

本报告依据中国资产评估准则编制

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组
涉及的东莞市长益光电股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

宇威评报字[2026]第 117 号

(共一册, 第一册)

同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司

2026年8月24日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747190001202600145
合同编号:	2025-033-2
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	宇威评报字[2026]第117号
报告名称:	中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	335,000,000.00元
评估报告日:	2026年08月24日
评估机构名称:	同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司
签名人员:	邓昊文 (资产评估师) 正会员 编号: 47220035 夏薇 (资产评估师) 正会员 编号: 43080003
邓昊文、夏薇已实名认证	
	
(可扫描二维码查询各类业务信息)	

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	31
五、评估基准日	31
六、评估依据	31
七、评估方法	36
八、评估程序实施过程 and 情况	50
九、评估假设	52
十、评估结论	54
十一、特别事项说明	56
十二、评估报告使用限制说明	59
十三、评估报告日	59
十四、签名盖章	60
资产评估报告附件	61

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，未发现评估对象及其所涉及资产存在法律权属问题。

十、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。

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组
涉及的东莞市长益光电股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要
宇威评报字[2026]第 117 号

中山联合光电科技股份有限公司：

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对东莞市长益光电股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组事宜提供价值参考。

评估对象：东莞市长益光电股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：东莞市长益光电股份有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，东莞市长益光电股份有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 33,500.00 万元，较母公司口径股东全部权益账面价值 23,640.48 万元，评估增值 9,859.52 万元，增值率 41.71%。较合并口径股东全部权益账面价值 25,747.44 万元，评估增值 7,752.56 万元，增值率 30.11%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项 目		账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	39,341.12			
非流动资产	2	22,708.67			
长期股权投资	3	2,007.00			
固定资产	4	9,033.61			
在建工程	5	1,239.01			
使用权资产	6	4,530.83			
无形资产	7	26.02			
长期待摊费用	8	3,096.71			
递延所得税资产	9	2,686.02			
其他非流动资产	10	89.47			
资产总计	11	62,049.79			
流动负债	12	32,171.81			
非流动负债	13	6,237.50			
负债总计	14	38,409.31			
股东全部权益	15	23,640.48	33,500.00	9,859.52	41.71

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。

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。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组

涉及的东莞市长益光电股份有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

宇威评报字[2026]第 117 号

中山联合光电科技股份有限公司：

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司（以下简称为“宇威国际”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟进行资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益在 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为中山联合光电科技股份有限公司，被评估单位为东莞市长益光电股份有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：中山联合光电科技股份有限公司（以下简称为“联合光电公司”）

统一社会信用代码：91442000778330115C

类型：股份有限公司（港澳台与境内合资、上市）

住所：广东省中山市火炬开发区益围路 10 号 1-3 楼

法定代表人：龚俊强

注册资本：22520.2128 万人民币

成立日期：2005 年 8 月 18 日

营业期限：2005 年 8 月 18 日至无固定期限

经营范围：生产经营各类光电镜头产品，新型电子元器件制造、图形图像识别和处理系统制造、模具制造及上述产品的售后服务；II 类 6822 医用光学器具、

仪器及内窥镜设备；工业用房出租、商业营业用房出租、办公楼出租；企业管理；物业管理；信息技术咨询服务；第一、二类医疗器械的生产、销售；消毒设备及消毒器具的研发、生产、加工、销售；医疗器械生产；医疗器械技术的开发。（上述经营范围涉及：第二类、第三类医疗器械经营，医疗器械生产，消毒产品生产）（上述涉及许可经营的凭许可证经营。）（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。）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：东莞市长益光电股份有限公司（以下简称为“长益光电公司”）

统一社会信用代码：914419006905498412

类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

住所：广东省东莞市常平镇池田东路 18 号 1 栋

法定代表人：殷海明

注册资本：4000 万人民币

成立日期：2009 年 7 月 17 日

营业期限：2009 年 7 月 17 日至无固定期限

经营范围：一般项目：光学仪器制造；光学仪器销售；照相机及器材制造；照相机及器材销售；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口。

2. 历史沿革

(1) 公司成立

长益光电公司于 2009 年 7 月 17 日，由殷海明、石建宁共同出资组建。长益光电公司初始注册资本人民币 5.00 万元，由殷海明、石建宁分别出资 2.50 万元，各持股 50%。上述出资经广东诚安信会计师事务所东莞分所粤城莞验字（2009）第 09138 号验资报告验证。长益光电公司于 2009 年 7 月 17 日领取了东莞市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为 441900000598005。长益光电公司成立时股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
殷海明	2.50	2.50	50.00

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
石建宁	2.50	2.50	50.00
合计	5.00	5.00	100.00

(2)2017 年 10 月第一次增资

2017 年 10 月 20 日，经公司股东会审议通过，同意长益光电公司注册资本由 5.00 万元增资至 1,000.00 万元，殷海明和石建宁各自认缴新增出资 497.50 万元，增资价格为 1.00 元/注册资本。本次增资后，长益光电公司股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
殷海明	500.00	2.50	50.00
石建宁	500.00	2.50	50.00
合计	1,000.00	5.00	100.00

(3)2020 年 11 月第二次增资

2020 年 11 月 18 日，长益光电公司股东会做出决议，同意将公司注册资本由 1,000.00 万元变更为 3,859.93 万元，新增注册资本 2,859.93 万元，均以货币方式增资，其中，由赖成勇认缴新增出资 509.080 万元，李雪高认缴新增出资 208.260 万元，廖公仆认缴新增出资 509.080 万元，王锦平认缴新增出资 1,055.095 万元，易雪峰认缴新增出资 57.405 万元，赵志坤认缴新增出资 36.490 万元，祝志勇认缴新增出资 430.315 万元，殷海明认缴新增出资 52.245 万元，石建宁认缴新增出资 1.960 万元，增资价格为 1.00 元/注册资本。

2020 年 12 月 9 日，长益光电公司就上述增资完成相应工商变更登记手续，本次增资完成后，长益光电公司股权结构情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
王锦平	1,055.095	27.335
殷海明	552.245	14.307
廖公仆	509.080	13.189
赖成勇	509.080	13.189
石建宁	501.960	13.004
祝志勇	430.315	11.148
李雪高	208.260	5.395
赵志坤	36.490	0.945
易雪峰	57.405	1.487
合计	3,859.93	100.00

(4)2020 年 12 月第三次增资

2020 年 12 月 1 日，长益光电公司股东会作出决议，同意将长益光电公司注册资本由 3,859.93 万元变更为 4,450.00 万元，由殷锦华以 1,500.00 万元的价格认缴新增出资 590.07 万元。增资价格为 2.54 元/注册资本。

2020 年 12 月 16 日，长益光电公司就上述增资完成相应工商变更登记手续。
本次增资完成后，长益光电公司股权结构情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
王锦平	1,055.095	23.71
殷海明	552.245	12.41
廖公仆	509.080	11.44
赖成勇	509.080	11.44
石建宁	501.960	11.28
祝志勇	430.315	9.67
李雪高	208.260	4.68
赵志坤	36.490	0.82
易雪峰	57.405	1.29
殷锦华	590.070	13.26
合计	4,450.00	100.00

(5)2020 年 12 月第四次增资

2020 年 12 月 23 日，长益光电公司召开股东会，同意长益光电公司将注册资本由人民币 4,450.00 万元变更为人民币 8,000.00 万元，新增注册资本 3,550.00 万元，均以货币方式增资，其中：由王锦平以人民币 4,360.035 万元的价格认缴新增出资 1,453.345 万元，殷海明以人民币 3,409.965 万元的价格认缴新增出资 1,136.655 万元，深圳市创益企业管理合伙企业（有限合伙）以人民币 1,440.000 万元的价格认缴新增出资 480.000 万元，深圳市勤益企业管理合伙企业（有限合伙）以人民币 1,440.000 万元的价格认缴新增出资 480.000 万元。

同日，长益光电公司股东会审议通过了本次增资的章程修正案。

2020 年 12 月 28 日，东莞市市场监督管理局核准了上述变更事项。

本次增资完成后，长益光电公司出资结构如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
王锦平	2,508.440	31.36

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
殷海明	1,688.900	21.11
殷锦华	590.070	7.38
廖公仆	509.080	6.36
赖成勇	509.080	6.36
石建宁	501.960	6.27
深圳市勤益企业管理合伙企业（有限合伙）	480.000	6.00
深圳市创益企业管理合伙企业（有限合伙）	480.000	6.00
祝志勇	430.315	5.38
李雪高	208.260	2.60
易雪峰	57.405	0.72
赵志坤	36.490	0.46
合计	8,000.00	100.00

2021 年 1 月 26 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）就 2017 年 10 月至 2020 年 12 月王锦平、殷海明、殷锦华、廖公仆、赖成勇、石建宁、祝志勇、李雪高、易雪峰、赵志坤的增资事项出具“容诚验字[2021]518F0008 号”号《验资报告》，截至 2020 年 12 月 23 日止，长益光电公司已收到前述股东缴纳的新增实收资本 7,035.00 万元，本次新增出资均为货币出资。截至 2020 年 12 月 23 日止，长益光电公司累计实收注册资本 7,040.00 万元。

2021 年 11 月 19 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）就 2020 年 12 月深圳创益、深圳勤益增资事项出具“容诚验字[2021]518Z0112 号”号《验资报告》，截至 2021 年 9 月 30 日止，长益光电公司已收到深圳创益、深圳勤益的新增实收资本 960.00 万元，本次新增出资均为货币出资。截至 2021 年 9 月 30 日止，长益光电公司累计实收注册资本 8,000.00 万元。

(6)2021 年 12 月完成股份改制

2021 年 11 月 5 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具“容诚审字[2021]518Z1135 号”《审计报告》，截至 2021 年 9 月 30 日，公司经审计的净资产值为 195,815,100.00 元。北京华亚正信资产评估有限公司出具“华亚正信评报字【2021】第 B07-0002 号”《资产评估报告》，截至 2021 年 9 月 30 日，公司的净资产评估值为人民币 33,618.78 万元。

2021 年 11 月 5 日，长益光电公司召开股东会并作出决议，确认上述审计、评

估结果，并同意按照以截至 2021 年 9 月 30 日经审计净资产值 195,815,100.00 元按 1: 0.4085 的比例折合为股份公司成立后的股本 8,000 万股，每股面值人民币 1 元。

2021 年 11 月，长益光电公司全体股东暨全体发起人签署《发起人协议》。

2021 年 11 月 22 日，长益光电公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议并通过了股份公司设立的相关议案。

2021 年 11 月 22 日，全体发起人签署《东莞市长益光电股份有限公司章程》。

2021 年 11 月 25 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具“容诚审字[2021]518Z0115 号”《东莞市长益光电股份有限公司验资报告（筹）》，截至 2021 年 11 月 22 日，东莞市长益光电股份有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 80,000.000.00 元，出资方式为净资产折股。

2021 年 12 月 16 日，东莞市市场监督管理局核准了上述整体变更事项，核准长益光电公司变更形式为股份公司。

本次整体变更后，长益光电公司的股本结构如下：

序号	股东名称/姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
1	王锦平	2,508.44	31.3555
2	殷海明	1,688.90	21.1112
3	殷锦华	590.07	7.3759
4	廖公仆	509.08	6.3635
5	赖成勇	509.08	6.3635
6	石建宁	501.96	6.2745
7	深圳勤益	480.00	6.0000
8	深圳创益	480.00	6.0000
9	祝志勇	430.315	5.3789
10	李雪高	208.26	2.6032
11	易雪峰	57.405	0.7176
12	赵志坤	36.49	0.4561
合计		8,000.00	100.00

(7)2025 年 7 月，减少注册资本

2025 年 7 月 15 日，长益光电公司召开股东会并作出决议，同意全体股东同比例减资，长益光电公司注册资本 8,000 万元减少至 4,000 万元，股份总数减少至 4,000 万股，并审议通过了本次减资的长益光电公司章程修正案。

2025 年 7 月 15 日,长益光电公司在国家企业信用信息公示系统刊登减资公告。

2025 年 8 月 29 日,东莞市市场监督管理局核准了上述变更事项。

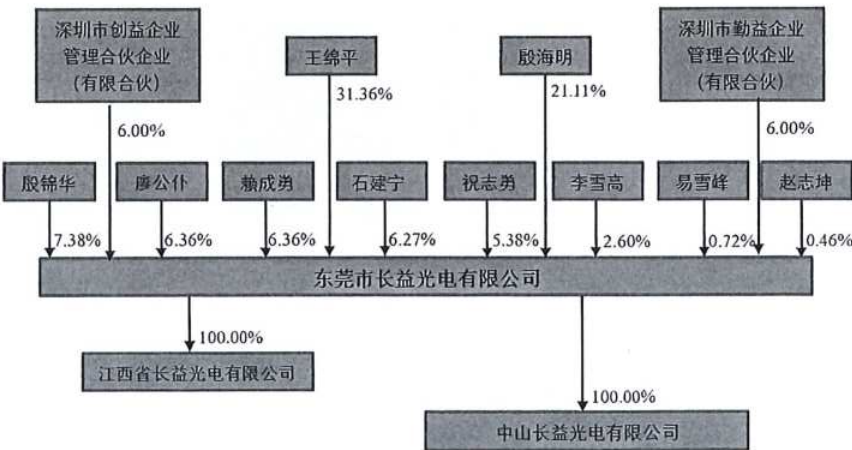
本次减资后,长益光电公司的股本结构如下

序号	股东姓名/名称	股份数(万股)	持股比例(%)
1	王锦平	1254.22	31.3555
2	殷海明	844.45	21.1112
3	殷锦华	295.035	7.3759
4	廖公仆	254.54	6.3635
5	赖成勇	254.54	6.3635
6	石建宁	250.98	6.2745
7	深圳勤益	240.00	6.0000
8	深圳创益	240.00	6.0000
9	祝志勇	215.1575	5.3789
10	李雪高	104.13	2.6032
11	易雪峰	28.7025	0.7176
12	赵志坤	18.245	0.4561
合计		4000.0000	100.0000

截至评估基准日,上述股权结构未再发生变化。

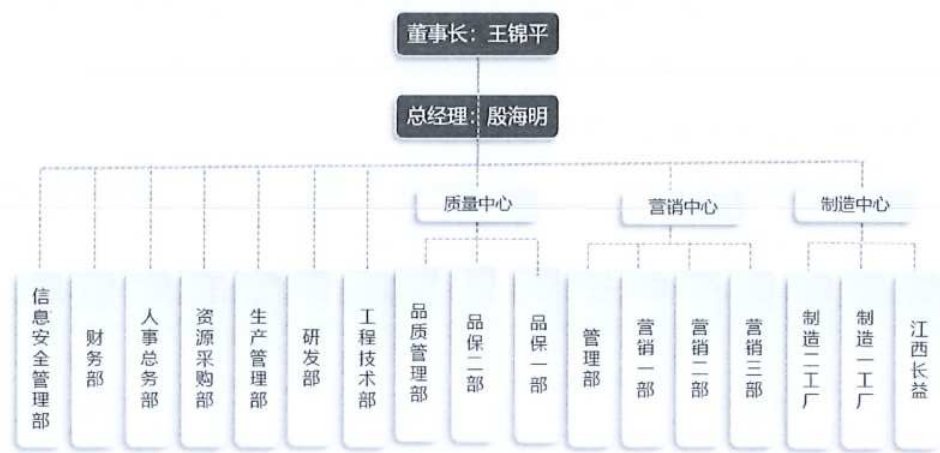
3.产权结构

长益光电公司股权架构图



4.组织架构

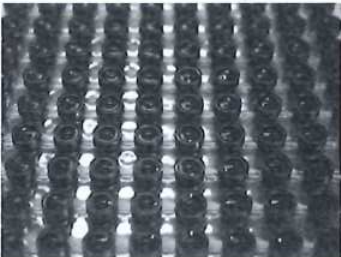
长益光电公司于基准日的最新组织架构如下:



5.经营业务及主要资产配置情况

长益光电公司总部坐落于广东省东莞市，主要产品包括手机镜头、安防镜头、车载镜头、工业镜头等，广泛应用于智能手机、门铃系统、智能家居、视频会议、摄影相机、智能汽车、智慧城市、玩具视觉、AR/VR 等领域。长益光电在行业内深耕多年，凭借先进的技术和优质的产品，与舜宇光学、新旭光学、联洲国际、普联技术、睿联技术、萤石网络、华橙网络、华来科技、玉晶光电等众多知名企业建立了长期稳定的合作关系，产品市场占有率逐步提升，经营效益良好，在光学镜头领域具有较强的竞争力。

主要产品情况：

产品类别	产品名称	产品图例	产品介绍	产品应用
手机镜头	高清广角手机镜头		采用先进的光学设计，具备大广角、高解析力的特点，能捕捉更多画面细节，且体积小，适配性强	广泛应用于各类智能手机，为用户提供高清、广阔的拍摄体验

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

产品类别	产品名称	产品图例	产品介绍	产品应用
安防镜头	星光级安防监控镜头		拥有星光级低照度成像能力，即使在光线极暗的环境下，也能清晰捕捉画面，同时具备良好抗干扰和变焦性能	主要用于门禁系统、智能家居、城市安防监控、交通监控、厂区监控等安防领域
车载镜头	全景车载镜头		可实现360度全景拍摄，画面拼接精准，能够为驾驶员提供清晰、无死角的车周环境视野，保障行车安全	应用于各类汽车的全景影像系统，辅助驾驶员进行泊车、行车观察等操作
工业镜头	高倍工业检测镜头		具备高放大倍率和高分辨率，能对工业产品的细微结构和精密零件加工检测等工业生产环节中高精度检测的需求	

主要资质情况：

序号	名称	证书号	发证机构	发证日期	有效期至	内容
1	电气与电子元件和产品有害物质过程控制管理体系认证	27323QH10071R0M	中认证有限公司	2024-05-14	2026-05-29	体系符合：IECQ QC 080000:2017-《有害物质过程管理体系要求》
2	质量管理体系认证	04823Q40420R1M	北京泰瑞特认证有限责任公司	2023-07-22	2026-07-21	体系符合标准：GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
3	环境管理体系认证	04823E40141R0M	北京泰瑞特认证有限责任公司	2023-05-18	2026-05-17	体系符合标准：GBT 14001:2015

序号	名称	证书号	发证机构	发证日期	有效期至	内容
4	专精特新中小企业	/	广东省工业和信息化厅	2024-01-06	2027-01-05	专精特新中小企业

6.主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

(2) 主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%计缴
教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 3%计缴
地方教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 15%计缴

(3) 税收优惠及相关批文

1) 长益光电公司于 2023 年 12 月 28 日通过高新技术企业认定，取得编号为 GR202344004771 的高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法规定，有效期内该公司所得税率适用 15%。

长益光电公司之全资子公司江西省长益光电有限公司于 2022 年 11 月 4 日通过高新技术企业复审，取得编号为 GR202236000401 的高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法规定，有效期内该公司企业所得税率适用 15%。

2) 根据财政部、税务总局发布《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 7 号）规定，企业开展研发活动中实

际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。长益光电公司为开发新技术、新产品发生的研发费用享受企业所得税前加计扣除的税收优惠。

3) 根据《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 43 号），长益光电公司作为先进制造业企业，可按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额。

7.近两年一期的资产、负债和财务、经营状况

企业历史年度及评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：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
资产合计	46,627.51	59,742.46	69,024.76
负债合计	24,267.59	37,244.78	43,277.31
股东权益合计	22,359.92	22,497.68	25,747.44
项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	19,751.94	46,476.32	59,928.39
利润总额	-6,863.96	-338.19	3,539.46
净利润	-5,476.53	137.77	3,696.91

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：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
资产合计	38,646.33	50,502.02	62,049.79
负债合计	19,247.79	31,625.86	38,409.31
股东权益合计	19,398.54	18,876.16	23,640.48
项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	13,471.07	34,489.84	46,952.42
利润总额	-5,049.06	-963.00	4,928.77
净利润	-4,035.36	-522.38	5,211.46

以上评估基准日及 2024 年的财务数据，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）；

2023 年的财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2025]第 ZI50281 号）。

8.委托人和被评估单位之间的关系

委托人联合光电公司拟进行资产重组收购被评估单位长益光电公司的股权。

9. 委托人和被评估单位之间的关联交易情况

委托人联合光电公司与被评估单位长益光电公司无关联交易。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司接受联合光电公司的委托，对联合光电公司拟进行资产重组涉及的长益光电公司股东全部权益价值进行评估，为联合光电公司拟进行资产重组事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为长益光电公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为长益光电公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产）。总资产账面价值为 62,049.79 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 38,409.31 万元；股东全部权益账面价值为 23,640.48 万元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

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	393,411,229.36
2	货币资金	32,052,330.24
3	应收票据及应收账款	168,627,932.42
4	预付账款	4,720,813.16

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	科目名称	账面价值
5	其他应收款	82,292,469.09
6	存货	102,659,798.77
7	其他流动资产	3,057,885.68
8	二、非流动资产合计	227,086,657.10
9	长期股权投资	20,070,000.00
10	固定资产	90,336,077.09
11	在建工程	12,390,113.58
12	使用权资产	45,308,259.07
13	无形资产	260,160.99
14	长期待摊费用	30,967,087.22
15	递延所得税资产	26,860,224.73
16	其他非流动资产	894,734.42
17	三、资产总计	620,497,886.46
18	四、流动负债合计	321,718,122.75
19	短期借款	109,893,614.76
20	应付票据及应付账款	181,395,899.05
21	合同负债	1,186,506.03
22	应付职工薪酬	16,169,469.13
23	应交税费	2,232,614.76
24	其他应付款	564,195.63
25	一年内到期的非流动负债	6,132,565.22
26	其他流动负债	4,143,258.17
27	五、非流动负债合计	62,375,010.15
28	长期借款	18,516,958.33
29	租赁负债	43,858,051.82
30	六、负债总计	384,093,132.90
31	七、净资产（所有者权益）	236,404,753.56

委托人和被评估单位已承诺本次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，账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、在建工程等。

纳入评估范围的非实物资产主要为：长期股权投资、无形资产、货币资金、应收账款等。

◆长益光电公司主要资产的类型及特点如下：

1.存货

存货主要包括原材料、委托加工物资、在产品、产成品、发出商品五类：

(1) 原材料主要包括玻璃镜片、镜筒、隔圈、ICR 切换器、片材等，均为企业生产经营的必备物资，分布在各个厂房内。

(2) 委托加工物资包括部分需经镀膜工艺二次加工的玻璃镜片，该批物资现由外部协作单位承揽加工，并暂存于各受托方生产车间，待完成既定工序后予以回收，以进行后续生产流程。

(3) 在产品主要为各种型号的镜片、镜头、研磨品等，分布在各个组装车间。

(4) 产成品主要为各种型号用于手机、安防设备的镜头，分布在各个仓库。

(5) 发出商品为向客户发出的产品主要各种型号用于手机、安防设备的镜头，现已全部发出并待客户收货结算。

2.固定资产

(1) 机器设备

机器设备共计 1625 项，共 1636 台/套，大部分设备主要购置于 2009 年-2025 年间。主要包括组立机、注塑成型机、干燥机、模温机、机械手等，主要分布在各生产车间、仓库。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

(2) 车辆

车辆共 10 辆，购置于 2016 年-2025 年间。车辆类型为小汽车及托盘搬运车。车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，小汽车可以继续上路正常行驶。搬运车维护、保养正常状况良好可正常使用。

(3) 电子设备

电子设备共计 621 项，共 621 台/套，购置于 2013-2025 年，包括网激光扫描测量仪、电脑、空调、办公桌椅、家具等，分布在厂区及辅助单位内。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

3.在建工程

在建工程包括设备安装工程和待摊费用。设备安装工程主要包括博杰手机组立线、鼎泰自动组装线等生产线建设项目。相关资产账面价值主要为设备购置成本，项目于 2025 年正式开工，预计将于 2026 年上半年竣工并投入使用。待摊费

用主要涉及厂房基础设施装修维护工程。上述工程于 2025 年启动，预计可在 2026 年上半年能陆续完工。

4.长期股权投资

长益光电公司于评估基准日的长期股权投资共 2 项，具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资公司名称	认缴持股比例	实缴出资占比	投资日期	投资成本	账面价值
1	江西省长益光电有限公司	100.00%	100.00%	2020/07	20,000,000.00	20,000,000.00
2	中山长益光电有限公司	100.00%	1.40%	2025/06	70,000.00	70,000.00
合计					20,070,000.00	20,070,000.00

(1) 江西省长益光电有限公司概况

名称：江西省长益光电有限公司（以下简称：“江西长益公司”）

统一社会信用代码：91360313MA36UMH26X

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：江西省萍乡市湘东区陶瓷产业基地

法定代表人：王锦平

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2017-10-11

营业期限：2017-10-11 至 无固定期限

经营范围：一般项目：光学仪器制造，光学仪器销售，照相机及器材制造，照相机及器材销售，机械设备租赁，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，货物进出口，技术进出口（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2025 年 12 月 31 日
资产总额	17,260.17
负债总额	13,008.22
股东全部权益	4,251.95
项 目	2025 年度
营业收入	13,519.45

利润总额	2,182.41
净利润	2,057.17

(2) 中山长益光电有限公司概况

名称：中山长益光电有限公司（以下简称：“中山长益公司”）

统一社会信用代码：91442000MAEMNPU152

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：中山市板芙镇板芙北路 59 号昊海共享中心四楼三区 403 室

法定代表人：祝志勇

注册资本：500 万人民币

成立日期：2025-06-11

营业期限：2025-06-11 至 无固定期限

一般项目：光学仪器制造；光学仪器销售；照相机及器材制造；照相机及器材销售；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2025 年 12 月 31 日
资产总额	2.00
负债总额	0.002
净资产	2.00
项 目	2025 年度
营业收入	-
利润总额	-5.00
净利润	-5.00

5.无形资产

(1) 账面记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：办公软件。上述其他无形资产均为被评估单位于 2018-2025 年期间外购获得，基准日可正常使用。具体情况如下：

A.办公软件

序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	账面价值（元）
1	金蝶 ERP 软件（k3）	2018/03	10	15,409.68
2	金蝶 ERP 软件（k3）	2018/04	10	16,303.89
3	金蝶 ERP 软件（k3）	2020/10	10	25,230.02
4	金蝶软件 CSP 服务费（软件产品：K3 WISE 14.3）	2021/06	10	9,198.08
5	金蝶天联高级版（远程）软件费	2021/12	10	1,893.17
6	金蝶软件 CSP 服务费（软件产品：K3 WISE 14.3）	2022/10	10	11,462.50
7	李春林物流系统	2022/09	10	9,784.30
8	中望机械 CAD 设计	2019/12	10	5,546.02
9	中望龙腾机械 CAD 设计软件 V2021 1 套	2021/06	10	3,834.65
10	中望 3D 专业版软件 1 套	2023/03	10	28,539.77
11	Win11 软件 30 套、Office 软件 10 套	2022/12	10	57,230.76
12	人力资源考勤系统	2025/10	10	75,728.15

（2）账面未记录的无形资产

对于企业申报但账面未记录的无形资产，经核实予以确认，并纳入评估范围。
包括：中国境内注册商标 4 项、专利 106 项、计算机软件著作权 2 项。具体情况如下：

A.中国境内注册商标

序号	注册人	商标名称（图案）	注册号	类别	注册有效期限	法律状态
1	东莞市长益光电有限公司		第 57428610 号	35 类-广告销售	2022-01-14 至 2032-01-13	正常
2	东莞市长益光电有限公司		第 57417463 号	09 类-科学仪器	2022-01-21 至 2032-01-20	正常
3	东莞市长益光电有限公司		第 56630305 号	35 类-广告销售	2021-12-28 至 2031-12-27	正常
4	东莞市长益光电有限公司		第 56633051 号	09 类-科学仪器	2021-12-28 至 2031-12-27	正常

B.专利

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
1	镜片清洗系统	发明专	殷海明	202411117	2024/8/	东莞市长益光	2024/12

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
		利		23807	26	电有限公司	/12
2	镜片自动加工系统及方法	发明专利	殷海明	20241117 23811	2024/8/ 26	东莞市长益光电有限公司	2024/12 /12
3	一种可耐高低温的高性价比玻塑混合鱼眼镜头	发明专利	周欧、王锦平	20211083 21918	2021/7/ 22	东莞市长益光电有限公司	2023/4/ 28
4	一种大光圈无热化5MP 玻塑混合镜头	发明专利	薛雷涛;殷海明	20211083 28404	2021/7/ 22	东莞市长益光电有限公司	2023/3/ 24
5	2.8mm 大光圈无热化玻塑混合镜头	发明专利	薛雷涛、王锦平、殷海明、周欧	20221116 69451	2022/9/ 23	东莞市长益光电有限公司	2024/10 /8
6	一种 6mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	发明专利	周欧、薛雷涛、王锦平、殷海明	20221121 25479	2022/9/ 29	东莞市长益光电有限公司	2024/7/ 9
7	一种精密螺牙镜头的模具结构	发明专利	江挚军	20161004 6401X	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2018/1/ 16
8	光学镀膜机快速无尘进气系统	实用新型专利	李雪高	20162006 47177	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/ 29
9	一种带有镜片定位的镀膜套环模具	实用新型专利	祝志勇	20162006 47209	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/7/ 6
10	镜片自动剪切治具	实用新型专利	祝志勇	20162006 49134	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/8/ 31
11	一种模仁拔取辅助工具	实用新型专利	黄学伟	20162006 73684	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/ 29
12	一种树脂镜片镀膜治具	实用新型专利	江挚军	20162006 74136	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/ 22
13	一种光学镀膜防尘盖板	实用新型专利	崔文龙	20162006 74333	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/ 22
14	一种镜头组装专用周转盘	实用新型专利	赵志坤	20162006 74598	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/ 22
15	一种精密螺牙镜头的模具结构	实用新型专利	江挚军	20162006 74795	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/10 /5
16	一种多头手机镜头组装设备	实用新型专利	赵志坤	20162037 92488	2016/4/ 28	东莞市长益光电有限公司	2016/10 /5
17	一种镜头组装用镜片套环	实用新型专利	赵志坤	20172041 39224	2017/4/ 19	东莞市长益光电有限公司	2017/11 /10
18	一种镜片加工用夹具	实用新型专利	罗鹏程	20172041 39239	2017/4/ 19	东莞市长益光电有限公司	2018/5/ 1
19	一种镜片夹具快速清洗设备	实用新型专利	杨成芳	20172041 43338	2017/4/ 19	东莞市长益光电有限公司	2017/11 /28

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
20	一种镜片离心清洗设备	实用新型专利	赵志坤	2017204143380	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/28
21	一种手机镜头	实用新型专利	赵志坤	2017204143395	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/21
22	一种镜头组装机	实用新型专利	赵志坤	2018207006110	2018/5/11	东莞市长益光电有限公司	2019/4/5
23	一种镜头镜片压入装置	实用新型专利	赵志坤	2018207011138	2018/5/11	东莞市长益光电有限公司	2018/12/21
24	一种霍尔离子源的导磁导流结构	实用新型专利	李雪高	2018207168613	2018/5/15	东莞市长益光电有限公司	2018/11/13
25	一种测量非球面镜片面型的夹具	实用新型专利	柏忠诚	2018207168628	2018/5/15	东莞市长益光电有限公司	2019/2/26
26	手机镜头组装机器的打压机机构	实用新型专利	赵志坤	2018209657718	2018/6/22	东莞市长益光电有限公司	2019/2/26
27	一种托盘的自动标号装置	实用新型专利	殷海明	2019204132332	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
28	一种镜片检测的固定治具	实用新型专利	王锦平	2019204132347	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2019/8/26
29	一种拔料治具	实用新型专利	王锦平	2019204132351	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
30	一种新型的镜片自动组装机	实用新型专利	殷海明	2019204135538	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
31	一种改良的手机镜头自动组装机	实用新型专利	殷海明	2019204529690	2019/4/4	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
32	一种定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2019210046029	2019/7/1	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
33	一种小型无热化定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2019218378361	2019/10/30	东莞市长益光电有限公司	2020/5/1
34	一种光学镜头打磨用冲洗装置	实用新型专利	王锦平	2020210368970	2020/6/9	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
35	一种监控镜头用防污装置	实用新型专利	殷海明	2020210368985	2020/6/9	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
36	一种方便安装的工业镜头	实用新型专利	殷海明	2020212527628	2020/7/1	东莞市长益光电有限公司	2020/12/9
37	一种五透镜的小型化无热化定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2020213083179	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/29
38	一种六透镜的小型化无热化定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2020213090030	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/29
39	一种光学镜头用防	实用新	殷海明	20202131	2020/7/	东莞市长益光	2020/12

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	震装置	型专利		13507	7	电有限公司	/25
40	一种光学镜片用钻孔装置	实用新型专利	王锦平	2020213113526	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
41	一种低照下实现全彩摄影的定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2020217472585	2020/8/20	东莞市长益光电有限公司	2020/12/16
42	一种定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2021202385748	2021/1/28	东莞市长益光电有限公司	2021/9/21
43	一种光学定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2021202385803	2021/1/28	东莞市长益光电有限公司	2021/9/21
44	一种应用于镜头自动组装机器的分体式组装机头	实用新型专利	王锦平	2021209265291	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/11/26
45	一种高效高精度的镜头自动组装机	实用新型专利	王锦平	2021209265501	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/11/26
46	一种工业镜头用清洗装置	实用新型专利	殷海明	2021209265677	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/12/17
47	一种陶瓷接线柱	实用新型专利	殷海明	2021210427314	2021/5/17	东莞市长益光电有限公司	2021/11/12
48	一种大光圈无热化8MP 玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、周欧、付涛、殷海明	2021219603909	2021/8/20	东莞市长益光电有限公司	2022/3/29
49	一种日夜两用高清玻塑混合定焦镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	2021231127911	2021/12/10	东莞市长益光电有限公司	2022/5/13
50	一种 8mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧;殷海明	2021233238459	2021/12/27	东莞市长益光电有限公司	2022/11/15
51	一种 6mm 日夜两用高清玻塑混合定焦镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	2021234512249	系统未更新申请日	东莞市长益光电有限公司	2023/10/20
52	一种两头组装无热化镜头结构	实用新型专利	付涛、薛雷涛、殷海明	2022209581490	2022/4/24	东莞市长益光电有限公司	2022/8/19
53	一种夜视两用滤光片	实用新型专利	周志辉、殷海明	2022211643781	2022/5/13	东莞市长益光电有限公司	2022/12/23
54	一种特殊的离子源挡板	实用新型专利	周志辉、殷海明	2022211847312	2022/5/13	东莞市长益光电有限公司	2022/11/22
55	防雾镀膜镜片	实用新型专利	周志辉	2022222002790	2022/8/19	东莞市长益光电有限公司	2023/1/13
56	一种镜片可调节镀膜	实用新	刘飞龙	20222225	2022/8/	东莞市长益光	2022/12/

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	膜盘	型专利		50210	25	电有限公司	/16
57	一种镜头组装治具	实用新型专利	柯鹏	20222228 26381	2022/8/ 29	东莞市长益光电有限公司	2022/12 /16
58	2.8mm 大光圈无热化玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、 殷海明、周欧	20222254 90673	2022/9/ 23	东莞市长益光电有限公司	2023/1/ 20
59	日夜两用无热化超广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、 殷海明、周欧	20222254 92062	2022/9/ 23	东莞市长益光电有限公司	2023/1/ 20
60	一种 4mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、 殷海明、周欧	20222260 36601	2022/9/ 29	东莞市长益光电有限公司	2023/1/ 20
61	一种日夜两用高清广角定焦镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、付涛、 王锦平、殷海明	20222266 35275	2022/10/ /9	东莞市长益光电有限公司	2023/1/ 20
62	一种昼夜型无热化玻塑混合鱼眼镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、王锦平、 殷海明	20222272 13270	2022/10/ /14	东莞市长益光电有限公司	2023/1/ 20
63	一种镜片托盘	实用新型专利	罗鹏程	20222274 67008	2022/10/ /18	东莞市长益光电有限公司	2023/3/ 7
64	一种 4mm 大光圈无热化高清全玻镜头	实用新型专利	付涛、薛雷涛、周欧、 殷海明	20222277 24577	2022/10/ /20	东莞市长益光电有限公司	2023/1/ 20
65	一种新型干燥无尘桌	实用新型专利	王昊、周志辉、殷海明	20232051 00034	2023/3/ 15	东莞市长益光电有限公司	2023/10 /10
66	一种水晶膜镀膜装置	实用新型专利	王昊、周志辉、殷海明	20232055 82427	2023/3/ 20	东莞市长益光电有限公司	2023/7/ 18
67	一种高像素广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、 付涛、童诺雁	20232162 91552	2023/6/ 25	东莞市长益光电有限公司	2024/1/ 5
68	一种高像素广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、 付涛、童诺雁	20232162 92165	2023/6/ 25	东莞市长益光电有限公司	2023/12 /22
69	一种微型镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、 喻洋	20232187 32850	2023/7/ 14	东莞市长益光电有限公司	2024/2/ 27
70	一种机械加工用多工位转送装置	实用新型专利	柏忠诚;殷海明	20232200 64068	2023/7/ 27	东莞市长益光电有限公司	2024/1/ 19
71	超声波清洗架	实用新型专利	蒋科;殷海明	20232206 01072	2023/8/ 1	东莞市长益光电有限公司	2024/3/ 22
72	光学镜片载具	实用新型专利	王理想;殷海明	20232209 00248	2023/8/ 4	东莞市长益光电有限公司	2024/1/ 19
73	一体式多工位热封头	实用新型专利	李相兵、殷海明	20232211 67663	2023/8/ 7	东莞市长益光电有限公司	2024/3/ 22
74	窄边遮光纸组装吸	实用新	吴生向、殷海明	20232213	2023/8/	东莞市长益光	2024/2/

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	嘴	型专利		46659	8	电有限公司	27
75	一种镜头结构	实用新型专利	付涛	20232271 85256	2023/8/ 31	东莞市长益光 电有限公司	2024/7/ 2
76	一种汽车用 LOGO 投影灯镜头结构	实用新型专利	童诺雁、薛雷涛	20242007 44913	2024/1/ 12	东莞市长益光 电有限公司	2024/7/ 26
77	套装镜头包材-	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	20242011 93053	2024/1/ 18	东莞市长益光 电有限公司	2024/9/ 20
78	一种镜头隔圈组装 治具	实用新型专利	赵志坤	20162006 4912X	2016/1/ 22	东莞市长益光 电有限公司	2016/6/ 22
79	一种模具组装定位 治具	实用新型专利	王锦平	20192044 4383X	2019/4/ 3	东莞市长益光 电有限公司	2020/1/ 17
80	一种小型化定焦镜 头	实用新型专利	殷海明	20192100 4777X	2019/7/ 1	东莞市长益光 电有限公司	2020/1/ 17
81	一种五透镜的低畸 变定焦镜头	实用新型专利	王锦平	20202248 9941X	2020/11 /2	东莞市长益光 电有限公司	2021/6/ 8
82	一种 6mm 大光圈 昼夜型无热化高清 玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、王 锦平、殷海明	20222261 8845X	2022/9/ 29	东莞市长益光 电有限公司	2023/1/ 20
83	应用于光学镜片的 切割装置	实用新型专利	姚鹏;殷海明	20232187 3216X	2023/7/ 12	东莞市长益光 电有限公司	2024/1/ 19
84	玻塑混合扫描镜头	实用新型专利	付涛	20232271 8535X	2023/8/ 31	东莞市长益光 电有限公司	2024/5/ 3
85	一种 6mm 大光圈 无热化玻塑混合镜 头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	20212314 18921	2021/12 /14	东莞市长益光 电有限公司	2022/6/ 7
86	一种超广角日夜两 用玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧、殷海明	20212329 80263	2021/12 /23	东莞市长益光 电有限公司	2022/9/ 20
87	蒸发镀膜挡板机构 及镀膜机	实用新型专利	王昊	20242092 3668.2	2024/4/ 29	东莞市长益光 电有限公司	2025/2/ 11
88	一种 20mm 大光圈 无热化高清日夜两 用内调焦全玻镜头	实用新型专利	薛雷涛;王锦平	20242174 0107.5	2024/7/ 22	东莞市长益光 电有限公司	2025/5/ 16
89	一种大光圈高像素 镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	20242171 0727.4	2024/7/ 18	东莞市长益光 电有限公司	2025/5/ 9
90	一种低畸变广角镜 头	实用新型专利	周嘉莉;薛雷涛	20242190 6116.7	2024/8/ 7	东莞市长益光 电有限公司	2025/5/ 30
91	一种多边形高强度 镜片结构及镜头	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	20242188 2159.6	2024/8/ 5	东莞市长益光 电有限公司	2025/5/ 16
92	一种广角大光圈玻	实用新	薛雷涛;王锦平	20242171	2024/7/	东莞市长益光	2025/5/

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	塑混合镜头	型专利		0663.8	18	电有限公司	30
93	一种汽车 LOGO 投影灯镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202421972501.1	2024/8/14	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
94	一种投影镜头检测治具	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	202421938737.3	2024/8/9	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
95	一种无热化日夜共焦安防镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202421710693.9	2024/7/18	东莞市长益光电有限公司	2025/5/9
96	镜片筛选装置	实用新型专利	王理想;殷海明	202421769385.3	2024/7/24	东莞市长益光电有限公司	2025/6/20
97	一种大靶面高像素高解像力安防镜头	实用新型专利	林炉营;薛雷涛	202422035908.8	2024/8/21	东莞市长益光电有限公司	2025/6/13
98	一种大光圈双远心镜头	实用新型专利	黄彬城;薛雷涛	202422131426.2	2024/8/30	东莞市长益光电有限公司	2025/6/20
99	一种投影镜头	实用新型专利	喻洋;薛雷涛	202421999719.6	2024/8/16	东莞市长益光电有限公司	2025/7/11
100	自动锁扣装置	实用新型专利	王理想;殷海明	202421778678.8	2024/7/25	东莞市长益光电有限公司	2025/6/13
101	一种大靶面、大景深镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202420086735.X	2024/1/12	东莞市长益光电有限公司	2025/8/1
102	一种 4mm 大光圈无热化高清全玻璃镜头	发明专利	付涛;薛雷涛;周欧;殷海明	ZL 2022 11288874.2	2022/10/20	东莞市长益光电有限公司	2025/9/19
103	镜片自动加工系统及方法	发明专利	殷海明	ZL 2024 11172381.1	2024/8/26	东莞市长益光电有限公司	2025/1/10
104	镜片清洗系统	发明专利	殷海明	ZL 2024 11172380.7	2024/8/26	东莞市长益光电有限公司	2025/1/10

C.计算机软件著作权

序号	证书号	软件名称	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	权利取得方式	权利范围	登记号
1	软著登字第 4158475 号	镜片光学性能分析系统	东莞市长益光电有限公司	2019-3-5	2019-3-5	原始取得	全部权利	2019SR0737718
2	软著登字第 4167267 号	手机镜头镀膜控制软件	东莞市长益光电有限公司	2019-5-6	2019-5-6	原始取得	全部权利	2019SR0736500

6.货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，现金存放于出纳室基准日账

面余额 30,261.21 元。银行存款基准日账面余额 30,879,448.43 元，其他货币资金为一项开立应付票据的保证金基准日账面余额 1,142,620.60 元。

7.应收账款

应收账款共 123 笔，主要为企业 1-2 年以内经营镜头业务而应收的货款，基准日账面余额 150,667,453.64 元，坏账准备为 9,693,386.17 元，账面净值 140,974,067.47 元。

◆江西省长益光电有限公司主要资产的类型及特点如下：

1.存货

存货主要包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品，分布在厂区内的仓库里。企业每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

2.房屋建（构）筑物

（1）房屋建筑物

房屋建筑物主要包括：宿舍楼、配电间、生产车间、门卫等。位于：湘东区长沙县下埠镇大陂村、木马村。建筑日期主要为：2018 年 9 月。主要用于：办公、生产。建筑结构包括：钢混、钢结构、混合结构。除办公楼为中等装修、其余均为简单装修。企业日常管理维护制度健全，房屋大部分质量良好。

（2）构筑物

构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要有装修，污水池、路面等其他。

3.机器设备

（1）机器设备

机器设备 1080 项 1230 台/套，设备购置于 2018-2025 年间。主要为注塑机、机械手 HOP-C-550X、水循环式模温机等。部分设备购置时间较早。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

（2）车辆

运输车辆共 2 辆，购置于 2018-2024 年。车辆类型均为多用途乘用车，品牌为哈弗和广汽传祺，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(3) 电子设备

电子设备共 60 项 89 台/套，设备购置于 2018-2025 年。主要有电脑、打印机、空调、考勤机等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

4.无形资产

(1) 账面记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：土地使用权、办公软件等。上述其他无形资产均为被评估单位于 2018-2021 年期间外购获得，基准日可正常使用。具体情况如下：

A.土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	登记日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m2)	他项权利
1	赣（2021）湘东区不动产权第 0000388-0000394 号	土地	湘东区下埠镇大陂村、木马村	2021-04-01	工业用地	工业	2068-10-16	五通一平	50,378.00	无

B.办公软件

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	账面价值（元）
1	ERP 管理系统	2018/05	10	4,652.00
2	ERP 管理系统	2020/01	10	7,995.00
3	ERP 管理系统	2020/09	10	9,332.00

C.专利

序号	证书号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
1	1977345	一种手机全景镜头	发明专利	邢皓宁	201310526568.2	2013-10-30	江西省长益光电有限公司	2016-3-9

(2) 账面未记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面未记录的无形资产包括：36 项专利（其中发明专利 4 项，实用新型专利 32 项），具体情况如下：

A.专利

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
1	一种耐磨损的光学镜头	实用新型	易雪峰	2024214546833	2024-06-25	江西省长益光电有限公司	2025-02-25
2	一种光学镜头固定结构	实用新型	易雪峰	2024211758110	2024-05-28	江西省长益光电有限公司	2024-12-24

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
3	一种带有防护组件的光学镜头	实用新型	易雪峰	2024210056356	2024-05-10	江西省长益光电有限公司	2024-12-13
4	一种镜片批量清洗机	实用新型	易雪峰	2024208855350	2024-04-26	江西省长益光电有限公司	2025-03-18
5	一种便于装配的光学镜头结构	实用新型	易雪峰	2024207494586	2024-04-12	江西省长益光电有限公司	2025-03-18
6	一种装配型组合式光学镜头	实用新型	易雪峰	2023222354559	2023-08-21	江西省长益光电有限公司	2024-02-27
7	一种耐高温的光学镜头	实用新型	易雪峰	2023220993558	2023-08-07	江西省长益光电有限公司	2024-01-23
8	一种可调节的光学镜头组件	实用新型	易雪峰	202321929443X	2023-07-21	江西省长益光电有限公司	2024-04-16
9	一种防摔型光学镜头	实用新型	易雪峰	2023217906592	2023-07-10	江西省长益光电有限公司	2024-02-06
10	一种防划伤光学镜头	实用新型	易雪峰	202321629471X	2023-06-26	江西省长益光电有限公司	2023-12-12
11	一种便于安装的组合式光学镜头	实用新型	易雪峰	2023215241522	2023-06-15	江西省长益光电有限公司	2023-11-21
12	一种镜片清洗装置	实用新型	易雪峰	202222658858X	2022-10-10	江西省长益光电有限公司	2023-03-03
13	一种镜片固定测厚装置	实用新型	易雪峰	2022225859955	2022-09-29	江西省长益光电有限公司	2023-03-03
14	一种镜片安装机构	实用新型	易雪峰	2022225105286	2022-09-22	江西省长益光电有限公司	2023-01-06
15	一种挡光片机	实用新型	易雪峰	2022223348283	2022-09-01	江西省长益光电有限公司	2023-01-06
16	一种镜片模具清洗机	实用新型	易雪峰	2022222461630	2022-08-25	江西省长益光电有限公司	2022-12-06
17	一种镜片检测装置	实用新型	易雪峰	2022221980546	2022-08-19	江西省长益光电有限公司	2022-12-06
18	一种打压机用受台结构	实用新型	易雪峰	2021204065176	2021-02-24	江西省长益光电有限公司	2021-10-15
19	一种光学摄像头清洁装置	实用新型	易雪峰	2020229625736	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-20
20	一种自动翻转的光学摄像头	实用新型	易雪峰	2020229625596	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-06
21	一种光学摄像头保护罩外表面硬化装置	实用新型	易雪峰	2020229625774	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-24
22	一种摄像头的安装结构	实用新型	易雪峰	2020229625670	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-24

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组涉及的
东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
23	一种摄像头调试装置	实用新型	易雪峰	2020229626086	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-07-09
24	一种光学镜片模仁的固定治具	实用新型	袁焱平	2019207253589	2019-05-20	江西省长益光电有限公司	2020-01-31
25	一种镜头清洗用点胶盘	实用新型	冯俊强	2019207256214	2019-05-20	江西省长益光电有限公司	2020-02-21
26	一种手机镜头品质自动检测机的检测机构	实用新型	殷海明	2018217591604	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
27	一种手机镜头品质自动检测机的分料机构	实用新型	殷海明	2018217587172	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-09-06
28	一种手机镜头品质自动检测机的摆料机构	实用新型	王锦平	2018217587238	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
29	一种手机镜头品质自动检测机	实用新型	王锦平	2018217591591	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-09-06
30	一种手机镜头光固化设备	实用新型	殷海明	2018215651564	2018-09-26	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
31	一种疏系玻璃非球面镜片的模压模具	实用新型	殷海明	2018215390672	2018-09-20	江西省长益光电有限公司	2019-06-14
32	一种镜片耐磨性能检测设备	实用新型	易雪峰	2024213131310	2024-6-11	江西省长益光电有限公司	2025-7-25
33	一种光学镜片离心清洗设备	发明专利	王锦平、王杰	2018110902306	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-06-18
34	光学镜片离心清洗机	发明专利	王锦平、王杰	2018110902274	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-07-27
35	一种光学镜片离心清洗机	发明专利	王锦平、王杰	2018110904299	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-06-22
36	头戴式显示装置用、可提高用户体验的光学镜头系统	发明专利	不公告发明人	2017113021461	2016-04-29	江西省长益光电有限公司	2021-03-09

5.货币资金

货币资金主要为银行存款，基准日账面余额 319,873.46 元。

6.应收账款

应收账款共 3 项，主要为企业因销售货物业务，应向购货单位或接受劳务单位收取的款项，基准日账面原值 56,185,285.17 元，坏账准备为 2,860,347.66 元，账面净值为 53,324,937.51 元。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，长益光电公司除前述申报的未入账无形资产外，未申报其它表外资产。

（五）利用（引用）其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告利用由立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 5 月 28 日出具的审计报告（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）的审计结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 《中山联合光电科技股份有限公司发行股份购买资产协议》2025 年 5 月 30 日。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号,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通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席

令第15号，2023年12月29日第十四届全国人大常委会第七次会议修订）；

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第二次修正）；

5.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令第512号、2024年国务院令第797号修改）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

9.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

10.《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）；

11.财政部 税务总局 科技部《关于提高研发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）；

12.财政部 税务总局《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财税〔2021〕6号）；

13.《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部、税务总局公告2023年第7号）；

14.《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

15.《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

16.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号，2019年中华人民共和国财政部令第97号修订）；

17.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会

常务委员会第十五次会议修订)；

18.《上市公司重大资产重组管理办法》（2023年2月17日，中国证券监督管理委员会令第214号修订）；

19.《关于严格重组上市监管工作的通知》（证监发[2016]47号）；

20.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；

21.《中华人民共和国城乡规划法》（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第二次修正）；

22.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；

23.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第55号，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

24.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；

25.国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；

26.《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

27.《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人大常委会第六次会议第三次修正，2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正）；

28.《中华人民共和国专利法实施细则》（2010年国务院令 第569号）；

29.《中华人民共和国商标法》（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第四次修正）；

30.《中华人民共和国商标法实施条例》（2014年国务院令 第651号修订）；

31.《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修正，2020年11月11日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第三次修正）；

32.《中华人民共和国著作权法实施条例》（2013年国务院令 第633号第二次修订）；

33. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
15. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
19. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
20. 其他与资产评估相关的准则依据等。

(四) 权属依据

1. 《招商引资资产转让合同》；
2. 不动产权证书；
3. 专利证（发明专利证、实用新型专利证）；
4. 计算机软件著作权证；
5. 商标注册证；
6. 设备购置合同、发票、进口设备报关单等；

7. 机动车行驶证;
8. 投资/出资证明;
9. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的财务报表、审计报告;
2. 被评估单位提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料;
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR) ;
4. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料;
5. 委托人提供的盈利预测及相关资料;
6. 国家宏观、行业统计分析资料;
7. 可比上市公司的相关资料;
8. 同花顺 iFinD 数据端;
9. 机电产品价格信息查询系统;
10. 《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) ;
11. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014) ;
12. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014) ;
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) ;
14. 江西省萍乡市基准地价;
15. 市场询价资料。

(六) 其他依据

1. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》;
2. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
3. 与被评估单位相关人员的访谈记录;
4. 同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司数据资料;
5. 被评估单位提供的其他有关资料;

6.《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；

7.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；

8.《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）；

9.《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）；

10.《资产评估专家指引第16号——计算机软件著作权资产评估》（中评协〔2023〕23号）；

11.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；

(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为镜头加工业务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，同时企业规模以及业务的具体情况难以找到匹配的可比公司，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：长益光电公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(二) 评估方法简介

I. 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金

包括现金、银行存款以及其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 应收票据

对不带息票据以其票面金额确定评估值；对带息票据以其票面金额加上持有期间的应计利息确定评估值。

(3) 应收账款

应收款项包括应收账款和其他应收款。在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照个别认定或账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

(4) 预付账款

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

相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 存货

存货主要有原材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品。其中：

原材料：原材料账面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。对于部分计提跌价准备的原材料，经和企业核实，计提跌价准备后的价值基本等同于其回收价值，以计提跌价准备后的账面价值为评估值，对于全额计提跌价准备的原材料，经现场勘察并与企业相关人员沟通核实已无可回收价值，评估为零。

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。对于因核算差异而导致账面金额有数据但实际无实物的委托加工物资评估为零；对于正常生产的委托加工物资以核实后的账面价值确定评估价值。

产成品：采用市场法进行评估。对于畅销产品和已销定产的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含营业税金及附加、所得税）确定评估值；对于正常销售产品，根据其不含税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；对于勉强销售产品，根据其不含税销售价格减销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销产品根据其可收回金额确定评估值。报废产品在待处理流动资产中按其残值确定评估值。跌价准备按零确定评估值。其中：正常销售产品的评估值计算过程如下：

评估值=产成品数量×该产品基准日不含税销售单价×（1-税金及附加率-销售费用率-所得税费用率-净利润率×扣减率）

在产品：对仅领用了生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料；对于已投入生产的在产品，根据其完工率参照产成品的评估方法评估计算在产品评估价值。

发出商品：对于发出商品，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品以其售价为基础确定评估值。

评估值=发出商品数量×该产品实际不含税销售单价×（1-税金及附加率-所得

税费率)

(6) 其他流动资产

其他流动资产以核实后账面值确认为评估值。

2.非流动资产

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的股权投资，共计 2 家，均为全资子公司。

被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	认缴持股比例	实缴出资占比	采用评估方法
1	江西省长益光电有限公司	100.00%	100.00%	资产基础法、收益法
2	中山长益光电有限公司	100.00%	1.40%	资产基础法、收益法

于同一评估基准日，采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。在收益法中，以合并口径进行评估，评估结果包含了子公司的市场价值。

在确定长期股权投资评估值时，本资产评估报告未考虑控股权因素产生的溢价、也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(2) 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

◆成本法

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

1) 重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

①建安综合造价

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即资产评估专业人员根据预决算工程量，当地定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于建筑物结算资料不齐全、资料难以收集的建筑物，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用的确定

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。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

④应扣除的增值税

根据财税[2016]36 号、财税[2018]32 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，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重 0.4, 勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(3) 设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点,主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备:

评估值=重置全价×综合成新率

A. 机器设备

1) 重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①设备含税购置价的确定

国产设备:主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

②运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般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。

③安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

④基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

⑤其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费、工程保险费、联合试运转费、生产准备费及其他等，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，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

⑥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计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

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

⑦可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）*9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B.电子设备

1) 重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税

=设备含税购置价/1.13

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

C.对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

D.对逾龄电子设备，部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

车辆评估的市场法

对在活跃二手交易市场的车辆采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)÷3

车辆市场法评估值=比准价格

(4) 在建工程

对在建工程采用成本法评估。

①未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。

工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

②纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

(5) 使用权资产

使用权资产为企业租赁的办公楼及生产厂房在剩余租期内的租金。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享受使用租赁资产的权利，以使用权资产的账面值确定评估值。

(6) 无形资产

A.无形资产-土地使用权

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合资产评估师收集的有关资料，本次评估的评估对象为工业用地，依据该地区地产市场发育情况，考

虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法。

1) 基准地价系数修正法

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据基准地价评估基准日、使用年限、开发程度和容积率分别对待估宗地进行修正，求得待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

$$\text{宗地地价} = \text{适用的基准地价} \times K_1 \times K_2 \times k_3 (1 + \sum K) + k_4$$

式中：

K1—期日修正系数；

K2—年期修正系数；

K3—容积率修正系数；

$\sum K$ —影响地价各种因素修正系数之和。

K4—开发程度修正系数；

2) 市场法

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地地价；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

B.无形资产-技术类无形资产

对于企业目前正在使用的专利、软件著作权，未来年度的收益可以稳定获取，根据本次评估可以收集到资料的情况，采用收益法进行评估。即预测运用委估专利、软件著作权技术对应的产品未来可能实现的收益，通过一定的分成率确定委估技术能够为企业带来的超额收益，并通过适当的折现率折现到评估基准日时点，以此作为委估技术无形资产的评估价值。

C.无形资产-外购类无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

对于无法查询到市场价格的定制软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估价值。

D.无形资产-商标类无形资产

对于商标专用权的评估，由于商标仅用于长益光电公司所生产产品的标识，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=商标形成成本+商标申请成本（或续展成本）+商标权维护成本+利润+相关税费

（7）长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（8）递延所得税资产

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。对于由于坏账准备形成的按其账面价值确定为评估值。对于由于存货跌价准备形成的，已按现行市价评估存货价值，对于发生存货评估减值的，按评估减值额乘以所得税率

确定为评估值。

(9) 其他非流动资产

其他非流动资产经核实账面记录无误，本次评估以核实后账面值确定为评估值。

3.流动负债、非流动负债

流动负债包括：短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

非流动负债包括：长期借款、租赁负债。

对以上负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

II. 收益法

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型。计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

Ri——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

Rn+1——预测期后企业自由现金流量(终值)。

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：Re——权益资本成本；

Rd——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重；

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重；

T ——企业所得税税率。

其中：权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$Re = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： Re ——股权收益率；

R_f ——无风险收益率；

β ——企业风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_s ——公司特有风险调整系数。

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估采用成本法或适当的方法进行评估。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息负债价值

付息负债是指评估基准日需要付息的债务。本次评估按核实后的账面值确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（5）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各

类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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，是指一个有资源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都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2.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。

3.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.交易假设

假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，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。

（二）一般假设

- 1.假设评估基准日后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；
- 2.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
- 4.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（三）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致；
- 3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
- 5.本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流；
- 6.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- 7.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；
- 8.假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变；
- 9.假设被评估单位同现有主要客户仍能保持良好的合作关系，其合作模式不会发生重大改变；
- 10.假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%；
- 11.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过

实地勘察作出的判断；

12.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对长益光电公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

长益光电公司于评估基准日的总资产账面价值为 62,049.79 万元，评估价值为 69,249.24 万元，增值额为 7,199.45 万元，增值率为 11.60%；总负债账面价值为 38,409.31 万元，评估价值为 38,409.31 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 23,640.48 万元，股东全部权益评估价值为 30,839.93 万元，增值额为 7,199.45 万元，增值率为 30.45%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	1	39,341.12	40,315.53	974.41	2.48
非流动资产	2	22,708.67	28,933.71	6,225.04	27.41
长期股权投资	3	2,007.00	6,370.18	4,363.18	217.40
固定资产	4	9,033.61	9,672.89	639.28	7.08
在建工程	5	1,239.01	1,239.01	-	-
使用权资产	6	4,530.83	4,530.83	-	-
无形资产	7	26.02	1,255.96	1,229.94	4,726.90
长期待摊费用	8	3,096.71	3,096.71	-	-
递延所得税资产	9	2,686.02	2,678.66	(7.36)	(0.27)
其他非流动资产	10	89.47	89.47	-	-
资产总计	11	62,049.79	69,249.24	7,199.45	11.60
流动负债	12	32,171.81	32,171.81	-	-
非流动负债	13	6,237.50	6,237.50	-	-
负债总计	14	38,409.31	38,409.31	-	-

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%
股东全部权益	15	23,640.48	30,839.93	7,199.45	30.45

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估，东莞市长益光电股份有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 33,500.00 万元，较母公司口径股东全部权益账面价值 23,640.48 万元，评估增值 9,859.52 万元，增值率 41.71%。较合并口径股东全部权益账面价值 25,747.44 万元，评估增值 7,752.56 万元，增值率 30.11%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	39,341.12			
非流动资产	2	22,708.67			
长期股权投资	3	2,007.00			
固定资产	4	9,033.61			
在建工程	5	1,239.01			
使用权资产	6	4,530.83			
无形资产	7	26.02			
长期待摊费用	8	3,096.71			
递延所得税资产	9	2,686.02			
其他非流动资产	10	89.47			
资产总计	11	62,049.79			
流动负债	12	32,171.81			
非流动负债	13	6,237.50			
负债总计	14	38,409.31			
股东全部权益	15	23,640.48	33,500.00	9,859.52	41.71

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

(三) 评估结论及增减值原因分析

长益光电公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 30,839.93 万元，收益法的评估结果为 33,500.00 万元，差异额为 2,660.07 万元，差异率为 8.63%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的测算结果。长益光电公司属于镜头生产企业，该公司有着十年以上的技术积累及销售渠道，有着较完备的研发队伍，资产基础法评估测算时，对企业生产经营起关键作用的人力资源、研发能力、企业拥有的品牌等因素的价值则无法体现，不能体现出长益光电公司日后的收益能力。相对于收益法而言，资产基础法的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的测算结果体现了无法在资产基础法体现的企业所拥有的人力资源、销售渠道、客户资源、管理团队和能力的价值，相比较而言，收益法的测算结果更为合理。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映长益光电公司股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即长益光电公司的股东全部权益价值为 33,500.00 万元(大写金额为叁亿叁仟伍佰万元整)。

(四) 评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告利用由立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 5 月 28 日出具的审计报告（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）的审计结论。

（二）关于聘请专家个人协助工作的情况特别说明

此次不涉及聘请专家个人协助工作。

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形，根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明

1.对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2.本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（五）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（七）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

截至评估基准日，被评估单位经营场地租赁情况如下：

序号	租赁物名称	出租单位	计量单位	面积/m²	租赁日期	到期日期
1	东莞市常平镇池田东路 18 号的土地及地上建筑物	东莞金意企业管理有限公司	平方米	37151	2022 年 8 月	2032 年 7 月

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事

项特别说明

无。

(九) 关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

(十) 本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十一) 其他需要说明的事项

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

2. 截止 2023 年至评估基准日，长益光电公司及其子公司江西长益公司存在实际产量较批复产能超过 30% 的情形。截至评估报告日，上述项目正在进行扩产环评手续。截止至评估报告日，被评估单位未因前述事项受到行政处罚，并且针对上述情形，被评估单位及其子公司已取得属地环保部门出具的专项证明。被评估单位虽未因上述事项受到行政处罚，但未来是否会受到处罚存在一定不确定性，本次评估未考虑被评估单位未来可能受到的处罚对评估结论的影响。

3. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 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。

6.本评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如总计数值与各分项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：联合光电公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名。

十三、 评估报告日

本资产评估报告日为2026年8月24日。（以下无正文）

十四、 签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：邓昊文

邓昊文



资产评估师：夏薇

夏薇



同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司



2026年8月24日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四、评估对象涉及的部分主要权属证明资料
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、资产评估机构备案文件或资格证明文件复印件
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件九、签名资产评估师中国资产评估协会正式执业会员证书复印件
- 附件十、资产评估明细表

委托人承诺函

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司：

因本公司拟进行资产重组的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2025年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 按照评估委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
5. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

委托人：中山联合光电科技股份有限公司



法定代表人(签字)：

崔俊强



2026 年 8 月 21 日

被评估单位承诺函

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司：

因中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2025年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
5. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
6. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
7. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
8. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：东莞市长益光电股份有限公司

法定代表人(签字)：



2026 年 3 月 21 日

资产评估师承诺函

中山联合光电科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟进行资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司的股东全部权益，以 2025 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：邓昊文

邓昊文

正式执业会员
资产评估师

邓昊文
47220035

资产评估师：夏薇

夏薇

正式执业会员
资产评估师

夏薇
43080003

2026 年 8 月 24 日

证券期货相关业务备案文件

http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjypgjgba/202104/t20210402_395242.html



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁體 | English | 移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

请输入关键字 

首页

机构概况

新闻发布

政务信息

民 办 事 服 务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页>办事服务>备案结果公示

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2026年4月3日)

日期: 2026-04-03 来源: 证监会

{ 序号 大 中 小 打印 分享 更多 }

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2026年4月3日)

156	宇威国际资产评估(深圳)有限公司	91440300MA5EMT2944
-----	------------------	--------------------



深 圳 市 财 政 局

深圳市财政局关于同致诚宇威国际资产评估 (深圳)有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2026〕6号)

同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司机构名称由原来的宇威国际资产评估(深圳)有限公司变更为同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司。

相关备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。



(联系人: 于曦, 联系电话: 0755-83938020)

抄送: 深圳市资产评估协会。



统一社会信用代码
91440300MA5EMT2944

营业执照

(副本)



名称 同致诚宇威资产评估(深圳)有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 夏薇

成立日期 2017年07月21日

住所 深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路322号文蔚大厦21层B1单元

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2026年06月25日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 47220035

会员姓名: 邓昊文

证件号码: 430304*****6

所在机构: 同致诚宇威国际资产评估 (深圳)
有限公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

邓昊文



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 43080003

会员姓名: 夏薇

证件号码: 432321*****X

所在机构: 同致诚宇威国际资产评估(深圳)
有限公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

夏薇



(有效期至 2027-04-30 日止)

本说明依据中国资产评估准则编制

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组
涉及的东莞市长益光电股份有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估说明

字威评报字[2026]第 117 号

(共二册, 第一册)

同致诚宇威国际资产评估(深圳)有限公司

2026 年 8 月 24 日



第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、被评估单位经营分析、收益法评估技术说明，评估结论及分析组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

评估对象为东莞市长益光电股份有限公司的股东全部权益价值。

1. 被评估单位注册登记情况

名称：东莞市长益光电股份有限公司（以下简称为“长益光电公司”）

统一社会信用代码：914419006905498412

类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

住所：广东省东莞市常平镇池田东路 18 号 1 栋

法定代表人：殷海明

注册资本：4000 万人民币

成立日期：2009 年 7 月 17 日

营业期限：2009 年 7 月 17 日至无固定期限

经营范围：一般项目：光学仪器制造；光学仪器销售；照相机及器材制造；照相机及器材销售；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口。

2. 历史沿革

公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 公司成立

长益光电公司于 2009 年 7 月 17 日，由殷海明、石建宁共同出资组建。长益光电公司初始注册资本人民币 5.00 万元，由殷海明、石建宁分别出资 2.50 万元，各持股 50%。上述出资经广东诚安信会计师事务所东莞分所粤城莞验字（2009）第 09138 号验资报告验证。长益光电公司于 2009 年 7 月 17 日领取了东莞市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为 441900000598005。长益光电公司成立时股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
殷海明	2.50	2.50	50.00
石建宁	2.50	2.50	50.00
合计	5.00	5.00	100.00

(2)2017 年 10 月第一次增资

2017 年 10 月 20 日，经公司股东会审议通过，同意长益光电公司注册资本由 5.00 万元增资至 1,000.00 万元，殷海明和石建宁各自认缴新增出资 497.50 万元，增资价格为 1.00 元/注册资本。本次增资后，长益光电公司股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
殷海明	500.00	2.50	50.00
石建宁	500.00	2.50	50.00
合计	1,000.00	5.00	100.00

(3)2020 年 11 月第二次增资

2020 年 11 月 18 日，长益光电公司股东会做出决议，同意将公司注册资本由 1,000.00 万元变更为 3,859.93 万元，新增注册资本 2,859.93 万元，均以货币方式增资，其中，由赖成勇认缴新增出资 509.080 万元，李雪高认缴新增出资 208.260 万元，廖公仆认缴新增出资 509.080 万元，王锦平认缴新增出资 1,055.095 万元，易雪峰认缴新增出资 57.405 万元，赵志坤认缴新增出资 36.490 万元，祝志勇认缴新增出资 430.315 万元，殷海明认缴新增出资 52.245 万元，石建宁认缴新增出资 1.960 万元，增资价格为 1.00 元/注册资本。

2020 年 12 月 9 日，长益光电公司就上述增资完成相应工商变更登记手续，本次增资完成后，长益光电公司股权结构情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
王锦平	1,055.095	27.335
殷海明	552.245	14.307
廖公仆	509.080	13.189
赖成勇	509.080	13.189
石建宁	501.960	13.004
祝志勇	430.315	11.148

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
李雪高	208.260	5.395
赵志坤	36.490	0.945
易雪峰	57.405	1.487
合计	3,859.93	100.00

(4)2020 年 12 月第三次增资

2020 年 12 月 1 日，长益光电公司股东会作出决议，同意将长益光电公司注册资本由 3,859.93 万元变更为 4,450.00 万元，由殷锦华以 1,500.00 万元的价格认缴新增出资 590.07 万元。增资价格为 2.54 元/注册资本。

2020 年 12 月 16 日，长益光电公司就上述增资完成相应工商变更登记手续。

本次增资完成后，长益光电公司股权结构情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
王锦平	1,055.095	23.71
殷海明	552.245	12.41
廖公仆	509.080	11.44
赖成勇	509.080	11.44
石建宁	501.960	11.28
祝志勇	430.315	9.67
李雪高	208.260	4.68
赵志坤	36.490	0.82
易雪峰	57.405	1.29
殷锦华	590.070	13.26
合计	4,450.00	100.00

(5)2020 年 12 月第四次增资

2020 年 12 月 23 日，长益光电公司召开股东会，同意长益光电公司将注册资本由人民币 4,450.00 万元变更为人民币 8,000.00 万元，新增注册资本 3,550.00 万元，均以货币方式增资，其中：由王锦平以人民币 4,360.035 万元的价格认缴新增出资 1,453.345 万元，殷海明以人民币 3,409.965 万元的价格认缴新增出资 1,136.655 万元，深圳市创益企业管理合伙企业（有限合伙）以人民币 1,440.000 万元的价格认缴新增出资 480.000 万元，深圳市勤益企业管理合伙企业（有限合伙）以人民币

1,440.000 万元的价格认缴新增出资 480.000 万元。

同日，长益光电公司股东会审议通过了本次增资的章程修正案。

2020 年 12 月 28 日，东莞市市场监督管理局核准了上述变更事项。

本次增资完成后，长益光电公司出资结构如下：

股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
王锦平	2,508.440	31.36
殷海明	1,688.900	21.11
殷锦华	590.070	7.38
廖公仆	509.080	6.36
赖成勇	509.080	6.36
石建宁	501.960	6.27
深圳市勤益企业管理合伙企业（有限合伙）	480.000	6.00
深圳市创益企业管理合伙企业（有限合伙）	480.000	6.00
祝志勇	430.315	5.38
李雪高	208.260	2.60
易雪峰	57.405	0.72
赵志坤	36.490	0.46
合计	8,000.00	100.00

2021 年 1 月 26 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）就 2017 年 10 月至 2020 年 12 月王锦平、殷海明、殷锦华、廖公仆、赖成勇、石建宁、祝志勇、李雪高、易雪峰、赵志坤的增资事项出具“容诚验字[2021]518F0008 号”号《验资报告》，截至 2020 年 12 月 23 日止，长益光电公司已收到前述股东缴纳的新增实收资本 7,035.00 万元，本次新增出资均为货币出资。截至 2020 年 12 月 23 日止，长益光电公司累计实收注册资本 7,040.00 万元。

2021 年 11 月 19 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）就 2020 年 12 月深圳创益、深圳勤益增资事项出具“容诚验字[2021]518Z0112 号”号《验资报告》，截至 2021 年 9 月 30 日止，长益光电公司已收到深圳创益、深圳勤益的新增实收资本 960.00 万元，本次新增出资均为货币出资。截至 2021 年 9 月 30 日止，长益光电公司累计实收注册资本 8,000.00 万元。

(6)2021 年 12 月完成股份改制

2021 年 11 月 5 日，容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“容诚审字[2021]518Z1135 号”《审计报告》，截至 2021 年 9 月 30 日，长益光电公司经审计的净资产值为人民币 195,815,100.00 元，可供分配利润人民币 28,442,565.45 元。北京华亚正信资产评估有限公司出具的“华亚正信评报字【2021】第 B07-0002 号”《资产评估报告》，截至 2021 年 9 月 30 日，长益光电公司的净资产评估值为人民币 33,618.78 万元。

2021 年 11 月 5 日，长益光电公司召开股东会决议，确认上述审计、评估结果，并同意按照以截至 2021 年 9 月 30 日经审计净资产值 195,815,100.00 元按 1:0.4085 的比例折合为股份公司成立后的股本 8,000 万股，每股面值人民币 1 元。

2021 年 11 月，全体股东暨全体发起人签署《发起人协议》。

2021 年 11 月 22 日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，审议并通过了股份公司设立的相关议案。

2021 年 11 月 22 日，全体发起人签署《东莞市长益光电股份有限公司章程》。

2021 年 11 月 25 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“容诚审字[2021]518Z0115 号”《东莞市长益光电股份有限公司验资报告（筹）》，截至 2021 年 11 月 22 日，东莞市长益光电股份有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 80,000,000.00 元（捌仟万元整），出资方式为净资产。

2021 年 12 月 16 日，东莞市市场监督管理局核准了上述变更事项，核准标的公司变更形式为股份公司。

本次整体变更后，长益光电公司的出资结构如下：

序号	股东名称/姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
1	王锦平	2,508.44	31.3555
2	殷海明	1,688.90	21.1112
3	殷锦华	590.07	7.3759

序号	股东名称/姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
4	廖公仆	509.08	6.3635
5	赖成勇	509.08	6.3635
6	石建宁	501.96	6.2745
7	深圳勤益	480.00	6.0000
8	深圳创益	480.00	6.0000
9	祝志勇	430.315	5.3789
10	李雪高	208.26	2.6032
11	易雪峰	57.405	0.7176
12	赵志坤	36.49	0.4561
合计		8,000.00	100.00

(7)2025 年 7 月，减少注册资本

2025 年 7 月 15 日召开股东大会，全体股东一致同意长益光电公司原有注册资本 8,000 万元，减少至 4,000 万元，减资金额为 4,000 万元，全体股东采用同比例减资的方法，每位股东减资减持比例为 50%。因减少注册资本，长益光电公司股份总数同步减少至 4,000 万股。

长益光电公司于 2025 年 7 月 15 日公告减资事项，于 2025 年 8 月 28 日公告期届满。

2025 年 8 月 29 日，东莞市市场监督管理局核准了上述变更事项，减资完成后，长益光电公司股权结构如下：

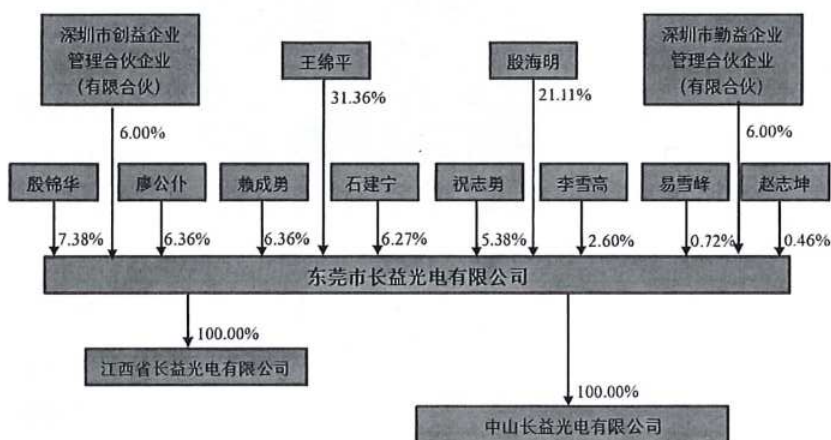
序号	股东姓名/名称	股份数（万股）	持股比例（%）
1	王锦平	1254.22	31.3555
2	殷海明	844.45	21.1112
3	殷锦华	295.035	7.3759
4	廖公仆	254.54	6.3635
5	赖成勇	254.54	6.3635
6	石建宁	250.98	6.2745
7	深圳勤益	240.00	6.0000
8	深圳创益	240.00	6.0000
9	祝志勇	215.1575	5.3789

序号	股东姓名/名称	股份数（万股）	持股比例（%）
10	李雪高	104.13	2.6032
11	易雪峰	28.7025	0.7176
12	赵志坤	18.245	0.4561
合计		4000.0000	100.0000

截至评估基准日，上述股权结构未再发生变化。

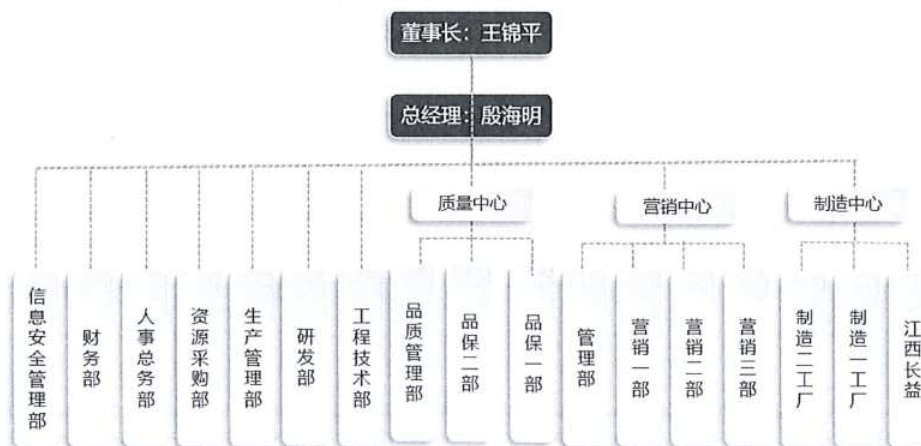
3.产权结构

长益光电公司股权架构图



4.组织架构

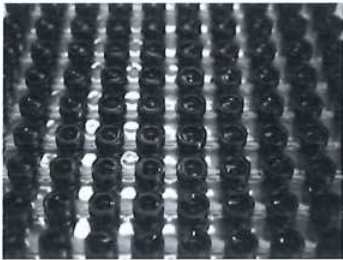
长益光电公司于基准日的最新组织架构如下：



5.经营业务

长益光电公司总部坐落于广东省东莞市，主要产品包括手机镜头、安防镜头、车载镜头、工业镜头等，广泛应用于智能手机、门铃系统、智能家居、视频会议、

摄影相机、智能汽车、智慧城市、玩具视觉、AR/VR 等领域。长益光电在行业内深耕多年，凭借先进的技术和优质的产品，与舜宇光学、新旭光学、联洲国际、普联技术、睿联技术、萤石网络、华橙网络、华来科技、玉晶光电等众多知名企业建立了长期稳定的合作关系，产品市场占有率逐步提升，经营效益良好，在光学镜头领域具有较强的竞争力。

产品类别	产品名称	产品图例	产品介绍	产品应用
手机镜头	高清广角手机镜头		采用先进的光学设计，具备大广角、高解析力的特点，能捕捉更多画面细节，且体积小，适配性强	广泛应用于各类智能手机，为用户提供高清、广阔的拍摄体验
安防镜头	星光级安防监控镜头		拥有星光级低照度成像能力，即使在光线极暗的环境下，也能清晰捕捉画面，同时具备良好的防抖和变焦性能	主要用于门铃系统、智能家居、城市安防监控、交通监控、厂区监控等安防领域

产品类别	产品名称	产品图例	产品介绍	产品应用
车载镜头	全景车载镜头		可实现 360 度全景拍摄，画面拼接精准，能为驾驶员提供清晰、无死角的车周环境视野，保障行车安全	应用于各类汽车的全景影像系统，辅助驾驶员进行泊车、行车观察等操作
工业镜头	高倍工业检测镜头		具备高放大倍率和高分辨率，能对工业产品的细微结构和缺陷进行精准检测，满足工业生产中高精度检测的需求	用于电子元器件检测、精密零件加工检测等工业生产检测环节

主要资质情况：

序号	名称	证书号	发证机构	发证日期	有效期至	内容
1	电气与电子元件和产品有害物质过程控制管理体系认证	27323QH10071R0M	中认认证有限公司	2024-05-14	2026-05-29	体系符合：IECQ QC 080000:2017-《有害物质过程管理体系 要求》
2	质量管理体系认证	04823Q40420R1M	北京泰瑞特认证有限责任公司	2023-07-22	2026-07-21	体系符合标准：GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
3	环境管理体系认证	04823E40141R0M	北京泰瑞特认证有限责任公司	2023-05-18	2026-05-17	体系符合标准：GBT 24001-2016/ISO 14001:2015
4	专精特新中小企业	/	广东省工业和信息化厅	2024-01-06	2027-01-05	专精特新中小企业

6. 近两年一期的资产、负债和财务、经营状况

企业历史年度及评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：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
资产合计	46,627.51	59,742.46	69,024.76
负债合计	24,267.59	37,244.78	43,277.31
股东权益合计	22,359.92	22,497.68	25,747.44
项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	19,751.94	46,476.32	59,928.39
利润总额	-6,863.96	-338.19	3,539.46
净利润	-5,476.53	137.77	3,696.91

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：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
资产合计	38,646.33	50,502.02	62,049.79
负债合计	19,247.79	31,625.86	38,409.31
股东权益合计	19,398.54	18,876.16	23,640.48
项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	13,471.07	34,489.84	46,952.42
利润总额	-5,049.06	-963.00	4,928.77
净利润	-4,035.36	-522.38	5,211.46

以上评估基准日及 2024 年的财务数据，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）；2023 年的财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2025]第 ZI50281 号）。

7. 主要会计政策及税项

（1）主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

(2) 主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%计缴
教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 3%计缴
地方教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 15%计缴

(3) 税收优惠及相关批文

1) 长益光电公司于 2023 年 12 月 28 日通过高新技术企业认定，取得编号为 GR202344004771 的高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法规定，该公司 2023-2025 年度企业所得税率适用 15%。

长益光电公司之全资子公司江西省长益光电有限公司于 2022 年 11 月 4 日通过高新技术企业复审，取得编号为 GR202236000401 的高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法规定，该公司 2022-2024 年度企业所得税率适用 15%。

2) 根据财政部、税务总局发布《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 7 号）规定，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。长益光电公司为开发新技术、新产品发生的研发费用享受企业所得税前加计扣除的税收优惠。

3) 根据《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 43 号），长益光电公司作为先进制造业企业，可按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额。

(二) 评估范围

评估范围为长益光电公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资

产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产)。总资产账面价值为 62,049.79 万元; 负债包括流动负债和非流动负债, 总负债账面价值为 38,409.31 万元; 股东全部权益账面价值为 23,640.48 万元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表:

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	393,411,229.36
2	货币资金	32,052,330.24
3	应收票据及应收账款	168,627,932.42
4	预付账款	4,720,813.16
5	其他应收款	82,292,469.09
6	存货	102,659,798.77
7	其他流动资产	3,057,885.68
8	二、非流动资产合计	227,086,657.10
9	长期股权投资	20,070,000.00
10	固定资产	90,336,077.09
11	在建工程	12,390,113.58
12	使用权资产	45,308,259.07
13	无形资产	260,160.99
14	长期待摊费用	30,967,087.22
15	递延所得税资产	26,860,224.73
16	其他非流动资产	894,734.42
17	三、资产总计	620,497,886.46
18	四、流动负债合计	321,718,122.75
19	短期借款	109,893,614.76
20	应付票据及应付账款	181,395,899.05
21	合同负债	1,186,506.03
22	应付职工薪酬	16,169,469.13
23	应交税费	2,232,614.76
24	其他应付款	564,195.63
25	一年内到期的非流动负债	6,132,565.22
26	其他流动负债	4,143,258.17
27	五、非流动负债合计	62,375,010.15
28	长期借款	18,516,958.33

序号	科目名称	账面价值
29	租赁负债	43,858,051.82
30	六、负债总计	384,093,132.90
31	七、净资产（所有者权益）	236,404,753.56

委托人和被评估单位已承诺本次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，账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、机器设备、在建工程等。

纳入评估范围的非实物资产主要为：长期股权投资、无形资产、货币资金、应收账款等。

以上资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货主要包括原材料、委托加工物资、在产品、产成品、发出商品五类：

（1）原材料主要包括玻璃镜片、镜筒、隔圈、ICR 切换器、片材等，均为企业生产经营的必备物资，分布在各个厂房内。

（2）委托加工物资包括部分需经镀膜工艺二次加工的玻璃镜片，该批物资现由外部协作单位承揽加工，并暂存于各受托方生产车间，待完成既定工序后予以回收，以进行后续生产流程。

（3）在产品主要为各种型号的镜片、镜头、研磨品等，分布在各个组装车间。

（4）产成品主要为各种型号用于手机、安防设备的镜头，分布在各个仓库。

（5）发出商品为向客户发出的产品主要各种型号用于手机、安防设备的镜头，现已全部发出并待客户收货结算。

2. 固定资产

（1）机器设备

机器设备共计 1625 项，共 1636 台/套，大部分设备主要购置于 2009 年-2025 年间。主要包括组立机、注塑成型机、干燥机、模温机、机械手等，主要分布在

各生产车间、仓库。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

（2）车辆

车辆共 10 辆，购置于 2016 年-2025 年间。车辆类型为小汽车及托盘搬运车。车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，小汽车可以继续上路正常行驶。搬运车维护、保养正常状况良好可正常使用。

（3）电子设备

电子设备共计 621 项，共 621 台/套，购置于 2013-2025 年，包括网激光扫描测量仪、电脑、空调、办公桌椅、家具等，分布在厂区及辅助单位内。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

3.在建工程

在建工程包括设备安装工程和待摊费用。设备安装工程主要包括博杰手机组立线、鼎泰自动组装线等生产线建设项目。相关资产账面价值主要为设备购置成本，项目于 2025 年正式开工，预计将于 2026 年上半年竣工并投入使用。待摊费用主要涉及厂房基础设施装修维护工程。上述工程于 2025 年启动，预计可在 2026 年上半年能陆续完工。

4.长期股权投资

长益光电公司于评估基准日的长期股权投资共 2 项，具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资公司名称	认缴持股比例	实缴出资占比	投资日期	投资成本	账面价值
1	江西省长益光电有限公司	100.00%	100.00%	2020/07	20,000,000.00	20,000,000.00
2	中山长益光电有限公司	100.00%	1.40%	2025/06	70,000.00	70,000.00
合计					20,070,000.00	20,070,000.00

（1）江西省长益光电有限公司概况

名称：江西省长益光电有限公司（以下简称：“江西长益公司”）

统一社会信用代码：91360313MA36UMH26X

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：江西省萍乡市湘东区陶瓷产业基地

法定代表人：王锦平

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2017-10-11

营业期限：2017-10-11 至 无固定期限

经营范围：一般项目：光学仪器制造，光学仪器销售，照相机及器材制造，照相机及器材销售，机械设备租赁，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，货物进出口，技术进出口（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2025 年 12 月 31 日
资产总额	17,260.17
负债总额	13,008.22
股东全部权益	4,251.95
项 目	2025 年度
营业收入	13,519.45
利润总额	2,182.41
净利润	2,057.17

(2) 中山长益光电有限公司概况

名称：中山长益光电有限公司（以下简称：“中山长益公司”）

统一社会信用代码：91442000MAEMNPU152

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：中山市板芙镇板芙北路 59 号昊海共享中心四楼三区 403 室

法定代表人：祝志勇

注册资本：500 万人民币

成立日期：2025-06-11

营业期限：2025-06-11 至 无固定期限

一般项目：光学仪器制造；光学仪器销售；照相机及器材制造；照相机及器材销售；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2025 年 12 月 31 日
资产总额	2.00
负债总额	0.002
净资产	2.00
项 目	2025 年度
营业收入	-
利润总额	-5.00
净利润	-5.00

5.无形资产

（1）账面记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：办公软件。上述其他无形资产均为被评估单位于 2018-2025 年期间外购获得，基准日可正常使用。具体情况如下：

A.办公软件

序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	账面价值（元）
1	金蝶 ERP 软件（k3）	2018/03	10	15,409.68
2	金蝶 ERP 软件（k3）	2018/04	10	16,303.89
3	金蝶 ERP 软件（k3）	2020/10	10	25,230.02
4	金蝶软件 CSP 服务费（软件产品：K3 WISE 14.3）	2021/06	10	9,198.08
5	金蝶天联高级版（远程）软件费	2021/12	10	1,893.17
6	金蝶软件 CSP 服务费（软件产品：K3 WISE	2022/10	10	11,462.50

序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	账面价值（元）
	14.3)			
7	李春林物流系统	2022/09	10	9,784.30
8	中望机械 CAD 设计	2019/12	10	5,546.02
9	中望龙腾机械 CAD 设计软件 V2021 1 套	2021/06	10	3,834.65
10	中望 3D 专业版软件 1 套	2023/03	10	28,539.77
11	Win11 软件 30 套、Office 软件 10 套	2022/12	10	57,230.76
12	人力资源考勤系统	2025/10	10	75,728.15

(2) 账面未记录的无形资产

对于企业申报但账面未记录的无形资产，经核实予以确认，并纳入评估范围。
包括：中国境内注册商标 4 项、专利 106 项、计算机软件著作权 2 项。具体情况如下：

A.中国境内注册商标

序号	注册人	商标名称（图 案）	注册号	商标名称	类别	注册有效期限	法律状态
1	东莞市长益光 电有限公司		第 57428610 号	图形	35 类-广 告销售	2022-01-14 至 2032-01-13	正常
2	东莞市长益光 电有限公司		第 57417463 号	图形	09 类-科 学仪器	2022-01-21 至 2032-01-20	正常
3	东莞市长益光 电有限公司		第 56630305 号	图形	35 类-广 告销售	2021-12-28 至 2031-12-27	正常
4	东莞市长益光 电有限公司		第 56633051 号	图形	09 类-科 学仪器	2021-12-28 至 2031-12-27	正常

B.专利

序 号	专利名称	专利类 型	发明人	专利号	专利申 请日	专利权人	授权公 告日
1	镜片清洗系统	发明专 利	殷海明	20241117 23807	2024/8/ 26	东莞市长益光 电有限公司	2024/12 /12
2	镜片自动加工系统	发明专	殷海明	20241117	2024/8/	东莞市长益光	2024/12

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	及方法	利		23811	26	电有限公司	/12
3	一种可耐高低温的高性价比玻塑混合鱼镜头头	发明专利	周欧、王锦平	2021108321918	2021/7/22	东莞市长益光电有限公司	2023/4/28
4	一种大光圈无热化5MP 玻塑混合镜头	发明专利	薛雷涛;殷海明	2021108328404	2021/7/22	东莞市长益光电有限公司	2023/3/24
5	2.8mm 大光圈无热化玻塑混合镜头	发明专利	薛雷涛、王锦平、殷海明、周欧	2022111669451	2022/9/23	东莞市长益光电有限公司	2024/10/8
6	一种 6mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	发明专利	周欧、薛雷涛、王锦平、殷海明	2022112125479	2022/9/29	东莞市长益光电有限公司	2024/7/9
7	一种精密螺牙镜头的模具结构	发明专利	江挚军	201610046401X	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2018/1/16
8	光学镀膜机快速无尘进气系统	实用新型专利	李雪高	2016200647177	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/29
9	一种带有镜片定位的镀膜套环模具	实用新型专利	祝志勇	2016200647209	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/7/6
10	镜片自动剪切治具	实用新型专利	祝志勇	2016200649134	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/8/31
11	一种模仁拔取辅助工具	实用新型专利	黄学伟	2016200673684	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/29
12	一种树脂镜片镀膜治具	实用新型专利	江挚军	2016200674136	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
13	一种光学镀膜防尘盖板	实用新型专利	崔文龙	2016200674333	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
14	一种镜头组装专用周转盘	实用新型专利	赵志坤	2016200674598	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
15	一种精密螺牙镜头的模具结构	实用新型专利	江挚军	2016200674795	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/10/5
16	一种多头手机镜头组装设备	实用新型专利	赵志坤	2016203792488	2016/4/28	东莞市长益光电有限公司	2016/10/5
17	一种镜头组装用镜片套环	实用新型专利	赵志坤	2017204139224	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/10

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
18	一种镜片加工用夹具	实用新型专利	罗鹏程	2017204139239	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2018/5/1
19	一种镜片夹具快速清洗设备	实用新型专利	杨成芳	2017204143338	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/28
20	一种镜片离心清洗设备	实用新型专利	赵志坤	2017204143380	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/28
21	一种手机镜头	实用新型专利	赵志坤	2017204143395	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/21
22	一种镜头组装机	实用新型专利	赵志坤	2018207006110	2018/5/11	东莞市长益光电有限公司	2019/4/5
23	一种镜头镜片压入装置	实用新型专利	赵志坤	2018207011138	2018/5/11	东莞市长益光电有限公司	2018/12/21
24	一种霍尔离子源的导磁导流结构	实用新型专利	李雪高	2018207168613	2018/5/15	东莞市长益光电有限公司	2018/11/13
25	一种测量非球面镜片面型的夹具	实用新型专利	柏忠诚	2018207168628	2018/5/15	东莞市长益光电有限公司	2019/2/26
26	手机镜头组装机器的打压机机构	实用新型专利	赵志坤	2018209657718	2018/6/22	东莞市长益光电有限公司	2019/2/26
27	一种托盘的自动标号装置	实用新型专利	殷海明	2019204132332	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
28	一种镜片检测的固定治具	实用新型专利	王锦平	2019204132347	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2019/8/26
29	一种拔料治具	实用新型专利	王锦平	2019204132351	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
30	一种新型的镜片自动组装机	实用新型专利	殷海明	2019204135538	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
31	一种改良的手机镜头自动组装机	实用新型专利	殷海明	2019204529690	2019/4/4	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
32	一种定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2019210046029	2019/7/1	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
33	一种小型无热化定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2019218378361	2019/10/30	东莞市长益光电有限公司	2020/5/1
34	一种光学镜头打磨	实用新	王锦平	20202103	2020/6/	东莞市长益光	2021/3/

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	用冲洗装置	型专利		68970	9	电有限公司	23
35	一种监控镜头用防污装置	实用新型专利	殷海明	2020210368985	2020/6/9	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
36	一种方便安装的工业镜头	实用新型专利	殷海明	2020212527628	2020/7/1	东莞市长益光电有限公司	2020/12/9
37	一种五透镜的小型化无热化定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2020213083179	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/29
38	一种六透镜的小型化无热化定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2020213090030	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/29
39	一种光学镜头用防震装置	实用新型专利	殷海明	2020213113507	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/25
40	一种光学镜片用钻孔装置	实用新型专利	王锦平	2020213113526	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
41	一种低照下实现全彩摄影的定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2020217472585	2020/8/20	东莞市长益光电有限公司	2020/12/16
42	一种定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2021202385748	2021/1/28	东莞市长益光电有限公司	2021/9/21
43	一种光学定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2021202385803	2021/1/28	东莞市长益光电有限公司	2021/9/21
44	一种应用于镜头自动组装机的分体式组装头	实用新型专利	王锦平	2021209265291	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/11/26
45	一种高效高精度的镜头自动组装机	实用新型专利	王锦平	2021209265501	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/11/26
46	一种工业镜头用清洗装置	实用新型专利	殷海明	2021209265677	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/12/17
47	一种陶瓷接线柱	实用新型专利	殷海明	2021210427314	2021/5/17	东莞市长益光电有限公司	2021/11/12
48	一种大光圈无热化8MP 玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、周欧、付涛、殷海明	2021219603909	2021/8/20	东莞市长益光电有限公司	2022/3/29
49	一种日夜两用高清玻塑混合定焦镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	2021231127911	2021/12/10	东莞市长益光电有限公司	2022/5/13

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
50	一种 8mm 大光圈 昼夜型无热化高清 玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧;殷海明	20212332 38459	2021/12 /27	东莞市长益光 电有限公司	2022/11 /15
51	一种 6mm 日夜两 用高清玻塑混合定 焦镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	20212345 12249	系统未 更新申 请日	东莞市长益光 电有限公司	2023/10 /20
52	一种两头组装无热 化镜头结构	实用新型专利	付涛、薛雷涛、殷 海明	20222095 81490	2022/4/ 24	东莞市长益光 电有限公司	2022/8/ 19
53	一种夜视两用滤光 片	实用新型专利	周志辉、殷海明	20222116 43781	2022/5/ 13	东莞市长益光 电有限公司	2022/12 /23
54	一种特殊的离子源 挡板	实用新型专利	周志辉、殷海明	20222118 47312	2022/5/ 13	东莞市长益光 电有限公司	2022/11 /22
55	防雾镀膜镜片	实用新型专利	周志辉	20222220 02790	2022/8/ 19	东莞市长益光 电有限公司	2023/1/ 13
56	一种镜片可调节镀 膜盘	实用新型专利	刘飞龙	20222225 50210	2022/8/ 25	东莞市长益光 电有限公司	2022/12 /16
57	一种镜头组装治具	实用新型专利	柯鹏	20222228 26381	2022/8/ 29	东莞市长益光 电有限公司	2022/12 /16
58	2.8mm 大光圈无热 化玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、 殷海明、周欧	20222254 90673	2022/9/ 23	东莞市长益光 电有限公司	2023/1/ 20
59	日夜两用无热化超 广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、 殷海明、周欧	20222254 92062	2022/9/ 23	东莞市长益光 电有限公司	2023/1/ 20
60	一种 4mm 大光圈 昼夜型无热化高清 玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、 殷海明、周欧	20222260 36601	2022/9/ 29	东莞市长益光 电有限公司	2023/1/ 20
61	一种日夜两用高清 广角定焦镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、付 涛、王锦平、殷海 明	20222266 35275	2022/10 /9	东莞市长益光 电有限公司	2023/1/ 20
62	一种昼夜型无热化 玻塑混合鱼眼镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、王 锦平、殷海明	20222272 13270	2022/10 /14	东莞市长益光 电有限公司	2023/1/ 20
63	一种镜片托盘	实用新型专利	罗鹏程	20222274 67008	2022/10 /18	东莞市长益光 电有限公司	2023/3/ 7
64	一种 4mm 大光圈	实用新	付涛、薛雷涛、周	20222277	2022/10	东莞市长益光	2023/1/

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	无热化高清全玻镜头	型专利	欧、殷海明	24577	/20	电有限公司	20
65	一种新型干燥无尘桌	实用新型专利	王昊、周志辉、殷海明	2023205100034	2023/3/15	东莞市长益光电有限公司	2023/10/10
66	一种水晶膜镀膜装置	实用新型专利	王昊、周志辉、殷海明	2023205582427	2023/3/20	东莞市长益光电有限公司	2023/7/18
67	一种高像素广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、付涛、童诺雁	2023216291552	2023/6/25	东莞市长益光电有限公司	2024/1/5
68	一种高像素广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、付涛、童诺雁	2023216292165	2023/6/25	东莞市长益光电有限公司	2023/12/22
69	一种微型镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、喻洋	2023218732850	2023/7/14	东莞市长益光电有限公司	2024/2/27
70	一种机械加工用多工位转送装置	实用新型专利	柏忠诚;殷海明	2023220064068	2023/7/27	东莞市长益光电有限公司	2024/1/19
71	超声波清洗架	实用新型专利	蒋科;殷海明	2023220601072	2023/8/1	东莞市长益光电有限公司	2024/3/22
72	光学镜片载具	实用新型专利	王理想;殷海明	2023220900248	2023/8/4	东莞市长益光电有限公司	2024/1/19
73	一体式多工位热封头	实用新型专利	李相兵、殷海明	2023221167663	2023/8/7	东莞市长益光电有限公司	2024/3/22
74	窄边遮光纸组装吸嘴	实用新型专利	吴生向、殷海明	2023221346659	2023/8/8	东莞市长益光电有限公司	2024/2/27
75	一种镜头结构	实用新型专利	付涛	2023227185256	2023/8/31	东莞市长益光电有限公司	2024/7/2
76	一种汽车用 LOGO 投影灯镜头结构	实用新型专利	童诺雁、薛雷涛	2024200744913	2024/1/12	东莞市长益光电有限公司	2024/7/26
77	套装镜头包材-	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	2024201193053	2024/1/18	东莞市长益光电有限公司	2024/9/20
78	一种镜头隔圈组装置	实用新型专利	赵志坤	201620064912X	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
79	一种模具组装置定位治具	实用新型专利	王锦平	201920444383X	2019/4/3	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
80	一种小型化定焦镜	实用新	殷海明	20192100	2019/7/	东莞市长益光	2020/1/

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	头	型专利		4777X	1	电有限公司	17
81	一种五透镜的低畸变定焦镜头	实用新型专利	王锦平	202022489941X	2020/11/2	东莞市长益光电有限公司	2021/6/8
82	一种 6mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、王锦平、殷海明	202222618845X	2022/9/29	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
83	应用于光学镜片的切割装置	实用新型专利	姚鹏;殷海明	202321873216X	2023/7/12	东莞市长益光电有限公司	2024/1/19
84	玻塑混合扫描镜头	实用新型专利	付涛	202322718535X	2023/8/31	东莞市长益光电有限公司	2024/5/3
85	一种 6mm 大光圈无热化玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	2021231418921	2021/12/14	东莞市长益光电有限公司	2022/6/7
86	一种超广角日夜两用玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧、殷海明	2021232980263	2021/12/23	东莞市长益光电有限公司	2022/9/20
87	蒸发镀膜挡板机构及镀膜机	实用新型专利	王昊	202420923668.2	2024/4/29	东莞市长益光电有限公司	2025/2/11
88	一种 20mm 大光圈无热化高清日夜两用内调焦全玻镜头	实用新型专利	薛雷涛;王锦平	202421740107.5	2024/7/22	东莞市长益光电有限公司	2025/5/16
89	一种大光圈高像素镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202421710727.4	2024/7/18	东莞市长益光电有限公司	2025/5/9
90	一种低畸变广角镜头	实用新型专利	周嘉莉;薛雷涛	202421906116.7	2024/8/7	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
91	一种多边形高强度镜片结构及镜头	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	202421882159.6	2024/8/5	东莞市长益光电有限公司	2025/5/16
92	一种广角大光圈玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛;王锦平	202421710663.8	2024/7/18	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
93	一种汽车 LOGO 投影灯镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202421972501.1	2024/8/14	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
94	一种投影镜头检测治具	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	202421938737.3	2024/8/9	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
95	一种无热化日夜共	实用新	薛雷涛;殷海明	20242171	2024/7/	东莞市长益光	2025/5/

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	焦安防镜头	型专利		0693.9	18	电有限公司	9
96	镜片筛选装置	实用新型专利	王理想;殷海明	20242176 9385.3	2024/7/ 24	东莞市长益光 电有限公司	2025/6/ 20
97	一种大靶面高像素 高解像力安防镜头	实用新型专利	林炉营;薛雷涛	20242203 5908.8	2024/8/ 21	东莞市长益光 电有限公司	2025/6/ 13
98	一种大光圈双远心 镜头	实用新型专利	黄彬城;薛雷涛	20242213 1426.2	2024/8/ 30	东莞市长益光 电有限公司	2025/6/ 20
99	一种投影镜头	实用新型专利	喻洋;薛雷涛	20242199 9719.6	2024/8/ 16	东莞市长益光 电有限公司	2025/7/ 11
100	自动锁扣装置	实用新型专利	王理想;殷海明	20242177 8678.8	2024/7/ 25	东莞市长益光 电有限公司	2025/6/ 13
101	一种大靶面、大景 深镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	20242008 6735.X	2024/1/ 12	东莞市长益光 电有限公司	2025/8/ 1
102	一种 4mm 大光圈 无热化高清全玻镜 头	发明专利	付涛;薛雷涛;周 欧;殷海明	ZL 2022 1 1288874. 2	2022/10 /20	东莞市长益光 电有限公司	2025/9/ 19
103	镜片自动加工系统 及方法	发明专利	殷海明	ZL 2024 1 1172381. 1	2024/8/ 26	东莞市长益光 电有限公司	2025/1/ 10
104	镜片清洗系统	发明专利	殷海明	ZL 2024 1 1172380. 7	2024/8/ 26	东莞市长益光 电有限公司	2025/1/ 10

C.计算机软件著作权

序号	证书号	软件名称	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	权利取得方式	权利范围	登记号
1	软著登字第 4158475 号	镜片光学性 能分析系统	东莞市长益光 电有限公司	2019-3-5	2019-3-5	原始取得	全部权利	2019SR073 7718
2	软著登字第 4167267 号	手机镜头镀 膜控制软件	东莞市长益光 电有限公司	2019-5-6	2019-5-6	原始取得	全部权利	2019SR073 6500

6.货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，现金存放于出纳室基准日账
面余额 30,261.21 元。银行存款基准日账面余额 30,879,448.43 元，其他货币资金为

一项开立应付票据的保证金基准日账面余额 1,142,620.60 元。

7.应收账款

应收账款共 123 笔，主要为企业 1-2 年以内经营镜头业务而应收的货款，基准日账面余额 150,667,453.64 元，坏账准备为 9,693,386.17 元，账面净值 140,974,067.47 元。

二、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

截至本次评估基准日，长益光电公司除前述申报的未入账无形资产外，未申报其它表外资产。

三、引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为设备、其他资产和负债、收益法等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的固定资产、无形资产及长期股权投资等产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经核实，纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，产权清晰，权属

证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 货币资金

1. 评估范围

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，货币资金类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
现金	30,261.21
银行存款	30,879,448.43
其他货币资金	1,142,620.60
合计	32,052,330.24

2. 核实过程

(1) 现金有人民币，存放于东莞市长益光电股份有限公司出纳室，基准日账面价值为 30,261.21 元。

评估人员核对了现金日记账，并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对。

(2) 银行存款包括人民币账户 7 个，截至基准日账面价值为人民币 30,879,448.43 元。评估人员已实施以下核查程序：查阅银行日记账、银行对账单及银行存款余额调节表，并对各开户银行执行函证程序，重点关注是否存在重大长期未达账项及其对净资产的可能影响。经核实，未发现未达账项，银行存款余额与账面记录一致，对净资产无影响。

(3) 其他货币资金基准日账面价值为 1,142,620.60 元，经核实确认为被评估单位在中信银行开立应付票据所存入的保证金。该笔资金为使用受限的货币资金，已在申报的账面价值中予以客观反映。

3. 评估方法

对各项货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

4. 评估结果

货币资金评估结果及增减值情况如下表：

货币资金评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
现金	30,261.21	30,261.21	-	-
银行存款	30,879,448.43	30,879,448.43	-	-
其他货币资金	1,142,620.60	1,142,620.60	-	-
合 计	32,052,330.24	32,052,330.24	-	-

货币资金的评估价值为 32,052,330.24 元，评估无增减值。

（二）应收票据

1.评估范围

应收票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票，账面价值 16,512,357.93 元。

2.核实过程

评估人员查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截至评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。

3.评估方法

对不带息票据以其票面金额确定评估值。

4.评估结果

应收票据的评估值为 16,512,357.93 元，评估无增减值。

（三）应收款项融资

应收款项融资，主要为银行承兑汇票，账面价值 11,141,507.02 元。

资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收款项融资的发生时间、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，资产评估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，以核实后账面值为评估值。

应收款项融资评估值为 11,141,507.02 元，评估无增减值。

（四）应收账款、预付账款、其他应收款

1.评估范围

应收账款是企业因销售产品、材料等业务，应向购货单位收取的款项。

预付账款是企业根据与展位服务单位、人力资源公司签订的合同约定，预先

支付用于展位租赁、搭建及相关服务的展位费，以及预付的人力资源介绍费。

其他应收款。其款项主要内容是支付的职工社保费、职工借款和品质保证金，应收股利以及与关联单位之间的往来等。

上述各项应收款评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	150,667,453.64	9,693,386.17	140,974,067.47
预付账款	4,720,813.16	-	4,720,813.16
其他应收款	14,936,562.82	644,093.73	14,292,469.09

2. 核实过程

(1) 对应收账款、其他应收款，评估人员核对明细账与总账、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（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收账款、其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实，发现 笔应收账款存在不能回收的风险：

(2) 对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等实物资产、验收记录及预付账款明细账，核实业务的真实性。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等的可能性。履行核实程序后，未发现不能收回相应资产或权利的预付账款。

3. 评估方法

(1) 对应收账款、预付账款、其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关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，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；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，以帐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。

(2) 经核实，预付账款中尚未收到相应资产或权益的，均处于正常状态，未发现不能按时取得相对应的实物资产权利和权益情况，故按核实后的账面值确定评估值。

4.评估结果

应收账款、预付账款和其他应收款评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应收账款	140,974,067.47	140,974,067.47	-	-
预付账款	4,720,813.16	4,720,813.16	-	-
其他应收款	14,292,469.09	14,292,469.09	-	-

(五) 存货

1.评估范围

被评估单位存货主要包括原材料、委托加工物资、在产品、产成品、发出商品五类，存货类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	31,164,286.36	2,189,909.63	28,974,376.73
委托加工物资	3,151,169.76	-	3,151,169.76
产成品（库存商品）	19,098,279.80	876,119.66	18,222,160.14
在产品（自制半成品）	17,092,145.40	2,550,576.12	14,541,569.28
发出商品	38,421,400.30	650,877.44	37,770,522.86
合 计	108,927,281.62	6,267,482.85	102,659,798.77

(1) 原材料主要包括玻璃镜片、镜筒、隔圈、ICR 切换器、片材等，均为企业生产经营的必备物资，分布在各个厂房内。

(2) 委托加工物资包括部分需经镀膜工艺二次加工的玻璃镜片，该批物资现由外部协作单位承揽加工，并暂存于各受托方生产车间，待完成既定工序后予以回收，以进行后续生产流程。

(3) 在产品主要为各种型号的镜片、镜头、研磨品等，分布在各个组装车间。

(4) 产成品主要为各种型号用于手机、安防设备的镜头,分布在各个仓库。

(5) 发出商品为向客户发出的产品主要各种型号用于手机、安防设备的镜头,现已全部发出并待客户收货结算。

2.核实过程

对原材料、产成品(库存商品)等在库存放存货的核实

(1) 核实账面记录与申报表金额的一致性

(2) 对存货进行适当的鉴别和归类,分类的标准主要是数量和金额,将金额大并且具有盘点可操作性的存货归为一类,进行重点核实,与库房管理员、财务人员共同盘点,倒推至评估基准日数量,验证核实数量的准确性;对于数量较多金额较小的存货归为一类,以企业的盘点表为基础,随机抽查数量的准确性。对各类存货盘点达到其每类存货金额 50%以上。在盘点过程中,重点关注企业存货管理制度是否健全、仓储管理是否规范,内控制度是否完善、是否存在冷背残次等。

(3) 了解企业的采购流程、采购政策,抽查采购合同、入库单、出库单、发票、成本核算方法等,核实账面金额的真实性、准确性、完整性。

对委托加工物资、发出商品等存放在他处存货的核实

评估人员抽查核对了委托加工合同、销售合同、出库单、发票,并进行了函证,以核实账面记录数量、金额的真实性、准确性、完整性。

对在产品的核实

评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法,根据公司的成本核算程序,验证其核算的合理性和准确性;然后对在产品(自制半成品)进行抽查盘点,核查完工入库记录,并查阅有关账册,以验证核实账面数量和金额。

3.评估方法

在核实的基础上,根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算,如下:

(1) 原材料的评估,原材料账面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。对于部分计提跌价准备的原材料,经和企业核实,计提跌价准备后的价值基本等同于其回收价值,以计提跌价准备后的账面价值为评估

值，对于全额计提跌价准备的原材料，经现场勘察并与企业相关人员沟通核实已无可回收价值，评估为零。

(2) 委托加工物资的评估，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。对于因核算差异而导致账面金额有数据但实际无实物的委托加工物资评估为零；对于正常生产的委托加工物资以核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 产成品的评估

评估人员向企业了解了产成品市场适销情况，将产成品分为畅销产品（含以销定产产品）、正常销售产品、勉强销售产品和滞销产品四类。对于畅销产品和已销定产的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含营业税金及附加、所得税）确定评估值；对于正常销售产品，根据其不含税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；对于勉强销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销产品根据其可收回金额确定评估值。报废产品在待处理流动资产中按其残值确定评估值。跌价准备按零确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=产成品数量×该产品基准日不含税单价×(1-税金及附加率-销售费用率-所得税费用率-净利润率×扣减率)

不含税出厂销售单价格根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业历史的实际发生额分别进行测算；适当比率按 50%计取。

(4) 在产品（自制半成品）的评估

对仅领用了生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料。

(5) 发出商品的评估

对发出商品，参照产成品的评估方法确定评估值，但不扣除销售费用、销售利润。

案例 1（产成品）

CY6001B-i63A-5MP 镜头【存货-产成品（库存商品）评估明细表第 39 项】，账面价值 24,488.34，账面数量 8,542.00 个，近期不含税销售单价为 4.13 元，该产成品目前的销售情况为正常。

通过对企业历史经营数据的分析计算，确定销售费用率为 1.07%，全部税金比率为 0.50%，所得税率 0.00%，销售收入净利润率为 6.17%，据此计算该产成品的评估值如下：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 4.13 \times 8,542.00 \times (1 - 1.07\% - 0.50\% - 0.00\% - 50\% \times 6.17\%) \\ &= 33,635.36 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例 2（发出商品）

CY6009-i63C-8MP 镜头（存货—发出商品评估明细表第 323 项），账面数量 38,544.00 个，账面价值 205,506.40 元。经核查，该产品主要销往深圳市睿联技术有限公司，不含税合同销售单价为 9.20 元，销售情况正常，业务状态稳定。

通过对企业历史经营数据的分析计算，全部税金比率为 0.50%，所得税率 0.00%，据此计算该发出商品的评估值如下：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 9.20 \times 38,544.00 \times (1 - 0.50\% - 0.00\%) \\ &= 352,968.34 \text{ (元)}\end{aligned}$$

4. 评估结果

各类存货评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
原材料	28,974,376.73	28,974,376.73	-	-
委托加工物资	3,151,169.76	3,151,169.76	-	-
产成品（库存商品）	18,222,160.14	21,726,634.60	3,504,474.46	19.23
在产品（自制半成品）	14,541,569.28	14,541,569.28	-	-
发出商品	37,770,522.86	44,010,153.46	6,239,630.60	16.52
合 计	102,659,798.77	112,403,903.83	9,744,105.06	9.49

存货增减值原因主要为：产成品、发出商品评估值包括市场销售利润，而账面成本不包括。

（六）其他流动资产

1. 评估范围

其他流动资产包括一年以内待抵扣的增值税，账面价值 3,057,885.68 元。

2. 核实过程

对待抵扣的增值税，评估人员了解了企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等，获取了企业的增值税纳税申报表，确认账面记录的正确性和真实性。

经核实，其他流动资产账面价值无误。

3.评估方法

以经核实无误的账面值作为评估值。

4.评估结果

其他流动资产的评估值为 3,057,885.68 元，评估无增减值。

二、非流动资产评估技术说明

(一) 长期股权投资

1.评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资账面价值 20,030,000.00 元，未计提减值准备，账面净额 20,030,000.00 元。长期股权投资共计 2 项，其中全资控股子公司共计 2 家，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称 (全称)	投资日期	持股比例%	账面余额	减值准备	账面净值
1	江西省长益光电有限公司	2020/07	100.00%	20,000,000.00	-	20,000,000.00
2	中山长益光电有限公司	2025/06	100.00%	70,000.00 0	-	70,000.00 0
合 计				20,070,000.00	-	20,070,000.00

2.核实过程

评估人员首先对长期股权投资账面值形成记录进行核实，通过查阅了被评估单位长期股权投资明细账、总账、记账凭证，搜集各投资单位的投资协议、股东会决议、章程、有关会计记录、财务报表、核算方式等资料，确定长期股权投资账面记录的真实性、完整性、正确性；其次，对拥有控制权且具有重大影响的长期股权投资单位，选派评估人员深入核实，了解评估基准日具体的资产、负债、经营状况，下发评估明细表、布置收益预测，为整体评估做准备。经核实，子公司均经营正常。

3.评估方法

根据各项长期股权投资的具体情况，采取以下评估方法进行评估：

于同一评估基准日，采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。在收益法中，以合并口径进行评估，评估结果包含了子公司的市场价值。

被投资单位采用的评估方法一览表

序号	被投资单位名称（全称）	持股比例%	采用的评估方法
1	江西省长益光电有限公司	100	资产基础法、收益法

序号	被投资单位名称（全称）	持股比例%	采用的评估方法
2	中山长益光电有限公司	100	资产基础法、收益法

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

4.评估结果

被投资单位资产基础法评估结果一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	净资产 账面价值	净资产评估值	持股 比例%	长期股权投资评 估值
1	江西省长益光电有限公司	20,000,000.00	63,681,861.71	100	63,681,861.71
2	中山长益光电有限公司	30,000.00	19,980.96	100	19,980.96
合 计					63,701,842.67

具体评估过程，详见子公司评估说明。

（二）固定资产-设备类

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、运输车辆及电子设备。根据长益光电公司提供的固定资产—机器设备、运输车辆、电子设备评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	数量	账面原值	账面净值	减值准备
	合 计	2172	192,508,726.81	90,336,077.09	-
1	机器设备	1636	180,340,891.80	87,857,468.93	-
2	运输车辆	10	2,366,695.00	354,908.83	-
3	电子设备	621	9,801,140.01	2,123,699.33	-

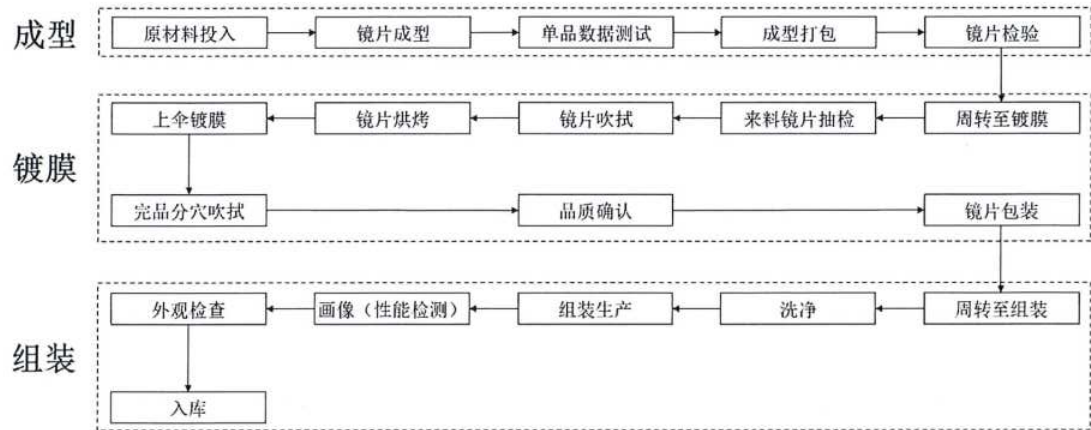
（1）公司概况：

长益光电公司位于广东省东莞市常平镇池田东路18号1栋，主要从事手机、安防监控、车载、智能家居等光学镜头及光学精密零部件产品的研发、生产和销售。

1) 企业运营流程:

销售部接销售订单---生管根据销售订单排生产任务及采购需求----采购部采购原辅材料----成型部生产镜片----镀膜部给镜片镀膜---组立部组装镜头---成品镜头出货---月底销售财务与客户对账-----货款到期收款

2)长益光电公司生产工艺流程:



(2) 公司设备概况：

1) 机器设备

机器设备共计 1625 项，共 1636 台/套，大部分设备主要购置于 2009 年-2025 年间。主要包括组立机、注塑成型机、干燥机、模温机、机械手等，主要分布在各生产车间、仓库。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

2) 车辆

车辆共 10 辆，购置于 2016 年-2025 年间。车辆类型为小汽车及托盘搬运车。车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，小汽车可以继续上路正常行驶。搬运车维护、保养正常状况良好可正常使用。

3) 电子设备

电子设备共计 621 项，共 621 台/套，购置于 2013-2025 年，包括网激光扫描测量仪、电脑、空调、办公桌椅、家具等，分布在厂区及辅助单位内。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

(3) 账面价值构成和折旧方法

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及其他费构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

该公司为一般纳税人，各类设备账面原值均为不含税价。

公司固定资产折旧采用年限法计提折旧，残值率为 5%。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
检测设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

2.评估程序

（1）现场清查核实

1) 听取被评估单位相关人员对委估设备类资产的购建历史和现状使用情况的介绍，明确财务、设备管理、档案管理等企业相关配合人员；

2) 审阅被评估单位填报的各类设备“评估申报明细表”，根据被评估单位的生产流程特点，检查所填内容是否存在遗漏、重复和不规范之处，发现问题及时修改更正；

3) 核查固定资产财务账册，核实机器设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面原值的构成和折旧、净值计算情况，做到账、表相符；

4) 根据设备数量、单价等对设备进行分类统计；指导企业根据实际情况填写重点设备的《设备调查表》；

5) 根据设备“评估申报明细表”的内容进行现场清查核实，重点设备进行详查，一般设备进行抽查，实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度并做出记录，做到不重，不漏，表、物相符；

6) 与设备管理人员和操作人员就企业设备的购建情况、价值构成、大修理、技改、运行管理制度和现场勘查中发现的问题进行座谈；

7) 抽查并复印主要设备购置合同和发票、车辆行驶证，核实设备的产权；

8) 现场咨询，并收集主要设备的预决算资料及验收记录、大修理和技改等价格资料。

9) 根据现场勘查结果进一步修正、完善被评估单位提供的评估申报明细表，最后由被评估单位盖章、确认，作为设备评估依据。

3.评估方法

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值 = 重置全价×综合成新率

A.机器设备

(1) 重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1) 设备含税购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般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。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

3) 安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

4) 基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

5) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费、工程保险费、联合试运转费、生产准备费及其他等，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，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

6) 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计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

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

至评估基准日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）：

时间	年利率%
一年期以内(含一年)	3.00
五年期以上	3.50

7) 可抵扣增值税

根据财税【2008】170号、财税【2013】106号、财税【2016】36号、财政部税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）*9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

（2）成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或 年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B.电子设备

（1）重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税

=设备含税购置价/1.13

(2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或 年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C 对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

D 对于无实物设备，评估为零。

E 对逾龄电子设备，部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

车辆评估的市场法

对在活跃二手交易市场的车辆采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）÷3

车辆市场法评估值=比准价格

评估工作主要分以下五个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的车辆评估明细表，在委托方资产管理人员的配合下，对车辆进行核实、勘察、鉴定，了解车辆的外观、内部结构、功能性能等现状，并作详细的勘察记录。

第二阶段：收集资料。收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称、车辆型号和性能、生产厂家及出厂年月，了解车辆目前使用情况、实际技术状况以及尚可使用的年限等。

第三阶段：选择交易对象。选定旧车交易市场上可进行类比的对象。所选定的类比车辆必须具有可比性，可比性因素包括：车辆型号和制造年份、车辆制造商、车辆来源、车辆使用年限及行驶里程数、车辆技术状况、车辆所处的地区、成交时间等。按以上可比性因素选择参照对象。

第四阶段：分析、类比。综合上述可比性因素，对待评估的车辆与选定的类

比项进行认真的分析类比。

第五阶段：计算评估值。分析调整差异，做出结论。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

搜集交易实例的有关资料；

选取有效的可比市场交易实例；

建立价格可比基础；

进行交易情况修正；

进行交易日期修正；

进行区域因素修正；

进行个别因素修正；

求得比准价格。

4.评估结果及分析

设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	增值额	增值率
机器设备	18,034.09	8,785.75	16,568.69	9,335.65	549.90	6.26
车辆	236.67	35.49	101.25	101.08	65.59	184.81
电子设备	980.11	212.37	650.75	236.16	23.79	11.20
设备类合计	19,250.87	9,033.61	17,320.69	9,672.89	639.28	7.08

设备类资产评估增值 639.28 万元，增值率 7.08%。设备类资产增值是因为：

设备评估时所采用的经济寿命年限高于企业账面的会计折旧年限。

5.评估案例

案例一： 机器设备：镀膜机

1、设备概况

明细表序号：机器设备评估明细表第 1085 号

规格型号：国泰 GVT-1350

生产厂家：成都国泰真空设备有限公司

启用日期：2022/11/2

数量:1 台

账面原值:503,187.61 元

账面净值:355,750.19 元

2、重置全价的确定

该设备由成都国泰真空设备有限公司生产，销售模式为直销，目前珠三角地带主要经销及售后由东莞分公司进行。通过对经销商询价了解，并比较市场同类设备的市场价格，确定该设备目前的市场含税售价为 530,000.00 元，该价格包括设备主机、辅机、相关备件、工具、现场指导安装和必要的人员培训等。则其重置价的计算过程如下：

序号	项目名称	费率	计算公式	金额	计算依据
A	购置价			530,000.00	市场询价
B	国内运杂费	0%	$B=A \times \text{费率}$	-	购置价包含运杂费；
C	安装调试费	0%	$C=A \times \text{费率}$	-	购置价包含安装费；
D	设备基础费	0%	$D=A \times \text{费率}$	-	基础包含于建（构）筑物；
E	小计		$\sum(A \sim D)$	-	
F	建设单位管理费	0%	$F=E \times \text{费率}$	-	结合本身设备特点，该设备不考虑其他费用
G	勘察设计费	0%	$G=E \times \text{费率}$	-	
H	工程招投标代理服务费	0%	$H=E \times \text{费率}$	-	
I	可行性研究费	0%	$I=E \times \text{费率}$	-	
J	环境影响评价费	0%	$J=E \times \text{费率}$	-	
K	前期费及其他费		$K=\sum(F \sim J)$	-	
L	资金成本		$L=(E+K) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} / 2$	-	结合设备自身特点，该设备不考虑资金成本
F	可抵扣增值税		可抵扣增值税=设备购置价*13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)*9%/(1+9%)+其他费用可抵税金额	60,973.45	

序号	项目名称	费率	计算公式	金额	计算依据
M	重置单价		$M=A/1.13+$ $(B+C+D)/1.09+F+$ $(K-F)/1.06+L$	469,000.00	百位取整

3、成新率的确定

年限法成新率的确定

该设备 2022 年 11 月 2 日投入使用,至评估基准日已使用约 3.16 年,根据《2025 年最新资产评估常用数据与参数手册》有关参数和设备经济寿命参考年限表,该设备的经济使用年限以 12 年为宜,则:

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (12 - 3.16) / 12 \times 100\% \\ &= 74\% \end{aligned}$$

勘查成新率的确定

序号	设备部位	技术状态	标准分	评估分
1	电机状态	保持各部位正常工作	20	12
2	核心镀膜组件	电子枪光斑稳定性 ($\pm 0.1\text{mm}$)、GTRF-17 射频离子源功率正常	30	18
3	真空系统	气密良好,无泄漏	15	12
4	工艺稳定性	连续 6 炉镀膜平均反射率波动 $\leq 0.014\%$	15	12
5	电气及辅助系统	380V 电源稳定、冷却水压 0.2MPa/流量 3m ³ /h 正常、气动系统 0.4-0.8MPa 无泄漏	15	12
6	外观	外观整洁,无掉漆、生锈现象。	5	4
合计			100	70

该设备的勘查成新率为 70%。

综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\% \\ &= 70\% \times 60\% + 74\% \times 40\% \\ &= 72\% \end{aligned}$$

最终确定综合成新率为 72%。

4、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=469,000.00×1×72%

=337,680.00（元）

案例二、车辆：轿车 1 台-奥迪 A8L 3.0T 4HGCREGQ5A0

（1）车辆概况

明细表序号：车辆评估明细表第 4 号

车辆名称及规格型号：奥迪 A8L 3.0T 4HGCREGQ5A0

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

车辆牌号：粤 S0K7E6

购置日期 2018 年 2 月 28 日

启用日期 2018 年 2 月 28 日

已行驶公里数：192,634.00 公里

账面原值：581,025.64 元

账面净值：29,051.28 元

主要技术参数：

进气形式：	涡轮增压	变速箱类型：	8 速手自一体	排量：	3.0T
长：	5302mm	宽：	1945mm	高：	1487mm
整备质量：	2155kg	前轮胎规格：	255/45 R19	最大功率：	250kW
最大扭矩转速：	1370-4500rpm	驱动形式：	全时四驱 (quattro)	最大扭矩：	500N.m

该汽车经资产评估专业人员现场勘察，发动机启动正常、动力性能良好、技术性能良好、辅助总成齐备。电气部分装置性能良、灯光仪表良、空调系统制冷一般、音响一般、离合器结合平稳、变速箱良、传动轴配合良、驱动桥工作正常、制动机构可靠。车架、车桥、悬架、车轮完好。车身外表未见明显划痕、漆面一般光亮、车门开闭比较灵活严密、座椅、内饰正常磨损。

（2）.评估价值的确定

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出评估对象的市场价格。

1) 可比实例的选取

根据本次价格评估过程中对该车辆所收集资料的情况，选取型号相同、初次登记日期相近、交易时间相近、车况相近的车辆交易案例进行对比分析。具体见下表：

比较因素	待估车辆	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称及规格型号	奥迪 A8L 3.0T 4HGCREGQ5A0	奥迪 A8L 3.0T 4HGCREGQ5A0	奥迪 A8L 3.0T 4HGCREGQ5A0	奥迪 A8L 3.0T 4HGCREGQ5A0
交易价格	-	275,800.00	278,800.00	283,800.00
交易情况	正常出售	正常出售	正常出售	正常出售
交易地点	广东	外省	外省	外省
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
上牌日期	2018 年 2 月	2018 年 10 月	2018 年 4 月	2019 年 1 月
行驶里程	192634	138000	120000	110000
车辆状况	发动机使用正常、 磨损程度中等、车 辆维护保养较好	略好	略好	略好

2) 价格影响因素修正系数的确定

设定待估车辆的各项影响因素比较系数为 100，以待估车辆的各项影响因素与可比实例的进行比较，修正系数调整如下表：

比较因素	待估车辆	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格	-	275,800.00	278,800.00	283,800.00
交易情况	100	100	100	100
交易地点	100	103	103	103
交易日期	100	100	100	100
使用年限	100	109	102	108
行驶里程	100	105	105	106
车辆状况	100	103	105	105

主要价格影响因素修正系数说明：

①交易情况：是指评估对象及可比实例是否存在非正常市场因素。可比实例均为正常交易，故不进行交易情况修正；

②交易日期：本次评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，三个可比实例的交易时间与评估基准日时点比较接近，经市场调查该期间类似二手车辆价格无明显波动，

故不进行交易日期修正；

③使用年限：根据国家法律法规规定，非营运轿车的使用年限为 15 年，以待估车辆的尚可使用年限为基准，按可比实例的尚可使用年限除以待估车辆的尚可使用年限得出修正指数；以待估车辆的上牌时间为基准，按可比实例上牌时间与待估车辆上牌时间的差异进行修正；

④行驶里程数：以国家法律法规规定，非营运轿车的报废标准为 60 万公里行驶里程，以待估车辆的尚可行驶里程为基准，按可比实例的尚可行驶里程数除以待估车辆的尚可行驶里程数得出修正指数；以待估车辆的已行驶里程为基准，按可比实例的已行驶里程数与待估车辆已行驶里程数的差异进行修正；

⑤车辆状况：分为好、略好、相似、略差、差五个等级，以待估车辆状况为基准，每相差一个等级修正 $\pm 5\%$ 。

(3) 价格计算

根据以上各项修正，列表计算如下：

比较因素	待估车辆	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格	-	275,800.00	278,800.00	283,800.00
交易情况	100/ ()	1.00	1.00	1.00
交易地点	100/ ()	0.97	0.97	0.97
交易日期	100/ ()	1.00	1.00	1.00
使用年限	100/ ()	0.92	0.98	0.93
行驶里程	100/ ()	0.95	0.95	0.94
车辆状况	100/ ()	0.97	0.95	0.95
比准价格	232,300.00	227,100.00	240,700.00	229,200.00

(4) 评估值的确定

以上三个修正后的价格比较接近，取他们的算术平均数的价值作为待估车辆的市场价值：

$$\text{比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$$

$$= (224,500.00 + 226,400.00 + 233,200.00) \div 3$$

$$= 232,300.00 \text{ 元}$$

$$\text{车辆评估值} = \text{不含税比准价格} + \text{车辆牌照及其他费用}$$

$$= 232,300.00 + 500.00$$

$$= 232,800.00 \text{ 元}$$

案例三、电子设备：手动调焦测试光箱

(1) 设备概况

明细表序号：电子设备评估明细表第 227 号

设备名称：手动调焦测试光箱

规格型号：塔式 A40

生产厂家：东莞市利拓检测仪器有限公司

启用日期：2023 年 4 月

账面原值：14,300.88 元

账面净值：7,055.23 元

主要技术参数：

光源类型:高显指 LED 阵列 (CCT 5000K±200K)

调焦行程:0~200mm (双向手动旋钮)

暗室遮光能力: 外部照度≤500lux 时, 内部背景光≤0.1lux

(2) 重置全价的确定

评估人员通过相关网站查询, 综合考虑各供应商的报价, 确定评估基准日该设备的含税购置价为 15,300.00 元。该设备为即购即用设备, 供货商负责送货和安装调试, 故不考虑国内运杂费和安装调试费及其它费用, 则:

重置全价=设备含税购置价/1.13

= 15,300.00 / 1.13

= 13,500.00 元 (百位取整)

(3) 成新率的确定

截至评估基准日, 该设备已使用 2.73 年。根据《2011-2025 年最新资产评估常用数据与参数手册》有关参数和设备经济寿命参考年限表, 该类设备的经济寿命以 12 年为宜, 则年限成新率:

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

= (12-2.73)/12×100%

=77 %

经现场查看, 且经现场技术检测示范, 该手动调焦测试光箱整体外观整洁、运行平稳无异常噪音, 核心功能完好, 故确定其综合成新率为 77 %。

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=13,500.00×77%

= 10,395.00 元

（三）在建工程

1.评估范围

在建工程包括设备安装工程和待摊费用。设备安装工程主要包括博杰手机组立线、鼎泰自动组装线等生产线建设项目。相关资产账面价值主要为设备购置成本，项目于 2025 年正式开工，预计将于 2026 年上半年竣工并投入使用。待摊费用主要涉及厂房基础设施装修维护工程。上述工程于 2025 年启动，预计可在 2026 年上半年能陆续完工。

2.核实过程

（1）核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对核实总金额是否相符；其次与被评估单位的在建工程明细账、台帐核对各明细金额及内容是否相符；最后抽查部分在建工程明细项核对原始记账凭证、购置合同、施工合同等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。

（3）现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

（4）现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

3.评估方法

对在建工程采用成本法评估。

（1）纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在

重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

4.评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增减额	增值率%
设备安装工程	10,702,497.58	10,702,497.58	-	-
待摊费用	1,687,616.00	1,687,616.00	-	-
减：减值准备	-	-	-	-
合 计	12,390,113.58	12,390,113.58	-	-

（四）使用权资产

1.评估范围

委估使用权资产为企业于 2022 年 8 月向东莞金意企业管理有限公司租赁的房屋建筑物，评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	资产名称	出租人	账面价值	
				原值	净值
1	房屋建筑物	池田东路 18 号厂房	东莞金意企业管理有限公司	69,217,500.76	45,308,259.07
2	房屋建筑物	余姚驻厂			

2.核实过程

根据被评估单位提供的使用权资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对核实总金额是否相符；其次与被评估单位的使用权资产明细账核对各明细金额及内容是否相符。

评估人员按照重要性原则，根据使用权资产的类型、金额等特征收集了租赁合同，检查租赁金额、支付方式、租赁期以及到期后资产的处置方式等内容；了解使用权资产的账面价值构成，以及企业减值准备、资产折旧计提方法等相关会计政策与规定。

评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的使用权资产进行了现场勘查，察看了使用权资产的实际使用情况与日常管理等相关情况。

3.评估方法

使用权资产为企业租赁的办公楼及生产厂房在剩余租期内的租金。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，

在剩余租期内仍可享有使用租赁资产的权利，以使用权资产的账面值确定评估值。

4.评估结果

使用权资产评估值 45,308,259.07 元，无评估增值。

(五) 无形资产

技术类无形资产评估

1.评估范围

(1) 基本概况

纳入本次评估范围的技术类无形资产包括：专利 106 项、计算机软件著作权 2 项。具体情况如下：

A.专利

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
1	镜片清洗系统	发明专利	殷海明	20241117 23807	2024/8/ 26	东莞市长益光电有限公司	2024/12 /12
2	镜片自动加工系统及方法	发明专利	殷海明	20241117 23811	2024/8/ 26	东莞市长益光电有限公司	2024/12 /12
3	一种可耐高低温的高性价比玻塑混合鱼眼镜头	发明专利	周欧、王锦平	20211083 21918	2021/7/ 22	东莞市长益光电有限公司	2023/4/ 28
4	一种大光圈无热化 5MP 玻塑混合镜头	发明专利	薛雷涛;殷海明	20211083 28404	2021/7/ 22	东莞市长益光电有限公司	2023/3/ 24
5	2.8mm 大光圈无热化玻塑混合镜头	发明专利	薛雷涛、王锦平、殷海明、周欧	20221116 69451	2022/9/ 23	东莞市长益光电有限公司	2024/10 /8
6	一种 6mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	发明专利	周欧、薛雷涛、王锦平、殷海明	20221121 25479	2022/9/ 29	东莞市长益光电有限公司	2024/7/ 9
7	一种精密螺牙镜头的模具结构	发明专利	江擎军	20161004 6401X	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2018/1/ 16
8	光学镀膜机快速无尘进气系统	实用新型专利	李雪高	20162006 47177	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/ 29
9	一种带有镜片定位的镀膜套环模具	实用新型专利	祝志勇	20162006 47209	2016/1/ 22	东莞市长益光电有限公司	2016/7/ 6
10	镜片自动剪切治具	实用新	祝志勇	20162006	2016/1/	东莞市长益光	2016/8/

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
		型专利		49134	22	电有限公司	31
11	一种模仁拔取辅助工具	实用新型专利	黄学伟	2016200673684	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/29
12	一种树脂镜片镀膜治具	实用新型专利	江挚军	2016200674136	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
13	一种光学镀膜防尘盖板	实用新型专利	崔文龙	2016200674333	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
14	一种镜头组装专用周转盘	实用新型专利	赵志坤	2016200674598	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
15	一种精密螺牙镜头的模具结构	实用新型专利	江挚军	2016200674795	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/10/5
16	一种多头手机镜头组装设备	实用新型专利	赵志坤	2016203792488	2016/4/28	东莞市长益光电有限公司	2016/10/5
17	一种镜头组装用镜片套环	实用新型专利	赵志坤	2017204139224	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/10
18	一种镜片加工用夹具	实用新型专利	罗鹏程	2017204139239	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2018/5/1
19	一种镜片夹具快速清洗设备	实用新型专利	杨成芳	2017204143338	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/28
20	一种镜片离心清洗设备	实用新型专利	赵志坤	2017204143380	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/28
21	一种手机镜头	实用新型专利	赵志坤	2017204143395	2017/4/19	东莞市长益光电有限公司	2017/11/21
22	一种镜头组装机	实用新型专利	赵志坤	2018207006110	2018/5/11	东莞市长益光电有限公司	2019/4/5
23	一种镜头镜片压入装置	实用新型专利	赵志坤	2018207011138	2018/5/11	东莞市长益光电有限公司	2018/12/21
24	一种霍尔离子源的导磁导流结构	实用新型专利	李雪高	2018207168613	2018/5/15	东莞市长益光电有限公司	2018/11/13
25	一种测量非球面镜片面型的夹具	实用新型专利	柏忠诚	2018207168628	2018/5/15	东莞市长益光电有限公司	2019/2/26
26	手机镜头组装机的打压机构	实用新型专利	赵志坤	2018209657718	2018/6/22	东莞市长益光电有限公司	2019/2/26

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
27	一种托盘的自动标号装置	实用新型专利	殷海明	2019204132332	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
28	一种镜片检测的固定治具	实用新型专利	王锦平	2019204132347	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2019/8/26
29	一种拔料治具	实用新型专利	王锦平	2019204132351	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
30	一种新型的镜片自动组装机	实用新型专利	殷海明	2019204135538	2019/3/29	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
31	一种改良的手机镜头自动组装机	实用新型专利	殷海明	2019204529690	2019/4/4	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
32	一种定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2019210046029	2019/7/1	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
33	一种小型无热化定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2019218378361	2019/10/30	东莞市长益光电有限公司	2020/5/1
34	一种光学镜头打磨用冲洗装置	实用新型专利	王锦平	2020210368970	2020/6/9	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
35	一种监控镜头用防污装置	实用新型专利	殷海明	2020210368985	2020/6/9	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
36	一种方便安装的工业镜头	实用新型专利	殷海明	2020212527628	2020/7/1	东莞市长益光电有限公司	2020/12/9
37	一种五透镜的小型化无热化定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2020213083179	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/29
38	一种六透镜的小型化无热化定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2020213090030	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/29
39	一种光学镜头用防震装置	实用新型专利	殷海明	2020213113507	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2020/12/25
40	一种光学镜片用钻孔装置	实用新型专利	王锦平	2020213113526	2020/7/7	东莞市长益光电有限公司	2021/3/23
41	一种低照下实现全彩摄影的定焦镜头	实用新型专利	殷海明	2020217472585	2020/8/20	东莞市长益光电有限公司	2020/12/16
42	一种定焦镜头	实用新型专利	王锦平	2021202385748	2021/1/28	东莞市长益光电有限公司	2021/9/21
43	一种光学定焦镜头	实用新型新	王锦平	20212023	2021/1/	东莞市长益光	2021/9/

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
		型专利		85803	28	电有限公司	21
44	一种应用于镜头自动组装机的分体式组装头	实用新型专利	王锦平	2021209265291	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/11/26
45	一种高效高精度的镜头自动组装机	实用新型专利	王锦平	2021209265501	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/11/26
46	一种工业镜头用清洗装置	实用新型专利	殷海明	2021209265677	2021/4/30	东莞市长益光电有限公司	2021/12/17
47	一种陶瓷接线柱	实用新型专利	殷海明	2021210427314	2021/5/17	东莞市长益光电有限公司	2021/11/12
48	一种大光圈无热化8MP 玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、周欧、付涛、殷海明	2021219603909	2021/8/20	东莞市长益光电有限公司	2022/3/29
49	一种日夜两用高清玻塑混合定焦镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	2021231127911	2021/12/10	东莞市长益光电有限公司	2022/5/13
50	一种 8mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧;殷海明	2021233238459	2021/12/27	东莞市长益光电有限公司	2022/11/15
51	一种 6mm 日夜两用高清玻塑混合定焦镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	2021234512249	系统未更新申请日	东莞市长益光电有限公司	2023/10/20
52	一种两头组装无热化镜头结构	实用新型专利	付涛、薛雷涛、殷海明	2022209581490	2022/4/24	东莞市长益光电有限公司	2022/8/19
53	一种夜视两用滤光片	实用新型专利	周志辉、殷海明	2022211643781	2022/5/13	东莞市长益光电有限公司	2022/12/23
54	一种特殊的离子源挡板	实用新型专利	周志辉、殷海明	2022211847312	2022/5/13	东莞市长益光电有限公司	2022/11/22
55	防雾镀膜镜片	实用新型专利	周志辉	2022222002790	2022/8/19	东莞市长益光电有限公司	2023/1/13
56	一种镜片可调节镀膜盘	实用新型专利	刘飞龙	2022222550210	2022/8/25	东莞市长益光电有限公司	2022/12/16
57	一种镜头组装治具	实用新型专利	柯鹏	2022222826381	2022/8/29	东莞市长益光电有限公司	2022/12/16

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
58	2.8mm 大光圈无热化玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、殷海明、周欧	2022225490673	2022/9/23	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
59	日夜两用无热化超广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、殷海明、周欧	2022225492062	2022/9/23	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
60	一种 4mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、王锦平、殷海明、周欧	2022226036601	2022/9/29	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
61	一种日夜两用高清广角定焦镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、付涛、王锦平、殷海明	2022226635275	2022/10/9	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
62	一种昼夜型无热化玻塑混合鱼眼镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、王锦平、殷海明	2022227213270	2022/10/14	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
63	一种镜片托盘	实用新型专利	罗鹏程	2022227467008	2022/10/18	东莞市长益光电有限公司	2023/3/7
64	一种 4mm 大光圈无热化高清全玻镜头	实用新型专利	付涛、薛雷涛、周欧、殷海明	2022227724577	2022/10/20	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
65	一种新型干燥无尘桌	实用新型专利	王昊、周志辉、殷海明	2023205100034	2023/3/15	东莞市长益光电有限公司	2023/10/10
66	一种水晶膜镀膜装置	实用新型专利	王昊、周志辉、殷海明	2023205582427	2023/3/20	东莞市长益光电有限公司	2023/7/18
67	一种高像素广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、付涛、童诺雁	2023216291552	2023/6/25	东莞市长益光电有限公司	2024/1/5
68	一种高像素广角镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、付涛、童诺雁	2023216292165	2023/6/25	东莞市长益光电有限公司	2023/12/22
69	一种微型镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明、喻洋	2023218732850	2023/7/14	东莞市长益光电有限公司	2024/2/27
70	一种机械加工用多工位转送装置	实用新型专利	柏忠诚;殷海明	2023220064068	2023/7/27	东莞市长益光电有限公司	2024/1/19
71	超声波清洗架	实用新型专利	蒋科;殷海明	2023220601072	2023/8/1	东莞市长益光电有限公司	2024/3/22
72	光学镜片载具	实用新型专利	王理想;殷海明	2023220900248	2023/8/4	东莞市长益光电有限公司	2024/1/19

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
73	一体式多工位热封头	实用新型专利	李相兵、殷海明	2023221167663	2023/8/7	东莞市长益光电有限公司	2024/3/22
74	窄边遮光纸组装吸嘴	实用新型专利	吴生向、殷海明	2023221346659	2023/8/8	东莞市长益光电有限公司	2024/2/27
75	一种镜头结构	实用新型专利	付涛	2023227185256	2023/8/31	东莞市长益光电有限公司	2024/7/2
76	一种汽车用 LOGO 投影灯镜头结构	实用新型专利	童诺雁、薛雷涛	2024200744913	2024/1/12	东莞市长益光电有限公司	2024/7/26
77	套装镜头包材-	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	2024201193053	2024/1/18	东莞市长益光电有限公司	2024/9/20
78	一种镜头隔圈组装治具	实用新型专利	赵志坤	201620064912X	2016/1/22	东莞市长益光电有限公司	2016/6/22
79	一种模组组装定位治具	实用新型专利	王锦平	201920444383X	2019/4/3	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
80	一种小型化定焦镜头	实用新型专利	殷海明	201921004777X	2019/7/1	东莞市长益光电有限公司	2020/1/17
81	一种五透镜的低畸变定焦镜头	实用新型专利	王锦平	202022489941X	2020/11/2	东莞市长益光电有限公司	2021/6/8
82	一种 6mm 大光圈昼夜型无热化高清玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧、薛雷涛、王锦平、殷海明	202222618845X	2022/9/29	东莞市长益光电有限公司	2023/1/20
83	应用于光学镜片的切割装置	实用新型专利	姚鹏;殷海明	202321873216X	2023/7/12	东莞市长益光电有限公司	2024/1/19
84	玻塑混合扫描镜头	实用新型专利	付涛	202322718535X	2023/8/31	东莞市长益光电有限公司	2024/5/3
85	一种 6mm 大光圈无热化玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛、殷海明	2021231418921	2021/12/14	东莞市长益光电有限公司	2022/6/7
86	一种超广角日夜两用玻塑混合镜头	实用新型专利	周欧、殷海明	2021232980263	2021/12/23	东莞市长益光电有限公司	2022/9/20
87	蒸发镀膜挡板机构及镀膜机	实用新型专利	王昊	202420923668.2	2024/4/29	东莞市长益光电有限公司	2025/2/11
88	一种 20mm 大光圈	实用新型	薛雷涛;王锦平	20242174	2024/7/	东莞市长益光	2025/5/

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
	无热化高清日夜两用内调焦全玻镜头	型专利		0107.5	22	电有限公司	16
89	一种大光圈高像素镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202421710727.4	2024/7/18	东莞市长益光电有限公司	2025/5/9
90	一种低畸变广角镜头	实用新型专利	周嘉莉;薛雷涛	202421906116.7	2024/8/7	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
91	一种多边形高强度镜片结构及镜头	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	202421882159.6	2024/8/5	东莞市长益光电有限公司	2025/5/16
92	一种广角大光圈玻塑混合镜头	实用新型专利	薛雷涛;王锦平	202421710663.8	2024/7/18	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
93	一种汽车 LOGO 投影灯镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202421972501.1	2024/8/14	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
94	一种投影镜头检测治具	实用新型专利	童诺雁;薛雷涛	202421938737.3	2024/8/9	东莞市长益光电有限公司	2025/5/30
95	一种无热化日夜共焦安防镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202421710693.9	2024/7/18	东莞市长益光电有限公司	2025/5/9
96	镜片筛选装置	实用新型专利	王理想;殷海明	202421769385.3	2024/7/24	东莞市长益光电有限公司	2025/6/20
97	一种大靶面高像素高解像力安防镜头	实用新型专利	林炉营;薛雷涛	202422035908.8	2024/8/21	东莞市长益光电有限公司	2025/6/13
98	一种大光圈双远心镜头	实用新型专利	黄彬城;薛雷涛	202422131426.2	2024/8/30	东莞市长益光电有限公司	2025/6/20
99	一种投影镜头	实用新型专利	喻洋;薛雷涛	202421999719.6	2024/8/16	东莞市长益光电有限公司	2025/7/11
100	自动锁扣装置	实用新型专利	王理想;殷海明	202421778678.8	2024/7/25	东莞市长益光电有限公司	2025/6/13
101	一种大靶面、大景深镜头	实用新型专利	薛雷涛;殷海明	202420086735.X	2024/1/12	东莞市长益光电有限公司	2025/8/1
102	一种 4mm 大光圈无热化高清全玻镜头	发明专利	付涛;薛雷涛;周欧;殷海明	ZL 2022 11288874.2	2022/10/20	东莞市长益光电有限公司	2025/9/19
103	镜片自动加工系统及方法	发明专利	殷海明	ZL 2024 11172381.	2024/8/26	东莞市长益光电有限公司	2025/1/10

序号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
				1			
104	镜片清洗系统	发明专利	殷海明	ZL 2024 1 1172380. 7	2024/8/ 26	东莞市长益光电有限公司	2025/1/ 10

B.计算机软件著作权

序号	证书号	软件名称	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	权利取得方式	权利范围	登记号
1	软著登字第 4158475 号	镜片光学性能分析系统	东莞市长益光电有限公司	2019-3-5	2019-3-5	原始取得	全部权利	2019SR073 7718
2	软著登字第 4167267 号	手机镜头镀膜控制软件	东莞市长益光电有限公司	2019-5-6	2019-5-6	原始取得	全部权利	2019SR073 6500

(2) 法律状态

经核实，于评估基准日，委估专利的证载权利人均均为东莞市长益光电股份有限公司，专利年费按时足额缴纳，未设定抵押、质押他项权利，产权清晰，不存在法律诉讼等产权纠纷事项。

(3) 权属性质

专利资产的权利形式一般包括所有权和许可使用权等，其中所有权包括使用权、收益权和转让权。如果本次委估专利的所有者出让上述无形资产专利资产，将不再享有上述专利权利。

(4) 权属有效性

评估人员通过国家专利局网站，查询并验证了委估专利的有效性，经查询，其专利状态为“专利权维持”；通过对委估专利企业实地考察，考察内容包含了研发团队、销售人员、相关设备、产品等，验证了本次评估专利实现的物资条件和实际应用情况及委估专利真实存在性。

2.核实过程

(1) 根据被评估单位提供的评估申报明细表，与总账、明细账、台账核对使金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等。

(2) 评估人员按照重要性原则，根据委估其他无形资产的类型、金额等特征收集了相关权证、购置凭证、技术说明书、申请资料等评估相关资料，对被评估单位提供的专利证书相关权属证明或其他证明文件进行核查验证。

(3) 对评估基准日申报的其他无形资产运行环境进行现场勘查, 查看其工作环境、功能、性能等相关情况。

(4) 向被评估单位调查了解其他无形资产的使用及收益情况、账面原值构成、摊销方式等相关会计政策与规定。

(5) 经上述核实, 核实结果账、表金额及数量相符。

3. 评估方法

对于无形资产, 一般可采用市场法、成本法和收益法三种方法进行评估。

本次委估专利包含发明专利、实用新型专利, 而这些专利一般不满足替代原则的, 现实中不可能在评估基准日再重新研发一项与被评估专利资产将效果相同或相近的专利资产。此外, 由于专利保护法保护被评估专利资产在评估基准日的唯一性, 因此从替代性及法律保护上是不存在重置概念的。故本次评估未采用成本法。

市场法的适用前提条件是要有相同或相似的交易案例, 且交易行为应该是公开公平的。经评估人员调查了解及有关行业内人士介绍, 目前国内没有类似技术的转让案例, 因此市场法也不适用本次评估。

由于本次评估的专利未来将要实施的企业是确定的, 且未来的收益也是可预测的, 因此本次评估我们采用采用销售收入分成法进行评估。

4. 评估思路

本次评估中的销售收入分成法, 即首先预测应用技术类无形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; 然后再乘以委估技术占销售收入的分成率; 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托评估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——专利技术评估值;

K——无形资产销售收入分成率;

R_i——专利技术产生的销售收入;

i——收益期限;

r——折现率。

5.评估过程

(1) 资产打包处理

考虑到长益光电公司应用于生产的专利较多，具体应用于产品的生产节点、工艺流程等一系列环节，单项专利单独的获利能力不稳定且难以准确估计，对未来的收益无法作出合理的预测，故评估人员决定对相关专利进行打包评估。

(2) 收益期限的确定

技术剩余经济寿命期即收益期限是指委估专利能给其所有权人带来收益的期限。本次评估的无形资产为发明、实用新型，发明专利法定保护期限为 20 年，实用新型法定保护期限为 10 年。

然而对于整个社会而言，技术是处于不断发展的。随着技术的发展和更新，更先进的技术将取代老技术，或与现有技术相类似技术在未来成为行业公知技术。因此任何技术均有一定的经济寿命年限。经与被评估单位技术部门进行沟通，这些专利虽然法定保护期限较长，但其更新周期一般在 5 年左右，故本次评估的收益期限从 2026 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，共计 5 年。

(3) 专利对应的产品销售收入确定

本次申报的无形资产广泛应用于手机和安防各种型号的镜片产品中。

预计在技术尚可使用年限内的收入预测结果见下表（预测过程详见收益法评估说明）：

金额单位：人民币万元

序号	产品类别	规格型号	未来数据预测				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	主营业务收入		65,065.16	68,627.18	71,123.90	73,580.00	75,294.93
1	手机镜头	小计	33,478.91	33,847.93	34,308.40	34,715.63	35,050.28
2	泛安防业务	小计	31,586.25	34,779.25	36,815.50	38,864.38	40,244.65
3	其他	增长率					
		其他					
三	合计		65,065.16	68,627.18	71,123.90	73,580.00	75,294.93
四	增长率		11.0%	5.5%	3.6%	3.5%	2.3%

①销售收入分成率确定

销售分成率 K，是指由于该技术实施后归因于该技术在产品的销售收入中产生的价值贡献所占的百分比数。K 与技术产品的市场竞争力、产品的成本、市场

销量、销售收入等的高低相关，更与由技术推动的产业在国民经济中所占有的重要地位相联系。本次待估技术的分成率计算公式为：

$$K=m+(n-m)\times r$$

式中：K—待估技术的分成率；

m—分成率的取值下限；

n—分成率的取值上限；

r—分成率的调整系数。

联合国贸易发展组织对各国技术贸易合同的提成率作了大量的调查统计，认为分成率一般在产品销价的 0.5%-10%之间。

总结我国各行业技术提成率的规律，本次评估的技术主要应用在镜头的生产，应归属于通用零部件制造业，分成率一般占产品销售收入的 0.79%-2.38%。根据本次的评估目的，委估技术类无形资产的技术状态和技术水平应以本次评估的评估基准日 2025 年 12 月 31 所达到的技术状态和技术水平为准。

影响技术类无形资产价值的主要因素为法律因素、技术因素、经济因素和风险因素，其中风险因素主要在折现率中体现，其他因素主要在技术分成率中体现，根据技术主要影响因素，我们建立如下的评测体系，并对评测体系中各个评测指标进行加权测算确定分成率调整系数。

我国各行业专利技术分成率

行业	取值范围	行业	取值范围
全民所有制工业	0.47-1.42	集体所有制工业	0.51-1.52
全民与集体全营工业	0.60-1.79	轻工业	0.37-1.12
重工业	0.60-1.80	煤炭采选业	/-/
石油和天然气开采业	/-/	黑色金属矿采选业	1.17-3.50
有色金属矿采选业	1.12-3.37	建筑材料及其他非金属矿采选业	0.97-2.90
采盐业	1.42-4.27	其他矿采选业	1.31-3.92
木材及竹材采运业	1.74-5.21	自来水生产和供应业	1.66-4.97
食品制造业	0.16-0.47	饮料制造业	0.51-1.53
烟草加工业	/-/	饲料工业	0.28-0.84
纺织业	0.19-0.58	缝纫业	0.44-1.32
皮革、毛坯及其制造业	0.26-0.79	木材加工及竹、藤、棕、草制品业	0.24-0.71
家具制造业	0.40-1.20	造纸机纸制品业	0.40-1.20
印刷业	0.99-2.98	文教体育用品制造业	0.64-1.92

行业	取值范围	行业	取值范围
工艺美术品制造业	0.45-1.34	电力、蒸汽、热水生产和供应业	0.99-2.97
石油加工业	0.50-1.50	炼焦、煤气及煤制品业	/-/
化学工业	0.51-1.54	医药工业	0.99-2.97
化学纤维业	0.98-2.93	橡胶制品业	0.49-1.47
塑料制品业	0.47-1.42	建筑材料及其他非金属矿物制品业	0.79-2.36
黑色金属冶炼及压延加工业	0.67-2.01	有色金属冶炼及压延加工业	0.61-1.84
金属制品业	0.56-1.67	机械工业	0.65-1.94
通用设备制造业	0.83-2.48	通用零部件制造业	0.79-2.38
铸锻毛坯制造业	0.56-1.67	工业专用设备制造业	0.77-2.32
农、林、牧、渔业机械制造业	0.45-1.34	交通运输设备制造业	0.83-2.49
电器机构器材制造业	0.56-1.67	电子及通信设备制造业	0.53-1.59
其他工业	0.54-1.61		

分成率的调整系数则通过综合评价法确定，即通过对分成率的取值有影响的各个因素如技术的知识产权保护、技术及经济因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，再根据各因素权重，最终得到分成率。

本次评估的技术产品专利技术分成率为 0.79-2.38%本次评估根据对委估无形资产各影响因素的分析和评判得到下表：

权重	影响因素		权重	分值						小计	合计
				100	80	60	40	20	0		
0.3	法律影响 因素	保护力度 (a)	0.4				40			40	31
		保护范围 (b)	0.3					30		30	
		侵权难易 (c)	0.3					20		20	
0.4	技术因素	技术所属领域 (d)	0.1					20		20	30
		替代技术 (e)	0.2					30		30	
		先进性 (f)	0.2				40			40	
		创新性 (g)	0.1				40			40	
		成熟度 (h)	0.2					30		30	

权重	影响因素	权重	分值							合计
			100	80	60	40	20	0	小计	
	应用范围 (i)	0.1					20		20	
	技术防御力 (j)	0.1					20		20	
0.3	经济因素	供求关系 (k)	1				30		30	30
	销售收入分成率 销售分成率 K, 是指由于该技术实施后归因于该技术在产品的销售收入中产生的价值贡献所占的百分比数。K 与技术产品的市场竞争力、产品的成本、市场销量、销售收入等的高低相关, 更与由技术推动的产业在国民经济中所占有的重要地位相联系。									30.30

其中: a. 保护力度。分为优 (100-80), 良 (80-60), 一般 (60-40), 较差 (40-20) 和差 (20-0)。优为知识产权保护措施完善, 并且长期以来得到有效执行, 发生知识产权保护失效的可能小; 良是知识产权保护措施比较完善, 执行得也比较好, 发生知识产权保护失效的可能较小; 一般是已建立了知识产权的保护制度, 但是执行的时间还不长, 或者是执行得不是十分熟练, 所幸还能够防止发生重大的知识产权保护失效; 较差为知识产权的保护措施不完善, 或者措施虽完善但没有有效执行, 已不能有效防止重大的知识产权保护失败的发生; 差为没有知识产权保护的意识和措施, 知识产权保护失败可能随时发生。

委估技术保护力度一般, 故综合评分为 40 分。

b. 保护范围。分为全面 (100-80), 较全面 (80-60), 有局限 (60-40), 局限较大 (40-20) 和保护范围较小 (20-0)。

委估技术保护范围有局限, 评分为 30 分。

c. 侵权难易。分为很难 (100-80), 较难 (80-60), 一般 (60-40), 较容易 (40-20) 和容易 (20-0)。

委估技术产品的技术方案易于被模仿与实施, 侵权难度容易。评分为 20 分。

d. 技术所属领域。新兴技术领域, 发展前景广阔, 属国家支持产业 (100-80); 技术领域发展前景较好 (80-60); 技术领域发展平稳 (40-20); 技术领域即将进入衰退期, 发展缓慢 (0)。

委估相关技术领域发展平稳但技术本身处于该领域的常规或成熟阶段, 创新性与成长性相对有限。评分 20 分。

e. 替代技术。无替代产品 (100-80); 存在若干替代产品 (80-60); 替代产品

较多（0）。

委估技术存在替代产品较多，因此评分为 30 分。

f.先进性。各方面都超过现有技术（100）；大多数方面或某方面显著超过现有技术（60）；与现有技术不相上下（0）。

委估技术较为普通与现有技术不相上下，因此评分为 40 分。

g.创新性。首创技术（100-80）；改进型技术（80-40）；后续专利技术（0）。

委估技术为改进技术，因此综合评分为 40 分。

h.成熟度。工业化生产（100）；小批量生产（80）；中试（60）；小试（20）；实验室阶段（0）。

委估技术目前正处于小试阶段，已完成实验室研发并向初步工艺验证过渡，具备基本技术可行性但尚未形成规模化生产能力，因此评分为 30 分。

i.应用范围。技术可应用于多个生产领域（100-70）；技术应用于某个生产领域（70-50）；技术的应用具有某些限定条件（50-0）。

委估技术的应用具有某些限定条件，因此评分为 20 分。

j.技术防御力。技术复杂且需大量资金研制（100-70）；技术复杂或所需资金多（70-50）；技术复杂程度一般、所需资金数量不大（50-0）。

委估技术复杂程度一般、所需资金数量不大，评分为 20 分。

k.供求关系。解决了行业的必需技术问题，为广大厂商所需要（100-70）；解决了行业一般技术问题（70-50）；解决了生产中某一附加技术问题或改进了某一技术环节（50-0）。

委估技术解决了生产中某一附加技术问题或改进了某一技术环节。因此评分为 30 分。

由上表可得分成率调整系数= 30.30%，

则收入分成率如下表：

序号		相关参数	
1	分成率调整系数	r	30.30%
2	分成率区间上限	n	0.79%
3	分成率区间下限	m	2.38%
4	收入分成率	K	1.27%

本次评估销售收入分成率取 1.27%，结合和产权持有人的访谈，企业预计申报

的无形资产未来的收入分成率会逐年递减，故本次评估分成率从 2025 年 9-12 月后每年按一定比例下滑。

②技术收益期确定

技术收益期，是指被评估资产能给其使用人带来超额收益的期限。确定 1 项技术的经济年限，需根据技术产品的寿命周期、技术的先进性、垄断性、保密性、实用性、创新梯度、法律保护状况等因素综合判断。本次评估范围内的无形资产实用性较强且投入了生产使用。截止到评估基准日所有技术所涉及生产线及产品仍然在生产销售，根据评估人员了解了企业产品的生产、销售周期，相关生产线产品目前仍然在生产销售，且短时间内不会被取代。在与产权持有人的技术人员沟通后，评估人员了解到相关产品虽然属于电子产品部件，但是市场目前相关产品更新换代速度不及手机行业，公司产品的竞争力通常在 5-6 年内仍有竞争能力，相关技术提供技术支持可以保证 5-6 年内不会淘汰，且能提供给相关产品收益能力，经评估人员和企业管理层访谈核实了解，相关产品随着市场需求变化，产品周期更新换代等原因，相关无形资产对产品的贡献也会越来越小，企业预计本次评估所涉及的无形资产的收益期年限为 2026 年 1 月至 2030 年 12 月，即 5.00 年。故本次评估收益期取评估基准日后 5.00 年进行测算。

③技术收益计算

根据上述预测，未来年度产权持有人关于技术收益如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
收入	65,065.16	68,627.18	71,123.90	73,580.00	75,294.93
	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%
技术留存率	100.00%	50.00%	20.00%	10.00%	5.00%
技术分成率	1.27%	0.64%	0.25%	0.13%	0.06%
技术收益额	827.48	436.39	180.91	93.58	47.88

④无形资产折现率的确定

折现率是投资者对其总投资所要求的年回报率。

采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

(1 无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很

小。所以我们选择当前中、长期国债利率作为无风险收益率。

国债收益率通常被认为是无风险的。我们选取了在交易所交易的，按年付息、且剩余年限在 5-10 年记账式国债于 2025 年 12 月 31 日（即评估基准日）到期收益率平均值 1.74%，即 $R_f = 1.74\%$ 。

（2 风险报酬率的确定

本次委估无形资产风险与行业平均的风险水平是有差别的，还需进行调整。委估专利的特定风险表现为四个方面，即：权益风险、市场风险、资金风险、管理风险。

①权益风险。无形资产本身所面临的风险高于正常经营的企业全部股东权益的风险。同时考虑到国内外其他厂商的高竞争性和市场占有率，权益风险会与日俱增。因此委估对象具有一定的权益风险。

②市场风险。目前生产同类产品的企业不断增多，市场竞争较激烈。企业需不断地扩大客户群来提高产品的市场占有率，因此委估对象具有一定的市场风险。

③资金风险。目前企业处于较稳定的经营期，资金需求不大，但是客户关系的开发完善也需要资金支持，因此有较小的资金风险。

④管理风险。公司要达到预期的经营目标还需要做大量的工作，诸如研发跟进、技术规范、生产工艺完善、人员培训、知识产权的保护、经营市场的开拓、服务体系的完善等，因此具有一定的经营管理风险。

根据目前评估惯例，4 个风险系数各取值范围在 0%—8%之间，具体的数值根据测评表求得。

权益风险：

①权益风险分析及评价

委估无形资产的风险细分为权益替代风险、权益权利风险，根据委估权益的现状，各项风险确定如下：

权益风险取值表

权重	考虑因素	权重	分 值							权重 分合 计
			100	80	60	40	20	0	合计	
0.5	权益替代风险	0.5		80					80	40
0.5	权益权利风险	0.5		80					80	40

权重	考虑因素	权重	分 值							权重 分合 计
			100	80	60	40	20	0	合计	
合计									80	

其中各风险因素取值如下：

a.权益替代风险：替代风险小（0-20）；替代风险较小（20-40）；替代风险中等（40-60）；替代风险较大（60-80）；替代风险大（80-100）。企业销售的产品部分为专属定制产品，替代风险较大，据此确定权益替代风险分值为 80。

b.权益权利风险：风险小（0-20）；风险较小（20-40）；风险中等（40-60）；风险较大（60-80）；风险大（80-100）。委估无形资产权利风险较大，确定权益权力风险分值为 80。

②权益风险系数确定

权益风险系数取值一般在 0-8%之间，根据以上权益风险评价，权益风险系数确定如下：

$$\text{权益风险系数} = 80 \div 100 \times 8\% = 6.4\%$$

市场风险：

①市场风险评价

市场风险包括市场容量风险和市场竞争风险，根据委估无形资产对应产品的市场状况，各项风险确定如下：

市场风险取值表

权重	考虑因素		分权重	分 值						权重分合计
				100	80	60	40	20	合计	
0.4	市场容量风险				80				80	32
0.6	市场竞争风险	市场现有竞争风险 2	0.7		80				80	33.6
		市场潜在竞争风险 3	0.3		80				80	14.4
	市场竞争风险小计									48
	合计									80

市场风险-市场潜在竞争风险取值表

权重	考虑因素	序号	分 值							权重分合计
			100	80	60	40	20	0	合计	
0.3	规模经济性(A)	1		80					80	24

0.4	投资额(B)	2		80				80	32
0.3	销售网络(C)	3		80				80	24
	合计								80

a.市场容量风险：市场总容量大且平稳(0)；市场总容量一般，但发展前景好(20)；市场总容量一般且发展平稳(40)；市场总容量小，呈增长趋势(80)；市场总容量小，发展平稳(100)。企业的委估无形资产市场呈增长趋势，市场容量风险分值评定为 80。

b.市场现有竞争风险：市场为新市场，垄断经营(0)；市场总厂商数量较少，自身实力有明显优势(20)；市场总厂商数量较少，但其中有几个厂商具有较明显的优势(40)；市场总厂商数量较高，但其中有几个厂商具有较明显的优势(60)；市场总厂商数量众多，较有实力的厂商也只占较少份额，竞争激烈(100)。市场总厂商数量较高，自身优势较小，竞争比价激烈，据此确定市场现有竞争风险分值评定为 80。

c.市场潜在竞争风险：

市场潜在竞争风险。市场潜在竞争风险由以下三个因素决定。

一是规模经济性。根据三种情况加以区分：企业存在明显的规模经济(0)；企业存在一定的规模经济(40)；企业基本不具规模经济等规模经济程度确定(100)。企业如具备一定的规模，则将具有相当的抗风险能力。

二是投资额及转换费用。首先，必须了解该项目的投资额是否已落实，在投资落实的基础上，新投资额总量的档次分为一亿以上、5,000 万至一亿以及 5,000 万以下三档分别评分。项目投资额及转换费用高(0)；项目投资额及转换费用中等(40)；项目投资额及转换费用低(100)；

三是销售网络。从销售的角度分析，分为：产品有完善的销售网络(0)；产品的销售网络一般(40)；产品的销售网络较差(100)；尚未建立起销售网络等销售网络的建设情况确定。销售网络越完善，则风险程度越低。

市场潜在竞争风险分值评定为 14.4，具体评定过程见前面的市场潜在竞争风险取值表。

②市场风险系数确定

市场风险系数取值一般在 0-8%之间，根据以上市场风险评价，市场风险系数确定如下：

市场风险系数= $80.00 \div 100 \times 8\% = 6.40\%$

资金风险：

①资金风险评价

资金风险主要包括融资固定资产风险和流动资金风险，根据企业现状，各项风险评价如下：

资金风险取值表

权重	考虑因素	序号	分值							权重 分合 计
			100	80	60	40	20	0	合计	
0.5	融资固定资产风险 1	1		80					80	40
0.5	流动资金风险 2	2	100						100	50
	合计									90

融资固定资产风险：根据项目投资额低(0)、项目投资额中等(40)、项目投资额高(100)等项目需要投资额的情况确定。需要融资的额度越大，则风险越大。产权持有人产品于需要一定规模的设备进行研发，项目投资额高。因此综合分析后，融资固定资产风险分值评定为 80。

流动资金风险：根据流动资金需要额少(0)、流动资金需要额中等(40)、流动资金需要额高(100)等的流动资金需求情况确定。其风险程度同上述。产权持有人流动资金需要额较大，存在一定程度的流动资金风险。综合分析后，流动资金风险分值评定为 100。

②资金风险系数确定

资金风险系数取值一般在 0-8%之间，根据以上资金风险评价，资金风险系数确定如下：

资金风险系数= $90 \div 100 \times 8\% = 7.2\%$

管理风险：

①管理风险评价

管理风险主要包括经营管理战略风险、管理机制和体系构建风险、管理人员和员工素质风险以及权益开发风险，根据企业现状，各项风险评价如下：

管理风险取值表

权重	考虑因素	序号	分值	权
----	------	----	----	---

			100	80	60	40	20	0	合计	重 分 合 计
0.25	经营管理战略风险	1			60				60	15
0.25	管理机制和体系构建	2			60				60	15
0.25	管理人员和员工素质风险	3			60				60	15
0.25	权益开发风险	4			60				60	15
	合计									60

经营管理战略风险：根据产权持有人日常经营管理中是否制定明确发展战略、发展规划和经营目标等的情况确定。如果制定得越完善，则风险相对较小。企业已根据实际情况和市场发展趋势确定了相应的经营目标，但由于仍有一些需完善的地方，故风险分值评定为 60。

管理机制和体系构建风险：根据产权持有人经营管理中是否有促进企业发展的好管理机制，是否制定体系化的管理制度、管理流程 and 操作规范等确定。其风险程度同上述。目前企业已按照现代企业制度管理，体系构建较完善，但还有待加强，故风险分值评定为 60。

管理人员和员工素质风险：根据产权持有人管理人员尤其是高层管理人员的素质（工作经验、学历、敬业精神等），一般员工的技能、学历等素质，还有企业的培训管理确定。如果人员素质越高，则风险相对较小。企业建立了现代企业制度，规范企业的运作，并不断完善用人机制；建立了人员培训机制，不断提升员工技能和素质。管理人员经验仍需提高，故风险分值评定为 60。

权益开发风险：根据产权持有人团队力量及核心人员稳定性、无形资产保护和研发投入情况等确定。如果研发力量越强、投入越高，则风险较小。企业核心人员较稳定，对委估无形资产开发及维护投入较高，但仍有改进空间。故综合来看，风险分值评定为 60。

②管理风险系数确定

管理风险系数取值一般在 0-8%之间，根据以上管理风险评价，管理风险系数确定如下：

$$\text{管理风险系数} = 60 \div 100 \times 8\% = 4.80\%$$

由上确定委估无形资产风险率为：

$6.40\%+6.40\%+7.20\%+4.80\%=24.80\%$ 。

折现率的确定

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

$=1.74\%+24.80\%$

$=26.54\%$

(4) 无形资产评估值的确定

根据以上收益预测和折现率分析计算，企业应用到生产上的无形资产未来收益现值计算如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
收入	65,065.16	68,627.18	71,123.90	73,580.00	75,294.93
	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%
技术留存率	100.00%	50.00%	20.00%	10.00%	5.00%
技术分成率	1.27%	0.64%	0.25%	0.13%	0.06%
技术收益额	827.48	436.39	180.91	93.58	47.88
折现率	26.54%	26.54%	26.54%	26.54%	26.54%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50
折现系数	0.8890	0.7025	0.5552	0.4387	0.3467
现值	735.60	306.57	100.43	41.06	16.60
合计	1,200.00				

综上，于评估基准日 2025 年 12 月 31 日相关的专利、软件著作权的市场价值评估值为 1,200.00 万元人民币。

商标评估

1.评估范围

(1) 基本概况

纳入本次评估范围的无形资产是东莞市长益光电股份有限公司申报的商标类无形资产共四项。具体内容详见下表：

商标明细表

序号	注册人	商标名称（图 案）	注册号	类别	注册有效期限	法律状态
----	-----	--------------	-----	----	--------	------

序号	注册人	商标名称（图案）	注册号	类别	注册有效期限	法律状态
1	东莞市长益光电有限公司		第 57428610 号	35 类-广告销售	2022-01-14 至 2032-01-13	正常
2	东莞市长益光电有限公司		第 57417463 号	09 类-科学仪器	2022-01-21 至 2032-01-20	正常
3	东莞市长益光电有限公司		第 56630305 号	35 类-广告销售	2021-12-28 至 2031-12-27	正常
4	东莞市长益光电有限公司		第 56633051 号	09 类-科学仪器	2021-12-28 至 2031-12-27	正常

（2）法律状态

我国实行的商标专用权制度是“不注册使用与注册使用并行，仅注册才能产生专用权”。经核实，于评估基准日，委估商标均已注册。

（3）权属性质

本次评估的无形产权属为商标权，一般包括排他专用权、转让权、许可使用权、继承权等。如果本次委估商标的所有者出让上述无形资产商标资产，将不再享有上述商标权利。经核实，商标注册证证载注册人和实际使用人为均为东莞市长益光电股份有限公司。

（4）权属有效性

评估人员通过国家知识产权局商标局中国商标网站，查询了委估商标的状态为注册、商标类型为一般、非共有商标、商标在专用期限内使用；通过对委估商标企业实地考察，核实验证了本次评估商标有效性。

2.核实过程

（1）根据被评估单位提供的评估申报明细表，与总账、明细账、台账核对使金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等。

（2）评估人员按照重要性原则，根据委估其他无形资产的类型、金额等特征，收集了相关权证、会计凭证、申请资料等评估相关资料，对被评估单位提供的商标证书相关权属证明或其他证明文件进行核查验证。

(3) 对评估基准日申报的其他无形资产运行环境进行现场勘查, 查看其工作环境、产品使用等相关情况。

(4) 向被评估单位调查了解其他无形资产的使用及收益情况、账面原值构成、摊销方式等相关会计政策与规定。

(5) 经上述核实, 核实结果账、表金额及数量相符。

3. 评估方法

对于商标专用权的评估, 由于委估商标仅用于长益光电公司所生产产品的标识, 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重置成本法进行评估。商标评估价值计算公式如下:

商标权评估值=商标形成成本+商标申请成本(或续展成本)+商标权维护成本+利润+相关税费

4. 评估案例

委估商标是在中国境内注册的第 9、35 类商标, 各 2 个共 4 个。委估商标均为常用商标来生产和销售公司全部产品, 故本次评估将这 4 个相关商标作为一个商标资产组。

案例: “” (其他无形资产明细表第 14 项)

1. 商标权概述:

委估商标权“图形第九类(1)”是长益光电公司 2021 年 12 月 28 日取得的, 证书编号第 56633051 号, 权利人为长益光电公司。

商标权评估值=商标形成成本+商标申请成本(或续展成本)+商标权维护成本+利润+相关税费

2. 商标权成本:

商标权成本主要由商标形成成本、商标申请注册成本(或续展成本)、商标权维护成本、利润和相关税费五部分组成。一般来说, 在商标进行转让时应该考虑合理利润和相关税费, 本项目商标为自用商标, 故未考虑利润和税费问题。

商标权成本=商标形成成本+商标申请注册成本(或续展成本)+商标权维护成本

委估“”字母商标设计相对较为简洁，自主设计，未花费商标设计费，因此商标形成成本为 0.00 元。

商标权“”是字母商标委托知识产权代理公司进行商标申请注册等事宜。根据长益光电公司与代理公司所签订的代理合同以及咨询同类代理公司，确定每个商标注册代理费为 754.72 元。则商标申请注册成本为 754.72 元。

“”商标因为并非驰名商标，不存在被其他企业盗用等风险，也不用为维护商标花费成本。商标权维护成本为 0.00 元。

利润：对于商标给企业带来的利润，资产评估专业人员难以单独区分、确定商标资产可给企业带来的利润，且金额较小，本次评估不考虑其利润，利润取值为 0.00 元。

相关税费：相关税费，企业商标在取得过程中，没有发生相关税费，相关税费取值为 0.00 元。

3.评估结果：

商标评估值=商标形成成本+商标申请成本（或续展成本）+商标权维护成本+利润+相关税费

$$=0.00+754.72+0.00+0.00+0.00$$

$$=750.00 \text{ 元(十位取整)}$$

本次评估范围内另包含 4 项商标。基于与上述商标评估相同的成本基础，该批专利权的总评估价值为 $750.00 \times 4 = 3,000.00$ 元

商标不能给企业带来超额收益，并不意味着商标是企业可有可无的资产，只是在目前阶段，委估商标还未表现出独立的公允价值。任何工业企业的产品都会有其产品商标，都是企业的重要资源之一，但由于针对特定用户的工业产品通常是门对门的销售，客户通常不会为产品的商标单独支付对价，商标的主要作用是起辨识和保护知识产权作用。

经评估，委估 4 项商标专用权评估价值为 3,000.00 元。

外购软件评估

1.评估范围

本次纳入评估范围的其他无形资产主要为生产办公软件等，包括计算机系统及办公软件、金蝶 ERP 财务软件、CAD 设计和物流管理系统等，取得方式均为外购。

2.评估程序及方法

对于外购软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格 x (1-贬值率)

3.评估结果

外购软件类无形资产的评估值 256,560.00 元，评估减值 3,600.99 元，评估减值率 1.38%。评估减值的主要原因为：受技术更新及市场同类产品价格变动影响，该软件的经济性出现小幅下降。

（六）长期待摊费用

1.评估范围

长期待摊费用包括房屋装修费、生产用模具摊销费等，账面价值 30,967,087.22 元。

2.核实过程

评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。

3.评估方法

对于房租等预付性质长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值；对于已发生的设备大修理费、房屋装修费等，由于会延长相应固定资产寿命，其价值已体现在固定资产评估值中，此处评估为零。

4.评估结果

长期待摊费用的评估值为 30,967,087.22 元，评估无增减值。

（七）递延所得税资产

1.评估范围

递延所得税资产账面值为 26,860,224.73 元，主要为企业计提减值准备、亏损产生的时间暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税资产。

2. 核实过程

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估申报明细表是否相符，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、完整性。

3. 评估方法

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。对于由于坏账准备形成的按其账面价值确定为评估值。对于由于存货跌价准备形成的，已按现行市价评估存货价值，对于发生存货评估减值的，按评估减值额乘以所得税率确定为评估值。

4. 评估结果

递延所得税资产评估值 26,786,592.33 元，评估减值 73,632.40 元，减值率 0.27 %。

(八) 其他非流动资产

1. 评估范围

其他非流动资产主要源于经审计调整后转入的业务相关款项，通常指为未来业务开展而预付的、结算周期超过一年的设备采购款或长期服务预付款等，账面价值 894,734.42 元。

2. 核实过程

评估人员核对了其他非流动资产评估申报明细表与总账、明细账以及资产负债表的余额是否相符；抽查该款项的大额原始凭证，以核实其形成原因并检验数据的合理性、完整性。

3. 评估方法

经核实，其他非流动资产账面记录无误，以核实后账面值确定为评估值。

4. 评估结果

其他非流动资产评估值 894,734.42 元，评估无增减值。

三、流动负债评估技术说明

（一）短期借款

1.评估范围

短期借款账面价值为人民币 109,893,614.76 元，共计 9 笔。其中包括 7 笔企业向中国建设银行、中国银行、中信银行、招商银行及珠海华润银行借入的、一年以内未到期借款，其担保方式均为信用；还有 2 笔分别为由审计调整还原的票据款项及补提短期借款利息，具体详见短期借款评估明细表。

2.核实过程

评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，并向银行函证，确认以上借款的真实性、完整性。

3.评估方法

以核实后账面值确定为评估值。

4.评估结果

短期借款的评估值为 109,893,614.76 元，评估无增减值。

（二）应付票据、应付账款和其他应付款

1.评估范围

应付票据为 1 笔银行承兑汇票，系于 2025 年 8 月签发、期限 6 个月的不带息票据，将于 2026 年 2 月到期。账面价值为人民币 3,808,180.90 元，具体详情见评估明细表。

应付账款，系购置材料、设备所应支付的款项，共 212 项，账面价值 177,587,718.15 元；

其他应付款，主要为计提待发放的员工工资、劳务派遣定金、合作业务押金等，账面价值 564,195.63 元，账龄均在一年以内。

2.核实过程

对应付票据，评估人员查阅了明细账，抽查了原始凭证，向财务人员了解票据的支付情况和业务情况，同时检查了有关票据存根和协议，对债权人进行了函证，函证结果无误，会计记录真实、完整。

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的所有发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合

同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。

3.评估方法

应付票据，对于不带息票据，按照票面金额确定评估值；

应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；

对有确切证据表明负债已不必支付的，评估值确定为零。

4.评估结果

应付票据的评估值为 3,808,180.90 元，评估无增减值；

应付账款的评估值为 177,587,718.15 元，评估无增减值；

其他应付款的评估值为 564,195.63 元，评估无增减值。

（三）合同负债

1.评估范围

合同负债内容为收取的待履约合同货款，合同负债账面价值 1,186,506.03 元。

2.核实过程

评估人员核实总账、明细账是否相符，查阅相关合同原始凭证，进一步核实合同标的资产及相关负债账面金额真实性；检查履约义务的履行情况等。

3.评估方法

合同负债以核实后的账面值确定评估值。

4.评估结果

合同负债的评估值为 1,186,506.03 元，评估无增减值。

（四）应付职工薪酬

1.评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利、社会保险费、劳务工资、年终奖金，账面价值 16,169,469.13 元。

2.核实过程

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策。

3.评估方法

应付职工薪酬按核实无误的账面值确定评估值。

4.评估结果

应付职工薪酬的评估值为 16,169,469.13 元，评估无增减值。

（五）应交税费

1.评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及企业代扣代交的个人所得税，账面价值 2,232,614.76 元。

2.核实过程

对应交税费评估人员首先了解企业适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实。

3.评估方法

应交税费按核实无误的账面值确定评估值。

4.评估结果

应交税费的评估值为 2,232,614.76 元，评估无增减值。

（六）一年内到期的非流动负债

1.评估范围

评估基准日一年内到期的非流动负债共两项；一项为被评估单位根据最新租赁准则进行审计调整而产生的租赁负债，系被评估单位因租赁安排形成的、将于未来一年内到期支付的义务另一项为即将到期偿还的银行借款本金，账面价值 6,132,565.22 元。

2.核实过程

评估人员查阅了审计机构确认租赁负债的工作底稿及调整说明、相关租赁合同关键条款，核验了负债拆分中一年内到期本金部分的准确性，并与经审计的财务报表相关科目金额进行了核对，对于银行借款部分核查对应合同事宜是否属实。

3.评估方法

一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

4.评估结果

一年内到期的非流动负债评估值为 6,132,565.22 元，评估无增减值。

（七）其他流动负债

1.评估范围

其他流动负债账面价值 4,143,258.17 元，主要为已收合同款项对应的待转销项税，以及经审计调整的应收票据款项。

2.核实过程

评估人员查阅了相关合同，进一步核实相关负债账面金额真实性了解款项内容以及销售合同约定重要事项；根据合同条款核实了评估基准日其他流动负债的记账凭证以及账面余额的准确性。

3.评估方法

其他流动负债按核实无误的账面值确定评估值。

4.评估结果

其他流动负债的评估值为 4,143,258.17 元，评估无增减值。

四、非流动负债评估技术说明

（一）长期借款

1.评估范围

长期借款账面价值为人民币 18,516,958.33 元，共 2 笔。其中包括一笔借款为东莞市长益光电股份有限公司向东莞农村商业银行等金融机构借入的、期限一年以上的人民币借款及一笔利息调整事项。

2.核实过程

评估人员查阅了所有借款合同，了解各项借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。经查以上借款属实并已按期付息，付息方式为账户直接划转，截至评估基准日利息已付清。

3.评估方法

对人民币借款以核实后的账面借款余额加应计未计利息计算评估值。

4.评估结果

长期借款的评估值为 18,516,958.33 元，评估无增减值。

（二）租赁负债

1.评估范围

租赁负债核算内容为与使用权资产中租赁房屋相对应的计提负债。于评估基

准日，企业租赁负债账面值 43,858,051.82 元。

2.核实过程

评估人员查阅了租赁合同，了解款项内容以及租赁合同约定重要事项；根据合同条款核实了评估基准日租赁负债的记账凭证以及账面余额的准确性。

3.评估方法

租赁负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

4.评估结果

租赁负债的评估值为 43,858,051.82 元，评估无增减值。

第四章 被评估单位经营分析

一、被评估单位的业务分析

1. 主营业务及产品（或服务）

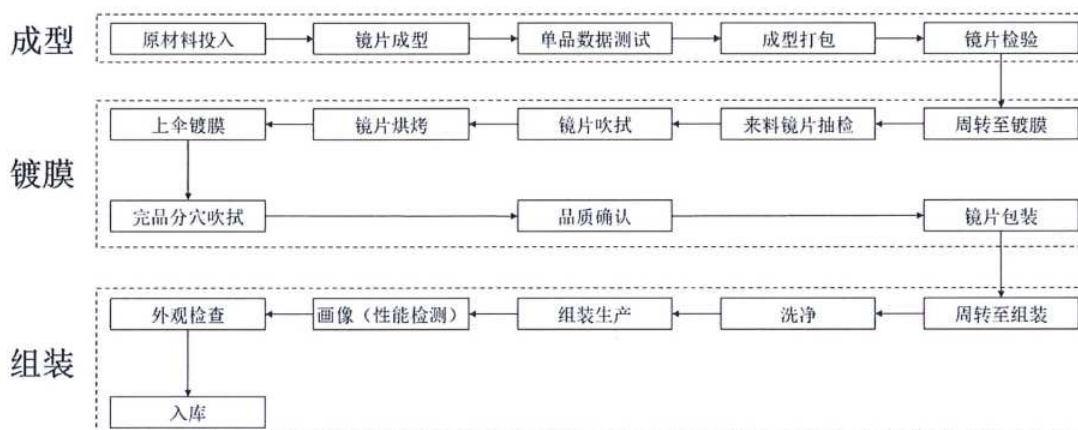
长益光电公司总部坐落于广东省东莞市，致力于手机、安防监控、车载、智能家居等光学镜头及光学精密零部件产品的研发、生产和销售。

长益光电公司目前的主要产品包括手机镜头、安防镜头、智能家居镜头、车载镜头等，客户已经覆盖舜宇光学、新旭光学、安联锐视、小米、萤石科技、贝斯特等行业头部知名客户。

（1）企业运营流程：

销售部接销售订单---生管根据销售订单排生产任务及采购需求---采购部采购原辅材料---成型部生产镜片---镀膜部给镜片镀膜---组立部组装镜头---成品镜头出货---月底销售财务与客户对账-----货款到期收款

（2）长益光电公司生产工艺流程：



2. 经营模式

（1）研发模式

企业产品研发流程为：1、市场部采集市场调研信息，在当年年末制定次年《年度产品研发计划》；2、按年度研发计划，市场部依据实际情况组织设计师进行设计研发工作；3、产品研发前期，设计师须确定其市场需求、目标客户、销售渠道，进行产品主题概念的规划，开展研发任务；4、设计师负责产品设计工作。对于进度、需求的变更，提出变更申请，对于工作进展中存在的问题，进行跨部门沟通，

并组织、协调资源解决；5、产品及相关产品信息，包括产品图、产品设计理念说明、包装辅料等研发设计完成后，由市场部组织产品调研小组对新产品进行调研，收集意见，进行新产品上市及推广评估，后组织产品研发及上市推广领导小组召开产品汇报会对其进行审核。

（2）采购模式

1) 手机业务主要是大客户指定

舜宇和新旭都会指定部分主要供应商，舜宇供应商是舜宇议价，生产报价的时候，供应商先报价给舜宇，然后舜宇会将报价信息给到公司，公司根据产品的生产流程核算制造成本，再加上合理的利润，当预计成本同供应商存在差异的时候，会要求舜宇再去和供应商议价，如议价不成功，会在卖给舜宇的产品加上成本核算损失的差价。

2) 泛安防业务

自行采购、优先判断品质、交货保证能力、再根据价格优势进行采购，目前供应商选择比较多，在保证交期和质量的条件下，按价格优势进行采购。多家采购比价，确保采购的价格质量优势。

（3）销售模式

1) 销售政策：

①大客户绑定策略

手机业务，核心客户集中：长益光电前五大客户销售占比超 70%，其中舜宇光学贡献超 50%营收，深度绑定全球手机镜头龙头客户，服务好主要客户，为舜宇光学等提供中低端手机镜头代工，依托客户渠道快速放量。

②代工与自主品牌并行

自主产品：泛安防镜头、车载镜头通过自有品牌，以 B2B 的模式同其他厂商合作，扩大知名度（如“长益光电”）直接销售至 TP-Link、萤石科技等终端厂商。

2) 定价政策：

①成本导向定价

聚焦“中低端定焦镜头”，通过自动化生产系统降低人工与材料成本，维持价格竞争力。

②客户分层定价

大客户协议价：与舜宇光学会根据机子的难易度、协议定价。

公司提供报价单，客户认可后续都按这个价格定价，手机产品价格替换周期约概 6-12 个月 1 个项目周期结束，一般 1 年左右议价 1 次。

中小客户浮动价：根据订单规模、技术难度动态调整，如车载镜头因技术门槛较高定价上浮。

3) 产品主要销售地区：

①国内主导市场

珠三角集群：依托东莞生产基地（占营收主力），覆盖广东、江西等光电产业密集区。

核心客户分布：舜宇光学（浙江）、TP-Link（深圳）等集中在长三角、珠三角。

②海外拓展

产品出口至日本、韩国、欧洲，以手机镜头和安防零部件为主，但占比低于国内市场，（三星、小米、oppo 都有）。

二、被评估单位人力情况

截至 2025 年 12 月 31 日，长益光电公司共有在职人员 1194 人。具体人员统计详见下表：

（一）部门

部门名称	人数	占总人数的比例（%）
总经办	2	0.17%
设计部	138	11.56%
生产部	914	76.55%
市场部	14	1.17%
物资部	25	2.09%
信息部	1	0.08%
质检部	65	5.44%
管理部	29	2.43%
财务部	6	0.50%
合计	1194	100.00%

（二）学历

学历类别	人数	占总人数的比例（%）
硕士	2	0.17%

大学本科	62	5.19%
大学专科	206	17.25%
高中及以下	924	77.39%
合计	1194	100.00%

(三) 年龄

年龄类别	人数	占总人数的比例 (%)
30 岁以下	750	62.81%
30 岁-40 岁	274	22.95%
40 岁-50 岁	151	12.65%
50 岁以上	19	1.59%
合计	1194	100.00%

(四) 来源

人员分类	人数	占总人数的比例 (%)
外单位派遣人员		0
社会招聘人员	1194	1
返聘人员		0
其他		0
合计	1194	100.00%

会计分类

人员分类	人数	占总人数的比例 (%)
生产人员	1004	84.09%
销售人员	14	1.17%
管理人员	38	3.18%
研发人员	138	11.56%
合 计	1194	100.00%

三、被评估单位的财务分析

1.评估基准日及近两年的资产、负债和财务、经营状况

长益光电公司评估基准日及近三年的资产、负债状况和经营成果如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：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
资产合计	46,627.51	59,742.46	69,024.76
负债合计	24,267.59	37,244.78	43,277.31
股东权益合计	22,359.92	22,497.68	25,747.44

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	19,751.94	46,476.32	59,928.39
利润总额	-6,863.96	-338.19	3,539.46
净利润	-5,476.53	137.77	3,696.91

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：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
资产合计	38,646.33	50,502.02	62,049.79
负债合计	19,247.79	31,625.86	38,409.31
股东权益合计	19,398.54	18,876.16	23,640.48
项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	13,471.07	34,489.84	46,952.42
利润总额	-5,049.06	-963.00	4,928.77
净利润	-4,035.36	-522.38	5,211.46

以上评估基准日及 2024 年的财务数据，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）；2023 年的财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2025]第 ZI50281 号）。

2. 税项及优惠政策

（1）主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴
教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 3% 计缴
地方教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 2% 计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 15% 计缴

（2）税收优惠及相关批文

1) 长益光电公司于 2023 年 12 月 28 日通过高新技术企业认定，取得编号为 GR202344004771 的高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法规定，该公司 2023-2025 年度企业所得税率适用 15%。

长益光电公司之全资子公司江西省长益光电有限公司于 2022 年 11 月 4 日通

过高新技术企业复审，取得编号为 GR202236000401 的高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法规定，该公司 2022-2024 年度企业所得税率适用 15%。

2) 根据财政部、税务总局发布《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 7 号）规定，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。长益光电公司为开发新技术、新产品发生的研发费用享受企业所得税前加计扣除的税收优惠。

3) 根据《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 43 号），长益光电公司作为先进制造业企业，可按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额。

3.财务指标对比及分析

(1) 盈利能力分析

指标/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	平均 值	行业数据	
						平 均 值	优 秀 值
一、盈利能力状况							
净资产收益率(%)	-21.31	-21.82	0.61	15.33	-6.80	3.70	11.90
总资产报酬率(%)	-15.54	-13.54	0.47	6.35	-5.57	2.00	7.20
销售(营业)利润率(%)	-15.05	-34.75	-0.73	5.91	-11.16	3.40	12.20
盈余现金保障倍数	-2.27	0.68	24.29	0.00	5.67	0.40	2.20
成本费用利润率(%)	-13.17	-26.03	-0.73	6.32	-8.40	--	--
资本收益率(%)	-73.69	-68.04	1.71	37.70	-25.58	--	--

从上表可知，企业于 2022-2023 年均处于亏损状态，于 2024 年开始盈利，2025 年月盈利状况较 2024 年有所提升，表明企业经营情况逐步好转提升，实现了扭亏为盈。

(2) 营运能力状况

指标\年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	平 均 值	行业数据	
						平 均 值	优 秀 值
二、资产质量状况							
总资产周转率(次)	1.10	0.42	0.87	0.93	0.83	0.50	1.10
应收票据及应收账款周转率(次)	7.61	2.25	3.15	2.88	3.97	3.00	6.60
流动资产周转率(次)						0.80	1.40
资产现金回收率(%)	3.11	1.13	1.93	1.72	1.97	--	--

从上表可知，企业的整体周转情况 2022-2024 逐年提升，表面企业周转情况开始转好。

(3) 偿债能力状况

指标\年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	平均值	行业数据	
						平均值	优秀值
三、债务风险状况							
资产负债率(%)	40.28	52.05	62.34	62.70	54.34	58.00	48.00
已获利息倍数	-15.21	-11.44	0.43	7.45	-4.69	3.20	7.30
速动比率(%)	171.15	108.73	97.41	113.35	122.66	100.00	130.00
现金流动负债比率(%)	69.78	-21.98	10.96	-	14.69	4.60	20.70
带息负债比率(%)	6.92	23.93	26.14	29.67	21.67	34.50	6.90

偿债能力来看，公司资产负债率趋于行业优秀值，速动比例高于行业平均值，接近优秀值，同时公司带息负债率也低于行业平均值，说明公司债务率低，偿还债务的能力较强，为公司进一步扩大奠定了较好的基础。

(4) 成长能力状况

指标\年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	平均值	行业数据	
						平 均 值	优 秀 值
四、经营增长状况							
销售(营业)增长率(%)	-31.01	-22.9643616	135.300027	28.9439115	27.57	2.00	13.90
资本保值增值率(%)	90.37	80.33	100.62	114.44	96.44	--	--
销售(营业)利润增长率(%)	-44.53	80.2693255	-95.0769021	-1181.64191	-310.24	--	--
总资产增长率(%)	-2.19	0.04	28.13	15.54	10.38	--	--

从上表可知，公司 2024 年收入大幅度增长，净利润也大幅增长，公司从 2024

年开始扭亏为盈，体现出公司成长情况较好。

四、被评估单位财务报表的审查与调整

所谓财务报表的审查与调整是指评估人员对被评估单位提供的财务报表进行必要的审查，对其资产和收益项目根据评估的需要进行分类或调整。

（一）非经营性资产和负债、溢余资产

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、交易性金融资产、长期股权投资、其他权益工具投资、递延所得税资产、投资性房地产、在建工程、长期闲置资产等。

经核查，长益光电公司于评估基准日的非经营性资产和负债（含）溢余资产如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值
其他应收款	48.73	48.73
非经营性资产小计	48.73	48.73
其它应付款	40.00	40.00
非经营性负债小计	40.00	40.00
非经营性资产净值	8.73	8.73

（二）付息负债

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息等。

经核查，长益光电公司于评估基准日的付息负债如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
短期借款	10,989.36
长期借款	1,851.70
非经营性负债合计	12,841.06

有关企业非经营性资产负债、溢余资产和付息负债调整情况，请详见收益法计算表中的《资产、负债调整情况表》。

五、宏观及区域经济因素分析

2025 年是“十四五”规划收官之年，是中国式现代化进程中具有重要意义的一年。面对国内外形势深刻复杂变化，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，按照党中央和国务院决策部署，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持稳中求进工作总基调，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，我国经济顶压前行、向新向优发展，现代化产业体系建设持续推进，改革开放迈出新步伐，重点领域风险化解取得积极进展，民生保障更加有力，社会大局保持稳定，第二个百年奋斗目标新征程实现良好开局。

初步核算，全年国内生产总值 1401879 亿元，比上年增长 5.0%。其中，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 6.7%，第二产业增加值比重为 35.6%，第三产业增加值比重为 57.7%。最终消费支出拉动国内生产总值增长 2.6 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 0.8 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.6 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。全年人均国内生产总值 99665 元，比上年增长 5.1%。国民总收入 1393700 亿元，比上年增长 5.1%。全员劳动生产率为 184413 元/人，比上年提高 6.1%。

图1 2021-2025年国内生产总值及其增长速度



图2 2021-2025年三次产业增加值占国内生产总值比重





年末全国人口 140489 万人，比上年末减少 339 万人，其中城镇常住人口 95380 万人。全年出生人口 792 万人，出生率为 5.63‰；死亡人口 1131 万人，死亡率为 8.04‰；自然增长率为-2.41‰。

表 1 2025 年年末人口数及其构成

指标	年末数（万人）	比重（%）
全国人口	140489	100.0
其中：城镇	95380	67.9
乡村	45109	32.1
其中：男性	71685	51.0
女性	68804	49.0
其中：0-15 岁（含不满 16 周岁） ^[6]	23015	16.4
16-59 岁（含不满 60 周岁）	85136	60.6
60 周岁及以上	32338	23.0
其中：65 周岁及以上	22365	15.9

年末全国就业人员 72504 万人，其中城镇就业人员 47535 万人，占全国就业人员比重为 65.6%。全年全国城镇新增就业 1267 万人，比上年多增 11 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.2%。年末全国城镇调查失业率为 5.1%。全国农民工总量 30115 万人，比上年增长 0.5%。其中，外出农民工 18006 万人，增长 0.8%；本地农民工 12109 万人，增长 0.1%。

图4 2021-2025年城镇新增就业人数

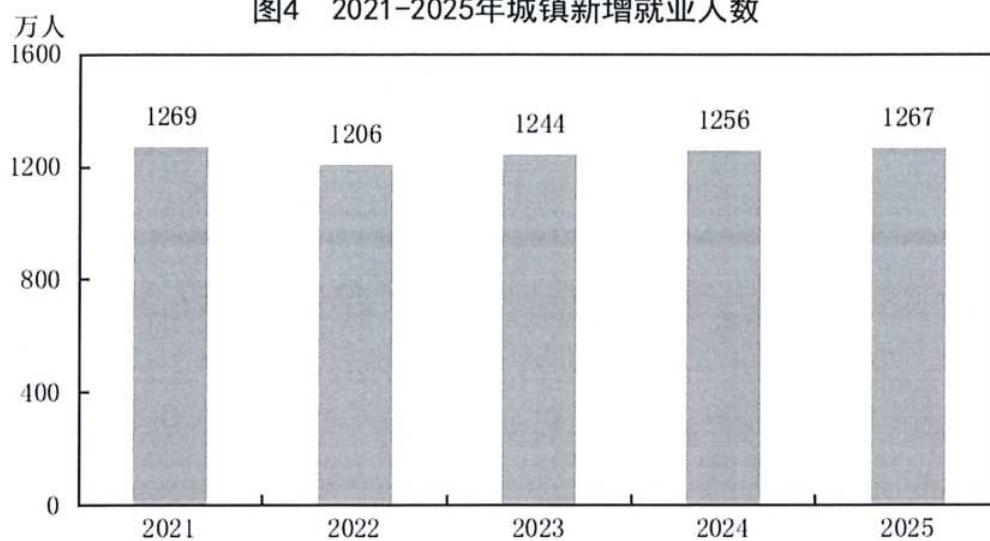
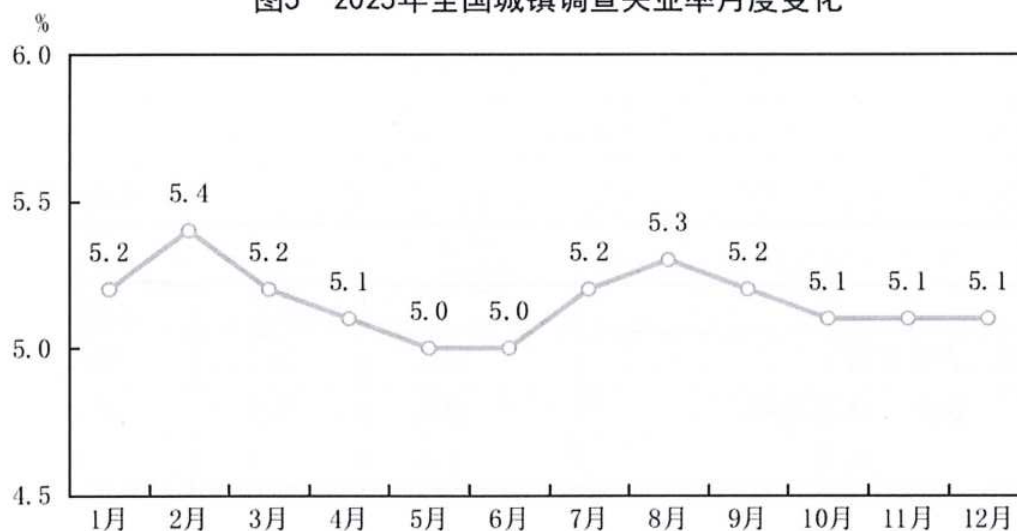


图5 2025年全国城镇调查失业率月度变化



全年居民消费价格与上年持平。工业生产者出厂价格下降 2.6%。工业生产者购进价格下降 3.0%。农产品生产者价格下降 3.7%。12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市个数为 6 个，持平的为 6 个，下降的为 58 个；二手住宅销售价格环比下降的城市个数为 70 个；新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 5 个，下降的为 65 个；二手住宅销售价格同比下降的城市个数为 70 个。

图6 2025年居民消费价格月度涨跌幅度

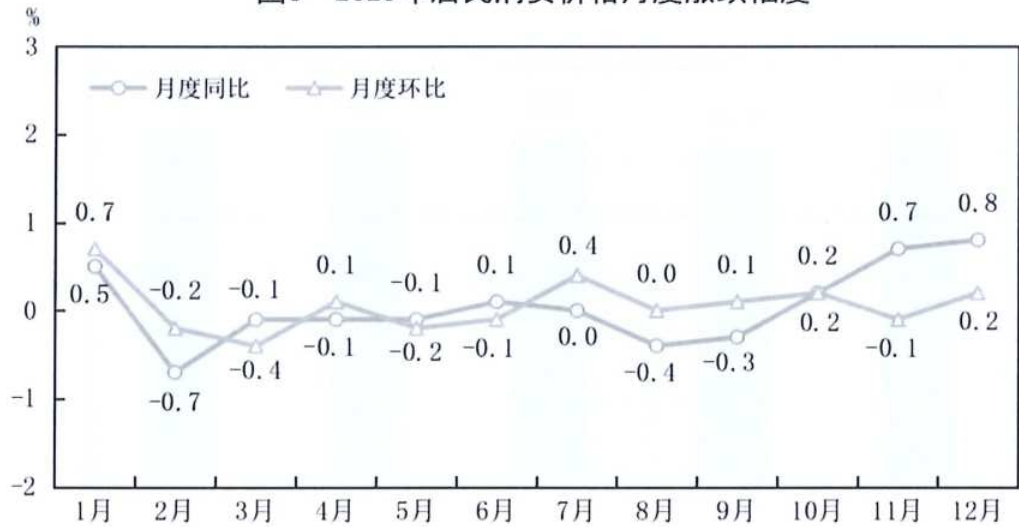


表2 2025年居民消费价格比上年涨跌幅度

单位：%

指标	全国		
		城市	农村
居民消费价格	0.0	0.1	-0.2
其中：食品烟酒	-0.7	-0.5	-1.2
衣着	1.5	1.7	1.0
居住 ^[10]	0.1	0.2	-0.2
生活用品及服务	0.9	0.8	1.2
交通通信	-2.6	-2.7	-2.5
教育文化娱乐	0.8	0.8	1.0
医疗保健	0.8	0.5	1.3
其他用品及服务	9.3	9.5	8.3

年末国家外汇储备 33579 亿美元，比上年末增加 1555 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 7.1429 元人民币，比上年贬值 0.3%。

图7 2021-2025年年末国家外汇储备



新质生产力稳步成长。全年规模以上工业中，装备制造业增加值比上年增长 9.2%，占规模以上工业增加值比重为 36.8%；装备制造业企业利润增长 7.7%。高技术制造业增加值增长 9.4%，占规模以上工业增加值比重为 17.1%；高技术制造业企业利润增长 13.3%。数字产品制造业增加值增长 9.3%，占规模以上工业增加值比重为 12.5%。服务机器人产量 1858.1 万套，比上年增长 16.1%；移动通信基站设备产量 536.4 万射频模块，增长 13.5%；服务器产量 597.0 万台，增长 12.6%。部分服务行业规模以上企业中，战略性新兴产业服务业企业营业收入比上年增长 9.3%，高技术服务业企业营业收入增长 7.9%。电子商务交易额 467339 亿元，比上年增长 2.5%。网上零售额 159722 亿元，比上年增长 8.6%。固定资产投资（不含农户）中，设备工器具购置投资比上年增长 11.8%。全年新设经营主体 2574 万户，日均新设企业 2.6 万户。

城乡融合和区域协调发展扎实推进。年末全国常住人口城镇化率为 67.89%，比上年末提高 0.89 个百分点。分区域看，全年东部地区生产总值 730876 亿元，比上年增长 5.0%；中部地区生产总值 299108 亿元，增长 5.2%；西部地区生产总值 298750 亿元，增长 5.1%；东北地区生产总值 65035 亿元，增长 4.1%。全年京津冀地区生产总值 119918 亿元，比上年增长 5.4%；长江经济带地区生产总值 658336 亿元，增长 5.2%；长三角地区生产总值 346595 亿元，增长 5.4%。粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略实施取得新进展。海南自由贸易港启动全岛封关运作。

图8 2021-2025年年末常住人口城镇化率



绿色低碳转型成效突出。初步测算，全年全国万元国内生产总值二氧化碳排放比上年下降 5.0%。水电、核电、风电、太阳能发电等清洁能源发电量 42481 亿千瓦时，比上年增长 14.4%。新能源汽车产量 1652.4 万辆，比上年增长 25.1%；年末新能源汽车保有量 4397 万辆，比上年末增加 1257 万辆。在监测的 339 个地级及以上城市中，空气质量达标的城市占 72.6%。3641 个国家地表水考核断面中，水质优良（I~III类）断面比例为 91.4%，IV类断面比例为 6.9%，V类断面比例为 1.1%，劣V类断面比例为 0.6%。

六、所在行业现状与发展前景分析

（一）、手机镜头市场

（1）全球手机与手机镜头销量基本保持平稳

根据 TSR（TECHNO SYSTEMS RESEARCH CO., LTD，下同）的数据，2021 年全球手机销量达到 17.2 亿台，此后两年呈现下滑趋势，2024 年-2028 年间，全球手机销量将基本保持在 14 亿台左右。因此，2024 年-2028 年手机镜头的年销量也将稳定在 4,500,000K 颗左右。

（2）手机后置主摄配置更高

从摄像头配置的总量看，后置主摄比例高于前置副摄，2025 年手机后置主摄摄像头的搭载率将达到 100%，而前置副摄为 87.5%。摄像头的规格前后也有所差异，后置摄像头的主流镜头是双摄和三摄，而前置摄像头的主流镜头是单摄。主摄和副摄的分辨率也有较大的差异，以后置主摄为例，50MP 是主流，前置摄像头的主流分辨率为 10.0MP-13.0M。不过，随着高像素趋势的推进，无论是主摄还是副摄，镜头的分辨率都有所提高。

项目	后置主摄像头	前置副摄像头
搭载率	100%	87.5%
摄像头数量	双摄及三摄为主流	单摄为主流
分辨率	50MP	10MP-13MP

(3) 手机镜头头部厂商市场份额集中，行业加快出清

2024 年，手机镜头的年度销量达到 4,421,900K 颗。从摄像头供应商来看，2024 年舜宇（Sunny）、大立光（Largan）、瑞声科技（AAC）、华鑫光学（Huaxin Optical）、玉晶光电（Genius）在手机镜头市场出货量排名前五，前三名厂商合计占市场份额的 65%，前五名手机镜头供应商的市占率接近 80%。且呈现持续增长的态势，这表明手机镜头市场份额越来越集中于头部企业，行业竞争日趋激烈。

2024 年下半年以来，部分镜头供应商如星聚宇（CHT/Xingjuyu）、联创电子（LCE）、中南光学由于持续亏损，相继关停手机镜头事业部，释放出约 8,000 万只镜头/月的产能，叠加新一轮国补刺激手机消费，使现存的镜头供应商产能持续爆满，同时也推高了手机镜头的市场价格。

(4) 手机镜头供应商生产模式

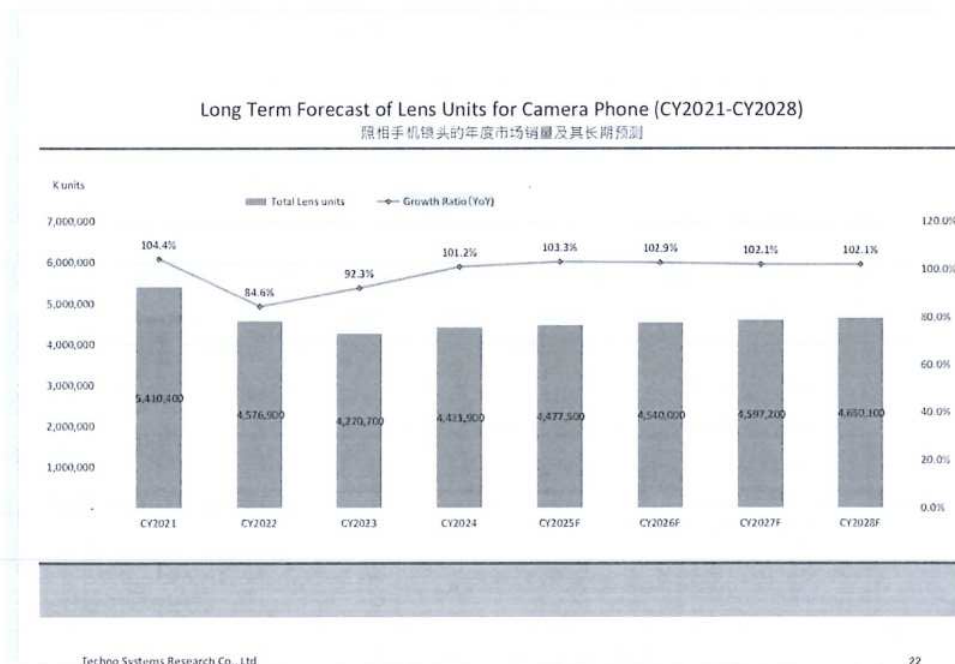
根据相关公开资料以及对标的公司的访谈，目前主要的手机镜头供应商包括舜宇光学（Sunny）、大立光（Largan）、瑞声科技（AAC）、玉晶光电（Genius）等，各镜头供应商以自产产品为主，也有部分产品委外生产，委外生产的原因在于镜头供应商从战略规划角度出发，为减少资产投入、降低成本，主要聚焦于部分产品的生产。其中大立光的镜头完全自产，舜宇光学、玉晶光电部分中低规格型号的镜头（如 3P/4P/5P 镜头，P 表示镜片数量）委托给长益光电生产，瑞声科技也有少部分镜头委托给华鑫光电（Huaxin Optical）生产，具体情况如下表所示：

序号	企业名称	特点及优势	手机镜头产品生产模式
1	舜宇光学	国内光学龙头，产品涵盖光学零部件、光电产品、光学仪器等，广泛应用于手机、汽车、相机等消费电子领域。2024年9月手机镜头出货量排名第一。	自产（占比65%-80%）+委外（仅长益光电，占比约20%-35%，主要集中于3P/4P/5P镜头，长益光电对舜宇光学的镜头年出货量在3-5亿颗）
2	大立光	全球精密光学塑胶镜头知名厂商，主要从事手机镜头、车用镜头、相机镜头等各式光学镜头以及光电零组件等产品的研究、	完全自产

序号	企业名称	特点及优势	手机镜头产品生产模式
		开发、设计、生产和销售。	
3	辰瑞光学	瑞声科技子公司，是全球知名光学产品及解决方案提供商，覆盖光学镜头、传动、模组等产品，与全球主流手机品牌均建立了长期战略合作关系。	自产为主，目前小部分镜头委托给华鑫光电（Huaxin Optical）生产
4	欧菲光	国内较大的精密光学光电子薄膜元器件生产商，欧菲光产品以光学模组为主，镜头产品占其营收的10%左右	部分镜头自产，部分直接向大立光、舜宇光学采购
5	玉晶光电	全球知名的垂直整合光学高科技企业，专注于全方位为客户提供各种光学镜头方案，涵盖手机、车载、3D/NIR以及AR/VR等多个领域。	苹果手机镜头的核心供应商，苹果要求供应商不得外包生产、不得随意变换生产基地。玉晶光电的部分非苹果手机镜头由长益光电代工，长益光电对玉晶光电年销售额大概为1,000万元左右。
6	联创电子	联创电子主要产品为车载镜头，手机镜头占营收比例也在10%左右。	手机镜头为自产，由于持续亏损，据了解目前已关停手机镜头事业部

(5) 手机镜头行业趋势

根据 TSR 研报，预计行业收入未来保持小幅度增长。



数据来源：TSR 研报数据

(二)、安防镜头市场

安防镜头又可以分为专业安防镜头和消费类泛安防镜头，两种镜头的销售模式、应用领域、主要产品等信息具体如下：

镜头类型	商业模式	应用领域	主要产品	光学变焦
专业安防镜头	B2B B2G	公共安全、智慧城市、交通监控、工业制造	道路监控镜头、边防巡逻镜头、工业巡检镜头、金融系统防暴镜头等	定焦、变焦皆有
消费类泛安防镜头	B2C	家庭安防、民用机器人、VR等	庭监控摄像头(室内和室外)、门禁摄像头、服务型机器人摄像头（如室内吸尘器、送货和医疗护理机器人）、民用无人机摄像头、VR头盔摄像头等	定焦为主

（1）安防镜头市场仍将持续增长

2024 年，安防镜头的总出货量为 520,000K 颗，比上一年增长了 15.17%。与手机镜头市场相比，安防镜头市场未来几年增长潜力更大，2025 年至 2028 年，安防镜头销量年增长率预计保持在 8.5%左右。

（2）消费类泛安防镜头增速更快

根据 TSR 数据统计，过去几年，消费类泛安防镜头年销量增长比专业安防镜头更快，这种趋势将延续下去，预计 2025 年-2028 年，专业安防镜头的年销售量将保持 6%-7%的增长率，消费类泛安防镜头的增长率将保持 10%左右。基于此，2025 年，消费类泛安防镜头销量已经超过专业安防镜头，并在未来几年继续拉大差距。

（3）定焦市场的市场容量大于变焦市场

镜头焦距方面，2022 年至 2024 年，定焦镜头的市场占比从 78.8%上升至 86.7%，未来几年，定焦镜头的年度销量占比将保持在 85%左右，市场容量比变焦镜头更大。变焦镜头的市场销量主要集中在 3x 镜头。今后，高倍率变焦镜头将会随着大环境的向好以及 AI 技术的发展而增加需求量。

（4）行业竞争呈现头部集中的态势

与手机镜头市场竞争情况类似，安防镜头同样呈现明显头部集中趋势，2024年，宇瞳光学（YTOT）、舜宇光学（Sunny）、联合光电（Union）的市占率超过65%。具体而言，2024年宇瞳光学（YTOT）的市占率达到41.4%，主要是因为其产品主要集中在定价较低的定焦镜头、低倍率变焦镜头（根据相关市场数据，安防定焦镜头价格在5元至200元不等，变焦镜头价格则位于20元至500元）。

公司名称	安防镜头出货量的市占率	镜头分辨率	光学变焦
宇瞳光学 (YTOT)	41.4%	8k以下镜头占据主导地位	低倍率变焦、定焦镜头市占率领先
舜宇光学 (Sunny)	14.4%	2k至4k镜头为主	定焦镜头为主，变焦镜头较少
联合光电 (Union)	11%	720P至8k全面覆盖	高倍率变焦镜头市占率领先

联合光电的安防监控产品主要为高清高倍率的变焦镜头，经过多年技术沉淀，联合光电在20倍及以上高清变焦安防镜头优势明显；长益光电在泛安防业务的主要产品为定焦镜头，其在定焦镜头的标准化、批量化生产制造上具备核心竞争力，低成本供应的同时能够实现稳定的良率、效率优势。

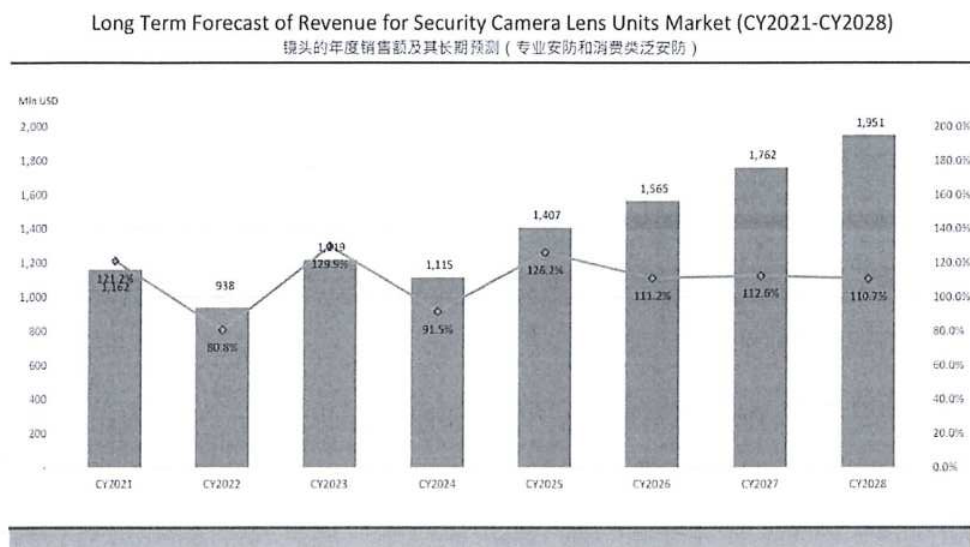
（三）、车载镜头市场

2024年，汽车镜头的总出货量为319,575K颗，比上一年增长了12.3%。由于镜头的规格和用途不同，车载镜头细分为视觉镜头，传感镜头和视觉+传感镜头，其中视觉镜头是主流，占总出货量的39.9%。2024年传感镜头的出货量为110.316K颗，占34.5%，今后几年，传感镜头的需求将会增加，出货量将超过视觉镜头，支撑这种市场增长的背景是新能源汽车的增加和自动驾驶（ADAS/AD）的普及。今后，一辆乘用车上搭载的摄像头镜头还会继续增加，据调研统计，2028年，车载镜头市场规模将达到406,102K颗。

2024年，舜宇光学（Sunny）在车载镜头领域占据绝对优势，市场占有率达31.4%，联创电子（YCE）和宇瞳玖洲（YTJZ，原玖洲光学，宇瞳光学并购后改名字瞳玖洲）的市占率分别达10.1%和7.0%，分列二三位。

（1）泛安防业务行业趋势

根据TSR研报，预计行业收入未来保持一定增长。



数据来源：TSR 研报数据

七、被评估单位 SWOT 分析

（1）竞争优势

A、成本优势

原材料方面，镜头的原材料可以分为黑料及白料，黑料包括镜筒，白料主要为镜片，白料的市场采购价格差异较小，而在黑料方面，长益光电主要通过直接对接黑料供应商等方式降低黑料采购价格，同时通过改善模具等方式降低物料耗用率，使得长益光电的黑料成本价格与同行业公司相比更有优势。（同舜宇一起和供应商联合议价有原材料采购价格优势），日本公司（三井化学）。

B、制造优势

长益光电采用效率更高的百装模式，长益光电通过改良设备工艺，可以实现一次性可以组装上百个镜头。根据长益光电提供的数据，其泛安防镜头的产能达到 2.5 万颗/天，长益光电的组装效率是同行业公司的 1.5-2 倍。长益光电在组装能力方面已经形成专利（专利名称：一种高效高精度的镜头自动组装机，专利号 2021209265501）。同时也改良了镀膜工艺，缩短了镀膜时间，并形成专利（专利名称光学镀膜机快速无尘进气系统，专利号 2016200647177）。长益光电在研发设计、制程方面积累的超百项专利详见附件。

C、良率优势

2024 年，长益光电泛安防定焦镜头的良率约为 98%，比同行业公司高 5% 左右，也节约了原材料和人工成本。

D、供应链优势

长益光电跟上游众多供应商多年密切合作，依据不同供应商的特点制定最优采购份额方案，全方位确保原材料的采购成本最低、质量最优且交付及时。长益光电从材料采购源头开始，确保在材料采购价格、品质要求、交期、售后服务等达到最佳平衡点，从而达到综合成本最低。长益光电在供应商资源整合、采购渠道、采购材料等方面具有自身独特资源和管理方式，部分原材料采购价格低于同行，从而在成本方面得到合理控制。

(2) 竞争劣势

A.单一大客户依赖风险：

舜宇光学贡献超 50%营收，客户集中度过高，议价能力受限，抗风险能力较弱。

B.盈利能力波动：

2022 和 2023 大幅亏损，盈利稳定性不足。行业波动下行、研发投入较大挤压利润空间。

C.市场定位局限：

产品以中低端定焦镜头为主，高端变焦技术相对薄弱，技术壁垒待突破。

(3) 市场机遇

A.新兴需求扩张：

车载镜头、AR/VR 光学部件需求激增（如汽车 LOGO 投影灯、智能穿戴设备、人形机器人、无人机镜头等），公司相关专利技术可快速切入市场。

B.技术外延潜力：

镜片自动化与环保清洗技术（专利 CN118848485B）可向医疗仪器、显示屏等领域延伸。

(4) 潜在威胁

A.行业竞争加剧：安防镜头市场 65%份额集中于宇瞳光学、舜宇光学、联合光电三巨头，头部效应显著。国内中小厂商价格战压缩利润空间，长益光电净利率已处低位。

B.技术迭代风险：光学领域技术更新加速（如自由曲面、光波导技术），若研发跟进不足恐失竞争力。

第五章 收益法评估技术说明

一、收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

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上。

二、收益法适用条件

（一）收益法的应用前提

- 1.被评估单位的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 2.被评估单位获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- 3.被评估单位的未来收益年限可以合理预测。

（二）选择收益法的理由和依据

长益光电公司成立于 2009 年，总部坐落于广东省东莞市，致力于手机、安防监控、车载、智能家居等光学镜头及光学精密零部件产品的研发、生产和销售。在 IATF16949、ISO9001、ISO14001 等体系运作下不断优化流程、提高效率，秉承客户至上、诚信共赢、感恩创新的企业价值观，赢得了市场，获取了客户认可，被评估企业经营业绩较平稳，有较详实的历史财务数据供参考，同时该企业对所经营未来安排了比较详细的经营计划，未来收益可以合理预测，根据行业收益和风险情况，结合长益光电公司的优劣势分析，可以比较合理地估算折现率，可以采用收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

本评估说明收益预测的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后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。
- 2.假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务。

4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4.假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

5.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

6.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

7.假设被评估单位已签租约合法、有效;已签租约实际履行,不会改变和无故终止;已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。

8.假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续,以后年度企业所得税率为 15%。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、评估计算及过程

(一) 收益模型的选取

资产评估人员会对本项目的目的和特点,选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型如下:

企业股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指净资产价值和付息负债价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

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

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

Ri——第i年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

Rn+1——预测期后企业自由现金流量(终值)

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：Re——权益资本成本；

Rd——债务资本成本；

E/(D+E)——权益资本占全部资本的比重；

D/(D+E)——债务资本占全部资本的比重；

T——所得税率。

其中：权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$Re = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中：Re——股权收益率；

Rf——无风险收益率；

β——企业风险系数；

MRP——市场风险溢价；

Rs——公司特有风险调整系数。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2.付息负债价值

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息负债以核实后的账面值作为评估值。

（二）收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

对于长益光电公司，致力于手机、安防监控、车载、智能家居等光学镜头及光学精密零部件产品的研发、生产和销售，考虑其公司经营的稳定，预计未来能保持持续稳定的收入，故采用无限年期评估。

2.预测期的确定

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至2030年为明确预测期，2030年后为永续期。

在对企业收入、成本、费用、资本结构、风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期为5年，即2026年1月1日至2030年12月31日，收益期为无限期。

（三）收益预测说明

对未来年度收益的预测是由被评估单位管理当局根据中长期规划提供的。评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理当局的预测。

1.营业收入

（1）历史情况

长益光电公司营业收入主要由主营业务收入和其他业务收入组成，其中主营业务收入为手机镜头、泛安防业务镜头、其他等销售收入，2023年至2025年12月的销售量及主营业务收入统计如下表：

历史销售量统计表

序号	产品类别	规格型号	单位	历史数据		
				2023 年	2024 年	2025 年
1	手机镜头	2P-3P	万颗	17,418.09	26,121.44	21,564.32
2		4P	万颗	4,094.65	12,427.58	14,673.24
3		5P	万颗	436.09	8,886.13	11,409.61
4	泛安防业务	1MP-3MP	万颗	626.04	1,157.88	2,051.70
5		4MP	万颗	671.98	1,534.19	1,779.48
6		5MP 及以上	万颗	661.47	1,334.20	2,334.25
11	合计			23,908.31	51,461.41	53,812.61
12	增长率				115.2%	4.6%

历史主营业务收入统计表

金额单位：人民币万元

序号	产品类别	规格型号	历史数据		
			2023 年	2024 年	2025 年
一	主营业务收入		19,751.94	46,476.32	59,928.39
1	手机镜头	增长率		56.0%	-8.1%
		2P-3P	7,863.70	12,267.27	11,277.53
		增长率		193.3%	19.3%
		4P	3,053.70	8,955.70	10,684.64
		增长率		2497.4%	33.4%
		5P	301.38	7,828.14	10,446.28
		增长率	-48.4%	159.0%	11.6%
		小计	11,218.79	29,051.11	32,408.45
2	泛安防业务	增长率		63.3%	77.5%
		1MP-3MP	2,594.32	4,237.81	7,523.88
		增长率		111.3%	28.4%
		4MP	2,549.51	5,387.74	6,916.15
		增长率	#DIV/0!	100.5%	85.1%
		5MP 及以上	3,174.01	6,363.14	11,776.07
		增长率	209.3%	92.2%	64.0%
		小计	8,317.84	15,988.70	26,216.10
3	其他	增长率	-82.0%	567.2%	-9.2%
		其他	215.32	1,436.52	1,303.85
三	合计		19,751.94	46,476.32	59,928.39
四	增长率		-23.0%	135.3%	28.9%

长益光电公司目前的主要产品为手机镜头，手机镜头年产量在 3-5 亿颗，绝大多数为舜宇光学的代工产品，预计未来将保持现有水平小幅度增长。泛安防业务是长益光电公司近年培育开拓的第二成长曲线，长益光电公司的安防镜头主要为定焦镜头，属于消费类电子产品，主要是应用于智能家居、工业机器人、家庭户外监控等领域。

1) 2023 年业绩下滑原因：

长益光电公司主要产品为手机镜头，智能手机需求已在前期年度提前释放，叠加外部环境的影响，行业整体景气度趋向疲软，智能手机需求大幅下降，相应地手机镜头的需求大幅下降，行业处于供过于求的状态，导致长益光电公司的手机镜头销售额大幅下降。此外，因消费市场竞争加剧，长益光电公司手机镜头 2023 年销售单价因此有所降低，同时公司固定开支保持平稳，因此 2023 年度净利润亏损。

长益光电公司泛安防业务的销售金额近几年增长率较高，增长潜力明显。主要因为：随着市场布局的持续深化，长益光电公司凭借稳定的产品质量和不断优化的服务体系，在行业内逐步积累起产品影响力带来订单量上升；

根据长益光电公司的在手订单、市场预测及战略规划，泛安防业务收入预计在 2025 年将依旧保持增长趋势，其业务结构将进一步优化，预计成为长益光电公司收入持续增长的重要支持点。

2) 2024 年及之后年度业绩改善原因：

2024 年，在国家宏观经济政策刺激及 AI 技术等新技术带动下，国内消费市场、光学镜头行业均开始回暖，另由于 2023 年手机镜头处于行业低谷，业内优胜劣汰，部分过剩落后产能在优化调整中得到削减。根据 TSR 统计数据，2024 年全球智能手机出货量为 14.09 亿部，同比增长了 2%，实现连续两年下滑后的反弹。得益于 2024 年行业景气度大幅回升，供大于求的局面得到根本扭转，长益光电公司 2024 年手机镜头销售额同比大幅增长，销售单价也得到较大的提升，故收入水平大幅增加。

第二，2020 年以来长益光电公司加大泛安防产品的研发及营销力度，产品品质及性能指标得到明显提升，市场开拓预期良好，长益光电公司泛安防业务 2024 年销售放量带动业务结构的优化改善，助力整体业绩利润的提升。

此外，长益光电公司持续采取成本管控措施，包括原辅材料优化调整、生产

工艺改进、加大自动化生产线的投入，供应链垂直整合及技术升级等，精益制造能力和生产效能的有效改善降低了公司的单位生产成本，提升了长益光电公司的经营利润。

（2）未来预测

根据企业历史生产销售情况、目前已经签订的框架协议、销售合同或订单、企业“十四五”规划（或者财务计划）、生产能力、结合企业及行业发展情况等，根据以上分析长益光电公司制定了未来 5 年的销售规划，并考虑一定的竞争因素，对未来的收入进行了预测：

1) 对于手机镜头业务，目前手机行业景气度开始回升，外部环境的影响基本已经逐步消除，为保持公司经营持续稳定发展，长益光电公司经营首要任务是稳中求进，在手机镜头的成熟业务上的战略规划为优先承接高附加值订单，保持核心业务的合理利润水平，以支撑公司整体经营持续发展。此外，长益光电公司与舜宇光学之间深度绑定，产能分配与现有设备匹配度较高。长益光电公司结合行业情况及在手订单情况，预计未来的手机镜头年出货量将保持小幅度增长。

2) 重点发展泛安防业务

基于长期战略规划，为优化产品结构、降低单一客户依赖性较大的潜在风险，长益光电公司目前正重点发展泛安防业务作为第二增长极并加快投入资源支持，目前长益光电公司泛安防业务已有 TP-Link、小米、睿联技术、安联锐视等客户；2024 年度长益光电公司泛安防业务收入的收入占比达到了约 35%，成为了长益光电公司中长期的重要业绩支撑。根据长益光电公司的市场预测及战略规划，泛安防业务收入预计在 2026 年将依旧保持增长趋势，其业务结构将进一步优化，预计成为长益光电公司收入持续增长的重要支持点。企业会加大对安防业务的发展，增加产品竞争力，目前公司泛安防业务的收入基数相对较低，增长的成长空间较大，预计能保持较高的增长。

3)对于其他业务，主要是销售闲置材料、技术服务费、加工收入等偶发性费用，该部分收入占比不大。

因此，长益光电公司未来年度业务收入预测如下表：

主营业务收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	产品类别	规格型号	未来数据预测				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	主营业务收入		67,876.47	71,688.80	75,081.24	77,461.61	79,863.54
1	手机镜头	增长率	-10.4%	-4.8%	-1.5%	-1.7%	-2.0%
		2P-3P	10,106.79	9,624.25	9,478.75	9,314.79	9,128.50
		增长率	15.2%	3.1%	1.2%	1.0%	0.8%
		4P	12,313.38	12,695.27	12,841.26	12,969.67	13,073.43
		增长率	5.9%	4.2%	4.0%	3.7%	3.4%
		5P	11,058.74	11,528.41	11,988.39	12,431.16	12,848.35
		增长率	3.3%	1.1%	1.4%	1.2%	1.0%
		小计	33,478.91	33,847.93	34,308.40	34,715.63	35,050.28
2	泛安防业务	增长率	-6.1%	-3.2%	-1.8%	-0.2%	-0.5%
		1MP-3MP	7,065.47	6,839.37	6,715.02	6,698.23	6,662.98
		增长率	29.9%	10.0%	8.0%	5.0%	5.0%
		4MP	8,985.97	9,884.57	10,675.34	11,209.11	11,769.56
		增长率	45.6%	16.2%	11.4%	6.6%	6.5%
		5MP 及以上	17,146.12	19,916.93	22,182.48	23,638.65	25,180.72
		增长率	26.6%	10.4%	8.0%	5.0%	5.0%
		小计	33,197.56	36,640.87	39,572.84	41,545.99	43,613.26
3	其他	增长率	-8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		其他	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
三	合计		67,876.47	71,688.80	75,081.24	77,461.61	79,863.54
四	增长率		13.3%	5.6%	4.7%	3.2%	3.1%

有关营业收入的预测，详见《营业收入预测表》。

2.营业成本

(1) 历史情况

长益光电公司营业成本主要为企业的生产成本，评估人员在企业管理当局提供的成本费用预测的基础上，通过对企业历史营业成本明细项的分析，成本主要包括直接材料、直接人工和制造费用。长益光电公司主营业务历史各类产品的成本及毛利率情况如下表：

历史主营业务成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	产品类别	项目	历史数据		
			2023 年	2024 年	2025 年
一		主营业务成本	21,533.82	40,098.88	48,084.59
1	手机镜头	毛利率	-16.2%	10.8%	18.4%
		2P-3P	9,136.40	10,945.89	9,204.31
		毛利率	-13.1%	25.4%	16.4%
		4P	3,454.82	6,679.34	8,935.78
		毛利率	-74.1%	15.0%	27.0%
		5P	524.60	6,655.18	7,629.21
		毛利率	-16.9%	16.4%	20.5%
		小计	13,115.82	24,280.41	25,769.29
2	泛安防业务	毛利率	-1.3%	5.9%	12.8%
		1MP-3MP	2,628.12	3,988.22	6,559.61
		毛利率	2.0%	9.7%	14.9%
		4MP	2,497.60	4,867.26	5,888.63
		毛利率	2.0%	13.4%	25.0%
		5MP 及以上	3,110.67	5,510.10	8,829.91
		毛利率	1.0%	10.2%	18.8%
		小计	8,236.39	14,365.58	21,278.15
3	其他	毛利率	16%	-1%	20%
		其他	181.62	1,452.89	1,037.15
三		合计	21,533.82	40,098.88	48,084.59
三		综合毛利率	-9.0%	13.7%	19.8%
四		营业成本/营业收入	109.0%	86.3%	80.2%

1) 手机镜头业务毛利率历史情况说明:

长益光电公司主要产品为手机镜头，智能手机需求已在前期年度提前释放，叠加外部环境的影响，行业整体景气程度趋向疲软，智能手机需求大幅下降，相应地手机镜头的需求大幅下降，行业处于供过于求的状态，导致长益光电公司的手机镜头销售额大幅下降。此外，因消费市场竞争加剧，长益光电公司手机镜头2023 年销售单价因此有所降低，同时公司固定开支保持平稳，因此2023 年毛利率极低，出现了亏损。

2024 年，在国家宏观经济政策刺激及 AI 技术等新技术带动下，国内消费市场、光学镜头行业均开始回暖，另由于2023 年手机镜头处于行业低谷，业内优胜劣汰，

部分过剩落后产能在优化调整中得到削减。根据 TSR 统计数据，2024 年全球智能手机出货量为 14.09 亿部，同比增长了 2%，实现连续两年下滑后的反弹。得益于 2024 年行业景气度大幅回升，供大于求的局面得到根本扭转，长益光电公司 2024 年手机镜头销售额同比大幅增长，销售单价也得到较大的提升，故毛利率出现增长，利润水平得到逐步回升。

2) 泛安防业务毛利率历史情况说明：

泛安防业务历史年度毛利率极低，主要是因为长益光电前期为拓张抢占市场，生产了较多中低端的产品，该部分产品毛利率较低，同时为抢占市场会给予客户较高的折扣，导致销售单价偏低。毛利率逐年提升，从 2021 年的负毛利上升至 2024 年的约 10%，2025 年，长益光电公司的安防监控镜头的毛利率继续上升至约 17%。主要因为：（1）随着市场布局的持续深化，长益光电公司凭借稳定的产品质量和不断优化的服务体系，在行业内逐步积累起产品影响力带来订单量上升；（2）随着订单量的持续增长，推动了产量增加、稼动率和良率提升，形成规模效应，使得单位固定成本不断摊薄，促使平均生产成本显著下降，最终实现了毛利率的由负转正。（3）公司未来将发展重心在中高端的泛安防业务的发展上，该部分业务毛利率较中低端毛利率高，有助于实现毛利率的增长。

（2）未来预测

主营业务成本未来预测情况如下：

1) 对于手机镜头业务，目前手机行业景气度开始回升，为保持公司经营持续稳定发展，长益光电公司经营首要任务是稳中求进，在手机镜头的成熟业务上的战略规划为优先承接高附加值订单，保持核心业务的合理利润水平，以支撑公司整体经营持续发展，长益光电公司预计未来产品的毛利率会略有降低，主要原因①预计未来销售单价回落导致毛利率降低 ②是考虑到目前被评估单位员工未正常缴纳社保，本次评估出于谨慎性考虑，预计未来员工正常缴纳社保，导致成本增加毛利率降低。

2) 对于泛安防业务的毛利率，考虑到目前被评估单位员工未正常缴纳社保，本次评估出于谨慎性考虑，预计未来员工正常缴纳社保，导致成本增加毛利率降低。

3) 对于其他业务，企业预计保持 5%的毛利率水平。

综上，长益光电公司未来年度各类产品的主营业务成本预测如下表：

主营业务成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	产品类别	项目	未来数据预测				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一		主营业务成本	55,774.40	59,215.03	62,186.71	64,289.58	66,427.83
1	手机镜头	毛利率	16.4%	15.6%	15.6%	15.6%	15.6%
		2P-3P	8,447.26	8,125.21	8,002.37	7,863.95	7,706.67
		毛利率	14.4%	13.6%	13.6%	13.6%	13.6%
		4P	10,534.92	10,971.37	11,097.54	11,208.51	11,298.18
		毛利率	25.2%	24.4%	23.6%	22.9%	22.1%
		5P	8,276.23	8,714.87	9,154.13	9,588.10	10,009.98
		毛利率	18.6%	17.8%	17.6%	17.4%	17.2%
		小计	27,258.41	27,811.44	28,254.04	28,660.57	29,014.83
2	泛安防业务	毛利率	11.3%	11.3%	11.3%	11.3%	11.3%
		1MP-3MP	6,270.44	6,069.78	5,959.42	5,944.53	5,913.24
		毛利率	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%
		4MP	7,773.30	8,550.63	9,234.68	9,696.42	10,181.24
		毛利率	22.2%	21.5%	20.7%	20.3%	19.9%
		5MP 及以上	13,332.25	15,643.17	17,598.57	18,848.07	20,178.52
		毛利率	17.5%	17.4%	17.1%	17.0%	16.8%
		小计	27,375.99	30,263.59	32,792.68	34,489.01	36,273.00
3	其他	毛利率	5%	5%	5%	5%	5%
		其他	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00
三		合计	55,774.40	59,215.03	62,186.71	64,289.58	66,427.83
三		综合毛利率	17.8%	17.4%	17.2%	17.0%	16.8%
四		营业成本/营业收入	82.2%	82.6%	82.8%	83.0%	83.2%

有关营业成本的预测，详见《营业成本预测表》。

3.税金及附加预测

长益光电公司的税金及附加包括：城建税、教育费附加、地方教育费附加及印花税等。其中城市维护建设税按应缴增值税额的 5%计缴；教育费附加按应缴增值税额的 3%计缴；地方教育费附加按应缴增值税的 2%计缴。印花税按 0.03%计缴，本次评估对于税金及附加中的应交增值税，参考其占历史收入的比例进行预测。

税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

未来预测				
2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
339.23	358.28	375.24	387.13	399.14
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%

有关税金及附加的预测，详见《税金及附加预测表》。

4.销售费用预测

销售费用主要为销售人员的职工薪酬、社会保险、差旅费以及其他费用。评估人员对各类费用分别预测如下：

销售人员职工薪酬包括人员工资和根据人员工资计提的社保等。人员工资是公司营运过程中产生的销售部门人员的工资奖金，评估人员根据历史的人员工资水平，结合公司的人事发展策略通过预测未来年度的销售业务人员人数和人均月工资确定预测期的人员工资；历史年度因企业大部分员工未缴纳社保和公积金，本次评估对于未来社保及公积金的预测，以被评估单位的工资为基础，参照评估单位历史欠缴社保及公积金占工资的比例预测社保及公积金。

折旧费，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧费用。

其他销售费用，评估人员根据各项费用在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，参考企业历史年度的费用发生额确定合理的增长比率预测未来年度中的相应费用。

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	未来预测数据				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	工资薪金	429.00	437.58	476.09	485.61	495.32
2	福利费	5.78	5.89	6.41	6.54	6.67
3	社保公积金	48.65	49.63	53.99	55.07	56.17
4	物料消耗	8.62	9.10	9.53	9.84	10.14
5	工会经费	0.22	0.23	0.25	0.25	0.26
6	折旧费	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

序号	费用明细项	未来预测数据				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
7	办公费	1.00	1.03	1.06	1.09	1.13
8	水电费	24.61	25.35	26.11	26.89	27.70
9	差旅费	36.11	38.14	39.95	41.21	42.49
10	业务招待费	44.07	46.54	48.74	50.29	51.85
11	运输费					
12	广告宣传费	43.86	45.18	46.53	47.93	49.37
13	租赁费	16.43	17.12	18.08	18.08	18.08
14	样品费	24.47	25.84	27.06	27.92	28.79
15	装修摊销	-	-	-	-	-
16	其他					
25	合计	683.33	702.13	754.31	771.23	788.46
26	销售费用/营业收入	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

有关销售费用的预测，详见《销售费用预测表》。

5.管理费用预测

管理费用中的工资是管理部门人员的职工薪酬，评估人员根据历史的人员工资水平，结合公司的人事发展策略通过预测未来年度的管理人员人数和人均月工资确定预测期的人员工资；历史年度因企业大部分员工未缴纳社保和公积金，本次评估对于未来社保及公积金的预测，以被评估单位的工资为基础，参照评估单位历史欠缴社保及公积金占工资的比例预测社保及公积金。

折旧费，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧费用。

其他管理费用。主要是公司运营过程中产生的办公费、业务招待费、差旅费等，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度中的其他管理费用。

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	未来预测数据				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	工资薪金	1,355.20	1,456.36	1,485.48	1,515.19	1,545.50

序号	费用明细项	未来预测数据				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	福利费	63.93	68.70	70.08	71.48	72.91
3	社保公积金	172.57	185.45	189.16	192.94	196.80
4	折旧费	77.49	79.09	74.74	76.08	76.30
5	办公费	26.42	27.22	28.03	28.87	29.74
6	水电费	83.18	85.67	88.24	90.89	93.61
7	差旅费	30.53	31.44	32.39	33.36	34.36
8	业务招待费	30.27	31.97	33.48	34.55	35.62
9	汽车费用	14.70	15.14	15.59	16.06	16.54
10	保险费	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50
11	维修费	1.16	1.19	1.23	1.26	1.30
12	残疾人就业保障金	43.82	47.09	48.03	48.99	49.97
13	租赁费	50.00	52.08	55.00	55.00	55.00
14	无形资产摊销	13.74	6.83	6.83	6.05	5.91
15	长期待摊费摊销					
16	咨询服务费	53.21	54.81	56.45	58.14	59.89
17	中介机构费	43.44	44.74	46.09	47.47	48.89
18	搬迁费					
19	装修摊销					
20	工会经费	4.80	5.16	5.26	5.37	5.47
21	其他	1.73	1.78	1.83	1.89	1.94
22	专利使用费	3.94	4.06	4.18	4.31	4.44
23	广宣费					
24	离职补偿金					
25	股份支付					
26	合计	2,074.11	2,202.90	2,246.33	2,292.26	2,338.69
27	管理费用/营业收入	3.1%	3.1%	3.0%	3.0%	2.9%

有关管理费用的预测，详见《管理费用预测表》。

6.研发费用预测

研发费用中的工资是管理部门人员的职工薪酬，评估人员根据历史的人员工资水平，结合公司的人事发展策略通过预测未来年度的研发人员人数和人均月工资确定预测期的人员工资；历史年度因企业大部分员工未缴纳社保和公积金，本次评估对于未来社保及公积金的预测，以被评估单位的工资为基础，参照评估单

位历史欠缴社保及公积金占工资的比例预测社保及公积金。

折旧费，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧费用。

其他研发费用。主要是公司运营过程中产生的材料费等，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度中的其他研发费用。

研发费用预测表

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	未来预测数据				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	工资薪金	2,196.95	2,327.91	2,418.85	2,512.50	2,597.38
2	社保公积金	207.36	219.72	228.30	237.14	245.15
3	福利费	31.46	33.33	34.64	35.98	37.19
4	材料耗用	1,803.84	1,905.15	1,995.31	2,058.57	2,122.40
5	水电费	93.27	96.07	98.95	101.92	104.98
6	折旧摊销费	83.06	67.88	61.56	70.81	81.05
7	其他	121.07	127.87	133.92	138.17	142.45
8	厂房租赁费	46.83	48.78	51.51	51.51	51.51
9	装修款					
25	合 计	4,583.83	4,826.72	5,023.04	5,206.59	5,382.12
26	研发费用/营业收入	6.8%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%

有关研发费用的预测，详见《研发费用预测表》。

7.财务费用预测

财务费用中主要是银行存款所带来的利息收入、手续费和利息支出等。由于经营现金的货币时间价值已在评估值中体现，所以不再对利息收入进行预测；手续费与营业收入紧密相关，故评估时以预测年度的营业收入为基础，参考历史年度的手续费支付水平预测未来年度的手续费；利息支出与公司的借款本金和利率密切相关，故估值时以预测年度的借款金额为基础，参考估值基准日同期贷款利率水平预测未来年度的利息支出。

财务费用预测表

金额单位：人民币万元

序号	费用明细项	未来预测数据				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	短期银行借款利息支出	312.07	312.07	312.07	312.07	312.07
11	租赁负债利息支出					
12	利息支出小计	312.07	312.07	312.07	312.07	312.07
13	利息收入					
14	手续费	10.86	11.47	12.01	12.39	12.78
15	汇兑损益					
17	合计	322.93	323.54	324.09	324.47	324.85
17	财务费用/营业收入	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%

有关财务费用的预测，详见《财务费用预测表》。

8.资产减值损失

企业资产减值损失主要为计提存货跌价准备以及计提坏账准备所形成，因企业逐年加强存货和应收账款的管理，近年减值准备的金额呈下降趋势，从谨慎角度考虑，未来不再预测资产减值损失。

9.营业外收支预测

由于营业外收入和营业外支出均为偶发性的收入及支出，具有较大的不确定性，长益光电公司对营业外收支等非常态项目也缺乏预测依据，故在未来年度不再预测该类收入及支出。

10.企业所得税的预测

长益光电公司具有高新技术企业资质，本次评估假设企业享受目前的税收优惠后继续申请高新技术企业资质续期，未来预测期仍可享受高新技术企业 15%所得税政策。本次评估因长益光电的研发费用基本按 100%加计扣除，预测期研发费用高于利润总额，故预测期所得税费用均为 0。

（四）企业自由现金流的预测

企业自由现金流 = 净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

1.净利润的预测

根据以上各收益指标的预测值，可以直接求得未来每年的净利润。

净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

有关净利润的预测，详见《现金流量测算表》。

2.折旧及摊销的预测

根据企业财务报告和资产负债调整情况表，截至评估基准日被评估单位折旧及摊销情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	预测期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
一	折旧摊销合计	3,710.24	3,371.63	2,892.00	2,743.51	3,069.56	3,069.56
1	折旧	2,831.09	2,701.25	2,357.85	2,131.21	2,260.09	2,260.09
2	摊销	879.15	670.37	534.15	612.29	809.47	809.47

对于今后每年资本性支出形成的各类资产，其折旧年限按以上年限计算折旧。

有关折旧及摊销的预测，详见《折旧/摊销预测表》。

3.资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。

本次评估我们采用如下方式预测资本性支出（均为不含税价）：

维持现有生产能力的支出：依据管理当局的预测，结合评估人员的分析，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	预测期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
三	资本性支出合计	1,580.26	922.12	1,915.93	2,510.62	5,902.51	2,789.11
1	更新资本性支出	1,580.26	922.12	1,915.93	2,510.62	5,902.51	2,733.48
	房屋建筑物	-	-	-	-	-	9.81
	机器设备	1,457.49	668.04	1,714.48	1,746.46	5,401.47	2,295.93
	车辆	-	-	-	-	-	28.99
	电子设备	122.77	239.72	172.98	328.26	82.29	100.42
	无形资产及其他资产	-	14.36	28.47	435.91	418.75	298.33
2	新增资本性支出	-	-	-	-	-	55.63
	房屋建筑物						
	机器设备						
	车辆						
	电子设备						

序号	项目	预测期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
	无形资产及其他资产						

有关资本性支出的预测，详见《资本性支出预测表》。

4. 营运资金增加额预测

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项（应收账款）等所需的资金以及应付的款项等。通过测算基期流动资产和流动负债。

预测关心的是敏感项目，敏感项目是指直接随销售额变动的资产、负债项目，营运资金敏感项目主要包括经营性现金、应收类款项、应付类款项、存货等。其中，应收类款项主要包括应收账款、应收账款融资、应收票据、合同资产、预付款项、与生产经营相关的其他应收款等，应付类款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款、合同负债、与生产经营相关的其他应付款等。通常其他应收款和其他应付款核算内容中有部分非正常的经营性往来，周转不确定，其他项目发生与否及额度大小与营业活动规模不具有较强的相关性，预测时设定其保持不变。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需敏感项目因素，其后各年这些项目金额，企业也根据经营规模的扩大，结合以往经营进行了预测。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=最低现金保有量+经营性应收款项+存货-经营性应付款项

最低现金保有量=年付现成本÷12 个月×安全现金保有月份

经过上述分析，长益光电公司营运资金预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	未来预测				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本	17,013.69	17,970.08	18,843.92	19,442.38	20,003.54
营运资本增加额	694.14	956.39	873.84	598.47	561.16

有关营运资金的预测，详见《营运资金预测表》。

（五）折现率的确定

本评估报告的折现率采用加权资金成本 WACC，即期望的总投资收益率，为期望的股权收益率和所得税调整后的债权收益率的加权平均值。

1.股权收益率的确定

股权收益率利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）确定，计算公式为：

$$Re=Rf+\beta\times MRP+Rs$$

其中：Re 为股权收益率；Rf 为无风险收益率； β 为企业风险系数；MRP 为市场风险溢价；Rs 为公司特有风险调整系数

（1）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据中国资产评估协会网站公布的财政部-中国国债收益率曲线信息，10 年期以上国债在评估基准日的到期年收益率为 1.84%，本评估报告以该收益率作为无风险收益率。详见《无风险收益率计算表》。

（2） β 的确定

本次评估我们是选取同花顺 iFinD 数据端公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，对比公司的 β 值为含有自身资本结构的 β 值，将其折算为不含自身资本结构的 β 值。

1) 对比公司基本情况：

可比公司 1

证券简称：福光股份

证券代码：688010.SH

注册资本：16,056.1578 万元

成立时间：2004-02-03

首发上市日期：2019/7/22

经营范围：光学镜头、光学元器件、光电仪器、光学电子产品、通信设备、计算机及其他电子设备、环保设备的研究开发、生产、加工、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

公司简介：

福建福光股份有限公司是专业从事军用特种光学镜头及光电系统、民用光学镜头、光学元组件等产品科研生产的高新技术企业。公司产品涵盖激光、紫外、可见光、红外全光谱镜头及光电系统，其"定制产品"广泛应用于"神舟系列"、"嫦娥探月"及"天问一号"火星探测等国家重大航天任务；"非定制产品"包括安防镜头、车载镜头、机器视觉镜头等，是华为、安讯士、博世、霍尼韦尔、海康威视等国内外知名企业的主要镜头供应商。

主要业务财务情况：

I 主营产品					截止时间：2025-06-30
主营产品/服务	营业收入(万元)	营业收入占比	营业成本(万元)	营业成本占比	毛利率
非定制光学镜头	20,039.54	67.08%	17,427.16	70.25%	13.04%
非定制产品	5,275.28	17.66%	4,591.29	18.51%	12.97%
定制产品	4,558.43	15.26%	2,789.10	11.24%	38.81%

可比公司 2

证券简称：力鼎光电

证券代码：605118.SH

注册资本：40,650 万元

成立时间：2002-11-22

首发上市日期：2020/7/30

经营范围：从事光学镜头及配套光学产品的设计、研发、制造和销售，主要产品包括定焦、变焦、鱼眼、无畸变等系列光学镜头，广泛应用于安防监控、车载成像、智能家居、机器视觉、新兴消费类电子等领域。

公司简介：厦门力鼎光电股份有限公司是专业从事光学镜头产品研发、设计、生产和销售的高新技术企业。公司核心产品包括各种规格的安防监控镜头、车载镜头、机器视觉镜头及新兴消费类电子光学解决方案，具备从光学设计、模具制造到精密加工的全产业链生产能力。公司坚持自主创新与技术积累，产品以高精度、高稳定性和环境适应性强的特点获得市场认可，与国内外众多知名设备制造商建立了长期稳定的合作关系。

主要业务财务情况：

I 主营产品					截止时间：2025-06-30
主营产品/服务	营业收入(万元)	营业收入占比	营业成本(万元)	营业成本占比	毛利率
光学镜头	34,367.35	92.42%	17,428.02	91.79%	49.29%
配件及其他	2,807.92	7.55%	1,557.99	8.21%	44.51%
其他业务	10.98	0.03%	--	--	--

可比公司 3

证券简称：联合光电

证券代码：300691.SZ

注册资本：26,676.799 万元

成立时间：2005-08-23

首发上市日期：2017/8/11

经营范围：光学镜头、光学元器件、光电产品、监控设备、车载影像系统、光学电子元器件、仪器仪表、智能控制系统、安防设备的研发、设计、制造和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司简介：中山联合光电股份有限公司是一家集光学成像系统设计及开发、光学镜头精密制造与销售于一体的高新技术企业。公司专注于光学影像技术，产品线涵盖高端变焦镜头、车载光学系统、新型显示光学模组、智能家居视觉解决方案、机器视觉与人工智能成像系统等核心领域。现已成为安防监控、智能驾驶、物联网视觉应用等领域的光学方案核心供应商，并为多家全球知名品牌提供定制化光学产品与技术支持。

主要业务财务情况：

■ 主营产品					截止时间：2025-06-30
主营产品/服务	营业收入(万元)	营业收入占比	营业成本(万元)	营业成本占比	毛利率
安防类	49,621.50	55.44%	37,106.54	56.48%	25.22%
非安防类	35,348.38	39.49%	27,048.92	41.17%	23.48%
其他产品	4,533.38	5.07%	1,538.42	2.34%	66.06%

可比公司 4

证券简称：宇瞳光学

证券代码：300790.SZ

注册资本：34,254.5791 万元

成立时间：2011-09-06

首发上市日期：2019/9/20

经营范围：光学镜头、光学元器件、光电仪器、光学电子产品、安防监控设备及相关产品的研发、生产、销售及技术咨询与服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限制或禁止的除外）。

公司简介：东莞市宇瞳光学科技股份有限公司是全球领先的安防监控镜头制造商，专注于光学镜头的研发、生产与销售。公司核心产品涵盖各类安防监控定

焦、变焦镜头，广泛应用于公共安防、智能交通、智能家居、机器视觉等领域。作为安防镜头领域的龙头企业，宇瞳光学与全球主流安防设备厂商建立了稳固的合作关系，并持续拓展车载镜头、新兴消费电子等市场，致力于为全球客户提供高性能的光学成像解决方案。

主要业务财务情况：

主营产品		截止时间：2025-06-30				
主营产品/服务	营业收入(万元)	营业收入占比	营业成本(万元)	营业成本占比	毛利率	
安防镜头	78,153.46	55.21%	59,247.76	55.58%	24.19%	
车载类	16,357.76	11.55%	12,368.58	11.60%	24.39%	
智能家居	14,196.25	10.03%	11,137.34	10.45%	21.55%	
汽车部品	9,865.60	6.97%	8,114.95	7.61%	17.74%	
新消费市场	8,274.13	5.84%	5,742.56	5.39%	30.60%	
其他业务	7,398.88	5.23%	5,213.98	4.89%	29.53%	
应用光学	4,849.00	3.43%	3,315.37	3.11%	31.63%	
机器视觉	2,472.52	1.75%	1,450.93	1.36%	41.32%	

2) 计算对比公司的 β_U

$$\beta_U = \beta_L / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 β_U 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 β_U 。对比公司的 β 值计算情况如下：

序号	证券代码	证券简称	主营行业	原始 BETA	调整 后 BETA	资本结 构(D/E)	所得 税率 (T)	计算 无财 务杠 杆 BETA
平均				1.1869	1.1252	11.87%		1.0209
1	300790.SZ	宇瞳光学	计算机--计算机设备--安防设备	1.4318	1.2893	23.38%	15.00%	1.0756
2	688010.SH	福光股份	电子--光学光电子--光学元件	1.0648	1.0434	14.06%	15.00%	0.9321
3	605118.SH	力鼎光电	计算机--计算机设备--安防设备	0.9925	0.9950	0.24%	15.00%	0.9930
4	300691.SZ	联合光电	计算机--计算机设备--安防设备	1.2585	1.1732	9.79%	15.00%	1.0831

3) 计算被评估单位 β_L

根据以下公式，计算被评估单位 β_L

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

将被评估单位 β_L 作为计算被评估单位 WACC 的 β 。

(3) 资本结构

收益法评估，采用的资本结构为可比公司资本结构平均值作为目标资本结构或被评估单位真实资本结构。

通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采可比公司资本结构平均值作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

（4）市场风险溢价的确定

MRP 为市场风险溢价（Market Risk Premium）。市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。其中，市场投资报酬率采用中国沪深 300 指数成分股年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此我们选用的沪深 300 指数成分股年末收盘价为包含每年分红、派息和送股等产生收益的复权价。一般认为几何平均收益率能更好地反映股市收益率，我公司根据 Wind 资讯数据系统公布的沪深 300 指数成分股后复权交易收盘价作为基础数据测算市场风险溢价为 6.46%，本次评估市场风险溢价取 6.46%。

（5）公司特有风险调整系数 R_s 的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资收益率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资收益率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额收益率。

公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特别风险包括，但不局限于：客户聚集度过高特别风险、产品单一特别风险、市场集中特别风险、原材料供应聚集过高特别风险、公司治理风险、管理者特别风险等。综合以上因素及结合企业目前经营现状，确定本次评估公司特有风险调整系数为 2.5%。

2. 债权收益率的确定

债权收益率实际上是被评估企业的债权人期望的投资收益率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资收益率也应不尽相同，因此企业的债权收益率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

鉴于债权收益率需要采用复利形式的到期收益率；同时，在采用全投资现金

流模型并且选择行业最优资本结构估算 WACC 时，债权收益率 R_d 应该选择该行业所能获得的最优的 R_d ，因此，一般应选用投资与标的企业相同行业、相同风险等级的企业债券的到期收益率作为债权收益率指标。

3. 被评估单位折现率的确定

加权平均收益率利用以下公式计算：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：WACC 为加权平均收益率；E 为股权价值； R_e 为股权收益率；D 为付息债权价值； R_d 为债权收益率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到被评估单位加权平均收益率为 10.65%，我们以其作为被评估单位的折现率。

WACC 的计算详见《加权平均资本成本计算表》。

4. 预测期后折现率的确定

预测期后永续期折现率与预测期取值一致。

（六）预测期后的价值确定

本次评估经分析，企业预测期末基本进入稳定期，因此，预测期后的现金流按预测期末年确定。

（七）非经营性资产、负债及付息负债的评估

1. 非经营性资产和负债（含溢余资产）

非经营性资产中的其他应收款按核实后的账面值确定为评估值。

2. 付息负债

付息负债中的短期借款、长期借款，按核实后的账面价值确定评估值。

（八）收益法测算结果

金额单位：人民币万元

项目	未来预测					
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	稳定期
经营现金流	8,120.96	7,743.90	7,375.60	7,245.94	7,584.08	7,584.08
减：资本性支出	1,580.26	922.12	1,915.93	2,510.62	5,902.51	2,789.11
营运资金 增加/减少	694.14	956.39	873.84	598.47	561.16	
企业自由现金流	5,846.55	5,865.39	4,585.83	4,136.85	1,120.41	45,023.23
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

折现率	10.65%	10.65%	10.65%	10.65%	10.65%	10.65%
折现系数	0.9507	0.8592	0.7765	0.7017	0.6342	0.6342
企业自由现金流现值	5,558.07	5,039.30	3,560.74	2,902.95	710.55	28,553.23
企业价值						46,324.84
减：付息负债						12,841.06
加：非经营性资产净值						8.73
股东全部权益价值						33,500.00

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产及负债价值-付息负债价值

=33,500.00 万元（取整）

经综合分析及计算，截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，长益光电公司的股东全部权益在持续经营条件下收益法的评估值为人民币 33,500.00 万元。

第六章 评估结论及分析

一、评估结论及增减值原因分析

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对长益光电公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

长益光电公司于评估基准日的总资产账面价值为 62,049.79 万元，评估价值为 69,249.24 万元，增值额为 7,199.45 万元，增值率为 11.60%；总负债账面价值为 38,409.31 万元，评估价值为 38,409.31 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 23,640.48 万元，股东全部权益评估价值为 30,839.93 万元，增值额为 7,199.45 万元，增值率为 30.45%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	1	39,341.12	40,315.53	974.41	2.48
非流动资产	2	22,708.67	28,933.71	6,225.04	27.41
长期股权投资	3	2,007.00	6,370.18	4,363.18	217.40
固定资产	4	9,033.61	9,672.89	639.28	7.08
在建工程	5	1,239.01	1,239.01	-	-
使用权资产	6	4,530.83	4,530.83	-	-
无形资产	7	26.02	1,255.96	1,229.94	4,726.90
长期待摊费用	8	3,096.71	3,096.71	-	-
递延所得税资产	9	2,686.02	2,678.66	(7.36)	(0.27)
其他非流动资产	10	89.47	89.47	-	-
资产总计	11	62,049.79	69,249.24	7,199.45	11.60
流动负债	12	32,171.81	32,171.81	-	-
非流动负债	13	6,237.50	6,237.50	-	-

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%
负债总计	14	38,409.31	38,409.31	-	-
股东全部权益	15	23,640.48	30,839.93	7,199.45	30.45

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估，东莞市长益光电股份有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 33,500.00 万元，较母公司口径股东全部权益账面价值 23,640.48 万元，评估增值 9,859.52 万元，增值率 41.71%。较合并口径股东全部权益账面价值 25,747.44 万元，评估增值 7,752.56 万元，增值率 30.11%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	39,341.12			
非流动资产	2	22,708.67			
长期股权投资	3	2,007.00			
固定资产	4	9,033.61			
在建工程	5	1,239.01			
使用权资产	6	4,530.83			
无形资产	7	26.02			
长期待摊费用	8	3,096.71			
递延所得税资产	9	2,686.02			
其他非流动资产	10	89.47			
资产总计	11	62,049.79			
流动负债	12	32,171.81			
非流动负债	13	6,237.50			
负债总计	14	38,409.31			
股东全部权益	15	23,640.48	33,500.00	9,859.52	41.71

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

(三) 评估结论及增减值原因分析

长益光电公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 30,839.93 万元,收益法的评估结果为 33,500.00 万元,差异额为 2,660.07 万元,差异率为 8.63%。两种评估方法产生差异的主要原因是:

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的测算结果。长益光电公司属于镜头生产企业,该公司有着十年以上的技术积累及销售渠道,有着较完备的研发队伍,资产基础法评估测算时,对企业生产经营起关键作用的人力资源、研发能力、企业拥有的品牌等因素的价值则无法体现,不能体现出长益光电公司日后的收益能力。相对于收益法而言,资产基础法的角度和途径是间接的,在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度,将被评估单位预期收益资本化或折现,以评价评估对象的价值,体现收益预测的思路。收益法的测算结果体现了无法在资产基础法体现的企业所拥有的人力资源、销售渠道、客户资源、管理团队和能力的价值,相比较而言,收益法的测算结果更为合理。

综上所述,我们认为收益法评估结果更能反映长益光电公司股东全部权益价值,因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即长益光电公司的股东全部权益价值为 **33,500.00 万元**(大写金额为叁亿叁仟伍佰万元整)。

(四) 评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评

估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估说明没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

本说明依据中国资产评估准则编制

中山联合光电科技股份有限公司拟进行资产重组
涉及的东莞市长益光电股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

长投评估说明-江西省长益光电有限公司

宇威评报字[2026]第 117 号

（共二册，第二册）

同致诚宇威国际资产评估（深圳）有限公司

2026 年 8 月 24 日



目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	4
一、评估对象与评估范围.....	4
二、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....	11
三、引用其他机构出具的报告结论的情况.....	11
第二章 资产核实情况总体说明.....	12
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	12
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	12
三、核实结论.....	12
第三章 资产基础法评估技术说明.....	13
一、流动资产评估技术说明.....	13
二、非流动资产评估技术说明.....	19
三、流动负债评估技术说明.....	72
四、非流动负债评估技术说明.....	73
第四章 评估结论及分析.....	75
一、评估结论及增减值原因分析.....	75
二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	76

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明，评估结论及分析组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

评估对象为江西省长益光电有限公司的股东全部权益价值。

1.被评估单位注册登记情况

名称：江西省长益光电有限公司（以下简称为“江西长益公司”）

统一社会信用代码：91360313MA36UMH26X

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省萍乡市湘东区陶瓷产业基地

法定代表人：王锦平

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2017-10-11

营业期限：2017-10-11 至 无固定期限

经营范围：一般项目：光学仪器制造，光学仪器销售，照相机及器材制造，照相机及器材销售，机械设备租赁，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，货物进出口，技术进出口（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2.股权结构

截至评估基准日，企业各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	东莞市长益光电股份有限公	2000.00	100.00	2000.00	100.00
	合计	2000.00	100.00	2000.00	100.00

3.经营业务

江西长益公司主要是对手机镜头的研发、生产和销售。

江西长益公司目前的主要产品包括手机镜头客户主要为舜宇光学、新旭光学。

4. 近两年一期的资产、负债和财务、经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：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
资产总额	16,661.75	17,732.01	17,260.17
负债总额	11,700.37	11,737.22	13,008.22
股东全部权益	4,961.38	5,994.79	4,251.95
项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	7,274.81	12,941.91	13,519.45
利润总额	-1,789.80	998.07	2,182.41
净利润	-1,416.07	1,033.41	2,057.17

以上财务数据均已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）。

5. 主要会计政策及税项

（1）主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

（2）主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴
教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 3% 计缴
地方教育费附加	按应缴纳的流转税及当期免抵增值税额的 2% 计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 15% 计缴

（3）税收优惠及相关批文

1) 江西长益公司于 2025 年 10 月 29 日通过高新技术企业复审，取得编号为 GR202536000915 的高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法规定，该公司 2025-2027 年度企业所得税率适用 15%。

2) 根据财政部、税务总局发布《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策

的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 7 号）规定，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。江西长益公司为开发新技术、新产品发生的研发费用享受企业所得税前加计扣除的税收优惠。

3) 根据《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 43 号），长益光电公司作为先进制造业企业，可按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额。

（二）评估范围

评估范围为江西省长益光电有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）。总资产账面价值为 17,260.17 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 13,008.22 万元；净资产账面价值为 4,251.95 万元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	89,307,039.37
货币资金	319,873.46
应收票据及应收账款	61,011,262.12
预付账款	227,350.46
其他应收款	197,816.36
存货	27,226,936.50
其他流动资产	323,800.47
二、非流动资产合计	83,294,684.13
固定资产	69,511,057.52
无形资产	7,803,734.91
长期待摊费用	334,287.59
递延所得税资产	5,645,604.11
三、资产总计	172,601,723.50
四、流动负债合计	113,763,526.69
应付票据及应付账款	25,683,009.60
应付职工薪酬	6,286,676.39
应交税费	467,296.48
其他应付款	81,326,544.22

科目名称	账面价值
五、非流动负债合计	16,318,661.77
递延收益	16,318,661.77
六、负债总计	130,082,188.46
七、净资产（所有者权益）	42,519,535.04

委托人和被评估单位已承诺本次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，账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZI50096 号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备等。

纳入评估范围的非实物资产主要为：无形资产、货币资金、应收账款等。

以上资产的类型及特点如下：

1.存货

存货主要包括原材料、委托加工物资、在库周转材料、产成品、在产品、发出商品，分布在厂区内的仓库里。企业每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

2.房屋建（构）筑物

（1）房屋建筑物

房屋建筑物主要包括：宿舍楼、配电间、生产车间、门卫等。位于：湘东区下埠镇大陂村、木马村。建筑日期主要为：2018 年 9 月。主要用于：办公、生产。建筑结构包括：钢混、钢结构、混合结构。除办公楼为中等装修、其余均为简单装修。企业日常管理维护制度健全，房屋大部分质量良好。

（2）构筑物

构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要有装修，污水池、路面等其他。

3.机器设备

（1）机器设备

机器设备共 1080 项 1230 台/套，设备购置于 2018-2025 年间。主要为注塑机、机械手 HOP-C-550X、水循环式模温机等。部分设备购置时间较早。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

（2）车辆

运输车辆共 2 辆，购置于 2018-2024 年。车辆类型均为多用途乘用车，品牌为哈弗和广汽传祺，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(3) 电子设备

电子设备共 60 项 89 台/套，设备购置于 2018-2025 年。主要有电脑、打印机、空调、考勤机等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

4.无形资产

(1) 账面记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：土地使用权、办公软件等。上述其他无形资产均为被评估单位于 2018-2021 年期间外购获得，基准日可正常使用。具体情况如下：

A.土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	登记日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	他项权利
1	赣(2021)湘东区不动产权第0000388-0000394号	土地	湘东区下埠镇大陂村、木马村	2021-04-01	工业用地	工业	2068-10-16	五通一平	50,378.00	无

B.办公软件

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	账面价值(元)
1	ERP 管理系统	2018/05	10	18,965.76
2	ERP 管理系统	2020/01	10	13,883.50
3	ERP 管理系统	2020/09	10	8,910.89

C.专利

序号	证书号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
1	1977345	一种手机全景镜头	发明专利	邢皓宁	201310526568.2	2013-10-30	江西省长益光电有限公司	2016-3-9

(2) 账面未记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面未记录的无形资产包括：36 项专利（其中发明专利 4 项，实用新型专利 32 项），具体情况如下：

A.专利

序号	证书号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
1	22517965	一种耐磨损的光学镜头	实用新型	易雪峰	2024214546833	2024-06-25	江西省长益光电有限公司	2025-02-25
2	22214485	一种光学镜头固定结构	实用新型	易雪峰	2024211758110	2024-05-28	江西省长益光电有限公司	2024-12-24
3	22155181	一种带有防护组件的光学镜头	实用新型	易雪峰	2024210056356	2024-05-10	江西省长益光电有限公司	2024-12-13
4	22611467	一种镜片批量清洗机	实用新型	易雪峰	2024208855350	2024-04-26	江西省长益光电有限公司	2025-03-18
5	22612210	一种便于装配的光学镜头结构	实用新型	易雪峰	2024207494586	2024-04-12	江西省长益光电有限公司	2025-03-18
6	20515411	一种装配型组合式光学镜头	实用新型	易雪峰	2023222354559	2023-08-21	江西省长益光电有限公司	2024-02-27
7	20367475	一种耐高温的光学镜头	实用新型	易雪峰	2023220993558	2023-08-07	江西省长益光电有限公司	2024-01-23
8	20784497	一种可调节的光学镜头组件	实用新型	易雪峰	202321929443X	2023-07-21	江西省长益光电有限公司	2024-04-16
9	20440029	一种防摔型光学镜头	实用新型	易雪峰	2023217906592	2023-07-10	江西省长益光电有限公司	2024-02-06
10	20146525	一种防划伤光学镜头	实用新型	易雪峰	202321629471X	2023-06-26	江西省长益光电有限公司	2023-12-12
11	20030383	一种便于安装的组合式光学镜头	实用新型	易雪峰	2023215241522	2023-06-15	江西省长益光电有限公司	2023-11-21
12	18524163	一种镜片清洗装置	实用新型	易雪峰	202222658858X	2022-10-10	江西省长益光电有限公司	2023-03-03
13	18515326	一种镜片固定测厚装置	实用新型	易雪峰	2022225859955	2022-09-29	江西省长益光电有限公司	2023-03-03
14	18217128	一种镜片安装机构	实用新型	易雪峰	2022225105286	2022-09-22	江西省长益光电有限公司	2023-01-06
15	18228794	一种挡光片机	实用新型	易雪峰	2022223348283	2022-09-01	江西省长益光电有限公司	2023-01-06
16	17947813	一种镜片模具清洗机	实用新型	易雪峰	2022222461630	2022-08-25	江西省长益光电有限公司	2022-12-06
17	17965464	一种镜片检测装置	实用新型	易雪峰	2022221980546	2022-08-19	江西省长益光电有限公司	2022-12-06

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	证书号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
18	14385861	一种打压机用受台结构	实用新型	易雪峰	2021204065176	2021-02-24	江西省长益光电有限公司	2021-10-15
19	13993491	一种光学摄像头清洁装置	实用新型	易雪峰	2020229625736	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-20
20	13872844	一种自动翻转的光学摄像头	实用新型	易雪峰	2020229625596	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-06
21	14009745	一种光学摄像头保护罩外表面硬化装置	实用新型	易雪峰	2020229625774	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-24
22	14021882	一种摄像头的安装结构	实用新型	易雪峰	2020229625670	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-24
23	13646381	一种摄像头调试装置	实用新型	易雪峰	2020229626086	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-07-09
24	4495623	一种光学镜片模仁的固定治具	实用新型	袁焱平	2019207253589	2019-05-20	江西省长益光电有限公司	2020-01-31
25	4571647	一种镜头清洗用点胶盘	实用新型	冯俊强	2019207256214	2019-05-20	江西省长益光电有限公司	2020-02-21
26	8794245	一种手机镜头品质自动检测机的检测机构	实用新型	殷海明	2018217591604	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
27	9341408	一种手机镜头品质自动检测机的分料机构	实用新型	殷海明	2018217587172	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-09-06
28	8795754	一种手机镜头品质自动检测机的摆料机构	实用新型	王锦平	2018217587238	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
29	9341409	一种手机镜头品质自动检测机	实用新型	王锦平	2018217591591	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-09-06
30	8830885	一种手机镜头光固化设备	实用新型	殷海明	2018215651564	2018-09-26	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
31	8961060	一种硫系玻璃非球面镜片的模压模具	实用新型	殷海明	2018215390672	2018-09-20	江西省长益光电有限公司	2019-06-14

序号	证书号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
32	23139826	一种镜片耐磨性能检测设备	实用新型	易雪峰	2024213131310	2024-6-11	江西省长益光电有限公司	2025-7-25
33	4495623	一种光学镜片离心清洗设备	发明专利	王锦平、王杰	2018110902306	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-06-18
34	4571647	光学镜片离心清洗机	发明专利	王锦平、王杰	2018110902274	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-07-27
35	4502438	一种光学镜片离心清洗机	发明专利	王锦平、王杰	2018110904299	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-06-22
36	4287871	头戴式显示装置用、可提高用户体验的光学镜头系统	发明专利	不公告发明人	2017113021461	2016-04-29	江西省长益光电有限公司	2021-03-09

5.货币资金

货币资金主要为银行存款，基准日账面余额 319,873.46 元。

6.应收账款

应收账款共 4 项，主要为企业因销售货物业务，应向购货单位或接受劳务单位收取的款项，基准日账面原值 63,871,609.78 元，坏账准备为 2,860,347.66 元，账面净值为 61,011,262.12 元。

二、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

截至本次评估基准日，江西长益公司除前述申报的未入账无形资产外，未申报其它表外资产。

三、引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估说明不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为房地产、设备、其他资产和负债、收益法等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 货币资金

1. 评估范围

货币资金包括银行存款，货币资金类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
银行存款	319,873.46
合计	319,873.46

2. 核实过程

(1) 银行存款人民币账户 1 个。评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项，是否影响净资产。经核实，未达账项均为正常时间差异，不影响净资产。

3. 评估方法

对各项货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

4. 评估结果

货币资金评估结果及增减值情况如下表：

货币资金评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
银行存款	319,873.46	319,873.46	-	-
合 计	319,873.46	319,873.46	-	-

货币资金的评估价值为 319,873.46 元，评估无增减值。

(二) 应收款项融资

1. 评估范围

应收款项融资，主要为银行承兑汇票，账面价值 7,686,324.61 元。

2. 核实过程

资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收款项融资的发生时间、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。

3. 评估方法

通过核查，资产评估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，以核实后账面值为评估值。

4.评估结果

应收款项融资的评估值为 7,686,324.61 元，评估无增减值。

（三）应收账款、预付账款、其他应收款

1.评估范围

应收账款是企业因销售产品业务，应向购货单位或接受劳务单位收取的款项。

预付账款是企业按照购货合同规定预付给供应商的货款和预付油卡及保险费。

其他应收款。其款项主要内容是支付的部分员工社保、差旅费及备用金等。

上述各项应收款评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	56,185,285.17	2,860,347.66	53,324,937.51
预付账款	227,350.46	-	227,350.46
其他应收款	208,227.75	10,411.39	197,816.36

2.核实过程

（1）对应收账款、其他应收款，评估人员核对明细账与总账、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（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收账款、其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实，发现不存在应收账款存在不能回收的风险：

（2）对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等实物资产、验收记录及预付账款明细账，核实业务的真实性。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等的可能性。履行核实程序后，未发现不能收回相应资产或权利的

预付账款。

3.评估方法

(1) 对应收账款、其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关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，采用个别认定或账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为100%；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。

(2) 经核实，预付账款为预付的款项，均处于正常状态，未发现不能按时取得相对应的实物资产权利和权益情况，故按核实后的账面值确定评估值。

4.评估结果

应收账款、预付账款和其他应收款评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应收账款	53,324,937.51	53,324,937.51	-	-
预付账款	227,350.46	227,350.46	-	-
其他应收款	197,816.36	197,816.36	-	-

(四) 存货

1.评估范围

被评估单位存货主要有原材料、委托加工物资、产成品、在产品（自制半成品）、发出商品等，存货类型及账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,098,717.29	78,328.72	5,020,388.57
委托加工物资	1,553,780.33	-	1,553,780.33
在库周转材料	617,780.52	-	617,780.52
产成品（库存商品）	5,652,525.82	388,681.73	5,263,844.09
在产品（自制半成品）	7,909,359.25	669,996.91	7,239,362.34
发出商品	7,617,949.65	86,169.00	7,531,780.65
合 计	28,450,112.86	1,223,176.36	27,226,936.50

存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品（自制半成品）、发出商

品五类。

各类存货均分布在厂区内的仓库里，供应科、备件科的仓库格局布置合理，企业每年年末进行一次大盘点，江西长益每月末至次月初均会进行型材类的抽盘。

(1) 原材料主要包括各型号的底座、镜筒和挡光片等共计 129 项，均放在公司厂房内。

(2) 委托加工物资主要包括各型号的镜片、清洗上板等共计 15 项，均放在公司厂房内。

(3) 在库周转材料主要包括各型号的包装袋、印刷品等共计 63 项，均放在公司厂房内。

(4) 库存商品主要包括各型号的镜头共计 23 项，均放在公司厂房内。

(5) 在产品主要包括各型号的镜头及镜室共计 94 项，均放在公司厂房内

(6) 发出商品主要包括各型号的镜头、吸头及治具共计 22 项，对方单位有：东莞市长益光电股份有限公司和浙江舜宇光学有限公司。

2. 核实过程

对原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）等在库存放存货的核实

(1) 核实账面记录与申报表金额的一致性

(2) 对存货进行适当的鉴别和归类，分类的标准主要是数量和金额，将金额大并且具有盘点可操作性的存货归为一类，进行重点核实，与库房管理员、财务人员共同盘点，倒推至评估基准日数量，验证核实数量的准确性；对于数量较多金额较小的存货归为一类，以企业的盘点表为基础，随机抽查数量的准确性。对各类存货盘点达到其每类存货金额 50%以上。在盘点过程中，重点关注企业存货管理制度是否健全、仓储管理是否规范，内控制度是否完善、是否存在冷背残次等。

(3) 了解企业的采购流程、采购政策，抽查采购合同、入库单、出库单、发票、成本核算方法等，核实账面金额的真实性、准确性、完整性。

对委托加工物资、发出商品等存放在他处存货的核实

评估人员抽查核实了委托加工合同、销售合同、出库单、发票，并进行了函证，以核实账面记录数量、金额的真实性、准确性、完整性。

对在产品的核实

评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；然后对在产品（自制半成品）进行抽查盘点，核查完工入库记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额。

3.评估方法

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算,如下:

(1) 原材料的评估，评估人员通过企业近期购买合同、市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，以核实后的数量乘以近期市场购买价，确定评估值。对于部分计提跌价准备的原材料，经和企业核实，计提跌价准备后的价值基本等同于其回收价值，以计提跌价准备后的账面价值为评估值，对于全额计提跌价准备的原材料，经现场勘察并与企业相关人员沟通核实已无可回收价值，评估为零。

案例 1：原材料评估明细表序号 101

名称：原料 规格型号：EP8000 申报数量：1,855.10

账面单价：593.95 账面价值：1,101,835.28 实盘数量：1,855.10

评估单价：593.95

评估值=1,855.10×593.95=1,101,835.28（元）

(2) 产成品的评估

评估人员向企业了解了产成品市场适销情况，将产成品分为畅销产品（含以销定产产品）、正常销售产品、勉强销售产品和滞销产品四类。对于畅销产品和已销定产的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含营业税金及附加、所得税）确定评估值；对于正常销售产品，根据其不含税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；对于勉强销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销产品根据其可收回金额确定评估值。报废产品在待处理流动资产中按其残值确定评估值。跌价准备按零确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=产成品数量×该产品基准日不含税单价×(1-税金及附加率-销售费用率-所得税费用率-净利润率×扣减率)

不含税出厂销售单价格根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业历史的发生额分别

进行测算；适当比率按 50%计取。

案例 2

3596A-400 型号的镜头【存货-产成品（库存商品）评估明细表第 8 项】，账面价值 643,893.57 元，账面数量 1,108,985.00 个，近期不含税销售单价为 0.61 元，该产成品目前的销售情况为正常。

本次评估取 2025 年为依据进行测算，确定销售费用率为 1.07%，全部税金比率为 0.50%，销售收入净利润率为 3.08%，据此计算该产成品的评估值如下：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 0.77 \times 1,108,985.00 \times (1 - 1.07\% - 0.50\% - 50\% \times 6.17\%) \\ &= 237,303.49 \text{ (元)}\end{aligned}$$

（3）在产品（自制半成品）的评估

对仅领用了生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料。

（4）发出商品的评估

对发出商品，参照产成品的评估方法确定评估值，但不扣除销售费用、销售利润。

案例 3

镜头【存货-发出商品评估明细表第 7 项】，账面价值 2,922,915.13 元，账面数量 4,821,800.00 个，近期不含税销售单价为 0.77 元，该产成品目前的销售情况为正常。

通过对企业历史经营数据的分析计算，确定全部税金比率为 0.50%，据此计算该齿轮的评估值如下：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 4,821,800.00 \times 0.77 \times (1 - 0.50\%) \\ &= 3,694,230.41 \text{ (元)}\end{aligned}$$

4. 评估结果

各类存货评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
原材料	5,020,388.57	5,020,388.57	-	-
委托加工物资	1,553,780.33	1,553,780.33	-	-
产成品（库存商品）	5,263,844.09	6,495,148.69	1,231,304.60	23.39
在产品（自制半成品）	7,239,362.34	7,239,362.34	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
发出商品	7,531,780.65	10,224,624.19	2,692,843.54	35.75
合 计	27,226,936.50	31,151,084.64	3,924,148.14	14.41

存货增减值原因主要为：

产成品、发出商品增值原因为评估值包括市场销售利润，而账面成本不包括。

（五）其他流动资产

1.评估范围

其他流动资产包括一年以内待抵扣的增值税，账面价值 323,800.47 元。

2.核实过程

对待抵扣的增值税，评估人员了解了企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等，获取了企业的增值税纳税申报表，确认账面记录的正确性和真实性。

经核实，其他流动资产账面价值无误。

3.评估方法

以经核实无误的账面值作为评估值。

4.评估结果

其他流动资产的评估值为 323,800.47 元，评估无增减值。

二、非流动资产评估技术说明

（一）固定资产-房屋建筑物类

1.评估范围

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	项数	建筑面积 M2	账面价值	
				原值	净值
	合计	9	20,328.73	41,386,956.26	32,219,508.10
1	房屋建筑物	7	20,328.73	19,427,486.48	14,922,761.76
2	构筑物及其他辅助设施	2	-	21,959,469.78	17,296,746.34

房屋建筑物主要包括：宿舍楼、配电间、生产车间、门卫等。位于：湘东区下埠镇大陂村、木马村。建筑日期主要为：2018 年 9 月。主要用于：办公、生产。建筑结构包括：钢混、钢结构、混合结构。除办公楼为中等装修、其余均为简单装修。企业日常管理维护制度健全，房屋大部分质量良好。

2.核实过程

(1) 评估申报资料核查

首先，评估人员对被评估单位提交的房屋建筑物评估明细表各项申报资料进行审核，检查是否填写完整、规范；其次，对固定资产明细账、分类账进行核对，抽查账面价值形成的原始凭证、购置合同、施工合同、预决算报告等，以核实账面价值的构成、真实性、完整性；再次，索取了房产证原件、决算报告等，将明细表中权证编号、建筑物名称、建筑面积、建筑结构、建成年月、是否存在他项权利等与权证进行核对，如不符，核实原因，并索取证明资料，修正评估申报明细表。资料核查结果如下：

1) 权属状况

至评估基准日，上述房屋建筑物均已取得权证，证载权利人为江西省长益光电有限公司。

2) 占用土地情况

以上建筑物所在宗地的土地使用权总面积为 50,378.00 平方米，1 宗地，已取得土地证。土地用途为工业用途，土地使用权终止日期为 2068 年 10 月 16 日。

房屋建筑物占用土地一览表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	占用土地权证编号	土地面积 m ²
1	赣（2021）湘东区不动产权第 0000388 号	宿舍楼二	混合结构	2018/09	5946.52	房屋土地权证合一	50,378.00
2	赣（2021）湘东区不动产权第 0000389 号	配电间	混合结构	2018/09	140.96		
3	赣（2021）湘东区不动产权第 0000390 号	宿舍楼一	混合结构	2018/09	985.1		
4	赣（2021）湘东区不动产权第 0000391 号	办公楼	钢混结构	2018/09	2960.85		
5	赣（2021）湘东区不动产权第 0000392 号	宿舍楼三	混合结构	2018/09	678.52		
6	赣（2021）湘东区不动产权第 0000393 号	生产车间	钢结构	2018/09	9581.3		
7	赣（2021）湘东区不动产权第 0000394 号	门卫	混合结构	2018/09	35.48		

3) 他项权利情况

无。

(2) 现场勘查

评估人员根据修正后评估申报明细表，与被评估单位基建管理人员共同勘查房屋建筑物，逐项进行勘查，核对明细表所填内容与实物是否一致，并对房屋建

建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用维护情况、完好状况进行现场勘察，填写勘察记录。经现场勘查，评估人员认为委估的房屋建筑物及室外配套设施均正常使用，勘查具体结果如下：

1) 建筑物分布情况

被评估单位建筑物主要为工业建筑，全部分布在湘东区下埠镇大陂村、木马村被评估单位厂区内，于2018年9月建成。

2) 建筑物类型介绍

①房屋建筑物类型

房屋建筑物主要包括宿舍楼、配电间、办公楼、生产车间及门卫。

A.按用途分类

直接为企业生产服务的：生产车间等生产经营性用房；

间接为企业生产服务的：办公楼等辅助性生产经营用房等；

辅助用房：车库、仓库等；

非生产用房：职工宿舍、食堂等。

B.按承重结构分类

钢筋混凝土结构：办公楼；

混合结构：宿舍楼、配电间、门卫；

钢结构：生产车间。

C.装修状况

企业房屋建筑物均为普通装修，内墙为抹灰、涂料。外墙为瓷砖。门窗为塑钢窗、铝合金窗、铁门，厂房大部分为钢木大门，地面为砼和瓷砖地面。厂区办公楼及公共建筑楼地面为瓷砖地面。

②构筑物及其他辅助设施

委估构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要为装修、污水池、路面等其他等，从结构来看主要为砼结构。

4) 主要建（构）筑物工程技术特征

估价对象地址	结构	实际用途	评估层数/总层数	建筑面积(m ²)	建成时间	设施设备	装饰装修	使用及维护状况
湘东区下埠镇大陂	混合	宿舍楼二	1-6/6	5,946.52	2018/9	消防、水电等设施	外墙涂料，地面地砖，内墙刮	维护保养较好

估价对象地址	结构	实际用途	评估层数/总层数	建筑面积(m ²)	建成时间	设施设备	装饰装修	使用及维护状况
村、木马村						设备齐全	瓷、墙砖、天花刮瓷, 铝合金窗	
湘东区下埠镇大陂村、木马村	混合	配电间	1/1	140.96	2018/9	消防、水电等设施 设备齐全	外墙涂料, 铝合金窗	维护保养较好
湘东区下埠镇大陂村、木马村	混合	宿舍楼一	1-2/2	985.10	2018/9	消防、水电等设施 设备齐全	外墙涂料, 地面地砖, 内墙、天花刮瓷、铝合金窗	维护保养较好
湘东区下埠镇大陂村、木马村	钢混	办公楼	1-2/2	2,960.85	2018/9	消防、水电等设施 设备齐全	外墙涂料, 地面地砖内墙乳胶漆、墙砖, 天花吊顶、乳胶漆, 铝合金窗	维护保养较好
湘东区下埠镇大陂村、木马村	混合	宿舍楼三	1-2/2	678.52	2018/9	消防、水电等设施 设备齐全	外墙涂料, 地面地砖, 内墙、天花刮瓷, 铝合金窗	维护保养较好
湘东区下埠镇大陂村、木马村	钢结构	生产车间	1/1	9,581.30	2018/9	消防、水电等设施 设备齐全	外墙涂料, 地面油漆, 内墙、天花吊顶、铝合金窗	维护保养较好
湘东区下埠镇大陂村、木马村	混合	门卫	1/1	35.48	2018/9	消防、水电等设施 设备齐全	外墙涂料, 地面地砖, 内墙、天花刮瓷、铝合金窗	维护保养较好
湘东区下埠镇大陂村、木马村	-	污水池、路面等其他	-	-	2018/9	-	-	维护保养较好
湘东区下埠镇大陂村、木马村	-	装修	-	-	2018/9	-	-	维护保养较好

(3) 市场调查

评估人员针对委估房屋, 搜集了当地造价信息, 调查了周边类似房屋租售市场情况, 以及最近几年房地产政策及房价趋势等与委估房屋相关的建造、市场信息, 获取委估房屋建筑物评估作价依据。

3.评估方法

根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估对自建房屋建筑物采用成本法进行评估，对外购房地产采用市场法进行评估。

(1) 成本法

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本/重置全价乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本/重置全价×综合成新率

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

1) 重置成本/重置全价的确定

房屋建筑物的重置成本/重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置成本/重置全价计算公式如下：

重置成本/重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

①建安综合造价

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据期日、层高、装修、设备等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

评估工作中，资产评估专业人员可通过勘察待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日建（构）筑物的工程造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全在建（构）筑物，资产评估专业人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况进行逐项详细的记录后，以待估建（构）筑物决算资料中经确

认的工程量为基础，分析建（构）筑物建安工程综合造价决算中的各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对建（构）筑物建安工程综合造价决算进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与评估对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程的人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

单方造价指标法：对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，资产评估专业人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

本次评估，建筑物建成年份均较早，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全的，采用单方造价指标法进行评估。

②前期及其他费用的确定

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。

前期及其他费用表

序号	费用名称	取费基数	费率（%） 费用（元）	取费依据
1	建设单位管理费	按建安成本的	1.60%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	按建安成本的	3.46%	发改价格[2015]299号、计价格[2002]10号
3	招标代理服务费	按建安成本的	0.35%	发改价格[2015]299号、计价格[2002]1980号
4	工程建设监理费	按建安成本的	2.60%	发改价格[2015]299号、发改价格[2007]670号
5	环境影响评价费	按建安成本的	0.60%	发改价格[2015]299号、计价格[2002]125号
6	建设项目前期工作咨询费	按建安成本的	0.34%	发改价格[2015]299号、计价格[1999]1283号

序号	费用名称	取费基数	费率(%) 费用(元)	取费依据
	合计		8.95%	

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

至评估基准日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）：

时间	年利率%
一年期以内(含一年)	3.00
五年期以上	3.50

④应扣除的增值税

根据“财税[2016]36 号/（财税[2018]32 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”（根据基准日适用税率取舍）文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

① 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或者：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

② 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(地基基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面)、装修(门窗、外装饰、内装饰、顶棚、细木装修)、设备设施(水卫、电气照明、暖气/空调)分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

3) 评估值的确定

评估值=重置成本/重置全价×综合成新率

5.特别事项说明

披露建构筑物资产评估的特别事项

6.评估案例

【案例一】宿舍楼二（固定资产—房屋建筑物明细表第 1 项）

产权持有单位：江西省长益光电有限公司；

明细表序号：固定资产——房屋建筑物清查评估明细表第 1 项；

建筑结构：混合结构；

建成年月：2018-9-1；

建筑面积：5,946.52 平方米；

账面原值：5,821,077.32 元；

账面净值：4,441,465.00 元。

1.概况

宿舍楼二位于湘东区下埠镇大陂村、木马村萍乡市湘东区江西省长益光电有限公司内。房屋所有权证号：赣（2021）湘东区不动产权第 0000388 号，土地所有权证号：赣（2021）湘东区不动产权第 0000388 号。该房屋共 6 层，房屋结构为混合结构基础，外墙涂料，地面地砖，内墙瓷、墙砖、天花刮瓷，铝合金窗。消防、水电等设施设备齐全。建筑面积 5,946.52 平方米，建成于 2018 年 9 月。

现场勘察状况：房屋结构坚固，少量脱落，屋面无渗漏，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施均属较好。整体外观情况较好，房屋尚在使中。

（1）重置全价的确定

1) 建安综合造价的确定

由于该建筑物建成年份较早，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全。资产评估专业人员通过实地勘察所掌握的房屋工程

特征、技术数据，参照近期江西省同类建筑物的造价指标以及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息，并结合以往类似工程经验，采用单方造价指标法确定待估房屋建筑物的建安工程造价。由于待估对象与选取的单方造价指标存在差异，还需将所选取的典型案例的建安工程造价调整为基准日的待估房屋建筑的建安工程造价。

计算公式为：

$$D_z = J \times \Sigma C_1$$

D_z ：待估建筑的建安工程造价

J ：某结构类型的建安工程造价

ΣC_1 ：各种调整系数之和

②典型工程案例

本次评估选取的典型案例为 2025 年 2 月编制的九江市某多层小区实例工程，框架结构，共 26 层，总建筑面积 11195.41 m²，层高 3m，单方工程造价为 1,614.15 元/m²：（元）

典型工程案例造价指标：

造价组成	造价比例 %	工程造价（元）	单方造价元/m ²	其中人工费（元）	人工占总造价比例	其中材料费（元）	材料占总造价比例	其中机械费（元）	机械占总造价比例
1 合计	100.00	18,071,038.63	1,614.15	4,581,008.29	25.35	8,963,235.16	49.60	489,725.15	2.71
2 建筑装饰工程	56.64	10,235,804.63	914.29	2,477,539.40	13.71	7,116,375.01	39.38	74,091.26	0.41
3 安装工程	6.19	1,118,296.05	99.89	377,684.71	2.09	645,136.08	3.57	12,649.73	0.07
4 措施项目费	25.32	4,576,281.93	408.76	1,725,784.19	9.55	1,201,724.07	6.65	402,984.16	2.23
5 其他项目费	11.85	2,140,656.02	191.21	-	-	-	-	-	-

③差异调整系数的确定

（1）建造时间差异调整

A.人工费调整系数

对于人工费调整，将案例的人工费与估价对象与评估基准日存在的差异进行调整（数据来源：Wind：城镇私营单位就业人员平均工资:建筑业）

B.材料费调整系数

对于材料费调整，将案例的材料费与估价对象与评估基准日存在的差异进行调整。（数据来源：同花顺 iFinD：PPIRM:建筑材料及非金属类:环比）

C.机械费调整系数

对于机械费调整，将案例的材料费与估价对象与评估基准日存在的差异进行调整。（数据来源：同花顺 iFinD：价格指数:机械设备:工程建筑机械设备）

根据人工费、材料费及机械费调整系数计算建造时间调整系数及时间差异率如下：

时间	材料
时间调整系数	93.86%

时间	计算公式	人工（元）	机械（点）
2025 年 2 月	①	66275	90.23
2025 年 12 月 31 日	②	66275	92.15
时间差异率	③=②/①-1	-	2.13%

经测算，待估房屋建筑物含税建安工程造价为 1,568.77 元/m²。测算过程如下表：

金额单位：人民币元

一	建安成本	按照各地现行定额标准及基准日材料价格计算	1,564.99	元/m ²
1	建筑装饰工程		875.26	元/m ²
2	安装工程		96.35	元/m ²
3	措施项目费		402.17	元/m ²
4	其他项目费		191.21	元/m ²
合计			1,564.99	元/m ²

2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理服务费、工程监理费、环境影响评价费等。经测算取费如下：

单位：人民币元

序号	前期及其他费用	根据各地基准日规定按照建安工程造价的一定比例估算			140.46	元 / m ²
1	建设单位管理费	财建[2016]504 号	按建安成本的	1.60%	25.04	元 / m ²
2	勘察设计费	发改价格[2015]299 号、计价格[2002]10 号	按建安成本的	3.46%	54.15	元 / m ²

序号	前期及其他费用	根据各地基准日规定按照建安工程造价的一定比例估算			140.46	元 / m ²
3	招标代理服务费	发改价格[2015]299 号、计价格[2002]1980 号	按建安成本的	0.35%	5.48	元 / m ²
4	工程建设监理费	发改价格[2015]299 号、发改价格[2007]670 号	按建安成本的	2.60%	40.69	元 / m ²
5	环境影响评价费	发改价格[2015]299 号、计价格[2002]125 号	按建安成本的	0.34%	5.37	元 / m ²
6	建设项目前期工作咨询费	发改价格[2015]299 号、计价格[1999]1283 号	按建安成本的	0.60%	9.39	元 / m ²
合计				8.95%	140.46	元 / m ²

3) 资金成本的确定

根据该项目的总体建设规模,参考《全国统一建筑安装工程工期定额》,该工程正常建设期为一年,建设期按一年均匀投入,利率按 3.00%计算,则:

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times 3.00\% \times 1/2 \\
 &= (1,564.99 + 140.46) \times 3.00\% \times 1/2 \\
 &= 25.28 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

4) 应扣除增值税

根据财税[2016]36 号、财税[2018]32 号、《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。应扣除增值税=可抵扣税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

$$\begin{aligned}
 &= 1,564.99/1.09 \times 9\% + (140.46 - 25.28) / 1.06 \times 6\% \\
 &= 135.73 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

5) 重置单价的确定:

$$\begin{aligned}
 \text{重置单价} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{应扣除增值税} \\
 &= 1,564.99 + 6.51 + 25.28 - 135.73 \\
 &= 1,590.00 \text{ 元 (取整)}
 \end{aligned}$$

(2) 综合成新率的确定

1) 年限法成新率

该建筑物于 2018 年 9 月建成,至评估基准日 2025 年 12 月 31 日,已使用 7 年,其经济耐用年限为 50 年,经济剩余年限为 42.66 年;土地使用权终止日为 2068 年

10月16日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限为42.82年。估价对象建筑物经济寿命与土地使用权剩余年限不同时结束，遵循谨慎原则，故以房屋经济年限确定估价对象的剩余年限为42.66年：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 42.66 / (42.66 + 7.34) \times 100\% \\ &= 85.32\%\end{aligned}$$

2) 观察法成新率

评估人员实地观察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。现场勘察打分如下：

序号	勘察成新率	鉴定评定分数：G+S+B=		68%	
	项目(现状描述参照不同结构评分标准)			标准分数	评定分数
结构部分 (G)	1.地基基础	有足够承重能力,无不均匀下沉		25	18
	2.承重构件	完好坚固		25	16
	3.非承重墙	墙体无腐蚀、损坏、预制墙板节点牢固		15	11
	4.屋面	个别渗漏、隔热层、保温层有损害		20	13
	5.楼地面	整体面层牢固，无空鼓、起砂、下沉、裂缝		15	11
	小计：（1+2+3+4+5）×权重=	权重	60.00%	100	41.4
装饰部分 (S)	6.门窗	完好无损，开关灵活、玻璃五金齐全、油漆完好有光泽		25	16
	7.外装饰	稍有空鼓、裂缝、风化、剥落、勾缝砂浆少量疏松脱落		20	13
	8.内装饰	稍有空鼓、裂缝、剥落		20	13
	9.顶棚	面层稍有裂缝、托钉翘角、松动、压条损坏		20	16
	10.细木装修	稍有松动、残缺、油漆失光		15	10
	小计：（6+7+8+9+10）×权重=	权重	20.00%	100	13.6
设备部分 (B)	11.水卫	上下水通畅、无锈蚀、各种器具完好、零件齐备无损		40	25
	12.电气照明	线路、装置完好、牢固绝缘良好		25	16
	13.暖气/空调	管道、设备完好无堵漏，使用正常		35	25
	小计：（1+2+3+4+5）×权重=	权重	20.00%	100	13.2

3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\% \\ &= 85.32\% \times 40\% + 68\% \times 60\% \\ &= 75\%\end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,590.00 \times 5946.52 \times 75\% \\ &= 7,091,300.00 \text{ 元 (百位取整)}\end{aligned}$$

【案例二】构筑物-污水池、路面等其他(构筑物及其他辅助设施评估明细表序号 1)

产权持有单位：江西省长益光电有限公司；

明细表序号：固定资产——构筑物及其他辅助设施清查评估明细表第 1 项；

建成年月：2018-9-1；

账面价值：14,063,831.20 元；

账面净值：10,946,348.72 元。

1.概况

该污水池、路面等其他构筑物于 2018 年 9 月竣工完成，位于被评估单位厂区内。

(1) 重置全价的确定

1) 建安综合造价的确定

由于该建筑物建成年份较早，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全。资产评估专业人员通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，参照近期江西省同类建筑物的造价指标以及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息，并结合以往类似工程经验，采用单方造价指标法确定待估房屋建筑物的建安工程造价。由于待估对象与选取的单方造价指标存在差异，还需将所选取的典型案例的建安工程造价调整为基准日的待估房屋建筑的建安工程造价。

计算公式为：

$$D_z = J \times \Sigma C_1$$

D_z ：待估建筑的建安工程造价

J ：某结构类型的建安工程造价

ΣC_1 ：各种调整系数之和

②典型工程案例

本次评估选取的典型案例为广联达指标网中编制的综合单方造价指标的园路

指标，单方工程造价为 271.26 元/m²，人工费、材料费、机械费及其他费用占比如下：

	人工	材料	机械	其他	合计
单价（元/m ² ）	32.95	227.87	0.72	9.72	271.26
占比	12.15%	84.00%	0.27%	3.58%	100%

③差异调整系数的确定

（1）建造时间差异调整

A.人工费调整系数

对于人工费调整，将案例的人工费与估价对象与评估基准日存在的差异进行调整（数据来源：Wind：城镇私营单位就业人员平均工资:建筑业）

B.材料费调整系数

对于材料费调整，将案例的材料费与估价对象与评估基准日存在的差异进行调整。（数据来源：同花顺 iFinD：PIRM:建筑材料及非金属类:环比）

D.机械费调整系数

对于机械费调整，将案例的材料费与估价对象与评估基准日存在的差异进行调整。（数据来源：同花顺 iFinD：价格指数:机械设备:工程建筑机械设备）

根据人工、材料、机械及其他占比以及调整系数调整后得出评估对象的建安工程造价。计算过程如下：

金额单位：人民币元

一	建安成本	按照各地现行定额标准及基准日材料价格计算	13,525,501.80	元
1	人工		2,225,279.03	元
2	材料		11,263,867.88	元
3	机械		36,354.89	元
4	其他		503,946.17	元
合计			13,525,501.80	元

2）前期及其他费用的确定

前期及其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理服务费、工程监理费、环境影响评价费等。经测算取费如下：

单位：人民币元

序号	前期及其他费用	根据各地基准日规定按照建安工程造价的一定比例估算			1,210,983.26	元
1	建设单位管理费	财建[2016]504 号	按建安成本的	1.60%	216,408.03	元
2	勘察设计费	发改价格[2015]299 号、计价 格[2002]10 号	按建安成本的	3.46%	467,982.36	元
3	招标代理服务费	发改价格[2015]299 号、计价	按建安成本的	0.35%	47,339.26	元

序号	前期及其他费用	根据各地基准日规定按照建安工程造价的一定比例估算			1,210,983.26	元
		格[2002]1980号				
4	工程建设监理费	发改价格[2015]299号、发改价格[2007]670号	按建安成本的	2.60%	351,663.05	元
5	环境影响评价费	发改价格[2015]299号、计价格[2002]125号	按建安成本的	0.60%	46,437.56	元
6	建设项目前期工作咨询费	发改价格[2015]299号、计价格[1999]1283号	按建安成本的	0.34%	81,153.01	元
合计				8.95%	1,210,983.26	元

3) 资金成本的确定

根据该项目的总体建设规模,参考《全国统一建筑安装工程工期定额》,该工程正常建设期为一年,建设期按一年均匀投入,利率按3.00%计算,则:

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times 3.00\% \times 1/2 \\
 &= (13,525,501.80 + 1,210,983.26) \times 3.00\% \times 1/2 \\
 &= 221,047.28 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

4) 应扣除增值税

根据财税[2016]36号、财税[2018]32号、《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。应扣除增值税=可抵扣税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

$$\begin{aligned}
 &= 13,525,501.80 / 1.09 \times 9\% + (1,210,983.26 - 221,047.28) / 1.06 \times 6\% \\
 &= 1,173,081.26 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

5) 重置全价的确定:

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{应扣除增值税} \\
 &= 13,525,501.80 + 56,296.71 + 221,047.28 - 1,173,081.26 \\
 &= 13,784,500.00 \text{ 元 (百位取证)}
 \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

该厂房产于2018年9月建成,至评估基准日2025年12月31日,已使用7.34年,其经济耐用年限为30年,经济剩余年限为22.66年;土地使用权终止日为2068年10月16日,截至价值时点土地使用权剩余使用年限为42.82年。估价对象建筑物经济寿命与土地使用权剩余年限不同时结束,遵循谨慎原则,故以构筑物经济年限确定估价对象的剩余年限为22.66年:

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 22.66 / (22.66 + 7.34) \times 100\% \\ &= 76\%\end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 13,784,500.00 \times 76\% \\ &= 10,476,200.00 \text{ 元 (百位取整)}\end{aligned}$$

(二) 固定资产-设备类

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、运输车辆及电子设备。根据江西省长益光电有限公司提供的固定资产—机器设备、运输车辆、电子设备评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	数量	账面原值	账面净值	减值准备
	合 计	1161	94,754,607.66	37,291,549.42	-
1	机器设备	1230	93,749,727.28	36,859,788.84	-
2	运输车辆	2	423,678.56	273,637.62	-
3	电子设备	89	581,201.82	158,122.96	-

(1) 公司概况：

江西省长益光电有限公司位于江西省萍乡市湘东区陶瓷产业基地，主要从事对手机镜头的研发、生产和销售。

(2) 公司设备概况：

1) 机器设备

机器设备共 1084 项 1230 台/套，设备购置于 2018-2025 年间。主要为注塑机、机械手 HOP-C-550X、水循环式模温机等。部分设备购置时间较早。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

2) 车辆

运输车辆共 2 辆，购置于 2018-2024 年。车辆类型均为多用途乘用车，品牌为哈弗和广汽传祺，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

3) 电子设备

电子设备共 60 项 89 台/套，设备购置于 2018-2025 年。主要有电脑、打印机、空调、考勤机等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

(3) 账面价值构成和折旧方法

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及其他费构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

该公司为一般纳税人，各类设备账面原值均为不含税价。

公司固定资产折旧采用年限法计提折旧，残值率如下所示：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	30	5.00	3.17
固定资产装修	年限平均法	5-10	5.00	10.00-20.00
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
检测设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

2. 评估程序

(1) 现场清查核实

1) 听取被评估单位相关人员对委估设备类资产的购建历史和现状使用情况的介绍，明确财务、设备管理、档案管理等企业相关配合人员；

2) 审阅被评估单位填报的各类设备“评估申报明细表”，根据被评估单位的生产流程特点，检查所填内容是否存在遗漏、重复和不规范之处，发现问题及时修改更正；

3) 核查固定资产财务账册，核实机器设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面原值的构成和折旧、净值计算情况，做到账、表相符；

4) 根据设备数量、单价等对设备进行分类统计；指导企业根据实际情况填写重点设备的《设备调查表》；

5) 根据设备“评估申报明细表”的内容进行现场清查核实，重点设备进行详查，一般设备进行抽查，实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨

损和锈蚀程度并做出记录，做到不重，不漏，表、物相符；

6) 与设备管理人员和操作人员就企业设备的购建情况、价值构成、大修理、技改、运行管理制度和现场勘查中发现问题进行座谈；

7) 抽查并复印主要设备购置合同和发票、车辆行驶证，核实设备的产权；

8) 现场咨询，并收集主要设备的预决算资料及验收记录、大修理和技改等价格资料。

9) 根据现场勘查结果进一步修正、完善被评估单位提供的评估申报明细表，最后由被评估单位盖章、确认，作为设备评估依据。

3.评估方法

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值 = 重置全价×综合成新率

A.机器设备

(1) 重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1) 设备含税购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般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。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%

生产地	费率（按设备购置价计算）
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

3) 安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

4) 基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

5) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费、工程保险费、联合试运转费、生产准备费及其他等，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，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

6) 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计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

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

至评估基准日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）：

时间	年利率%
一年期以内(含一年)	3.00
五年期以上	3.50

7) 可抵扣增值税

根据财税【2008】170号、财税【2013】106号、财税【2016】36号、财政部税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）*9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

（2）成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或 年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B.车辆

车辆评估的市场法

对在活跃二手交易市场的车辆采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）÷3

车辆市场法评估值=比准价格

评估工作主要分以下五个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的车辆评估明细表，在委托方资产管理工作人员的配合下，对车辆进行核实、勘察、鉴定，了解车辆的外观、内部结构、功能性能等现状，并作详细的勘察记录。

第二阶段：收集资料。收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称、车辆型号和性能、生产厂家及出厂年月，了解车辆目前使用情况、实际技术状况以及尚可使用的年限等。

第三阶段：选择交易对象。选定旧车交易市场上可进行类比的对象。所选定

的类比车辆必须具有可比性，可比性因素包括：车辆型号和制造年份、车辆制造商、车辆来源、车辆使用年限及行驶里程数、车辆技术状况、车辆所处的地区、成交时间等。按以上可比性因素选择参照对象。

第四阶段：分析、类比。综合上述可比性因素，对待评估的车辆与选定的类比项进行认真的分析类比。

第五阶段：计算评估值。分析调整差异，做出结论。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

搜集交易实例的有关资料；

选取有效的可比市场交易实例；

建立价格可比基础；

进行交易情况修正；

进行交易日期修正；

进行区域因素修正；

进行个别因素修正；

求得比准价格。

C.电子设备

（1）重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税

=设备含税购置价/1.13

（2）成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或 年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C 对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

D 对于无实物设备，评估为零。

E 对逾龄电子设备，部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

4.评估结果及分析

设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值 增值率%	净值 增值率%
机器设备	93,751,896.22	39,365,869.27	87,529,000.00	40,496,300.00	-6.64	2.87
车辆	423,678.56	290,408.22	273,100.00	273,100.00	-35.54	-5.96
电子设备	583,104.47	171,063.65	509,900.00	216,880.00	-12.55	26.78
设备类合计	94,758,679.25	39,827,341.14	88,312,000.00	40,986,280.00	-6.80	2.91

固定资产-设备类评估增值 1,159,538.86 元，增值率 2.91%。评估值原因主要如

下：

(1) 机器设备原值评估增值原因是：由于技术的进步，机器设备的购置价格不断下降引起评估原值减值；机器设备净值评估增值的原因：企业计提折旧的年限短于评估采用的经济年限，导致评估净值增值。

(2) 车辆原值评估减值原因是本次车辆采用市场法进行评估，与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车现行市场价格有所下降，车辆净值评估减值的原因因为车辆的市场价值低于计提折旧后的账面价值，导致评估净值减值。

(3) 电子设备原值评估减值的原因因为由于技术的进步，电子设备的购置价格不断下降引起评估原值减值，净值评估增值原因因为企业计提折旧的年限短于评估采用的经济年限，导致评估净值增值。

5.特别事项说明

无。

6.评估案例

案例一：机器设备（固定资产—机器设备评估明细表第 1 项）

(1) 设备概况

设备名称：注塑机

购置日期：2018/3/1

启用日期：2018/3/1

数量：1 台

账面原值：335,906.37 元

账面净值：88,595.22 元

(2) 重置全价的确定

1) 设备购置价

经查阅该设备的购买合同，并与生产厂商询价，了解该设备目前销售价格情况后，确定该设备基准日购置价为 350,000.00 元/台(含税价、运杂费)。

2) 运杂费的确定

该设备购置价中已包含运杂费，不再单独考虑运杂费。

3) 安装调试费的确定

该设备购买后可立刻投入使用，故无需考虑安装调试费。

4) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期以及设备特点，机器设备安装期大致在 3 个月内，不需要考虑资金成本。

5) 可抵扣的增值税

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= \text{设备购置价} \times 13\% / (1+13\%) + \text{运杂费} \times 9\% / (1+9\%) + \text{其他费用} \\ &= 350,000.00 \times 13\% / (1+13\%) + 0 \\ &= 40,265.49 \text{ 元}\end{aligned}$$

6) 重置单价的确定

$$\begin{aligned}\text{重置单价} &= \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 350,000.00 + 0 + 0 + 0 + 0 - 40,265.49 \\ &= 309,700.00 \text{ 元 (百位取整)}\end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

1) 年限法成新率的确定

该设备 2018 年 3 月 1 日投入使用，根据《机械设备经济寿命年限表》确定该设备的经济使用年限以 12 年为宜，至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，该设备已使用 7.84 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (12 - 7.84) / 12 \times 100\% \\ &= 35\%\end{aligned}$$

2) 勘察成新率的确定

根据向企业设备管理人员了解及经评估人员现场勘察鉴定，打分如下：

项目	标准要求	标准分	现状	得分
功率	7.5~355W	30	22kw	5
排气量	0.8~67.5m3/min	30	4m3/min	3

项目	标准要求	标准分	现状	得分
噪音	≤80dB	20	48dB	5
外型部分	外观无褪色无锈蚀，整机无变形无偏移	20	外观部分褪色锈蚀，整机部分变形，部分偏移，多处划痕	2
合计		100		15

根据其组成及整体情况，根据各项功能和价值量设定权重，根据现场勘察及对有关技术资料的分析后判定的各部分勘察成新率为 15%。

3) 综合成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\% \\
 &= 15\% \times 60\% + 35\% \times 40\% \\
 &= 23\%
 \end{aligned}$$

最终确定综合成新率为 23%。

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 309,700.00 \times 23\% \\
 &= 71,200.00 \text{ (元)} \quad (\text{百位取整})
 \end{aligned}$$

案例二 车辆-多用途乘用车哈弗 H6

(1) 车辆概况

明细表序号：固定资产—车辆清查评估明细表 第 1 项

牌照号码：赣 J3L177

车型名称：哈弗 H6

车辆规格型号：CC6461RM0Z

制造厂家：长城汽车股份有限公司

购置时间：2018 年 5 月

启用时间：2018 年 5 月

账面原值：103,230.77 元

账面净值：10,269.63 元

本车排量	1.5	最大功率	110	供油方式	多点电喷	整备质量 (kg)	1580
排放标准	国 V	最大扭矩	210	长*宽*高	4649*1852*1710	行李箱容积 (L)	808
进气形式	涡轮增压	燃料类型	汽油	轴距 (mm)	2680	座位数	5 座

气缸	L	燃料标记	92 号	车身结构	承载式	车门数	5
----	---	------	------	------	-----	-----	---

该汽车经资产评估专业人员现场勘察，发动机启动正常、动力性能一般、技术性能一般、辅助总成齐备。电气部分装置性能良、灯光仪表良、空调系统制冷一般、音响一般、离合器结合平稳、变速箱良、传动轴配合良、驱动桥工作正常、制动机构可靠。车架、车桥、悬架、车轮完好。车身外表未见明显划痕、漆面一般光亮、车门开闭比较灵活严密、座椅、内饰正常磨损。

(2) 评估价值的确定

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出评估对象的市场价格。

1) 可比实例的选取

根据本次价格评估过程中对该车辆所收集资料的情况，选取型号相同、初次登记日期相近、交易时间相近、车况相近的车辆交易案例进行对比分析。具体见下表：

比较因素	待估车辆	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称及规格型号	CC6461RM0Z	CC6461RM0Z	CC6461RM0Z	CC6461RM0Z
交易价格	-	39,800.00	41,800.00	40,400.00
交易情况	正常出售	正常出售	正常出售	正常出售
交易地点	江西	外省	外省	外省
交易日期	2025 年 4 月	2025 年 4 月	2025 年 4 月	2025 年 4 月
上牌日期	2018 年 5 月	2018 年 8 月	2018 年 10 月	2019 年 1 月
行驶里程	71166	52700	109200	88100
车辆状况	发动机使用正常、磨损程度中等、车辆维护保养较好	相似	相似	相似

2) 价格影响因素修正系数的确定

设定待估车辆的各项影响因素比较系数为 100，以待估车辆的各项影响因素与可比实例的进行比较，修正系数调整如下表：

比较因素	待估车辆	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
------	------	--------	--------	--------

交易价格	-	39,800.00	41,800.00	40,400.00
交易情况	100	100	100	100
交易地点	100	102	102	102
交易日期	100	100	100	100
使用年限	100	103	106	109
行驶里程	100	103	93	97
车辆状况	100	100	100	100

主要价格影响因素修正系数说明：

①交易情况：是指评估对象及可比实例是否存在非正常市场因素。可比实例均为正常交易，故不进行交易情况修正；

②交易日期：本次评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，三个可比实例的交易时间与评估基准日时点比较接近，经市场调查该期间类似二手车辆价格无明显波动，故不进行交易日期修正；

③使用年限：根据国家法律法规规定，非营运轿车的使用年限为 15 年，以待估车辆的尚可使用年限为基准，按可比实例的尚可使用年限除以待估车辆的尚可使用年限得出修正指数；以待估车辆的上牌时间为基准，按可比实例上牌时间与待估车辆上牌时间的差异进行修正；

④行驶里程数：以国家法律法规规定，非营运轿车的报废标准为 60 万公里行驶里程，以待估车辆的尚可行驶里程为基准，按可比实例的尚可行驶里程数除以待估车辆的尚可行驶里程数得出修正指数；以待估车辆的已行驶里程为基准，按可比实例的已行驶里程数与待估车辆已行驶里程数的差异进行修正；

⑤车辆状况：分为好、略好、相似、略差、差五个等级，以待估车辆状况为基准，每相差一个等级修正 $\pm 5\%$ 。

（3）价格计算

根据以上各项修正，列表计算如下：

比较因素	待估车辆	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格	-	39,800.00	41,800.00	40,400.00
交易情况	100/（ ）	1.00	1.00	1.00
交易地点	100/（ ）	0.98	0.98	0.98
交易日期	100/（ ）	1.00	1.00	1.00
使用年限	100/（ ）	0.97	0.94	0.92

比较因素	待估车辆	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
行驶里程	100/ ()	0.97	1.08	1.03
车辆状况	100/ ()	1.00	1.00	1.00
比准价格	38,600.00	36,800.00	41,600.00	37,500.00

(4) 评估值的确定

以上三个修正后的价格比较接近，取他们的算术平均数的价值作为待估车辆的市场价值：

$$\begin{aligned} \text{车辆评估价格} &= (\text{可比实例 1} + \text{可比实例 2} + \text{可比实例 3}) \div 3 \\ &= (36,800.00 + 41,600.00 + 37,500.00) \div 3 \\ &= 38,600.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例三、电子设备：格力空调

(1) 设备概况

明细表序号：电子设备清查评估明细表第 44 号

设备名称：格力空调

规格型号：RF12WQ/NhB-N3

生产厂家：Gree/格力

启用日期：2024 年 7 月

账面原值：7,610.62 元

账面净值：5,562.12 元

主要技术参数：

产品类型：中央空调

冷暖类型：冷暖型

适用面积：60 平米以上

制冷功率：12kW

空调功率：5 匹以上

(2) 重置全价的确定

评估人员通过相关网站查询，综合考虑各供应商的报价，确定评估基准日该设备的含税购置价为 7,900.00 元。该设备为即购即用设备，供货商负责送货和安装调试，故不考虑国内运杂费和安装调试费及其它费用，则：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{设备含税购置价} / 1.13 \\ &= 7,900.00 / 1.13 \end{aligned}$$

=7,000.00 元（百位取整）

（3）成新率的确定

截至评估基准日，该设备已使用 1.42 年。根据《2024 年最新资产评估常用数据与参数手册》有关参数和设备经济寿命参考年限表，该类设备的经济寿命以 8 年为宜，则年限成新率：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (8 - 1.42) / 8 \times 100\% \\ &= 82\%\end{aligned}$$

经现场查看，该空调外观整洁，运行平稳，噪音小，设备功能完好，故确定其综合成新率为 82%。

（4）评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 7,000.00 \times 82\% \\ &= 5,740.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

（三）无形资产

土地使用权评估

1. 土地使用权概况

本次纳入评估范围内的土地使用权共 1 宗，面积共计 50,378.00 平方米，土地使用权取得方式为出让，土地性质为工业用地，已取得不动产权证，不存在权属纠纷，目前地上已建有各类房屋建筑物。截至评估基准日，土地使用权未设定他项权利。

① 土地的登记状况

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	登记日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m2)
1	赣（2021）湘东区不动产权第 0000388-0000394 号	土地	湘东区下埠镇大陂村、木马村	2021/4/1	出让	工业	50	五通一平	50,378.00

② 土地权利状况

江西省长益光电有限公司于 2021 年 1 月 22 日与江西省萍乡星火陶瓷工业投资有限公司签定招商引资资产转让合同取得委估宗地，土地出让价为 8,362,700 元。权利状况如下：

委估宗地的土地所有权状况：在评估基准日，委估宗地土地所有权属国家所

有。

委估宗地的土地使用权状况：委估宗地的土地使用者为江西省长益光电有限公司，使用权类型为出让。

剩余土地使用年期：委估宗地终止日期为 2068 年 10 月 16 日，至评估基准日委估宗地的剩余土地使用年限为 45.58 年。

在评估基准日，待估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。该宗地来源合法、权属清楚。

③土地利用状况

委估土地使用权为 1 宗地，位于湘东区下埠镇大陂村、木马村，该地块已经进行了五通一平开发，土地用途为：工业，地上建筑物包括为办公用房及厂房车间等，有产证的房屋建筑物的建筑总面积为 20,328.73 平方米。

（二）地价影响因素分析

①一般因素

A、城市资源状况

萍乡市，江西省辖地级市，长江中游城市群重要成员，位于江西省西部，东与宜春市、吉安市接壤，南与吉安市和湖南省株洲市毗邻，西与湖南省株洲市相连，北与湖南省长沙市交界，地貌较为复杂，属亚热带湿润季风气候区，四季分明，总面积 3823.99 平方千米。截至 2023 年 1 月，全市辖 2 个区、3 个县。截至 2024 年末，萍乡市常住人口 179.70 万人，城镇化率 70.80%。

湘东区，隶属江西省萍乡市，西与湖南省醴陵市交界，西南与湖南省攸县交界。湘东区地处赣湘边界，是江西的西大门，素有“赣西门户”、“吴楚通衢”之称，面积 858.76 平方千米。湘东区境内有碧湖潭国家森林公园，有红豆杉、檀树、银杏等珍贵树木，有煤炭、石灰石、铁矿、粘土矿等储量多品质高的矿产资源。截至 2023 年末，湘东区常住人口 30.41 万人，总人口性别比 107.30，常住人口城镇化率 67.29%。截至 2024 年 4 月，湘东区辖 1 个街道、8 个镇、2 个乡。

B、不动产制度与不动产市场状况

1、历史遗留问题化解政策

2023 年 8 月，萍乡市出台《关于加快化解全市国有土地上不动产登记历史遗留“办证难”问题的指导意见》，针对开发主体灭失、用地手续不全、规划验收未完成等八类问题提出分类处置方案，如“证缴分离”“先办证、后追责”等，并明确适用

范围（2021 年 1 月 4 日前已出售的国有土地房产，不含“小产权房”）。截至 2024 年 11 月，已解决 41 宗土地、4735 套房屋的登记问题，典型案例包括“翠湖花园”项目 D 区 860 户业主成功办证。

2、便民服务创新

“交地即交证即抵押即放款”：2024 年 9 月，萍乡市推出该项改革，企业可在 1 小时内完成土地首次登记和抵押登记，实现融资与项目启动无缝衔接。

“交房即交证”：通过并联验收与登记流程，购房者收房时同步领证，从源头减少“登记难”问题。

“带押过户”：推广至企业不良资产处置场景，降低二手房交易资金压力。

3、数字化转型与流程优化

萍乡市不动产登记中心推行“一窗通办”“水电气联动过户”，并取消土地使用权面积分摊登记，降低房屋测绘成本 30%以上。部分业务办理时限从 30 个工作日压缩至 3 个工作日，甚至即时办结。

C、产业政策

政策类别	政策名称	发布时间	核心内容	重点措施
工业经济高质量发展政策	《2025 年萍乡市工业经济高质量发展支持政策》	2025 年 5 月	支持设备更新、智能制造、绿色低碳、数字化转型	- 设备更新补贴（10%，最高 200 万） - 数字化改造（硬件 10%、软件 20% 补贴） - 工业互联网平台（最高 100 万） - 产业集群培育（国家级奖励 100 万）
科技创新支持政策	《2025 年萍乡市支持科技创新的若干措施（修订）》	2025 年 5 月	加大研发投入、支持“揭榜挂帅”、培育创新平台	- 研发投入补助（最高 5 万/企业） - “揭榜挂帅”项目（150 万/个） - 高企奖励（首次认定 10 万/家） - 优化“科贷通”模式
人才引进与就业创业政策	《促进各类院校毕业生来萍留萍就业创业的若干措施》	2025 年 4 月	提供租房、购房补贴及创业贷款支持	- 购房补贴（博士 10 万、硕士 5 万、本科 3 万） - 创业贷款（个人 30 万、企业 300 万） - 优秀项目奖励（国家级 20 万）
地产与不动产政策	《关于加快化解不动产登记历史遗留问题的指导意见》	2023 年 8 月	解决“办证难”问题，推行“证缴分离”等措施	- “交房即交证” - “带押过户”推广
经济稳增长与产业升级	《萍乡市全面落实国家一揽子增量政策推动经济回升向好若干措施》	2025 年 1 月	28 条措施涵盖投资、消费、产业升级、企业纾困	- 企业技术改造（超长期国债项目） - 消费品以旧换新（汽车、家电、住房） - 优化房地产用地机制
知识产权与专利	《萍乡实用新型专利优惠政策	2025 年 6 月	实用新型专利资助及转让补	- 专利资助（1200-2000 元/件） - 专利转让补贴（1500-3500 元）

政策类别	政策名称	发布时间	核心内容	重点措施
利政策	《（2025 版）》		贴	- 创新券兑换（30%代理费抵扣）

D、城市规划与发展目标

萍乡市“十四五”规划《纲要》主要指标表

类别	指标	2020 年基期值	2025 年目标值	年均/累计增长 (%)	属 性
综合质效	地区生产总值（GDP）（亿元）	963.6	1380	7.5 左右	预期性
	全员劳动生产率（万元/人）	7.71	11	高于 GDP 增长	预期性
	规模以上工业增加值增速 (%)	[4.5]	—	7.5 左右	预期性
	固定资产投资增速 (%)	[8.0]	—	8.5 左右	预期性
	社会消费品零售总额（亿元）	332.3	500	8.5 左右	预期性
	粮食综合生产能力（亿斤）	9.85	9.85 左右	保持稳定	约束性
	能源综合生产能力（亿吨标准煤）	—	完成省下 达任务	—	约束性
	研发经费支出（亿元）	16.8	35	14	预期性
创新驱动	每万人口高价值发明专利拥有量（件）	0.75	2.66	[1.91]	预期性
	数字经济核心产业增加值占 GDP 比重 (%)	—	7 左右	—	预期性
	三产比例 (%)	7.9:43.6:48.5	6.5:42:51.5	—	预期性
	城乡居民人均可支配收入比	1.95	1.90	[-0.05]	预期性
协调发展	常住人口城镇化率 (%)	67.8	70	[2.2]	预期性
	进出口总额（亿元）	147.5	179	5 左右	预期性
	实际利用外资（亿美元）	4.5	5.7	5 左右	预期性
改革开放	耕地保有量（万亩）	—	确保数量 不减,质量 提升	约束性	约束性
	单位 GDP 建设用地使用面积降幅 (%)	—	—	[18]预期性	预期性
绿色生态	单位 GDP 能源消耗降幅 (%)	[26.64]	—	完成省下 达任务	约束性
	非化石能源占一次能源消费比重 (%)	4.4	完成省下 达任务	—	约束性
	单位 GDP 二氧化碳排放降幅 (%)	[20.5]	—	完成省下 达任务	约束性
	中心城区空气质量优良天数比例 (%)	92	完成省下 达任务	—	约束性
	地表水达到或好于Ⅲ类水体比例 (%)	100	—	保持稳定	约束性

	森林覆盖率（%）	67.25	—	保持稳定	约束性
--	----------	-------	---	------	-----

②区域因素

A、区域概况

位置

萍乡市位于江西省西部，省会南昌市的正西方。东与宜春市、南与吉安市、西与湖南省株洲市、北与湖南省浏阳市接壤，地处北纬 26°57′~28°01′，东经 113°35′~114°17′之间，市境南北最长 127 千米，东西最宽 67 千米，境域国土面积 3823.99 平方千米。

人口数量

常住人口总量

截至 2024 年末，萍乡市常住人口 179.70 万人，城镇化率 70.80%。根据第七次全国人口普查结果，截至 2020 年 11 月 1 日，萍乡市总人口 1804805 人。

截至 2023 年底，年末全市常住人口 180.16 万人，比上年末减少 0.72 万人。其中，城镇常住人口 126.87 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 70.42%，比上年末提高 1.06 个百分点。全年出生人口 1.19 万人，出生率为 6.56‰，比上年下降 0.94 个千分点；死亡人口 1.53 万人，死亡率为 8.47‰，上升 0.73 个千分点；自然增长率为-1.91‰，下降 1.68 个千分点。



B、交通条件

1、公共交通

萍乡市在 2024 年开通了 3 条新公交线路、优化了 2 条线路、延伸了 1 条线路，

并新增了 10 辆微巴公交车和 15 辆高一级公交车。这些措施显著提升了公共交通的覆盖范围和服务质量，特别是 53 路公交线路的开通，极大地方便了中环西路沿线的居民出行。此外，萍乡市还推广了定制客运和电子客票，实现了道路客运电子客票全覆盖，进一步提升了运输服务的便捷性和效率。

2、对外交通

萍乡市的对外交通条件也得到了显著改善。沪昆高速（萍乡段）改扩建项目已基本完成，预计 2025 年底竣工通车，这将极大地提升萍乡的对外交通能力。同时，萍乡绕城高速公路的建设也在积极推进，预计 2026 年建成通车。这些基础设施的建设将进一步缩短萍乡与周边城市的时空距离，促进区域经济发展和人员流动。

3、具体项目和设施

沪昆高速（萍乡段）改扩建项目：累计完成投资 62.8 亿元，预计 2025 年底竣工通车。

萍乡绕城高速公路：累计完成投资 36.55 亿元，预计 2026 年建成通车。

城南客运站：建设加速推进，预计 2025 年 6 月底前投入使用。

这些项目和设施的建设不仅提升了萍乡市的交通基础设施水平，也为市民提供了更加便捷的出行方式，进一步推动了区域经济的发展和对外交流。

C、基础设施条件

萍乡市位于江西省西部，地理位置优越，东邻南昌市，西接长沙市，形成了良好的交通网络。萍乡市依托高铁、铁路和公路等多元化的交通网络，连接着长株潭城市群和赣南经济圈，为经济发展提供了重要支撑。近年来，萍乡市大力实施交通基础设施建设，进一步完善了大交通网络，提升了运输服务品质。

此外，萍乡市在房屋建筑和市政基础设施项目方面也有具体的政策和管理实施细则。自 2024 年 6 月 1 日起施行的《萍乡市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理实施细则》规范了工程总承包活动，提高了工程建设质量和效益，推动了建筑业的高质量发展。

D、环境条件

地形地貌

萍乡市境位于江南丘陵地区，以丘陵地貌为主，但从全市地势起伏状况来看，山地、丘陵和盆地错综分布，地貌较为复杂。东、南部武功山是萍乡市与莲花、

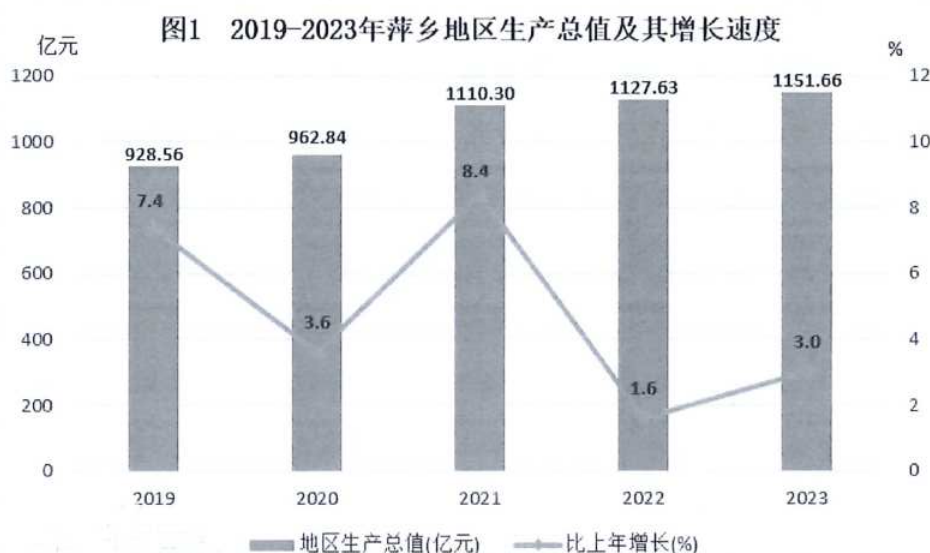
安福、宜春等市、县的界山，主峰金顶海拔 1918.3 米，为全市最高峰，北部的杨岐山主峰海拔 947.6 米。西部大屏山最高点为 615 米，是江西萍乡与湖南醴陵的省界山。中部广大地区丘陵起伏，河川纵横。上埠—高坑—泉江—楼下一线。丘陵岗峦相连，为赣江支流袁水与湘江支流渌水（萍乡境内称萍水）的分水岭。西部陂头洲海拔仅 65.4 米，是全市最低处。全市整个地势是南北高，中部略低，为一马鞍形。全市土地总面积 2764.93 平方千米，其中丘陵面积约占三分之二，山地面积约占四分之一，河谷平原约占五分之一。

水文

萍乡市区内水系地域分属长江流域的洞庭湖水系和鄱阳湖水系。全市主要河流有五条，即萍水、栗水、草水、袁水、莲水。袁水、莲水发源于罗霄山和武功山，流入赣江；萍水、栗水、草水发源于武功山与罗霄山、杨岐山之间，最终注入湘江。主要支流有长平河、福田河、东源河、楼下河、高坑河、万龙山河、张家坊河、金山河、大山冲河、鸭路河等。

E、产业集聚状况和规划限制

2024 年，萍乡市实现地区生产总值 1211.4 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%。其中，第一产业增加值 79.7 亿元，下降 0.3%；第二产业增加值 462.5 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 669.2 亿元，增长 4.5%



2024 年，萍乡市居民人均可支配收入 41634 元，同比增长 4.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 48739 元，增长 3.9%；农村居民人均可支配收入 27462 元，增长 5.8%。

2024 年，萍乡市一般公共预算收入 115.4 亿元，同比增长 2.8%。其中，税收收入 71.9 亿元，增长 1.0%，占一般公共预算收入的比重为 62.3%。全市一般公共预算支出 339.5 亿元，增长 4.3%。民生支出占一般公共预算支出的比重持续保持在 80%以上。其中，城乡社区支出 44.0 亿元，增长 19.8%；教育支出 55.5 亿元，增长 2.9%；节能环保支出 20.1 亿元，增长 4.6%；科学技术支出 9.8 亿元，增长 8.4%。

2024 年，萍乡市固定资产投资同比增长 3.4%，比前三季度提高 1.4 个百分点。分领域看，工业技改投资增长 5.5%，电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 24.6%，设备工器具购置投资增长 12.4%，房地产开发投资下降 12.0%。基础设施项目投资快速增长，全年基础设施项目投资增长 36.9%，拉动全部投资增长 8.1 个百分点。

第一产业

2024 年，萍乡市农林牧渔业总产值 128.8 亿元，同比增长 0.1%。分行业看，农业、林业、渔业和农业服务业产值分别增长 0.1%、8.1%、2.0%和 10.9%，畜牧业产值下降 3.3%。蔬菜及食用菌产量 75.0 万吨，增长 1.2%；园林水果产量 3.0 万吨，增长 3.0%；水产品产量 4.6 万吨，增长 2.0%；生猪出栏 113.1 万头，下降 14.2%。

第二产业

2024 年，萍乡市规模以上工业增加值同比增长 7.5%。分行业看，34 个大类行业中 24 个行业实现增长，增长面为 70.6%。其中，专用设备制造业、食品制造业以及电气机械和器材制造业增加值分别增长 12.6%、26.9%和 59.8%。全市四大新动能赛道产业增加值同比增长 17.2%，拉动全部规上工业增加值增长 7.8 个百分点。其中，电子信息细分领域、食品、新材料、智能制造产业增加值分别增长 9.6%、13.4%、10.1%、39.1%。装备制造业增加值增长 17.6%，占全市规上工业增加值比重为 23.7%，拉动规上工业增长 3.9 个百分点。

截止 2023 年末，有 6 个工业园区（萍乡经济技术开发区、安源工业园区、湘东工业园区、莲花工业园区、上栗工业园区、芦溪工业园区）投产工业企业达 700 家，安置从业人员 7.67 万人。全年园区实现营业收入 921.95 亿元，比上年增长 6.0%；实现利润总额 42.84 亿元，下降 3.6%。

2023 年末，全年资质以内建筑业总产值 220.57 亿元，比上年增长 1.2%。其中，建筑工程产值 198.57 亿元，下降 0.8%，占建筑业总产值的 90.0%；安装工程产值 19.32 亿元，增长 34.8%，占建筑业总产值的 8.8%。

第三产业

2024 年，萍乡市服务业增加值同比增长 4.5%。其中，批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、营利性服务业增加值分别增长 7.8%、4.7%、5.9%、11.2%。1-11 月，规模以上服务业企业营业收入同比增长 9.2%，比 1-10 月加快 0.9 个百分点。其中，科学研究和技术服务业营业收入增长 12.7%，文化、体育和娱乐业营业收入增长 11.0%。

2024 年，萍乡市社会消费品零售总额 460.2 亿元，同比增长 5.0%。限额以上单位消费品零售额 156.4 亿元，增长 6.9%。基本生活类商品销售较好，限额以上单位粮油食品类、饮料类、烟酒类分别增长 11.9%、8.7%、8.7%。在消费品以旧换新政策带动下，限额以上单位新能源汽车、智能家用电器和音像器材零售额分别增长 51.6%、22.4%。限上通过公共网络实现的零售额增长 24.6%。

2024 年末，萍乡市金融机构本外币存款余额 2218.9 亿元，较上年同期增加 175.4 亿元，同比增长 8.6%；金融机构本外币贷款余额 2068.1 亿元，较上年同期增加 231.4 亿元，增长 12.6%。

2023 年，全年保险公司保费收入 38.91 亿元，比上年增长 4.9%。其中，财产险保费收入 15.04 亿元，增长 7.9%；寿险保费收入 23.87 亿元，增长 3.1%。累计赔付支出 14.87 亿元，比上年增长 14.6%。其中，财产险赔付 9.93 亿元，增长 12.9%；寿险赔付 4.96 亿元，增长 18.1%。

③个别因素

待估宗地产业集聚度较优,周围的相同产业比较密集、交通较便捷、零星有其他用地,基本不影响本宗地、公共服务设施较完善、基础设施基本能够满足需求、污染较轻、距离区域中心较近,道路通达度较好、宗地面积过大,不适宜开发、宗地形状较规则、临主干道、有一定的规划限制条件,土地利用有一定影响、地形地势较平坦、土地承载力较高。

（三）土地使用权核实方法和结果

本次纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，评估人员首先取得国有土地使用证赣（2021）湘东区不动产权第 0000388 号-0000394 号，根据权证登记内容进行核查，通过验证土地使用证原件，必要时向土地部门询证、政府网站查询等方式，确定土地使用证证的真实性。在确定权证真实无误的基础上，经过现场勘察，以确定土地的地形、地势、利用状况、地上附着物等情况。

经过核实，土地使用权状况与权证登记内容一致。

（四）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

①替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

②最有效利用原则

土地评估应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

③预期收益原则

土地评估应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

④供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

⑤贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（五）土地使用权评估价值内涵

价值内涵：本次所估价格是评估对象在估价基准日 2025 年 12 月 31 日公开市场条件下，现状利用、设定宗地五通一平，指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯及宗地红线内场地平整，工业用途，剩余年期的市场价值。

（六）估价方法及程序

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合评估对象的具体特点及估价

目的等，选择适当的估价方法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的评估对象为工业用地，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估作价。采用主要出于以下考虑：

- 一是评估对象位于《湘东区城区基准地价修正体系》中基准地价覆盖区域，运用基准地价系数修正法切实可行；
 - 二是评估对象所在区域土地出让实例较多，与评估对象比较具有相关性和替代性，故可以采用市场比较法；
 - 三是评估对象作为工业用地，周边用地类型无法确定，征地案例稀缺，故不采用成本逼近法使用范围；
- 对以上估价方法的测算结果进行综合分析，得到出让条件下国有土地使用权价值。

①基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求一宗委估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照评估对象相同土地级别的各种修正因素说明表，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

A、萍乡市湘东区地区基准地价内涵

待估宗地用途为工业用地，根据《湘东区人民政府关于公布湘东区城区基准地价更新成果的通知》（湘府字(2025)4 号），确定待估宗地位于湘东区三级工业用地范围，三级工业用地标定地价为 218 元/平方米。该标定地价设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水及宗地内土地平整），土地使用年限为 50 年，标准容积率为 1.0，基准日为 2025 年 12 月 31 日。

表 1 湘东区基准地价表

单位：元/建筑平方米

用地类型	土地级别	单元基准地价最大值	单元基准地价最小值	级别基准地价
商服用地	I	2997	1936	2505
	II	1933	1331	1668

用地类型	土地级别	单元基准地价最大值	单元基准地价最小值	级别基准地价
	III	1266	970	1082
	IV	951	782	869
住宅用地	I	1553	1310	1460
	II	1210	1068	1133
	III	922	823	871
	IV	679	570	624
工业用地	I	449	348	398
	II	301	239	276
	III	245	196	218
	IV	175	146	165
公服用地（第一大类）	I	512	387	424
	II	363	284	334
	III	280	220	253
公服用地（第二大类）	I	443	348	387
	II	357	245	305
	III	242	184	231
公服用地（第三大类）	I	495	325	373
	II	284	218	275
	III	235	177	208

B、评估对象土地级别及其基准地价的确定

根据《湘东区人民政府关于公布湘东区城区基准地价更新成果的通知》（湘府字(2025)4号）文件内定级图判断，评估对象所处区域的级别为三级，其工业用途地价为218.00元/平方米。

C、修正系数的确定

a、期日修正系数的确定

根据《湘东区城区基准地价修正体系》文件，基准地价基准日为2024年7月1日，本次评估时点为2025年12月31日。查询中国城市地价动态监测网，萍乡市2024年3季度至2025年4季度地价指数资料，并对萍乡市近年房地产市场变化情况进行综合分析，编制出萍乡市评估基准日时的地价指数，确定评估期日修正系数。由于中国城市动态监测网尚未公布萍乡市2021年4季度之后的地价指数，故本次评估假设2021年4季度之后各季度的地价增长水平与萍乡市2021年4季度保持一致，故期日修正系数为1.0000。

b、年期修正系数的确定

待估土地使用权类型为出让工业用地，工业用地标定地价是 50 年期的土地使用权价格。根据被评估单位提供的土地使用权证（不动产权证）显示，待估宗地土地使用权终止年期为 2068 年 10 月 16 日，至评估基准日，待估宗地剩余土地使用年限为 42.82 年。

根据《湘东区城区基准地价修正体系》文件中确定土地还原利率取 5.5%（土地还原率=安全利率+风险调整值；安全利率可选用国债年利率或银行定期存款年利率；风险调整应根据待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场因素对其影响程度确定）。以及“年期修正系数表”（见下图），可确定修正系数范围。

年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1.0000

由于评估对象土地使用权剩余年限为 42.82 年，通过表中相临年期对应修正系数线性内插法计算得出年期 42.82 所对应的修正系数为 0.9720，故年期修正系数为 0.9720。

c、因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《湘东区基准地价修正体系》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum K_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数。

在工业用地的诸多影响因素中，（工业用地选择对外交通情况、内部交通情

况、基础设施完善度、距邻近商服中心距离、产业集聚影响度等五项因素作为修正因素)。工业用途地价影响因素说明表见表 2, 因素修正系数见表 3, 评估对象工业因素修正系数说明表 4:

表 2 III级工业用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	对外交通情况	距汽车 站距离 (米)	<1050	1050-2050	2050-3050	3050-4050	>4050
		内部交通情况	临路类型	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道或生活型主干道	生活型次干道	支路
	基本设施	基础设施完善度	供水	供水设施配套完善, 使用保证率高	供水设施完善, 使用保证率较高	供水设施配套较完善, 使用保证率高	供水设施配套较完善, 使用保证率较高	供水设施配套较完善, 使用保证率一般
			排水	排水设施配套完善, 使用保证率高	排水设施完善, 使用保证率较高	排水设施配套较完善, 使用保证率高	排水设施配套较完善, 使用保证率较高	排水设施配套较完善, 使用保证率一般
			供电	供电设施配套完善, 使用保证率高	供电设施完善, 使用保证率较高	供电设施配套较完善, 使用保证率高	供电设施配套较完善, 使用保证率较高	供电设施配套较完善, 使用保证率一般
			电讯	电力设施配套完善, 使用保证率高	电力设施完善, 使用保证率较高	电力设施配套较完善, 使用保证率高	电力设施配套较完善, 使用保证率较高	电力设施配套较完善, 使用保证率一般
	职工生活条件	距邻近商服中心距离	<700	700-1300	1300-2000	2000-2600	>2600	
产业集聚效益	产业集聚影响度	企业密集	——	有一定数量企业	——	无工企业		
个别因素	宗地面积		面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大, 对土地利用有一定影响	面积过小或过大, 对土地利用产生严重的影响	

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	规划限制条件	无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许

表 3 III级工业用地宗地地价影响因素修正系数表

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	对外交通情况		0.1090	1.3690	0.6845	0.0000	-0.5368	-1.0737
		内部交通情况		0.1005	1.2623	0.6311	0.0000	-0.4950	-0.9899
	基本设施	基础设施完善度	供水	0.0487	0.6117	0.3058	0.0000	-0.2398	-0.4797
			排水	0.0403	0.5062	0.2531	0.0000	-0.1985	-0.3970
			供电	0.0380	0.4773	0.2386	0.0000	-0.1872	-0.3743
			电讯	0.0240	0.3014	0.1507	0.0000	-0.1182	-0.2364
	产业聚集效益	产业聚集影响度		0.0798	1.0023	0.5011	0.0000	-0.3930	-0.7860
	职工生活条件	距临近商服中心距离		0.1097	1.3778	0.6889	0.0000	-0.5403	-1.0805
个别因素	宗地面积			0.1400	1.7584	0.8792	0.0000	-0.6895	-1.3790
	宗地形状			0.1400	1.7584	0.8792	0.0000	-0.6895	-1.3790
	规划限制条件			0.1700	2.1352	1.0676	0.0000	-0.8373	-1.6745

表 4 工业因素修正系数说明

影响因素		因素说明	因素指标判断	因素权重	修正系数
区域因素说明	交通条件	对外交通情况	劣	0.109	-1.0737
		内部交通情况	一般	0.1005	0.0000
	基本设施状况	供水	一般	0.0487	0.0000
		排水	一般	0.0403	0.0000
		供电	一般	0.038	0.0000
		电讯	一般	0.024	0.0000
	职工生活条件	距邻近商服中心距离	一般	0.1097	0.0000
	产业聚集效益	产业集聚影响度	较优	0.0798	0.5011
	小计			55%	-0.0770
个别因素说明	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	一般	0.14	0.0000
	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	一般	0.14	0.0000
	规划限制条件	无限制	一般	0.17	0.0000
	小计			45%	0.0000

则区域因素修正系数=1+（-0.0770）=0.9230。

个别因素修正系数=1+0=1。

d、其他修正系数的确定

将待估宗地开发程度与基准地价评估设定的开发程度相比较，由于待估宗地

开发程度与基准地价评估设定的“五通一平”开发程度相同，则不进行修正。

D、评估结果

影响因素	金额
基准地价	218.00
区域因素修正	0.9230
个别因素修正	1.0000
期日修正	1.0000
容积率修正	1.0000
使用年期修正	0.9702
开发程度修正值	1.0000
修正价格	195.00

宗地评估单价=基准地价×修正系数
=218.00×0.9230×1.0000×1.0000×1.0000×0.9702×1.0000
=195.00（元/平方米）

②市场比较法

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将评估对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取评估对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×年期修正系数

A、交易实例的基本情况

通过公开渠道选择距基准日较近的可比交易案例如下：

实例	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
宗地位置	湘东区下埠镇杞木村地块	湘东区下埠镇杞木村地块	湘东区下埠镇杞木村地块
宗地面积	6347.4	3163.05	15999.36
交易价格（元/㎡）	168.57	177.04	180.01
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2024-12-20	2024-11-20	2024-10-29
土地使用年限	50.00	50.00	50.00

B、修正系数的确定

表 1 比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
------	------	--------	--------	--------

比较因素		估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
宗地位置		湘东区下埠镇大陂村、木马村	湘东区下埠镇杞木村地块	湘东区下埠镇杞木村地块	湘东区下埠镇杞木村地块
交易价格（元/m ² ）		待估	168.57	177.04	180.01
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2025-12-31	2024-12-20	2024-11-20	2024-10-29
交易方式		挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
土地使用年限		42.82	50.00	50.00	50.00
区域因素	交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
	产业集聚程度	较集中	较集中	较集中	较集中
	公用设施及基础设施水平	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境条件	一般	一般	一般	一般
	规划条件	适合	适合	适合	适合
	土地使用限制	无限制	无限制	无限制	无限制
个别因素	宗地内基础设施水平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	地形地势状况	较优	较优	较优	较优
	宗地形状	规则	规则	规则	较规则
	其他规划限制条件	无限制	无限制	无限制	无限制
	临街（路）状况	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
	容积率	1	相似	相似	相似
	宗地面积	合适且有利于利用 (3000-1w, 3-6w)	合适且有利于利用 (3000-1w, 3-6w)	合适且有利于利用 (3000-1w, 3-6w)	较合适且比较有利于利用 (1-3w)

C.交易情况修正指数的确定

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的几个比较案例，均为自由竞争市场上的平均价格，故不做修正。

D.交易时间修正指数的确定

评估对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。本次选取的比较案例均为近期成交，评估对象评估基准日工业用地市场价格波动不大，故对交易日期不进行相应的修正。

E、交易方式修正：评估对象与比较案例的交易方式有差异，会影响房地产交易的价值，必须进行交易方式修正。本次选取的可比实例为招拍挂牌交易方式取

得的土地使用权，故无需修正。

F、土地使用年限

由于评估对象与三个可比案例的剩余使用年限有差异，故需进行年期修正，即土地使用年期修正系数公式：

$$K=[1-(1/(1+r)^m)]/[1-(1/(1+r)^n)]$$

公式中：

K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率（土地还原率=安全利率+风险调整值；安全利率可选用国债年利率或银行定期存款年利率；风险调整应根据待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场因素对其影响程度确定）

m—待估宗地剩余使用年限；

n—可比案例土地剩余使用年期；

待估宗地剩余使用年限为 42.82 年；

三个可比案例的剩余使用年限均为 50.00 年；

故以评估对象为 0.8990，三个可比案例的指数均为 0.9312。

G、区域因素修正：是指估价对象所在城镇的对土地价格产生影响的内部区域条件或因素，主要包括交通条件、产业集聚程度、公用设施及基础设施水平、环境条件、规划条件、土地使用限制等。具体如下：

a.交通条件

将交通划分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便捷五个等级，以委估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 5%。

b.产业集聚程度

根据相关商服配套程度，分为优、较优、一般、劣四个等级，以委估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 5%。

c.公用设施及基础设施水平

根据宗地附近学校、幼儿园、市场、医院、娱乐场所、商店、商场的分布情况及距离远近，分为完善、较完善、基本完善、不完善等四个等级，以委估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 3%。

d.环境条件

环境条件分为优，较优，一般，较差，差五个等级，以待估宗地的等级为 100，

每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

e.规划条件

规划条件分为适合、较规则、不规则三个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

f.土地使用限制

土地使用限制分为较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 1%。

表 2 比较因素条件指数表

项目	估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
区域因素	交通条件	100	100	100
	产业集聚程度	100	100	100
	公用设施及基础设施水平	100	100	100
	环境条件	100	100	100
	规划条件	100	100	100
	土地使用限制	100	100	100

H.个别因素修正：是指估价对象自身对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括宗地内基础设施水平、地形地势状况、宗地形状、其他规划限制条件、容积率、临街（路）状况、宗地面积等。具体如下：

a.宗地内基础设施水平

用宗地内五通一平、四通一平、三通一平、二通一平、一通一平、场地平整来表达，每增加或减少一通，地价相应增加或减少 3%，没有一平地价相应减少 2%。

b.地形地势状况

地形地势状况根据地形平缓程度进行判断，一般而言，地形平坦为优，坡度在小于 3%为较优，坡度在 3-5%为一般，坡度在 5-10%属较劣，坡度大于 10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估宗地为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 1%。

c.宗地形状

宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

d.其他规划限制条件

其他规划限制条件分为较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 1%。

e.临街（路）状况

分为临主干道、临次干道、临支路、不临路共四个等级，以委估宗地平面形状因素条件指数为 100，每增加或减少一个等级，地价相应上升或下降 3%。

f.容积率

资产评估专业人员以待估宗地因素条件为 100，对交易案例容积率的减少或增加进行修正，住宅用地容积率 $2.0 < r < 7.0$ 的修正系数计算公式为 $(2.0/r)^{1/2.5}$ ，据此测算交易案例的容积率修正系数，并以百分制表示。评估对象评估基准日容积率市场波动情况不大，故对容积率不进行相应的修正。

g.宗地面积

将依据宗地面积大小划分为：合适且有利于利用，较合适且比较有利于利用，不合适或不利于利用三个等级。以评估宗地为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 1%。

表 3 因素比较修正系数表

项目		估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
个别因素	宗地内基础设施水平	100	100	100	100
	地势、地质状况	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	97
	其他规划限制条件	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	临街（路）状况	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	98

I.比准价格

根据上述比较实例与评估对象的可比程度对比准价格取算术平均数值作为评估对象地价，运用市场比较法的评估测算结果为 172.00 元/m²。（见下表 4）

表 4 修正结果表

项目	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
交易价格(元/m ²)	168.57	177.04	180.01
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
评估基准日修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易方式	1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年期修正	0.9654	0.9654	0.9654
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	1.0000	1.0000	1.0520
比准价格（元/m ² ）	162.74	170.92	182.82
估价对象评估价格（元/m ² ）	172.00		

(七) 确定土地使用权价值

根据土地估价规程等有关规定及评估对象的具体情况，本次估价采用基准地价系数修正法、市场比较法对评估对象地价进行了测算。根据测算结果可选一种方法结果作为评估结论，也可选取两种方法的加权平均值作为评估结论。

基准地价系数修正法反映了评估的政策规定性；市场比较法更贴近市场需求和实际成交价格；因此，以上两种评估方法各有其长短，但方法应用都是适宜的；

为更好地反映市场情况，我们采用两种方法估价结果的加权平均值作为最后估价结果，权重分别为基准地价系数修正法 50%、市场比较法 50%，则：

土地使用权单价（地面）=195.00×50%+172.00×50%=184.00（元/平方米）

土地使用权总价=184.00×50,378.00=926.96（万元）

土地使用权评估价值为 926.96 万元，增值 145.13 万元，增值率为 18.56%。

技术类无形资产

1.评估范围

(1) 基本概况

纳入本次评估范围的表内无形资产-专利共 1 项。表外无形资产共 36 项，其中发明专利 4 项，实用新型 32 项。具体内容详见下表：

A 表内无形资产

序号	证书号	无形资产名称和内容	专利类型	专利号	专利申请日	专利授权日	取得方式
1	1977345	一种手机全景镜头	发明专利	2013105265682	2013-10-30	2014-02-12	外购

B 表外无形资产

序号	证书号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
1	22517965	一种耐磨损的光学镜头	实用新型	易雪峰	2024214546833	2024-06-25	江西省长益光电有限公司	2025-02-25
2	22214485	一种光学镜头固定结构	实用新型	易雪峰	2024211758110	2024-05-28	江西省长益光电有限公司	2024-12-24
3	22155181	一种带有防护组件的光学镜头	实用新型	易雪峰	2024210056356	2024-05-10	江西省长益光电有限公司	2024-12-13
4	22611467	一种镜片批量清洗机	实用新型	易雪峰	2024208855350	2024-04-26	江西省长益光电有限公司	2025-03-18
5	22612210	一种便于装配的光学镜头结构	实用新型	易雪峰	2024207494586	2024-04-12	江西省长益光电有限公司	2025-03-18

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	证书号	专利名称	专利 类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
6	20515411	一种装配型组合 式光学镜头	实用 新型	易雪峰	202322235 4559	2023-08-21	江西省长益光 电有限公司	2024-02-27
7	20367475	一种耐高温的光 学镜头	实用 新型	易雪峰	202322099 3558	2023-08-07	江西省长益光 电有限公司	2024-01-23
8	20784497	一种可调节的光 学镜头组件	实用 新型	易雪峰	202321929 443X	2023-07-21	江西省长益光 电有限公司	2024-04-16
9	20440029	一种防摔型光学 镜头	实用 新型	易雪峰	202321790 6592	2023-07-10	江西省长益光 电有限公司	2024-02-06
10	20146525	一种防划伤光学 镜头	实用 新型	易雪峰	202321629 471X	2023-06-26	江西省长益光 电有限公司	2023-12-12
11	20030383	一种便于安装的 组合式光学镜头	实用 新型	易雪峰	202321524 1522	2023-06-15	江西省长益光 电有限公司	2023-11-21
12	18524163	一种镜片清洗装 置	实用 新型	易雪峰	202222658 858X	2022-10-10	江西省长益光 电有限公司	2023-03-03
13	18515326	一种镜片固定测 厚装置	实用 新型	易雪峰	202222585 9955	2022-09-29	江西省长益光 电有限公司	2023-03-03
14	18217128	一种镜片安装机 构	实用 新型	易雪峰	202222510 5286	2022-09-22	江西省长益光 电有限公司	2023-01-06
15	18228794	一种挡光片机	实用 新型	易雪峰	202222334 8283	2022-09-01	江西省长益光 电有限公司	2023-01-06
16	17947813	一种镜片模具清 洗机	实用 新型	易雪峰	202222246 1630	2022-08-25	江西省长益光 电有限公司	2022-12-06
17	17965464	一种镜片检测装 置	实用 新型	易雪峰	202222198 0546	2022-08-19	江西省长益光 电有限公司	2022-12-06
18	14385861	一种打压机用受 台结构	实用 新型	易雪峰	202120406 5176	2021-02-24	江西省长益光 电有限公司	2021-10-15
19	13993491	一种光学摄像头 清洁装置	实用 新型	易雪峰	202022962 5736	2020-12-10	江西省长益光 电有限公司	2021-08-20
20	13872844	一种自动翻转的 光学摄像头	实用 新型	易雪峰	202022962 5596	2020-12-10	江西省长益光 电有限公司	2021-08-06
21	14009745	一种光学摄像头 保护罩外表面硬 化装置	实用 新型	易雪峰	202022962 5774	2020-12-10	江西省长益光 电有限公司	2021-08-24

中山联合光电科技股份有限公司拟资产重组涉及的东莞市长益光电股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

序号	证书号	专利名称	专利类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
22	14021882	一种摄像头的安装结构	实用新型	易雪峰	2020229625670	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-08-24
23	13646381	一种摄像头调试装置	实用新型	易雪峰	2020229626086	2020-12-10	江西省长益光电有限公司	2021-07-09
24	4495623	一种光学镜片模仁的固定治具	实用新型	袁焱平	2019207253589	2019-05-20	江西省长益光电有限公司	2020-01-31
25	4571647	一种镜头清洗用点胶盘	实用新型	冯俊强	2019207256214	2019-05-20	江西省长益光电有限公司	2020-02-21
26	8794245	一种手机镜头品质自动检测机的检测机构	实用新型	殷海明	2018217591604	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
27	9341408	一种手机镜头品质自动检测机的分料机构	实用新型	殷海明	2018217587172	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-09-06
28	8795754	一种手机镜头品质自动检测机的摆料机构	实用新型	王锦平	2018217587238	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
29	9341409	一种手机镜头品质自动检测机	实用新型	王锦平	2018217591591	2018-10-29	江西省长益光电有限公司	2019-09-06
30	8830885	一种手机镜头光固化设备	实用新型	殷海明	2018215651564	2018-09-26	江西省长益光电有限公司	2019-05-03
31	8961060	一种硫系玻璃非球面镜片的模压模具	实用新型	殷海明	2018215390672	2018-09-20	江西省长益光电有限公司	2019-06-14
32	23139826	一种镜片耐磨性能检测设备	实用新型	易雪峰	2024213131310	2024-6-11	江西省长益光电有限公司	2025-7-25
33	4495623	一种光学镜片离心清洗设备	发明专利	王锦平、王杰	2018110902306	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-06-18
34	4571647	光学镜片离心清洗机	发明专利	王锦平、王杰	2018110902274	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-07-27
35	4502438	一种光学镜片离心清洗机	发明专利	王锦平、王杰	2018110904299	2018-09-18	江西省长益光电有限公司	2021-06-22

序号	证书号	专利名称	专利 类型	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日
36	4287871	头戴式显示装置 用、可提高用户 体验的光学镜头 系统	发明 专利	不公告发 明人	201711302 1461	2016-04-29	江西省长益光 电有限公司	2021-03-09

(2) 法律状态

经核实，于评估基准日，委估专利的证载权利人均均为江西省长益光电有限公司，专利年费按时足额缴纳，未设定抵押、质押他项权利，产权清晰，不存在法律诉讼等产权纠纷事项。

(3) 权属性质

专利资产的权利形式一般包括所有权和许可使用权等，其中所有权包括使用权、收益权和转让权。如果本次委估专利的所有者出让上述无形资产专利资产，将不再享有上述专利权利。

(4) 权属有效性

评估人员通过国家专利局网站，查询并验证了委估专利的有效性，经查询，其专利状态为“专利权维持”；通过对委估专利企业实地考察，考察内容包含了研发团队、销售人员、相关设备、产品等，验证了本次评估专利实现的物资条件和实际应用情况及委估专利真实存在性。

2. 核实过程

(1) 根据被评估单位提供的评估申报明细表，与总账、明细账、台账核对使金额及内容相符；核对主要资产的原始记账凭证等。

(2) 评估人员按照重要性原则，根据委估其他无形资产的类型、金额等特征收集了相关权证、购置凭证、技术说明书、申请资料等评估相关资料，对被评估单位提供的专利证书相关权属证明或其他证明文件进行核查验证。

(3) 对评估基准日申报的其他无形资产运行环境进行现场勘查，查看其工作环境、功能、性能等相关情况。

(4) 向被评估单位调查了解其他无形资产的使用及收益情况、账面原值构成、摊销方式等相关会计政策与规定。

(5) 经上述核实，核实结果账、表金额及数量相符。

3. 评估方法

对于无形资产，一般可采用市场法、成本法和收益法三种方法进行评估。

本次委估专利包含发明专利和实用新型专利，而这些专利一般不满足替代原则的，现实中不可能在评估基准日再重新研发一项与被评估专利资产将效果相同或相近的专利资产。此外，由于专利保护法保护被评估专利资产在评估基准日的唯一性，因此从替代性及法律保护上是不存在重置概念的。故本次评估未采用成本法。

市场法的适用前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公开公平的。经评估人员调查了解及有关行业内人士介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，因此市场法也不适用本次评估。

由于本次评估的专利未来将要实施的企业是确定的，且未来的收益也是可预测的，因此本次评估我们采用收益法-销售收入分成率。

因江西长益公司同其母公司东莞长益光电股份有限公司的生产工艺基本重叠，其专利在两家公司间均有运用，且无法判断单项专利单独的获利能力，故评估人员决定对江西长益公司的专利同其母公司的相关专利进行打包评估，具体评估过程详见东莞长益光电股份有限公司的评估说明。

外购软件评估

1.评估范围

本次纳入评估范围的其他无形资产主要为生产办公软件 ERP 管理系统，取得方式均为外购。

2.评估程序及方法

对于外购软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格 x (1-贬值率)

3.评估结果

外购软件类无形资产的评估值 21,979.00 元，评估减值 23,914.82 元，评估减值率 52.11 %。

（四）长期待摊费用

1.评估范围

长期待摊费用包括设备大修理费和房屋装修费等，账面价值 334,287.59 元。

2.核实过程

评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。

3.评估方法

对于房租等预付性质长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值；对于已发生的设备大修理费、房屋装修费等，由于会延长相应固定资产寿命，其价值已体现在固定资产评估值中，此处评估为零。

4.评估结果

长期待摊费用的评估值为 212,726.20 元，评估减值 121,561.39 元，评估减值率 36.36%。评估减值的主要原因为：已发生的设备大修理费、房屋装修费等，其价值已体现在房屋建筑物评估值中，评估为零。

（五）递延所得税资产

1.评估范围

递延所得税资产账面值为 5,645,604.11 元，主要为企业计提减值准备、亏损产生的时间暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税资产。

2.核实过程

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估申报明细表是否相符，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、完整性。

3.评估方法

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。对于由于坏账准备形成的按其账面价值确定为评估值。对于由于存货跌价准备形成的，已按现行市价评估存货价值，对于发生存货评估减值的，按评估减值额乘以所得税率确定为评估值。

对于与递延收益确认相关的义务若已经履行完毕，该款项后期无需支付且相

关所得税已经先期支付的递延收益评估为零，同时与之相关的递延所得税资产评估为零。

4.评估结果

递延所得税资产评估值 3,192,225.69 元，评估减值 2,453,378.42 元，评估减值率 43.46%。

三、流动负债评估技术说明

（一）应付账款、其他应付款

1.评估范围

应付账款，系经营业务所应支付的货款、工程款、维修费等，共 95 笔，账面价值 25,683,009.60 元；

其他应付款，主要为与东莞市长益光电股份有限公司之间发生的主营业务之外的往来款项以及应付的利息和股利，账面价值 81,326,544.22 元，账龄均在一年以内。

2.核实过程

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的所有发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。

对应付股利，评估人员对投资协议、公司章程、经审计后的年度会计报表、利润分配方案报告和企业董事会决议等相关资料进行查阅。经核查，账务记录符合规定，余额正确。

3.评估方法

应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；对有确切证据表明负债已不必支付的，评估值确定为零。

4.评估结果

应付账款的评估值为 25,683,009.60 元，评估无增减值；

其他应付款的评估值为 81,326,544.22 元，评估无增减值。

（二）应付职工薪酬

1.评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利及工会经费等，账面价值 6,286,676.39 元。

2. 核实过程

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策。

3. 评估方法

应付职工薪酬按核实无误的账面值确定评估值。

4. 评估结果

应付职工薪酬的评估值为 6,286,676.39 元，评估无增减值。

（三）应交税费

1. 评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括增值税、所得税、城市维护建设税、教育费附加以及企业代扣代交的个人所得税，账面价值 467,296.48 元。

2. 核实过程

对应交税费评估人员首先了解企业适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实。

3. 评估方法

应交税费按核实无误的账面值确定评估值。

4. 评估结果

应交税费的评估值为 467,296.48 元，评估无增减值。

四、非流动负债评估技术说明

（一）递延收益

1. 评估范围

递延收益核算内容为被评估单位收到的优惠政策，于评估基准日企业的递延收益账面值为 16,318,661.77 元。

2. 核实过程

评估人员核对递延收益评估申报明细表与总账数、报表数和明细账合计数是否相符；同时查阅相关补助文件或合同协议等，核对相关文件对政府补助的计算规则、享受政府补助的条件、余额的退回等内容，核对是否与企业会计处理一致。

3.评估方法

对于与递延收益确认相关的义务若已经履行完毕，该款项后期无需支付且相关所得税已经先期支付的递延收益评估为零，同时与之相关的递延所得税资产评估为零；

对于与之相关的所得税尚未支付的情况下，按照递延收益余额与企业所得税率的乘积估算评估值。

4.评估结果

递延收益的评估值为 0 元，评估减值 16,318,661.77 元，减值率 100%。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论及增减值原因分析

本次资产评估采用资产基础法对江西长益公司股东全部权益价值进行评估。
根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

江西省长益光电有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 17,260.17 万元，评估价值为 17,744.54 万元，增值额为 484.37 万元，增值率为 2.81%；总负债账面价值为 13,008.22 万元，评估价值为 11,376.35 万元，增值额为 -1,631.87 万元，增值率为 -12.54%；股东全部权益账面价值为 4,251.95 万元，股东全部权益评估价值为 6,368.19 万元，增值额为 2,116.24 万元，增值率为 49.77%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	1	8,930.70	9,323.12	392.42	4.39
非流动资产	2	8,329.47	8,421.42	91.95	1.10
固定资产	3	6,951.11	7,151.77	200.66	2.89
无形资产	4	780.37	929.16	148.79	19.07
长期待摊费用	5	33.43	21.27	-12.16	-36.37
递延所得税资产	6	564.56	319.22	-245.34	-43.46
资产总计	7	17,260.17	17,744.54	484.37	2.81
流动负债	8	11,376.35	11,376.35	-	-
负债总计	9	13,008.22	11,376.35	-1,631.87	-12.54
股东全部权益	10	4,251.95	6,368.19	2,116.24	49.77

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）评估结论及增减值原因分析

评估增值的主要原因为：

1、存货-产成品、发出商品增值原因为评估值包括市场销售利润，而账面成本

不包括。

2、固定资产-房屋建筑物评估增值主要原因为评估对象中房屋建筑物建成年限较早，公开市场上的建筑造价近几年有所上涨；

3、固定资产-机器设备增值主要原因是企业计提折旧的年限短于评估采用的经济年限，导致评估净值增值。

4、无形资产-土地使用权评估增值主要原因为近几年附近工业园区相关配套设施在逐渐完善，产业环境越来越优，以及近年来房地产市场持续攀升所致相关地价有所增长。

5、递延收益-增值主要原因是由于与递延收益确认相关的义务若已经履行完毕，该款项后期无需支付且相关所得税已经先期支付的递延收益评估为零。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估说明没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。