

证券代码：002121 证券简称：科陆电子 公告编号2026033

## 深圳市科陆电子科技股份有限公司关于召开2026年第二次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、召开会议的基本情况

1.股东大会届次：2026年第二次临时股东大会

2.股东大会召集人：董事会

3.本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的有关规定。

4.会议时间：

(1)现场会议时间：2026年6月18日14:30

(2)网络投票时间：通过深圳证券交易所系统进行网络投票的具体时间为2026年6月18日9:15—9:25、9:30—11:30、13:00—15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2026年6月18日9:15至15:00的任意时间。

5.会议的召开方式：现场表决与网络投票相结合。

6.会议的股权登记日：2026年6月12日

7.出席对象：

(1)在股权登记日持有公司股份的股东或其代理人；

于股权登记日下午3时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的全体股东均有权出席股东大会，并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该被委托人不必是本公司股东(授权委托书详见附件二)。

公司的董事、监事和高级管理人员；(3)公司聘请的律师；(4)根据相关法规应当出席股东大会的其他人员。(5)会议地点：深圳市南山区高新技术产业园北区宝深路科陆大厦,深圳市科陆电子科技股份有限公司行政会议室。

二、会议审议事项

1.本次股东大会提案编列表

提案编码	提案名称	提案类型	备注
100	总议案:累积投票提案外的所有提案	非累积投票提案	该列打勾的栏目可以投票
1.00	关于向美的集团股份有限公司出售资产暨关联交易的议案	非累积投票提案	<input checked="" type="checkbox"/>
2.00	关于向深圳市光明区科创中心投资有限公司出售资产暨关联交易的议案	非累积投票提案	<input checked="" type="checkbox"/>
3.00	关于向深圳市光明区科创中心投资有限公司出售资产暨关联交易的议案	非累积投票提案	<input checked="" type="checkbox"/>

2.特别提示和说明:

(1)本次会议审议的议案由公司第九届董事会第二十五次(临时)会议审议通过后再提交具体详见公司于2026年6月3日《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《第九届董事会第二十五次(临时)会议决议的公告》等相关公告。

(2)提案1、2、0.0为关联交易,关联股东须回避表决。(3)以上议案逐项表决,公司将针对中小股东进行单独计票。三、会议召集事项1.登记时间及地点:

1.登记时间:2026年6月15日、6月16日(上午9:00—11:30,下午4:00—17:00)

2.登记地点:深圳市南山区高新技术产业园北区宝深路科陆大厦本公司证券部,信函上请注明“参加股东大会”字样;

3.登记方式:

(1)自然人登记:法人股东的法定代表人出席会议的,须持加盖公章的营业执照复印件、法定代表人证明和本人身份证原件出席;委托代理人出席的,代理人应持身份证、加盖公章的营业执照复印件、法定代表人出具的授权委托书、法定代表人身份证明书出席。

(2)个人股东登记:个人股东须持本人身份证办理登记手续;委托代理人出席的,代理人应持本人身份证、授权委托书、委托人身份证办理登记手续。

(3)网络投票:本公司以书面信函或邮件方式办理登记(信函或邮件方式以2026年6月16日17:00前到达本公司为准,通过电话或邮件方式登记的,请致电确认),不接受电话登记。

出席人员应携带上述文件的原件参加股东大会。

3.其他事项:

(1)会议费用:出席会议食宿及交通费自理。(2)网络投票期间,如投票系统突发重大事件的情况,则本次会议的进程另行通知。

(3)联系方式:

通讯地址:深圳市南山区高新技术产业园北区宝深路科陆大厦本公司证券部
邮政编码:518057
电话:0755-26719528
邮箱:hqzhangxian@szclou.com

联系人:张小芳

参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会上,公司将向股东提供网络平台,股东可以通过深交所交易系统和其它网络投票系统(http://wlp.cninfo.com.cn)参加投票,网络投票的具体操作流程详见附件一。

五、备查文件

1.公司第九届董事会第二十五次(临时)会议决议。

特此公告。

<b>深圳市科陆电子科技股份有限公司</b>	
<b>董 事 会</b>	
<b>2026年6月2日</b>	
附件一：	参加网络投票的具体操作流程
一、网络投票的程序	
1.投票代码:362121。	
2.投票简称:“科陆投票”。	
3.议案设置及意见表	
4.本次股东大会为非累积投票议案,填报表决意见:同意、反对、弃权。	
5.股东对总议案进行投票,视为对除累积投票提案外的其他所有提案表达相同意见。	
4.股东对总议案与具体提案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决,再对总议案重复投票的,则以已投票表决的具体提案的表决意见为准,其他未投票的提案则以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对具体提案投票表决,则以已投票的表决意见为准。	
二、通过深交所交易系统投票的程序	
1.投票时间:2026年6月18日的交易时间,即9:15—9:25、9:30—11:30和13:00—15:00。	
2.投票人可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。	
3.通过深交所互联网投票系统投票的程序	
1.互联网投票系统开始投票的时间为2026年6月18日,9:15—15:00。	
2.股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所上市公司股东网络投票业务实施细则》《深圳证券交易所互联网投票系统业务细则》的有关规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统https://wlp.cninfo.com.cn规则栏目自行查阅。	
3.股东通过互联网投票系统的服务密码或数字证书,可登录https://wlp.cninfo.com.cn在规定时间内登录深交所互联网投票系统进行操作。	
附件二：	回执
截至2026年6月12日,我单位(个人)持有深圳市科陆电子科技股份有限公司股票股,拟参加公司召开的2026年第二次临时股东大会。	
附注:	回执剪报、复印或按以上格式自制均有效。
出席人姓名:	
股东账号:	
委托股票:(盖章)	
日期:	

附件三：
深圳市科陆电子科技股份有限公司
2026年第二次临时股东大会会议委托书

兹委托 先生/女士(本人/本单位)出席深圳市科陆电子科技股份有限公司于2026年6月18日召开的2026年第二次临时股东大会,并代表本人(或本单位)按以下方式行使表决权:

<b>本次股东大会提案表决意见表</b>					
提案编码	提案名称	备注	同意	反对	弃权
100	总议案:累积投票提案外的所有提案	<input checked="" type="checkbox"/>			
非累积投票提案					
1.00	《关于向美的集团股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》	<input checked="" type="checkbox"/>			
2.00	《关于向深圳市光明区科创中心投资有限公司出售资产暨关联交易的议案》	<input checked="" type="checkbox"/>			
3.00	《关于向深圳市光明区科创中心投资有限公司出售资产的议案》	<input checked="" type="checkbox"/>			
本授权委托书的有效期限为:自 年 月 日至 年 月 日					
1.请对提案事项根据股东本人的意见选择同意、反对或者弃权并在相应栏内划“√”,若勾选一项,多选或未作选择的,视为无效委托票。					
注2.授权委托书、剪报、复印或按以上格式自制均有效;单位委托须加盖单位公章。					
委托人签名(盖章):					
受托人身份证号码(社会信用代码):					
委托人股票账号:					
受托人股票账号:					
受托人姓名:					
受托人身份证号码:					
日期: 年 月 日					

证券代码：002121 证券简称：科陆电子 公告编号：2026031

## 深圳市科陆电子科技股份有限公司第九届董事会第二十五次(临时)会议决议的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市科陆电子科技股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会第二十五次(临时)会议通知已于2026年5月29日以即时通讯工具、电子邮件及书面等方式送达各位董事。会议于2026年5月31日以通讯表决方式召开,全体董事一致同意豁免本次股东大会的召集和召开,本次会议应参加表决的董事11名,实际参加表决的董事11名,本次会议的召集、召开和表决程序符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。

与会董事经过讨论,审议通过了以下议案:

一、审议通过《关于向美的集团股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》;

本次会议已经公司独立董事专门会议2026年第二次会议审议,全体独立董事同意将该议案提交董事会审议。

具体详见刊登在2026年6月3日《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于资产出售暨关联交易的公告》(公告编号:2026032)。

关联董事:陈辉平先生、赖先生对该议案回避表决。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

深圳市尚德投资有限公司2026年第二次临时股东大会决议

本次会议审议通过了关于向深圳市光明区科创中心投资有限公司出售资产的议案;本次会议已经公司独立董事专门会议2026年第二次会议审议,全体独立董事同意将该议案提交董事会审议。

具体详见刊登在2026年6月3日《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于资产出售暨关联交易的公告》(公告编号:2026033)。

关联董事:徐肇平先生、张铭先生对该议案回避表决。

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

深圳市尚德投资有限公司2026年第二次临时股东大会决议

本次会议审议通过了关于向深圳市光明区科创中心投资有限公司出售资产的议案;本次会议已经公司独立董事专门会议2026年第二次会议审议,全体独立董事同意将该议案提交董事会审议。

具体详见刊登在2026年6月3日《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于资产出售暨关联交易的公告》(公告编号:2026033)。

关联董事:陈辉平先生、张铭先生对该议案回避表决。

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

深圳市尚德投资有限公司2026年第二次临时股东大会决议

四、审议通过了《关于召开公司2026年第二次临时股东大会的议案》。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》和关于召开股东大会的有关规定,公司董事会拟定于2026年6月18日(星期日)在公司行政会议室召开公司2026年第二次临时股东大会。

(关于召开2026年第二次临时股东大会的通知)(公告编号:2026033)全文详见2026年6月3日《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

特此公告。

<b>深圳市科陆电子科技股份有限公司</b>	
<b>董 事 会</b>	
<b>二〇二六年六月二日</b>	

证券代码：002121 证券简称：科陆电子 公告编号：2026032

## 深圳市科陆电子科技股份有限公司关于资产出售暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示:

1.本次资产出售事项尚需提交公司董事会审议,本次资产出售事项能否实施存在不确定性。

2.截至本公告披露日,本次资产出售的交易标的科陆智慧能源产业园(以下简称“产业园”)第1栋因涉诉被深圳市光明区人民法院查封,公司已依法就该查封事项向相关法院提出置换查封财产申请,尚待相关法院进行审查,公司将与相关法院就申请解除对产业园第1栋查封措施事宜进行积极沟通。

敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

一、交易概述

为盘活存量资产、回笼资金,深圳市科陆电子科技股份有限公司(以下简称“公司”)与美的集团投资有限公司、中国科技开发院有限公司、深圳市光明科学馆产业发展集团有限公司(合称“收购方”)签订了《科陆光明智慧能源产业园资产收购意向性协议》,收购方(或其指定的主体)将通过现金收购方式,取得科陆光明智慧能源产业园相关资产,包括1栋研发办公用房、配套办公等,具体内容详见公司于2026年4月5日《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于筹划资产出售暨关联交易的提示性公告》(公告编号:2026001)。

公司于2026年5月31日召开第九届董事会第二十五次(临时)会议,审议通过了《关于向美的集团股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》《关于向深圳市中开开智科技股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》《关于向深圳市光明区科创中心投资有限公司出售资产的议案》,同意公司将坐落于深圳市光明区的科陆智慧能源产业园的第1栋、第5栋01宿舍A座的所有权及产业园内公用设备用房31.33%的所有权份额,相关附属设施设备(合计人民币52,048.00万元(含税))的价格转让给上述美的集团股份有限公司(以下简称“美的集团”);将产业园的第2栋、第5栋01宿舍B座的所有权及产业园内公用设备用房31.25%的所有权份额,相关附属设施设备(合计人民币48,428万元(含税))的价格转让给深圳市中开开智科技股份有限公司(以下简称“中开开智”);将产业园的第4栋、产业园内公用设备用房20.29%的收益,相关附属设施设备(合计人民币750,235.36万元(含税))的价格转让给深圳市光明区科创中心投资有限公司(以下简称“光明科创”)。

本次资产出售的交易对手方美的集团为公司控股股东,中开开智为公司58%以上持股的深圳市资本运营集团有限公司(以下简称“深圳资本集团”)的全资孙公司,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定,公司与美的集团、公司与中开开智的交易均构成关联交易。

公司独立董事专门会议2026年第二次会议审议通过了《关于向美的集团股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》《关于向深圳市中开开智科技股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》,全体独立董事一致同意前述关联交易提交公司董事会审议。董事会审议时,关联董事陈辉平先生、赖先生首先已对《关于向美的集团股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》回避表决;关联董事徐肇平先生、张铭先生已对《关于向深圳市中开开智科技股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》回避表决。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等的规定,本次资产出售事项尚需提交公司董事会审议,经股东大会审议时,美的集团(以下简称“美的集团”)和深圳资本集团应当回避表决。《关于向美的集团股份有限公司出售资产暨关联交易的议案》回避表决,公司董事会提请股东大会授权经营层办理本次资产出售有关具体事宜。

本次资产出售的交易对手方中开开智、光明科创履行相应审批程序,本次资产出售事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不构成重组上市。

二、交易对手方基本情况

(一)美的集团股份有限公司

1.基本情况
企业类型:股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
统一社会信用代码:91440606722473344C
注册地址:人民币:558.8172万元
经营范围:生产:智能家用电器、电机及其零部件;中央空调、采暖设备、通风设备、热泵设备、照明设备、电气设备、压缩机及相关通设备、专用设备;家用电器设备及其零部件的研发、制造、销售、安装、维修及售后服务;从事家用电器、家用电器配件及零配件的进出口、批发及加工业务(不设店铺,不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理);信息技术服务;为企业提供供应链管理、计算机软件、计算机硬件、软件开发、企业产品的安装、维修及售后服务;工业设计;酒店管理;广告设计;物业管理;工业、家电的工程和技术研究、开发及其销售和推广;对金融业进行投资。(经营范围涉及行政许可的项目须凭有效许可证或批准证明文件经营)(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)
注册地址:佛山市顺德区北窖镇美的大道6号美的总部大楼B区26-28楼
2.股权结构关系
股权结构:截至2026年3月31日,美的控股有限公司为美的集团的控股股东,持有美的集团28.53%股权,何享健持有美的美的控股有限公司94.55%股权,并直接持有美的集团42.10%股份。

实际控制人:何享健

3.主要业务概况近三年发展状况
美的集团是一家覆盖智能家居、工业技术、楼宇科技、机器人、自动化、新能源、健康医疗、智慧物流等产业的全球领先的科技集团。已建立ToC与ToB并发展的业务矩阵,既可为消费者提供各类智能家居的产品与服务,也可为企业客户提供多元化的商业及工业解决方案。美的集团是一家全球运营的公司,业务与客户遍及全球。截至2025年末,美的集团在全球拥有超过200家子公司,41个研发中心和65个主要制造基地,员工超过191万人,业务遍及200多个国家和地区,在海外设有29个研发中心和43个主要制造基地,遍布于20多个国家和地区。

2023年、2024年和2025年,美的集团营业收入分别为3,720.37亿元、4,071.50亿元和4,564.52亿元,经营业绩持续向好。

截至2025年12月31日,美的集团总资产6,087.92亿元、总负债3,723.68亿元、净资产2,364.24亿元;2025年实现营业收入4,564.52亿元、营业利润529.79亿元、净利润445,202.0元。(未经审计)

截至2026年3月31日,美的集团总资产6,138.82亿元、总负债3,684.40亿元、净资产2,454.41亿元;2026年1-3月实现营业收入1,310.99亿元、营业利润150.15亿元、净利润128.60亿元。(未经审计)

5.关联关系:美的集团股份有限公司为公司控股股东,符合《深圳证券交易所股票上市规则》第3.3.6条规定的关联人情形。

经营范围:美的集团股份有限公司不是失信被执行人。

(二)深圳市中开开智科技股份有限公司
1.基本情况
企业类型:有限责任公司(法人独资)
统一社会信用代码:91440300MAKEQEM69F
法定代表人:周鹏
注册资本:人民币50万元
经营范围:科技中介服务;创业空间服务;园区管理服务;以自有资金从事投资活动;企业管理;咨询;信息技术咨询服务;会议及展览服务(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);物业管理;非居住房地产租赁;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)
注册地址:深圳市光明区玉塘街道玉塘社区科陆智慧能源产业园2栋101
2.股权结构关系
股权结构:中国科技开发院有限公司持有中开开智100%股权。
实际控制人:深圳市资本运营集团有限公司
截至2026年1-3月主要财务数据:
深圳市中开开智科技股份有限公司于2026年5月26日成立,目前尚未实质经营,尚无财务数据;其控股股东中国科技开发院有限公司最近一年一期主要财务数据如下:
截至2025年12月31日,中国科技开发院有限公司总资产135,386.86万元、总负债94,511.50万元、净资产40,875.36万元;2025年实现营业收入12,028.62万元、营业利润-9,421.00万元、净利润-9,657.00万元。(未经审计)

截至2026年3月31日,中国科技开发院有限公司总资产145,340.97万元、总负债89,113.53万元、净资产56,227.44万元;2026年1-3月实现营业收入1,139.76万元、营业利润-218.67万元、净利润-233.64万元。(未经审计)

4.关联关系:中开开智为公司58%以上持股的深圳资本集团的全资孙公司,根据实质重于形式的原则,本次公司与中开开智的交易构成关联交易。

经营范围:深圳市中开开智科技股份有限公司不是失信被执行人。

(三)深圳市光明区科创中心投资有限公司
1.基本情况
企业类型:有限责任公司(法人独资)
统一社会信用代码:91440300MASECX3973
法定代表人:黄文斌
注册资本:人民币600,000万元
经营范围:一般项目:项目投资;实业投资(具体经营项目另行申办);物业管理;物业管理;科技中介服务;酒店管理;餐饮服务;合同能源管理;停车场管理服务;信息技术咨询服务;企业管理咨询;咨询策划服务;组织文化艺术交流活动;园区管理服务;创业空间服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务(不含金融信息服务);广告设计、代理;会议及展览服务;物业服务评估;人工智能公共管理服务;非居住房地产租赁;礼仪服务。(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)许可经营项目:房地产开发。(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)
注册地址:深圳市光明区凤凰街道东坑社区创投园160号光明科技金融大厦一单元2603
2.股权结构关系
股权结构:深圳市光明科学馆产业发展集团有限公司持有光明科创100%股权。
实际控制人:深圳市光明区国有资产监督管理局
截至2026年1-3月主要财务数据:
截至2025年12月31日,光明科创总资产236,122.38万元、总负债186,551.69万元、净资产50,570.69万元;2025年实现营业收入3,820.38万元、营业利润3,131.07万元、净利润-3,322.55万元。(已经审计)
截至2026年3月31日,光明科创总资产238,242.12万元、总负债189,395.03万元、净资产48,847.09万元;2026年1-3月实现营业收入1,141.71万元、营业利润-723.6万元、净利润-723.6万元。(未经审计)

4.关联关系:公司与光明科创不存在关联关系。

经营范围:深圳市光明区科创中心投资有限公司不是失信被执行人。

(二)交易标的概况

公司本次拟出售的资产为坐落于深圳市光明区玉塘产业园区(即:第八号路东侧科陆智慧能源产业园)的第1栋、第5栋01宿舍A座的所有权及产业园内公用设备用房31.33%的所有权份额,相关附属设施设备;第2栋、第5栋01宿舍B座的所有权及产业园内公用设备用房31.25%的所有权份额,相关附属设施设备;第4栋、产业园内公用设备用房20.29%的收益,相关附属设施设备。科陆智慧能源产业园所在地块用途为新型产业用地(M00),土地使用年限为50年,自2017年6月19日至2047年6月18日;产业园内公用设备用房,计容建筑面积4,278.71平方米;第2栋为研发用房,计容建筑面积44,267.74平方米;第4栋为厂房,建筑面积49,800.27平方米;第5栋01宿舍A座计容建筑面积32,626.18平方米;第5栋01宿舍B座计容建筑面积323,445.95平方米;产业园内公用设备用房分布于产业园地下、二层,总面积为113,079.49平方米;附属设施设备包括但不限用于供水、供电、供气、通讯、消防、空调系统等配套设施设备。

产业园为公司自建房产,于2023年5月12日达到可使用状态。其中,产业园第1栋、第2栋、第4栋、第5栋01宿舍A座、第5栋01宿舍B座账面价值分别为35,221.17万元、35,312.28万元、37,807.46万元、25,702.98万元、25,886.14万元,截至2025年12月31日已计提的折旧、摊销及减值准备分别为4,845.10万元、4,576.37万元、9,072.64万元、8,183.87万元、10,465.97万元,账面价值分别为30,376.07万元、30,438.58万元、28,734.82万元、17,519.11万元、15,120.17万元。

(二)交易标的类别:无形资产、固定资产

(三)交易标的权属情况

截至本公告披露日,本次资产出售的交易标的产业园第1栋因涉诉被深圳市光明区人民法院查封,公司已依法就该查封事项向相关法院提出置换查封财产申请,尚待相关法院进行审查,公司将与相关法院就申请解除对产业园第1栋查封措施事宜进行积极沟通。上述情况外,交易标的不存在其他抵押、质押或者其他第三人权利,不存在其他涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在其他查封、冻结等司法措施。

(四)交易标的评估情况

公司聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构致信德(北京)资产评估有限公司(以下简称“致信德”)对科陆智慧能源产业园的不动产全部权益(以下简称“标的资产”)价值进行评估。致信德于2026年5月28日出具了《深圳市科陆电子科技股份有限公司拟资产转让涉及的深圳市科陆智慧能源产业园的不动产全部权益资产评估报告》【致信德评报字(2026)第040014号】。

1.本次交易标的的评估价值
根据致信德出具的资产评估报告,于评估基准日2025年12月31日,产业园第1栋、第2栋、第4栋、第5栋01宿舍A座、第5栋01宿舍B座的面积价值分别为30,376.07万元、30,438.58万元、28,734.82万元、17,519.11万元、15,120.17万元。经评估师评估,产业园第1栋、第2栋、第4栋、第5栋01宿舍A座、第5栋01宿舍B座不含税评估价值分别为40,463.70万元、30,456.20万元、28,784.60万元、17,555.50万元、15,181.60万元,增值率分别为0.29%、0.06%、0.17%、0.21%、0.41%。

2.评估依据

(1)评估前提

本次评估假设资产继续使用作为评估前提,以评估对象在公开市场上进行交易,且处于使用状态且将继续使用下去作为假设前提。

(2)基本假设

①以科陆电子提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

②以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

③以经营业务及评估师依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大影响评估结论的重大变化为假设条件。

④假设没有考虑遇有不可抗力及其他不可抗力因素的影响,也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

(3)具体假设

①评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下,在评估基准日2025年12月31日市场价格的反映为假设条件。

②根据委托方提供的《不动产权证书》【粤(2025)深圳市不动产权第0134091号】【附记载“1.本宗地权利来源为出让,土地用途为新型产业用地,土地性质为商品房,受让人须严格按照相关规定执行。2.因人民政府强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的,受让人应当符合深规合字(2017)7004号《深圳市土地使用权出让合同书》第十七条有关规定,3.转让上有关事项按《深圳市工业楼宇及配套设施再转让管理办法》(深府办函[2020]2号)规定执行。”

本次评估假设资产受让人需满足上述条件,在假设评估对象可以正常交易的前提下下述评估方法适用。

3.评估方法

执行不动产评估业务,应根据评估目的、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。(1)评估方法的定义及其适用前提条件:①市场法:市场法是指通过将被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。市场法适用的前提条件:A.评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;B.有关交易的信息可以获得。

②成本法:成本法是指按照重建重置或者重置成本以评估对象的价值,将重建或重置成本作为评估对象的价值基础,扣除相关税费,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法适用的前提条件:

A.评估对象正常使用或者在用;

B.评估对象能够通过