

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆
科技集团股份有限公司、桂林华网智能信息股份有
限公司拟了解资产价值事宜所涉及的部分房地产市
场价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0717 号

(报告书)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2026 年 3 月 20 日

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及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、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、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、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

声明.....	2
目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	7
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人.....	7
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
(一) 评估对象.....	9
(二) 评估范围.....	10
(三) 委估资产的主要情况.....	10
(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.....	12
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
(一) 法律法规依据.....	13
(二) 评估准则依据.....	13
(三) 资产权属依据.....	14
(四) 评估取价依据.....	14
(五) 其他参考资料.....	15
七、 评估方法.....	15
(一) 评估方法概述.....	15
(二) 评估方法的选择.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	22
(一) 基本假设.....	22
(二) 一般假设.....	22
十、 评估结论.....	23
(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	23
(二) 评估结论有效期.....	24
(三) 有关评估结论的其他说明.....	24
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 评估报告使用限制说明.....	26
十三、 评估报告日.....	27
附件.....	29
资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明.....	30

深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团
股份有限公司、桂林华网智能信息股份有限公司拟了解
资产价值事宜所涉及的部分房地产市场价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0717 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的评估目的提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对委托合同约定的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团股份有限公司、桂林华网智能信息股份有限公司

产权持有单位：桂林光隆科技集团股份有限公司, 桂林华网智能信息股份有限公司

评估目的：了解价值。因深圳市英唐智能控制股份有限公司与桂林光隆集成科技有限公司的股东桂林光隆科技集团股份有限公司有在申报的重组交易，故委托评估机构拟了解桂林光隆集成科技有限公司接受桂林光隆科技集团股份有限公司抵偿债务的部分房地产市场价值。

评估对象：部分资产

评估范围：产权持有单位申报的部分资产，具体包括房屋建筑物、土地使用权，其中房屋建筑面积总计 13,667.23 平方米，土地面积总计 7,765.46 平方米。产权持有单位申报的资产合计账面价值 60,777,504.00 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，分别采用成本法、市场法、基准地价

修正法等评估方法进行评估。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币 71,097,380.00 元（不含税），大写：人民币柒仟壹佰零玖万柒仟叁佰捌拾元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

特别事项：

1. 委估房屋建筑物中 1 号楼、2 号楼 4 层、2 号楼 5 层、2 号楼 6 层存在租赁事宜，详见下表：

房屋名称	承租人名称	租赁面积 (m ²)	租赁期限
1 号楼	桂林芯飞光电科技有限公司	2,789.38	2025/1/1-2025/12/31
	桂林光隆集成科技有限公司	4,184.08	2025/1/1-2025/12/31
	桂林光隆光学科技有限公司	1,394.69	2025/1/1-2025/12/31
2 号楼 4 层	桂林艺研科技有限公司	1,766.36	2025/8/28-2028/8/27
2 号楼 5 层	桂林艺研科技有限公司	1,766.36	2025/8/28-2028/8/27
2 号楼 6 层	佛山冰火电子商务有限公司	1,500.00	2025/7/1-2030/6/30

承租人中，桂林芯飞光电科技有限公司、桂林光隆集成科技有限公司、桂林光隆光学科技有限公司为委托人桂林光隆科技集团股份有限公司的全资子公司，桂林艺研科技有限公司、佛山冰火电子商务有限公司为委托人桂林光隆科技集团股份有限公司的下游供应商。经与委托人沟通确认，1 号楼租赁事宜将续期，目前正在走合同签订流程，尚未签订新的租赁合同。本次评估未考虑上述租赁事宜对评估值带来的影响。

2. 经与委托人沟通确认，本次评估 1 号楼房屋时未将桂林光隆集成科技有限公司对 1 号楼投入的装修成本纳入评估范围。本报告 1 号楼房屋评估结论的价值内涵包含桂林芯飞光电科技有限公司、桂林光隆光学科技有限公司投入的装修成本的价值，不包含桂林光隆集成科技有限公司投入的装修成本的价值，不包含可能涉及的动产、债权债务等其他财产或权益，提醒报告使用者关注。

本报告 2 号楼房屋评估结论的价值内涵包含桂林艺研科技有限公司、佛山冰火电子商务有限公司投入的装修成本的价值，不包含可能涉及的动产、债权债务等其他财

产或权益，提醒报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人予以充分关注；此外，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以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团
股份有限公司、桂林华网智能信息股份有限公司拟了解
资产价值事宜所涉及的部分房地产价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0717 号

正文

深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团股份有限公司、桂林华网智能信息股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法、基准地价修正法，按照必要的评估程序，对深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团股份有限公司、桂林华网智能信息股份有限公司拟了解资产价值事宜所涉及的部分房地产于 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人即产权持有单位概况

委托人一

公司名称：深圳市英唐智能控制股份有限公司（简称“委托人一”）

统一社会信用代码：914403007298707489

公司地址：深圳市宝安区新安街道海旺社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 6 层、7 层、8 层

法定代表人：胡庆周

注册资本：壹拾壹亿叁仟伍佰零壹万玖仟肆佰捌拾伍元整

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：芯片及其衍生产品的设计开发、销售及技术服务；微电子产品、计算机软硬件及系统集成；电子元器件的渠道分销及技术解决方案等增值服务；货物及技

术进出口；企业管理咨询服务；自有物业租赁。许可经营项目：智能控制产品的开发、生产、销售及技术服务。

委托人二

公司名称：桂林光隆科技集团股份有限公司（简称“委托人二”）

统一社会信用代码：9145030073220181X9

公司地址：桂林市高新区朝阳路信息产业园 D-0 8 号光隆科技园

法定代表人：彭晖

注册资本：陆仟玖佰柒拾玖万零陆拾陆圆整

公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

经营范围：一般项目：新材料技术推广服务；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；光电子器件制造；光电子器件销售；光通信设备制造；光通信设备销售；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；信息技术咨询服务；工业互联网数据服务；信息系统集成服务；软件开发；非居住房地产租赁；通信设备制造；通信设备销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；广播电视设备制造（不含广播电视传输设备）；广播电视传输设备销售；广播电视设备专业修理；物联网技术研发；物联网设备制造；物联网设备销售（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）。

委托人三

公司名称：桂林华网智能信息股份有限公司（简称“委托人三”）

统一社会信用代码：914503005667995015

公司地址：桂林国家高新区信息产业园 D-14 号地块 2 栋

法定代表人：刘涛

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；创业空间服务；信息技术咨询服务（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）。

（二）产权持有单位概况

同委托人二、委托人三。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人一与委托人二、委托人三无关联关系。委托人二、委托人三的实际控制者为同一自然人。委托人二即委估房屋序号 1 的产权持有单位，委托人三即委估房屋序号 2-4 的产权持有单位。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方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

深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团股份有限公司, 桂林华网智能信息股份有限公司拟了解资产价值。

因深圳市英唐智能控制股份有限公司与桂林光隆集成科技有限公司的股东桂林光隆科技集团股份有限公司有在申报的重组交易，故委托评估机构拟了解桂林光隆集成科技有限公司接受桂林光隆科技集团股份有限公司抵偿债务的部分房地产价值。

本次评估目的即为深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团股份有限公司, 桂林华网智能信息股份有限公司拟了解资产价值事宜所涉及的部分房地产于评估基准日的市场价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为部分资产价值。

（二）评估范围

产权持有单位申报的部分资产，具体包括固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权。产权持有单位申报的资产合计账面价值 60,777,504.00 元。账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有者负责申报。

截止日期：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产—房屋建筑物	60,777,504.00
无形资产—土地使用权	0.00
合计	60,777,504.00

纳入评估范围的序号 1 房屋为桂林光隆科技集团股份有限公司自子公司桂林华网智能信息股份有限公司购置取得，其房屋建筑物账面原值计量采用历史成本，账面原值由原始购置成本和装修成本等组成。

纳入评估范围的序号 2-4 房屋为桂林华网智能信息股份有限公司自建取得，其房屋建筑物账面原值计量采用历史成本，没有经过评估作价调整，是由原始造价和装修成本等组成。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产为固定资产-房屋建筑物、土地使用权，具体情况如下：

1. 房屋建筑物类

委估房屋建筑物账面原值 76,195,147.47 元，账面净值 60,777,504.00 元，共计 4 项房屋建筑物，分别为 1 号楼、2 号楼 4 层、2 号楼 5 层、2 号楼 6 层，建筑面积总计 13,667.23 平方米。委估房屋建筑物均位于桂林市七星区信息产业园内。

1 号楼建成于 2016 年 2 月，为地上 6 层，建筑面积 8,368.15 平方米，为企业主楼，房屋大部分区域为生产用房，少部分区域隔断用于办公。1 号楼生产用房包含实验室和生产车间，均按照无尘环境进行装修，其中实验室空气洁净度等级为 5 级，生产车间空气洁净度等级为 7 级。生产用房内部采用 50mm 机制玻镁彩钢板作为隔断，依据生产流程需要，将房屋分割成各个空间，房屋顶棚采用 50mm 机制玻镁中空板作为吊顶，地面为防静电 PVC 地板，房屋内部根据无尘需要，配套安装有空调通风系统、空调水系

统、排风系统、排烟风管系统、照明系统、配电系统等设施。

2 号楼建成于 2016 年 2 月，房屋共计地上 6 层，本次评估范围为第 4、5、6 层。委估房屋均为生产车间，均按照无尘环境进行装修，生产车间空气洁净度等级为 7 级。生产车间内部采用 50mm 机制玻镁彩钢板作为隔断，依据生产流程需要，将房屋分割成各个空间，房屋顶棚采用 50mm 机制玻镁中空板作为吊顶，地面为防静电 PVC 地板，房屋内部根据无尘需要，配套安装有空调通风系统、空调水系统、排风系统、排烟风管系统、照明系统、配电系统等设施。

2. 无形资产-土地使用权

本次评估范围中的土地使用权位于桂林市七星区信息产业园。土地使用权情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	到期日	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
1	桂(2021)桂林市不动产权第 0105104 号	桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块 1 栋 16 层生产车间 01(含屋顶楼梯等)	2057/6/27	出让	工业	50	五通一平	4,754.63
2	桂(2021)桂林市不动产权第 0074902 号	桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块 2 栋 4 层生产车间	2057/6/27	出让	工业	50	五通一平	1,003.61
3	桂(2021)桂林市不动产权第 0074903 号	桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块 2 栋 5 层生产车间	2057/6/27	出让	工业	50	五通一平	1,003.61
4	桂(2021)桂林市不动产权第 0074904 号	桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块 2 栋 6 层生产车间	2057/6/27	出让	工业	50	五通一平	1,003.61
合计								7,765.46

序号 1 土地为 1 号楼房屋所分摊土地，位于桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块，账面值包含于 1 号楼房屋内，土地面积 4,754.63 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业，取得时间为 2007 年 6 月 28 日，使用期限至 2057 年 6 月 27 日，土地开发程度为五通一平，权证编号为桂(2021)桂林市不动产权第 0105104 号，证载土地使用权人为桂林光隆科技股份有限公司。

序号 2 土地为 2 号楼 4 层房屋所分摊土地，位于桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块，账面值包含于 2 号楼 4 层房屋内，土地面积 1,003.61 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业，取得时间为 2007 年 6 月 28 日，使用期限至 2057 年 6 月 27 日，土地开发程度为五通一平，权证编号为桂(2021)桂林市不动产权第 0074902 号，证载

土地使用权人为桂林华网智能信息股份有限公司。

序号 3 土地为 2 号楼 5 层房屋所分摊土地，位于桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块，账面值包含于 2 号楼 5 层房屋内，土地面积 1,003.61 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业，取得时间为 2007 年 6 月 28 日，使用期限至 2057 年 6 月 27 日，土地开发程度为五通一平，权证编号为桂（2021）桂林市不动产权第 0074903 号，证载土地使用权人为桂林华网智能信息股份有限公司。

序号 4 土地为 2 号楼 6 层房屋所分摊土地，位于桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块，账面值包含于 2 号楼 6 层房屋内，土地面积 1,003.61 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业，取得时间为 2007 年 6 月 28 日，使用期限至 2057 年 6 月 27 日，土地开发程度为五通一平，权证编号为桂（2021）桂林市不动产权第 0074904 号，证载土地使用权人为桂林华网智能信息股份有限公司。

（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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）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）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（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，依据 2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
12. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

4. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（三）资产权属依据

1. 《不动产权证》；
2. 《土地使用权出让合同》；
3. 施工合同及记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（四）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（2024）、《广西壮族自治区建筑工程拆除消耗量定额》（2024）、《广西壮族自治区房屋修缮工程消耗量定额（建筑装饰工程）》（2024）、《广西壮族自治区建筑工程费用定额》（2024）、《广西壮族自治区建筑工程人工材料配合比机械台班基期价》（2024）；
4. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
5. 国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
6. 《桂林市人民政府关于印发桂林市 2024 年城区土地定级与基准地价的通知》（市政规〔2025〕16 号）；

7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他参考资料

1. 产权持有单位及其管理层提供的账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

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。

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。

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。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法的选择

本次评估目的是为资产转让提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用相应的评估方法。

1. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方

法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：也称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

(3) 基准地价修正法：也称基准地价系数修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地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，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

房屋建筑物类（房地分估）：

本次对房屋建筑物类采用成本法评估。

a. 适合采用的评估方法理由：建筑物为企业自用厂房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b. 不适合采用的评估方法理由：周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象

所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有重新开发的计划，故不适合采用市场法和假设开发法。其次，周边类似房地产租赁案例较少，难以确认合理租赁市场价值，故也不适合采用收益法评估。

房屋建筑物成本法介绍：

成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定：

重置全价=建安工程造价+待摊投资+资金成本-建设过程中可抵扣增值税+交易过程中的增值税

(1) 建安工程造价的确定

本次评估建安工程造价主要采用预决算调整法，根据《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（2024）、《广西壮族自治区建筑工程拆除消耗量定额》（2024）、《广西壮族自治区房屋修缮工程消耗量定额（建筑装饰工程）》（2024）、《广西壮族自治区建筑工程费用定额》（2024）、《广西壮族自治区建筑工程人工材料配合比机械台班基期价》（2024），以基准日桂林市工程造价信息网公布的主要材料价格信息对主要材料的价格进行调整后，确定不含税重置全价。

(2) 待摊投资的确定

包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、可行性研究费、环境影响评价费等。详细情况见下表。

待摊投资取费表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.92%	工程费用	参照财建[2016]504号
二	勘察设计费	3.08%	工程费用	参照计价格[2002]10号
三	工程监理费	1.18%	工程费用	参照发改价格[2007]670号
四	招投标代理服务费	0.11%	工程费用	参照计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.24%	工程费用	参照计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.05%	工程费用	参照计价格[2002]125号

(3) 资金成本

资金成本主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2025 年 12 月 20 日贷款市场报价利率（LPR），1 年期 LPR 为 3.50%，5 年期以上为 3.00%。委估房地产合理工期预计为 1 年，利率按 1 年期取值，即 3.00%。

资金成本 = (建安工程造价 + 待摊投资) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

(4) 建设过程中可抵扣的增值税

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。因本次评估房屋建筑物的重置全价不含建设过程中的增值税。

可抵扣的增值税 = 建安综合造价可抵扣的增值税 + 待摊投资可抵扣的增值税

其中：建安综合造价的增值税税率取 9%、待摊投资的增值税税率取 6%

2. 成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

综合成新率 = 打分法技术测定成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

其中：

(A) 理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，确定尚可使用年限。

(B) 打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承

重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

(C) 综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法和基准地价修正法评估。

采用基准地价系数修正法的理由：待估宗地最新基准地价为 2024 年公布实施，基准地价评估基准日为 2024 年 10 月 1 日，当地政府以该基准地价作为政府出让土地的指导价格，相关的参数能够代表当前土地实际情况，因此采用基准地价系数修正法。

采用市场法的理由：委估宗地周边类似土地交易案例较多，较易收集到近期周边土地的成交案例，通过合理的修正体系进行调整后，可以用市场比较法对其市场价值进行测算。

不采用其他评估方法的理由：该宗土地已开发完成，建造的房屋为企业的生产办公用房，故不适用于假设开发法评估。同时近期周边没有空地出租情况，相关租赁案例不易收集，不适用于收益法评估。因成本逼近法是成本要素的累加，不易体现土地在真实市场环境下的市场价值，故不采用成本逼近法。

土地市场法介绍：

采用市场法评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正

是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 权益状况修正系数 × 实物状况修正系数。

即 $V = VB \times A \times B \times C \times D$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数；

C：待估宗地区位因素条件指数 / 比较实例宗地区位因素条件指数；

D：待估宗地状况因素条件指数 / 比较实例宗地状况因素条件指数。

土地基准地价修正法介绍：

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 基准地价 × (1 + 期日修正系数) × (1 + 因素修正系数合计) × 容积率修正系数 × 使用年限修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是 2026 年 1 月 19 日~1 月 20 日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）对房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（5）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（6）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通

交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

公开市场假设是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，是指一个有自愿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，买卖双方的交易都是在自愿的、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。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和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. 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑产权持有单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币 71,097,380.00 元（不含税），大写：人民币柒仟壹佰零玖万柒仟叁佰捌拾元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	6,077.75	7,109.74	1,031.99	16.98
固定资产	6,077.75	6,636.05	558.30	9.19
无形资产	0.00	473.69	473.69	
资产总计	6,077.75	7,109.74	1,031.99	16.98

固定资产：

固定资产房屋建筑物账面净值 60,777,504.00 元，评估净值 66,360,480.00 元，增值 5,582,976.00 元，增值率为 9.19%。原因主要为：

本次采用成本法评估，根据工程结算报告的工程量，按照基准日时点的人材机价格重新计算其工程造价，因委估房屋建成后至评估基准日工程造价整体呈上涨趋势，建设成本增加，因此评估原值增值，且企业财务对房屋建筑物计提折旧年限较短，而评估是依据房屋建筑物的经济耐用年限结合房屋建筑物的实际状况确定成新率的，二

者有差距，致使评估净值增值。

无形资产：

无形资产—土地使用权评估值为 4,736,900.00 元，评估增值 4,736,900.00 元。土地的增值原因系企业将土地账面值归纳包含于房屋内，因此评估增值。

（二）评估结论有效期

评估结论有效期自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（三）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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。

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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与产权持有单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉截至评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

无。

(五) 委估资产的重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与产权持有单位已明确告知不存在重大期后事项。

(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说明:

无。

(七) 其他需要说明的事项:

1. 本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

2. 本次在对评估范围内的资产进行评估时,我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的评估目的服务,不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

4. 委估房屋建筑物中 1 号楼、2 号楼 4 层、2 号楼 5 层、2 号楼 6 层存在租赁事宜,详见下表:

房屋名称	承租人名称	租赁面积 (m ²)	租赁期限
1 号楼	桂林芯飞光电科技有限公司	2,789.38	2025/1/1-2025/12/31
	桂林光隆集成科技有限公司	4,184.08	2025/1/1-2025/12/31
	桂林光隆光学科技有限公司	1,394.69	2025/1/1-2025/12/31
2 号楼 4 层	桂林艺研科技有限公司	1,766.36	2025/8/28-2028/8/27
2 号楼 5 层	桂林艺研科技有限公司	1,766.36	2025/8/28-2028/8/27
2 号楼 6 层	佛山冰火电子商务有限公司	1,500.00	2025/7/1-2030/6/30

承租人中,桂林芯飞光电科技有限公司、桂林光隆集成科技有限公司、桂林光隆光学科技有限公司为委托人桂林光隆科技集团股份有限公司的全资子公司,桂林艺研科技有限公司、佛山冰火电子商务有限公司为委托人桂林光隆科技集团股份有限公司的下游供应商。经与委托人沟通确认,1 号楼租赁事宜将续期,目前正在走合同签订流程,尚未签订新的租赁合同。本次评估未考虑上述租赁事宜对评估值带来的影响。

5. 经与委托人沟通确认,本次评估 1 号楼房屋时未将桂林光隆集成科技有限公司

对 1 号楼投入的装修成本纳入评估范围。本报告 1 号楼房屋评估结论的价值内涵包含桂林芯飞光电科技有限公司、桂林光隆光学科技有限公司投入的装修成本的价值，不包含桂林光隆集成科技有限公司投入的装修成本的价值，不包含可能涉及的动产、债权债务等其他财产或权益，提醒报告使用者关注。

本报告 2 号楼房屋评估结论的价值内涵包含桂林艺研科技有限公司、佛山冰火电子商务有限公司投入的装修成本的价值，不包含可能涉及的动产、债权债务等其他财产或权益，提醒报告使用者关注。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

(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) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、

资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0717 号

引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 3 月 20 日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估师

龚瑶

张豆



评估报告日

2026 年 3 月 20 日

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 深圳市英唐智能控制股份有限公司、桂林光隆科技集团股份有限公司、桂林华网智能信息股份有限公司拟了解资产价值事宜所涉及的部分房地产市场价格价值项目

报告编号 东洲评报字【2026】第 0717 号

序号 附件名称

1. 委托人和产权持有单位法人营业执照
2. 产权持有单位房地产权证及其他权利证明
3. 评估委托人和相关当事方承诺函
4. 资产评估委托合同
5. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
6. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估资质证明资料
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件