

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

盈方微电子股份有限公司拟转让股权涉及的
长兴芯元工业科技有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪众评报字（2026）第 0969 号

（共 1 册，第 1 册）

上海众华资产评估有限公司

2026年8月5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:	3131020020202601331		
合同编号:	26-众G-000698		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	沪众评报字(2026)第0969号		
报告名称:	盈方微电子股份有限公司拟转让股权涉及的长兴芯元工业科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告		
评估结论:	10,387,215.72元		
评估报告日:	2026年08月05日		
评估机构名称:	上海众华资产评估有限公司		
签名人员:	俞慈航 (资产评估师) 正式会员 编号: 31220020 黄国爱 (资产评估师) 正式会员 编号: 21110003		
俞慈航、黄国爱已实名认证			
 (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: 2026年08月05日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型和定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
附件	30

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人使用；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为对评估对象可实现价格的保证。

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

四、本资产评估报告是根据委托人和相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

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

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

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

盈方微电子股份有限公司拟转让股权涉及的
长兴芯元工业科技有限公司
股东全部权益价值资产评估报告
摘 要

沪众评报字（2026）第 0969 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人：盈方微电子股份有限公司

二、被评估单位：长兴芯元工业科技有限公司

三、评估报告使用人：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人为本评估报告的合法使用人。

四、评估目的：股权转让。

五、评估基准日：2025 年 12 月 31 日

六、评估对象和评估范围

本次评估对象为长兴芯元工业科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为长兴芯元工业科技有限公司于评估基准日经审计的会计报表上的全部资产和负债。

七、价值类型：市场价值。

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估。

九、评估结论

评估前长兴芯元工业科技有限公司在评估基准日的总资产账面值为 9,486,237.63 元，负债账面值为 1,540,792.79 元，股东全部权益账面值为 7,945,444.84 元。

本评估报告采用资产基础法的评估结果如下：

经评估，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，采用资产基础法，长兴芯元工业科技有限公司股东全部权益价值评估值为 10,387,215.72 元，大写人民币壹仟零叁拾捌万柒仟贰佰壹拾伍元柒角贰分。评估增值 2,441,770.88 元，增值率 30.73 %。

十、评估结论使用有效期：2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

盈方微电子股份有限公司拟转让股权涉及的
长兴芯元工业科技有限公司
股东全部权益价值资产评估报告
正 文

沪众评报字（2026）第 0969 号

盈方微电子股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对盈方微电子股份有限公司拟股权转让涉及的长兴芯元工业科技有限公司股东全部权益价值在 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评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：盈方微电子股份有限公司

住所：湖北省荆州市沙市区北京中路 282 号津谷大厦 1102、1103 室（自主申报）

法定代表人：史浩樑

注册资金：人民币 84429.5355 万元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91421000676499294W

成立日期：1993 年 2 月 22 日

经营范围：集成电路芯片、电子产品及计算机软硬件（除计算机信息系统安全专用产品）的研发、设计和销售；数据收集、分析与数据服务；数据管理软件产品以及数据管理整体解决方案的研发、销售；计算机技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资公司、从事实业投资活动（不含关系国家安全和生态安全、涉及全国重大生产力布局战略性新兴产业开发和重大公共利益等项目外）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限制或禁止的商品和技术除外）。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：长兴芯元工业科技有限公司

住所：浙江省长兴县雉城镇解放东路 158 号综合楼

法定代表人：张韵

注册资本：人民币 100 万元

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91330522751175469F

成立日期：2003 年 6 月 4 日

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；新材料技术推广服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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、公司设立及历次股本变动情况

（1）公司成立时

长兴芯元工业科技有限公司成立于 2003 年 6 月，公司成立时名称为

长兴萧然房地产开发有限公司，于 2020 年 5 月变更名称。公司成立时股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
浙江萧然工贸集团有限公司	2,100.00	70.00
浙江中秦房地产开发有限公司	900.00	30.00
合 计	3,000.00	100.00

注：上述股东浙江萧然工贸集团有限公司原名称为浙江萧然工贸有限公司，于 2003 年 9 月变更名称。

(2) 第一次股权变更

2006 年 3 月，浙江中秦房地产开发有限公司将其持有的 30% 股权分别转让给浙江萧然工贸集团有限公司以及盛国民，该次股权转让后股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
浙江萧然工贸集团有限公司	2,700.00	90.00
盛国民	300.00	10.00
合 计	3,000.00	100.00

(3) 第二次股权变更

2008 年 4 月，浙江萧然工贸集团有限公司将其持有的 70% 股权转让给天发石油股份有限公司，该次股权转让后股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
天发石油股份有限公司	2,100.00	70.00
浙江萧然工贸集团有限公司	600.00	20.00
盛国民	300.00	10.00
合 计	3,000.00	100.00

(4) 第三次股权变更

2008 年 11 月，天发石油股份有限公司将其持有的 70%股权转让给盈方微电子股份有限公司（曾用名：舜元地产发展股份有限公司、舜元实业发展股份有限公司），该次股权转让后股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
盈方微电子股份有限公司	2,100.00	70.00
浙江萧然工贸集团有限公司	600.00	20.00
盛国民	300.00	10.00
合 计	3,000.00	100.00

(5) 第四次股权变更

2009 年 3 月，盛国民将其持有的 10%股权转让给浙江萧然工贸集团有限公司，该次股权转让后股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
盈方微电子股份有限公司	2,100.00	70.00
浙江萧然工贸集团有限公司	900.00	30.00
合 计	3,000.00	100.00

(6) 增加注册资本

2010 年 11 月，公司注册资本从人民币 3000 万元增加至 5000 万元，注册资本增加后股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
盈方微电子股份有限公司	3,500.00	70.00
浙江萧然工贸集团有限公司	1,500.00	30.00
合 计	5,000.00	100.00

(7) 第五次股权变更

2010年11月，浙江萧然工贸集团有限公司将其持有的30%股权转让给盈方微电子股份有限公司，该次股权转让后股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
盈方微电子股份有限公司	5,000.00	100.00
合 计	5,000.00	100.00

(8) 减少注册资本

2016年11月，长兴芯元工业科技有限公司注册资本从人民币5000万元减少至人民币100万元，注册资本减少后股东结构如下：

股东名称	注册资本认缴金额 (人民币万元)	占注册资本比例 (%)
盈方微电子股份有限公司	100.00	100.00
合 计	100.00	100.00

3、评估基准日股东及出资情况如下：

股东名称	出资金额(人民币元)	所占比例(%)
盈方微电子股份有限公司	1,000,000.00	100.00

4、资产结构和经营情况

近年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

金额单位：人民币元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总额	9,891,133.32	9,754,520.22	9,619,260.68	9,486,237.63
负债总额	1,540,792.79	1,540,792.79	1,540,792.79	1,540,792.79
所有者权益	8,350,340.53	8,213,727.43	8,078,467.89	7,945,444.84

近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加	16,193.68	16,193.68	16,193.68	16,193.68
销售费用				
研发费用				
管理费用	204,283.40	119,109.78	118,141.45	115,930.52
财务费用	797.59	1,433.63	1,077.55	1,107.31
加：其他收益	155.62	72.99		54.34
投资收益				
公允价值变动损益				
资产处置收益				
信用减值损失（损失为“-”）	24.67	51.00	153.14	154.12
资产减值损失（损失为“-”）				
二、营业利润	-221,094.38	-136,613.10	-135,259.54	-133,023.05
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额	-221,094.38	-136,613.10	-135,259.54	-133,023.05
减：所得税费				
四、净利润	-221,094.38	-136,613.10	-135,259.54	-133,023.05
归属母公司净收益				

上述 2022 年度-2025 年度数据均经过审计且并入母公司合并报表中（数据来源于巨潮网）。

（1）企业经营场所情况

被评估单位办公地址位于浙江省湖州市长兴雒城街道宜春路 29 号第二层，该办公场所系长兴芯元工业科技有限公司所有，本次评估该房屋已纳入评估范围。

（2）企业经营情况

长兴芯元工业科技有限公司近年没有开展经营活动。

5、执行的会计政策及相关税率

长兴芯元工业科技有限公司执行企业会计准则。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。增值税税率 6%；城建税税率为 5%，按实缴增值税税额计缴；教育附加费为 3%，按实缴增值税税额计缴；地方教育附加为 2%按实缴增值税税额计缴；企业所得税税率为 25%。

（三）委托人被评估单位的关系

本评估项目委托人为盈方微电子股份有限公司，被评估单位系委托人全资子公司。

（四）其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

评估目的：股权转让。

根据盈方微电子股份有限公司董事会决议，盈方微电子股份有限公司拟转让其持有的长兴芯元工业科技有限公司 100%股权，特委托上海众华资产评估有限公司对该经济行为所涉及的长兴芯元工业科技有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。已取得经济行为文件：

1、盈方微电子股份有限公司董事会决议；

2、资产评估委托合同。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为长兴芯元工业科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为长兴芯元工业科技有限公司于评估基准日经审计的会计报表上的全部资产和负债。具体为：

（一）截至评估基准日，长兴芯元工业科技有限公司账面金额如下：

项目	账面金额（元）
流动资产	8,148,217.51
其中：货币资金	16,563.52
其他应收款净额	8,129,788.70
其他流动资产	1,865.29
非流动资产：	1,338,020.12
其中：固定资产净额	1,338,020.12
资产总额	9,486,237.63
流动负债	1,540,792.79
其中：应付账款	47,317.33
应付职工薪酬	30,098.07
应交税费	16,193.68
其他应付款	1,447,183.71
负债合计	1,540,792.79
所有者权益合计	7,945,444.84

企业申报的上述表内资产及负债对应的会计报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并体现在母公司盈方微电子股份有限公司“天健审（2026）3267号”合并审计报告中。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（三）评估范围中主要资产情况：

评估范围中主要资产为固定资产，其中：房屋建筑物系座落于浙江省湖州市长兴县雒城街道皇家湾小区的4处房地产，房地产用途分别为住宅、

商铺、办公以及地下停车位，建筑面积合计 626.46 平方米。截至评估基准日，委估房地产均处于闲置状态。此外，固定资产中电子及办公设备共计 18 项，截至评估基准日尚可使用。

（四）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：

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，盈方微电子股份有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型和定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日是企业财务报告编制日。

本次评估的取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、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
- 3、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号);
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 23 号);
- 5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 714 号);
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 691 号);
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(税务总局 2019 年第 39 号公告);
- 9、其他相关的法律、法规和规章制度。

(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—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

- 8、《资产评估执业准则-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、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(三) 经济行为依据

- 1、盈方微电子股份有限公司董事会决议;
- 2、资产评估委托合同。

(四) 权属依据

- 1、盈方微电子股份有限公司营业执照及章程;
- 2、房屋所有权证;
- 3、其他产权证明资料;
- 4、委托人及被评估单位承诺函。

(五) 取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章;
- 2、国家有关部门发布的统计资料;
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率;
- 5、会计师事务所提供的审计报告;
- 6、相关上市公司公开信息资料;
- 7、企业提供的财务报表;
- 8、评估人员现场勘察记录;
- 9、有关房地产市场价格信息;

10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，

三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本项评估为股东权益价值评估，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，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位近年没有开展经营活动，企业近年预期收益无法合理量化，预期收益年限无法合理预测，因此本次评估不适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和市场法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款以及其他流动资产。

（1）货币资金的评估

本次评估涉及的货币资金全部为银行存款，通过核查银行对账单及余

额调节表，按核实后的账面值评估。

（2）其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

（3）其他流动资产

其他流动资产分别为待抵扣增值税进项税额以及购买的开票软件年费可抵减的税额。经了解，开票软件可抵减税额相关税收政策已取消，故本次对该项资产评估为零元。

2、固定资产的评估

（1）房屋建筑物的评估

根据房屋建筑物的用途、性质以及评估目的，本次评估对房屋建筑物分别采用市场法和收益法进行评估，具体方法如下：

A、市场法

由于委估住宅用途房地产以及地下停车位在市场上可以找到可比案例，故采用市场法进行评估，具体方法如下：

市场法是指在同一供求范围内，选择价值时点近期的若干类似房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、实物状况、区位状况、权益状况等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的评估方法。

市场法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整（实物状况、区位状况、权益状况）→求取比准价格

其基本计算公式如下：

待估房地产市场价格＝可比实例的交易价格×交易情况调整系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

B、收益法

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价值或价值的方法。由于收益法下商业用途以及办公用途房屋市场租金可以找到相关案例，故本次评估可以采用收益法进行评估。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价值。

收益法基本计算公式为：

$V =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中： V —房地产收益现值（折现值）

r —所选取的报酬率

n —为房地产的收益年限

Fi —未来收益期的预期年收益额

根据评估对象的特点，本次评估采用的收益法公式是按照有限年收益逐年递增的计算模型，测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V—为房地产价值；

a—为未来第一年净收益；

r—为报酬率；

n—为房地产收益期限；

g—为净收益逐年递增的比率。

（2）设备的评估

本次评估涉及的设备类资产为一般电子设备及办公设备，采用重置成本法进行评估，评估值＝重置全价×成新率。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价＝设备购置价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用－可抵扣的增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，

按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率，本次评估成新率采用使用年限法进行评估，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备，尚可使用年限=法定使用年限-已使用年限。

(3) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2026年6月，盈方微电子股份有限公司拟股权转让事宜，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2025年12月31日为评估基准日。之后我公司与委托人签署了资产评估委托合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大

小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和调查工作阶段

根据本次项目整体时间安排，结合本次评估确定适用的评估方法，评估项目组进行了以下现场程序工作。调查工作时间为 2026 年 6 月 25 日至 2026 年 6 月 30 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的固定资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2026年7月1日至2026年7月20日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准。

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3、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，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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

9、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。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

评估前长兴芯元工业科技有限公司在评估基准日的总资产账面值为 9,486,237.63 元，负债账面值为 1,540,792.79 元，股东全部权益账面值为 7,945,444.84 元。

经评估，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，采用资产基础法，长兴芯元工业科技有限公司股东全部权益价值评估值为 10,387,215.72 元，大写人民币壹仟零叁拾捌万柒仟贰佰壹拾伍元柒角贰分。评估增值 2,441,770.88 元，增值率 30.73 %。

总资产账面值为 9,486,237.63 元，评估值 11,203,649.40 元，评估

增值 1,717,411.77 元，增值率为 18.10%。

总负债账面值为 1,540,792.79 元，评估值 816,433.68 元，评估减值 724,359.11 元，减值率为 47.01%。

净资产账面值为 7,945,444.84 元，评估值 10,387,215.72 元，评估增值 2,441,770.88 元，增值率为 30.73%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	8,148,217.51	8,146,817.51	-1,400.00	-0.02
非流动资产				
其中：固定资产净额	1,338,020.12	3,056,831.89	1,718,811.77	128.46
资产总计	9,486,237.63	11,197,140.25	1,717,411.77	18.10
流动负债	1,540,792.79	816,433.68	-724,359.11	-47.01
负债总计	1,540,792.79	816,433.68	-724,359.11	-47.01
净资产（所有者权益）	7,945,444.84	10,387,215.72	2,441,770.88	30.73

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估值增减原因分析：

评估增值额合计 2,441,770.88 元，评估增值率 30.73%，评估增值主要原因是：

固定资产账面净值 1,338,020.12 元，评估值 3,056,831.89 元，评估增值 1,718,811.77 元，增值率 128.46%。固定资产增值原因主要系评估得出的房地产评估值与账面历史成本经会计使用年限折旧后的账面净值之间的差异所致。

流动负债账面值 1,540,792.79 元，评估值 816,433.68 元，评估减值 724,359.11 元，减值率 47.01%。流动负债减值原因系账面存在不需支付

的账龄较长的往来款项、本次评估为零元所致。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告进行决策时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

被评估资产中，房地产取得了“长房权证雒城字第 00172143 号”房屋所有权证以及“长土国用（2009）第 00107949 号”国有土地使用证。由于一些客观原因，截至评估基准日，地下停车位、商业用途房地产以及办公用途房地产尚未取得房屋权证。未取得房屋权证的房地产建筑面积以长兴银河测绘有限公司出具的《长兴县商品房建筑面积计算书》内容以及现场实测面积为依据。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（五）重大期后事；

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（七）其他需要说明的事项。

1、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的

市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

3、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

4、在评估价值时，评估结论是客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

5、本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映被评估单位委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

6、本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

7、被评估单位账面存在十年以上的往来款项，经分析判断，这些账龄较长的应收或应付款项难以收取或支付，故本次对这些往来款项评估为零元。截至本评估报告出具日，被评估单位已对上述往来应收款项进行了账务处理，并承诺期后对应付款项也进行账务处理。

除上述外，被评估单位承诺，本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

以上特别事项提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用人应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用人自行承担责任。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

（四）评估结论使用有效期为一年，自2025年12月31日至2026年12月30日。

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

（六）本报告应按有关国资管理办法进行核准、备案，并自核准、备案后生效。

（七）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2026 年 8 月 5 日。

谨此报告

评估机构：上海众华资产评估有限公司



项目评估人员：

黄国爱

俞慈航

正式执业会员
资产评估师

黄国爱
21110003

正式执业会员
资产评估师

俞慈航
31220020

地址：上海市宛平南路 381 号

邮编：200032

电话：021—62893366