

上海东洲资产评估有限公司

关于深圳市英唐智能控制股份有限公司

发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金申请的

审核问询函之资产评估相关问题的回复

深圳证券交易所：

按照贵所 2026 年 6 月 1 日下发的《关于深圳市英唐智能控制股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金申请的审核问询函》（审核函〔2026〕030008 号）（以下简称“审核问询函”）的要求，上海东洲资产评估有限公司评估项目组对审核问询函所列问题进行了逐项落实，现对问询函回复如下，请予审核。

如无特别说明，本审核问询函回复（以下简称“本回复”）所述的词语或简称与重组报告书中“释义”所定义的词语或简称具有相关的含义。在本回复中，若合计数与各分项数值相加之和在尾数上存在差异，均为四舍五入所致。本回复所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

审核问询函所列问题	黑体（加粗）
对审核问询函所列问题的回复、对重组报告书的引用	宋体
对重组报告书的修改、补充	楷体（加粗）

问题 2. 关于光隆集成的关联交易

申请文件显示：（1）桂林光隆科技集团股份有限公司（以下简称光隆集团）持有光隆集成 100% 股权。（2）报告期内，光隆集成经销收入占比分别为 35.88% 和 29.07%，主要为光隆集成销售至光隆集团，再由光隆集团销售至终端客户。（3）报告期内，光隆集团为光隆集成第一大客户，前二供应商，且报告期内采购金额存在波动。（4）2024 年 9 月，光隆集团子公司将子器件生产线转回至光隆集成；2025 年 2 月，光隆集成将系统集成业务转至光隆集团子公司；2025 年 8 月，光隆集团子公司将 MEMS 封装线转至光隆集成。（5）报告期内，光隆集成对光隆集团存在资金拆出，主要原因为光隆集团对合并范围内子公司资金进行统一管理，期末光隆集成对光隆集团其他应收款余额为 1.52 亿元，截至目前已通过光隆集成分红抵偿、现金偿还、以房产抵债等方式偿还。同时，光隆集成对光隆集团子公司存在资金拆入。相关资金拆借未计提利息。（6）报告期各期末，光隆集成短期借款余额分别为 0.78 亿元和 0.58 亿元，报告期各期均存在相关利息支出。（7）光隆集团抵债房产为位于桂林市七星区信息产业园 D-14 号地块 1 号楼、2 号楼 4-6 层的房产资产，评估价值为 0.71 亿元。同时，截至重组报告书签署日，光隆集成为光隆集团融资提供担保，包括最高额抵押担保金额合计 2.58 亿元，其中抵押担保物为位于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)。（8）报告期内，光隆集成向光隆集团租赁房产用于生产经营，租赁的房产位于桂林市高新区朝阳路信息产业园 D14 华网科技园 4 号楼，报告期各期支付的租金分别为 105.95 万元和 197.67 万元。（9）报告期各期末，光隆集成与光隆集团及其子公司、参股公司存在应收应付等往来款项余额。（10）本次交易相关协议中约定，光隆集团在交割后将 10 项注册商标无偿许可光隆集成使用，将 7 项专利权或专利申请权无偿转让给光隆集成。（11）报告期内，光隆集团统筹下属子公司销售业务，部分人员不属光隆集成但

实际从事光隆集成的销售工作，光隆集成以集团服务费列支此部分人员的薪酬及费用。（12）本次交易相关协议中约定，交易完成后，光隆集团及其控股股东、实际控制人不得在光隆集成、上市公司及控制企业之外从事竞争性业务。光隆集团或其体系内公司为向终端客户销售而向光隆集成采购的情形不属于“从事竞争性业务”。同时，光隆集团尽最大努力协助光隆集成在交易完成后三年内停止前述展业模式，取得直接向终端销售的商业机会和资格。

请上市公司补充披露：（1）向光隆集团销售的具体情况，包括但不限于占经销收入的具体比例，销售的产品品类、数量、价格、占比、毛利率及波动情况，具体收入确认政策，销售价格、信用政策及毛利率与光隆集成对其他客户的销售是否存在差异，产品最终销售的价格与终端客户情况，是否存在光隆集团和光隆集成向同一终端客户及其关联方销售的情形，未实现终端销售的产品数量，是否存在压货的情形，退换货率是否合理等，审慎论证并补充披露光隆集成向光隆集团销售的商业合理性与必要性，是否符合行业特点与行业惯例，关联销售是否真实、准确、完整、公允，是否存在通过关联销售虚增光隆集成业绩的情形。（2）向光隆集团采购的具体情况，包括但不限于采购的品类、数量、价格及占比，是否存在向第三方采购类似品类材料的情形，采购价格及账期相较于第三方交易是否存在差异，采购材料的最终领用情况，采购量和产销量是否匹配，采购材料在产品中的具体用途，是否构成产成品的重要组成部分等，审慎论证并补充披露关联采购的必要性、合理性与公允性，是否存在通过关联采购调节成本费用、输送利益的情形，光隆集成是否存在对光隆集团原料供应的依赖。（3）向光隆集团及子公司转入转出产线的具体情况，包括但不限于相关产线资产账面原值、账面价值、评估情况，对光隆集成业绩的实际影响，相关交易是否公允，相关产线涉及人员及后续安置情况，转入转出产线具体涉及业务、产品及客户，并结合光隆集成与光隆集团及子公司各自的业务条线、

产品品类、所在行业、客户构成等补充披露转入转出产线的具体原因及商业合理性、是否具备商业实质，是否会产生光隆集成同光隆集团的同业竞争，是否有利于提升光隆集成的业务完整性与经营独立性。（4）详细列示光隆集成同光隆集团及子公司资金拆借的具体情况，补充披露光隆集成向光隆集团拆出资金、向光隆集团子公司拆入资金的原因及合理性，光隆集成货币资金及存放光隆集团资金的真实性，光隆集团归还拆出资金、光隆集成归还拆入资金的真实性，光隆集团以分红、房产等多种方式偿还以资金管理名义拆入资金的合理性，是否存在挪用的情形，光隆集成财务是否具备独立性，资金存放相关内部控制是否完善，并结合资金拆借是否存在真实交易背景、资金拆借对光隆集成流动性的影响、光隆集成短期借款的规模及利息费用情况审慎论证并补充披露对资金拆借未计提利息的合理性，是否存在光隆集成为光隆集团代垫成本费用情形，财务内控是否合规。（5）光隆集团以房产抵债的具体情况，相关房产的账面值、评估情况及公允性，相关房产的目前状态与使用情况，是否存在抵押等权属受限情形，相关房产是否为光隆集成生产经营所需，能否为光隆集成带来经济利益流入，如能，详细披露具体方式与可行性，并进一步结合光隆集成向光隆集团租赁的房产情况、租赁费用及公允性等补充披露光隆集团以该等房产、而非租赁给光隆集成房产抵偿资金拆借的原因及合理性，是否存在以不足值房产抵债情形，资金拆借是否有效偿还。（6）截至目前相关担保的解决进展，相关担保对光隆集成生产经营及流动性是否存在不利影响，是否影响光隆集成的权属清晰性，是否对本次交易存在不利影响。（7）详细列示往来款形成的具体情况，是否存在真实交易背景，账龄，应收款项规模的合理性，是否存在逾期，信用政策是否显著宽松于其他客户，是否构成财务资助或利益输送。（8）相关商标及专利的具体用途、相关产品收入占光隆集成总收入的比例、未投入光隆集成的原因，并结合相关商标及专利对光隆集成的重要程度、确保光隆集成长期使

用的具体保障措施及可行性等披露相关情况是否对光隆集成的资产完整性和业务独立性构成重大不利影响，是否构成对光隆集团的依赖。（9）报告期内光隆集团人员为光隆集成提供服务的具体情况，相关服务能否明确区分并准确计量，光隆集成相关费用的确认是否真实、准确、与实际情况匹配，是否存在关联方代垫或替关联方代垫成本费用情形，并结合截至目前相关人员安置与分工情况补充披露后续保障光隆集成费用完整性及经营独立性的具体措施。（10）结合光隆集团及下属企业的具体业务范围、产品及应用领域、主要客户与供应商等审慎论证并补充披露交易完成后是否同光隆集成或上市公司存在同业竞争或竞争性业务，未将相关展业模式认定为竞争性业务的合理性，交易完成后相关展业模式的预计规模及光隆集成对经营业绩及评估值的影响，光隆集团停止相关展业模式的具体措施及可行性。（11）结合报告期内关联交易对光隆集成经营业绩的具体影响，收益法评估中对关联交易的考量情况，量化分析预测期内关联交易对业绩及估值的影响。（12）上市公司及光隆集成规范关联交易、保障关联交易公允性，避免相关方在业绩承诺期内通过关联交易调节业绩或输送利益相关内部控制的具体措施及有效性，未来减少、规范关联交易的具体制度安排，是否具备有效性和针对性。（13）基于前述内容、结合光隆集团和光隆集成间销售、采购、担保、存放资金、往来款项、商标授权等关联交易的必要性、合理性和公允性，光隆集团及子公司具体经营业务与光隆集成的联系，关联交易是否影响光隆集成的经营和财务独立性，是否构成对光隆集团的依赖，是否存在通过关联交易调节业绩的情形，光隆集成资产、人员及业务是否完整，成本费用核算是否完整等审慎论证并补充披露本次交易是否会导致新增严重影响独立性或者显失公平的关联交易，是否有利于提高上市公司持续经营能力，本次交易是否符合《重组办法》第十一条、第四十四条的规定。

请独立财务顾问、会计师核查并发表明确意见，请评估师核查（5）（10）（11）

并发表明确意见，请律师核查（3）（5）（6）（8）（9）（10）（12）（13）并发表明确意见。同时，请独立财务顾问、会计师详细说明针对关联交易及相关资金往来的具体核查情况、核查方法、核查程序、核查金额及比例、核查证据，相关核查程序是否充分、获取的核查证据是否支撑其发表核查意见，并基于相关核查工作对光隆集成关联交易及相关资金往来的真实性、准确性、完整性、公允性、是否存在体外资金循环、代垫成本费用等发表明确意见。

【回复】

五、光隆集团以房产抵债的具体情况，相关房产的账面值、评估情况及公允性，相关房产的目前状态与使用情况，是否存在抵押等权属受限情形，相关房产是否为光隆集成生产经营所需，能否为光隆集成带来经济利益流入，如能，详细披露具体方式与可行性，并进一步结合光隆集成向光隆集团租赁的房产情况、租赁费用及公允性等补充披露光隆集团以该等房产、而非租赁给光隆集成房产抵偿资金拆借的原因及合理性，是否存在以不足值房产抵债情形，资金拆借是否有效偿还。

（一）光隆集团以房产抵债的具体情况

报告期内，光隆集成与光隆集团存在资金拆出情形，主要原因为光隆集团对合并范围内子公司资金进行统一管理，因此将光隆集成资金统一上划。2026年1月5日，光隆集团与光隆集成签署《债务抵偿协议》，光隆集成对光隆集团及其下属公司的其他应收款余额为102,311,108.17元，光隆集团计划以自有/自筹资金和以资产抵债相结合的方式偿还对光隆集成的上述占款。

截至2026年5月8日，光隆集团已偿还上述占款，其中以现金偿还光隆集成3,121.37万元，以房产抵债7,109.74万元，抵债房产为位于桂林市七星区信息产业园D-14号地块1号楼（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第0021434号）、2号楼4层（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第0021710号）、2号楼5层（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第0021712号）、2号楼6层（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第0021711号），上述房产评估价值为7,109.74万元，抵债金额为7,109.74万元，已完成变更登记手续。

（二）相关房产的账面值、评估情况及公允性

1、相关房产的账面值、评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《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），截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，前述抵债房产账面价值 6,077.75 万元，评估价值为 7,109.74 万元，评估增值 1,031.99 万元，评估增值率 16.98%。

评估结果汇总如下：

项 目	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值额（万元）	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
固定资产-房屋建筑物	6,077.75	6,636.05	558.30	9.19
无形资产-土地使用权	0.00	473.69	473.69	
总计	6,077.75	7,109.74	1,031.99	16.98

各房产对应的评估结果如下：

建筑物名称	建筑面积（平方米）	账面原值（万元）	账面价值（万元）	评估价值（万元）[注]	评估单价（元/平方米）
1号楼	8,368.15	5,209.78	4,485.48	4,270.43	5,103.19
2号楼4层	1,766.36	803.25	530.76	946.44	5,358.11
2号楼5层	1,766.36	803.25	530.76	946.44	5,358.11
2号楼6层	1,766.36	803.25	530.76	946.44	5,358.11
合计	13,667.23	7,619.53	6,077.75	7,109.74	5,202.03

注：包括了各房产所分摊土地使用权的评估价值。

2、相关房产的评估公允性分析

（1）抵债房产情况简介

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，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，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。1号楼分摊土地使用权面积为 4,754.63 平方米。

2 号楼建成于 2016 年 2 月，房屋共计地上 6 层（其中抵债资产为 4-6 层），每层建筑面积 1,766.36 平方米，均为生产车间，按照无尘环境进行装修，生产车间空气洁净度等级为 7 级，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 号楼各楼层分摊土地使用权面积为 1,003.61 平方米。

（2）评估方法的选取

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。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。

本次评估对固定资产—房屋建筑物采用成本法进行评估，理由为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。不适合采用其他评估方法的理由：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。

本次评估对无形资产-土地使用权采用市场法、基准地价修正法进行评估。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：该宗土地正在开发过程中，建造的房屋为企业的经营用房，一般不会出售或出租，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。

(3) 评估增值原因

本次对房屋建筑物采用成本法评估，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。土地使用权的评估增值原因系企业将土地账面值归纳包含于房屋内（即账面值为0），因此评估增值。

(4) 固定资产-房屋建筑物评估情况

固定资产-房屋建筑物账面价值 6,077.75 万元，评估价值 6,636.05 万元，评估增值 558.30 万元，增值率为 9.19%，具体如下：

单位:万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	7,619.53	6,077.75	8,295.06	6,636.05	675.55	558.30	8.87	9.19

本次固定资产-房屋建筑物采用成本法评估，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

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，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.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。

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

D.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

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：

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

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：

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权数}$$

经测算，抵债房屋建筑物的成新率为 80%。

（5）无形资产-土地使用权评估情况

无形资产-土地使用权账面价值包含于房屋内（即账面值为 0），评估价值为 473.69 万元，评估增值 473.69 万元，具体如下：

单位:万元

资产名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	增值额	增值率%
土地使用权	/	/	473.69	473.69	473.69	/

①市场法评估情况

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。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

②基准地价修正法评估情况

采用基准地价修正法评估土地使用权价值时，应当根据评估对象的价值内涵与基准地价内涵的差异，确定调整内容。在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，调整内容包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等。

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+区域、个别修正系数合计)×容积率修正系数×使用年限修正系数+开发程度修正

本次评估选取的基准地价文件为《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)文件。基准地价成果一览表如下：委估宗地为出让工业用地，位于桂林市七星区信息产业园，地处基准地价三级工业用地范围内，土地单价为 685.00 元/平方米。

交易情况修正系数：本次评估土地设定为公开市场上出让取得，故对交易情况不作修正。

期日修正系数：本次评估的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，基准地价设定的基准日为 2024 年 10 月 1 日，需进行期日修正。依据桂林市自然资源局最新公布的城市地价动态监测指数进行期日修正。

容积率修正系数：工业用地符合规划要求且容积率高低对该种用途的土地价值影响不显著，故不进行容积率修正。

土地开发程度修正：基准地价设定开发程度为宗地外“五通”(通上水、通排水、通电、通路、通讯)，宗地内场地平整。评估对象实际开发程度与基准地价设定开发程度一致，故无需修正。

年期修正系数：委估土地剩余使用年限为 31.49 年，依据基准地价文件中的土地还原率(5.30%)计算，剩余 31.49 年的修正系数为 0.8690。

综上，通过基准地价修正法评估，委估宗地修正后的地面单价为 658.00 元/平方米。

经评估，无形资产-土地使用权采用基准地价系数修正法的评估价值为 510.97 万元，采用市场法的评估价值为 473.69 万元，两者差异较小。基准地价为当地政府公布的土地出让指导性价格，难以真实反映土地在公开市场上的价值。市场比较法评估结果是通过选取近期委估土地周边类似用途土地的真实交易案例进行合理修正比较得到的评估值，通过对影响土地价格的各种因素进行科学的量化比较，能够合理的反映委估宗地的市场价值。因此最终采用市场法的评估结果。

（6）评估公允性说明

①房屋建筑物

由于周边同类房屋建筑物很少发生交易，本次对房屋建筑物采用成本法评估，根据房屋原始造价，按照基准日时点的人工费、材料费、机械费价格计算确认其重置成本，再根据房屋的使用磨损情况确认其成新率，最终计算得到房屋市场价值评估值。

委估房屋建成于 2016 年，原始造价约 4,500.00 元/平方米。经查询广西地区建设工程造价信息，2016 年当地建设工程人工单价为 180 元/工日，主要建材中的螺纹钢为 2,429 元/吨。评估基准日时点当地建设工程人工单价为 300 元/工日，主要建材中的螺纹钢为 3,700 元/吨。因房屋建成时间较长，近十年当地人工费、材料费价格上涨，本次评估按照基准日时点的人工费、材料费、机械费计算得到房屋重置单价约 6,000-6,300 元/平方米。依据房屋实际使用磨损情况，本次评估按照年限成新率和勘察成新率进行加权计算得到综合成新率。以基准日时点的重置成本乘以综合成新率即得到委估房屋的市场价值评估值。

房屋建筑物依据基准日时点市场造价信息确认其重置成本，再合理考虑其综合成新率，评估方法合理，评估依据充分、客观，评估结果具有公允性。

抵债房屋建筑物重置单价高于普通工业厂房价格，主要系抵债房产为满足生产对洁净度和品质要求，按照无尘环境进行装修，生产车间空气洁净度等级为 7 级，无尘车间的造价远高于一般车间所致，具有合理性。

②土地使用权

本次对土地使用权采用市场法和基准地价修正法进行评估，最终选取市场法结果作为评估结论。土地使用权根据近期周边真实成交案例进行修正比较，最终计算得到土地使用权的市场价值，评估方法合理，评估依据充分、客观，评估结果具有公允性。

综上，本次对抵债房产的评估方法合理，评估依据充分、客观，评估结果具有公允性。

(三) 相关房产的目前状态与使用情况，是否存在抵押等权属受限情形

1、相关房产的目前状态与使用情况

相关房产中，1 号楼 4-6 层由光隆集成生产和办公使用，1-3 层对外出租；2 号楼 4-6 层均对外出租，具体出租情况如下：

房屋名称	承租人名称	租赁面积（m²）	租赁期限
1 号楼 1 层	桂林芯飞光电科技有限公司	1,394.69	2026/5/1-2027/4/30
1 号楼 2 层	桂林光隆光学科技有限公司	1,394.69	2026/5/1-2027/4/30
1 号楼 3 层	桂林光隆光学科技有限公司	891	2026/5/1-2027/4/30
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交易对方光隆集团的全资子公司。

2、权属限制情况

相关房产中，2 号楼 4-6 层无权属限制情况；1 号楼对应土地使用权及房屋建筑物已设定最高额抵押担保，抵押权人为兴业银行股份有限公司桂林分行，最高额抵押担保金额为 25,800 万元。

1 号楼具体抵押情况具体见下表：

抵押人	抵押权人	债务人	担保期限	抵押最高本金限额（万元）
光隆集成	兴业银行股份有限公司桂林分行	光隆集成	2024/3/20-2027/3/18	1,000
		光隆集团	2025/3/25-2028/3/25	1,000
		桂林芯飞光电科技有限公司	2024/3/19-2027/3/18	1,000
		桂林光隆光学科技有限公司	2024/3/20-2027/3/18	2,000
			2025/12/25-2028/12/25	9,000
			2026/3/24-2029/3/24	11,800

2026 年 5 月 15 日，光隆集成与兴业银行股份有限公司桂林分行签订《最高额抵押合同》（合同号：兴银桂 G00155502 最抵 2026 第 14419 号），以 1 号楼（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第 0021434 号）为光隆集成债务提供

抵押担保，抵押期间自 2024 年 3 月 20 日至 2027 年 3 月 18 日止，抵押最高本金限额为 1,000 万元。

2026 年 5 月 15 日，光隆集成与兴业银行股份有限公司桂林分行签订《最高额抵押合同》（合同号：兴银桂 G00155502 最抵 2026 第 14421 号），以 1 号楼（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第 0021434 号）为光隆集团债务提供抵押担保，抵押期间自 2025 年 3 月 25 日至 2028 年 3 月 25 日止，抵押最高本金限额为 1,000 万元。

2026 年 5 月 15 日，光隆集成与兴业银行股份有限公司桂林分行签订《最高额抵押合同》（合同号：兴银桂 G00155502 最抵 2026 第 14418 号），以 1 号楼（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第 0021434 号）为桂林芯飞光电科技有限公司债务提供抵押担保，抵押期间自 2024 年 3 月 19 日至 2027 年 3 月 18 日止，抵押最高本金限额为 1,000 万元。

2026 年 5 月 15 日，光隆集成与兴业银行股份有限公司桂林分行签订《最高额抵押合同》（合同号：兴银桂 G00155502 最抵 2026 第 14420 号），以 1 号楼（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第 0021434 号）为桂林光隆光学科技有限公司债务提供抵押担保，抵押期间自 2024 年 3 月 20 日至 2027 年 3 月 18 日止，抵押最高本金限额为 2,000 万元。

2026 年 5 月 15 日，光隆集成与兴业银行股份有限公司桂林分行签订《最高额抵押合同》（合同号：兴银桂 G00155502 最抵 2026 第 14422 号），以 1 号楼（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第 0021434 号）为桂林光隆光学科技有限公司债务提供抵押担保，抵押期间自 2025 年 12 月 25 日至 2028 年 12 月 25 日止，抵押最高本金限额为 9,000 万元。

2026 年 5 月 15 日，光隆集成与兴业银行股份有限公司桂林分行签订《最高额抵押合同》（合同号：兴银桂 G00155502 最抵 2026 第 14423 号），以 1 号楼（不动产权证号：桂(2026)桂林市不动产权第 0021434 号）为桂林光隆光学科技有限公司债务提供抵押担保，抵押期间自 2026 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 24 日止，抵押最高本金限额为 11,800 万元。

（四）相关房产是否为光隆集成生产经营所需，能否为光隆集成带来经济利益流入，如能，详细披露具体方式与可行性

1、相关房产的使用计划

上述房产中，1号楼4-6层为光隆集成生产经营使用。1号楼1-3层和2号楼4-6层目前存在对外出租，由光隆集成将其作为后续扩产储备场地。

2、相关房产可为光隆集团带来经济利益流入，方式具有可行性

光隆集成取得上述房产后，上述房产发生折旧将降低光隆集成的利润，上述房产使用权年限至2057年6月，按评估值7,109.74万元，折旧年限30年，按年限平均法测算，每年总利润影响金额为-236.99万元。

同时，光隆集成持有上述资产可减少租赁费用和增加租赁收入，相应产生利润。2025年下半年，光隆集成租用房产（1号楼4-6层，4号楼4-5层）的月租金为164,727.45元（含税），1号楼过户至光隆集成后，光隆集成2026年度仅租赁4号楼4层，月租金为29,016.17元（含税），月租金减少135,711.28元（含税），折算年租金减少162.85万元（含税）；同时，1号楼1-3层和2号楼4-6层有稳定租约，按目前实际租金水平测算，该部分资产的年租金收入为208.61万元（含税）。因此光隆集成取得上述房产后每年减少的租金及收到的租金合计371.46万元（含税），高于抵债资产折旧对总利润的影响金额。

综上，光隆集团以上述房产进行抵债，可解决其对光隆集成的资金占用问题，且能够为光隆集成提供稳定的生产、办公场所和储备场地，减少租金支出并增加租赁收入，房产使用方式具有可行性，可为光隆集成带来经济利益流入，不会损害上市公司利益。

（五）光隆集成向光隆集团租赁的房产情况、租赁费用及公允性

截至本回复出具日，光隆集成向光隆集团租赁房产情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁场所	租赁期限	租赁面积 （平方米）	月租金（元）	租赁价格 （元/m²/月）
1	光隆集成	光隆集团	4号楼4层	2026.05.01-2026.12.31	1,137.91	29,016.17	25.50

经通过 58 同城（58.com）、安居客（anjike.com）等公开渠道检索及并经实地走访询价，获取的周边同类型工业厂房、写字楼租赁价格如下：

序号	园区名称	所在地	月租金租赁价格	性质/用途
1	迈特光学厂房	桂林市七星区朝阳路高新信息产业园 d-3 号	35.7 元/m ² /月	工业，办公/生产/仓储
2	思奇数码科技园	桂林市七星区朝阳路高新信息产业园 d-4 号	20.7 元/m ² /月	工业，办公/生产/仓储
3	民华科技信息孵化基地	桂林市七星区朝阳路信息产业园 d-10-2 号	24.5 元/m ² /月	工业，办公/研发/生产
4	高新创业大厦	桂林市七星区空明西路 13-1 号	26.5 元/m ² /月	办公/研发/生产

注：序号 1、2 信息来源于 58 同城（58.com）、安居客（anjike.com）；序号 3、4 信息来源于对周边厂区走访。

光隆集成向光隆集团租赁的房产月租金（含税）为 25.50 元/平方米，与周边工业厂房租赁价格无明显差异，具有公允性。

（六）光隆集团以该等房产、而非租赁给光隆集成房产抵偿资金拆借的原因及合理性

截至本回复出具日，光隆集成仅向光隆集团租赁 4 号楼 4 层，租赁面积仅 1,137.91 平方米，面积较小，考虑到光隆集成未来扩产的整体布局，经协商使用 1 号楼和 2 号楼 4-6 层抵债，待本次交易完成和租约到期后，光隆集成计划将 4 号楼 4 层的生产车间转移至 1 号楼，届时不再发生向光隆集团租赁事项。

（七）是否存在以不足值房产抵债情形，资金拆借是否有效偿还

本次抵债房产根据评估值作价，定价方式合理，本次抵债资产评估价格公允，不存在以不足值房产抵债情形，资金拆借已有效偿还。

六、中介机构核查程序及核查意见

（一）中介机构核查程序

针对上述事项，评估师主要实施了以下核查程序：

获取抵债房产的过户登记资料；查阅评估涉及的相关依据文件，分析评估方式的合理性和评估结果的公允性；获取抵债房产的租赁合同和抵押合同；了解抵

债房产的使用规划，测算房产抵债事项对光隆集成经济利益的影响；查询周边房产租赁价格并与关联租赁价格进行比较；查阅《债务抵偿协议》和现金偿债的银行转账凭证。

（二）中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

光隆集团以房产抵债已完成；对抵债房产的评估方法合理，评估依据充分、客观，评估结果具有公允性；相关房产的目前部分由光隆集成生产和办公使用，部分对外出租，其中 1 号楼房产存在抵押情形；相关房产为光隆集成目前生产经营和后续扩产储备所需，能为光隆集成带来经济利益流入；光隆集成向光隆集团租赁房产的租赁费用具有公允性；光隆集团以该等房产、而非租赁给光隆集成房产抵偿资金拆借主要系根据后续扩产和房屋使用规划确定，具有合理性；不存在以不足值房产抵债情形，资金拆借已有效偿还。

（本页无正文，为《上海东洲资产评估有限公司关于深圳市英唐智能控制股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金申请的审核问询函之资产评估相关问题的回复》之盖章页）

负责人签名：_____

徐峰

资产评估师：_____

龚瑶

张豆

上海东洲资产评估有限公司

2026 年 7 月 9 日