众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉光庭信息技术股份有限公司
拟购买资产涉及的武汉光昱明晟智能科技有限公司房屋建（构）筑物、部分设备和土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2026]第 1226 号

湖北众联资产评估有限公司

2026 年 10 月 29 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：	4242020018202600335
合同编号：	20260225
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	众联评报字[2026]第1226号
报告名称：	武汉光庭信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的武汉光昱明晟智能科技有限公司房屋建（构）筑物、部分设备和土地使用权市场价值评估项目
评估结论：	26,514,700.00元
评估报告日：	2026年10月29日
评估机构名称：	湖北众联资产评估有限公司
签名人员：	胡传清 （资产评估师） 正式会员 编号：42000021 陈巍巍 （资产评估师） 正式会员 编号：42160002
胡传清、陈巍巍已实名认可	
（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10月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目　录

第一部分、声明 **1**
第二部分、资产评估报告摘要 **4**
第三部分、资产评估报告正文 **8**
一、委托人及其他资产评估报告使用人 9
二、评估目的 11
三、评估对象和评估范围 11
四、价值类型及其定义 12
五、评估基准日 12
六、评估依据 13
七、评估方法 15
八、评估程序实施过程和情况 17
九、评估假设 21
十、评估结论 21
十一、特别事项说明 22
十二、资产评估报告使用限制说明 23
十三、资产评估报告日 25
第四部分、资产评估报告附件 **26**

第一部分、声明

声 明

武汉光庭信息技术股份有限公司：

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、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、评估对象涉及的资产由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；产权持有单位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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。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、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受武汉光庭信息技术股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对武汉光庭信息技术股份有限公司拟购买资产涉及武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备及土地使用权在2026年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：武汉光庭信息技术股份有限公司拟购买资产涉及的武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备及土地使用权在2026年9月30日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：根据本次评估目的，评估对象和评估范围为武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备及土地使用权。具体范围为产权持有单位提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2026年9月30日

五、评估方法：成本法

六、评估结论：本资产评估报告采用成本法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日2026年9月30日，武汉光昱明晟智能科技有限公司纳入评估范围的资产在评估基准日的账面值为2,552.75万元，评估值为2,651.47万元，增值

98.72 万元，增值率 3.87%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	2,552.75	2,651.47	98.72	3.87
2	其中：固定资产	2,117.23	1,629.80	-487.43	-23.02
3	无形资产	435.52	1,021.67	586.15	134.59
4	**资产总计**	2,552.75	2,651.47	98.72	3.87

评估结论详细情况见评估明细表。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2026 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 本评估结果是不含税价。

2. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

4. 本评估报告仅供本次评估目的使用，不得用于其他目的，提请报告使用人关注。

5. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面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。

6. 本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

7. 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值进

行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8. 本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2026 年 9 月 30 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

9. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

10. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

11. 至评估基准日止，纳入本次评估范围的资产无抵押、担保等他项权利。

12. 至评估基准日止，园区正处于装修改造中，由于企业未能提供相关装修改造合同和付款凭证，致使评估人员无法对其进行相应的评估，因此评估值不含本次装修改造费。装修改造费由委托人和产权持有单位协商解决。提请报告使用者重点关注此事项。

13. 经评估人员现场查勘，园区办公楼（实为厂房，部分区域办公）存在两个租户；由于企业未能提供相关租赁合同，评估也未考虑租约对资产价值的影响。

14. 纳入本次评估范围的门卫室未办理产权证。

15. 设备类资产 11-13 项为盘盈资产。

武汉光庭信息技术股份有限公司
拟购买资产涉及的武汉光昱明晟智能科技有限公司房屋建（构）筑物、部分设备和土地使用权市场价值评估项目
资产评估报告正文

众联评报字[2026]第 1226 号

武汉光庭信息技术股份有限公司：

湖北众联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，按照必要的评估程序，对武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备及土地使用权在 2026 年 9 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：武汉光庭信息技术股份有限公司

统一社会信用代码：91420100568359390C

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：武汉东湖新技术开发区港边田一路 6 号（自贸区武汉片区）

法定代表人：朱敦尧

注册资本：13,140.028 万人民币

成立日期：2011 年 01 月 17 日

营业期限：2011 年 01 月 17 日至无固定期限

经营范围：一般项目：软件开发;人工智能应用软件开发;人工智能基础软件开发;人工智能通用应用系统；大数据服务；云计算装备技术服务；智能机器人的研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；软件外包服务；智能车载设备制造；智能车载设备销售；地理遥感信息服务；信息技术咨询

服务；信息系统集成服务；卫星导航服务；卫星遥感数据处理；土地调查评估服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）产权持有单位

名称：武汉光昱明晟智能科技有限公司

统一社会信用代码：914201007781871797

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路一号

法定代表人：朱敦尧

注册资本：5,000 万人民币

成立日期：2005 年 9 月 29 日

营业期限：2005 年 9 月 29 日至无固定期限

经营范围：一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；摩托车零部件研发；摩托车零配件制造；智能车载设备制造；智能车载设备销售；工业机器人制造；人工智能硬件销售；人工智能行业应用系统集成服务；移动终端设备销售；移动终端设备制造；软件开发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）（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）许可项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

产权持有单位为委托人孙公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人和相关监管机构。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书的相关内容，武汉光庭信息技术股份有限公司拟购买资产，湖北众联资产评估公司接受武汉光庭信息技术股份有限公司的委托，对武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备和土地使用权在2026年9月30日这一基准日所表现的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备和土地使用权，具体范围如下：

1. 房屋建（构）筑物

(1)主要建(构)筑物特点分述如下：

办公楼建于2015年12月，不动产权证号为鄂（2021）武汉市东开不动产权第0174862号，钢混结构，长约100米，宽约48米，建筑面积为7,720.06平方米；共2层，主要为生产车间，层高分别为4.2米、3.4米，部分区域改办公；整个建筑呈口字型，办公楼外墙刷防水涂料，内墙刷乳胶漆，顶棚为铝扣板集成吊顶，一层生产区域地面铺环氧砂浆地坪，洁净厂房部分隔断为机制岩棉夹心彩钢板，吊顶为手工岩棉单层玻镁夹心彩钢板，非生产区域地面铺防滑地砖；二层地面部分铺防滑地砖，部分区域铺设地毯，用玻璃隔断布置管理层办公室和会议室；窗为塑钢窗，门有玻璃平开门、防火门、模压木门、钢木门等，楼梯面铺防滑地砖，铁艺栏杆，木扶手。

宿舍楼建于2015年12月，不动产权证号为鄂（2021）武汉市东开不动产权第0174861号，钢混结构，长约56米，宽约12.1米，建筑面积为3,546.14平方米；宿舍楼共5层，第1层为食堂，层高约4.3米，2-5层为宿舍，层高约3.2米；整个建筑呈竖1走势，西侧布局为房间，东侧为走廊；宿舍楼外墙刷防水涂料，内墙与顶棚刷乳胶漆，室内地面铺防滑地砖，窗为塑钢窗，门有模压木门、防火门、玻璃平开门等，楼梯面铺防滑地砖，铁艺栏杆，木扶手。

厂区道路建成于2014年6月，自上而下分别为混凝土面层、水稳层、素土夯实，建筑面积约2,730平方米，使用状况较好。

至评估基准日，办公楼部分区域处于出租状态，宿舍楼处于闲置状态。且园区处

于装修改造中，本次评估按装修改造前的状况进行评估。

(2)权益状况

至评估基准日止，办公楼和宿舍楼已取得不动产权证（证号分别为鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0174862 号、鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0174861 号），且无抵押、担保等他项权利。门卫室尚未办理产权证。

2. 设备

本次申报的设备类资产为机器设备，共 13 套，主要为门禁系统、低压电力配电系统、高压配电箱变、生产车间通风空调及净化、空调和天井式空调等。至评估基准日，申报的部分空调已处置，其余设备资产均可正常使用。评估明细表第 11 项至第 13 项共 3 台空调为固定资产账外资产。

以上资产均未设立抵押等他项权利。

3. 土地使用权

本次评估范围为武汉光昱明晟智能科技有限公司位于凤凰园三路的一宗土地使用权（不动产权证号为鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0174861 号、鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0174862 号），权利人为武汉光昱明晟智能科技有限公司，坐落为东湖新技术开发区凤凰园三路 1 号，权利类型为国有建设用地，权利性质为出让，用途为工业用地，土地使用权面积为 20,072.18 平方米，使用期限至 2061 年 6 月 10 日止。至评估基准日止，该土地使用权无抵押、担保等他项权利。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同书中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2026 年 9 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：与委托人的经济行为实现日相接近。

六、评估依据

（一）行为依据

武汉光庭信息技术股份有限公司与湖北众联资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法律依据

1.《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，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；

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第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）

3.《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4.《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，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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5.《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 86 号）；

6.《中华人民共和国增值税法》（由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议于 2024 年 12 月 25 日通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

7.《中华人民共和国增值税法实施条例》（已经 2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

8.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，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第三次修正）；

9.《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第三次修正）；

10.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日国务院第 54 次常务会议通过修订）；

11.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

12.《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；

13. 《房地产估价规范 GB/50291-2015》；

14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；

15. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；

16. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）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-不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 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）；

12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

13. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；

2. 不动产权证；

3. 重大机器设备的购置合同和付款凭证。

4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证及其他资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》杨志明著，由机械工业出版社出版于 2011-11-01；

2. 湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表（2024）；

3. 湖北省建筑安装工程费用定额（2024）；

4. 武汉市工程建设标准定额管理站公布的造价指数；

5. 《武汉新技术开发区城乡建设用地基准地价》（2023）；

6. 土地市场网；

7. 产权持有单位提供的工程结算审计报告、合同及付款凭证；

8. 机械工业信息研究院《机电产品报价手册》（2026 版）；

9. 有关设备经济使用寿命年限的规定；

10. 产权持有单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；

11. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；

12. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

1. 房屋构筑物

根据本次评估目的及假设，对房屋建（构）筑物类资产采用成本法评估。

◆成本法

成本法是基于房屋建（构）筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建（构）筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建（构）筑物评估值＝重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

重置全价＝建安工程造价(不含税)＋前期及其它费用(不含税)+管理费用＋资金成本

①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、措施费、规费、企业管理费、利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料的工程量，套用相关工程费用定额的工料机消耗量，再采用建设地点的人工、材料、机械的市场单价，计算出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料的工程量，套用单位估算表并结合市场单价确定调整得出建安工程造价，或根据工程预（结）算

资料，进行工程造价指数调整，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法或预（结）算编制法进行测算。类似工程参照法是通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价；预（结）算编制法是根据工程图纸计算出工程量，套用最新定额，并进行价差调整，计算出直接费，再根据费率分别计算出规费、管理费、利润，最终确定建安工程造价。

②房屋建筑物前期费用及其他费用

根据评估人员的掌握和了解，确定的前期费用及其他费用标准如下表：

前期费用及其他费用

序号	名称	计算依据	取费%	参考文件标准
1	工程勘察设计费	工程造价	3.52%	国家计委、建设部(计价格[2002]10 号)
2	招投标费	工程造价	0.46%	国家计委计价格[2002]1980 号文件
3	工程监理费	工程造价	2.66%	发改价格[2007]670 号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.42%	鄂价工服规[2012]149 号
5	建设项目环境影响咨询费	估算投资额	0.18%	计价格[2002]125 号
小计		***	7.24%	***

③管理费用

管理费用

序号	名称	计算依据	取费%	参考文件标准
1	建设单位管理费	工程造价+前期费用	1.31%	财建[2016]504 号

④资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括工程造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

(2)成新率的确定

成新率的确定采用以下两种方法综合评定计算

①理论成新率：［（经济耐用年限－已使用年限）÷经济耐用年限］×100%

②勘察成新率由技术人员现场勘察考评打分确定

③综合成新率＝理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

(3)确定评估值

评估值＝重置全价×成新率

2. 设备评估

根据委估资产的特点，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

公式：评估值＝重置全价×成新率

①重置全价的确定

设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费组成。

重置全价＝设备购置费＋运杂费＋安装调试费

以上均为不含税价

A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价。

B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

C、安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，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。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

②成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率、利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。勘察成新率依据现场勘查情况确定，然后用加权法确定综合成新率。

综合成新率＝理论成新率×40%＋勘察成新率×60%

③评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

3. 土地使用权

(1)土地估价方法的选择

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对评估对象采用基准地价系数修正法和比较法两种方法分别测算，最后综合分析其计算结果，确定评估对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

①由于评估对象位于武汉市基准地价覆盖范围内，故可用基准地价法进行评估；

②由于从土地市场可以获得与评估对象具有可比性的交易案例，故可选用市场法；

③由于评估对象增值收益难以确定，故不选用成本逼近法进行评估；

④由于评估对象土地收益难以准确剥离确定，故不适于选用收益还原法和剩余法。

(2)估价的技术路线

①比较法

比较法，是将评估对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的处理来求取评估对象价值的方法。

首先选取三个与评估标的物同区域、同类型土地的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）＝比较实例的价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估对象评估单价。

评估对象评估单价＝[修正后单价（A）＋修正后单价（B）＋修正后单价（C）]/3

评估对象评估值＝评估单价×土地面积

②基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗委估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在工业区位条件、外联道路通达度以及类型、宗地基础设施状况、

产业集聚状况、规划限制、宗地面积、宗地形状、地基条件、其他因素等，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$Pi = P \times (1+K) \times \Pi S$$

其中：Pi—评估对象价格

P—评估对象对应的基准地价

K—评估对象全部地价区位、个别影响因素总修正值

ΠS—评估对象其他因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^{n} Ki$$

ki—第 i 个评估对象区位因素的修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括委托人以及产权持有单位以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括房屋建（构）筑物、设备和土地使用权，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导产权持有单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，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。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

2. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

4. 资产持续使用假设：在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

5. 本次评估不考虑与列入评估范围的资产有关系的抵押、质押、担保、或有负债等事项在基准日可能发生的对评估结论的影响。

6. 本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

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、

科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用成本法对武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备及土地使用权进行了评估，得出评估结论如下：

截至评估基准日 2026 年 9 月 30 日，武汉光昱明晟智能科技有限公司纳入评估范围的资产在评估基准日的账面值为 2,552.75 万元，评估值为 2,651.47 万元，增值 98.72 万元，增值率 3.87%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	2,552.75	2,651.47	98.72	3.87
2	其中：固定资产	2,117.23	1,629.80	-487.43	-23.02
3	无形资产	435.52	1,021.67	586.15	134.59
4	**资产总计**	2,552.75	2,651.47	98.72	3.87

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本评估结果是不含税价。

2. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

4. 本评估报告仅供本次评估目的使用，不得用于其他目的，提请报告使用人关注。

5. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面

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。

6. 本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

7. 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值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8. 本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2026 年 9 月 30 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

9. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

10. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

11. 至评估基准日止，纳入本次评估范围的资产无抵押、担保等他项权利。

12. 至评估基准日止，园区正处于装修改造中，由于企业未能提供相关装修改造合同和付款凭证，致使评估人员无法对其进行相应的评估，因此评估值不含本次装修改造费；装修改造费由委托人和产权持有单位协商解决。提请报告使用者重点关注此事项。

13. 经评估人员现场查勘，园区办公楼（实为厂房，部分区域办公）存在两个租户；由于企业未能提供相关租赁合同，评估也未考虑租约对资产价值的影响。

14. 纳入本次评估范围的门卫室未办理产权证。

15. 设备类资产 11-13 项为盘盈资产。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2026 年 9 月 30 日至 2027 年 9 月 29 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 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、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2026年10月29日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

正式执业会员
资产评估师
胡传清
42000021

资产评估师（签章）：

正式执业会员
资产评估师
陈巍巍
42160002

湖北众联资产评估有限公司

2026年10月29日

第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

附件一：委托人和产权持有单位营业执照

附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料

附件三：委托人和其他相关当事人的承诺函

附件四：签名资产评估师的承诺函

附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件六：资产评估机构营业执照副本

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

附件八：资产评估明细表

统一社会信用代码

91420100568359390C

营业执照

（副 本） 3 － 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉光庭信息技术股份有限公司

类　　型　股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人　朱敦尧

经营范围　一般项目：软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能通用应用系统；大数据服务；云计算装备技术服务；智能机器人的研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；软件外包服务；智能车载设备制造；智能车载设备销售；地理遥感信息服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；卫星导航服务；卫星遥感数据处理；土地调查评估服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

仅限众联资产评估光庭光昱项目使用
再次复印无效

注册资本　壹亿叁仟壹佰肆拾万零贰佰捌拾圆人民币

成立日期　2011年1月17日

住　　所　武汉东湖新技术开发区港边田一路6号（自贸区武汉片区）

登记机关　武汉市市场监督管理局　4201063395

2026 年 3 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91420100778187179 7

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉光昱明晟智能科技有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　朱敦尧

经营范围　一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；摩托车零部件研发；摩托车零配件制造；智能车载设备制造；智能车载设备销售；工业机器人制造；人工智能硬件销售；人工智能行业应用系统集成服务；移动终端设备销售；移动终端设备制造；软件开发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）（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）
许可项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本　伍仟万圆整

成立日期　2005年09月29日

营业期限　长期

住　　所　武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路一号

登记机关

2022 年 08 月 01 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料


有限公司
91320116MA1X2


BDGQ

鄂（2021）武汉市东开 不动产权第 0174861 号

权利人	武汉光昱明晟智能科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区凤凰园三路1号智能化汽车电子仪表车载导航综合设备2栋/单元1-5层/号
不动产单元号	420115000005GD00008F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	土地使用权面积20072.1800平方米/房屋建筑面积3546.1400平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年06月10日起至2061年06月10日止
权利其他状况	土地：独用土地面积:/ 专有土地面积:699.4900平方米 分摊土地面积:/ 房屋：专有建筑面积:3546.1400平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:5/1-5 房屋竣工验收时间:2018年07月04日

附 图 页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



鄂（2021）武汉市东开 不动产权第 0174862 号

权利人	武汉光昱明晟智能科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区凤凰园三路1号智能化汽车电子仪表车载导航综合设备3栋/单元1-2层1号
不动产单元号	420115[illegible]0008F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积20072.1800平方米/房屋建筑面积7720.0600平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年06月10日起至2061年06月10日止
权利其他状况	土地：独用土地面积:/ 专有土地面积:4847.4600平方米 分摊土地面积:4747.4900平方米 房屋：专有建筑面积:7720.0600平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:2/1-2 房屋竣工验收时间:2018年07月04日

附 图 页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。

武汉金盾成智能科技有限公司
4201191012895

附件三：委托人和其他相关当事人的承诺函

2-1

委托人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因武汉光庭信息技术股份有限公司拟购买资产事宜，特委托你公司对上述经济行为所涉及的武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备及土地使用权在 2026 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、有关重大事项提示充分揭示；

3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：（盖章）武汉光庭信息技术股份有限公司

法定代表人：（签字/签章）

2026 年 10 月 13 日

产权持有单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因武汉光庭信息技术股份有限公司拟购买资产事宜，特委托你公司对上述经济行为所涉及的武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备及土地使用权在2026年9月30日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、有关重大事项提示充分揭示；

3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有单位：（盖章）武汉光昱明晟智能科技有限公司

法定代表人：（签字/签章）

2026年10月13日

附件四：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

武汉光庭信息技术股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对拟购买资产所涉及的武汉光昱明晟智能科技有限公司位于武汉市东湖新技术开发区凤凰园三路的房屋建（构）筑物、部分设备和土地使用权在2026年9月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

正式执业会员 资产评估师 胡传清 42000021

正式执业会员 陈巍巍 42160002

2026 年 10 月 29 日

附件五：资产评估机构备案文件
或者资格证明文件

武汉市财政局

备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、湖北众联资产评估有限公司；

2、湖北天枰资产评估有限公司；

3、亚洲(北京)资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

武汉市财政局

2018年1月3日

附件六：资产评估机构营业执照副本

统一社会信用代码

91420106177570455 6

营业执照

（副本）

2 — 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北众联资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　胡家望

经营范围　一般项目：资产评估；土地调查评估服务；财务咨询；企业管理咨询；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）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1991年10月10日

住　　所　湖北省武汉市武昌区中北路166号长江产业大厦16层

登记机关　武昌区行政审批局

2025 年 9 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：42000021

会员姓名：胡传清

证件号码：420123**********2

所在机构：湖北众联资产评估有限公司

扫码查看详细信息

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

本人印鉴：

签名：胡传清

（有效期至：2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 23 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：42160002

会员姓名：陈巍巍

证件号码：420684**********2

所在机构：湖北众联资产评估有限公司

扫码查看详细信息

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

土地估价师

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 14 日

附件八：资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年9月30日

表1

产权持有单位：武汉光昱明晟智能科技有限公司　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	2,552.75	2,651.47	98.72	3.87
2	其中：固定资产	2,117.23	1,629.80	-487.43	-23.02
3	无形资产	435.52	1,021.67	586.15	134.59
4	资产总计	2,552.75	2,651.47	98.72	3.87

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2026年9月30日

表4-6

产权持有单位：武汉光昱明晟智能科技有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	26,932,177.24	21,166,273.65	22,319,700.00	15,666,700.00	-4,612,477.24	-5,499,573.65	-17.13	-25.98
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	26,932,177.24	21,166,273.65	22,319,700.00	15,666,700.00	-4,612,477.24	-5,499,573.65	-17.13	-25.98
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	52,477.39	5,986.31	3,424,000.00	631,330.00	3,371,522.61	625,343.69	6,424.71	10,446.23
4-6-4	固定资产-机器设备	52,477.39	5,986.31	3,424,000.00	631,330.00	3,371,522.61	625,343.69	6,424.71	10,446.23
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产—土地	-	-		-		-	-	-
固定资产合计		26,984,654.63	21,172,259.96	25,743,700.00	16,298,030.00	-1,240,954.63	-4,874,229.96	-4.60	-23.02
减：固定资产减值准备		-							
固定资产合计		26,984,654.63	21,172,259.96	25,743,700.00	16,298,030.00	-1,240,954.63	-4,874,229.96	-4.60	-23.02

评估人员：杨鹏　王凡

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2026年9月30日

表4-6-1

产权持有单位：武汉光昱明晟智能科技有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m2或m3	成本单价（元/m2）	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价（元/m2）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	鄂（2021）武汉市东开不动产权第0174061号	宿舍	混合	2015年12月	㎡	3,546.14	1,788.40	6,341,929.12	4,984,186.98	6,747,300	75	5,060,500	1.53	1,902.72	
2	鄂（2021）武汉市东开不动产权第0174062号	办公楼	混合	2015年12月	㎡	7,720.06	1,788.40	13,806,582.19	10,850,734.21	13,581,800	73	9,914,700	-8.63	1,759.29	实为厂房，部分区域办公
3		围墙	混合	2013年7月	m	450.00	1,788.40	804,781.57	632,486.07	179,500	29	52,100	-91.76	398.89	
4		道路	混合	2014年6月	㎡	2,730.00	1,788.40	4,882,341.51	3,837,082.15	1,084,600	33	357,900	-90.67	397.29	
5		雨棚	塑料	2014年6月	㎡	40.00	1,788.40	71,536.14	56,220.98	83,500	18	15,000	-73.32	2,087.50	
6		围栏	塑料	2013年7月	m	450.00	1,788.40	804,781.57	632,486.07	260,900	29	75,700	-88.03	579.78	
7		门卫室	混合	2015年4月	㎡	30.60	1,788.40	54,725.14	43,009.05	85,600	72	61,600	43.23	2,797.39	
8		园区路灯	铸铁	2016年2月	根	18	2,083.33	37,500.00	29,471.63	170,400	24	40,900	38.78	9,466.67	
9		停车场	砼	2020年6月	㎡	1,104.00	115.94	128,000.00	100,596.51	126,100	70	88,300	-12.22	114.22	
合　　计						16,088.80		26,932,177.24	21,166,273.65	22,319,700		15,666,700	-25.98		
减：房屋建筑物减值准备												-	-		
合　　计						16,088.80		26,932,177.24	21,166,273.65	22,319,700		15,666,700	-25.98		

产权持有单位填表人：张伟　　评估人员：杨鹏

填表日期：2026年10月13日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2026年9月30日

表4-6-4

产权持有单位：武汉光昱明晟智能科技有限公司　　金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新	净值		
1		门禁系统(武汉众星电脑有限公司)	网络、电话及音响部分，门禁系统部分，电视对讲及监控部分	武汉众星电脑有限公司	套	1	2014-4-9	-	-	147,000	15	22,050		同上门禁/配电系统评估入厂房估算
2		低压电力配电系统(配电柜、电缆YJV22-1KV-4-300/400)		武汉来源电力设备安装有限公司	套	1	2014-4-9	-	-	567,000	22	124,740		同上门禁/配电系统评估入厂房估算
3		低压电力配电系统(配电柜、电缆YJV22-1KV-4-300/400)	配电柜、桥架和电缆等	武汉来源电力设备安装有限公司	套	1	2014-9-16	-	-	274,000	25	68,500		同上门禁/配电系统评估入厂房估算
4		高压配电箱变(20kv高压)		武汉华中南电力电器有限公司	套	1	2014-6-26	-	-	633,000	23	145,590		同上门禁/配电系统评估入厂房估算
5		生产车间通风空调及净化（3#楼）		武汉格林美洁净设备工程有限公司	套	1	2014-6-26	-	-	1,784,000	15	267,600		同上门禁/配电系统评估入厂房估算
6	BG000056	空调	5p	格力	台	1	2016-6-30	20,829.70	2,082.97	-		-		无实物
7	BG000088	格力空调	KFR-35GW	格力	台	6	2018-7-31	17,534.48	1,753.45	-		-		无实物
8	BG000116	ODC办公区空调格力空调2台	KFP-72LW	格力	台	2	2019-11-22	10,796.46	1,079.65	-		-		无实物
9	BG000164	格力空调		格力	台	1		992.50	144.16	-		-		无实物
10	BG000225	空调		格力	台	1		2,324.25	926.08	-		-		无实物
11		空调	KFR-32GW（32592）NhAa-3	格力	台	1	2017年6月			2,000	15	300		盘盈
12		天井式空调	KFR-72W	格力	台	1	2016年9月			7,000	15	1,050		盘盈
13		天井式空调	KFR-120W	格力	台	1	2016年3月			10,000	15	1,500		盘盈
合　　计						19		52,477.39	5,986.31	3,424,000		631,330		
减：机器设备减值准备														
合　　计						19		52,477.39	5,986.31	3,424,000		631,330		

产权持有单位填表人：张伟　　评估人员：王凡

填表日期：2026年10月13日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2026年9月30日

表4-12

产权持有单位：武汉光昱明晟智能科技有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	4,355,243.27	10,216,700.00	5,861,456.73	134.58
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
合　　计		4,355,243.27	10,216,700.00	5,861,456.73	134.58
减：无形资产减值准备		-		-	-
合　　计		4,355,243.27	10,216,700.00	5,861,456.73	134.58

评估人员：杨鹏

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2026年9月30日

表4-12-1

产权持有单位：武汉光昱明晟智能科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	鄂(2021)武汉市东开不动产权第0174061、862号	厂区	风展东路以北，风展二路以东	2011-6-11	工业	工业	2061-6-10	五通一平	20,072.18	6,281,600.00	4,355,243.27	10,216,700	5,861,456.73	134.58	
合　　计									20,072.18	6,281,600.00	4,355,243.27	10,216,700	5,861,457	134.58	

产权持有单位填表人：张伟

评估人员：杨鹏

填表日期：2026年10月13日

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦 16 层

法定代表人：胡家望

联系人：胡传清

联系电话：（027）85856921

邮政编码：430061