

本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拟收购
股权事宜涉及的桂林光隆集成科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2026]第 01-1104 号

(共一册 第一册)



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二六年九月二十九日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	39
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	40
资产评估报告附件	41

声 明

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。

（一）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、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。

（二）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。

（三）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。

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

（五）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。

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

深圳市英唐智能控制股份有限公司拟收购 股权事宜涉及的桂林光隆集成科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2026]第 01-1104 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受深圳市英唐智能控制股份有限公司【以下简称：英唐智控】的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，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收购股权事宜涉及的桂林光隆集成科技有限公司【以下简称：光隆集成】股东全部权益在 2026 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据《深圳市英唐智能控制股份有限公司第六届董事会第十二次会议》，深圳市英唐智能控制股份有限公司拟以发行股份及支付现金的方式购买桂林光隆集成科技有限公司股权。本次资产评估的目的是反映桂林光隆集成科技有限公司于评估基准日的市场价值，并据此验证分析前次评估结论对该经济行为的参考价值。

二、评估对象和评估范围：评估对象为光隆集成股东全部权益价值；评估范围为光隆集成全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等）、流动负债、非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 6 月 30 日。

五、评估方法：收益法和资产基础法。

六、评估结论：

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论。

评估基准日光隆集成资产总额账面价值为 23,559.02 万元，总负债账面价值为 11,542.34 万元，股东全部权益账面价值为 12,016.68 万元。

收益法评估后的桂林光隆集成科技有限公司股东全部权益价值为 73,253.00 万元，增值额为 61,236.32 万元，增值率为 509.59%。。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2026 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估

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

深圳市英唐智能控制股份有限公司拟收购 股权事宜涉及的桂林光隆集成科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2026]第 01-1104 号

深圳市英唐智能控制股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对桂林光隆集成科技有限公司股东全部权益在 2026 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

委托人为深圳市英唐智能控制股份有限公司，被评估单位为桂林光隆集成科技有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人概况

名称：深圳市英唐智能控制股份有限公司

注册号/统一社会信用代码：914403007298707489

注册地址：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

注册资本：113759.7085 万人民币

法定代表人：胡庆周

成立日期：2001-07-06

企业性质：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；智能控制产品的开发、生产、销售及技术服务。

(二) 被评估单位概况

1、工商登记概况

名称：桂林光隆集成科技有限公司

注册号/统一社会信用代码：91450300MA5NHQNE1W

注册地址：桂林市高新区信息产业园 D-14 号地块 4 栋 1-6 层生产车间(含屋顶楼梯等)

注册资本：5000.0000 万人民币

实缴资本：5000.0000 万人民币

法定代表人：陈春明

成立日期：2018-11-29

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般经营项目：人工智能应用软件开发；软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；智能控制系统集成；物联网技术服务；信息技术咨询服务；集成电路芯片设计及服务；量子计算技术服务；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；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；数字家庭产品制造；网络设备制造；网络设备销售；物联网设备制造；物联网设备销售；销售代理；工业自动控制系统装置制造；工业互联网数据服务；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)。

2、历史沿革

光隆集成于 2018 年 11 月由桂林光隆科技集团股份有限公司出资设立。设立

时股权结构如下：

股东名称	出资额【万元】	出资比例
桂林光隆科技集团股份有限公司	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

截至评估基准日，光隆集成股权结构未发生变更。

3、近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

近年资产负债表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2024年12月31日	2025年12月31日	2026年6月30日
流动资产			
货币资金	472.23	982.51	1,887.04
交易性金融资产			10.11
应收票据	60.70	155.19	104.38
应收账款	2,584.29	3,195.13	5,967.90
应收款项融资	192.97	62.74	28.00
预付款项	31.54	18.13	137.33
应收利息			
应收股利			
其他应收款	17,396.53	15,255.73	226.93
存货	1,400.37	2,256.14	5,057.53
其他流动资产			1,405.90
流动资产合计	<u>22,138.63</u>	<u>21,925.60</u>	<u>14,825.13</u>
非流动资产：			
投资性房地产			2,810.61
固定资产	509.86	663.59	5,228.68
在建工程		38.99	
使用权资产	28.83	355.11	15.40
长期待摊费用	15.66	244.87	352.14
递延所得税资产	88.99	145.46	106.13
其他非流动资产	29.40	168.56	220.92
非流动资产合计	<u>672.74</u>	<u>1,616.58</u>	<u>8,733.89</u>
资产总计	<u>22,811.37</u>	<u>23,542.18</u>	<u>23,559.02</u>
流动负债：			
短期借款	7,793.81	5,833.55	6,054.31
应付票据			
应付账款	2,098.45	1,646.70	4,801.88
预收款项			
合同负债	7.13	7.15	15.17
应付职工薪酬	106.16	225.30	162.53
应交税费	246.57	472.20	378.83

项目/年份	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
其他应付款	253.63	75.86	10.55
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	30.67	167.03	15.76
其他流动负债	9.41	74.73	100.46
流动负债合计	<u>10,545.83</u>	<u>8,502.51</u>	<u>11,539.49</u>
非流动负债:			
租赁负债		216.93	
递延所得税负债	4.32	53.27	2.85
其他非流动负债			
非流动负债合计	<u>4.32</u>	<u>270.19</u>	<u>2.85</u>
负债合计	<u>10,550.15</u>	<u>8,772.71</u>	<u>12,537.34</u>
所有者权益:			
实收资本(或股本)	5,000.00	5,000.00	5,000.00
盈余公积	726.12	976.95	976.95
未分配利润	6,535.10	8,792.52	6,039.73
归属于母公司所有者权益合计	12,261.22	14,769.47	12,016.68
少数股东权益			
所有者权益合计	<u>12,261.22</u>	<u>14,769.47</u>	<u>12,016.68</u>
负债和所有者权益总计	<u>22,811.37</u>	<u>23,542.18</u>	<u>23,559.02</u>

近年利润表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2024 年	2025 年	2026 年 1-6 月
一、营业收入	4,491.37	7,942.43	7,085.72
减：营业成本	2,104.28	3,524.93	3,596.04
税金及附加	45.73	35.29	22.50
销售费用	300.80	302.42	114.36
管理费用	293.38	357.43	104.37
研发费用	293.37	465.00	395.88
财务费用	176.51	184.09	114.28
加：其他收益	243.86	48.06	12.47
投资收益（损失以“-”号填列）			0.19
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			0.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3.59	-0.00	-12.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	<u>-373.40</u>	<u>-232.93</u>	-149.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润	1,151.35	2,888.39	2,589.28
加：营业外收入	<u>0.00</u>		
减：营业外支出	0.11	21.17	5.12
三、利润总额	<u>1,151.24</u>	<u>2,867.22</u>	<u>2,584.16</u>
减：所得税费用	105.61	358.96	336.95
四、净利润	<u>1,045.63</u>	<u>2,508.25</u>	<u>2,247.21</u>

2024 年度、2025 年度、基准日报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了报告号为“众环审字(2026)0104319 号”的审计报告。

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位为本次经济行为的标的方，与委托人无关联关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《深圳市英唐智能控制股份有限公司第六届董事会第十二次会议》，深圳市英唐智能控制股份有限公司拟以发行股份及支付现金的方式购买桂林光隆集成科技有限公司股权。本次资产评估的目的是反映桂林光隆集成科技有限公司于评估基准日的市场价值，并据此验证分析前次评估结论对该经济行为的参考价值。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为桂林光隆集成科技有限公司股东全部权益价值。

评估基准日纳入评估范围的是桂林光隆集成科技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（投资性房地产、固定资产、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、非流动负债。评估基准日光隆集成资产总额账面价值为 23,559.02 万元，总负债账面价值为 11,542.34 万元，股东全部权益账面价值为 12,016.68 万元。

(一) 企业申报的实物资产情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、固定资产。实物资产的类型及特点如下：

1、存货

存货为原材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品，库存商品主要

存放在广西壮族自治区桂林市七星区光隆科技园仓库内，公司内仓管设有库管及文员等岗位，且光隆集成按月组织盘点工作，存货管理制度较为完善。

评估基准日原材料核算内容主要为芯片、电容、波片等，大部分为近期购置，截至基准日除已计提存货跌价准备的部分，其余部分均可正常使用。

评估基准日委托加工物资主要存放在桂林市舒凯电子科技有限公司、深圳市光新通讯技术有限公司等公司内，核算内容为芯片、接线端子、印制板等，截至基准日均可正常使用。

评估基准日产成品核算内容为 MEMS 光开关、多路光开关、分路器、探测器等，分布在企业的仓库内，截至基准日部分产品可正常销售，部分产品滞销。

评估基准日在产品核算内容为准直器、小型光开关半成品等，截至基准日除已计提存货跌价准备的部分，其余部分均可正常使用。

评估基准日发出商品核算内容为发往桂林光隆科技集团股份有限公司、TERAHOP (THAILAND) CO., LTD 等公司的产品。

2、投资性房地产

投资性房地产主要是桂林光隆集成科技有限公司拥有的土地使用权和房屋构筑物。投资性房地产账面原值为 28,217,830.89 元，未计提减值准备，账面价值为 28,106,135.31 元（账面价值包含房屋建筑物与土地使用权价值，为房地合一入账口径）。共 3 项投资性房地产，分别为 2 号楼的 4 层、2 号楼的 5 层、2 号楼的 6 层房屋建筑物，系 2026 年 5 月外购取得，资产位于广西壮族自治区桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块。具体情况如下：

序号	房产证号	房产证载权利人	房屋名称	来源	房产用途	结构	建成年月	入账日期	建筑面积 (m ²)
1	桂(2026)桂林市不动产权第 0021710 号	桂林光隆集成科技有限公司	2 号楼 4 层	外购	工业用地	钢筋混凝土结构	2016 年 2 月	2026-5-8	1,766.36
2	桂(2026)桂林市不动产权第 0021712 号	桂林光隆集成科技有限公司	2 号楼 5 层	外购	工业用地	钢筋混凝土结构	2016 年 2 月	2026-5-8	1,766.36
3	桂(2026)桂林市不动产权第 0021711 号	桂林光隆集成科技有限公司	2 号楼 6 层	外购	工业用地	钢筋混凝土结构	2016 年 2 月	2026-5-8	1,766.36

3、房屋建筑物

本次固定资产—房屋建筑物的评估范围为位于桂林市七星区信息产业园的工业用房 1 号楼。具体情况见下表：

房产证号	房产证权利人	建筑物名称	用途	详细地址	结构	入账日期	层数	取得方式	建筑面积(m ²)	建成年月
桂(2026)桂林市不动产权第0021434号	桂林光隆集成科技有限公司	1号楼1-6层	工业用地	桂林市七星区信息产业园D-14号地块1栋1~6层生产车间01(含屋顶楼梯等)	钢筋混凝土结构	2026-5-8	6.00	外购	8,368.15	2016年2月

4、设备类资产

设备类资产主要包括机器设备和电子设备。其中，机器设备共计 553 项，电子设备共计 190 项。主要为熔接机、光测试及传感系统、可调光源、台式电脑、笔记本电脑、空调等；光隆集成的机器设备、电子设备主要存放在位于公司内；固定资产管理制度比较完善，各项资产都能分配至具体使用部门进行管理维护，可正常使用。

(二) 企业申报的账面记录的和未记录无形资产情况

企业申报的无形资产为账面记录及未记录的无形资产。各项无形资产具体情况如下：

1、本次评估申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

企业申报的土地位于桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块，土地账面价值包含在对应的投资性房地产跟房屋建筑物中。土地使用权具体信息如下：

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	他项权利	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	桂林光隆集成科技有限公司	桂(2026)桂林市不动产权第0021434号	1号楼	桂林市七星区信息产业园D-14号地块1栋1~6层生产车间01(含屋顶楼梯等)	否	2007年6月28日	2057年6月27日	工业用地	抵押权	工业	50.00	五通一平	4,170.83
2	桂林光隆集成科技有限公司	桂(2026)桂林市不动产权第0021710号	2号楼4层	桂林市七星区信息产业园D-14号地块2栋4层生产车间	否	2007年6月28日	2057年6月27日	工业用地	无	工业	50.00	五通一平	880.39
3	桂林光隆集成科技有限公司	桂(2026)桂林市不动产权第0021712号	2号楼5层	桂林市七星区信息产业园D-14号地块2栋5层生产车间	否	2007年6月28日	2057年6月27日	工业用地	无	工业	50.00	五通一平	880.39
4	桂林光隆集成科技有限公司	桂(2026)桂林市不动产权第0021711号	2号楼6层	桂林市七星区信息产业园D-14号地块2栋6层生产车间	否	2007年6月28日	2057年6月27日	工业用地	无	工业	50.00	五通一平	880.39

2、其他无形资产无账面价值，光隆集成申报的其他无形资产为软件著作权 10 项、专利 58 项。具体如下：

(1) 专利情况如下

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	申请日期	授权日期	公告日期	备注
1	一种磁控简易光开关	实用新型	201920998152.3	桂林光隆集成科技有限公司	2019/6/28	2019/12/31	2019/12/31	已授权, 获证书
2	一种单模机械式光开关	实用新型	201920991475.X	桂林光隆集成科技有限公司	2019/6/28	2019/12/31	2019/12/31	已授权, 获证书
3	一种多通道步进式选路光开关	实用新型	201921036868.1	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/4	2020/3/10	2020/3/10	已授权, 获证书
4	一种光传输保护设备	实用新型	201921072805.1	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/10	2020/4/7	2020/4/7	已授权, 获证书
5	一种光监测保护设备	实用新型	201921072362.6	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/10	2020/4/3	2020/4/3	已授权, 获证书
6	一种光旁路保护交换机	实用新型	201921037152.3	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/4	2019/12/3	2019/12/3	已授权, 获证书
7	一种光线路保护设备	实用新型	201921072380.4	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/10	2020/4/7	2020/4/7	已授权, 获证书
8	一种矩阵机械式光开关	实用新型	201920991471.1	桂林光隆集成科技有限公司	2019/6/28	2019/12/31	2019/12/31	已授权, 获证书
9	一种微机电多通道光开关	实用新型	201921018823.1	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/2	2020/3/10	2020/3/10	已授权, 获证书
10	一种微机电可调节衰减器	实用新型	201921019680.6	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/2	2020/3/10	2020/3/10	已授权, 获证书
11	一种一备多光保护机械式光开关	实用新型	201921001207.5	桂林光隆集成科技有限公司	2019/6/28	2019/12/31	2019/12/31	已授权, 获证书
12	光传输交换机机箱 4U	外观专利	201930377685.5	桂林光隆集成科技有限公司	2019/7/16	2020/2/11	2020/2/11	已授权, 获证书
13	5G 多应用融合智慧路灯	实用新型	202022328735.0	桂林光隆集成科技有限公司	2020/10/19	2021/5/4	2021/5/4	已授权, 获证书
14	三继电器式小型多路光开关	实用新型	202022370203.3	桂林光隆集成科技有限公司	2020/10/22	2021/5/4	2021/5/4	已授权, 获证书
15	一种插芯型光探测器	实用新型	202022370445.2	桂林光隆集成科技有限公司	2020/10/22	2021/5/4	2021/5/4	已授权, 获证书
16	物联网无线通信终端	实用新型	202022562466.4	桂林光隆集成科技有限公司	2020/11/9	2021/6/8	2021/6/8	已授权, 获证书
17	一种微型化光衰减器	实用新型	202022562830.7	桂林光隆集成科技有限公司	2020/11/9	2021/8/16	2021/8/16	已授权, 获证书
18	一种智能化高速率光传输旁路保护模组	实用新型	202022564081.1	桂林光隆集成科技有限公司	2020/11/9	2021/6/8	2021/6/8	已授权, 获证书
19	一种 5G 前传半有源光传输保护系统	实用新型	202120672293.3	桂林光隆集成科技有限公司	2021/4/1	2021.11.09	2021.11.09	已授权, 获证书
20	光旁路模组	外观专利	202130322363.8	桂林光隆集成科技有限公司	2021.05.27	2021.11.12	2021.11.12	已授权, 获证书
21	一种新型光旁路模组	实用新型	202121062541.9	桂林光隆集成科技有限公司	2021.5.18	2022.1.18	2022.1.18	已授权, 获证书
22	光传输交换机机箱 (1U)	外观专利	202130530972.2	桂林光隆集成科技有限公司	2021.8.16	2022.1.18	2022.1.18	已授权, 获证书
23	光传输交换机机箱 (2U)	外观专利	202130531174.1	桂林光隆集成科技有限公司	2021.8.16	2021.12.3	2021.12.3	已授权, 获证书
24	一种节能 MEMS 光开关	发明专利	202111440543.1	桂林光隆集成科技有限公司	2021.11.30	2024.07.09	2024.07.09	已授权, 获证书
25	一种多通道的 MEMS 光开关模块	发明专利	202210020961.3	桂林光隆集成科技有限公司	2022.1.10	2024.4.30	2024.4.30	已授权, 获证书
26	一种集成光开关模块	实用新型	202421853475.0	桂林光隆集成科技有限公司	2024.8.1	2025.5.19	2025.7.4	已授权, 获证书
27	一种芯片夹具快速更换设备	实用新型	202422046770.1	桂林光隆集成科技有限公司	2024.8.22	2025.7.28	2025.9.2	已授权, 获证书
28	一种隔离器芯片生产自动化清洗系统和方法	发明专利	202411248424.X	桂林光隆集成科技有限公司	2024.9.6			实质审查
29	一种高效智能光开关控制系统及方法	发明专利	202411249143.6	桂林光隆集成科技有限公司	2024.9.6			实质审查
30	一种高效能光传输线路保护系统和方法	发明专利	202411250430.9	桂林光隆集成科技有限公司	2024.9.6			实质审查
31	一种芯片镀膜均匀性控制系统及方法	发明专利	202411408290.3	桂林光隆集成科技有限公司	2024.10.10			实质审查
32	一种光开关与传输保护集成系统和方法	发明专利	202411458463.2	桂林光隆集成科技有限公司	2024.10.18			实质审查
33	一种芯片烘烤过程中的热应力优化系统和方法	发明专利	202411313959.0	桂林光隆集成科技有限公司	2024.9.20			实质审查
34	一种 BAR 条夹具的智能化检测系统和方法	发明专利	202411315570.X	桂林光隆集成科技有限公司	2024.9.20			实质审查
35	一种便于安装光纤的磁光开关	实用新型	202423158503.X	桂林光隆集成科技有限公司	2024.12.20	2026.01.06	2026.1.6	已授权, 获证书



深圳市英唐智能控制股份有限公司拟收购股权事宜涉及的
桂林光隆集成科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	申请日期	授权日期	公告日期	备注
36	一种方便快速识别的光纤尾纤	实用新型	202423133233.7	桂林光隆集成科技有限公司	2024.12.18	2025.10.10	2025.11.25	已授权, 获证书
37	一种便于安装的磁光开关	实用新型	202423197916.9	桂林光隆集成科技有限公司	2024.12.24	2025.12.01	2026.1.6	已授权, 获证书
38	一种发光磁性机械开关	实用新型	202423221721.3	桂林光隆集成科技有限公司	2024.12.26	2025.10.30	2025.12.9	已授权, 获证书
39	一种多路光开关装置	实用新型	202520070376.3	桂林光隆集成科技有限公司	2025.1.13	2025.11.10	2025.12.2	已授权, 获证书
40	机械光开关及其胶粘工艺	发明专利	202510916762.4	桂林光隆集成科技有限公司	2025.7.3			已受理
41	双纤双向光保护装置	发明专利	202510915657.9	桂林光隆集成科技有限公司	2025.7.3			已受理
42	一种光分路器安装模块	实用新型	202522214421.0	桂林光隆集成科技有限公司	2025.10.20			已受理
43	多路光开关	发明专利	202511616655.6	桂林光隆集成科技有限公司	2025.11.06			已受理
44	一种光分路器晶圆贴片夹具	实用新型	202522549909.9	桂林光隆集成科技有限公司	2025.12.01			已受理
45	一种基于 MEMS 振镜的抗冲击结构	实用新型	202620219865.5	桂林光隆集成科技有限公司	2026.2.24			已受理
46	一种基于 MEMS 振镜的点扫描激光相机	实用新型	202620230726.2	桂林光隆集成科技有限公司	2026.2.26			已受理
47	一种具有快装结构的光信号放大器	实用新型	202620388544.8	桂林光隆集成科技有限公司	2026.3.26			已受理
48	一种带有尾纤导向防护装置的波长选择开关	实用新型	202620507787.9	桂林光隆集成科技有限公司	2026.4.15			已受理
49	一种基于 MEMS 的激光雷达扫描装置及其目标测距方法	发明专利	202610572431.8	桂林光隆集成科技有限公司	2026.4.28			已受理
50	一种基于 mems 技术的光通信设备的监控系统及监控方法	发明专利	202610539761.7	桂林光隆集成科技有限公司	2026.4.22			已受理
51	一种用于磁光开关用的检测测试装置	发明专利	202610794466.6	桂林光隆集成科技有限公司	2026.6.3			已受理
52	一种高速磁光开关	发明专利	202610852986.8	桂林光隆集成科技有限公司	2026.6.12			已受理
53	静电驱动微机电系统二维扫描微镜	发明专利	201410599361.2	桂林光隆集成科技有限公司	2014.10.30	2016/9/7	2016.09.07	已授权, 获证书
54	一种无源光开关	实用新型	202421464055.3	桂林光隆集成科技有限公司	2024.06.25	2025.3.21	2025.03.21	已授权, 获证书
55	一种用于激光器的高精度控温方法	发明专利	202510720907.3	桂林光隆集成科技有限公司	2025.05.30			已受理
56	一种光纤耦合式多路光开关	实用新型	202521766842.8	桂林光隆集成科技有限公司	2025.08.19			已受理
57	一种波长选择器及波长选择方法	发明专利	202511436442.5	桂林光隆集成科技有限公司	2025.10.09			已受理
58	一种可调节光路的多路开关	实用新型	202522330661.7	桂林光隆集成科技有限公司	2025.11.03			已受理

(2) 软件著作权状况如下:

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	获得时间
1	OCMS4500 光缆监测系统	软著	软著登第 5216070 号	桂林光隆集成科技有限公司	2020/4/6
2	OLPS3000 光线路保护系统	软著	软著登第 5216074 号	桂林光隆集成科技有限公司	2020/4/7
3	OTMS4000 光传输管理系统	软著	软著登第 5216858 号	桂林光隆集成科技有限公司	2020/4/8
4	OTS3000 平台网络管理系统	软著	软著登第 3630291 号	桂林光隆集成科技有限公司	2019/3/4
5	EDFA120C 板卡底板软件	软著	软著登字第 14751742 号	桂林光隆集成科技有限公司	2025/1/15
6	OLP 线路保护模组	软著	软著登字第 14750321 号	桂林光隆集成科技有限公司	2025/1/15
7	NMU 网管卡系统	软著	软著登字第 15374895 号	桂林光隆集成科技有限公司	2025/4/30
8	OTP8 光器件测试模组软件 V1.10	软著	软著登字第 15418837 号	桂林光隆集成科技有限公司	2025/5/13
9	MxN 矩阵光开关软件 V2.02.01	软著	软著登字第 15426438 号	桂林光隆集成科技有限公司	2025/5/13
10	多路光开关软件 V1.4	软著	软著登字第 15418835 号	桂林光隆集成科技有限公司	2025/5/12

北京 北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼3-4层 100162
T: +010 83549216

深圳 深圳市前海鸿荣源中心A座601 518052
T: +0755-32899010

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

四、价值类型

本次根据评估目的，确定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。

五、评估基准日

（一）本业务评估基准日为 2026 年 6 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

2025 年 11 月 7 日《深圳市英唐智能控制股份有限公司第六届董事会第十二次会议》。

（二）法律法规依据

1、《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））；

2、《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）；

- 3、《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通过修正）；
- 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，于2020年3月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订）；
- 6、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 7、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 8、《中华人民共和国著作权法》（2020年国家主席令第62号）；
- 9、《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过）；
- 10、《中华人民共和国专利法实施细则》（2023年12月11日国务院修订通过，2024年1月20日起施行）；
- 11、《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2023年第7号）；
- 12、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2019年8月26日）；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号，2019年8月26日）；
- 14、其他法律法规；
- 15、其他会计相关准则。

（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—企业价值》（中评协[2018]38号36号）；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9、《资产评估执业准则—知识产权》中评协[2023]14号；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39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、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 16、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）
- 17、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 18、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 19、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 20、《房地产估价规范》国家标准（GB/T50291-2015）。
- 21、《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）。

（四）权属依据

- 1、有关资产购置协议、合同及与评估有关的其他资料；
- 2、专利证书、著作权证书、不动产证书等其它有关产权证明文件；
- 3、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日银行贷款利率；
- 3、企业提供的财务报表、审计报告；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 6、同花顺系统提供的相关行业统计数据；
- 7、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、《未来收益预测表》。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。选择和使用市场法必须具备两个前提：一是评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。

截至评估基准日，被评估单位所在行业虽然存在一定数量的上市公司，但基于业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段成长性、经营风险、财务风险等因素的分析，这些上市公司与被评估单位差异显著，被评估单位与同行业上市公司可比性较差，不适于采用上市公司比较法进行评估。在产权市场，受市场信息条件的限制，近期产权交易市场中与被评估单位具有类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相似股权交易市场尚不活跃，资产评估专业人员无法获取足够的可比企业买卖、收购或合并案例资料，或是所获取的可比企业案例资料缺乏相关交易背景资料或经营财务数据等必要信息，不具备应用交易案例比较法的前提条件，因此无法采用交易案例比较法进行评估。综上所述，

本次评估不采用市场法进行评估。

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。采用资产基础法评估企业价值必须具备两个前提：一是被评估单位能够对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别；二是资产评估专业人员能够对被评估单位的各项资产、负债分别进行评估。

本次评估人员对被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行了识别，资产评估人员能够选用适当的评估方法对被评估单位各项资产、负债分别作出评定估算。因此，本项目适于采用资产基础法进行评估。

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。采用收益法评估企业价值必须具备以下三个前提。

- ①被评估单位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。

由于被评估单位已提供企业未来收益资料，可以结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素，恰当确定收益期；并且，可以综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被评估单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，故可以采用收益法评估。

综合上述因素，本次采用资产基础法和收益法进行评估。评估方法介绍如下：

（一）资产基础法

1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。

（1）货币资金主要为银行存款，评估人员通过核实对账单、函证等，人民币账

户按核实后的账面值评估，外币账户按国家外汇管理局公布评估基准日汇率折算。

(2) 交易性金融资产

评估基准日交易性金融资产主要为中信银行桂林万象成支行理财产品。

评估人员查阅基准日对账单及相关资料，核对权利人、产品信息等与明细账一致；理财产品按基准日持仓本金加上应计利息确定评估值。

(3) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于评估基准日后收回的款项，以收回的金额作为评估值；对于其他难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项，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。

(5) 存货

存货主要为原材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品。

① 原材料大部分为近期购进，评估基准日原材料市场价格和账面单价波动较小，故对于近期购进的原材料评估值以账面值确认。对于超储呆滞情况的原材料，我们在充分考虑其贬值后确定其评估值。

② 委托加工物资大部分为近期委托，评估基准日委托加工物资市场价格和账面单价波动较小，故对于近期购进的委托加工物资评估值以账面值确认。

③ 在产品主要为尚未完工的产成品，对近期生产的在产品以核实后的账面价值确认评估值。对于超储呆滞情况的在产品，我们在充分考虑其贬值后确定其评估值。

④ 产成品，对正常销售的产成品按基准日销售态势采用不含增值税销售价格减去销售费用、所得税及适当的利润后作为评估价值。公式如下：

评估值=实际数量×（不含税销售单价—销售费用—销售税金及附加费—所得税费—适当利润）

对于超储呆滞情况的在产品，我们在充分考虑其贬值后确定其评估值。

⑤ 对发出商品，通过查验发货单、销售合同及客户签收记录等，核实其所有

权归属、发出数量及交易安排的真实性。在核实账实相符的基础上，以其对应的不含税合同售价为基础，扣除至实现销售尚需发生的相关税费后并考虑相关风险后确定评估值。若存在较大的履约风险的充分考虑其贬值后确定其评估值。

(6) 其他流动资产为在银行存放的大额存单及待抵扣的增值税进项税等。评估人员向被评估单位调查了解了税项的原因，查验了相关的记账凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

2、投资性房地产

投资性房地产账面价值包含房屋建筑物与土地使用权价值，为房地合一入账口径）。共 3 项投资性房地产，分别为 2 号楼的 4 层、2 号楼的 5 层、2 号楼的 6 层房屋建筑物，系 2026 年 5 月外购取得，资产位于广西壮族自治区桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块。

(1) 评估方法简介

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

- ①对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估；
- ②有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法；
- ③收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；
- ④具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；
- ⑤在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

(2) 本次评估方法和技术路径

本次采用资产基础法对企业价值评估，对委估投资性房地产采用房地分估模式开展评估：房屋建筑物部分采用成本法评估，土地使用权在无形资产科目单独评估列示。

①市场法：经调查，当地同类型工业出租房产公开交易案例较少，有效市场依据不充分，不具备市场法实施条件，本次不予采用；

②收益法：委估房地产当前对外出租，属于收益性房地产，但企业存在未来

将其转为自用的计划，具体转换时点无法确定，未来收益期、租金收益模式、空置率等参数均存在不确定性；同时本次资产基础法下，房屋建筑物以重置购建为价值测算思路，不以租金收益折现作为房屋建筑物价值确定依据，故本次房屋建筑物部分不采用收益法；

③假设开发法：委估房地产现状维持出租使用，无改建、扩建等再开发计划，不具备投资开发或再开发潜力，不适用假设开发法；

④成本法：委估房屋建筑物实物状况清晰，建筑造价等相关资料可获取，符合成本法适用条件。本次投资性房地产房屋建筑物不再单独选取测算案例；鉴于其建筑结构、装修标准与固定资产项下房屋建筑物相近，且未收集到投资性房地产单独的装修工程资料，装修造价参照固定资产房屋建筑物确定的单方装修造价计取；钢筋混凝土主体结构重置造价，以固定资产房屋建筑物框架造价为基础，并结合投资性房地产原始购置造价资料综合分析确定。通过测算评估基准日房屋建筑物重置成本，扣除相关贬值后，确定房屋建筑物评估值；土地使用权价值在无形资产评估中单独测算，房屋建筑物评估值与土地使用权评估值合计为该宗房地产完整价值（成本法具体过程详见房屋建筑部分成本法的描述）。

3、房屋建筑物

本次固定资产—房屋建筑物的评估范围为位于桂林市七星区信息产业园的工业用房1号楼。

（1）评估方法简介

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

①对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估；

②有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法；

③收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；

④具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；

⑤在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

（2）本次评估方法和技术路径

本次采用资产基础法对企业价值评估，对委估房地产采用房地分估模式开展评估：房屋建筑物部分采用成本法评估，土地使用权在无形资产科目单独评估列示。

①市场法：经调查，当地同类型工业出租房产公开交易案例较少，有效市场依据不充分，不具备市场法实施条件，本次不予采用；

②收益法：委估房地产当前一部分对外出租，其他为自用。出租部分企业存在未来将其转为自用的计划，具体转换时点无法确定，未来收益期、租金收益模式均存在不确定性；同时本次资产基础法下，房屋建筑物以重置购建为价值测算思路，不以租金收益折现作为房屋建筑物价值确定依据，故本次房屋建筑物部分不采用收益法；

③假设开发法：委估房地产现状维持出租使用，无改建、扩建等再开发计划，不具备投资开发或再开发潜力，不适用假设开发法；

④成本法：委估房屋建筑物实物状况清晰，建筑造价等相关资料可获取，符合成本法适用条件。本次按主体建设成本、装修成本两部分测算重置成本；其中钢筋混凝土主体结构重置造价，以固定资产项下房屋建筑物框架造价为基础，并结合委估资产原始造价资料综合分析确定；装修部分结合历史装修投入及实际使用时间确定重置成本并计取对应贬值。测算得出评估基准日房屋建筑物总重置成本后，扣除实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，确定房屋建筑物评估值；土地使用权价值在无形资产评估中单独测算，房屋建筑物评估值与土地使用权评估值合计为该宗房地产完整价值。

（3）成本法

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+前期费用+资金成本-建设过程中可抵扣增值税

A. 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，主要根据《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。

B. 前期费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费等。详细情况见下表。

序号	名称	计算方法	费率
1	建设单位管理费	$[2] \times \text{费率}$	1.15%
2	勘察设计费	$[2] \times \text{费率}$	4.00%
3	工程监理费	$[2] \times \text{费率}$	1.20%
4	招投标代理费	$[2] \times \text{费率}$	0.33%
5	环境评价费	$[2] \times \text{费率}$	0.20%
6	可行性研究费	$[2] \times \text{费率}$	0.40%

C. 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，工程费用及前期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基准日近期贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR为3.00%，5年期以上为3.50%。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 + 前期费用）× 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

D. 建设过程中可抵扣的增值税

可抵扣的增值税 = 建安综合造价可抵扣的增值税 + 前期费用可抵扣的增值税

其中：建安综合造价的增值税税率取 9%、前期费用的增值税税率取 6%。

②成新率的确定：

采用年限法成新率与勘察成新率加权平均综合确定成新率。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

A. 理论成新率=剩余使用年限÷（剩余使用年限+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。

剩余使用年限主要根据企业的已使用年限及经济寿命计算得出。

B. 勘察成新率的确定：

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，最终确定建筑物的勘察成新率。

（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，勘察法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率=（年限成新率×权数+勘察成新率×权数）÷总权数

4、设备类资产

根据各类设备（包括机器设备、电子设备）的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

（1）成本法

成本法计算公式如下：

即：委估资产评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+设备运输费+安装调试费-可抵扣的增值税

①设备购置价

主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备购

置价主要依据《资产评估常用数据与参数手册》和网上查询价等价格资料确定，专用设备或无价格资料通用设备购置价通过核实委估设备账面原始购置价后经过设备 PPI 指数调整为评估基准日购置价确定。由于设备为批量采购，金额较小且实际未发生前期费用，因此不考虑前期费用。

②设备运输费

是指从设备生产厂家到设备安装现场的运杂费用。以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运杂费用的不再计取运杂费。故：

运杂费（含税）=含税购置价×运杂费率

运杂费（不含税）=含税购置价×运杂费率/（1+9%）

如设备购置价已包含运杂费，则不计取运杂费用。

③安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

如设备购置价已包含安装调试费，则不计取安装调试费。

④可抵扣增值税

根据“财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装调试费/1.09×9%

2) 综合成新率确定

采用综合成新率的方法确定设备的成新率。以设备的经济寿命年限、已使用年限来确定其年限成新率；参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的勘察成新率。由勘察成新率与年限成新率乘以一

定权重确定其综合成新率。具体计算公式如下：

年限成新率=剩余使用年限/（已使用年限+剩余使用年限）×100%

综合成新率=年限成新率×0.4+勘察成新率×0.6

3) 评估值的确定

委估资产评估值=重置全价×综合成新率

（2）市场法

对于部分购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

5、长期待摊费用

长期待摊费用指企业发生的不能全部计入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，主要为装修的待摊费用。本次装修费用合并在房屋建筑物中进行评估，故长期待摊的评估值为0元。

6、使用权资产

使用权资产系被评估单位在租赁期内使用租赁资产的权利，评估人员查看了相关使用权资产的租赁合同、审计调整分录等，核实了使用权资产的形成情况和权益内容，了解使用权资产初始成本构成、租赁期和尚存租赁期限等，以核实后的账面值作为评估值。

7、递延所得税资产

递延所得税资产，由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债）。本次以核实后的账面价值作为评估值。

8、其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付往来单位的账款，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。

9、无形资产-土地

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。

（1）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 $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：V：待估宗地价格；

V_B ：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。

（2）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

10、其他无形资产

对于专利、软著等无形资产采用销售收入分成法进行评估。

销售收入分成法即根据委估技术类产品经济年限内企业预测的销售收入，然后乘以技术分成率（委估技术在销售收入中的贡献率）得出未来各年的技术收益，再以适当的折现率对技术收益进行折现，得出的现值之和即为委估技术的评估价
 $P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

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

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：①收益期限 n；②逐年预期收益 F_i ；③折现率 r。

委估无形资产预期收益 F_i 计算公式如下：

$F_i = \text{委估无形资产应用产品预期销售收入} \times \text{委估无形资产收入分成率}$

11、负债

企业负债为流动负债、非流动负债，流动负债主要包括短期借款、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、其他流动负债。非流动负债主要为租赁负债、递延所得税负债。根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法

本评估报告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的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。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+（或－）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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

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+折旧与摊销+税后利息支出－资本性支出－营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：

k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中:

r_f : 无风险收益率;

MRP : 市场风险溢价;

β_L : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(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、付息债务价值

付息债务是指评估基准日光隆集成需要支付利息的负债。

八、评估程序实施过程 and 情况

北方亚事资产评估有限责任公司接受深圳市英唐智能控制股份有限公司的委托, 评估人员于 2026 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 22 日对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了必要的核实及查对, 查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料, 完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况,

采用收益法和资产基础法对桂林光隆集成科技有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人配合和协助资产评估等其他重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化；
- 2、了解企业历史年度经营销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度期间费用的构成及其变化；
- 4、了解企业主要的业务构成，分析业务对企业销售收入的贡献情况；
- 5、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 6、收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- 7、了解企业未来年度的经营计划等；
- 8、了解企业的税收政策；
- 9、收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- 10、了解企业的溢余资产和非经营性资产负债的内容及其资产状况。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设

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

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。

4、持续使用假设

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

7、假设企业经营现金流入、流出均匀发生；

8、假设企业管理层稳定、勤勉尽责，且不存在同业竞争；

9、被假设企业经营模式、业务模式等在未来年度保持不变；

10、假设研发费用加计扣除政策未来维持不变。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对桂林光隆集成科技有限公司的股东全部权益价值采用收益法和资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

（一）收益法评估结果

评估基准日光隆集成资产总额账面价值为 23,559.02 万元，总负债账面价值为 11,542.34 万元，股东全部权益账面价值为 12,016.68 万元。

收益法评估后的桂林光隆集成科技有限公司股东全部权益价值为 73,253.00 万元，增值额为 61,236.32 万元，增值率为 509.59%。

（二）资产基础法评估结果

评估基准日总资产账面价值为 23,559.02 万元，评估价值为 31,023.36 万元，增值额为 7,464.34 万元，增值率为 31.68%；总负债账面价值为 11,542.34 万元，评估价值为 11,542.34 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 12,016.68 万元，股东全部权益评估价值为 19,481.02 万元，增值额为 7,464.34 万元，增值率为 62.12%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	14,825.13	15,965.72	1,140.58	7.69
非流动资产	2	8,733.89	15,057.64	6,323.76	72.40
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	2,810.61	2,543.66	-266.95	-9.50
固定资产	5	5,228.68	4,946.39	-282.29	-5.40
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	7,225.15	7,225.15	
其中：土地使用权	9	0.00	425.08	425.08	
其他非流动资产	10	694.59	342.45	-352.14	-50.70
资产总计	11	23,559.02	31,023.36	7,464.34	31.68
流动负债	12	11,539.49	11,539.49	0.00	0.00
非流动负债	13	2.85	2.85	0.00	0.00
负债总计	14	11,542.34	11,542.34	0.00	0.00
净资产	15	12,016.68	19,481.02	7,464.34	62.12

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 73,253.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 19,481.02 万元，两者相差 53,771.98 万元，差异率为 276.02%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，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。

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如销售渠道、人力资源等无形资产的价值。光隆集成经多年沉淀带来的已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法、技术团队等。评估师经过对光隆集成财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更

全面、合理地反映光隆集成的股东全部权益价值。

故本次评估最终结论采用收益法评估结果，即桂林光隆集成科技有限公司股东全部权益价值为 73,253.00 万元。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、资产基础法评估值和账面值增减情况如下：

（1）存货评估增减值原因分析：

存货评估增值的主要原因是产成品、发出商品评估值包含了部分利润所致。

（2）投资性房地产减值原因分析

投资性房地产减值主要原因：一是本次房屋建筑物评估值未包含土地使用权价值，土地使用权在无形资产中单独评估；二是会计账面房地合一价值中包含资产外购环节发生的相关税费等入账成本，评估与会计账面计价口径存在差异。

（3）房屋建筑物减值原因分析

房屋建筑物原值增值的主要原因是账面价值为企业购置的成本价，评估原值为房屋建筑物的重置价从而导致增值；房屋建筑物评估净值减值的主要原因是账面净值包含了房屋、土地以及购置过程中的相关税费，评估净值仅为房屋建筑物的评估净值

（4）设备类资产评估增减值原因分析：

1) 机器设备原值减值主要原因是部分设备的购置价下降。评估净值增值主要是设备的会计折旧年限比经济寿命年限短。

2) 电子设备原值减值主要原因是部分设备采用市场法评估，其次是部分设备的购置价下降；评估净值增值主要原因是设备的会计折旧年限比经济寿命年限短。

（5）长期待摊费用减值原因分析

长期待摊费用为装修费用，其价值已体现在房屋建筑物中。

（6）无形资产增减值原因分析：

评估增值的主要原因为委估无形资产无账面价值。

2、收益法评估值和账面值增值情况如下

账面值是光隆集成历史成本的一个反映，不代表其实际的价值，而光隆集成成立时间较长，有一定的销售渠道、团队资源，有技术积累。同时，在评估基准

日，光隆集成有一定的未结订单，未结订单的价值未体现在账面上。综上所述各种原因，导致收益法评估增值。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况

2024 年度、2025 年度、基准日报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了编号为“众环审字(2026)0104319 号”的审计报告。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
- 3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的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了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承

担相关责任。

4、纳入评估范围的房屋建筑物（1 号楼，不动产权证号为桂(2026)桂林市不动产权第 0021434 号）设定有三项最高额抵押，抵押权人均为兴业银行股份有限公司桂林分行；根据不动产查档结果，未查询到查封、预查封登记记录。本次评估未考虑抵押事项对评估值的影响。

5、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

6、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。

7、桂林光隆集成科技有限公司目前存在通过桂林光隆科技集团股份有限公司等关联公司进行销售的情况，主要原因为该部分客户与桂林光隆科技集团股份有限公司或其他关联公司已建立了供应商系统，因客户为了统一管理因此未对光隆集成新开供应商系统，故该部分客户采购的产品只能由桂林光隆科技集团股份有限公司或其他关联公司对外销售。截至目前桂林光隆科技集团股份有限公司或其他关联公司在对外销售光隆集成产品时并未扣除相关利润，但在集团层面发生的相关成本费用会分摊至被评估单位，企业预计未来年度继续保持现有的模式进行对外销售，若未来该模式发生变化则会对评估结论造成影响。

8、截至评估基准日被评估单位对外担保情况，具体如下：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	截止2026/6/30担保是否已经履行完毕
桂林光隆光学科技有限公司	9,000	2025/12/25	2028/12/25	否
桂林光隆科技集团股份有限公司	1,000	2025/3/25	2028/3/25	否
桂林光隆光学科技有限公司	2,000	2024/3/20	2027/3/18	否
桂林芯飞光电子科技有限公司	1,000	2024/3/19	2027/3/18	否
桂林光隆光学科技有限公司	11,800	2026/3/24	2029/3/24	否
桂林光隆科技集团股份有限公司	2,000	2025/6/30	2028/6/30	否

9、被评估单位与桂林光隆科技集团股份有限公司签署《注册商标使用许可合同》，集团将其名下注册商标以普通许可、无偿方式许可被评估单位使用，使用期限至对应商标有效期届满。该等商标所有权不归属于被评估单位，未纳入本次评估范围，资产基础法未对该商标许可使用权单独评估作价；该许可为普通许可，许可方仍可自用或许可第三方使用商标，若许可状态发生变化，可能对企业经营

造成影响，请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本资产评估报告日为2026年9月29日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司
(盖章)

资产评估师: 张帅
签名并盖章

资产评估师: 李巨林
签名并盖章

二〇二六年九月二十九日

资产评估报告附件

- (一) 被评估单位基准日审计报告；
- (二) 经济行为文件；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 签名资产评估师承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件；
- (八) 资产评估机构营业执照副本；
- (九) 资产评估师登记卡。