

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的
福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

闽中兴评字（2025）第 AHE10043 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二五年十二月十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3535020001202501024		
合同编号:	闽中兴评合(2025)第10015号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	闽中兴评字(2025)第AHE10043号		
报告名称:	福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告		
评估结论:	155,239,623.56元		
评估报告日:	2025年12月11日		
评估机构名称:	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司		
签名人员:	杨丽娟	(资产评估师)	正式会员 编号: 44200044
	林栩	(资产评估师)	正式会员 编号: 35020005
杨丽娟、林栩已实名认证			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年12月12日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估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。

六、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了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的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。

福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的 福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要	1
资产评估报告	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概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23
资产评估报告附件清单	24

福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的福建福光光电
科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

闽中兴评字（2025）第 AHE10043 号

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：

委托人：福建福光股份有限公司

被评估单位：福建福光光电科技有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本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，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：本次资产评估是为福建福光股份有限公司拟转让股权涉及的福建福光光电科技有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计基础上福建福光光电科技有限公司申报的于 2025 年 6 月 30 日的全部资产和负债。

四、价值类型：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

六、主要评估方法：资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期：在评估基准日 2025 年 6 月 30 日，福建福光光电科技有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 12,627.07 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 15,523.96 万元（大写人民币壹亿伍仟伍佰贰拾叁万玖仟陆佰元整），增值 2,896.89 万元，增值率 22.94%。资产评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,644.19	3,654.37	10.18	0.28
2	非流动资产	13,932.25	16,817.56	2,885.31	20.71
3	其中：可供出售金融资产				
4	其他权益工具投资				
5	长期应收款				

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	13,576.49	15,357.75	1,781.26	13.12
9	在建工程				
10	工程物质				
11	固定资产清理				
12	使用权资产				
13	油气资产				
14	无形资产	335.87	1,442.47	1,106.60	329.47
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	19.89	17.34	-2.55	-12.82
19	其他非流动资产				
20	资产总计	17,576.43	20,471.92	2,895.49	16.47
21	流动负债	4,947.49	4,947.49		
22	非流动负债	1.87	0.47	-1.40	-74.87
23	负债总计	4,949.36	4,947.96	-1.40	-0.03
24	净资产（所有者权益）	12,627.07	15,523.96	2,896.89	22.94

评估结论详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日。

八、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，对于固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权，我们引用了北京中企华资产评估有限责任公司出具的《福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权资产评估报告》（中企华评报字(2025)第 7127 号）的评估结论。

房屋建筑物类资产评估价值 15,357.75 万元，土地使用权评估价值 1,442.47 万元。

本机构资产评估师对被引用资产实施了必要的清查、核实，并对该专项报告的评估结论进行了必要的分析。经分析，我们认为该专项报告的评估目的、价值类型、评估基准日与本评估报告一致，其评估方法、参数选取及评估结论是合理的。引用该专项报告的评估结论不影响本评估报告的整体评估结论的合理性。

（二）其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由福建福光光电科技有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由福建福光光电科技有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源

合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

5. 本次签名资产评估师执行本次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，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

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。

福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的 福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2025）第 AHE10043 号

福建福光股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建福光股份有限公司拟转让股权涉及的福建福光光电科技有限公司股东全部权益在 2025 年 6 月 30 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概况

（一）委托人：福建福光股份有限公司（以下简称“福光股份”）

企业名称：福建福光股份有限公司

统一社会信用代码：91350100757384472D

类 型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

注册资本：16,056.1578 万元人民币

成立时间：2004 年 2 月 3 日

营业期间：2004 年 2 月 3 日至 2054 年 2 月 2 日

法定代表人：何文波

住 所：福州市马尾区江滨东大道 158 号

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；不从事任何法律、法规规定禁止或需经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。（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：福建福光光电科技有限公司（以下简称“福光光电”）

1. 公司基本情况

企业名称：福建福光光电科技有限公司

统一社会信用代码：91350181798362982M

类 型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：10,000.00 万元人民币

成立时间：2007 年 1 月 27 日

营业期间：2007 年 1 月 27 日 至 2027 年 1 月 27 日

法定代表人：何文秋

住 所：福清市融侨经济技术开发区光电科技园

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；光学仪器制造；光学仪器销售；光电子器件制造；光电子器件销售；光学玻璃制造；光学玻璃销售；仪器仪表制造；其他电子器件制造；电力电子元器件制造；电子元器件批发；电子元器件零售；住房租赁；非居住房地产租赁；进出口代理；货物进出口；物业管理。（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）

2. 历史沿革

(1) 成立

福建福光光电科技有限公司（以下简称“福光光电”）成立于 2007 年 1 月 27 日，初始注册资本 3,500.00 万元，于 2009 年出资到位，由自然人何文波和张品光共同出资设立的有限责任公司，各股东出资额及比例情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
何文波	2,450.00	2,450.00	70.00	货币
张品光	1,050.00	1,050.00	30.00	货币
合计	3,500.00	3,500.00	100.00	

(2) 股权转让

2011 年 7 月，张品光将 30%股权转让给唐支奎，股权转让后各股东出资额及比例情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
何文波	2,450.00	2,450.00	70.00	货币
唐支奎	1,050.00	1,050.00	30.00	货币
合计	3,500.00	3,500.00	100.00	

(3) 股权转让

2011 年 10 月，何文波、张品光分别将 70%和 30%股权转让给福建福光股份有限公司，股权转让后各股东出资额及比例情况如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
福建福光股份有限公司	3,500.00	3,500.00	100.00	货币
合计	3,500.00	3,500.00	100.00	

(4) 增加注册资本

2014年11月,注册资本由3,500.00万元增加至6,500.00万元人民币,新增注册资本3,000.00万元人民币均由股东福建福光股份有限公司认缴出资,本次增资后,各股东出资额及比例情况如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
福建福光股份有限公司	6,500.00	6,500.00	100.00	货币
合计	6,500.00	6,500.00	100.00	

(5) 增加注册资本

2014年11月,注册资本由6,500.00万元增加至10,000.00万元人民币,新增注册资本3,500.00万元人民币均由股东福建福光股份有限公司认缴出资,本次增资后,各股东出资额及比例情况如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
福建福光股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	货币
合计	10,000.00	10,000.00	100.00	

3. 基准日股权结构

截至评估基准日,福建福光光电科技有限公司各股东出资额及出资比例情况如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
福建福光股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	货币
合计	10,000.00	10,000.00	100.00	

4. 被评估单位的情况介绍

福建福光光电科技有限公司(以下简称“福光光电”)成立于2007年1月,注册资本1亿元,是福建福光股份有限公司(A股代码:688010)的全资子公司。公司位于福清市融侨经济技术开发区光电科技园,经营范围为一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;光学仪器制造;光学仪器销售;光电子器件制造;光电子器件销售;光学玻璃制造;光学玻璃销售;仪器仪表制造;其他电子器件制造;电力电子元器件制造;电子元器件批发;电子元器件零售;住房租赁;非居住房地产租赁;进出口代理;货物进出口;物业管理。

根据2020年12月11日福光股份总经理办公会议决议,福光光电的经营发生根本性调整:自2021年1月1日起,其原有光学元件业务的日常运营职能(包括生产、采购及库存管理等)全面剥离并转移至关联公司,研发与销售职能后续将按实际需求逐步移交。原客户资源同步转移至关联公司直接管理,2020年末在制品及库存存货以成本价出售给

关联公司，同期固定资产（不含超精密募投项目设备）及模具数据亦完成移交。供应链合作全部由关联公司承接，原运营团队中资材、人资、行政等人员劳动关系转入关联公司，此次变更使福光光电从独立运营实体转型为职能空心化的过渡主体。

截至评估基准日，被评估单位账上的收入主要为代关联单位采购销售，实际主体经营业务未开展。

5. 近三年一期资产、财务、经营状况

福建福光光电科技有限公司近三年一期的资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元				
项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
流动资产	435.51	366.51	2,232.75	3,644.19
非流动资产	16,812.06	16,065.05	14,611.30	13,932.25
资产总计	17,247.56	16,431.56	16,844.05	17,576.43
流动负债	2,313.83	2,954.67	3,824.81	4,947.49
非流动负债	362.64	312.09	248.46	1.87
负债合计	2,676.47	3,266.76	4,073.26	4,949.36
股东权益（净资产）	14,571.09	13,164.80	12,770.79	12,627.07

金额单位：人民币万元				
项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-6 月
营业收入	1,640.83	1,067.39	1,249.52	487.30
营业利润	-161.01	-1,348.94	-383.26	-95.41
净利润	-23.00	-1,406.29	-394.01	-143.72

备注：上述数据由福建福光光电科技有限公司提供，2022-2024 年度、2025 年 1 月-6 月财务数据经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人福建福光股份有限公司直接持有被评估单位 100%股权，为被评估单位的控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本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，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的

本次资产评估是为福建福光股份有限公司拟转让股权涉及的福建福光光电科技有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

本次委托评估对象为福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值；委托评估范围为经兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计基础上福建福光光电科技有限公司申报的于2025年6月30日的全部资产和负债，其具体类型和账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	金 额	项 目	金 额
货币资金	321.57	短期借款	1,801.15
应收账款	2,331.85	应付账款	2,349.59
预付款项	55.68	预收账款	15.40
其他应收款	321.96	合同负债	231.55
存货	547.90	应付职工薪酬	1.55
其他流动资产	65.23	应交税费	41.44
流动资产合计	3,644.19	其他应付款	476.71
固定资产	13,576.49	其他流动负债	30.10
无形资产	335.87	流动负债合计	4,947.49
递延所得税资产	19.89	递延收益	1.87
非流动资产合计	13,932.25	非流动负债合计	1.87
		负债合计	4,949.36
		实收资本（或股本）	10,000.00
		盈余公积	498.59
		未分配利润	2,128.48
		所有者权益合计	12,627.07
资产总计	17,576.43	负债和所有者权益总计	17,576.43

经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上述账面金额经兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具审计报告，审计意见类型为无保留意见。

（二）纳入本次评估范围的主要资产情况介绍

除货币资金及往来款外，公司主要资产为存货、房屋建（构）筑物、无形资产等，具体如下：

1. 存货：系发出商品，发出商品为企业已发出尚未确认收入的红外镜头、机电材料和玻璃光学镜片等。

2. 房屋建（构）筑物：

位于福建省福州市福清市音西街道珠山村融侨经济开发区内，房屋建筑物主要包括1号厂房、2号厂房、5号宿舍楼、6号办公楼、7号宿舍楼以及周边附属工程。房屋规划及实际用途主要为工业用房，部分为配套宿舍、办公用房。上述5栋主体房屋建筑物均

已办理《不动产权证书》（闽（2019）福清市不动产权第 0010057 号）且资产均为自建所得。

根据现场调查情况，由于业务调整原因，公司人员已于 2022 年年末前后陆续搬离至新厂区，目前房屋建筑物除部分楼层已出租，其余均处于空置状况，租赁情况如下：

楼层	承租方	租赁面积 (m ²)	租赁期	租赁用途	备注
6 号楼 7-10 层	福建福光科技集团有限公司	5245.12	202408-202507	办公	
7 号楼 1 层部分	福建福光科技集团有限公司	218.2	202408-202507	仓储	
1 号楼部分楼层	福建省福清市融侨经济技术开发区建设发展有限公司	5000	202504-202804	生产厂房	提供予福建星际光感技术有限公司使用
1 号楼部分楼层	福建省福清市融侨经济技术开发区建设发展有限公司	5000	202503-202803	生产厂房	提供予福建小象光显有限公司使用

注：福建福光科技集团有限公司为福光光电科技有限公司的关联单位。

现场仍派有清洁、安保人员进行维护。以上房屋建（构）筑物基础稳固、未见不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程未见明显裂缝，墙体稍有脱落，门窗及五金配件完好，室内装修、设施的使用、保养和维护状况良好；厂区内道路路面完好，设备管道运行正常。

3. 无形资产：为土地使用权和其他无形资产。

纳入本次评估范围内的土地共两宗，两宗土地连在一起，统一办理不动产权登记，开发程度达到五通一平标准，目前地上已建有上述的建构筑物，具体如下：

土地登记证书	宗地位置	土地面积(平方米)	用途	权属性质	土地使用权终止日期
闽（2019）福清市不动产权第 0010057 号	福建省福州市福清市音西街道珠山村	32,477.35	工业用地	出让	2056 年 12 月 31 日

其他无形资产主要为被评估单位申报账面未记录的专利技术 42 项。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位申报账面未记录的无形资产为专利技术 42 项。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量（不含无形资产）

截至评估基准日，被评估单位未申报除无形资产外其他的表外资产。

（五）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（或评估值）

本次评估引用北京中企华资产评估有限责任公司出具的《福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权资产评估报告》（中企华评报字（2025）第 7127 号），涉及资产类型、数量及评估值如下：

资产类型	数量	账面金额（万元）	评估值（万元）
房屋建筑物（含构筑物）	包含5栋权证齐全的主体房屋及附属设施	13,576.49	15,357.75
土地使用权	1宗（面积 32,477.35 平方米）	335.87	1,442.47

引用报告基准日为 2025 年 6 月 30 日，与本次评估基准日一致，引用的评估报告的评估范围与本次委托涉及的房屋建筑物及土地使用权一致，无遗漏或重复。

四、价值类型

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

（二）本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《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第二次修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
7. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第 36 号）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
10. 《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 号修订）；
11. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
12. 《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）；
13. 其他有关法律法规。

（二）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. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
16. 其他准则。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权登记证；
3. 其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、政策文件等方面的资料；
2. 被评估单位提供的有关财务会计、业务经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
5. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~ FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~ FJYD-409-2017）、《福建省园林绿化工程预算定额》（FJYD-501-2017）、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017 版）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）及福建省建设工程造价管理部门发布的有关文件；评估基准日当期当地建设工程主要材料价格信息。
6. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
7. 我司掌握的同类建筑工程造价指标；
8. 评估基准日中国人民银行贷款利率及外汇利率；
9. 从同花顺 iFinD 收集的有关资料；
10. 《福清市 2022 年度城镇基准地价应用方案》（融政综[2023]222 号文）；
11. 《福建省城市基础配套费征收标准》闽政[2002]53 号；
12. 其他有关参考资料。

（五）其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证等资料；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴审字[2025]24013630159 号审计报告；
4. 北京中企华资产评估有限责任公司出具的《福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权资产评估报告》（中企华评报字（2025）第 7127 号）；

5. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法介绍

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等。选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- （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。

3. 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- （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。

（二）评估方法的选用

依据资产评估准则，执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 市场法的适用性分析

本次评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本次评估不适用市场法。

2. 收益法的适用性分析

由于业务整合等战略规划，被评估单位于基准日时无主体经营业务，账面收入主要为代关联单位采购销售产生的收入，无营业利润产生，被评估单位经营多年处于亏损状态，管理层亦对未来没有新的发展规划，未来的经营收益和风险无法进行准确的预测和估计，不符合采用收益法的前提条件，因此本次评估不适宜采用收益法。

3. 资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

4. 选择评估方法

综合前面所述，本次采用资产基础法进行评估。

（三）评估测算思路

1. 资产基础法测算思路

资产评估专业人员对企业申报的各个单项资产和负债进行逐一评估，用各项资产评估值的合计扣减各项负债评估值的合计，得到净资产的评估值作为被评估单位股东全部权益价值。

在评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体介绍如下：

（1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。根据清查核实后的价值确认评估值。

（2）应收款项的评估

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对，抽查部分会计凭证等相关财务资料，借助历史资料和现场的调查情况，核实各账户交易事项的真实性、以及业务内容和金额；分析各账户往来

款项的发生频繁、业务性质、数额、账龄，并发函询证，以了解欠款人资金、信用、经营管理现状等，预计款项的可回收情况，以每笔款项可收回的数额确定评估值。对于可能存在回收风险的，个别认定和账龄分析的方法估计预期风险损失后确认评估值，同时将账面已计提的坏账准备评估为零。

(3) 预付账款的评估

预付账款主要为企业预付的货款等款项。资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对，收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，通过发函询证的方式予以核实，了解对方单位的资信情况等。重要的项目，了解评估基准日至现场作业日收到货物或接受服务的情况。根据所能收回的相应资产或所能享有的权益确定评估值。

(4) 存货的评估

存货为发出商品。

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数量、单价及其他信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对。向存货管理人员询问了解存货情况，通过抽查部分存货的购入、发出业务的会计凭证，以核实其业务的真实性与数据的准确性，同时了解产品的价格情况。在核实无误的基础上，根据不同类别的存货选用恰当的方法进行评估测算。其中：

对于发出商品，以预计的不含税销售价格扣除销售费用、税金及附加、所得税，并考虑一定的净利润折减后确定评估值。

(5) 其他流动资产的评估

主要为待抵扣进项税额及待认证进项税额，按核实无误后的价值确认评估值。

(6) 固定资产的评估

固定资产为房屋建（构）筑物类固定资产。

房屋建（构）筑物的评估

本次房屋建（构）筑物评估引用北京中企华资产评估有限责任公司出具的《福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权资产评估报告》（中企华评报字（2025）第 7127 号）结果。引用的评估报告采用重置成本法评估。

评估人员对引用的评估报告进行复核，经核实，房屋的评估结果合理，故本次评估直接引用。

(7) 无形资产的评估

无形资产包括土地使用权及企业申报的账外的专利权等。

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的相关项目、数据及其他信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对。收集并核实相关的权属资料，了解各项资产的基本情况、使用情况，核实其入账价值。在核实无误的基础上根据资产的不同特点选用恰当的方法进行评估测算。

①土地使用权的评估

本次土地使用权评估引用北京中企华资产评估有限责任公司出具的《福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权资产评估报告》（中企华评报字（2025）第 7127 号）结果。该报告采用基准地价系数修正法与市场比较法两种方法进行评估。

评估人员对引用的评估报告进行复核，经核实，土地的评估结果合理，故本次评估直接引用。

②其他无形资产的评估

其他无形资产包括企业申报的账外的专利权等。

资产评估专业人员收集并核实相关权属证书，并向相关管理人员了解申报专利在企业经营中具体应用情况。根据被评估单位相关管理人员反馈，目前还留在福光光电的专利均为落后的技术，未应用于其他关联公司生产或许可他人使用，已无使用价值，本次评估为 0。

（8）递延所得税资产的评估

递延所得税资产为信用减值损失、资产减值损失、递延收益产生的可抵扣暂时性差异所形成。

资产评估专业人员将资产评估申报明细表中的数据及信息与被评估单位的财务及审计资料进行核对；通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。以核实无误后的价值确认评估值。

（9）负债的评估

纳入本次评估的负债项目包括：短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和递延收益。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、核实资产与验证资料、选用评估方法进行评定估算、结果汇总、内部审核并出具报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

1. 通过初步接洽，对项目进行调查并进行风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日等；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 根据资产评估委托合同的要求及沟通情况，编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行适当培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并指导其进行资产清查、并准备评估所需的资料；
2. 现场了解被评估单位基本情况及委估资产状况，收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和相关资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、有关合同、发票等权属证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产的价值进行分析、估算。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总各项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成初步评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告提交内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

经过内部各级审核与修改、完善，并与委托人充分沟通后出具正式的资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法、稳定，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；被评估资产按现有用途原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

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

（二）具体假设

1. 国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；
2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
3. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
4. 委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确；
5. 无其他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；
6. 除已知悉并披露的事项外，不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在评估基准日 2025 年 06 月 30 日，福建福光光电科技有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 12,627.07 万元，经

采用资产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下的评估值为人民币 15,523.96 万元（大写人民币壹亿伍仟伍佰贰拾叁万玖仟陆佰元整），增值 2,896.89 万元，增值率 22.94%。

资产评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,644.19	3,654.37	10.18	0.28
2	非流动资产	13,932.25	16,817.56	2,885.31	20.71
3	其中：可供出售金融资产				
4	其他权益工具投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	13,576.49	15,357.75	1,781.26	13.12
9	在建工程				
10	工程物质				
11	固定资产清理				
12	使用权资产				
13	油气资产				
14	无形资产	335.87	1,442.47	1,106.60	329.47
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	19.89	17.34	-2.55	-12.82
19	其他非流动资产				
20	资产总计	17,576.43	20,471.92	2,895.49	16.47
21	流动负债	4,947.49	4,947.49		
22	非流动负债	1.87	0.47	-1.40	-74.87
23	负债总计	4,949.36	4,947.96	-1.40	-0.03
24	净资产（股东全部权益）	12,627.07	15,523.96	2,896.89	22.94

评估结论详细情况见评估明细表。

（一）评估结果与账面值比较变动情况及原因分析

1. 应收账款评估增值6.73万元，增值原因：将关联方对应的坏账准备评估为0造成。
2. 其他应收款评估增值3.25万元，增值原因：将可收回的其他应收款对应坏账准备评估为0造成。

3. 存货评估增值0.20万元，增值原因：发出商品评估值包含未来可能流入企业的销售利润，同时将审计计提的账面跌价准备评估为零共同形成。

4. 固定资产评估增值1,781.26万元，增值原因：引用专项评估报告结果，该结果考虑了基建期至评估基准日人工材料上涨、资金成本分摊及评估经济寿命年限长于企业会

计折旧年限等因素。

5. 无形资产评估增值1,106.60万元,增值原因:引用专项评估报告结果,该结果反映了土地使用权购置时间较早,这期间宗地所在区域经济的发展、配套设施的不断完善以及土地开发费用的上升,综合导致当地土地市场价格上涨。

6. 递延所得税资产评估减值2.55万元,减值原因:主要系应收账款、其他应收款、存货评估增值使得可抵扣暂时性差异减少造成。

7. 递延收益评估减值1.40万元,减值原因:系无需支付的政府补助仅考虑保留所得税造成。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中,对于固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权,我们引用了北京中企华资产评估有限责任公司出具的《福建福光光电科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物和土地使用权资产评估报告》(中企华评报字(2025)第7127号)的评估结论。

房屋建筑物类资产评估价值15,357.75万元,土地使用权评估价值1,442.47万元。

本机构资产评估师对被引用资产实施了必要的清查、核实,并对该专项报告的评估结论进行了必要的分析。经分析,我们认为该专项报告的评估目的、价值类型、评估基准日与本评估报告一致,其评估方法、参数选取及评估结论是合理的。引用该专项报告的评估结论不影响本评估报告的整体评估结论的合理性。

(二) 其他事项

1. 本资产评估机构在评估过程中,接受了部分由福建福光光电科技有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由福建福光光电科技有限公司负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘,这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察,未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断

和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

5. 本次签名资产评估师执行本次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，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于载明的评估目的。

(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专业人员不承担责任。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日止有效。

(六) 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。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年十二月十一日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2025)第 AHE10043 号, 福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 15, 523. 96 万元 (大写人民币壹亿伍仟伍佰贰拾叁万玖仟陆佰元整)。】

资产评估师:



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇二五年十二月十一日

福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的
福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告附件

闽中兴评字（2025）第 AHE10043 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二五年十二月十一日

福建福光股份有限公司拟转让股权所涉及的 福建福光光电科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告附件清单

1. 资产评估结果明细表；
2. 被评估单位审计报告；
3. 中企华评报字(2025)第 7127 号资产评估报告；
4. 委托人和被评估单位法人营业执照；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 评估对象涉及的重要权属证明资料；
7. 签名资产评估师的承诺函；
8. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
9. 资产评估机构法人营业执照副本；
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
11. 资产评估委托合同。