

本报告依据中国资产评估准则编制

通策医疗股份有限公司拟现金收购杭州存济眼镜有  
限公司全部股权涉及的其股东全部权益

市场价值评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2026]第 126 号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二六年三月十八日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	32
附 件.....	34

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、资产评估机构及其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。

# 通策医疗股份有限公司拟现金收购杭州存济眼镜有

## 限公司全部股权涉及的其股东全部权益

### 市场价值评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 126 号

### 摘要

浙江中联资产评估有限公司接受通策医疗股份有限公司的委托，就通策医疗股份有限公司拟现金收购杭州存济眼镜有限公司全部股权之经济行为，对所涉及的杭州存济眼镜有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为杭州存济眼镜有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是杭州存济眼镜有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对杭州存济眼镜有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规

划落实的前提下，杭州存济眼镜有限公司在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的股东全部权益账面值为 5,087.79 万元，评估值为 70,320.23 万元，评估增值 65,232.44 万元，增值率 1,282.14%。

本次评估结论建立在评估对象及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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

# 通策医疗股份有限公司拟现金收购杭州存济眼镜有

## 限公司全部股权涉及的其股东全部权益

### 市场价值评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 126 号

通策医疗股份有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法  
规、资产评估准则和资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照  
必要的评估程序，对通策医疗股份有限公司拟现金收购杭州存济眼镜  
有限公司全部股权之经济行为所涉及的杭州存济眼镜有限公司股东全  
部权益在评估基准日 2025 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为通策医疗股份有限公司（简称“通策医  
疗”），被评估单位为杭州存济眼镜有限公司（简称“杭州存济眼镜”）。  
委托人与被评估单位受同一实控人控制，委托人拟收购被评估单位全  
部股权。

##### （一）委托人概况

公司名称：通策医疗股份有限公司

公司地址：浙江省杭州市上城区平海路 57 号

法定代表人：王毅

注册资本：44,728.9117 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

证券代码：600763.SH

统一信用代码：91330000102930559P

经营范围：医疗器械、日用品、消毒用品的销售，投资管理，经营进出口业务，技术开发、技术咨询及技术服务，培训服务（不含办班培训）。

## （二）被评估单位概况

公司名称：杭州存济眼镜有限公司

公司地址：浙江省杭州市余杭区仓前街道泊理巷9号3幢16层101室

法定代表人：赵敏

注册资本：5000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330102MA28T7LW0L

### 1、公司简介

杭州存济眼镜有限公司成立于2017年5月25日，设立时注册资本200.00万元，成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州海骏科技有限公司	200.00	100.00
	合计	200.00	100.00

2017年6月，杭州海骏科技有限公司将所持有的100%杭州存济眼镜有限公司股权平价转让给浙江通策眼科医院投资管理有限公司（简称“通策眼投”），变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	200.00	100.00

	合计	200.00	100.00
--	----	--------	--------

2025年12月，经公司股东决议，杭州存济眼镜有限公司注册资本增加至5,000.00万元，由公司盈余公积及未分配利润转增资本。

截至评估基准日，公司实收资本为5,000.00万元，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴占认缴总额比 例(%)
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

## 2、经营范围

零售：眼镜，医疗器械；服务：验光配镜。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日2025年12月31日，公司资产总额为11,787.07万元，负债6,699.28万元，净资产为5,087.79万元。2025年实现营业收入15,288.27万元，净利润为5,558.48万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

### 公司近两年及基准日资产、负债及财务状况

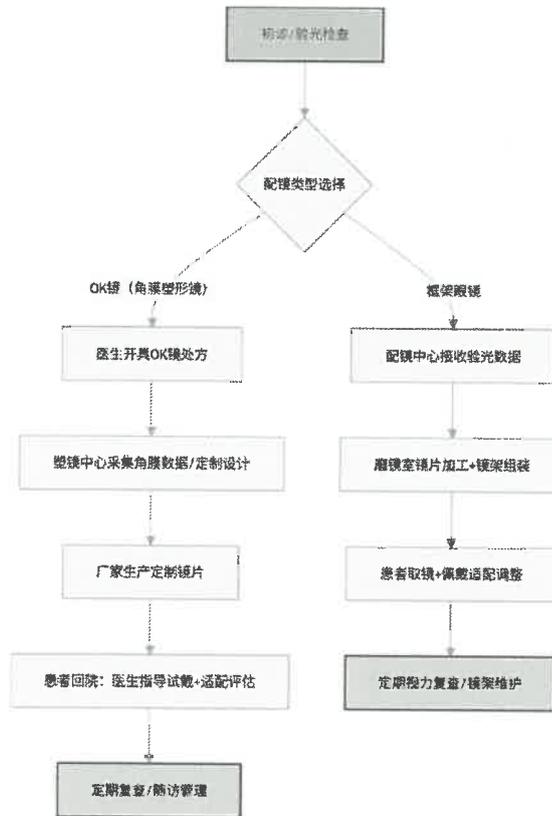
单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	2,532.71	12,508.80	11,787.07
负债	2,223.35	12,199.44	6,699.28
净资产	309.36	309.36	5,087.79
	2023年	2024年	2025年
营业收入	15,070.89	15,754.80	15,288.27
利润总额	8,208.78	7,213.82	7,400.91
净利润	6,156.14	5,409.84	5,558.48
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

## 4、被评估单位经营业绩情况介绍

杭州存济眼镜有限公司核心业务是眼镜验光、配镜及眼镜销售，

公司主要经营场所位于西湖大道1号外海西湖国贸大厦裙楼，该物业产权方为杭州瑞弘思创企业管理有限公司，与浙江广济眼科医院（以下简称“眼科医院”）在同一幢楼内，主要产品包括角膜塑形镜、离焦镜、镜框眼镜、隐形眼镜及眼科用品等。以近视矫正为例，主要业务流程如下：



杭州存济眼镜有限公司一方面服务于眼科医院患者，满足其配镜需求，另一方面服务于其自主运营的配镜客户，公司业务规模自搬迁至西湖国贸大厦新址区后收入呈现增长趋势。2025年度，受均价更低的离焦镜业务量占比提升带来的产品结构变化影响，整体销量持续提升，收入规模略有下滑。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为通策医疗股份有限公司，被评估单位为杭州存济眼镜有限公司。委托人与被评估单位受同一实控人控制，委  
浙江中联资产评估有限公司

托人拟收购被评估单位全部股权。

#### **（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者**

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## **二、评估目的**

根据通策医疗 2026 年 2 月 28 日《总经理办公会议纪要》，通策医疗拟现金收购浙江通策眼科医院投资管理有限公司持有的杭州存济眼镜有限公司全部股权，为此需了解杭州存济眼镜有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

本次评估的目的是反映杭州存济眼镜有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## **三、评估对象和评估范围**

本次评估对象是杭州存济眼镜有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是杭州存济眼镜有限公司在基准日的全部资产及相关负债。

根据杭州存济眼镜有限公司报表，账面资产总额 11,787.07 万元、负债 6,699.28 万元、净资产 5,087.79 万元。具体包括流动资产 11,516.27 万元，非流动资产 270.80 万元；流动负债 6,699.28 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2025 年 12 月 31 日的杭州存济眼镜有限公司标准无保留意见的《审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### **（一）委估主要资产情况**

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收类收款、预付账款、存货、固定资产、无形资产、长期待摊费用及其他非流动资产等。货币资金主要为现金和银行存款；其他应收款主要为应收股东往来款；预付账款主要为预付的货款；存货主要为原材料和在库周转材料，原材料主要为镜架、隐形眼镜等医用原材料，在库周转材料主要为美松取号机、票据打印机等；固定资产主要为机器设备和电子设备，其中机器设备主要为测量仪、验光台等设备，电子设备主要为电脑、显微镜、打印机等设备；无形资产为软件类资产；长期待摊费用为眼镜诊室装修；其他非流动资产主要预付的软件服务费。

### **（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况**

截至评估基准日，被评估单位申报资产范围内，账面记录的无形资产为外购软件；截至评估基准日，被评估单位申报资产范围内，无账面未记录的无形资产。

### **（三）企业申报的表外资产的类型、数量**

截至评估基准日，被评估单位未申报表外资产。

### **（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## **四、价值类型**

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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，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

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

委托人为此次资产评估工作拟定了时间表。为了加快整体工作的进程，经与各方协商，确定评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、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）经济行为依据

1、通策医疗 2026 年 2 月 28 日《总经理办公会议纪要》。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人大常委会第七次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；

5、《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订）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 714 号）；

- 7、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 8、《上市公司收购管理办法》（2020 年 3 月 20 日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正）；
- 9、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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—资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- 11、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 14、《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）。

### （四）资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证；
- 2、其他参考资料。

## （五）取价依据

1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；

2、2025年12月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率；

3、《2025机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；

4、电子设备网上询价资料；

5、其他参考资料。

## （六）其它参考资料

1、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2026）0300046号审计报告；

2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

4、同花顺 iFinD-金融数据终端；

5、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

6、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

7、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）；

8、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场

法、资产基础法三种方法。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。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。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估单位目前发展迅速且未来前景较好，具有明确的经营规划，财务预算数据完善，未来收益的风险可以可靠计量，收益法从企业未来获利能力反映企业的价值，故本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在收入结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次采用资产基础法、收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：为现金和银行存款。

#### 1) 现金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值

确定评估值。

## 2) 银行存款

对银行存款人民币账户审阅复核了审计的函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

### (2) 应收类款项

对应收类账款的评估，评估人员在对应收类账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 3 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为 0。

### (3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后的账面值作为评估值。

### (4) 存货

#### 1) 原材料

原材料主要是根据客户需求采购的各类镜片、镜架等原材料，被评估单位加工组装后销售。对于耗用量大、周转速度较快的原材料，账面值接近基准日市价，以核实后的账面确定评估值。

## 2) 在库周转材料

对在库周转材料的评估，评估人员认为由于材料周转较快，且基准日的市场价格与账面价格较接近，因此按账面价值确定评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

#### 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

##### ①机器设备重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

##### a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2025 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

##### b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、

运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

#### c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

#### d.前期及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。依据现行营改增税收政策，对建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用，扣除相应增值税，即得出前期及其他费用。

#### e.资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2

#### ②电子设备重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据文件规定，符合增值税抵扣条件的电子设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

#### 2) 成新率的确定

### ①机器设备及电子设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

### 3) 评估值的确定

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

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

### (2) 无形资产

无形资产主要为外购软件。对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税价格确定评估值。

### (3) 长期待摊费用

长期待摊费用主要为存济眼镜诊室装修，评估人员在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

### (4) 递延所得税资产

本次委估的递延所得税资产主要为坏账准备等形成的可抵扣暂时性差异。评估人员查核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值。

### (5) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付软件开发款。评估人员在对其他非流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

## 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### (三) 收益法介绍

#### 1、概述

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性明确的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算杭州存济眼镜有限公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，评估企业价值的一种方法，即通过预测企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业的价值。其适用的基本条件是：企业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。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

#### 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特

点，本次评估的基本思路是以评估对象财务报表为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

### 3、评估模型

#### （1）基本模型

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

$E$ ：评估对象的股东全部权益价值；

$B$ ：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

$P$ ：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：评估对象的未来经营期。

$C$ ：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

$C_2$ ：评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

D: 评估对象付息债务价值。

## (2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R_i = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出投资} + \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} - \text{进项税回流} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 $r$ 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

$w_d$ : 评估对象的付息债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

$w_e$ : 评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

$r_e$ : 权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

$r_f$ : 无风险报酬率；

$r_m$ : 市场预期报酬率；

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本;

$\beta_t$ : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数。

$$\beta_x = \frac{Cov(R_X, R_P)}{\sigma_P} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_X, R_P)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_P$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助

企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

## （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### **（四）提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

#### **（五）整理归集阶段**

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

### **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### **（一）一般假设**

##### **1、交易假设**

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

##### **2、公开市场假设**

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

##### **3、企业持续经营假设**

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。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情

况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

## （二）特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、被评估单位在未来预测期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响；
- 4、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，假设委托人及评估对象管理层采取相应补救措施弥补偏差；
- 5、被评估单位在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；
- 6、被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；
- 7、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；
- 8、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 9、在未来的经营期内，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、被评估单位部分客源来自于眼科医院（浙江广济眼科医院），根据眼科医院、浙江通策控股集团有限公司《合作协议》，眼科医院合作期限为20年，合作协议至2037年5月，本次评估假设上述合作协议到

期后，协议各方能够继续按照原合同条款续签协议，继续合作；

11、根据被评估单位与关联方杭州瑞弘思创企业管理有限公司签订的《房屋无偿使用协议》，被评估单位目前无偿使用其位于西湖国贸大厦裙楼内的经营场所，使用期限至2031年12月，协议到期后，若双方均未提出书面异议，本协议自动续期三年，续期次数不限；本次评估假设前述协议到期后可续签，被评估单位可继续无偿使用其经营场所；

12、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。  
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对杭州存济眼镜有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论。

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对杭州存济眼镜有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 11,787.07 万元，评估值 12,081.97 万元，评估增值 294.90 万元，增值率 2.50%。

负债账面价值 6,699.28 万元，评估值 6,699.28 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 5,087.79 万元，评估值 5,382.69 万元，评估增值 294.90 万元，增值率 5.80%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	11,516.27	11,516.27	-	-
非流动资产	270.80	565.70	294.90	108.90
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	161.77	452.64	290.88	179.81
无形资产	27.10	31.12	4.02	14.84
其中：土地使用权	-	-	-	
其他无形资产	27.10	31.12	4.02	14.84
长期待摊费用	77.41	77.41	-	-
递延所得税资产	0.29	0.29	-	-
其他非流动资产	4.25	4.25	-	-
<b>资产总计</b>	<b>11,787.07</b>	<b>12,081.97</b>	<b>294.90</b>	<b>2.50</b>
流动负债	6,699.28	6,699.28	-	-
非流动负债	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>6,699.28</b>	<b>6,699.28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净 资 产（所有者权益）</b>	<b>5,087.79</b>	<b>5,382.69</b>	<b>294.90</b>	<b>5.80</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果较账面值增值 294.90 万元，增值率 5.80%，增值原因主要为设备经济使用年限比企业会计折旧年限长导致的固定资产增值。

## （二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。杭州存济眼镜有限公司在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的股东全部权益账面值为 5,087.79 万元，评估值为 70,320.23 万元，评估增值 65,232.44 万元，增值率 1,282.14%。

由于收益法不仅能够体现企业各项资产和负债组合成为一个有机的并持续经营的综合体所能发挥的总体收益能力，还体现了未在财务报表上出现的如技术、效率、管理能力等对标的资产盈利能力的贡献，

导致评估增值。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

#### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为70,320.23万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值5,383.19万元，高64,937.54万元，高1,206.41%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

（2）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### 2、评估结果的选取

眼科医院是国家临床重点专科、国家重点（培育）学科、浙江省和浙江大学重点学科，浙江医学支撑学科，浙江大学眼科研究所和浙江大学眼科学依托单位。眼科中心设有白内障、玻璃体视网膜病、青光眼、屈光手术、小儿与斜视弱视、眼整形及眼肿瘤、眼表及角膜病、眼视光、神经眼科、葡萄膜等10大专业学组，开展全方位的眼科诊疗和手术，眼科诊疗和手术水平始终处于国内领先，国际先进水平。

杭州存济眼镜有限公司公司主要经营场所位于西湖大道1号外海西湖国贸大厦裙楼，与眼科医院在同一幢楼内，主要经营产品包括近视眼镜、隐形眼镜等。杭州存济眼镜有限公司客源除自主经营的配镜客户外，还包括眼科医院的患者。杭州存济眼镜有限公司历史年度与眼科医院的部分成本由原股东承担，原股东承诺本次交易完成后，杭

州存济眼镜有限公司与眼科医院相关成本的支付模式保持不变。

由于资产基础法无法反映企业拥有客户资源、技术支持和运营经验积累的无形价值，收益法着眼于被评估单位未来整体的盈利能力，通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值。收益法不仅能够体现企业各项资产和负债组合成为一个有机的并持续经营的综合体所能发挥的总体收益能力，还体现了未在财务报表上出现的如技术、效率、管理能力等对标的资产盈利能力的贡献。

通过以上分析，我们选择收益法作为本次拟收购的参考依据，由此得到被评估单位股东全部权益在基准日时点的价值为 70,320.23 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）租赁情况

根据被评估单位与关联方杭州瑞弘思创企业管理有限公司签订的《房屋无偿使用协议》，被评估单位目前无偿使用其位于西湖国贸大厦裙楼内的经营场所，使用期限至2031年12月，租赁期满后，若双方均未提出书面异议，本协议自动续期三年，续期次数不限。

本次评估假设前述协议到期后可续签，被评估单位可继续无偿使用其经营场所，提请委托人及报告使用人注意。

### （二）产权瑕疵事项

截至评估基准日，本报告未发现被评估单位存在产权瑕疵事项。

### （三）未决诉讼及仲裁事项

截至评估基准日，本报告未发现被评估单位存在未决诉讼及仲裁事项。

### （四）抵押担保事项

截至评估基准日，本报告未发现被评估单位存在抵押担保事项。

## （五）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

## （六）其他需要说明的事项

1、杭州存济眼镜有限公司部分客源来自于眼科医院，根据眼科医院、浙江通策控股集团有限公司《合作协议》，眼科医院合作期限为20年，合作协议至2037年5月。本次评估假设上述合作协议到期后，协议各方能够继续按照原合同条款续签协议，继续合作。如各方不能继续合作，需要重新进行评估，提请委托人及报告使用人注意。

2、杭州存济眼镜有限公司历史年度与眼科医院的部分成本由原股东承担，原股东承诺本次交易完成后，杭州存济眼镜有限公司与眼科医院相关成本的支付模式保持不变。本次评估考虑了上述事项的影响，提请委托人及报告使用人注意。

3、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用者注意。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基

础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

8、评估过程中，评估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，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位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。

9、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由

于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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

(八) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日自 2025 年 12 月 31 日起，至 2026 年 12 月 30 日内使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二六年三月十八日。

(此页无正文)



二〇二六年三月十八日