场所为租赁使用，分为 6 处，具体情况如下表：

出租方	出租地址	租金	租赁期限	承租面积
深圳市米米多科技有限公司	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9 号华中科技大学深圳产学研基地 B 座 1 层	原租金 98 元/月/平方米，2018 年 3 月 1 日起月租金 15582 元	2017 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 16 日	296.18 m ² (不包括 3D 打印室)
深圳市华中科技大学研究院	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9 号华中科技大学深圳产学研基	110 元/月/平方米	2017 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月	39.41 m ²

	地 B 座 3 层 B313		31 日	
东莞卡达电脑有限公司	东莞市洪梅镇台盈工业区卡达厂区办公楼三楼办公室及厂房 A 二楼一半区域	每月 57500 元	2017 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日	2300 m ²
武汉京山轻工机械有限公司	武汉市江汉经济开发区江兴路 22 号办公楼二楼壹间和三楼壹间办公室及一楼大厅 50 平方米的面积	31 元/平方米/月(含物业管理费 1 元/平方米/月)	2017 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日	170 m ²
深圳市华中科技大学研究院	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9 号华中科技大学深圳产学研基地 B 座 4 层 B408	首年含税租金 125 元/月/平方米, 以后月租金总额 8382.5 元	2018 年 2 月 5 日至 2019 年 2 月 4 日	67.06 m ²
深圳市华中科技大学研究院	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9 号华中科技大学深圳产学研基地 B 座 2 层 B208-B209	首年含税租金 100 元/月/平方米, 以后月租金总额 23885.00 元	2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日	238.85 m ²

2) 截止评估基准日, 深圳市慧大成智能科技有限公司全资子公司京山京慧智能科技有限公司账面上无房屋土地资产。目前及未来年度的办公场所为租赁使用, 具体情况如下表:

出租方	出租地址	租金	租赁期限	承租面积
京山京成资产经营有限公司	京山智能制造产业园	2 年内实现年销售额 4000 万元以上, 年缴纳税收 300 万元以内, 免租金。否则按 12 元/月/平方米	2018 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日	10949.47 m ²

(4) 评估基准日后被评估单位发生股权变动的事项

截止报告出具日, 湖北京山轻工机械股份有限公司持有深圳市慧大成智能科技有限公司股权比例已增至 51%。慧大成股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额 (万元)	出资方式	股权比例
1	湖北京山轻工机械股份有限公司	194.4822	货币	51.00%
2	深圳市慧聚成投资管理合伙企业 (有限合伙)	260.00	货币	18.60%
3	罗月雄	234.54	货币	19.04%
4	王建平	5.5567	货币	11.36%
	合计	694.5789	-	100.00%

报告使用人在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权收购涉及的
深圳市慧大成智能科技有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告

湖北京山轻工机械股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，对湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权收购涉及的深圳市慧大成智能科技有限公司股东全部权益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、被评估单位委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

名称：湖北京山轻工机械股份有限公司（以下简称“委托人”或“京山轻机”）

注册地址：湖北省京山县经济开发区轻机工业园

法定代表人：李健

注册资本：肆亿柒仟柒佰柒拾叁万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1993年3月30日

经营范围：纸箱、纸盒包装机械、印刷机械的制造、销售；配件销售；原材料供应；高新技术开发；技术服务；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；汽车零部件的设计、制造、销售。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：深圳市慧大成智能科技有限公司（以下简称“被评估单位”或“慧大成”）

法定住所：深圳市南山区粤海街道粤兴三道9号华中科技大学深圳产学研基地B座

1层

经营住所：深圳市南山区粤海街道粤兴三道9号华中科技大学深圳产学研基地B座

1层

法定代表人：罗月雄

注册资本：人民币 694.5 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：工业智能化测量仪器、机器人视觉系统、系统集成产品、无人机视觉系统研发、销售和技术服务，计算机软件的技术开发、技术转让、销售及技术咨询服务；投资兴办实业，从事货物及技术的进出口业务；销售节能环保设备、伺服控制（具体项目另行申报）。

2. 历史沿革

(1) 公司设立

慧大成于 2014 年 12 月由罗月雄、王建平共同出资 500 万元设立，并由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具了“勤信深验字（2015）第 1011 号”《验资报告》。设立时，慧大成的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
1	罗月雄	300.00	货币	60.00%
2	王建平	200.00	货币	40.00%
	合计	500.00	-	100.00%

(2) 第一次股权转让

2015 年 8 月 5 日，慧大成股东会决议，同意将王建平持有的慧大成 40% 的股份、罗月雄持有的慧大成 12% 的股份转让给深圳市慧聚成投资管理合伙企业（有限合伙）。慧大成的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
1	罗月雄	240.00	货币	48.00%
2	深圳市慧聚成投资管理合伙企业（有限合伙）	260.00	货币	52.00%
	合计	500.00	-	100.00%

(3) 第一次股权收购至 555.60 万元及第二次股权转让

2015 年 8 月 13 日，慧大成股东会决议，同意注册资本由 500 万元增加到 555.60 万元。增加 55.60 万元，其中罗月雄将其占公司 1.1% 的股权以人民币 1 元转让给向阳；罗月雄以货币形式增加 0.04 万元；湖北北京山轻工机械股份有限公司认缴 55.56 万元。本次股权转让及股权收购后，慧大成的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
1	湖北北京山轻工机械股份有限公司	55.56	货币	10.00%
2	深圳市慧聚成投资管理合伙企业（有限合伙）	260.00	货币	46.80%
3	罗月雄	234.54	货币	42.21%

4	向阳	5.50	货币	0.99%
	合计	555.6	-	100.00%

(4) 第一次股权收购至 694.5789 万元及第三次股权转让

2016年9月21日，慧大成股东会决议，同意增加注册资本至 694.5789 万元，增加部分 138.9789 万元，由股东湖北京山轻工机械股份有限公司出资 138.9222 万元，由股东向阳出资 0.0567 万元，股东湖北京山轻工机械股份有限公司认缴 194.4822 万元，股东向阳认缴 5.5567 万元，股东深圳市慧聚成投资管理合伙企业认缴 260 万元，股东罗月雄认缴 234.54 万元，变更后慧大成的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
1	湖北京山轻工机械股份有限公司	194.4822	货币	28.00%
2	深圳市慧聚成投资管理合伙企业（有限合伙）	260.00	货币	37.4328%
3	罗月雄	234.54	货币	33.7672%
4	向阳	5.5567	货币	0.8%
	合计	694.5789	-	100.00%

(5) 第四次股权转让

2017年6月2日，慧大成股东会决议，同意股东罗月雄将占公司股权的 12.12% 以 100 万元转让给王建平；同意股东向阳将占公司股权的 0.8% 以 5.5567 万元转让给王建平。其他股东放弃优先购买权。股权转让后的结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
1	湖北京山轻工机械股份有限公司	194.4822	货币	28.00%
2	深圳市慧聚成投资管理合伙企业（有限合伙）	260.00	货币	37.4328%
3	罗月雄	150.3569	货币	21.6472%
4	王建平	89.7398	货币	12.92%
	合计	694.5789	-	100.00%

(6) 第一次增资至 731.1355 万元及第五次股权转让

2017年6月15日，慧大成股东会决议，同意增加注册资本至 731.05 万元，增加部分 36.4711 万元，由股东湖北京山轻工机械股份有限公司出资 36.4711 万元，股东湖北京山轻工机械股份有限公司认缴 230.9533 万元，股东王建平认缴 89.7398 万元，股东深圳市慧聚成投资管理合伙企业认缴 260 万元，股东罗月雄认缴 150.3569 万元，变更后慧大成的股权结构如下

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
1	湖北京山轻工机械股份有	230.9533	货币	31.6%

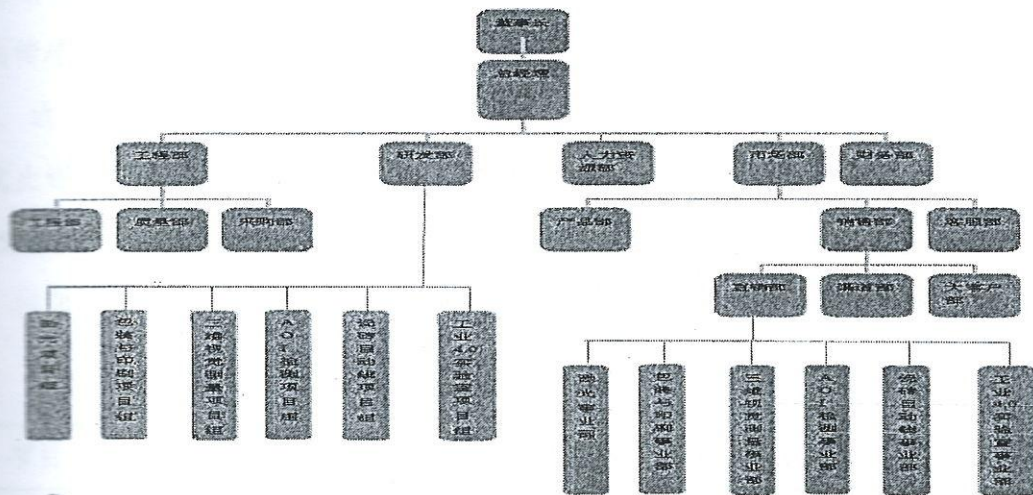
	限公司			
2	深圳市慧聚成投资管理合伙企业（有限合伙）	260.00	货币	35.56%
3	罗月雄	150.3569	货币	20.57%
4	王建平	89.7398	货币	12.27%
	合计	731.05	-	100.00%

(7) 截止评估基准日，慧大成股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
1	湖北京山轻工机械股份有限公司	230.9533	货币	31.6%
2	深圳市慧聚成投资管理合伙企业（有限合伙）	260.00	货币	35.56%
3	罗月雄	150.3569	货币	20.57%
4	王建平	89.7398	货币	12.27%
	合计	731.05	-	100.00%

3、组织结构

慧大成组织结构图如下：



4、经营情况及未来战略

深圳慧大成智能科技有限公司是用机器视觉为智能设备、生物识别提供整体解决方案的高科技企业，是湖北京山轻工机械股份有限公司（SZ000821）的子公司。

慧大成座落在深圳科技园南区华中科技大学深圳产学研基地，在深圳、广州、武汉拥有研发基地，在东莞洪梅、湖北京山建有生产基地。将领先的智能产品和服务广泛应用于包装机械、生物识别、汽车零部件、节能环保、食品医药、精密机械等行业和领域，其智能控制装备，以机器视觉为核心，结合人工智能与物联网大数据，在新能源、智能装备、以及传统制造业的自动化、智能化方面，充分体现了工业 4.0 的发展方向，为客户带来不一般的用户体验。还拥有顶尖的机器视觉智能识别领域的专家。

被评估单位依托华中科技大学、中科院自动化所和北京大学深圳研究院和中山大学志莲研究院的先进技术，形成了其独特的图像库和视觉系统。抓住智能设备市场的良好发展趋势，加强生产经营管理，提高研发能力，在国家工业 4.0 战略的背景下，在智能设备领域高速增长。

慧大成于 2014 年 12 月 31 日成立，经过三年多的经营，收入暴发性增长。自成立之初直到现在，主要从事包括节能控制、水质检测、视觉识别及光伏检测等几大模块，目前核心业务采用自主研发与销售，生产外包的商业模式。2018 年被评估单位在现有业务基础上，依托研发团队和技术实力，保持技术领先，加大新产品研究开发和市场拓展力度，完善产品和服务配套体系，扩大主营产品市场推广力度，加强营销网络的建设，优化产品结构，提升产品市场竞争力，扩大经营模式，巩固研发、生产、营销紧密结合经营体系。

未来 5 年，被评估单位的战略发展规划为将节能控制、水质检测、视觉识别、光伏检测技术与更多的智能设备结合在一起应用于更多的行业，将公司打造成机器视觉智能识别领域研发、制造、应用为一体的企业、智能化解决方案的最佳提供商；机器视觉智能识别传感器的最佳供应商。

5、近三年资产、财务状况

截止评估基准日 2018 年 4 月 30 日，慧大成账面资产总额 11,987.00 万元，负债总额 2,453.11 万元，所有者权益 9,533.90 万元。2018 年度 1—4 月实现主营业务收入 474.27 万元，利润总额 37.15 万元，净利润 29.47 万元。慧大成近三年资产、财务状况如下表：

母公司报表

(单位：元)

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 4 月 30 日
资产总额	11,200,206.95	52,511,044.52	114,286,990.43	119,670,026.98
负债总额	608,391.15	5,577,913.20	19,242,723.92	24,531,061.58
净资产	10,591,815.80	46,933,131.32	95,044,266.51	95,338,965.40
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-4 月
营业收入	478,632.50	33,264,860.89	70,672,626.20	4,742,665.83
营业成本	1,309,461.89	14,615,556.97	37,982,083.57	701,208.93
净利润	-4,408,184.20	10,341,315.52	22,111,135.19	294,698.89

(注：2015、2016 年度的财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了勤信审字【2017】第 1232 号标准无保留意见审计报告，2017 年及基准日的财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了勤信审字【2018】第 1348 号标准无保留意见审计报告。)

6、主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	15.00

慧大成于2017年7月获批成为深圳市高新技术企业，证书号GR201744200630，有效期三年，所得税优惠税率为15%。

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位慧大成系委托人京山轻机的子公司，二者是关联关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权收购所涉及的深圳市慧大成有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为慧大成的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2018年4月30日慧大成申报评估、经京山轻机确认后的全部资产和负债。具体情况如下：

(金额单位：人民币元)

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	84,685,322.60
2	货币资金	4,731,956.36
3	应收票据	2,200,000.00
4	应收账款	50,233,945.98
5	预付款项	18,811,485.88
6	其他应收款	4,593,744.88

序号	科目名称	账面价值
7	存货	3,871,914.28
8	其他流动资产	242,275.22
9	二、非流动资产合计	35,184,704.38
10	可供出售金融资产	10,000,000.00
11	长期股权投资	20,000,000.00
12	固定资产	863,285.80
13	无形资产	3,883,726.17
14	递延所得税资产、	437,692.41
15	三、资产总计	119,870,026.98
16	四、流动负债合计	24,531,061.58
17	短期借款	5,000,000.00
17	应付账款	9,628,415.55
17	预收账款	150,000.00
18	应付职工薪酬	555,993.26
19	应交税费	462,458.77
20	其他应付款	7,500,000.00
21	五、非流动负债合计	1,234,194.00
22	其他非流动负债	1,234,194.00
23	六、负债总计	24,531,061.58
24	七、净资产	95,338,965.40

(注: 2018年5月的财务数据摘自中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具的勤信审字【2018】第1348号标准无保留意见审计报告。)

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

(1) 存货

纳入本次评估范围的存货账面余额 3,882,245.43 元, 存货跌价准备 10,331.15 元, 账面价值 3,871,914.28 元, 其中原材料账面余额 3,002,146.70 元, 存货跌价准备 10,331.15 元, 产成品账面价值 821,662.42 元, 在用周转材料 58,436.31 元, 分布在慧大成各研发小组及办公室内, 整体状况良好。

(2) 设备类资产

纳入本次评估范围的机器设备类资产账面原值 1,591,030.94 元, 账面净值 863,285.80 元, 主要为测量、试验设备和办公用的电子设备。经过盘点, 共计 59 台, 账实相符, 分布在慧大成各研发小组及办公室内。设备均为 2015 年至 2018 年购买, 整体技术状况

万元。

经核实，被评估单位固定资产不存在出租、抵押和担保等情况。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的投资单位为武汉智味来创新科技有限公司，为 2017 年 7 月 31 日慧大成投资的公司，持股比例 19.19%，账面价值为 10,000,000.00 元。投资公司具体情况如下：

名称：武汉智味来创新科技有限公司

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

住所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道 58 号关南福星医药园 1 栋 4 层 14 室

法定代表人：张元平

注册资本：叁佰柒拾壹万贰仟肆佰元整

成立日期：2015 年 7 月 17 日

经营范围：工业及家用智能设备研发、销售；新能源设备研发、销售；智能社区建设及运营；机器人餐厅连锁运营管理；农业科技开发；生鲜冷链配送。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

武汉智味来创新科技有限公司专注于“互联网+”时代的新型智能厨房设备，研发生产出系列全自动炒菜机器人，将炒菜、调味、洗锅、装盘、除油烟程序全部实现自动化。机器炒出的菜品味道好、出菜速度快、傻瓜式操作、可完全替代厨师、便于餐饮行业扩张。已成为机关、学校、企事业食堂、快餐连锁店、餐饮配送中心、中央厨房等广大餐饮客户群体的知名品牌，产品远销海内外。为中国餐饮行业全力打造一个安全、低耗、营养、智能的中国标准化饮食供应新模式。

武汉智味来创新科技有限公司是一家集开发、研究、生产为一体的股份有限公司。聚集机械制造、自动化、系统开发等领域的多名尖端技术人才，主要从事全自动炒菜机研发与研究，现已形成产品并取得多项自主知识产权。

武汉智味来创新科技有限公司因成立时间不长，进入 2018 年以来，武汉智味来创新科技有限公司通过持续创新和改进，研发的产品受到众多客户的青睐，销售订单持续增长。

(4) 长期股权投资

进入本次评估范围的长期股权投资账面值 20,000,000.00 元，为慧大成投资的全资子公司，即京山京慧智能科技有限公司。

投资公司情况如下：

子公司或合营企业全称	京山京慧智能科技有限公司
子公司或合营企业类型	控股子公司
注册地	京山经济开发区轻机智能工业园 B1 区
业务性质	工业智能化仪器
注册资本(万元)	人民币贰仟万元整
经营范围	工业智能化测量仪器、机器人视觉系统、系统集成产品、无人机视觉系统的研发、生产、销售和服务；电动汽车动力总成的研发、生产、销售和服务；计算机软件开发、销售及技术转让、技术咨询服务
基准日慧大成账面投资额(元)	20,000,000.00 元
慧大成持股比例(%)	100%
是否合并报表	否
是否同一控制下的子公司	否
子公司评估基准日账面净资产(元)	23,547,486.11 元

京山京慧智能科技有限公司位于湖北省荆门京山经济开发区轻机智能工业园 B1 区。于 2017 年 02 月 21 日在京山县工商行政管理局注册成立，注册资本为 2000 万元，主要经营工业智能化测量仪器、机器人视觉系统、系统集成产品、无人机视觉系统的研发、生产、销售和服务；电动汽车动力总成的研发、生产、销售和服务；计算机软件开发、销售及技术转让、技术咨询服务；对以上项目进行投资。截止评估基准日，京山京慧智能科技有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式	出资全部缴付到位期限
深圳市慧大成智能科技有限公司	2000.00	100	货币	2017.3.31
合计	2000.00	100		

自成立以来，京山京慧智能科技有限公司主要从事智能高压差防冻调节阀及控制系统生产和销售。智能油气设备项目广泛应用于油气田开发，包括阀、撬、泵三个元件，即智能控制阀门、燃气发电撬、智能控制撬、压缩撬、三相混输泵，其中智能撬是一种流液分离、过滤、混输泵主动排液、模式控制及切换撬装系统，可应用于天然气压缩机、燃气发电机、气液分离器、精密过滤器、分子筛吸附过滤、自动电热再生系统、主动外输泵撬、变频调速系统、控制系统、无线局域数据采集系统、GPRS 通讯系统，备用电源系统、物联网后台软件包等轻工机械类设备系统，市场应用广泛，生产规模不断扩大，产能不断提高。

2018 年京慧公司新增胶粉智能生产线及植物精华萃取生产线产品，胶粉智能生产线由中胶伟业(北京)胶粉有限公司于湖北京山建设的中胶伟业华中地区生产基地，占地 500 亩，总投资 12.55 亿元，通过精细能量胶粉生产、废旧轮胎前端处理、总部合作

区域执行平台，在研发、孵化、收纳、生产、销售等方面满足市场、塑造市场、优化市场。植物精华萃取生产线是利用王代军博士国内独有的专利技术，加上慧大成自身视觉控制技术，为黛君本草生命科技（深圳）有限公司定制，主要应用于肉桂精油提取、米糠深加工、能量枣粉加工等，终端客户为全国农林产品深加工用户。

(5) 无形资产类型、数量、法律权属状况等

1) 企业申报的账面记录的无形资产状况

本次评估，慧大成申报账面记录的无形资产共计 14 项，账面价值 3,883,726.17 元，包括 1 项 2017 年 3 月外购的金蝶软件，8 项软件著作权，4 项实用新型专利，1 项发明专利。具体情况如下：

序号	内容或名称	专利号	取得日期	权益状况	账面价值	备注
1	金蝶软件		2017/12/25	外购	23,726.17	
2	慧大成 IOS 应用程序软件	软著登字第 2216896 号	2017/6/20	原始取得	3,860,000.00	软件著作权
3	慧大成一体化嵌入式铸件表面检测系统	软著登字第 1620049 号	2016/8/21	原始取得		软件著作权
4	慧大成一体化嵌入式智能硬件可追溯系统	软著登字第 1628314 号	2016/7/15	原始取得		软件著作权
5	慧大成一体化嵌入式智能纸板点数系统	软著登字第 1620060 号	2016/4/3	原始取得		软件著作权
6	慧大成一体化嵌入式分压机视觉分析系统	软著登字第 1620055 号	2016/4/3	原始取得		软件著作权
7	慧大成一体化嵌入式视觉纠偏检测装置系统	软著登字第 1620044 号	2015/8/21	原始取得		软件著作权
8	慧大成一体化嵌入式智能检测与控制系统	软著登字第 1581689 号	2015/8/21	原始取得		软件著作权
9	ACE Android 应用程序软件	软著登字第 2216666 号	2017/5/16	原始取得		软件著作权
10	一种瓦楞纸的点数拍照装置	ZL 2016 2 0124685.5	2016/7/27	原始取得		实用新型
11	一种瓦楞纸板翘曲度检测装置	ZL 2015 2 0561114.3	2015/11/25	原始取得		实用新型
12	一种智能无人化工厂实验教学平台	ZL 2015 2 0843755.8	2016/4/13	原始取得		实用新型
13	一种瓦楞纸板尺寸的测量方法及分纸压线控制方法和系统	ZL 2015 1 0288175.1	2016/3/15	原始取得		发明专利
14	农药残留及水质监测的快速检测装置	ZL 2016 2 1116661.1	2017/4/12	原始取得		实用新型
	合计					3,883,726.17

2) 企业申报账面未记录的无形资产状况

本次评估，慧大成申报账面未记录的无形资产为实用新型专利及软件著作权、商标。具体情况如下：

序号	内容或名称	专利号	取得日期	权益状况	账面价值	备注
1	一种瓦楞纸生产视觉纠偏系统	ZL 2017 2 0112660.8	2017/9/5	原始取得	-	实用新型
2	一种自动计数打包设备	ZL 2017 2 0114035.7	2017/9/5	原始取得	-	实用新型

3	一种PCB板激光视觉自动定位打标装置	ZL 2017 2 0014776.8	2017/9/8	原始取得	-	实用新型
4	ANP Health Android 应用程序软件	软著登字第 2216813 号	2017/9/1	原始取得	-	软件著作权
5	ANP Health IOS 应用程序软件	软著登字第 2216675 号	2017/8/1	原始取得	-	软件著作权
6	慧大成 Android 应用程序软件	软著登字第 2216657 号	2017/7/1	原始取得	-	软件著作权
7	慧大成商标	26741998	2017/9/30	原始取得	-	商标
8	E布斯	28120335	2017/12/15	原始取得	-	商标
9	智能检测与控制管理系统	软著登字第 2721774 号	2018/4/10	原始取得	-	软件著作权

除上述表外资产外，慧大成未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的境外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现慧大成评估基准日存在其他境外资产。

四、价值类型及定义

(一) 本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2018 年 4 月 30 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准、利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 唐山轻机提供的《增资和股权转让协议》。

(二) 法律依据

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

董事会第二十一次会议通过)

2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订);
3. 中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日修订);
4. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;
5. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日);
6. 《企业会计准则》、《企业会计制度》;
7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43 号);
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2017〕31 号);
4. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2017〕32 号);
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2017〕34 号);
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——企业价值>的通知》(中评协〔2017〕36 号);
8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》(中评协〔2017〕37 号);
9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》(中评协〔2017〕38 号);
10. 《中评协关于印发修订<知识产权资产评估指南>的通知》(中评协〔2017〕44 号);
11. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46 号);

12. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《中评协关于印发修订<专利资产评估指导意见>的通知》（中评协〔2017〕49号）；
15. 《中评协关于印发修订<著作权资产评估指导意见>的通知》（中评协〔2017〕50号）；

（四）权属依据

1. 长期投资协议及验资报告；
2. 重大设备订货合同及发票等；
3. 专利证书及专利年缴费凭证；
4. 著作权登记证书；
5. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 中国机电产品报价光盘；
3. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
4. 企业财务会计资料；
5. 近期发行的五年期国债利率；
6. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
7. 市场调查及询价资料；
8. 互联网信息资料；
9. 现场勘察、访谈记录；
10. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
11. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
12. 距基准日前3年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
13. 未来年度经营合同、订单等其他资料；
14. 企业未来年度经营计划；

15. 慧大成提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料；

16. 其他取费文件。

(六) 其他参考资料

1. 资产评估委托合同；
2. 产品订货合同和项目可研报告书、产品订金收付凭证等；
3. 同花顺 iFinD 数据资讯等网络查询资料；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(一) 市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信获得的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

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。

1. 上市公司比较法

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，在详细分析单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。慧大成属人工智能行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2. 交易案例比较法

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集与被评估单位交易对比价格，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

(二) 收益法

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。资产评估师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。

本次评估收益法采用现金流量折现法。

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。资产评估师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，恰当选择现金流量折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上普遍采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于企业现金流量较充沛、债务负担轻，且具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，故本次评估宜采用企业自由现金流折现法估算被评估单位全部权益价值。

(1) 企业自由现金流模型计算公式

$$B = P + \sum C_i$$

其中：B：评估对象的整体资产价值；

P：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

计算公式：

$$P = \sum_{t=1}^n D_t \times (1+r)^{-t} + \frac{D_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

其中：D_t：为第 t 年的企业自由现金流量

r：折现率

D_n：为第 n 年的企业自由现金流量

n：为折现期

(2) 参数的选择

① 收益指标

本次评估使用公司自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

企业自由现金流量=息税前利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

息税前利润=主营业务收入-主营业务成本-管理费用-销售费用+其他业务利润

②折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r ，再采用插入法得出税前折现率 R 。折现率 r 的计算公式如下：

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - t)$$

式中：式中：E 为权益的市场价值；

D 为债务的市场价值；

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

t 为被评估单位的所得税率；

D/E：根据目标资本结构估计的被评估单位的债务与股权比率

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e 为权益资本成本；

R_f 为目前的无风险利率；

β 为权益的系统风险系数；

ERP 为市场风险溢价；

R_c 为企业的特定的风险调整系数；

③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以智能软件及设备等为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的状态。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

一、第一个阶段为基准日到 2023 年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到 2023 年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

二、鉴于被评估单位到期后再续期，第二个阶段为 2024 年到永续期，保持第一阶段的经营水平及经营水平。

④折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年终

溢余资产。

②溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次按成本法进行评估。经对评估基准日财务报表进行分析，被评估单位无溢余资产。

③非经营性资产、负债价值

非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系的资产。经对评估基准日财务报表进行分析，我们发现被评估单位存在以下非经营性资产、负债：

1. 非经营性资产

1.1. 长期股权投资

置元对被投资单位为武汉智味来创新科技有限公司的长期股权投资，账面价值10,000,000.00元，为非经营性资产。

1.2. 其他应收款

其他应收款中应收股东借款、关联方借款等账面价值为2,855,270.00元，与企业收益无直接关系，为非经营性资产。

2. 非经营性负债

2.1. 其他应付款

其他应付款中应付湖北京山轻工机械股份有限公司和京山京慧智能科技有限公司的应付款账面价值合计为7,500,000.00元，为非经营性负债。

以上非经营性资产、负债及溢余资产已取得被评估单位的确认。

(三) 资产基础法

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，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。资产基础法主要适用于评估新成立或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

评估思路及公式如下：

(1) 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

(2) 计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

(3) 各项资产的具体评估方法

①流动资产

1.1. 货币资金：按通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面

3、债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和对债务人了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核对，根据单笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则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。

对于确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对账龄较长坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可收回的数额，得出评估值。

（二）存货的评估：委估企业的主要存货包括原材料、在产品、在用周转材料。依据评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会单等证明，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内控制度等。在此基础上，对委托评估的原材料、库存商品、在产品等分别进行评估。

1、外购原材料的评估：由于企业原材料周转较快，对外购原材料的评估采用市场法，即按评估基准日的生产用原材料及辅助材料价值，由于原材料从供货方到公司仓库的运费一律由供货方负担，因此原材料的进货价实际上可以视为公司进货的完全成本（运费忽略不计）。对于原材料，评估人员在核实实物量的基础上，参照基准日的市场价格进行评估计算。

2、在产品的评估：为生产过程中实际支出的材料费和人工费用，本次评估以核实后的账面价值确定为评估值。

3、在用周转材料采用重置成本法进行评估，按清查盘点结果分类；将同种周转材料按重置或制造价格加上合理的其它费用得出重置全价，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出周转材料的评估值。

④可供出售金融资产

对于可供出售金融资产的评估，以核实后的账面值作为评估值。

⑤长期股权投资

对于长期股权投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按持股比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。对控股子公司评估时考虑控股权或少数股权折（溢）价对评估结果的影响。

⑥机器设备（含电子设备）

机器设备、电子设备的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器、电子设备等评估申报明细表所列的资产，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

1. 重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

1.1 国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的其他费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对于市场上买不到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对于买不到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求取。

1.2 运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量确定。

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

2. 成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，还应注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计制造质量、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

2.1 主要设备：采用使用年限法成新率（ N_1 ）和技术鉴定法成新率（ N_2 ）确定综合成新率（ N ）。

$N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$

2.2 次要设备的方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员共同采用分部件鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$

2.3 一般设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合设备使用状况、设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$成新率(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

(C) 计算评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

④无形资产的评估

1. 其他无形资产的评估

慧大成本次申报评估的其他无形资产为专利所有权、软件著作权、办公软件等。

2. 专利所有权及软件著作权的评估：根据委托评估的无形资产自身的特点，本次评估对专利所有权及软件著作权采用收益法。收益法是将资产在未来各年预期获得的收益以适当的折现率折现求和作为资产评估价值的一种评估方法。

评估时具体采用收益法中的技术分成率法，其涵义是专利技术在一一定的实施规模下，按照预期的生产经营模式和费用比例进行运营，在一一定的可预见期限内，考虑一定期间内成本和技术分成因素，求得评估值。其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

1. 委托技术的评估值

1.1 第t年技术产品当期年收益额

1.2 计算的年次

1.3 技术在收益中的分成率

1.4 折现率

1.5 技术产品经济收益期

3. 办公类软件的评估：慧大成委估的办公类软件为外购取得，对该类无形资产，本次评估以委托软件评估基准日的市场价格确定评估值。

⑤递延所得税资产

递延所得税资产系可抵扣暂时性差异而形成。按照税法规定，可抵扣暂时性差异是指资产、负债的账面价值与计税基础不同产生的，能够减少未来期间应纳税所得额，进而可抵扣未来期间的应交所得税。对递延所得税资产的评估，首先确定资产、负债因计税基础不同产生的可抵扣暂时性差异额，再根据可抵扣暂时性差异额×所得税税率计算评估值。

⑥负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确

10. 对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

(三) 评估结论的确定的方法

通过对资产基础法和收益法的评估结果进行分析，本公司及签字评估师认为收益法相对更为合理。因此，本次评估结论采用了收益法的评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司的评估程序及与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了清查。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。评估过程如下：

(一) 接受委托阶段

了解委托资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产核实阶段

(1) 由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报表，并保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

(2) 对被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位经营、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期变化的原因；

(3) 资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本核算资料、交易案例或上市公司的财务资料、交易背景及其他资料；

(4) 分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

(5) 依据被评估单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，核实被评估单位未来收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

(三) 评定估算阶段

依据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项资产历史及现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关资料进行必要的检查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产

进行资产评估定价。

(二) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏现象，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

(三) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

六、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易，正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

1. 以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式对评估结论产生的影响为假设条件。

除委托人披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、或有事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

(三) 具体假设

资产基础法具体假设：

1. 评估假设是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日2018年4月30日的市场价值的反映为假设条件。

2. 本项目的执业资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于本次评估选定的贝塔系数参照了上市公司的数据外，未采用其他流通市场（上市公司除外）的数据，故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

3. 本次评估涉及的京山京慧智能科技有限公司为被评估单位的子公司，本次评估以京山京慧智能科技有限公司的财务报表为基础，对京山京慧智能科技有限公司的股东全部权益价值进行评

10. 评估考虑了被评估单位及本次股权转让可能涉及的控股权或少数股权产生的折（溢）价的影响。

上述具体假设：

1. 被评估单位的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获利润均不再留存于被评估单位作追加投资，保持被评估单位现有的经营能力及经营方式；

2. 被评估单位按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保证被评估单位的经营能力维持不变；

3. 不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

4. 假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括被评估单位所享受的国家和地方优惠政策按目前水平不变；

5. 收益的计算以会计年度为准，假定收支在年内均匀发生，现金流量折现时间均按年中考虑；

6. 对被评估单位未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 5 年起上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2023 年）的水平上；

7. 按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故评估时假定其经营期限为无限期。

8. 本次评估假设慧大成在预测期内将享受高新技术企业的税收优惠政策，税率按 15% 计算。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告所遵循的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

六、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1. 评估结果

采用资产基础法进行评估，慧大成于评估基准日 2018 年 4 月 30 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 11,987.00 万元，评估值为 15,232.60 万元，评估增值 3,245.60 万元，增值率为 27.08%。负债账面值为 2,453.11 万元，评估值为 2,348.20 万元，评估减值 104.91 万元，减值率为 4.28%。股东全部权益账面值为 9,533.90 万元，

账面价值 12,884.40 万元，评估增值 3,350.50 万元，增值率为 35.14%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 4 月 30 日

委托人（或产权持有单位）：深圳市慧大成智能科技有限公司

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	8,468.53	8,463.66	-4.87	-0.06
非流动资产	3,518.47	6,768.95	3,250.48	92.38
其中：可供出售金融资产	1,000.00	1,000.00	-	0.00
长期股权投资	2,000.00	2,355.45	355.45	17.77
固定资产	86.33	94.24	7.91	9.16
无形资产	388.37	3,275.49	2,887.12	743.39
递延所得税资产	43.77	43.77	-	0.00
资产总计	11,987.00	15,232.60	3,245.60	27.08
流动负债	2,329.69	2,329.69	-	0.00
非流动负债	123.42	18.51	-104.91	-85.00
负债合计	2,453.11	2,348.20	-104.91	-4.28
净资产（所有者权益）	9,533.90	12,884.40	3,350.50	35.14

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产评估增值 3,350.50 万元，增值率为 35.14%，主要增值原因如下：

(一) 长期股权投资评估增值的主要原因为：京山京慧智能科技有限公司经营状况良好，账面净资产价值较高。

(二) 固定资产中设备类评估略有增值的原因主要为：慧大成机器设备的会计折旧年限与经济寿命年限不一致。

(三) 除外无形资产评估增值。

(二) 收益法评估结果

1. 评估结果

采用收益法评估，慧大成股东全部权益在 2018 年 4 月 30 日的评估结果为 63,336.47 万元，较账面净资产 9,533.90 万元评估增值 53,802.57 万元，增值率为 564.33%。

2. 收益法评估增值的主要原因

慧大成属于智能设备制造的高科技产业，顺应了未来的发展趋势。且拥有较完备的研发团队，囊括了软件开发、计算机技术与机械制造各方面的人才。慧大成经过三年经营已经积累了较稳定的销售渠道与客户资源，所生产的产品具有很强的适应性，供不应求，并在行业领域已拥有较高的知名度和市场渗透力。

(三) 评估结论

二、两种评估结果差异分析

两种评估方法评估结果为 63,336.47 万元，资产基础法的评估值为 12884.40 万元，两种方法评估结果相差 50,452.10 万元，差异率 391.58%。差异原因为：

(1) 慧大成属于轻资产、科技型的公司，品牌、技术以及企业在市场竞争中形成的各项无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示。

(2) 慧大成属于智能设备制造的高科技产业，具有较稳定的销售渠道和客户资源，

三、评估方法的选择

根据评估目的，选择收益法的评估结果，原因及理由如下：

(1) 根据企业会计准则，对不可确指的无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示。企业在整体资产或产权交易中往往不仅包括有形资产，还包括如品牌、技术、人力资源以及企业在市场竞争中形成的各项资源优势等不可确指的无形资产；

(2) 在行业中的竞争地位。慧大成属于智能设备制造的高科技产业，顺应了未来发展趋势。慧大成拥有国内一流的研发人员，以王建明博士为首的研发团队，有二十多项自主研发技术方面的研发成果，同时拥有核心技术视觉技术。且拥有较完备的研发团队，涵盖了软件开发、计算机技术与机械制造各方面的人才。经过三年经营已经积累了较丰富的销售渠道与客户资源，所生产的产品具有很强的适应性，供不应求，并在行业内树立了较高的知名度和市场渗透力。

综上所述因素，账面净资产基本不能体现企业的真正价值，结合本次评估目的，股东全部权益价值主要是企业未来的资产盈利能力，因此评估人员认为采用收益法评估结果更合理。综上所述因素，收益法评估结果较账面净资产有一定幅度增值。

综上所述，选择收益法评估结论，即：慧大成股东全部权益价值在 2018 年 4 月 30 日评估基准日为 63,336.47 万元（大写：人民币陆亿叁仟叁佰叁拾陆万肆仟柒佰元整）。

评估结论是依据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明，评估人员依据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估机构所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠

性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假材料以致评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性及完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不对评估对象法律权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，委托人无需要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。如需要进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计准则（会计制度）的规定。

(五) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及其他法律资产出售前应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对评估资产计提增值、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(六) 被评估单位慧大成于 2017 年 7 月获批成为深圳市高新技术企业，证书号 GR201744020161，有效期三年，预测期内按照 15% 的优惠税率进行预测。本次评估假设慧大成未来可继续保持为高新技术企业。

(七) 慧大成调整了战略规划，从 2018 年起，主要从事软件开发与销售，大部分产品由全资子公司京慧进行生产并销售。

(八) 关于融资与担保情况

2017 年 2 月 10 日，慧大成全资子公司京慧公司与京山县人民政府签订《智能控制装备产业化项目投资合同》，双方约定，京山县人民政府给予公司 1000 万元的产业发展专项资金支持，该款年初借出，年底收回，免息。2017 年公司收到 1000 万元，偿还 1000 万元。

慧大成委托深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司向兴业银行股份有限公司深圳分行贷款 500 万（委托贷款委托合同编号：深担（2018）年委贷字（0224）号），用于“三相不平衡调节装置”项目，借款期限一年（借款合同编号：深担（2018）年委借字（0224）号），免息。根据深担（2018）年委借字（0224）号的《委托贷款借款合同》约定，深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司委托兴业银行股份有限公司深

2018年12月31日，慧大成智能科技股份有限公司向建设银行人民币贷款，就《委托贷款借款合同》王建平、宋光霞以其全部财产为担保向深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司及兴业银行股份有限公司提供担保（委托合同编号：深担（2018）年委贷保字（0224）号）。

（二）租赁情况

截至评估基准日，深圳市慧大成智能科技有限公司账面上无房屋土地资产。目前及未来年度的办公场所为租赁使用，分为6处，具体情况如下表：

序号	出租地址	租金	租赁期限	承租面积
1	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9号华中科技大学深圳产学研基地3座1层	原租金 98 元/月/平方米，2018 年 3 月 1 日起月租金 15582 元	2017 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 16 日	296.18 m ² (不包括 3D 打印室)
2	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9号华中科技大学深圳产学研基地3座3层 B313	110 元/月/平方米	2017 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日	39.41 m ²
3	深圳市坪山区坪山工业区内卡达厂 五办公楼三楼办公室及厂房 A 二楼一半区域	每月 57500 元	2017 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日	2300 m ²
4	深圳市江湾经济开发区江兴路 22 号办公楼二楼壹间和三楼壹间办公室及一楼大厅 50 平方米的面积	31 元/平方米/月(含物业管理费 1 元/平方米/月)	2017 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日	170 m ²
5	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9号华中科技大学深圳产学研基地3座4层 B408	首年含税租金 125 元/月/平方米，以后月租金总额 8382.5 元	2018 年 2 月 5 日至 2019 年 2 月 4 日	67.06 m ²
6	深圳市南山区粤海街道粤兴三道 9号华中科技大学深圳产学研基地3座2层 B208-B209	首年含税租金 100 元/月/平方米，以后月租金总额 23885.00 元	2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日	238.85 m ²

截至评估基准日，深圳市慧大成智能科技有限公司全资子公司京山京慧智能科技有限公司账面上无房屋土地资产。目前及未来年度的办公场所为租赁使用，具体情况如下表：

序号	出租地址	租金	租赁期限	承租面积
1	京山智能制造产业园	2 年内实现年销售额 4000 万元以上，年缴纳税收 300 万元以内，免租金。	2018 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月	10949.47 m ²

否则按 12 元/月/平方米	31 日	
----------------	------	--

一、评估基准日后被评估单位发生股权变动的事项

评估基准日后，经北京山轻工机械股份有限公司持有深圳市慧大成智能科技有限公司的股权比例已增至 51%。慧大成股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	股权比例
北京山轻工机械股份有限公司	194.4822	货币	51.00%
深圳市慧大成投资管理合伙企业（有限合伙）	260.00	货币	18.60%
罗志超	234.54	货币	19.04%
王庚子	5.5567	货币	11.36%
合计	694.5789	-	100.00%

一、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除对评估基准日评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。对于重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格对评估结论进行适当的调整。

二、除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的产权为前提。考虑到由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产价值与这些费用无关。

三、本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值比例乘以评估结果。由于本次评估对象为股东全部权益价值，故本次评估没有考虑股东部分权益流动性折扣或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

四、报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

五、报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

二、评估报告使用限制说明

一、本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用，提交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

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

除本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

(三) 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评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 4 月 30 日至 2019

年 4 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 8 月 10 日。

(此页以下无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：袁翔群

资产评估师：邓恩香

二〇一八年八月十日