

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州毅昌科技股份有限公司拟转让股权
所涉及的沈阳毅昌科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 550023 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2022 年 9 月 14 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：	1111020056202201337
合同编号：	国融兴华[2022]（辽）0030
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	国融兴华评报字[2022]第550023号
报告名称：	广州毅昌科技股份有限公司拟转让股权 所涉及的 沈阳毅昌科技发展有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告
评估结论：	159,142,379.34元
评估机构名称：	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员：	许一鸣 （资产评估师） 会员编号：21200015 宋雷 （资产评估师） 会员编号：21000069
 （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。

生成日期：2022年09月15日

评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	29
十四、评估机构和资产评估师签章	30
资产评估报告附件	31

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

广州毅昌科技股份有限公司拟转让股权 所涉及的沈阳毅昌科技发展有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 550023 号

资产评估报告摘要

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

广州毅昌科技股份有限公司：

北京国融兴华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、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，对沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：广州毅昌科技股份有限公司拟转让持有的沈阳毅昌科技发展有限公司股权，为此需对沈阳毅昌科技发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为沈阳毅昌科技发展有限公司截至 2022 年 6 月 30 日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 6 月 30 日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

沈阳毅昌科技发展有限公司截至 2022 年 6 月 30 日资产总额为 21,457.11 万元，负债总额为 11,287.78 万元，所有者权益总额为 10,169.33 万元。经资产基础法评估，沈阳毅昌科技发展有限公司总资产评估价值 27,202.01 万元，增值 5,744.90 万元，增值率 26.77%；总负债评估价值 11,287.78 万元，无增减值变化；净资产评

估价值 15,914.23 万元，增值 5,744.90 万元，增值 56.49%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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	流动资产	17,706.58	21,928.71	4,222.13	23.84
2	非流动资产	3,750.53	5,273.30	1,522.77	40.60
6	长期股权投资	50.00	-	-50.00	-100.00
7	投资性房地产	1,237.69	2,670.26	1,432.57	115.75
8	固定资产	2,048.98	2,550.11	501.13	24.46
14	无形资产	0.19	1.77	1.58	831.58
17	长期待摊费用	362.69	0.18	-362.51	-99.95
18	递延所得税资产	50.98	50.98	-	-
20	资产总计	21,457.11	27,202.01	5,744.90	26.77
21	流动负债	11,287.78	11,287.78	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	11,287.78	11,287.78	-	-
24	净资产(所有者权益)	10,169.33	15,914.23	5,744.90	56.49

经资产基础法评估，沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值为 15,914.23 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年内有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

广州毅昌科技股份有限公司拟转让股权 所涉及的沈阳毅昌科技发展有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2022]第 550023 号

广州毅昌科技股份有限公司：

北京国融兴华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、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对所涉及的沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值，在 2022 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托人为广州毅昌科技股份有限公司，被评估单位为沈阳毅昌科技发展有限公司，被评估单位为委托人参股子公司。

(一)委托人概况

1、注册登记情况

单位名称：广州毅昌科技股份有限公司

统一信用代码：914401016185240255

法定代表人：宁红涛

注册资本：40100 万元人民币

实缴资本：40100 万元人民币

营业期限：1997-09-12 至 无固定期限

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住所：广州市高新技术产业开发区科学城科丰路 29 号

登记机关：广州市市场监督管理局

经营范围：汽车零配件设计服务；建筑材料设计、咨询服务；塑料板、管、型材制造；建筑模板制造；家用电力器具专用配件制造；模具制造；电视机制造；汽车零部件及配件制造(不含汽车发动机制造)；材料科学研究、技术开发；软件

开发；货物进出口(专营专控商品除外)；技术进出口；商品批发贸易(许可审批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；车辆工程的技术研究、开发；家用制冷电器具制造；家用空气调节器制造；家用通风电器具制造；家用厨房电器具制造；家用清洁卫生电器具制造；家用美容、保健电器具制造；照明灯具制造；智能穿戴设备的制造；计算机零部件制造；计算机外围设备制造；LED 显示屏制造；电子白板制造。

(二)被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：沈阳毅昌科技发展有限公司

统一信用代码：91210112079139928M

法定代表人：施建新

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2013 年 12 月 19 日

营业期限：自 2013 年 12 月 19 日 至 2033 年 12 月 18 日

公司类型：有限责任公司

登记机关：沈阳市浑南区市场监督管理局

住所：辽宁省沈阳市浑南区全运五路 35-2 号 106 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：工业设计服务，企业形象策划，非居住房地产租赁，物业管理，酒店管理，市场营销策划，园区管理服务，企业管理，企业管理咨询，信息技术咨询服务，信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)，会议及展览服务，商务代理代办服务，知识产权服务，法律咨询(不包括律师事务所业务)，财务咨询，税务服务，广告设计、代理，广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)，广告制作(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)。

被评估单位已取得中华人民共和国房地产开发企业资质证书：批准从事房地产开发经营业务时间：2018 年 05 月 06 日，资质等级：贰级，证书编号：2101122018050657782，有效期至 2025 年 03 月 30 日。

2、公司股权情况

沈阳毅昌科技发展有限公司成立于 2013 年 12 月 19 日，注册资本 1800 万元，由广州毅昌科技股份有限公司货币资金方式出资，占注册资本 100%，辽宁树达会计师事务所出具《辽树达会验[2013]341 号》验资报告。股权结构如下：

股东名称	注册资本（元）	占注册资本的比例(%)
广州毅昌科技股份有限公司	18,000,000.00	100

2017 年 6 月 13 日，沈阳毅昌科技发展有限公司股东广州毅昌科技股份有限公司进行增资，注册资本由 1800 万元增至 3250 万元。股权结构如下：

股东名称	注册资本（元）	占注册资本的比例(%)
广州毅昌科技股份有限公司	32,500,000.00	100

2017 年 7 月 26 日，沈阳毅昌科技发展有限公司注册资本变更为 6372.54902 万元，由广州知识城创新创业园建设发展有限公司增资，增资 3122.54902 万元，辽宁文信达会计师事务所出具《辽文信验字[2017]第 23 号》验资报告和《辽文会验字[2018]第 11 号》验资报告，增资后股权比例如下：

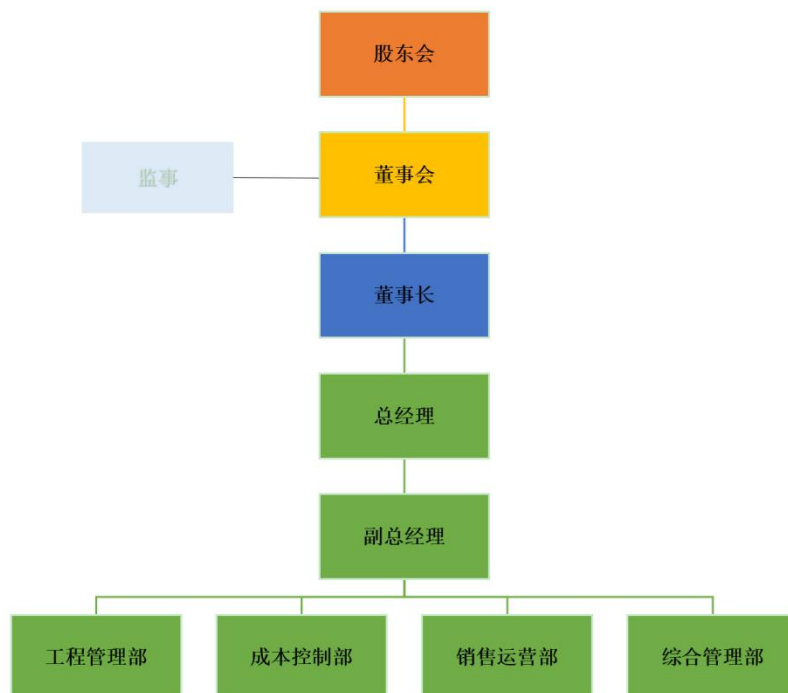
股东名称	认缴注册资本（元）	占注册资本的比例(%)
广州知识城创新创业园建设发展有限公司	31,225,490.20	49
广州毅昌科技股份有限公司	32,500,000.00	51

2018 年 3 月 16 日，沈阳毅昌科技发展有限公司注册资本变更为 10000 万元，由广州知识城创新创业园建设发展有限公司增资 1977.45098 万元，广州毅昌科技股份有限公司增资 1650 万元，辽宁文信达会计师事务所出具《辽文信验字[2018]第 15 号》验资报告。增资后股权比例如下：

股东名称	认缴注册资本（元）	占注册资本的比例(%)
广州知识城创新创业园建设发展有限公司	51,000,000.00	51
广州毅昌科技股份有限公司	49,000,000.00	49

至评估基准日，股权结构无变化。

3、组织机构图



4、公司经营状况

截止本次评估基准日其财务状况及经营状况详见下表(合并口径):

单位: 元

资产负债情况	2020/12/31	2021/12/31	2022/6/30
总资产	153,521,808.49	193,195,375.26	212,734,290.90
总负债	55,817,564.92	97,434,424.06	113,384,007.95
净资产	97,704,243.57	95,760,951.20	99,350,282.95
经营情况	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业总收入	30,553,449.02	6,972,414.08	12,528,625.62
利润总额	4,319,076.93	-1,164,456.11	5,251,305.02
净利润	2,012,783.15	-1,943,292.37	3,589,331.75

截止本次评估基准日其财务状况及经营状况详见下表:

单位: 元

资产负债情况	2020/12/31	2021/12/31	2022/6/30
总资产	154,205,524.31	194,682,315.08	214,571,120.87
总负债	55,254,712.06	97,004,332.58	112,877,764.55
净资产	98,950,812.25	97,677,982.50	101,693,356.32
经营情况	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业总收入	30,016,011.90	5,838,490.54	11,882,627.89
利润总额	5,401,300.02	-490,882.06	5,682,497.43
净利润	3,094,819.01	-1,272,829.75	4,015,373.82

上述财务数据已经北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)审计,并出具[2022]京会兴专字第 70000014 号标准无保留意见审计报告。

(三)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位的监管部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

(四)委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位参股股东。

二、评估目的

广州毅昌科技股份有限公司拟转让持有的沈阳毅昌科技发展有限公司股权，为此需对沈阳毅昌科技发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

本项目评估对象为沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围为沈阳毅昌科技发展有限公司截至 2022 年 6 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 21,457.11 万元，其中：流动资产为 17,706.58 万元，非流动资产 3,750.53 万元；负债总额为 11,287.78 万元，其中：流动负债为 11,287.78 万元，非流动负债为 0.00 万元；所有者权益总额为 10,169.33 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	17,706.58
2	非流动资产	3,750.53
3	长期股权投资	50.00
4	投资性房地产	1,237.69
5	固定资产	2,048.98
6	无形资产	0.19
7	长期待摊费用	362.69
8	递延所得税资产	50.98
9	资产总计	21,457.11
10	流动负债	11,287.78
11	非流动负债	-
12	负债合计	11,287.78
13	净资产(所有者权益)	10,169.33

委托评估对象和评估范围与涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内资产和负债的账面价值，经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 [2022]京会兴专字第 70000014 号标准无保留意见审计报告。

(二)主要资产概况

纳入本次评估范围的实物资产为存货、投资性房地产、固定资产等，资产的类型及特点如下：

存货、投资性房地产、固定资产（房地产）均为沈阳国际设计谷项目，位于沈阳浑南高新区全运五路与沈本大街交汇处，占地 95,574.60 平方米，工业用地；

不动产权证明细如下表：

序号	不动产权证号	土地使用权人	使用权面积(m²)	使用权类型	使用期限
1	辽(2018)沈阳市不动产证第 9000195 号	沈阳毅昌科技发展有限公司	78,784.40	出让	2064/1/7 止
2	辽(2021)沈阳市不动产证第 0270248 号	沈阳毅昌科技发展有限公司	16,790.20	出让	2064/1/7 止
	合计		95,574.60		

沈阳国际设计谷项目规划有 8 栋研发设计楼、4 栋人才公寓、19 栋企业总部等，总建筑面积 173,846.37 平方米，分为二期开发，由沈阳毅昌科技发展有限公司建设并运营。

截至 2022 年 6 月 30 日，项目已开发建设完成 1 期 2 栋研发设计楼、2.1 期 2 栋研发设计楼及 11 栋企业总部共 63,459.33 平方米。其中 1 期 28,202.96 平方米于 2019 年 6 月建成；2.1 期 35,256.37 平方米，于 2022 年 5 月底建成，2.2 期 50,007.00 平方米人才公寓及地下车位计划 2022 年下半年动工建设，2024 年 9 月竣工交付，2025 年开始对外出租，2.3 期 24,447.68 平方米研发设计楼预计 2026 年 9 月竣工交付，2027 年开始对外出租，2.4 期 35,932.36 平方米 1 栋研发设计楼及 8 栋企业总部预计 2028 年 12 月竣工交付，2029 年研发设计楼开始对外出租，8 栋企业总部对外销售。

1、存货-产成品(开发产品)：主要为沈阳国际设计谷项目 1 期及 2.1 已建成待销售的开发产品，包括研发设计楼和企业总部，共计 132 项，建筑面积合计 33,076.29 平方米。

2、存货-在产品(开发成本)：共计 3 项，主要为 2 期分摊前期费用、35#楼(地上车库)、2.2—2.4 期待开发土地使用权。

3、投资性房地产：共计 33 项，为企业持有的 1 期开发完成的研发设计楼。包括 1#研发设计楼 2 层整层、2#研发设计楼 2、3、4 层整层及 2#研发设计楼 105 单元。目前均能正常使用。

4、固定资产-房屋建筑物：共计 11 项，为企业持有自用的 1 期开发完成的研

发设计楼、地下车库及门卫室。包括 1#楼 101、102、103 单元；2#楼 101、102、103、106、108 单元；1#2#楼地下车位(99 个)；南、北门门卫室。目前均能正常使用。

5、固定资产-车辆：共计 3 项，为企业生产经营用车辆。包括捷达轿车、别克商务车、晶马客车各一辆。目前均能正常行驶。

6、固定资产-电子设备：共计 54 项，为企业办公用电脑、打印机、空调、电视机、会议系统等。除三台电脑损坏外，均能正常使用。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

被评估企业申报评估范围内的无形资产共 1 项为广联达软件。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估范围内的资产、负债账面值引用北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)以 2022 年 6 月 30 日为基准日出具的[2022]京会兴专字第 70000014 号审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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)本项目评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

(二)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内部的财务报表、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)行为依据

广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次会议决议，审议通过

《关于转让参股公司沈阳毅昌科技发展有限公司股权的议案》。

(二)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);
- 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、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号,2019);
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08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);
- 7、《中华人民共和国城市土地管理法》(2019年08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);
- 8、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
- 9、《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65号);
- 10、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);
- 11、《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);
- 12、其它相关的法律法规文件。

(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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
15. 资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算(中评协〔2020〕38号)。

(四)产权依据

- 1、沈阳国家大学科技城管理委员会与沈阳毅昌科技发展有限公司签订的项目意向协议书及项目备忘录;
- 2、土地出让合同及不动产权证;
- 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等;
- 4、车辆行驶证;
- 5、委托人及被评估单位承诺函;
- 6、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五)取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》;
- 2、1688 网上查询;
- 3、京东网上查询;
- 4、评估基准日银行 LPR 利率;
- 5、企业提供的项目规划方案,预测数据等资料;
- 6、企业提供的未来年度销售计划;
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 8、Wind 资讯系统提供的相关行业统计数据;
- 9、被评估单位提供的其它评估相关资料;

10、 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6、北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)具的[2022]京会兴专字第 70000014 号审计报告;
- 7、北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法和收益法。选择理由如下:

资产基础法是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。本次评估的委估资产具备以上条件。

因无法获得与评估对象相似的市场交易案例,也难以从资本市场上收集与被评估企业相似的处于同一行业上市公司的相关财务数据和信息,故本次评估不考虑采用市场法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。被评估单位管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

(二)资产基础法

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1)货币资金：对货币资金中的现金账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值，对银行存款通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)交易性金融资产，为银行理财产品，因投资时点较短，按照审定后的账面价值确定评估价值。

(3)应收账款、其他应收款：评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因。本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

(5)存货

①存货概况

沈阳毅昌科技发展有限公司存货包含开发产品及开发成本，开发产品为企业北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层
电话：010-51667811 传真：82253743

已建设开发完成的沈阳国际设计谷项目 1 期项目及 2.1 期项目房地产，开发成本为企业待开发沈阳国际设计谷项目 2.2-2.4 期土地使用权、35 号车库、前期费等。

根据沈阳毅昌科技发展有限公司与沈阳国家大学科技城管委会签订的项目备忘录，委估宗地土地使用情况存在一定限制，其中不少于 60% 的地上建筑属于自持部分；被评估单位根据该项目各楼盘的规划面积进行划分，其中 1 期 1#2# 楼、2.1 期 3#6# 楼及 2.4 期 8 栋企业总部为可售房产，2.2 期、2.3 期及 2.4 期 1 栋研发设计楼为自持房产。

②评估方法

本次对存货采用假设开发法进行评估。

假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用假设开发法中的现金流量折现法进行评估，其基本原理是将评估基准日后该项目所产生的净现金流量折现到评估基准日的价值。基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \sum_{t=1}^n [(CI - CO)_t (1 + r)^{-t}]$$

式中：

CI—现金流入(销售收入)；

CO—现金流出(后续开发成本、销售费用、管理费用、销售税金及附加、土地增值税、企业所得税等)；

$(CI - CO)_t$ —第 t 年的净现金流量；

n —计算期年数(预测期为有限期，评估基准日至土地使用权终止日期)；

r —折现率(本报告采用年中折现，折现期为 0.25 年、1 年、2 年，以此类推)。

A、可售部分销售收入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定，自持部分的收入按照租金收入测算。

B、后续开发成本：对未来工程成本的现金流出主要根据项目投资预算总额、施工进度、预计付款进度编制工程支出计划表，对未来年度工程成本支出是根据项目后续预算支出确定，开发产品的后续投入成本为零。

C、销售费用

销售费用按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算,根据企业实际情况取值。

D、管理费用

管理费用按照后续年度实际费用支出预测,自持部分需考虑维修费用和保险费用。

E、销售税金

销售税金包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加等,根据企业实际税负情况取值,自持部分需考虑房产税。

F、土地增值税

可售部分按照相关规定,采用先预征后清算的原则,在项目取得预收款时进行预缴土地增值税,当项目主要产品销售完成后,按照相关文件规定进行清算,并汇算清缴土地增值税。自持部分不涉及土地增值税。

G、企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率,按照房地产相关规定测算;

③折现率

因房产出售和出租的风险、收益均存在较大差异,故本次动态假开测算时采用分段折现率测算;其中销售阶段(评估基准日至2029年末)的折现率采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率,出租阶段(2030年至土地使用权到期日)的折现率采用累加法测算。

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:

$$k_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中: R_f : 无风险利率;

β : 权益的系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

Δ : 特定风险调整系数。

(7)其他流动资产: 其他流动资产为预缴的增值税、土地增值税及城建、教育费附加,因存货采用假设开发法测算时,已考虑上述预缴税款对汇算清缴的抵减,故该科目按照零值确认评估价值。

(8)长期股权投资:

对全资长期股权投资进行整体评估,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(9)投资性房地产及房屋建筑物

本次委估的投资性房地产和房屋建筑物为企业开发的沈阳国际设计谷项目1期部分房地产、车位及门卫房,本次对于房地产采用市场法评估,车位采用收益法进行评估。

1) 市场比较法

对于市场交易活跃,可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物,采用市场比较法评估,以同一供需圈内房屋交易的市场价格,通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估价值。对产权存在瑕疵的房屋通过修正系数适当考虑产权完善费用。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下:

①根据替代原理,以处于同一地区或同一供需圈的,具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格,通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等,对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后,得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场交易情况指数/实际成交交易情况指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区位状况修正系数=估价对象区位状况条件指数/可比实例区位状况条件指

数

实物状况修正系数=估价对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指

数

权益状况修正系数=估价对象权益状况条件指数/可比实例权益状况条件指

数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域
状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最
终的评估价值。

2)收益法

收益法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算
成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}}$$

式中：P—收益价格(元)；

F_i —未来第*i*年的净收益(元)；

r —折现率(%)；

n —未来可获收益的年限(年)。

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的
折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，
以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计
算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

确定委估资产的剩余收益年限；

预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；

预测年经营费用、管理费用及税金；

求取年净收益。

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即评估价值。

(9)设备类资产

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，电子设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法和重置成本法行评估。

1)车辆

重置成本法

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

评估值的确定

车辆评估值=重置全价×综合成新率

市场法

市场比较法是将委估车辆与在近期已经发生了交易的类似车辆加以比较对照，从已经发生了交易的类似车辆的已知价格修正得出委估资产价格的一种估价方法。计算公式：

被评估车辆价值=可比交易实例价格×100/交易情况指数×100/成交日期指数×100/年限因素指数×100/交易地点指数×100/车辆状况因素指数×100/里程因素指数

2)电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

主要依据电子设备实际使用年限和经济使用年限确定其成新率。

年限成新率=(经济使用年限-实际已使用年限)/经济使用年限×100%

(10)无形资产

被评估单位无形资产-其他为广联达软件，以现行市场价格确定评估价值。

(11)长期待摊费用

长期待摊费用为企业自持房地产装修的费用分摊和施工现场围挡，装修费已在相关房地产评估中考虑，此项评估值为零；围挡费用评估人员通过查询合同以及有关凭证和账簿，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

(12)递延所得税资产

根据递延所得税的明细账，发生原因，核对金额是否正确，以核准后的账面价值确定评估价值。

2、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(三)收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

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+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：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

R：折现率；

N：预测期(预测期为有限期，评估基准日至土地使用权终止日期)；

i：预测期第 i 年（本报告采用年中折现，折现期为 0.25 年、1 年、2 年，以此类推）。

其中，企业自由现金流量采用直接现金流法，按照预测年度的现金净流入测算；

现金流入为销售回款和租金收入，现金流出为后续投资成本、各项税费等。因本报告采用有限期模型测算，现金流入包含预测期末固定资产残值及营运资金回收；

因房产出售和出租的风险、收益均存在较大差异，本报告采用分段折现率测算。销售阶段（评估基准日至 2029 年末）的折现率采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率，出租阶段（2030 年至土地使用权到期日）根据项目风险选择合理的折现率数据；WACC 测算公式详见 P16 页。

(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。

(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。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，付息债务以核实

后的账面值作为评估值。

(五)评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2022 年 09 月 01 日至 2022 年 09 月 08 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2022 年 08 月 30 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

- 1、拟定评估方案
- 2、组建评估团队
- 3、实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2022 年 09 月 01 日至 2022 年 09 月 08 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，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)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (4) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (5) 其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员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,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七)评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)基本假设

1、公开市场假设,即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;

2、交易假设,即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、持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的经营期内(评估基准日至土地使用权到期日)不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二)一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,
北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市东城区安定门外大街189号宝景大厦7层
电话:010-51667811 传真:82253743

本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业有限期持续经营（评估基准日至土地使用权到期日）；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、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；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设待估宗地项目未来建设期和销售期内，外部经济环境、社会政治环境不发生大的改变，不发生影响该项目的建设和销售的重大突发事件和不可抗力；

4、假设待估宗地项目未来可以在正常的工期内建成，工程质量达到国家行业规范的标准以及相关建筑施工合同的约定；

5、本次评估基于基准日企业现有的工程项目沈阳国际设计谷项目开发建设，不考虑沈阳毅昌科技发展有限公司其他工程项目投资；

6、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得（包括但不限于《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》等）；

7、假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成投入运营并达到预期经营成果；

8、根据被评估单位与沈阳国家大学科技城管委会签订的项目备忘录第四条，沈阳国家大学科技城管委会允许该项目 40%地上建筑可对外出租或出售给项目配套企业。故委估宗地土地使用情况存在一定限定，其中不少于 60%的地上建筑

属于自持部分；被评估单位根据该项目各楼盘的规划面积进行划分，其中 1 期 1#2#楼、2.1 期 3#6#楼及 2.4 期 8 栋企业总部为可售房产，2.2 期、2.3 期及 2.4 期 1 栋研发设计楼为自持房产；对于自持部分，本次评估按照出租途径考虑其后续使用，未考虑销售的可能；

9、假设待估宗地项目未来可以在预计的销售期内按照销售计划进行销售；

10、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产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，签名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

(一)资产基础法评估结论

沈阳毅昌科技发展有限公司截至 2022 年 6 月 30 日资产总额为 21,457.11 万元，负债总额为 11,287.78 万元，所有者权益总额为 10,169.33 万元。经资产基础法评估，沈阳毅昌科技发展有限公司总资产评估价值 27,202.01 万元，增值 5,744.90 万元，增值率 26.77%；总负债评估价值 11,287.78 万元，无增减值变化；净资产评估价值 15,914.23 万元，增值 5,744.90 万元，增值 56.49%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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 流动资产	17,706.58	21,928.71	4,222.13	23.84
2 非流动资产	3,750.53	5,273.30	1,522.77	40.60
6 长期股权投资	50.00	-	-50.00	-100.00
7 投资性房地产	1,237.69	2,670.26	1,432.57	115.75
8 固定资产	2,048.98	2,550.11	501.13	24.46
14 无形资产	0.19	1.77	1.58	831.58
17 长期待摊费用	362.69	0.18	-362.51	-99.95
18 递延所得税资产	50.98	50.98	-	-
20 资产总计	21,457.11	27,202.01	5,744.90	26.77
21 流动负债	11,287.78	11,287.78	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	11,287.78	11,287.78	-	-
24 净资产(所有者权益)	10,169.33	15,914.23	5,744.90	56.49

经资产基础法评估，沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值为 15,914.23 万元。

(二)收益法评估结论

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值的评估结果为 15,860.00 万元，评估增值 5,690.67 万元，增值率 55.96%。

(三)评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 54.23 万元，差异率为 0.34%。

资产基础法侧重企业形成的历史和现实，而收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，因方法侧重点不同，造成评估结论的差异性。

被评估单位在建项目仅为沈阳国际设计谷项目，收益法依赖于被评估单位的经营能力、成本负担情况等多方面因素，被评估单位无法合理判断其后续新建项目的收益情况（除沈阳国际设计谷项目外）；且资产基础法中的存货-开发成本已采用假设开发法进行评估，沈阳国际设计谷项目价值已充分体现，资产基础法更能体现被评估单位价值，因此本次评估采取资产基础法的评估结论。

根据上述分析，本评估报告中的评估结论选用资产基础法评估结果，即沈阳毅昌科技发展有限公司的股东全部权益评估价值为 15,914.23 万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项。

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

沈阳毅昌科技发展有限公司的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了[2022]京会兴专字第 70000014 号专项审计报告。本次评估是在北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上进行的。

(二)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提出日期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。

(三)需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关事项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。

3、对于存货项目计算中涉及的土地增值税和企业所得税，以相关税务机关核定为准。本评估报告中涉及的相关数据不作为企业计税依据。税务机关对于某些事项的处理拥有自由裁量权，评估机构及评估人员不承担税务机关把握与处理的不确定性所带来的风险。

4、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。

5、2013年6月1日，沈阳国家大学科技城管委会与被评估单位协商合作建设“辽宁毅昌国际工业设计谷项目”，由沈阳国家大学科技城管委会协调项目选址、土地挂牌及各项支持，被评估单位负责项目的投资建设；该项目宗地即为本次评估涉及的“沈阳国际设计谷项目”；

根据被评估单位与沈阳国家大学科技城管委会签订的项目备忘录第四条，沈阳国家大学科技城管委会允许该项目40%地上建筑可对外出租或出售给项目配套企业。故委估宗地土地使用情况存在一定限定，其中不少于60%的地上建筑属于自持部分；被评估单位根据该项目各楼盘的规划面积进行划分，其中1期1#2#楼、2.1期3#6#楼及2.4期8栋企业总部为可售房产，2.2期、2.3期及2.4期1栋研发设计楼为自持房产；对于自持部分，本次评估按照出租途径考虑其后续使用，未考虑销售的可能。

本次评估结论建立在该备忘录约定地上建筑40%可售、60%自持的情况下，
北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市东城区安定门外大街189号宝景大厦7层
电话：010-51667811 传真：82253743

若后续该项目合作备忘录重新签订或出售比例发生变化，评估结论应随之调整。

6、本次评估结果未考虑评估增值在后续交易过程中产生的税费，后续交易产生的税费由交易双方自行协商。

7、本报告结论未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

8、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告使用人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)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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；

(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其评估对象可实现价格的保证；

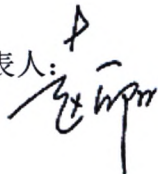
(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

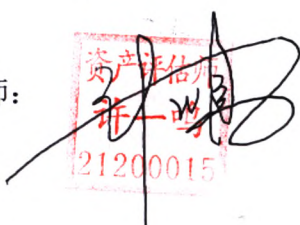
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年内。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 09 月 14 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人: 

资产评估师: 

资产评估师: 

北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件复印件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、被评估单位提供的权属证明文件；
- 附件五、委托人和被评估单位的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局变更备案公告；
- 附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

关于转让参股公司沈阳毅昌科技发展有限公司股权的议案

各位董事：

一、交易事项概述

为进一步整合公司资源，提质增效，公司计划在产权交易中心公开挂牌转让所持沈阳毅昌科技发展有限公司（以下简称“沈阳毅昌发展”）49%的股权，最终交易价格和交易对方将根据竞买结果确定。本次交易以公开挂牌转让的方式进行，交易对方尚未确定，故目前无法判断是否构成关联交易。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。本次交易事项尚需提交公司股东大会审议方可生效。

本次交易事项尚未确定具体受让方，交易是否完成具有不确定性，请广大投资者注意风险。

二、交易标的基本情况

公司名称：沈阳毅昌科技发展有限公司

法定代表人：施建新

注册资本：10000 万

注册地址：辽宁省沈阳市浑南区全运五路 35-2 号 106 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工业设计服务，企业形象策划，非居住房地产租赁，物业管理，酒店管理，市场营销策划，园区管理服务，企业管理，企业管理咨询，信息技术咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），会议及展览服务，商务代理代办服务，知识产权服务，法律咨询（不包括律师事务所业务），财务咨询，税务服务，广告设计、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告制作（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）。

股东：公司持有其 49%股权，广州知识城创新创业园建设发展有限公司持有其 51%股权。

主要财务数据：

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日（未经审计）
总资产	186,600,339.10	201,351,191.94
负债总额	95,515,494.47	111,990,270.32
净资产	91,084,744.64	89,360,921.62
项目	2021 年度	2022 年 1-6 月（未经审计）
营业收入	6,433,021.65	5,220,231.88
利润总额	-1,599,262.45	-925,706.41
净利润	-1,917,945.48	-1,723,823.01

本次拟挂牌转让的标的为本公司持有的沈阳毅昌发展 49%的股权。挂牌转让的标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在查封、冻结等司法措施。

三、交易对方基本情况

因本次交易采取公开挂牌转让方式，目前尚不能确定交易对方。公司将根据转让进展及时披露交易对方情况。

四、交易的定价政策及定价依据

公司委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对本次拟出售的股权价值进行评估，评估报告尚未出具。待评估报告出具后，公司拟以评估值为依据通过产权交易机构公开挂牌转让上述股权。

五、出售资产对公司影响

本次出售沈阳毅昌发展股权事项有利于公司优化战略区域布局，整合优势资源发展主业，推动企业转型升级，增强公司持续盈利能力。

请各位董事予以审议，并提请 2022 年度第六次临时股东大会审议。

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2022 年 8 月 29 日



广州毅昌科技股份有限公司
第五届董事会第三十一次会议决议公告

广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次会议通知于2022年8月25日以邮件、传真和电话等形式发给全体董事、监事和高级管理人员。会议于2022年8月29日以现场方式召开，应参加董事7名，实参加董事7名，全体监事及高级管理人员列席了会议。会议的通知、召集、召开和表决程序符合《公司法》及有关法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》的规定。通过表决，本次董事会通过如下决议：

审议通过《关于转让参股公司沈阳毅昌科技发展有限公司股权的议案》。

表决情况：赞成 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2022 年 8 月 29 日



(签字页,用于广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次会议决议)

与会董事:



宁红涛

熊海涛

李南京

任雪峰

阮锋

沈肇章

张孝诚

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2022年8月29日



（签字页，用于广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次会议决议）

与会董事：



宁红涛

熊海涛

李南京

任雪峰

阮锋

沈肇章

张孝诚

广州毅昌科技股份有限公司董事会
2022年8月29日



（签字页，用于广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次会议决议）

与会董事：

宁红涛

熊海涛

李南京

任雪峰

阮锋

沈肇章

张孝诚

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2022 年 8 月 29 日



(签字页, 用于广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次会议决议)

与会董事:

宁红涛

熊海涛

李南京



任雪峰

阮锋

沈肇章

张孝诚

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2021年8月29日



(签字页, 用于广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次
会议决议)

与会董事:

宁红涛

熊海涛

李南京

任雪峰

阮锋

沈肇章

张孝诚

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2011年8月29日



(签字页,用于广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次
会议决议)

与会董事:

宁红涛

熊海涛

李南京

任雪峰

阮锋


沈肇章

张孝诚

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2022年08月29日



（签字页，用于广州毅昌科技股份有限公司第五届董事会第三十一次会议决议）

与会董事：

宁红涛

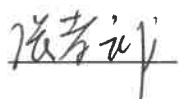
熊海涛

李南京

任雪峰

阮锋

沈肇章


张孝诚

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2022年08月29日



沈阳毅昌科技发展有限公司

净资产审计报告

(截至 2022 年 6 月 30 日)

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	4-5 页
2、合并利润表	6 页
3、合并财务报表附注	7—52 页

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110000102022776008723
报告名称:	审计报告
报告文号:	[2022]京会兴专字第 70000014 号
被审(验)单位名称:	沈阳毅昌科技发展有限公司
会计师事务所名称:	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022 年 09 月 13 日
报备日期:	2022 年 09 月 13 日
签字人员:	尚英伟(110000152662), 赵亮(110001570243)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



审 计 报 告

[2022]京会兴专字第 70000014 号

广州毅昌科技股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了沈阳毅昌科技发展有限公司（以下简称沈阳毅昌公司）2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 6 月 30 日的合并资产负债表，2020 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日的合并利润表以及相关附注（以下简称财务报表）。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则中与编制合并资产负债表及合并利润表相关的规定编制，公允反映了沈阳毅昌公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 1 月 31 日的财务状况以及 2020 年度、2021 年度、2022 年 6 月的经营成果。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于沈阳毅昌公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

沈阳毅昌公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则中与编制合并资产负债表及合并利润表相关的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估沈阳毅昌公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算沈阳毅昌公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督沈阳毅昌公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对沈阳毅昌公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致沈阳毅昌公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师： 尚英伟



中国·北京
二〇二二年九月十三日

中国注册会计师： 赵亮



合并资产负债表

2022年6月30日

单位：元 币种：人民币

编制单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

项目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、（一）	3,251,383.02	11,808,535.42	2,669,008.87
交易性金融资产	五、（二）	2,600,000.00		4,400,000.00
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五、（三）	5,883,238.06	3,186,650.96	8,281,211.59
应收款项融资				
预付款项	五、（四）	262,262.35	288,592.70	863,983.84
其他应收款	五、（五）	80,052.45	1,114,461.58	1,034,291.89
存货	五、（六）	160,637,797.87	134,651,534.44	106,882,546.68
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、（七）	2,973,277.99	8,135,261.04	3,158,279.24
流动资产合计		175,688,011.74	159,185,036.14	127,289,322.11
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、（八）	12,376,920.31	9,782,146.10	5,945,858.41
固定资产	五、（九）	20,522,323.94	20,955,252.34	17,619,585.09
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	五、（十）	1,858.84	4,647.10	10,223.62
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、（十一）	3,626,912.17	3,024,144.05	2,467,870.52
递延所得税资产	五、（十二）	518,263.90	244,149.53	188,948.74
其他非流动资产				
非流动资产合计		37,046,279.16	34,010,339.12	26,232,486.38
资产总计		212,734,290.90	193,195,375.26	153,521,808.49

合并资产负债表（续）

2022年6月30日

编制单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五、（十三）	50,290,141.37	26,773,139.09	22,107,051.49
预收款项				
合同负债	五、（十四）	50,156,540.76	48,816,758.26	17,439,782.45
应付职工薪酬	五、（十五）	226,915.71	465,659.31	239,140.55
应交税费	五、（十六）	3,756,503.26	2,623,483.90	2,371,625.68
其他应付款	五、（十七）	8,953,906.85	18,755,383.50	13,659,964.75
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		113,384,007.95	97,434,424.06	55,817,564.92
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负债合计		113,384,007.95	97,434,424.06	55,817,564.92
所有者权益：				
实收资本（或股本）	五、（十八）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	五、（十九）	1,086,839.20	1,086,839.20	1,086,839.20
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	五、（二十）	-1,736,556.25	-5,325,888.00	-3,382,595.63
归属于母公司所有者权益合计		99,350,282.95	95,760,951.20	97,704,243.57
少数股东权益				
所有者权益（或股东权益）合计		99,350,282.95	95,760,951.20	97,704,243.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计		212,734,290.90	193,195,375.26	153,521,808.49

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

2022年1-6月

编制单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业收入	五、（二十一）	12,528,625.62	6,972,414.08	30,553,449.02
二、营业总成本		10,966,494.76	13,281,356.35	26,153,605.68
减：营业成本	五、（二十一）	7,250,299.38	3,326,329.73	17,451,191.39
税金及附加	五、（二十二）	677,526.44	1,267,641.40	1,487,978.76
销售费用	五、（二十三）	733,907.65	3,145,407.23	2,156,979.73
管理费用	五、（二十四）	2,312,924.96	5,543,247.39	5,060,265.47
研发费用				
财务费用	五、（二十五）	-8,163.67	-1,269.40	-2,809.67
其中：利息费用				
利息收入		10,621.91	8,061.28	8,140.97
加：其他收益	五、（二十六）	4,770,594.90	5,278,453.47	531,853.54
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二十七）	9,139.88	69,619.58	126,121.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二十八）	-1,096,457.48	-220,803.16	-615,366.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,245,408.16	-1,181,672.38	4,442,452.24
加：营业外收入	五、（二十九）	6,321.30	17,216.27	41,916.69
减：营业外支出	五、（三十）	424.44		165,292.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,251,305.02	-1,164,456.11	4,319,076.93
减：所得税费用	五、（三十一）	1,661,973.27	778,836.26	2,306,293.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,589,331.75	-1,943,292.37	2,012,783.15
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,589,331.75	-1,943,292.37	2,012,783.15
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,589,331.75	-1,943,292.37	2,012,783.15
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额		-	-	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
（二）重分类进损益的其他综合收益		-	-	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
七、综合收益总额		3,589,331.75	-1,943,292.37	2,012,783.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

资产负债表

2022年6月30日

编制单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	3,167,678.15	11,678,139.63	2,568,129.23
交易性金融资产	2,600,000.00		4,400,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,579,729.08	2,959,279.28	8,210,412.09
应收款项融资			
预付款项	185,788.89	195,685.99	792,203.04
其他应收款	1,921,524.90	2,593,476.61	1,510,949.65
存货	160,637,797.87	134,651,534.44	106,882,546.68
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,973,277.99	8,135,261.04	3,158,279.24
流动资产合计	177,065,796.88	160,213,376.99	127,522,519.93
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	12,376,920.31	9,782,146.10	5,945,858.41
固定资产	20,489,817.77	20,917,149.97	17,570,290.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,858.84	4,647.10	10,223.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,626,912.17	3,024,144.05	2,467,870.52
递延所得税资产	509,814.90	240,850.87	188,761.51
其他非流动资产			
非流动资产合计	37,505,323.99	34,468,938.09	26,683,004.38
资产总计	214,571,120.87	194,682,315.08	154,205,524.31

资产负债表（续）

2022年6月30日

编制单位：沈阳毅吕科技发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	50,156,799.85	26,631,239.09	22,059,051.49
预收款项	49,896,455.86	48,600,019.30	17,264,919.68
合同负债			
应付职工薪酬	194,035.71	400,144.32	206,297.24
应交税费	3,754,522.63	2,622,546.37	2,371,605.15
其他应付款	8,875,950.50	18,750,383.50	13,352,838.50
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	112,877,764.55	97,004,332.58	55,254,712.06
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	112,877,764.55	97,004,332.58	55,254,712.06
所有者权益：			
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,086,839.20	1,086,839.20	1,086,839.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	606,517.12	-3,408,856.70	-2,136,026.95
归属于母公司所有者权益合计	101,693,356.32	97,677,982.50	98,950,812.25
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	101,693,356.32	97,677,982.50	98,950,812.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	214,571,120.87	194,682,315.08	154,205,524.31

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

利润表

2022年1-6月

编制单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业收入	11,882,627.89	5,838,490.54	30,016,011.90
二、营业总成本	9,903,584.89	11,472,125.22	24,525,013.41
减：营业成本	6,482,228.90	2,142,101.25	16,382,573.39
税金及附加	677,475.80	1,267,620.85	1,487,978.76
销售费用	733,907.65	3,145,407.23	2,156,979.73
管理费用	2,019,109.35	4,919,953.41	4,501,191.99
研发费用			
财务费用	-9,136.81	-2,957.52	-3,710.46
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益	4,770,594.90	5,278,453.47	531,853.54
投资收益（损失以“-”号填列）	9,139.88	69,619.58	126,121.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,075,856.12	-208,357.43	-614,617.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,682,921.66	-493,919.06	5,534,356.30
加：营业外收入	0.21	3,037.00	32,235.72
减：营业外支出	424.44	-	165,292.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,682,497.43	-490,882.06	5,401,300.02
减：所得税费用	1,667,123.61	781,947.69	2,306,481.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,015,373.82	-1,272,829.75	3,094,819.01
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,015,373.82	-1,272,829.75	3,094,819.01
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,015,373.82	-1,272,829.75	3,094,819.01
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额	4,015,373.82	-1,272,829.75	3,094,819.01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

资产负债表

2022年6月30日

编制单位：沈阳粤科物业管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	83,704.87	130,395.79	100,879.64
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	303,508.98	227,371.68	70,799.50
应收款项融资			
预付款项	76,473.46	92,906.71	71,780.80
其他应收款	16,217.98	7,256.40	3,342.24
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	479,905.29	457,930.58	246,802.18
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	32,506.17	38,102.37	49,294.77
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,449.00	3,298.66	187.23
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	40,955.17	41,401.03	49,482.00
资产总计	520,860.46	499,331.61	296,284.18

资产负债表（续）

2022年6月30日

编制单位：沈阳粤科物业管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	133,341.52	141,900.00	48,000.00
预收款项	260,084.90	216,738.96	174,862.77
合同负债			
应付职工薪酬	32,880.00	65,514.99	32,843.31
应交税费	1,980.63	937.53	20.53
其他应付款	1,935,646.78	1,491,271.43	787,126.25
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	2,363,933.83	1,916,362.91	1,042,852.86
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	2,363,933.83	1,916,362.91	1,042,852.86
所有者权益：			
实收资本（或股本）	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-2,343,073.37	-1,917,031.30	-1,246,568.68
归属于母公司所有者权益合计	-1,843,073.37	-1,417,031.30	-746,568.68
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	-1,843,073.37	-1,417,031.30	-746,568.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	520,860.46	499,331.61	296,284.18

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

利润表

2022年1-6月

编制单位：沈阳粤科物业管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业收入	645,997.73	1,133,923.54	537,437.12
二、营业总成本	1,062,909.87	1,809,231.13	1,628,592.27
减：营业成本	768,070.48	1,184,228.48	1,068,618.00
税金及附加	50.64	20.55	-
销售费用	-	-	-
管理费用	293,815.61	623,293.98	559,073.48
研发费用	-	-	-
财务费用	973.14	1,688.12	900.79
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-20,601.36	-12,445.73	-748.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-437,513.50	-687,753.32	-1,091,904.06
加：营业外收入	6,321.09	14,179.27	9,680.97
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-431,192.41	-673,574.05	-1,082,223.09
减：所得税费用	-5,150.34	-3,111.43	-187.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-426,042.07	-670,462.62	-1,082,035.86
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-426,042.07	-670,462.62	-1,082,035.86
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-426,042.07	-670,462.62	-1,082,035.86
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
（二）重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5. 现金流量套期储备	-	-	-
6. 外币财务报表折算差额	-	-	-
七、综合收益总额	-426,042.07	-670,462.62	-1,082,035.86

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



照 执 照

(副本)(10-3)

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

统一社会信用代码

911101020855463270

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 称

称 型

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至 2063年11月21日

拆单合伙人

围坝加固工程

主要经营场所

北京市西城区裕民路18号2206房间

[illegible]

登记机关

2022年08月05日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张恩军

主任会计师：

经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000010

批准执业文号：京财会许可（2013）0060号

批准执业日期：2013年10月10日

证书序号：0011908

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

仅供报告附件使用



发证机关：北京市财政局

二〇一九年八月六日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 马宏伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-04
工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 长春分所
身份证号码 Identity card No. 220202167812041219



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the Transferred Institute of CPAs

日期
Date



同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the Transferred Institute of CPAs

日期
Date

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the Transferred Institute of CPAs

日期
Date

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the new-spaper.

一、注册会计师执业业务，必须持有本证书。
二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改、伪造。
三、注册会计师停止执业或注销时，应将本证书交还所在会计师事务所。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补发手续。



证书编号: 110000152482
No. of Certificate

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 10 月 18日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期至 2011 年 3 月 31 日。
This certificate is valid for another year after
his renewal.

年度OP檢合格
Annual Refresher Examination (1)

本证书经检查合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2015年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)

2014年度CPA

2020年度
CPA年检合格

证书编号: 110001570243

北京市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs in Beijing

发证日期: 2008 年 12 月 09 日
Date of Issue

批准文件: 京金协[2008]143号

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事務所
CPA

转让协会盖章
Shanghai Institute of CPAs
注册会计师协会

同意调入 注册会计师
Agree the holder to be transferred to

CPAs 事務所

轉入協會蓋章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 年 12 月 2 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Work Unit of CPAs

五

五、

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

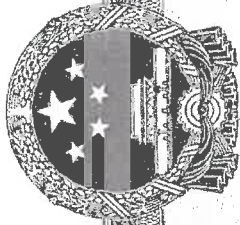
事務所 (CPA)

转入协会盖章
Stamp of the Transfer-in Institute of CPAs
2016年6月12日



姓 名	赵亮
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1976年04月29日
Date of birth	
工作单位	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 辽宁分所
Work unit	
身份证号码	210402197604290914
Identity card No.	





编号: S0112019055255G(1--1)

统一社会信用代码

914401016185240255

营业执照

(副本)



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 广州毅昌科技股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 宁红涛

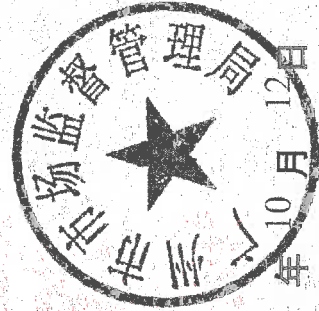
经营范围 橡胶和塑料制品业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 肆亿零壹佰万元(人民币)

成立日期 1997年09月12日

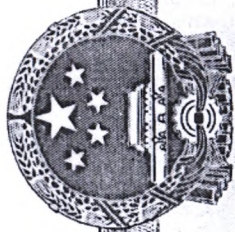
营业期限 1997年09月12日至 长期

住所 广州市高新技术产业开发区科学城科丰路29



登记机关

2021年10月12日



营业执照

统一社会信用代码

91210112079139928M

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。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 沈阳毅昌科技发展有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 施建新

注册资本 人民币壹亿元整

成立日期 2013年12月19日

营业期限 自2013年12月19日至2033年12月18日

经营范围 许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：工业设计服务，企业形象策划，非居住房地产租赁，物业管理，酒店管理，市场营销策划，园区管理服务，企业管理，企业管理咨询，信息技术咨询服务，商务代理服务（不含许可类信息咨询服务），会议及展览服务，商务代理代办服务，知识产权服务，法律咨询（不包括律师事务所业务），财务咨询，税务服务，广告设计、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告制作（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）

住所 辽宁省沈阳市浑南区全运五路35-2号106室



登记机关

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018年07月30日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 21100787860



不动产权证书



辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 9000195 号

权利人	沈阳毅昌科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	沈阳市浑南区全运五路35号
不动产单元号	210112 003003 GB90032 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地使用权面积: 95574.68m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2064年01月07日止
权利其他状况	

附 记

- 1、沈阳毅昌科技发展有限公司 统一社会信用代码证 91210112079139928M
- 2、本不动产于 2018-07-30 通过[同一权利人分割或者合并]颁发不动产权证, 原权利人[沈阳毅昌科技发展有限公司]土地不动产权证[浑南国用(2015)第0054号], 权利人[沈阳毅昌科技发展有限公司]土地不动产权证[辽(2018)沈阳市不动产权第9000109号]注销。

2020.3.5 浑南不动产登记中心 35号地38亩
公摊面积已从该土地证中扣除。

3、2021.7.1 依据《沈阳市国有土地上房屋征收与补偿条例》及《沈阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》, 经依法评估, 确定该不动产的征收补偿价格为16790.20元/平方米, 同时出具《房屋征收补偿决定书》, 该不动产已依法征收, 征收人: 沈阳市人民政府。



沈阳市不动产登记
证书

宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 210112003003GB90032

权利人名称: 沈阳毅昌科技发展有限公司

所在图幅号: 16.00-40.50

宗地面积: 78784.40

沈阳市不
动
产
登
记
中
心

J1	4.76
J2	4.93
J3	4.98
J4	4.91
J5	5.02
J6	4.88
J7	5.27
J8	4.84
J9	4.99
J10	5.30
J11	4.95
J12	5.32
J13	5.02
J14	4.89
J15	4.98
J16	5.07
J17	5.40
J18	4.26
J19	0.00
J20	69.91
J21	26.32
J22	11.10
J23	11.22
J24	17.11
J25	50.97
J26	79.71
J27	0.00
J28	96.86
J29	0.00
J30	99.03
J31	2.85
J32	141.22
J33	31.22
J34	22.08
J35	111.07
J36	254.94
J37	0.00
J38	80.12
J39	5.01
J40	4.94
J41	4.94
J42	4.90
J43	5.05
J44	5.04
J45	4.97
J46	4.89
J47	5.28
J48	4.92
J49	5.17
J1	5.17

15米绿化带南边线

北

GB90034
061

GB90003
061

GB90032
061

沈阳毅昌科技发展有限公司

78784.40

GB90033
061

GB90008
061

确定用地范围界限

沈阳市不动产登记中心

XXXX年X月解析法测绘界址点

1:3500

制图者: 史启龙

制图日期: 2021年7月1日

审核者: 史启龙

审核日期: 2021年7月1日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



202105262791



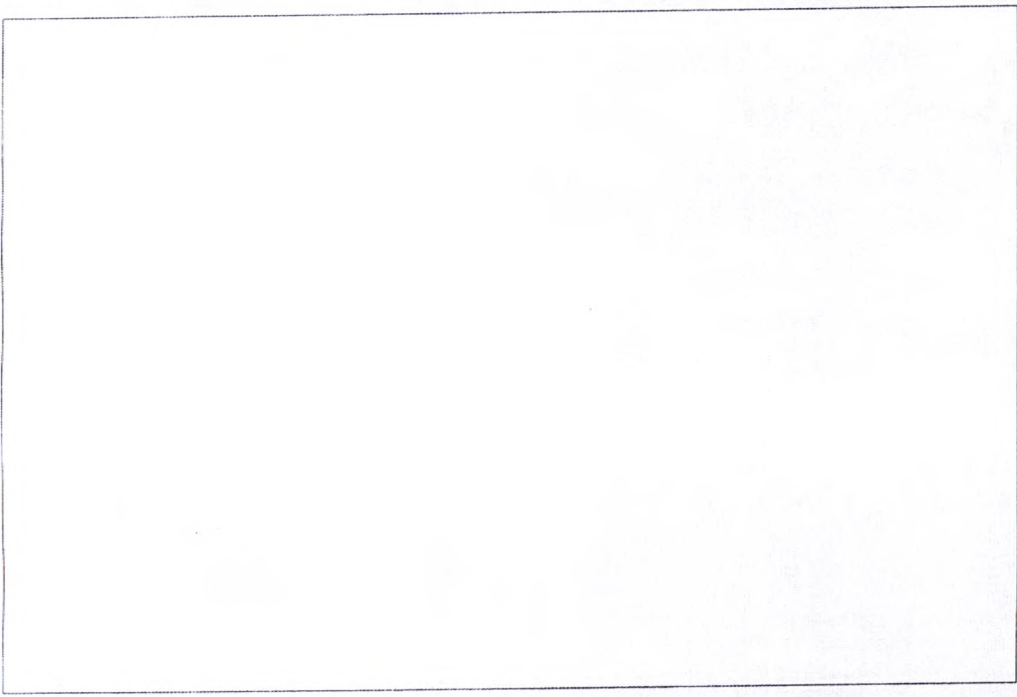
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 21102917217

辽 (2021) 沈阳市 不动产权第 0270248 号

附 记

权利人	沈阳毅昌科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	沈阳市浑南区全运五路35号
不动产单元号	10112 003003 GB90034 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积:16790.20m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月07日 起 064年01月07日 止
权利其他状况	



附图页

沈阳市不动产登记中心
不动产证书骑缝

宗地图



单位: m²

宗地代码: 210112003003GB90034

权利人名称: 沈阳毅昌科技发展有限公司

所在图幅号: 16.00-40.50

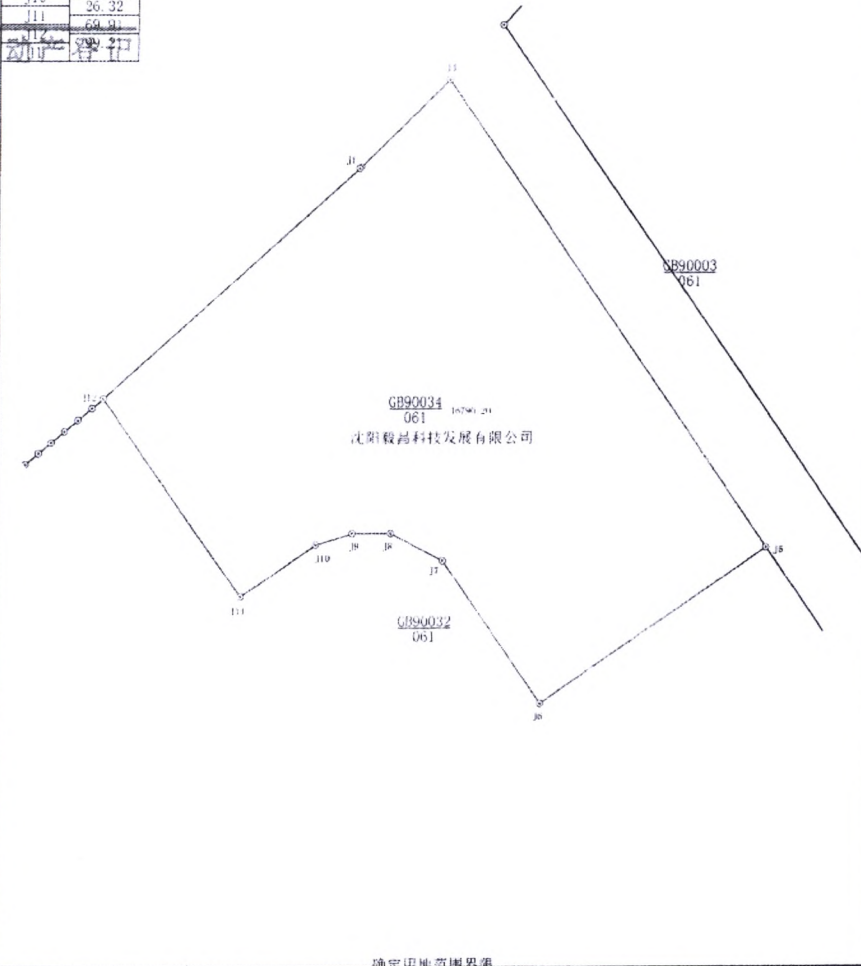
宗地面积: 16790.20

J1	0.33
J2	0.20
J3	36.39
J4	164.74
J5	79.71
J6	50.97
J7	17.11
J8	11.23
J9	11.10
J10	26.32
J11	69.91

15米绿化市南边线

北

沈阳市不动产登记中心



沈阳市不动产登记中心

XXXX年X月解板法测绘界址点

1:1500

制图者: 史启龙

制图日期: 2021年5月26日

审核者: 史启龙

审核日期: 2021年5月26日

广州毅昌科技股份有限公司

承诺函

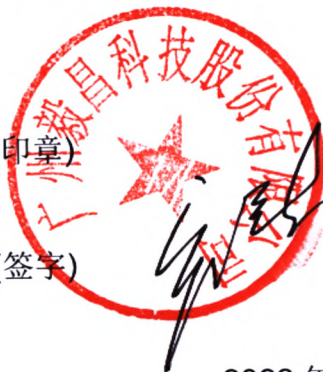
北京国融兴华资产评估有限责任公司:

因广州毅昌科技股份有限公司拟转让持有的沈阳毅昌科技发展有限公司股权事宜,需对该经济行为所涉及的沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定,并已经得到批准;
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项如实充分揭示;
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;
- 四、 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;
- 五、 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;
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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;
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人名称(印章)

法定代表人(签字)



2022年8月30日

沈阳毅昌科技发展有限公司

承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司:

因广州毅昌科技股份有限公司拟转让持有的沈阳毅昌科技发展有限公司股权事宜,需对该经济行为所涉及的沈阳毅昌科技发展有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定,并已经得到批准;
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项如实充分揭示;
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;
- 四、 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;
- 五、 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;
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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;
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位名称(印章)

法定代表人(签字)



2022年8月30日

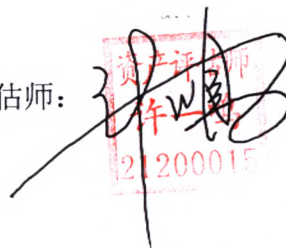
资产评估师承诺函

广州毅昌科技股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让持有的沈阳毅昌科技发展有限公司股权事宜所涉及的沈阳毅昌科技发展有限公司的股东全部权益价值，以 2022 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，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、具备相应的执业资格；
- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

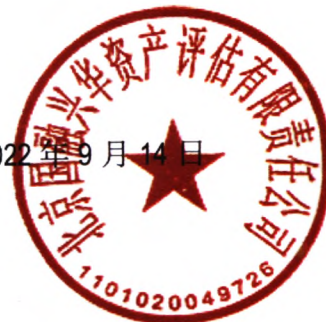
资产评估师：



资产评估师：



2022 年 9 月 14 日



北京市财政局

京财资评备〔2020〕0065号

变更备案公告

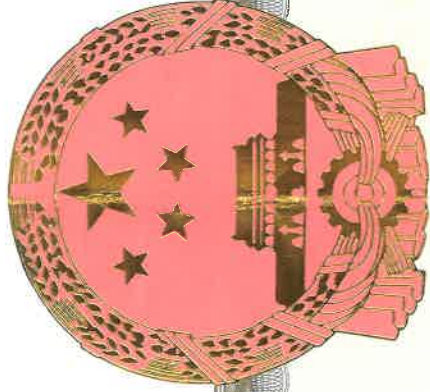
北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京国融兴华资产评估有限责任公司股东由赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、张凯军（注册资产评估师证书编号：11000642）、杨建荣，变更为赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、杨建荣。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





统一社会信用代码

91110102718715937D

营业执照

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 北京国融兴华资产评估有限责任公司

注册资本 1000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年11月05日

法定代表人 赵向阳

营业期限 1999年11月05日至 长期

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产价格评估；土地调查评估服务；探矿权和采矿权评估；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市海淀区上地三街9号B座6(5)层
B60241



登记机关

2021年10月09日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：许一鸣

性别：男

登记编号：21200015

单位名称：北京国融兴华资产评估有限责
任公司辽宁分公司



初次执业登记日期：2020-04-23

年检信息：通过（2022-05-17）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

许一鸣
21200015

本人印鉴：



打印日期：2022-06-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋雷

性别：男

登记编号：21000069

单位名称：北京国融兴华资产评估有限责
任公司辽宁分公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2022-05-17）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-06-08



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2022年6月30日

第1页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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	流动资产	17,706.58	21,928.71	4,222.13	23.84
2	非流动资产	3,750.53	5,273.30	1,522.77	40.60
3	可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	50.00	-	-50.00	-100.00
7	投资性房地产	1,237.69	2,670.26	1,432.57	115.75
8	固定资产	2,048.98	2,550.11	501.13	24.46
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	0.19	1.77	1.58	831.58
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	362.69	0.18	-362.51	-99.95
18	递延所得税资产	50.98	50.98	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	21,457.11	27,202.01	5,744.90	26.77
21	流动负债	11,287.78	11,287.78	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	11,287.78	11,287.78	-	-
24	净资产（所有者权益）	10,169.33	15,914.23	5,744.90	56.49

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2022年6月30日

第2页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	177,065,796.88	219,287,145.58	42,221,348.70	23.85
2	货币资金	3,167,678.15	3,167,678.15	-	-
3	交易性金融资产	2,600,000.00	2,600,000.00	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	5,579,729.08	5,579,729.08	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	185,788.89	185,788.89	-	-
8	应收利息	-	-	-	-
9	应收股利	-	-	-	-
10	其他应收款	1,921,524.90	453,949.46	-1,467,575.44	-76.38
11	存货	160,637,797.87	207,300,000.00	46,662,202.13	29.05
12	合同资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	2,973,277.99	-	-2,973,277.99	-100.00
15	二、非流动资产合计	37,505,323.99	52,732,998.31	15,227,674.32	40.60
16	债权投资	-	-	-	-
17	可供出售金融资产	-	-	-	-
18	其他债权投资	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-	-
21	长期股权投资	500,000.00	-	-500,000.00	-100.00
22	其他权益工具投资	-	-	-	-
23	其他非流动金融资产	-	-	-	-
24	投资性房地产	12,376,920.31	26,702,571.80	14,325,651.49	115.74
25	固定资产	20,489,817.77	25,501,081.30	5,011,263.53	24.46
26	在建工程	-	-	-	-
27	工程物资	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2022年6月30日

第3页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
28	固定资产清理	-	-	-	-
29	生产性生物资产	-	-	-	-
30	油气资产	-	-	-	-
31	无形资产	1,858.84	17,699.12	15,840.28	852.16
32	开发支出	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-
34	长期待摊费用	3,626,912.17	1,831.19	-3,625,080.98	-99.95
35	递延所得税资产	509,814.90	509,814.90	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-
37	三、资产总计	214,571,120.87	272,020,143.89	57,449,023.02	26.77
38	四、流动负债合计	112,877,764.55	112,877,764.55	-	-
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	应付票据	-	-	-	-
42	应付账款	50,156,799.85	50,156,799.85	-	-
43	预收款项	49,896,455.86	49,896,455.86	-	-
44	合同负债	-	-	-	-
45	应付职工薪酬	194,035.71	194,035.71	-	-
46	应交税费	3,754,522.63	3,754,522.63	-	-
47	应付利息	-	-	-	-
48	应付股利	-	-	-	-
49	其他应付款	8,875,950.50	8,875,950.50	-	-
50	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
51	其他流动负债	-	-	-	-
52	五、非流动负债合计	-	-	-	-
53	长期借款	-	-	-	-
54	应付债券	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2022年6月30日

第4页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
55	长期应付款	-	-	-	-
56	专项应付款	-	-	-	-
57	预计负债	-	-	-	-
58	递延所得税负债	-	-	-	-
59	其他非流动负债	-	-	-	-
60	六、负债总计	112,877,764.55	112,877,764.55	-	-
61	七、净资产（所有者权益）	101,693,356.32	159,142,379.34	57,449,023.02	56.49

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司



流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2022年6月30日

第5页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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%
3-1	货币资金	3,167,678.15	3,167,678.15	-	-
3-2	交易性金融资产	2,600,000.00	2,600,000.00	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	5,579,729.08	5,579,729.08	-	-
3-5	应收款项融资	-	-	-	-
3-6	预付账款	185,788.89	185,788.89	-	-
3-7	应收利息	-	-	-	-
3-8	应收股利	-	-	-	-
3-9	其他应收款	1,921,524.90	453,949.46	-1,467,575.44	-76.38
3-10	存货	160,637,797.87	207,300,000.00	46,662,202.13	29.05
3-11	合同资产	-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-13	其他流动资产	2,973,277.99	-	-2,973,277.99	-100.00
流动资产合计		177,065,796.88	219,287,145.58	42,221,348.70	23.85

评估人员：许一鸣 宋雷

货币资金评估汇总表

表3-1

评估基准日：2022年6月30日

第6页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员：许一鸣 宋雷

货币资金—现金评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2022年6月30日

第7页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	沈阳毅昌科技发展有限公司财务部	人民币			8,351.47	8,351.47	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
合 计					8,351.47	8,351.47	-	-	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2022年6月30日

第8页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	兴业银行沈阳大东支行	422080100100131322	人民币			1,205,103.57	1,205,103.57	-	-	
2	中国建设银行南京街支行	21050110084600000125	人民币			28,535.72	28,535.72	-	-	
4	广发银行沈阳大东支行	9550880219752900179	人民币			6,694.70	6,694.70	-	-	
5	交通银行沈阳自贸试验区分行	211111505013000479862	人民币			503,206.29	503,206.29	-	-	
6	广发银行沈阳分行营业部	9550880219752900359	人民币			369,115.84	369,115.84	-	-	
7	交行自贸试验区保证金户	211899999703000007161	人民币			750,443.47	750,443.47	-	-	
8	广发银行沈阳分行营业部	9550880219752900449	人民币			296,227.09	296,227.09	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
							-	-	-	
合 计						3,159,326.68	3,159,326.68	-	-	

被评估单位填表人：单静
填表日期：2022年8月30日

评估人员：许一鸣 宋雷

交易性金融资产评估汇总表

表3-2
第9页, 共40页

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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%
3-2-1	交易性金融资产-银行理财投资	2,600,000.00	2,600,000.00	-	-
3-2-2	交易性金融资产-债券投资	-	-	-	-
3-2-3	交易性金融资产-基金投资	-	-	-	-
合 计		2,600,000.00	2,600,000.00	-	-

评估人员：许一鸣 宋雷

交易性金融资产—银行理财投资评估明细表

表3-2-1

评估基准日：2022年6月30日

第10页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账号	投资日期	持有数量	成 本	账面价值	基准日收盘价元/股	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	“乾元-日鑫月溢”（按日）开放式理财产品	21050110084600000125	2022/5/31	900,000.00	900,000.00	900,000.00		900,000.00	-	-	
2	乾元-私享（按日）开放式私人银行理财产品	21050110084600000125	2022/5/31	1,700,000.00	1,700,000.00	1,700,000.00		1,700,000.00	-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
									-	-	
合 计						2,600,000.00		2,600,000.00	-	-	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

应收账款评估明细表

表3-4

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	[1#-1007] 辽宁中咨华宇环保技术有限公司	非关联	房款	2019/11/30	76,236.00	76,236.00	-	-	
2	[1#-1008] 辽宁中咨华宇环保技术有限公司	非关联	房款	2019/11/30	221,364.00	221,364.00	-	-	
3	[1#-1009] 辽宁中咨华宇环保技术有限公司	非关联	房款	2019/11/30	239,575.00	239,575.00	-	-	
4	[1#-409] 孟继民	非关联	房款	2019/11/30	220,464.00	220,464.00	-	-	
5	[1#-602] 辽宁汇丰幕墙装饰有限公司	非关联	房款	2020/6/30	416,983.00	416,983.00	-	-	未开发票
6	[1#-603] 辽宁汇丰幕墙装饰有限公司	非关联	房款	2020/6/30	459,866.00	459,866.00	-	-	未开发票
7	[1#-605] 辽宁汇丰幕墙装饰有限公司	非关联	房款	2020/6/30	561,736.00	561,736.00	-	-	未开发票
8	[1#-606] 辽宁汇丰幕墙装饰有限公司	非关联	房款	2020/6/30	501,789.00	501,789.00	-	-	未开发票
9	[1#-805] 郑丽丽	非关联	房款	2019/11/30	2,324.00	2,324.00	-	-	
10	[6#-401] 沈阳宏镭科技有限公司	非关联	房款	2022/5/31	270,180.00	270,180.00	-	-	
11	[6#-407] 沈阳宏镭科技有限公司	非关联	房款	2022/5/31	410,240.00	410,240.00	-	-	
12	[6#-503] 李晓丽	非关联	房款	2022/5/31	486.00	486.00	-	-	
13	[2#-2层] 辽宁华光分析仪器技术应用研发中心有限公司	非关联	租金	2020/11/30	48,459.39	48,459.39	-	-	
14	[2#-3层] 博雅数字（辽宁）经济发展有限公司	非关联	租金	2021/8/31	535,369.82	535,369.82	-	-	
15	[2#-4层] 博雅数字（辽宁）经济发展有限公司	非关联	租金	2021/8/31	558,424.04	558,424.04	-	-	
16	[1#-2层] 1#-2层/[YQ] 沈阳国际设计谷一期	非关联	租金	2022/6/30	631,374.79	631,374.79	-	-	
17	夏宇	非关联	租金	2022/6/30	1,954,902.00	1,954,902.00	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
合 计					7,109,773.04	7,109,773.04	-	-	
减：应收账款坏账准备					1,530,043.96	1,530,043.96	-	-	
合 计					5,579,729.08	5,579,729.08	-	-	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

预付账款评估明细表

表3-5

评估基准日：2022年6月30日

第12页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	[CJJ]沈阳市浑南区城市建设局	非关联	原材料及劳务供应商	2021/10/20	2,932.00	2,932.00	-	-	
2	[GWLN]国网辽宁省电力有限公司沈阳供电公司	非关联	原材料及劳务供应商	2022/3/22	40,363.86	40,363.86	-	-	
3	[LNJT]辽宁交通投资有限责任公司	非关联	原材料及劳务供应商	2022/1/11	3,213.39	3,213.39	-	-	
4	[LNTJ]辽宁桐炬建筑工程有限公司	非关联	原材料及劳务供应商	2022/6/27	114,832.90	114,832.90	-	-	
5	[SYCK]沈阳城科工程检测咨询有限公司	非关联	原材料及劳务供应商	2019/12/19	4,700.00	4,700.00	-	-	
6	[SYGR]沈阳国润低碳热力有限公司	非关联	原材料及劳务供应商	2021/10/29	7,228.58	7,228.58	-	-	
7	[ZGDX]中国电信股份有限公司沈阳分公司	非关联	原材料及劳务供应商	2017/9/19	52.70	52.70	-	-	
8	[ZGSY]中国石油天然气股份有限公司辽宁沈阳销售分公司	非关联	原材料及劳务供应商	2022/6/15	12,465.46	12,465.46	-	-	
						-	-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
合 计					185,788.89	185,788.89	-	-	
减：预付账款坏账准备							-	-	
合 计					185,788.89	185,788.89	-	-	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

其他应收款评估明细表

表3-8

评估基准日：2022年6月30日

第13页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	[CMX]常明霞	关联方	备用金	2020/1/16	7,555.00	7,555.00	-	-	
2	[CXF]陈先发	关联方	备用金	2021/2/3	19,672.00	19,672.00	-	-	
3	[LB]李兵	关联方	备用金	2020/12/11	75,749.00	75,749.00	-	-	
4	[LZY]刘芷佚	关联方	备用金	2022/5/30	24,800.00	24,800.00	-	-	
5	[PKL]朴凯玲	关联方	备用金	2022/1/8	58,550.00	58,550.00	-	-	
6	[SW]孙玮	关联方	备用金	2022/4/26	174,300.00	174,300.00	-	-	
7	[TY]田野	关联方	备用金	2021/5/27	42,764.00	42,764.00	-	-	
8	[XY]肖宇	关联方	备用金	2020/10/19	34,675.00	34,675.00	-	-	
9	[YHL]杨海龙	关联方	备用金	2021/8/30	41,136.34	41,136.34	-	-	
10	[ZYC]钟远传	关联方	备用金	2019/7/19	12,000.00	12,000.00	-	-	
11	[AYK]沈阳市大东区爱印客电子	非关联方	押金	2020/10/15	5,000.00	5,000.00	-	-	
12	[GGWH]沈阳市公共文化服务中心	非关联方	押金	2021/9/15	40,000.00	40,000.00	-	-	
13	[LNRZ]辽宁润中供水有限责任公	非关联方	质保金	2021/9/14	30,000.00	30,000.00	-	-	
14	[SYYK]沈阳粤科物业管理有限公	关联方	往来款	2022/5/23	1,857,690.43	390,114.99	-1,467,575.44	-79.00	清偿比例21%
15	[XYSF]兴业银行股份有限公司沈	非关联方	押金	2018/7/19	500.00	500.00	-	-	
16	[ZGSY]中国石油天然气股份有限	非关联方	押金	2017/9/19	20.00	20.00	-	-	
17	[ZJH]张健华	关联方	押金	2020/3/31	2,400.00	2,400.00	-	-	
18	[ZXSZ]沈阳市浑南区正学水站	非关联方	押金	2018/12/31	500.00	500.00	-	-	
19	个人承担社保	非关联方		2022/6/30	2,198.76	2,198.76	-	-	
20	个人承担公积金	非关联方		2022/6/30	1,230.00	1,230.00	-	-	
合 计					2,430,740.53	963,165.09	-1,467,575.44	-60.38	
减：其他应收款坏账准备					509,215.63	509,215.63	-	-	
合 计					1,921,524.90	453,949.46	-1,467,575.44	-76.38	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

存货评估汇总表

表3-9

评估基准日：2022年6月30日

第14页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-
3-9-2	原材料	-	-	-	-
3-9-3	在庫周转材料	-	-	-	-
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	-
3-9-5	产成品（库存商品）	111,623,470.68	9,300,000.00	-102,323,470.68	-91.67
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	-
3-9-7	发出商品	-	-	-	-
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-
3-9-9	工程施工	-	-	-	-
3-9-10	开发成本	49,014,327.19	198,000,000.00	148,985,672.81	303.96
合 计		160,637,797.87	207,300,000.00	46,662,202.13	29.05
减：存货跌价准备				-	-
合 计		160,637,797.87	207,300,000.00	46,662,202.13	29.05

评估人员：许一鸣 宋雷

表3-9-5

第15页，共40页
金额单位：人民币元

金额单位：人民币元

序号	名 称	规格型号	计量单位	适销程度	评估基准日出厂价(不含税)	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
						数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
1	1#307	133.06				133.06		2,975.76	395,954.12					9,300,000.00		-	一期
2	2#109	342.26				342.26		2,975.76	1,018,482.31								一期
3	2#603	121.59				121.59		2,975.76	361,822.20								一期
4	2#608	134.79				134.79		2,975.76	401,102.18								一期
5	2#609	142.13				142.13		2,975.76	422,944.23								一期
6	2#801	123.53				123.53		2,975.76	367,595.16								一期
7	2#802	109.8				109.80		2,975.76	326,738.03								一期
8	2#803	121.59				121.59		2,975.76	361,822.19								一期
9	2#805	140.82				140.82		2,975.76	419,045.99								一期
10	2#806	130.42				130.42		2,975.76	388,098.12								一期
11	2#807	130.42				130.42		2,975.76	388,098.12								一期
12	2#808	134.79				134.79		2,975.76	401,102.18								一期
13	2#809	142.13				142.13		2,975.76	422,944.22								一期
14	2#901	131.62				131.62		2,975.76	391,669.03								一期
15	2#902	112.48				112.48		2,975.76	334,713.05								一期
16	2#903	121.2				121.20		2,975.76	360,661.65								一期
17	2#905	146.16				146.16		2,975.76	434,936.52								一期
18	2#906	133.03				133.03		2,975.76	395,864.84								一期
19	2#907	130				130.00		2,975.76	386,848.30								一期
20	2#908	134.36				134.36		2,975.76	399,822.60								一期
21	2#909	141.68				141.68		2,975.76	421,605.13								一期
22	3#101	711.07				711.07		3,240.70	2,304,362.85							二期在开发成本中评估	
23	3#102	796.61				796.61		3,240.70	2,581,572.13							二期在开发成本中评估	
24	3#201	91.59				91.59		3,240.70	296,815.49							二期在开发成本中评估	
25	3#202	91.59				91.59		3,240.70	296,815.49							二期在开发成本中评估	
26	3#203	273.87				273.87		3,240.70	887,529.86							二期在开发成本中评估	
27	3#205	133.8				133.80		3,240.70	433,605.34							二期在开发成本中评估	
28	3#206	133.8				133.80		3,240.70	433,605.34							二期在开发成本中评估	
29	3#207	139.58				139.58		3,240.70	452,336.57							二期在开发成本中评估	
30	3#301	91.59				91.59		3,240.70	296,815.49							二期在开发成本中评估	
31	3#302	91.59				91.59		3,240.70	296,815.49							二期在开发成本中评估	
32	3#303	273.87				273.87		3,240.70	887,529.86							二期在开发成本中评估	
33	3#305	133.8				133.80		3,240.70	433,605.34							二期在开发成本中评估	
34	3#306	133.8				133.80		3,240.70	433,605.34							二期在开发成本中评估	
35	3#307	139.58				139.58		3,240.70	452,336.57							二期在开发成本中评估	

表3-9-5

第16页，共40页
金额单位：人民币元

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

[illegible]

存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

表3-9-5

评估基准日：2022年6月30日

第17页，共40页
金额单位：人民币元

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

序号	名 称	规格型号	计量单位	适销程度	评估基准 日出厂价 (不含税)	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
						数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
71	3#907	139.58				139.58		3,240.70	452,336.57							二期在开发成本中评估	
72	6#101	554.13				554.13		3,365.60	1,864,977.90							二期在开发成本中评估	
73	6#102	387.37				387.37		3,365.60	1,303,731.05							二期在开发成本中评估	
74	6#201	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
75	6#202	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06				-		-	二期在开发成本中评估	
76	6#203	270.83				270.83		3,365.60	911,504.46				-		-	二期在开发成本中评估	
77	6#205	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
78	6#206	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
79	6#207	138.03				138.03		3,365.60	464,553.26							二期在开发成本中评估	
80	6#301	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
81	6#302	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
82	6#303	270.83				270.83		3,365.60	911,504.46							二期在开发成本中评估	
83	6#305	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
84	6#306	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
85	6#307	138.03				138.03		3,365.60	464,553.26							二期在开发成本中评估	
86	6#402	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
87	6#403	270.83				270.83		3,365.60	911,504.46							二期在开发成本中评估	
88	6#405	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
89	6#406	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
90	6#502	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
91	6#505	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
92	6#506	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
93	6#601	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
94	6#602	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
95	6#603	270.83				270.83		3,365.60	911,504.46							二期在开发成本中评估	
96	6#605	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
97	6#606	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
98	6#607	138.03				138.03		3,365.60	464,553.26							二期在开发成本中评估	
99	6#701	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
100	6#702	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06							二期在开发成本中评估	
101	6#703	270.83				270.83		3,365.60	911,504.46							二期在开发成本中评估	
102	6#705	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
103	6#706	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71							二期在开发成本中评估	
104	6#707	138.03				138.03		3,365.60	464,553.26							二期在开发成本中评估	
105	6#801	103.93				103.93		3,365.60	349,786.43							二期在开发成本中评估	

存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

表3-9-5

评估基准日：2022年6月30日

第18页，共40页
金额单位：人民币元

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

序号	名 称	规格型号	计量单位	适销程度	评估基准 日出厂价 (不含税)	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
						数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
106	6#802	90.42				90.42		3,365.60	304,317.22								二期在开发成本中评估
107	6#803	288.56				288.56		3,365.60	971,176.48								二期在开发成本中评估
108	6#805	132.1				132.10		3,365.60	444,595.28								二期在开发成本中评估
109	6#806	132.1				132.10		3,365.60	444,595.28								二期在开发成本中评估
110	6#807	137.8				137.80		3,365.60	463,779.17								二期在开发成本中评估
111	6#901	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06								二期在开发成本中评估
112	6#902	90.57				90.57		3,365.60	304,822.06								二期在开发成本中评估
113	6#903	270.83				270.83		3,365.60	911,504.46								二期在开发成本中评估
114	6#905	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71								二期在开发成本中评估
115	6#906	132.32				132.32		3,365.60	445,335.71								二期在开发成本中评估
116	6#907	138.03				138.03		3,365.60	464,553.26								二期在开发成本中评估
117	独栋19#1门	780.64				780.64		3,537.74	2,761,701.40								二期在开发成本中评估
118	独栋19#2门	709.55				709.55		3,537.74	2,510,203.46								二期在开发成本中评估
119	独栋20#1门	780.31				780.31		3,537.74	2,760,533.95								二期在开发成本中评估
120	独栋20#2门	709.27				709.27		3,537.74	2,509,212.90								二期在开发成本中评估
121	独栋24#	1456.77				1,456.77		3,537.74	5,153,673.59								二期在开发成本中评估
122	独栋25#	1456.39				1,456.39		3,537.74	5,152,329.25								二期在开发成本中评估
123	独栋26#1门	725.62				725.62		3,537.74	2,567,054.95								二期在开发成本中评估
124	独栋26#2门	794.76				794.76		3,537.74	2,811,654.29								二期在开发成本中评估
125	独栋27#1门	727.45				727.45		3,537.74	2,573,529.01								二期在开发成本中评估
126	独栋27#2门	822.85				822.85		3,537.74	2,911,029.41								二期在开发成本中评估
127	独栋30#	1456.97				1,456.97		3,537.74	5,154,381.14								二期在开发成本中评估
128	独栋32#	1066.81				1,066.81		3,537.74	3,774,096.48								二期在开发成本中评估
129	独栋33#1门	726.92				726.92		3,537.74	2,571,654.01								二期在开发成本中评估
130	独栋33#2门	822.26				822.26		3,537.74	2,908,942.15								二期在开发成本中评估
131	独栋34#1门	726.76				726.76		3,537.74	2,571,087.97					-		-	二期在开发成本中评估
132	独栋34#2门	822.08				822.08		3,537.74	2,908,305.35					-		-	二期在开发成本中评估
								-						-		-	
								-						-		-	
合 计		33,076.29							111,623,470.68					9,300,000.00	-102,323,470.68	-91.67	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

存货---在产品（开发成本）评估明细表

表3-9-10

评估基准日：2022年6月30日

第19页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	土地情况					建设用地规划证号	待售面积	跌价准备	账面价值	评估价值	增值率%	备注
		宗地编号	宗地名称	土地证编号	详细座落地 址	土地面积 (M ²)							
1	土地			辽（2018）沈阳市不动产证第9000195号/辽（2021）沈阳市不动产证第0270248号						37,088,291.20	198,000,000.00	-	
2	35#车库									9,961,275.76		-	
3	其他									1,964,760.23		-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
												-	
合计									-	49,014,327.19	198,000,000.00	403.96	

被评估单位填表人：单静
 填表日期：2022年8月30日

评估人员：许一鸣 宋雷

其他流动资产评估明细表

表3-11

评估基准日：2022年6月30日

第20页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待抵扣进项税				106,685.33		-106,685.33	-100.00	
2	预缴增值税				1,658,647.46		-1,658,647.46	-100.00	
3	预缴城市维护建设税				104,416.76		-104,416.76	-100.00	
4	预缴教育费及附加				44,750.04		-44,750.04	-100.00	
5	预缴地方教育附加				29,833.36		-29,833.36	-100.00	
6	预缴土地增值税				1,028,945.04		-1,028,945.04	-100.00	
						-	-		
						-	-		
						-	-		
						-	-		
合 计					2,973,277.99	-	-2,973,277.99	-100.00	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2022年6月30日

第21页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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%
4-1	债权投资	-	-	-	-
4-2	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-3	其他债权投资	-	-	-	-
4-4	持有至到期投资	-	-	-	-
4-5	长期应收款	-	-	-	-
4-6	长期股权投资	500,000.00	-	-500,000.00	-100.00
4-7	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-9	投资性房地产	12,376,920.31	26,702,571.80	14,325,651.49	115.74
4-10	固定资产	20,489,817.77	25,501,081.30	5,011,263.53	24.46
4-11	在建工程	-	-	-	-
4-12	工程物资	-	-	-	-
4-13	固定资产清理	-	-	-	-
4-14	生产性生物资产	-	-	-	-
4-15	油气资产	-	-	-	-
4-16	无形资产	1,858.84	17,699.12	15,840.28	852.16
4-17	开发支出	-	-	-	-
4-18	商誉	-	-	-	-
4-19	长期待摊费用	3,626,912.17	1,831.19	-3,625,080.98	-99.95
4-20	递延所得税资产	509,814.90	509,814.90	-	-
4-21	其他非流动资产	-	-	-	-
	合 计	37,505,323.99	52,732,998.31	15,227,674.32	40.60

评估人员：许一鸣 宋雷

长期股权投资评估明细表

表4-4

评估基准日：2022年6月30日

第22页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	[SYK]沈阳粤科物业管理有限公司	2020/2/14		100	500,000.00	500,000.00	-	-500,000.00	-100.00	
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
合 计						500,000.00	-	-500,000.00	-100.00	
减：长期股权投资减值准备								-		
合 计						500,000.00	-	-500,000.00	-100.00	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

投资性房地产评估汇总表

表4-5

第23页，共40页

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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		
4--9--1	投资性房地产--房屋（成本模式）	13,522,699.00	12,376,920.31	26,702,571.80	26,702,571.80	14,325,651.49	115.74
4--9--2	投资性房地产--房屋（公允价值模式）		-		-	-	
4--9--3	投资性房地产--土地（成本模式）		-		-	-	
4--9--4	投资性房地产--土地（公允价值模式）		-		-	-	
	投资性房地产账面余额合计		12,376,920.31		26,702,571.80	14,325,651.49	
	投资性房地产减值准备		-		-	-	
4--5	投资性房地产账面价值		12,376,920.31		26,702,571.80	14,325,651.49	115.74

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

投资性房地产——房屋评估明细表
(采用成本模式计量)

表4-5

评估基准日：2022年6月30日

第24页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源 (外购、自建、自用 转入、存货转入等)	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1		2#-105	自建	钢混	2019/12/1	m2	387.23	2,975.76	1,152,302.06	1,056,276.89	3,450,219.30		3,450,219.30	226.64	8,910.00	1期
2		2#301	自建	钢混	2019/12/1	m2	123.53	2,975.76	3,075,444.00	2,703,827.85	700,415.10		700,415.10	118.23	5,670.00	1期
3		2#302	自建	钢混	2019/12/1	m2	109.80				622,566.00		622,566.00		5,670.00	1期
4		2#303	自建	钢混	2019/12/1	m2	121.59				689,415.30		689,415.30		5,670.00	1期
5		2#305	自建	钢混	2019/12/1	m2	140.82				806,898.60		806,898.60		5,730.00	1期
6		2#306	自建	钢混	2019/12/1	m2	130.42				747,306.60		747,306.60		5,730.00	1期
7		2#307	自建	钢混	2019/12/1	m2	130.42				747,306.60		747,306.60		5,730.00	1期
8		2#308	自建	钢混	2019/12/1	m2	134.79				772,346.70		772,346.70		5,730.00	1期
9		2#309	自建	钢混	2019/12/1	m2	142.13				814,404.90		814,404.90		5,730.00	1期
10		2#401	自建	钢混	2019/12/1	m2	123.53	2,975.76	3,075,444.00	2,780,713.95	689,297.40		689,297.40	108.61	5,580.00	1期
11		2#402	自建	钢混	2019/12/1	m2	109.80				612,684.00		612,684.00		5,580.00	1期
12		2#403	自建	钢混	2019/12/1	m2	121.59				678,472.20		678,472.20		5,580.00	1期
13		2#405	自建	钢混	2019/12/1	m2	140.82				792,816.60		792,816.60		5,630.00	1期
14		2#406	自建	钢混	2019/12/1	m2	130.42				734,264.60		734,264.60		5,630.00	1期
15		2#407	自建	钢混	2019/12/1	m2	130.42				734,264.60		734,264.60		5,630.00	1期
16		2#408	自建	钢混	2019/12/1	m2	134.79				758,867.70		758,867.70		5,630.00	1期
17		2#409	自建	钢混	2019/12/1	m2	142.13				800,191.90		800,191.90		5,630.00	1期
18		2#201	自建	钢混	2019/12/1	m2	123.26	2,975.76	1,902,400.92	1,704,234.17	680,395.20		680,395.20	107.31	5,520.00	1期
19		2#202	自建	钢混	2019/12/1	m2	109.56				604,771.20		604,771.20		5,520.00	1期
20		2#207	自建	钢混	2019/12/1	m2	130.14				719,674.20		719,674.20		5,530.00	1期
21		2#208	自建	钢混	2019/12/1	m2	134.51				743,840.30		743,840.30		5,530.00	1期
22		2#209	自建	钢混	2019/12/1	m2	141.83	2,975.76	1,166,466.66	1,151,885.83	784,319.90		784,319.90	88.08	5,530.00	1期
23		2#203	自建	钢混	2019/12/1	m2	121.33				669,741.60		669,741.60		5,520.00	1期
24		2#205	自建	钢混	2019/12/1	m2	140.52				777,075.60		777,075.60		5,530.00	1期
25		2#206	自建	钢混	2019/12/1	m2	130.14				719,674.20		719,674.20		5,530.00	1期
26		1#201	自建	钢混	2019/12/1	m2	124.58	2,975.76	3,150,641.36	2,979,981.62	687,681.60		687,681.60	96.35	5,520.00	1期
27		1#202	自建	钢混	2019/12/1	m2	115.29				636,400.80		636,400.80		5,520.00	1期
28		1#203	自建	钢混	2019/12/1	m2	125.79				694,360.80		694,360.80		5,520.00	1期
29		1#205	自建	钢混	2019/12/1	m2	143.83				795,379.90		795,379.90		5,530.00	1期
30		1#206	自建	钢混	2019/12/1	m2	133.21				736,651.30		736,651.30		5,530.00	1期
31		1#207	自建	钢混	2019/12/1	m2	133.21				736,651.30		736,651.30		5,530.00	1期
32		1#208	自建	钢混	2019/12/1	m2	137.68				761,370.40		761,370.40		5,530.00	1期
33		1#209	自建	钢混	2019/12/1	m2	145.18				802,845.40		802,845.40		5,530.00	1期
合 计							4544.29		13,522,699.00	12,376,920.31	26,702,571.80		26,702,571.80	115.74		
减：投资性房地产减值准备																
合 计									13,522,699.00	12,376,920.31	26,702,571.80	-	26,702,571.80	115.74		

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣

宋雷

填表日期：2022年8月30日

固定资产评估汇总表

表4-6

评估基准日：2022年6月30日

第25页, 共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员：许一鸣 宋雷

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2022年6月30日

第26页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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 m ² 或m ³	成本单价(元 /m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1		1#101	钢混	2019/12/1	m2	232.81	2,975.76	1,478,980.58	1,332,623.12	2,074,337.10		2,074,337.10	232.30		
2		1#102	钢混	2019/12/1	m2	264.2				2,354,022.00		2,354,022.00			
3		2#106	钢混	2019/12/1	m2	427.33	2,975.76	1,271,629.89	1,145,791.51	3,995,535.50		3,995,535.50	248.71		
4		2#101	钢混	2019/12/1	m2	358.06	2,975.76	2,758,287.91	2,605,432.79	3,190,314.60		3,190,314.60	216.99		
5		2#102	钢混	2019/12/1	m2	228.14				2,032,727.40		2,032,727.40			
6		2#103	钢混	2019/12/1	m2	340.72				3,035,815.20		3,035,815.20			
7		1#-103	钢混	2019/12/1	m2	321.73	2,975.76	957,390.03	885,386.32	2,885,918.10		2,885,918.10	225.95		
8		2#108	钢混	2019/12/1	m2	280.97	2,975.76	836,098.21	816,240.88	2,503,442.70		2,503,442.70	206.70		
9		1#2#楼地下车位	钢混	2019/12/1	个	99		14,827,069.28	13,359,807.21	2,660,000.00		2,660,000.00	-80.09		
10		南门卫室	钢混	2022/5/31	m2	31.39	3,537.74	111,049.65	111,049.65	111,049.65	99	109,900.00	-1.04		5月转固
11		北门卫室	钢混	2022/5/31	m2	14.19	3,537.74	50,200.54	50,200.54	50,200.54	99	49,700.00	-1.00		5月转固
												-	-		
												-	-		
												-	-		
												-	-		
												-	-		
												-	-		
合 计								22,290,706.09	20,306,532.02	24,893,362.79		24,891,712.60	22.58		
减：房屋建筑物减值准备															
合 计								22,290,706.09	20,306,532.02	24,893,362.79	-	24,891,712.60	22.58		

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

固定资产—车辆评估明细表

表4-6-5

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	证载权利人名称	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里 程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	辽A0P09E	沈阳毅昌科技发展有限公司	别克SGM6522UAA1	上汽通用	辆	1	2017/12/1	2017/12/1	134041	273,010.56	13,650.53	199,500.00		199,500.00	1,361.48	
2	辽A2N58T	沈阳毅昌科技发展有限公司	大众牌FV7150FCBBG	一汽大众	辆	1	2018/5/31	2018/5/31	81457	75,956.89	3,797.84	45,600.00		45,600.00	1,100.68	
3	辽ACP029	沈阳毅昌科技发展有限公司	晶马牌JMV6770CF	江西江铃集团晶马	辆	1	2019/12/11	2019/12/11	90386	202,000.00	82,072.60	241,700.00	83%	200,600.00	144.42	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
合 计										550,967.45	99,520.97	486,800.00	0.83	445,700.00	347.85	
减：车辆减值准备															-	
合 计										550,967.45	99,520.97	486,800.00	0.83	445,700.00	347.85	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2022年6月30日

第28页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	942170001	电脑	DELL Inspiron 14-7460	沈阳丰泰润益经贸有限公司	台	1	2017/7/31	2017/7/31	5,589.74	368.83	4,730.09	15	709.51	92.37	
2	942170002	电脑	DELL Inspiron 14-7461	沈阳丰泰润益经贸有限公司	台	1	2017/7/31	2017/7/31	5,589.75	368.84	4,730.09	15	709.51	92.36	
3	942170003	电脑	DELL 3046MT-19.5	沈阳蓝亿科技发展有限公司	套	1	2017/9/25	2017/9/25	2,648.72	258.71	2,388.50	15	358.28	38.49	
4	942170004	电脑	DELL 3046MT-19.6	沈阳蓝亿科技发展有限公司	套	1	2017/9/25	2017/9/25	2,648.72	258.71	2,388.50	15	358.28	38.49	
5	942170005	电脑	DELL 3046MT-19.7	沈阳蓝亿科技发展有限公司	套	1	2017/9/25	2017/9/25	2,648.72	258.71	50.00		50.00	-80.67	损坏
6	942170006	电脑	DELL 3046MT-19.8	沈阳蓝亿科技发展有限公司	套	1	2017/9/25	2017/9/25	2,648.72	258.71	2,388.50	15	358.28	38.49	
7	942170007	电脑	DELL 3046MT-19.9	沈阳蓝亿科技发展有限公司	套	1	2017/9/25	2017/9/25	2,648.72	258.71	2,388.50	15	358.28	38.49	
8	942170008	电脑	DELL 3046MT-19.10	沈阳蓝亿科技发展有限公司	套	1	2017/9/25	2017/9/25	2,648.71	258.70	2,388.50	15	358.28	38.49	
9	942170009	电脑	DELL 3046MT-19.11	沈阳蓝亿科技发展有限公司	台	1	2017/10/31	2017/10/31	2,687.18	304.94	2,388.50	15	358.28	17.49	
10	942170010	电脑	DELL 3046MT-19.12	沈阳蓝亿科技发展有限公司	台	1	2017/10/31	2017/10/31	2,687.18	304.94	2,388.50	15	358.28	17.49	
11	942170011	电脑	DELL 3046MT-19.13	沈阳蓝亿科技发展有限公司	台	1	2017/10/31	2017/10/31	2,687.18	304.94	2,388.50	15	358.28	17.49	
12	942170013	笔记本电脑	联想	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2017/12/27	2017/12/1	6,323.84	316.19	50.00		50.00	-84.19	损坏
13	GD18011809	笔记本电脑	联想ideapad520(i5-8250U 4G 1T+1)	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/1	4,272.65	213.63	4,116.81	15	617.52	189.06	
14	GD18011810	笔记本电脑	联想ideapad520(i5-8250U 4G 1T+1)	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/22	4,272.65	213.63	4,116.81	15	617.52	189.06	
15	GD18010501	电脑	DELL 3046MT 19.5 (29546361722)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	2,388.50	15	358.28	143.56	
16	GD18010502	电脑	DELL 3046MT 19.5 (36879655826)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	2,388.50	15	358.28	143.56	
17	GD18010503	电脑	DELL 3046MT 19.5 (36879655826)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	2,388.50	15	358.28	143.56	
18	GD18010504	电脑	DELL 3046MT 19.5 (36879655826)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	2,388.50	15	358.28	143.56	
19	GD18010505	电脑	DELL 3046MT 19.5 (36879655826)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	50.00		50.00	-66.01	损坏
20	GD18010506	电脑	DELL 3046MT 19.5 (36879655826)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	2,388.50	15	358.28		
21	GD18010507	电脑	DELL 3046MT 19.5 (36879655826)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	2,388.50	15	358.28		
22	GD18010508	电脑	DELL 3046MT 19.5 (36879655826)	沈阳恒科创达电子有限公司	台	1	2018/1/29	2018/1/4	2,942.00	147.10	2,388.50	15	358.28	143.56	
23	GD18022812	视频会议系统	易视讯	深圳银澎云计算有限公司	套	1	2018/3/1	2018/3/1	2,692.31	134.62	2,194.69	28	614.51	356.48	
24	GD18022811	电视	康佳45寸	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/3/1	2018/3/1	1,879.49	93.97	1,091.15	46	501.93	434.14	
25	GD18022813	电脑	Apple iPad9.7英寸128G	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/6	2018/6/6	2,575.85	128.79	2,653.98	19	504.26	291.54	
26	GD18022814	电脑	Apple iPad9.7英寸32G	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/6	2018/6/6	2,056.90	102.85	1,857.52	19	352.93	243.15	
27	GD18022815	电脑	Apple iPad9.7英寸32G	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/6	2018/6/6	2,056.90	102.85	1,857.52	19	352.93	243.15	
28	GD18022816	电脑	联想E470C	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/6	2018/6/6	2,843.97	142.20	2,830.97	19	537.88	278.26	
29	GD18022817	电脑	联想E470C	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/6	2018/6/6	2,843.97	142.20	2,830.97	19	537.88	278.26	
30	GD18022818	电脑	联想E470C	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/6	2018/6/6	2,843.97	142.20	2,830.97	19	537.88	278.26	
31	GD18022819	电脑	联想320S	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/6	2018/6/6	2,843.97	142.20	2,653.98	19	504.26		
32	GD18022820	电脑	戴尔笔记本	沈阳市和平区科汇电子经销部	台	1	2018/6/19	2018/6/19	3,500.00	175.00	3,361.95	19	638.77		
33	GD18022821	电脑	华硕笔记本	沈阳市和平区科汇电子经销部	台	1	2018/6/19	2018/6/19	4,900.00	245.00	4,069.91	19	773.28	215.62	
34	GD18022822	电脑	戴尔笔记本	沈阳市和平区科汇电子经销部	台	1	2018/6/19	2018/6/19	3,500.00	175.00	3,361.95	19	638.77	265.01	
35	GD18022823	复印机	柯尼卡美能达	沈阳市和平区威睿办公设备经销部	台	1	2018/6/19	2018/6/19	3,600.00	180.00	3,362.83	33	1,109.73	516.52	
36	GD18022824	空调	TCL-3P	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/29	2018/6/29	3,533.63	176.68	3,096.46	50	1,548.23	776.29	

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2022年6月30日

第29页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
37	GD18022825	空调	志高-正1匹	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/29	2018/6/29	1,421.55	71.08	1,503.54	50	751.77	957.64	
38	GD18022826	空调	志高-正1匹	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/29	2018/6/29	1,421.55	71.08	1,503.54	50	751.77		
39	GD18022827	空调	志高-正1匹	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/6/29	2018/6/29	1,421.56	71.08	1,503.54	50	751.77		
40	GD18022828	冷藏柜	海尔120L	沈阳京东世纪贸易有限公司	个	1	2018/8/20	2018/8/20	2,240.51	112.02	1,954.87	52	1,016.53	807.45	
41	GD18022831	空调	TCL1.5匹	沈阳京东世纪贸易有限公司	个	1	2018/8/20	2018/8/20	1,636.20	81.81	1,369.03	52	711.90	770.19	
42	GD18022833	电视	TCL65寸	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2018/8/20	2018/8/20	3,178.45	158.92	2,742.48	52	1,426.09		
43	GD18022834	打印机	惠普M227fdw	深圳市天天兄弟科技有限公司	台	1	2019/9/11	2019/9/11	2,519.00	335.61	2,300.00	53	1,219.00		
44	GD18022835	华为手机	华为Mate10 4GB+64GB黑	沈阳京东世纪贸易有限公司	台	1	2019/10/31	2019/10/31	1,799.00	279.64	1,238.05	33	408.56		
45	GD18022836	微软笔记本	GD18022836笔记本电脑-微软	郑州硕锋计算机科技有限公司	台	1	2019/10/31	2019/10/31	9,600.00	1,493.12	8,608.85	47	4,046.16		
46	GD18022837	专业音箱	itc-TS612系列	辽宁平力科技有限公司	套	1	2020/1/18	2020/1/18	31,509.42	7,395.05	27,876.11	59	16,446.90		
47	GD18022838	LED显示屏	室内全彩色·天合光电8640°2880	辽宁平力科技有限公司	套	1	2020/1/18	2020/1/18	152,018.58	35,677.25	121,113.00	59	71,456.67		
48	GD18022839	电视机	同方55寸	天津零时空信息技术有限公司	台	1	2020/3/31	2020/3/31	1,238.94	371.55	1,217.70	72	876.74		
49	GD18022840	电视机	同方55寸	天津零时空信息技术有限公司	台	1	2020/3/31	2020/3/31	1,238.94	371.55	1,217.70	72	876.74		
50	GD18022841	麦克风		辽宁平力科技有限公司	套	1	2020/6/30	2020/6/30	2,522.12	924.68	2,619.47	67	1,755.04		
51	GD18022842	全向麦克风	8000EX-B	青岛京东昌益得贸易有限公司	台	1	2020/7/31	2020/7/31	3,397.99	1,335.58	3,007.08	68	2,044.81		
52	GD18022843	投影仪		大连顽石文化传媒有限公司	套	1	2020/9/30	2020/9/30	54,600.93	24,332.58	53,097.35	71	37,699.12		
53	GD18022844	电视	75T81	海尔75T81	台	1	2020/9/30	2020/9/30	3,451.33	1,538.65	3,007.96	78	2,346.21		
54	GD18022845	电脑	联想扬天M3900q	沈阳京东世纪贸易有限公司	套	1	2021/12/31	2021/12/31	2,299.00	1,934.98	1,946.02	90	1,751.42		
													-	-	
													-	-	
合 计									392,724.51	83,764.78	329,552.44		163,668.70	95.39	
减：电子设备减值准备														-	
合 计									392,724.51	83,764.78	329,552.44	-	163,668.70	95.39	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

无形资产评估汇总表

表4-12

评估基准日：2022年6月30日

第30页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

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	-	-	-	-
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-12-3	无形资产-其他无形资产	1,858.84	17,699.12	15,840.28	852.16
合 计		1,858.84	17,699.12	15,840.28	852.16
减：无形资产减值准备				-	-
合 计		1,858.84	17,699.12	15,840.28	852.16

评估人员：许一鸣 宋雷

无形资产—其他无形资产评估明细表

表4-12-3

评估基准日：2022年6月30日

第31页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	办公软件(广联达)			27,882.60	1,858.84		17,699.12	15,840.28	852.16	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
合 计				27,882.60	1,858.84		17,699.12	15,840.28	852.16	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

长期待摊费用评估明细表

表4-15

评估基准日：2022年6月30日

第32页, 共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	装修费		54,947.00		3,625,080.98		-	-3,625,080.98	-100.00	包含在投资性房地产中
2	围挡	2017/9/2	31,700.00	60	1,831.19		1,831.19	-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
合 计			86,647.00		3,626,912.17		1,831.19	-3,625,080.98	-99.95	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

递延所得税资产评估明细表

表4-16

评估基准日：2022年6月30日

第33页, 共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	递延所得税资产	2021/12/31	267,563.22	267,563.22	
2	调整递延所得税	2022/6/30	242,251.68	242,251.68	
合 计			509,814.90	509,814.90	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日：2022年6月30日

第34页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员：许一鸣 宋雷

应付账款评估明细表

表5-4

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	[GZZS]广州知识城创新创业园建设发展有限公司	2022/5/31	原材料及劳务供应商	326,666.67	326,666.67	
2	[HYWL]沈阳涵宇网络科技有限公司	2022/6/13	原材料及劳务供应商	4,782.45	4,782.45	
3	[LNBA]辽宁博安特智能装备科技有限公司	2019/11/11	原材料及劳务供应商	990.00	990.00	
4	[LNDH]辽宁达汇电气工程有限公司	2021/12/30	原材料及劳务供应商	27,300.00	27,300.00	
5	[LNWA]辽宁万爱迪尔家具制造有限公司	2020/1/13	原材料及劳务供应商	1,000.00	1,000.00	
6	[RCFC]沈阳市沈北新区睿诚房产中介所	2021/12/29	原材料及劳务供应商	0.01	0.01	
7	[SDJZ]沈阳时代建筑工程有限公司	2019/12/31	原材料及劳务供应商	52,914.09	52,914.09	
8	[SLLN]上海三菱电梯有限公司辽宁分公司	2021/8/11	原材料及劳务供应商	266,216.00	266,216.00	
9	[SYDTDZ]沈阳大腾电子技术有限公司	2019/1/31	原材料及劳务供应商	660.00	660.00	
10	[SYGHD]沈阳广瀚达建筑装饰工程设计有限公司	2021/11/22	原材料及劳务供应商	30,116.00	30,116.00	
11	[SYHH]沈阳含弘嘉会建筑安装工程有限公司	2020/1/13	原材料及劳务供应商	1,036.59	1,036.59	
12	[SYRJ]沈阳人居建材有限公司	2019/12/23	原材料及劳务供应商	3,437.76	3,437.76	
13	[SYSQ]沈阳尚全酒业有限公司	2017/12/31	原材料及劳务供应商	3,710.00	3,710.00	
14	[SYSS]沈阳三色工程有限公司	2020/1/18	原材料及劳务供应商	130,130.25	130,130.25	
15	[SYXQ]沈阳新群建武广告有限公司	2019/12/31	原材料及劳务供应商	52,962.00	52,962.00	
16	[SYYBD]沈阳易博德建材有限公司	2020/9/30	原材料及劳务供应商	4,857.72	4,857.72	
17	[TJJS]辽宁同捷建设工程有限公司	2022/6/27	原材料及劳务供应商	178,178.00	178,178.00	
18	[ZGCB]暂估成本一期	2019/11/30	原材料及劳务供应商	17,673,558.59	17,673,558.59	
19	[ZGCBEQ]暂估成本二期	2022/5/31	原材料及劳务供应商	23,065,793.60	23,065,793.60	
20	[ZTJT]正太集团	2020/2/21	原材料及劳务供应商	500,000.00	500,000.00	
21	[ZYSK]中冶沈勘工程技术有限公司	2020/1/18	原材料及劳务供应商	10,515.06	10,515.06	
22	[ZZSY]辽宁中咨华宇环保技术有限公司沈阳分公司	2022/6/17	原材料及劳务供应商	15,000.00	15,000.00	
23	[SYHQ]沈阳华强建设集团	2018/3/30	建筑承包商	7,788.50	7,788.50	
24	暂估35#车库	2022/6/30		7,799,186.56	7,799,186.56	
合 计				50,156,799.85	50,156,799.85	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

预收账款评估明细表

表5-5

评估基准日：2022年6月30日

第36页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	[19#-1]栾志伟	2020/12/2	房款	2,843,059.00	2,843,059.00	
2	[19#-2]栾志伟	2021/6/9	房款	2,586,325.00	2,586,325.00	
3	[2#-603]沈阳聚源物流有限公司	2021/3/15	房款	371,389.00	371,389.00	
4	[2#-608]沈阳聚源物流有限公司	2021/3/15	房款	398,619.00	398,619.00	
5	[2#-609]沈阳聚源物流有限公司	2021/3/15	房款	441,563.00	441,563.00	
6	[3#-701]沈阳中煤设计研究院有限公司	2022/1/20	房款	512,736.00	512,736.00	
7	[3#-702]沈阳中煤设计研究院有限公司	2022/1/20	房款	512,736.00	512,736.00	
8	[3#-703]3#-703/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	1,533,112.00	1,533,112.00	
9	[3#-705]3#-705/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	749,056.00	749,056.00	
10	[3#-706]3#-706/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	749,056.00	749,056.00	
11	[3#-707]3#-707/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	781,368.00	781,368.00	
12	[3#-801]3#-801/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	588,392.00	588,392.00	
13	[3#-802]3#-802/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	511,896.00	511,896.00	
14	[3#-803]3#-803/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	1,633,632.00	1,633,632.00	
15	[3#-805]3#-805/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	747,880.00	747,880.00	
16	[3#-806]3#-806/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	747,880.00	747,880.00	
17	[3#-807]3#-807/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	780,136.00	780,136.00	
18	[3#-901]3#-901/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	512,736.00	512,736.00	
19	[3#-902]3#-902/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	512,736.00	512,736.00	
20	[3#-903]3#-903/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	1,533,112.00	1,533,112.00	
21	[3#-905]3#-905/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	749,056.00	749,056.00	
22	[3#-906]3#-906/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	749,056.00	749,056.00	
23	[3#-907]3#-907/[EQ]沈阳国际设计谷二期	2022/1/20	房款	781,368.00	781,368.00	
24	[32#-M工业建筑]谭宏伟	2021/11/5	房款	7,690,414.00	7,690,414.00	
25	[33#-1]李东伦	2022/1/19	房款	4,223,574.30	4,223,574.30	
26	[33#-2]	2022/1/19	房款	4,640,996.00	4,640,996.00	

预收账款评估明细表

表5-5

评估基准日：2022年6月30日

第37页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
27	[34#-M工业建筑1门]谭宏伟	2021/11/5	房款	4,967,679.00	4,967,679.00	
28	[34#-M工业建筑2门]谭宏伟	2021/11/5	房款	5,613,274.00	5,613,274.00	
29	[6#-402]郭士军	2021/5/10	房款	347,659.00	347,659.00	
30	[6#-403]郭士军	2021/5/11	房款	1,030,888.00	1,030,888.00	
31	[YJWL]预见未来（辽宁）计算机软件科技有限公司/[YQ]沈阳国际设计谷一期	2022/6/7	厂房租金	55,072.56	55,072.56	
合 计				49,896,455.86	49,896,455.86	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

应付职工薪酬评估明细表

表5-6

评估基准日：2022年6月30日

第38页, 共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2022/6/30	194,035.71	194,035.71	
2	职工福利费			-	
3	医疗保险费			-	
4	基本养老保险费			-	
5	年金缴费			-	
6	失业保险费			-	
7	工伤保险费			-	
8	生育保险费			-	
9	住房公积金			-	
10	工会经费			-	
11	职工教育经费			-	
12	非货币性福利			-	
13	辞退福利			-	
14	股份支付			-	
15	其他			-	
				-	
合 计			194,035.71	194,035.71	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

应交税费评估明细表

表5-7

评估基准日：2022年6月30日

第39页，共40页

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区税务局	2022年6月	应交房产税	21,638.85	21,638.85	2022年6月
2	国家税务总局中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区税务局	2022年6月	应交土地使用税	76,492.03	76,492.03	2022年6月
3	国家税务总局中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区税务局	2022年6月	应交个人所得税	428.77	428.77	2022年6月
4	国家税务总局中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区税务局	2022年6月	应交所得税	1,895,350.73	1,895,350.73	调整22年所得税
5	国家税务总局中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区税务局	2022年6月	应交所得税	1,760,612.25	1,760,612.25	调整21年所得税
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
合 计				3,754,522.63	3,754,522.63	

被评估单位填表人：单静

评估人员：许一鸣 宋雷

填表日期：2022年8月30日

其他应付款评估明细表

表5-10
第40页，共40页

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：沈阳毅昌科技发展有限公司		金额单位：人民币元				
序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	[CL]陈立	2019/9/30	房款	2,950,000.00	2,950,000.00	
2	[GZZS]广州知识城创新创业园建设发展有限公司	2020/1/14	借款	5,000,000.00	5,000,000.00	
3	[JR]焦然	2022/6/23	房款	50,000.00	50,000.00	
4	[LGZN]来高智能科技（沈阳）有限公司	2020/1/20	押金	12,400.00	12,400.00	
5	[LNDH]辽宁达汇电气工程有限公司	2021/8/13	保证金	100,000.00	100,000.00	
6	[LNDH]辽宁达汇电气工程有限公司	2022/6/16	房款	200,000.00	200,000.00	
7	[LNSY]辽宁顺源建设工程有限公司	2021/6/21	保证金	100,000.00	100,000.00	
8	[LNZZ]辽宁中咨华宇环保技术有限公司	2020/11/30	房款	100,000.00	100,000.00	
9	[LTR]林天润	2020/12/18	房款	50,000.00	50,000.00	
10	[SYAE]沈阳市爱耳听力技术中心	2020/6/30	房款	7,212.00	7,212.00	
11	[SYHQ]沈阳华强建设集团	2018/4/30	工程款	18,971.50	18,971.50	
12	[SYHY]沈阳和裕智能系统工程有限公司	2021/7/2	保证金	20,000.00	20,000.00	
13	[SYSS]沈阳三色工程有限公司	2018/8/16	保证金	100,000.00	100,000.00	
14	[SYXX]沈阳鑫湘图文有限公司	2022/4/19	保证金	20,000.00	20,000.00	
15	[WJQ]王佳琦	2022/5/21	房款	100,000.00	100,000.00	
16	[YJWL]预见未来（辽宁）计算机软件科技有限公司	2022/3/17	押金	47,267.00	47,267.00	
17	[ZGRM]中国人民财产保险股份有限公司沈阳市分公司	2022/3/23	车险理赔	100.00	100.00	
					-	
合 计				8,875,950.50	8,875,950.50	

被评估单位填表人：单静
填表日期：2022年8月30日

评估人员：许一鸣 宋雷