
本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以实物资产增资涉及位于
广州开发区科丰路 29 号的 1 处房地产市场价值
资产评估报告

业评资字[2023]第 1047 号

签字评估师： 曹 璐 （44180052）
姜紫越（47190070）

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

GUANGZHOU YEQIN ASSETS & LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO. LTD

评估基准日：二〇二三年八月二十二日

评估报告日：二〇二三年九月五日

目 录

第一部分 声 明	- 1 -
第二部分 资产评估报告摘要	- 3 -
第三部分 资产评估报告	- 4 -
一、绪言	- 5 -
二、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
三、评估目的	- 6 -
四、评估对象和评估范围	- 6 -
五、价值类型	- 7 -
六、评估基准日	- 10 -
七、评估依据	- 10 -
八、评估方法	- 12 -
九、评估程序实施过程 and 情况	- 14 -
十、评估假设	- 16 -
十一、评估结论	- 18 -
十二、特别事项说明	- 18 -
十三、资产评估报告使用限制说明	- 20 -
十四、评估报告日	- 21 -
十五、签名盖章	- 22 -
第四部分 附 件	- 23 -

第一部分 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、委托人或其他资产评估报告使用人应该按照法律、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。

三、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得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、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。

六、评估对象涉及的产权资料、资产清单由委托人及相关当事方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，我司针对委托人及相关当事方提供产权资料、资产清单进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘察，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查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证。我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。

九、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。

十、我们及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(本页余下空白)

第二部分 资产评估报告摘要

委托人：广州毅昌科技股份有限公司

产权持有者：广州毅昌科技股份有限公司

委托人与产权持有者为同一单位。

经济行为：根据《总经理办公会会议记录》，广州毅昌科技股份有限公司拟以实物资产对全资子公司进行增资，故委托评估机构对拟以实物资产增资涉及位于广州开发区科丰路 29 号的 1 处房地产市场价值进行评估，以作为委托人增资的参考依据。

评估目的：为委托人拟以实物资产增资提供委估资产市场价值参考依据。

评估对象及范围：根据拟进行的经济行为需要，本次资产评估的评估对象为房地产，评估范围为包括建筑面积 23,843.89 m²的房屋建筑物及共用面积 50,001 m²的土地使用权、附属房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2023 年 8 月 22 日。

评估价值类型：市场价值。

评估方法：成本法、收益法。

评估结论：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用成本法、收益法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，经综合分析，本次采用成本法的评估结果作为最终的评估结论，得出评估结论如下：

广州毅昌科技股份有限公司委托评估资产在评估基准日时的评估价值为人民币壹亿柒仟捌佰贰拾玖万叁仟捌佰元整（¥178,293,800.00），具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

对评估结论产生影响的特别事项：

无。

评估报告日：2023年9月5日。

本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自2023年8月22日至2024年8月21日内有效。

提请报告使用者注意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。

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

(本页余下空白)

第三部分 资产评估报告

一、绪言

广州毅昌科技股份有限公司：

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对贵单位增资涉及的房地产在 2023 年 8 月 22 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人/产权持有者概况

统一社会信用代码：914401016185240255

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)

住所：广州市高新技术产业开发区科学城科丰路 29 号

法定代表人：宁红涛

注册资本：40,100 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

经营范围：塑料制品制造；塑料制品销售；塑料包装箱及容器制造；模具制造；模具销售；汽车零部件及配件制造；汽车零部件研发；电视机制造；工业设计服务；金属制品研发；金属制品销售；电池零配件生产；电池零配件销售；电池制造；电池销售；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；计算机软硬件及外围设备制造；货物进出口；技术进出口

(二)委托人与产权持有者之间的关系

委托人与产权持有者为同一单位。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

与本次评估目的相关的除委托人以外的当事人及上级主管部门。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而任意使用本报告。

三、评估目的

经济行为：根据《总经理办公会会议记录》，广州毅昌科技股份有限公司拟以实物资产对全资子公司进行增资，故委托评估机构对拟以实物资产增资涉及位于广州开发区科丰路 29 号的 1 处房地产市场价值进行评估，以作为委托人增资的参考依据。

评估目的：为委托人拟以实物资产增资提供委估资产市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及范围

本次资产评估的评估对象为房地产，评估范围为包括建筑面积 23,843.89 m²的房屋建筑物及共用面积 50,001 m²的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

序号	名称	权属人	权证编号	房屋坐落	建筑物情况					土地使用权情况				备注	
					建筑面积 (m ²)	证载用途	结构	所在层/总层数	建成年份	房屋所有权取得方式	土地共用面积 (m ²)	土地使用权取得方式	土地用途		终止日期
1	土地使用权	广州毅昌科技股份有限公司	粤 2016 广州市不动产权第 0620 0611 号	广州开发区科丰路 29 号	-	-	-	-	-	-	50,001.00	出让	-	2058/5/23	
2	房屋建筑物	广州毅昌科技股份有限公司	粤 2016 广州市不动产权第 0620 0611 号	广州开发区科丰路 29 号	23,843.89	B、C 座：模具、注塑	钢筋混凝土	1-3/3	约 2011 年	自建	50,001.00	出让	-	2058/5/23	

	司				车 间; D 座; 样 品; 示 范 车 间									
--	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围为一一致。

(二) 评估对象概况

1、评估对象区位状况

根据委托人提供的资料及评估人员现场调查情况，评估对象区位状况如下：

位置状况	1.坐落：广州市开发区科丰路 29 号
	2.方位：评估对象位于广州市开发区西南部
	3.与重要场所（设施）距离：距科学城地铁站约 4 公里
	4.临街（路）状况：临南云四路、南翔三路
	5.楼幢：地上建有一栋房屋建筑物
	6.楼层：1-3/3
交通状况	1.道路状况：临南云四路、南翔三路，对外交通较便捷
	2.出入可用交通工具：公交车、地铁、出租车、私家车等
	3.交通管制情况：无
	4.停车方便程度：园区内设有停车位，停车较便捷
外部配套设施状况	1.基础设施：给水、排水、供电、供气、通讯等基础设施齐全，保证率好
	2.公共服务设施：区域内有得实 100 便利店、好得快大药房、学校、银行、邮局等，公共配套较完善
周围环境状况	1.自然环境：区域内自然环境良好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好；周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等影响生产的设施
	2.产业环境：产业环境良好，周围大中型企业数量较多，产业聚集度高
	3.景观：无特殊景观
	4.工业氛围：周边有华南新材料创新园、光正科技产业园、金升阳科技园等工业产业园，工业氛围较好

2、评估对象实物状况

根据委托人提供的资料及评估人员现场调查情况，评估对象实物状况如下：

土地实物状况描述	名称	广州市毅昌创意产业园
	四至	东至莲塘村公园，南至姬堂工业园，西至黄埔科创园，北至京东物流华南黄埔分拣中心
	面积	共用土地面积 50001 m ²
	形状	较规则
	地形	所在区域以丘陵地形为主

	地势	地势平坦
	地质	地质地基承载力及稳定性较好
	土壤	土壤未受污染
	开发程度	宗地内“五通”，外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、燃气），园区开发建设有绿化、道路、场地硬化、路灯、围墙等，宗地内土地已平整，地上已建有一幢建筑物
建筑物实物状况描述	名称	广州市毅昌创意产业园
	建筑规模	总建筑面积 23843.89 平方米，建筑物基底面积 14,530.8644 m ² ，剩余空地面积 35,470.14 m ²
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	楼梯楼，内设有一部小货梯，水电、消防、通讯等设施齐全
	装饰装修	外墙涂料，贴大理石条，内部普通装修，内墙刷乳胶漆。办公、食堂区域天花为铝扣板吊顶，地面铺瓷砖、抛光砖；厂房区域地面铺地坪漆。安装有铝合金窗、玻璃门等
	层高	层高合理
	空间布局	空间布局合理，满足厂房功能
	建筑功能	规划用途为车间（厂房）
	外观	外立面为现代风格
	建成年份（代）	约建于 2011 年
	新旧程度	较新

3、评估对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的资料及估价人员调查情况，评估对象权益状况如下：

位置	广州市开发区科丰路 29 号
产权证编号	粤 2016 广州市不动产权第 06200611 号
权属人	广州毅昌科技股份有限公司
所有权	土地所有权为国有，房屋所有权性质为私有
土地使用权	出让
共有情况	单独所有
用益物权设立情况	未设立用益物权
担保物权设立情况	未设立担保物权
租赁或占用情况	约有 1,343 m ² 建筑面积已出租，租赁期为 2023 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日，其余为自用
拖欠税费情况	无拖欠税费
限制权利情况	无查封等形式限制权利
权属清晰情况	评估对象已办理《不动产权证》，权属清晰，无争议

五、价值类型

(一) 价值类型

本项目选取的价值类型为市场价值。

主要原因为从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结果的价值类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据评估目的及对象面临的市场条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。故本项目选取的价值类型为市场价值。

(二)价值定义

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

根据该定义，其内涵为：

- 1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。
- 2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。
- 3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件。
- 4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常为本国货币。
- 5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独

立行事的当事人之间的交易。

6、资产在市场上有足够的展示时间。指资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意。

7、当事人双方各自精明，理性行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及估价时点的市场状况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，理性行事以争取在交易中为自己获得最好的价格。

8、估计数额。市场价值中的估计数额是指在公平交易中，以货币形式（正常情况下是本国货币）表现的资产的价格。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 8 月 22 日。

该评估基准日的选择依据本次评估目的、相应经济行为的需要，结合现场勘察时间，经与评估公司协商并由委托人确认 2023 年 8 月 22 日作为评估基准日。

本次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一)经济行为依据

《总经理办公会会议记录》。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号 1994 年 1 月 1 日起执行）；
- 4、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号，1995 年 1 月 27 日）；

5、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号，2007年2月1日起执行）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起执行）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年5月1日起执行）、《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，2019年4月1日起执行）；

7、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号，2016年5月1日起执行）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年7月2日修订，2021年9月1日起施行）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日起施行）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日起施行）；

3、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日起施行）；

4、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日起施行）；

5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日起施行）；

6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日起施行）；

7、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2020年3月1日起施行）；

- 8、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日起施行）；
- 9、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 10、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2020〕31号，2023年1月1日起施行）；
- 11、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日起施行）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号，2017年10月1日起施行）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日起施行）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日起施行）；

（四）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、土地使用权出让合同；
- 3、资产评估清查申报明细表；
- 4、产权持有者出具的承诺函；

（五）取价依据

- 1、评估人员搜集到的评估对象类似资产转让和租赁交易案例资料；
- 2、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 3、国家统计局、地方统计局发布的统计数据。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估报告》、《资产评估执业准则-资产评估方法》，资产评估基本的评估方法有三种：市场法、收益法和成本法；根据《房地产估价规范》，房地产估价的基本方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般

公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对房地产市场法、收益法、成本法、假设开发法的适用性进行了分析判断，分析判断详细情况见下段论述。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将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。

资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

市场法计算公式为：待估对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

V=委估房地产价值；

A_i=委估房地产未来第 i 年的净收益；

R=房地产报酬率；

n=委估房地产未来可获收益的年限。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

成本法的计算公式为：

委估房地产价值=房地产重置价-房地产各类贬值

4、假设开发法

假设开发法是将委估资产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法的计算公式为：

房地产价值=房地产开发完成后市场价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税费-利息-利润

(二) 评估方法的选取

1、市场法适用性分析

本次评估对象为工业物业，经调查了解，目前周边市场对该类物业因业主生产行业不同，往往根据自己需求以自建为主，对外销售情况较少。且该类物业往往容积率差异较大，建筑物及土地配比往往存在较大不同，其通用性、可比性存在一定难度。基于上述分析，同类物业市场交易数据较少，且往往可比性较差，基于此，本次评估不适宜采用市场法进行测算。

2、收益法适用性分析

本次评估对象为工业物业，地处成熟工业区，工业氛围浓厚，区域内类似物业的出租案例较多，租赁市场较活跃，获取市场租金较为容易，房地产未来收益可以预测，故可以采用收益法进行测算。

3、成本法适用性分析

本次评估对象为工业物业，所在区域土地市场活跃度较高，可以采用市场法计算地价；同时，目前房地产开发成本数据较为公开透明，广联达、政府造价网站以及其他各类网站均能查询同类物业建造成本，利息、利润以及各类费用均有较为公开渠道获知。基于上述分析，本次评估事宜采用成本法进行测算。

4、假设开发法适用性分析

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，包括待开发土地（包括生地、毛地、熟地）的估价、将生地、毛地等开发成熟地的土地估价、再开发待拆迁的房地产的估价、具有装修改造潜力的旧房地产的估价、在建工程的估价等。而对于有规划条件，但规划条件尚未确定的待开发房地产，则难以采用假设开发法估价。

本次评估对象上的物业已建成有一段时间，并且投入使用多年，与周边类似物业同等使用，且不需要改建，因此不适宜采用假设开发法。

综上，本次评估采用成本法、收益法进行测算。其中，成本法采用房地分估的测算模式，对于土地使用权，采用市场法计算地价，再根据宗地实际开发程度考虑相关管理费用，投资利息等，得出房地分估模式下的土地使用权价值。收益法测算时，由于评估对象余地空地面积较大，房屋建筑物及其占地面积整体考虑租金收益进行测算，余地空地按纯土地出租收益进行测算。

九、评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一）前期准备阶段

1、初期接触：在签署《评估委托合同》前，本公司派出项目负责人与委托人接触，了解委托评估资产的基本情况，向委托人介绍本公司的基本情况、评估程序以及对本项目的相关建议等，并就委托评估目的、评估范围、评估收费以及委托人应提供的资料、如何协助工作等事项进行协商；

2、经协商后，本公司就评估对象内容及特点，拟定工作计划，确定评估目的、评估对象和评估范围，选定评估基准日，并签定了《评估委托合同》。

3、评估项目组人员对委估对象实地进行总体了解，布置资产评估工作，指导委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

（二）资产清查核实和现场勘察阶段

1、评估人员辅导产权持有方进行资产清查、申报评估资产明细表等评估资料的收集整理；

2、项目小组赴所现场进行现场勘察，听取有关人员对本次评估涉及的相关资产历史和现状的介绍，了解评估对象的基本情况，清查时间为2023年8月22日；

3、现场对评估对象进行了解，做好并完善记录、拍照。

（三）评定估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；

2、查阅委估资产的产权证明文件、对产权持有单位提供的权属资料进行查验；

3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作。

4、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总阶段

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交《资产评估报告》。

十、评估假设

本次评估的资产价值结果仅在下述评估假设和前提没有重大变化之情形下成立。

（一）评估基本假设

1、假设评估对象的交易不受限制，处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，交易双方的地

位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现时，评估对象所涉及的资产可以按其评估基准日设定的价值内涵和交易方式进行。

4、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

(二)关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的环境无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设评估对象实物及权益状况自现场勘察日至评估报告日并无重大变化。

(三)评估限制条件

1、报告使用人仅能在本次经济行为目的下使用本资产评估报告。

2、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师不承担责任。

3、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。

4、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。

5、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，是基于真实有效为前提。我司对相关资料进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

6、资产评估师已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部

存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

7、除本报告有特别说明外，资产评估师未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

8、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用成本法、收益法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，其中成本法评估价值为 178,293,800 元，收益法评估价值为 175,511,500 元，并经综合分析最终采用成本法的评估结果作为最终评估结论。

本次评估采用成本法测算结果作为评估结果的理由如下：

(1) 评估对象为工业物业，所在区域土地市场活跃度较高，可以采用市场法计算地价，土地市场法案例选取可比性高，各参数选取合理，地价符合当地市场行情；房地产开发成本数据较为公开透明，广联达、政府造价网站及其他各类网站均能查询同类物业建造成本，利息、利润以及各类费用均有较为公开渠道获知，各参数选取合理，成本法评估结果更能客观准确反映评估对象的价值。

(2) 收益法是对未来租赁市场及经营收益的预测基础上得出结果，评估对象建筑物及土地配比与市场类似工业厂房案例存在较大不同，本次收益法测算区分房屋建筑物及余地空地两部分，评估对象的出租面积配比设定及对出租率、租金递增率等参数的预测设定，存在不可避免的主观因素影响，评估结论可信度较成本法稍差。

基于以上因素考虑，本次评估采用成本法测算结果作为评估结果，评估价值为人民币壹亿柒仟捌佰贰拾玖万叁仟捌佰元整（¥178,293,800.00），详见《资产评估结果明细表》。

序号	名称	权属人	权证编号	房屋坐落	建筑物情况	土地使用权情况	评估价值		备注
					建筑面积 (m ²)	土地共用面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元、取整到百位)	
1	房屋建筑物	广州毅昌科技股份有限公司	粤 2016 广州市不动产权第 06200611 号	广州开发区科丰路 29 号	23,843.89	50,001.00	2,798	66,714,000.00	仅房屋建筑物价格, 不含地价
2	土地使用权				-		2,232	111,579,800.00	完整地块地价
合计					23,843.89	50,001.00		178,293,800.00	

十二、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况；

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本公司对评估对象的法律权属予以了必要的关注，也对产权资料原件进行核查验证，未发现评估对象权属资料存在瑕疵事项。

(三) 评估程序受到限制的情形；

本次评估未受到限制。

(四) 评估资料不完整的情形；

本次评估不存在评估资料不完整情况；

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

评估对象于评估基准日未发现存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

评估对象于评估基准日有 1,343 m² 建筑面积的厂房在出租，租期为 2023 年 3 月 1 日

至 2024 年 2 月 29 日，其余为自用。评估对象不存在担保及或有负债（或有资产）事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

评估对象在此期间无重大影响评估事项发生。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；
无。

（九）其他特别事项说明

评估对象可能存在未能在本报告披露的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉，评估机构及评估人员不承担相关责任。建议报告使用人在实现本经济行为时，就评估对象相关债权债务进行固化，对可能存在的债权债务情况进行详细约定，特此提醒。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的使用范围是报告载明的经济行为和评估目的；

（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师不承担责任；

（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）未征得出具评估报告的评估机构的同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本次评估结论系在本次评估假设前提下成立，本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2023 年 8 月 22 日至 2024 年 8 月 21 日内有效；

（七）本评估报告的解释权为本公司所有。

十四、评估报告日

评估报告日为 2023 年 9 月 5 日。

(本页余下空白)

(此页为签字盖章页，无正文)

十五、签名盖章

广州业勤
资产评估有限公司
土地房地产估价



资产评估师:



资产评估师:



第四部分 附件

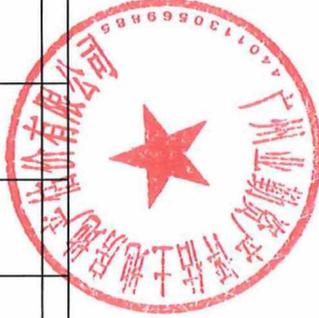
1. 资产评估结果明细表
2. 委托人营业执照（复印件）
3. 资产评估委托合同（复印件）
4. 资产评估清查申报明细表（复印件）
5. 委托评估房地产产权资料等（复印件）
6. 《经济行为文件》（复印件）
7. 资产评估委托人承诺函（复印件）
8. 资产评估师承诺函
9. 评估机构企业法人营业执照（复印件）
10. 资产评估备案公告、从事证券服务业务资产评估机构名录（复印件）
11. 中国资产评估协会单位会员信用信息记录（复印件）
12. 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）
13. 资产评估师身份证（复印件）
14. 评估对象位置示意图
15. 评估对象现场照片

资产评估结果明细表

评估基准日：2023年8月22日

金额单位：人民币元
评估机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

序号	名称	权属人	权证编号	房屋坐落	建筑物情况					土地使用权情况			评估价值		备注	
					建筑面积 (m ²)	证载用途	结构	所在层/总层数	建成年份	房屋所有权取得方式	土地共用面积 (m ²)	土地使用权取得方式	土地用途	终止日期		单价(元/m ²)
1	房屋建筑物	广州毅昌科技股份有限公司	粤2016广州市不动产权第06200611号	广州开发区科丰路29号	23,843.89	B、C座：模具、注塑车间；D座：样品、示范车间	钢筋混凝土	1-3/3	约2011年	自建	50,001.00	出让	工业用地	2,798	66,714,000.00	仅房屋建筑物价格，不含地价
2	土地使用权				-	-	-	-	-	-	50,001.00			2,232	111,579,800.00	完整地块地价
合计														178,293,800.00		





营业执照

(副本)

编号: S0112019055255G(1-1)

统一社会信用代码

914401016185240255



扫描二维码
“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)

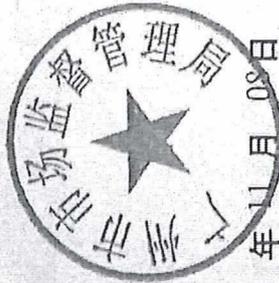
法定代表人 宁红涛

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

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

2022年11月08日

评估委托合同书

业评合约【2023】第 6-039 号

委托方名称（甲方）：广州毅昌科技股份有限公司

住所：广州市高新技术产业开发区科学城科丰路 29 号

受托方名称（乙方）：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

住所：广州市番禺区东环街金山谷创意十街 6 号 701-719

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》之规定，经双方在平等、自愿、互利的基础上，签订本合同，共同信守。

一、评估目的

甲方拟以实物资产出资，本次评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考依据。

二、评估对象和范围

根据评估目的，本次资产评估的对象和范围是：位于广州开发区科丰路 29 号的一处房地产（房屋建筑面积为 23,843.89 m²，所占用的土地使用权面积为 50,001 m²）。具体清单详见甲方提交给乙方的资产清查评估明细表。

三、评估基准日

评估基准日由甲方确定为 2023 年 8 月 22 日。

四、价值类型

本次评估采用市场价值类型。

五、评估报告提交期限

在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作。

六、甲方的责任与义务

1、甲方的责任：（1）对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；（2）提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；（3）提供评估必要的资料，并对提供给评估机构的会计账册、评估明细表、资产清查及使用情况等评估数据、资料和其他有关文件、材料的真实性、完整性负责；（4）根据评估目的对应经济行为的需要恰当地使用评估报告；（5）不干预评估机构的评估工作。

2、甲方的义务：（1）及时按资产评估的要求向乙方提供真实、充分、合法的资料，法

律权属证明文件及其他相关法律文件；(2) 根据资产评估的要求，对各项资产进行全面清查、盘点；(3) 认真填写各项清查明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；对提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；(4) 在评估过程中组织人力、物力协助乙方，以及为乙方的评估人员提供必要的工作条件和配合；(5) 根据评估业务的需要，负责评估师与评估项目相关当事方之间的协调和沟通；(6) 除法律、法规规定以及甲、乙双方另有约定之外，未征得乙方同意，对乙方提供的包括评估报告、补充说明、解释、建议等文件和材料在内的各项内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体；(7) 按照约定条件及时足额支付评估服务费用。

七、乙方的责任与义务

1、乙方的责任：(1) 遵守国家有关法律、法规和资产评估准则要求，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见；(2) 维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性；(3) 对甲方或被评估单位所提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。除法律、法规另有规定的以外，未经甲方书面许可，乙方和资产评估师不得将评估报告内容，以及甲方或被评估单位提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。

2、乙方的义务：(1) 遵守相关资产评估的有关法规和规范要求，及时拟定评估工作方案和工作计划，确定评估途径和方法；(2) 在收到符合评估要求的各项报表、资料后，及时组织相关的专职评估人员做好评估对象现场勘察工作；(3) 配合委托方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将问题及时反馈给委托方；(4) 在委托方和相关当事方的协助下，根据评估工作方案和计划如期完成资产评估工作；(5) 按照相关评估规范中对质量和评估报告的要求发表专业意见和出具评估报告；(6) 严格遵守保密承诺，对甲方或被评估单位提供材料的妥善保管，未经甲方许可不得泄露有关内容；(7) 督促执行评估业务的人员遵守职业道德，诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。

八、评估服务费用

1、计费标准：根据国家发展改革委、财政部《资产评估收费管理办法》(发改价格【2009】2914号)及广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》(粤价【2010】142号)规定，参考评估业务的工作量计算评估服务收费。

2、评估服务费总额为人民币壹万壹仟元整 (¥11,000.00)；

3、支付时间：出具评估报告初稿(形式为纸质文件或电子邮件发送报告电子版、传真发送报告电子版等)收取总费用的 50%，出具正式盖章评估报告前收取总费用的 50%；

如遇评估范围、评估基准日调整，费用另行协商。

4、支付方式：银行转账或支票乙方账户信息如下：

户名：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

账号：673057745849

开户行：中国银行股份有限公司广州番禺支行

5、双方依据交易习惯，协商一致约定，所开具的发票不视为本委托合同中已付款的凭证，向本委托合同指定的账户转账并接收后的相关银行转账凭证系履行本协议唯一的付款凭证。

6、乙方开具的增值税专用发票送达甲方后，如因甲方原因导致发票遗失（包括但不限于丢失、灭失、被盗等），甲方应按照相关税收法律法规的规定完成税务机关要求的相关手续办理，且所产生相关费用由甲方自行承担。

九、评估报告使用者和使用责任

1、乙方提供的资产评估报告使用者是甲方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

2、除法律、法规另有规定的以外，资产评估报告由本合同约定的评估报告使用者于约定的资产评估目的下合法使用。

3、乙方和资产评估师不对因甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果承担责任。

4、除本合同约定的评估报告使用者以外，如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。否则，评估报告将失效，乙方亦不对其他报告使用者承担任何责任；同时，乙方拥有追索甲方和其他报告使用者不当使用评估报告对乙方造成损失的权利。

5、除法律、法规规定以及甲方和乙方另有约定的以外，报告使用者未征得乙方同意，对乙方提交的包括资产评估报告、补充说明、解释、建议等文件和材料在内的各项内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体。

十、资产评估提交方式

1、乙方完成资产评估有关程序后，向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版资产评估报告书。

2、乙方向甲方提交正式资产评估报告书一式叁份。

十一、合同的有效期限

1、本合同书壹式贰份，甲、乙双方各持壹份，并具有同等法律效力。

2、本合同书自双方签章后起生效，在本合同委托事项全部完成日之前有效。

一
技
子
三
一
有
限
公
司
A
A
O

十二、合同事项的变更

1、本合同签订后，签约各方若发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，将通过友好协商对合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同书。

2、如因甲方原因终止履行本合同，而且乙方已实施了相应的评估程序，乙方所收评估服务费不予退还。若乙方已完成的工作量所对应的应收评估服务费超过乙方已收取的评估服务费，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3、当执行评估程序所受到限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以终止履行委托合同，并将所收评估服务费扣除已完成工作量所对应的应收评估服务费后的余额退还甲方；相关限制无法排除时，乙方可以单方解除委托合同而不承担违约责任。

4、执行本合同如发生争议，签约各方同意提交原告所在地法院审理。

(余下无正文)

甲方(盖章): 广州毅昌科技股份有限公司

住所地: 广州市高新技术产业开发区科学城科丰路29号

法定代表人(签章):

经办人(签章):

联系电话:

签约日期: 2023年8月18日

签约地点: 广州

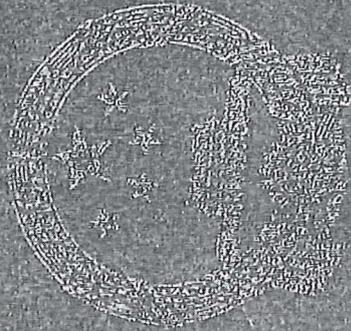
乙方(盖章): 广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

住所地: 广州市番禺区东环街金山谷创意十街6号701-719

法定代表人(签章): 何占平

经办人(签章): 曹小姐

联系电话: 020-84632485



中華人民共和國
出版



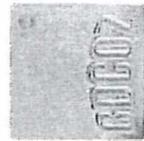
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机
2016年 02月

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44070019128

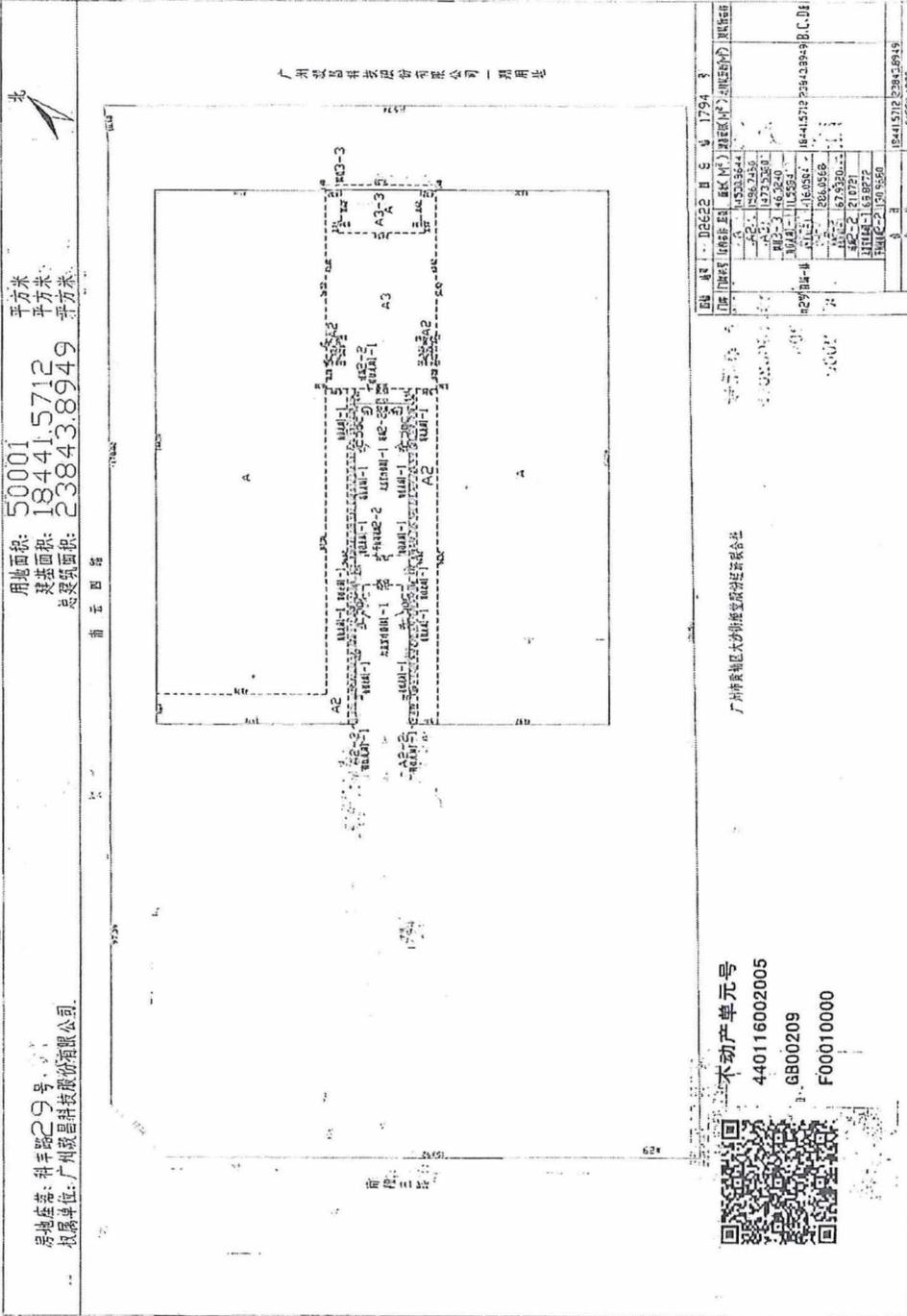


权利人	广州毅昌科技股份有限公司(营业执照:440101000070490)	
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科丰路29号	
不动产单元号	440116002005GB00209F00010000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	土地:出让/房屋:——	
用途	土地: /房屋: 详见附件	
面积	房屋(建筑面积):23843.89平方米	
使用期限	已征收国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2008年05月24日起2058年05月23日止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:3 房屋所有权取得方式:自建	

☆登记字号:16登记060000226
☆城市规划房屋用途: B、C座(模具、注塑车间)、D座(样品、示范车间)。

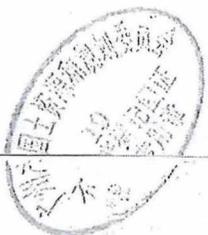


房地产权平面图附测字：430212015



房地坐落：科丰路29号
 权属单位：广州璟星科技股份有限公司

用地面积：50001 平方米
 建筑面积：18441.5712 平方米
 总建筑面积：23843.8949 平方米



不动产单元号
 440116002005
 GB00209
 F00010000

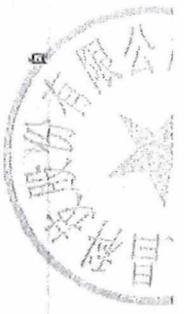


图 幅 1: D0622 B 6 0 1794 2

图 幅 号	图 幅 名称	图 幅 面积 (平方米)	图 幅 权利人
001	001	10000	001
002	002	10000	002
003	003	10000	003
004	004	10000	004
005	005	10000	005
006	006	10000	006
007	007	10000	007
008	008	10000	008
009	009	10000	009
010	010	10000	010
011	011	10000	011
012	012	10000	012
013	013	10000	013
014	014	10000	014
015	015	10000	015
016	016	10000	016
017	017	10000	017
018	018	10000	018
019	019	10000	019
020	020	10000	020
021	021	10000	021
022	022	10000	022
023	023	10000	023
024	024	10000	024
025	025	10000	025
026	026	10000	026
027	027	10000	027
028	028	10000	028
029	029	10000	029
030	030	10000	030
031	031	10000	031
032	032	10000	032
033	033	10000	033
034	034	10000	034
035	035	10000	035
036	036	10000	036
037	037	10000	037
038	038	10000	038
039	039	10000	039
040	040	10000	040
041	041	10000	041
042	042	10000	042
043	043	10000	043
044	044	10000	044
045	045	10000	045
046	046	10000	046
047	047	10000	047
048	048	10000	048
049	049	10000	049
050	050	10000	050
051	051	10000	051
052	052	10000	052
053	053	10000	053
054	054	10000	054
055	055	10000	055
056	056	10000	056
057	057	10000	057
058	058	10000	058
059	059	10000	059
060	060	10000	060
061	061	10000	061
062	062	10000	062
063	063	10000	063
064	064	10000	064
065	065	10000	065
066	066	10000	066
067	067	10000	067
068	068	10000	068
069	069	10000	069
070	070	10000	070
071	071	10000	071
072	072	10000	072
073	073	10000	073
074	074	10000	074
075	075	10000	075
076	076	10000	076
077	077	10000	077
078	078	10000	078
079	079	10000	079
080	080	10000	080
081	081	10000	081
082	082	10000	082
083	083	10000	083
084	084	10000	084
085	085	10000	085
086	086	10000	086
087	087	10000	087
088	088	10000	088
089	089	10000	089
090	090	10000	090
091	091	10000	091
092	092	10000	092
093	093	10000	093
094	094	10000	094
095	095	10000	095
096	096	10000	096
097	097	10000	097
098	098	10000	098
099	099	10000	099
100	100	10000	100

广州开发区国土资源分局公告

比例尺：1:1500
 2012年02月18日



广州开发区国土资源管理局

总经理办公会会议记录

会议时间：2023年7月22日

会议地点：公司VIP会议室

会议主持：余求玉

出席人员：宁红涛、任雪峰、余求玉、刘文生、叶昌焱、陈娟、陈敬华、吴强

列席人员：卢凤平、李世杰

会议议题：

1、根据公司战略业务发展方向，对江苏基地（江苏毅昌科技有限公司、江苏设计谷科技有限公司）的业务进行战略调整，暂停家用及商用显示整机模块业务，并在2023年下半年完成战略清退；江苏基地全力发展新能源业务。

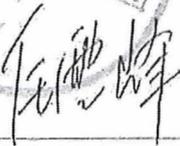
2、根据公司业务发展的需要，公司拟以坐落在广州开发区科丰路29号的厂房、土地（粤（2016）广州市不动产权第06200611号）对全资子公司“广州启上科技有限公司”进行增资，进一步推动新能源与医疗健康业务发展。

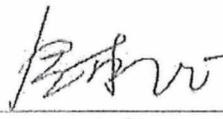
会议决议：

出席会议人员一致同意上述两项会议议题内容。

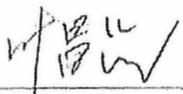
总经理办公会出席人员签字档：

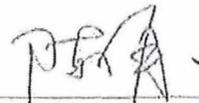


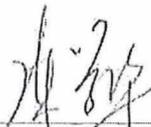
宁红涛

任雪峰

余求玉

刘文生

叶昌焱

陈娟

陈敬华

吴强

委托人承诺函

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司：

因 拟以实物资产进行增资 之经济行为，委托贵公司对该经济行为所涉及的 位于广州开发区科丰路29号的1处房地产市场价格 进行资产评估，为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、我方所提供的权属证明资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、我方所提供的其他资料客观、真实、完整、合理；

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；

四、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；

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

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

七、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方（签章）：

法人代表/授权代表（签章）：

2023年8月20日



评估师承诺函

广州毅昌科技股份有限公司：

受贵单位委托，我们对 位于广州开发区科丰路 29 号的 1 处房地产市场价格 进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、双方共同签定的评估业务约定书所确定的资产评估范围与评估报告书所列的资产范围一致；
- 二、对各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 三、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料真实可靠，运算过程及所用数据准确无误；
- 四、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 五、资产评估结果公允、适用；
- 六、评估工作未受任何人为干预并独立进行；
- 七、其他我们评估师认为可以保留的意见。

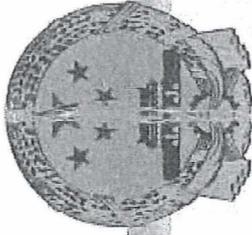
资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



日期：2023 年 9 月 5 日



编号: 26110031442
统一社会信用代码
914401137181791934

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 广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

注册资本 叁佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月20日

法定代表人 何占平

住所 广州市番禺区东环街金山谷创意十街6号701-719

经营范围 商务服务业(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。)



登记机关

2023年01月13日



编号: 26110031-1428(3-1)

统一社会信用代码

91440113718791931

营业执照

(副本)



扫描二维码
- 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 广州雄狮地产评估土地房产估价有限公司

注册资本 叁佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年01月20日

法定代表人 何占平

住所 广州市番禺区市环街金山谷创意十街6号701-719

经营范围 商务服务业(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。)



登记机关

2023年01月18日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕8号

关于广州业勤资产评估土地房地产估价 有限公司备案公告

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为914401137181791934。

二、广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为何占平。

三、广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020112，序列号为：00000543，原

取得资产证书批准文号为：粤国资评〔1999〕161号）已按规定回收。

四、广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司变更后的股东为：何占平（资产评估师证书编号：44000692）、侯西臣（资产评估师证书编号：44000695）、庄冬松（资产评估师证书编号：44020065）、龚鸣镛（资产评估师证书编号：44000694）、邓虹（资产评估师证书编号：44111771）、廖强（资产评估师证书编号：44160009）。

五、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



中国资产评估协会会员信用信息记录



机构名称：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

机构代码：44020112

序号	性质	内容	认定机关	认定文号	认定起止日期
未查询到信用信息					

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。
2.信用信息仅限本系统新收数据的信息。



查询日期：2023年4月23日

从事证券服务业务备案名单

中国证券监督管理委员会
 中国证监会 深圳证券交易所 上海证券交易所 香港联合交易所



中国证券监督管理委员会

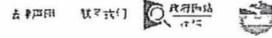
中国证券监督管理委员会网上办事服务平台（试运行）

【评估机构备案】从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022 3 31）

主办单位 中国证券监督管理委员会 中国证监会 中国证券监督管理委员会

网站标识码 bm56000001 京ICP备 95035542号 京公网安备 11040102700050号

统一平台技术支持电话 010-03140503, 010-03140502



序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
74	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	广东省佛山市顺德区大良文涌路29号逸林苑11座商务中心四楼	0757-22336316
75	广东中广信资产评估有限公司	广东省广州市越秀区东风中路300号之一11楼A室	020-83637841
76	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	广东省广州市天河区长福路217号G201单元	020-87371987
77	广州安城信房地产土地资产评估与规划勘察有限公司	广州市天河区天寿路10号朝晖商业中心231、233、235室	020-38860916
78	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	广州市天河区全德路1号9层01及10层01单元（仅限办公）	020-83199769
79	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	广州市番禺区东环街金山谷（意庆）创意十街6号A63栋七楼	020-84632371
80	贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司	贵州省贵阳市观山湖区金阳北路3号附1号金阳汇城商业办公楼14层2	0851-85802202
81	国弘信价格评估集团有限公司	北京市丰台区南三环西路88号存岚大厦1层	010-63266550
82	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海茂智大厦1楼	0755-25882942
83	国专证华（北京）资产评估有限责任公司	北京市海淀区莲花池东路39号6层606室	010-68278880-2180
84	海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司	海口市国贸大道48号新达商务大厦808室	0898-68540528
85	杭州标诚资产评估有限公司	杭州拱墅区美都广场A座10楼	0571-85067109
86	河北立千资产评估有限责任公司	河北省石家庄市桥西区康乐街14号祥源大厦1708室	0311-89639591
87	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	宜昌市伍家岗区沿江大道特162号21楼	0717-6743200
88	湖北永业行资产评估咨询有限公司	武汉市武昌区徐家棚三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋21层211	027-86627473
89	湖北众联资产评估有限公司	湖北省武汉市武昌区东湖路169号1栋4层	027-85826771
90	华夏资产评估（北京）有限公司	北京市朝阳区北苑路13号院1号楼7层B单元701号	010-66090385



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：曹璐

性别：女

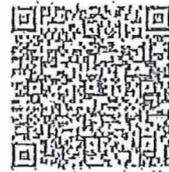
登记编号：44180052

单位名称：广州业勤资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2018-07-24

年检信息：通过 (2023-06-28)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查看评估师信息)

本人签名：

曹璐

本人印鉴：



打印日期：2023-07-05



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://:cn.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：姜紫越

性别：女

登记编号：47190070

单位名称：广州业勤资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2019-07-25

年检信息：通过（2023-04-21）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：姜紫越

本人印鉴：
资产评估师
姜紫越
47190070

打印日期：2023-05-29

姓名 曹璐
性别 女 民族 汉
出生 1990年1月2日
住址 广州市番禺区石楼镇乐羊
羊路177号9栋3501房



公民身份号码 43090319900102002X



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 广州市公安局番禺分局
有效期限 2023.05.10-2043.05.10

姓名 姜紫越

性别 女 民族 汉

出生 1995 年 5 月 1 日

住址 浙江省衢州市柯城区双港
街道双港路172号



公民身份号码 232700199505010022

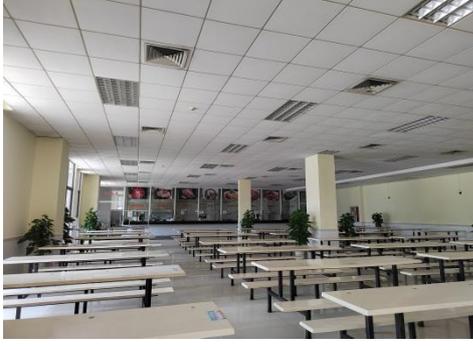


中华人民共和国
居民身份证

签发机关 衢州市公安局柯山分局

有效期限 2021 08.31-2041 08.31

评估对象照片

	
<p>评估对象外观</p>	<p>评估对象内部</p>
	
<p>评估对象内部</p>	<p>评估对象内部</p>
	
<p>评估对象内部</p>	<p>评估对象内部</p>
	
<p>评估对象厂区环境</p>	<p>评估对象厂区环境</p>

评估对象位置图

