

证券代码：002420 证券简称：毅昌科技 公告编号：2025-068

广州毅昌科技股份有限公司 关于控股子公司对外转让资产的公告

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

广州毅昌科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年10月30日召开第六届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于控股子公司对外转让资产的议案》，现将具体情况公告如下：

一、交易概述

为盘活存量工业用地资源并配合自身经营发展规划，公司拟将全资子公司江苏毅昌科技有限公司（以下简称“江苏毅昌”）所属位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧的房屋建（构）筑物以及土地使用权、江苏设计谷科技有限公司（以下简称“江苏设计谷”）所属位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧的房屋建（构）筑物以及土地使用权交由政府收储，该项收储工作由昆山市政府国有资产监督管理办公室的全资孙公司昆山昆开创越资产管理有限公司负责实施。转让价格以评估机构出具的评估报告确定的评估价值合计2.453096亿元为基础，由交易各方协商确定，具体金额以各方签署的正式协议的约定为准，成交价格较评估价值的下调范围不得超过5%，公司董事会提请股东会授权公司管理层全权办理与本次交易有关的全部事

宜。

公司于2025年10月30日召开第六届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于控股子公司对外转让资产的议案》，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交易事项尚需提交股东会审议。

本次交易不构成重大资产重组，不涉及关联交易。交易标的权属清晰、明确，不存在重大法律障碍。

本次交易具有必要性，且依据评估报告和政府文件定价，价格合理，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。本次交易标的权属明确，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍其权属转移的其他情况。

二、交易对方的基本情况

（一）昆山昆开创越资产管理有限公司的基本情况

1. 公司名称：昆山昆开创越资产管理有限公司
2. 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 注册地址：昆山市前进东路1228号
4. 法定代表人：黄逸文
5. 注册资本：321,494.125956万元人民币
6. 统一社会信用代码：91320583MA20W1BE2K
7. 经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理；园区管理

服务；机械设备销售；金属结构销售；建筑材料销售；金属材料销售；玻璃纤维增强塑料制品销售；金属制品销售（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）

8. 主要股东：昆山国创投资集团有限公司，持有昆山昆开创越资产管理有限公司100%股权，昆山市政府国有资产监督管理办公室持有昆山国创投资集团有限公司100%股权。

（二）昆山昆开创越资产管理有限公司系国家政府行政机关昆山市政府国有资产监督管理办公室的全资孙公司，具备履约能力，与公司不存在关联关系，也不属于失信被执行人。

三、江苏毅昌交易标的基本情况及其历史沿革

江苏毅昌交易标的资产为江苏毅昌科技有限公司所属位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧的房屋建（构）筑物以及土地使用权。

（一）房屋建（构）筑物状况

1. 位置状况

评估范围内的房屋建筑物、构筑物位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧。其四至范围为：东为苏州华韵红木家具有限公司，南至江苏设计谷科技有限公司，西临哈工大机器人集团公司，北为龙腾路。

2. 实物状况

（1）房屋建筑物共计 4 项，为 3 号、6 号、8 号厂房、9 号泵房消防水池，评估建筑面积合计 61,616.88 平方米。

其中 3 号、6 号厂房，建于 2012 年，钢混结构，3 号厂房为一层

局部二层，建筑面积为 10319.67 平方米，檐高 12.6 米；6#厂房为二层厂房，檐高约 15 米，建筑面积证载 19960.67 平方米，其中一楼 5,929.00 平方米出租。

8 号厂房建成于 2015 年，为三层钢混结构厂房，檐高约 17.6 米，建筑面积证载 30,983.76 平方米，其中一层 13,600.00 平方米出租。

9 号房为泵房、消防水池，建成于 2016 年 1 月，其中泵房钢混单层结构房屋，建筑面积为 352.78 平方米。消防水池位于地下。

(2) 构筑物共计 5 项，主要为雨棚、路灯附属工程、连廊安装工程、事故应急池等，建成年月约 2011 年至 2022 年不等。

其中应急池长约 24 米，宽 6.3 米，高度 4 米左右，位于地下。

3.房屋建（构）筑物使用功能概况

经现场勘查，总的情况如下：

(1) 基础承载能力：各主要建筑物基础有承载能力，未发现不均匀下沉造成的承重结构开裂现象；

(2) 主体结构：强度较好，各类建、构筑物承重构件和非承重构件具有持续承载力和使用的功能；

(3) 维护结构：房屋建（构）筑物维护结构较好，使用正常；

(4) 屋面使用情况正常，未发现渗漏痕迹；

综上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建（构）筑物均具有持续正常使用的功能。

4.产权状况

评估范围内房屋办理权证，证载权利人为江苏毅昌科技有限公司，

信息如下：

权证编号	坐落	证载房屋建筑面积平方米
昆房权证开发区字第 301155750 号	前进东路 168 号 3 号房	10,319.67
昆房权证开发区字第 301222162 号	前进东路 168 号 6 号房	19,960.67
昆房权证开发区字第 301230557 号	前进东路 168 号 8 号房	30,983.76
昆房权证开发区字第 301230558 号	前进东路 168 号 9 号房	352.78

5.抵押租赁情况

6 号厂房一楼 5,929.00 平方米、8 号厂房一楼 9,600.00 平方米房屋及 4000 平方米钢平台已出租，承租人为江苏汇展新能源科技有限公司，租赁期为 2023.11.1-2026.10.31。

资产均无抵押。

6.房屋取得方式

委估房屋建（构）筑物自建方式取得。

（二）无形资产状况

1.土地位置状况

评估对象土地坐落于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧。其四至范围为：东为苏州华韵红木家具有限公司，南至江苏设计谷科技有限公司，西临哈工大机器人集团公司，北为龙腾路。

2.土地登记状况

《国有土地使用证》证号为“昆国用（2013）DWB448 号”，土地坐落为昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧，登记用地面积 66,667.00 平方米。土地登记用途为工业用地，使用权类型为出让，

土地使用终止日期至 2059 年 12 月 21 日止。

3.土地权利状况

土地使用权属江苏毅昌科技有限公司所有。

资产无抵押。

4.土地来源

该宗地系挂牌出让取得。

5.基础设施状况

该宗地位于昆山经济开发区，距昆山市政府约 10 公里，位于主干道前进路北侧，以上区域地势平坦，形状规则，自然条件较好；所在区域主次干道并重，前进路、东城大道等道路贯穿整个区域，路网密度较大，道路畅通度较好；所在区域为工业区，工业聚集度较高，协作性一般，有三一重机昆山产业园、仁宝视讯电子(昆山)有限公司、昆山龙腾光电有限公司、友达光电(昆山)有限公司等，距离生活区有一定的距离，周围公用设施齐备度较好，区域治安情况良好。评估设定开发程度为红线外六通，红线内土地平整。

6.地上建筑物及附着物状况

宗地内证载登记 4 幢房屋，有证面积为 61,616.88 平方米，围墙、道路等配套齐全。

四、江苏设计谷交易标的基本情况 & 历史沿革

江苏设计谷交易标的资产为江苏设计谷科技有限公司所属位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧的房屋建（构）筑物以及土地使用权。

（一）房屋建（构）筑物状况

1.位置状况

评估范围内的房屋建筑物、构筑物位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧。其四至范围为：东为苏州华韵红木家具有限公司，南至前进东路，西临哈工大机器人集团公司，北为江苏毅昌科技有限公司。

2.实物状况

（1）房屋建筑物共计 3 项，为办公楼、门卫以及锅炉房，评估建筑面积合计 8,818.94 平方米。

办公楼为钢混二层建筑物，建于 2012 年，檐高约 12.6 米，一层部分挑高，二层为办公区域，一层为食堂、办公区域。

（2）构筑物 1 项，主要为吸烟区制作工程，主要为一些钢结构，建成于 2012 年 12 月。

3.房屋建（构）筑物使用功能概况

经现场勘查，总的情况如下：

（1）基础承载能力：各主要建筑物基础有承载能力，未发现不均匀下沉造成的承重结构开裂现象；

（2）主体结构：强度较好，各类建、构筑物承重构件和非承重构件具有持续承载力和使用的功能；

（3）维护结构：房屋建（构）筑物维护结构较好，使用正常；

（4）屋面使用情况正常，未发现渗漏痕迹；

综上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建（构）筑物均具有持续正常使用的功能。

4.产权状况

评估范围内房屋办理权证，证载权利人为江苏设计谷科技有限公司，信息如下：

权证编号	坐落	证载房屋建筑面积 平方米
昆房权证开发区第 301221751 号	前进东路 168 号 2 号房（办公楼）	8,504.39
昆房权证开发区第 301221750 号	前进东路 168 号 1 号房（门卫）	37
昆房权证开发区第 301221752 号	前进东路 168 号 7 号房（辅房泵房）	277.55

5.抵押租赁情况

资产无租赁抵押。

6.房屋取得方式

委估房屋建（构）筑物自建方式取得。

（二）无形资产状况

1.土地位置状况

评估对象土地坐落于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧。其四至范围为：东为苏州华韵红木家具有限公司，南至前进东路，西临哈工大机器人集团公司，北为江苏毅昌科技有限公司。

2.土地登记状况

《国有土地使用证》证号为“昆国用（2013）DWB449 号”，土地坐落为昆山市开发区前进东路北侧、中心河西侧，登记用地面积 33,333.00 平方米。土地登记用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期至 2059 年 12 月 21 日止。

3.土地权利状况

土地使用权属江苏设计谷科技有限公司所有。

资产无抵押。

4.土地来源

该宗地系挂牌出让取得。

5.基础设施状况

该宗地位于昆山经济开发区，距昆山市政府约 10 公里，位于主干道前进路北侧，以上区域地势平坦，形状规则，自然条件较好；所在区域主次干道并重，前进路、东城大道等道路贯穿整个区域，路网密度较大，道路畅通度较好；所在区域为工业区，工业聚集度较高，协作性一般，有三一重机昆山产业园、仁宝视讯电子(昆山)有限公司、昆山龙腾光电有限公司、友达光电(昆山)有限公司等，距离生活区有一定的距离，周围公用设施齐备度较好，区域治安情况良好。评估设定开发程度为红线外六通，红线内土地平整。

6.地上建筑物及附着物状况

宗地内证载登记 3 幢房屋，有证面积为 8,818.94 平方米，围墙、道路等配套齐全。

五、江苏毅昌、江苏设计谷交易标的评估情况

公司已委托中京民信（北京）资产评估有限公司对标的资产进行评估，出具了《江苏毅昌科技有限公司拟资产转让涉及的江苏毅昌科技有限公司部分资产价值资产评估报告》（京信评报字（2025）第 577 号），《江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值资产评估报告》（京信评报字（2025）第

578号），上述两份评估报告的主要评估方法均为重置成本法、市场比较法，对房屋建（构）筑物采取的评估方法均为成本法，对土地使用权采取的评估方法均为市场比较法。

（一）对房屋建（构）筑物采取的成本法评估技术思路

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各类贬值，以此估算建筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

适用公式：

建筑物评估价值 = 重置成本 × 成新率

1、房屋重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本构成包括三部分：建筑物工程费、工程前期费用及其他费用、资金成本。

（1）建（构）筑物工程费

综合造价由建筑安装工程费、装修、附属配套等费用组成。

评估人员从广联达指标网公布的单项工程指标中选取同地区与评估项目结构特征、建筑面积、层数、层高和装修标准等类似的房屋类别工程造价指标，调整与被评估项目的差异因素，求取工程造价。

类似的房屋类别对于评估项目与其之间的差异因素调整系数主要参考《资产评估常用数据与参数手册》第二版中的有关参数。

（2）工程前期费用及其他费用

根据国家规划建设主管部门的相关规定和当地的各项收费标准确定。具体收费项目包括勘察设计费、工程建设监理费、环境评价咨询费、招标代理服务收费、项目建设管理费等。

(3) 资金成本

即建(构)筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本,以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数,假定房屋建(构)筑物重新建造时其资金投入为均匀投入,资金利息率按同期银行市场报价利率(LPR)进行计算。

2、成新率的确定

(1) 建筑物成新率的确定

建筑物成新率的测算采用年限法和打分法两种方法,分别确定理论成新率和勘察成新率,经加权平均确定综合成新率。

理论成新率(%) = $[1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})] \times 100\%$

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分,内外墙面装修、门窗等装饰部分各占建筑物造价比重确定其标准分值;再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值,根据此分值确定整个建筑物的完好分值,计算该建筑物的现场勘察成新率。

现场勘察成新率(%) = 结构部分合计得分 × 结构部分权重 + 装修部分合计得分 × 装修部分权重 + 设备部分合计得分 × 设备部分权重

综合成新率（%）=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

（2）构筑物成新率的确定

构筑物成新率的测算采用年限法

成新率（%）=[1-（1-残值率）×（已使用年限/耐用年限）]
×100%

（二）对土地使用权采取的市场比较法评估技术思路

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

（三）评估结论

江苏毅昌科技有限公司拟资产转让涉及的江苏毅昌科技有限公司部分资产价值的评估结论：在前述评估目的下，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，江苏毅昌科技有限公司所属部分资产于评估基准日 2025 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 18,973.13 万元，评估增值 12,810.89 万元，增值率为 207.89%。评估结果分类汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率(%)
房屋建（构）筑物	4,596.83	10,773.09	6,176.26	134.36
土地使用权	1,565.41	8,200.04	6,634.63	423.83
合计	6,162.24	18,973.13	12,810.89	207.89

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值的评估结论：在前述评估目的下，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，江苏设计谷科技有限公司所属部分资产于评估基准日 2025 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 5,557.83 万元，评估增值 4,285.90 万元，增值率为 336.96%。评估结果分类汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率(%)
房屋建（构）筑物	489.22	1,457.87	968.65	198.00
土地使用权	782.71	4,099.96	3,317.25	423.82
合计	1,271.93	5,557.83	4,285.90	336.96

中京民信（北京）资产评估有限公司符合《证券法》规定的具备相应从业资质的资产评估机构，其从事过证券服务业务。

五、签订的协议主要内容

《江苏毅昌科技有限公司、江苏设计谷科技有限公司与昆山昆开创越资产管理有限公司资产转让协议》的主要内容如下：

（一）甲方（转让方）：江苏毅昌科技有限公司、江苏设计谷科技有限公司，上述两家公司在本协议中合称“甲方”。

（二）乙方（受让方）：昆山昆开创越资产管理有限公司。

（三）成交金额：以评估机构出具的评估报告确定的评估价值 2.453096 亿元为基础，由交易各方协商确定，具体金额以各方签署的正式协议的约定为准，成交价格较评估价值的下调范围不得超过 5%。

（四）支付方式：现金。

（五）支付期限或分期付款的安排：乙方应在本协议签署后 15 个工作日内，且乙方收到甲方开具的标的资产 15% 转让对价收据后向甲方支付第一笔转让对价款。甲方在收到乙方第一笔转让对价后 90 个工作日内配合乙方完成标的资产过户登记至乙方的手续。如因特殊原因无法完成的，甲方需要向乙方书面申请且乙方书面回复后可延长，延长的时间以乙方书面回复的时间为准。

甲方完成土壤检测，递交产权变更材料至房产交易中心后，乙方收到甲方开具的标的资产全额增值税专用发票后 15 个工作日内，向甲方支付第二笔转让对价款（35% 转让对价）。

在标的资产转让完成日（即标的资产完成过户登记，以乙方拿到不动产证为准）后 3 个工作日内，甲乙双方完成附件 1 所列资产的交接。自交接日起，乙方收到甲方开具的标的资产 30% 转让对价收据后 15 个工作日内，向甲方支付第三笔转让对价款（30% 转让对价）。

剩余标的资产 20% 转让对价作为尾款，自完成附件 2 所列资产的书面交接手续后，甲方开具标的资产 20% 转让对价收据，自乙方收到

收据后 15 个工作日内，向甲方支付第四笔转让对价款。

（六）先决条件：本协议乙方收购甲方合法拥有完全权能的标的资产应具备以下先决条件：

1.甲方将持有标的资产转让给乙方不存在障碍，甲方董事会及股东会对该事项均不持有异议，且已决议通过该事项。

2.乙方完成相应评估备案及相应内部审批手续。

3.甲方需向乙方提供全部地块满足《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）的第二类用地要求的土壤污染调查报告附专家意见，并确保已将上述材料报备苏州市昆山生态环境局。

（七）生效：甲、乙双方一致同意，本协议在同时满足以下条件后生效：

1.甲方法定代表人或其授权代表签字（章）、盖（公）章；

2.乙方法定代表人或其授权代表签字（章）、盖（公）章；

3.甲方董事会及股东决议批准本协议；

4.本协议中任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其他条款的有效性。

（八）完成交易需政府批准。

六、交易的其他安排

本次出售资产不涉及人员安置、债务重组等情况，交易完成后不产生关联交易。本次交易不存在上市公司股权转让或者高层人事变动计划等其他安排。本次交易后所得款项将用于补充流动资金及公司主

营业务投入。

七、出售资产的目的和对公司的影响

本次交易主要基于公司的发展战略和规划，进一步优化公司的资源配置，同时配合提高昆山市内土地资源的利用率。本次交易能够为公司经营发展提供资金支持，增加公司的现金流，增强公司资产的流动性，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

公司将持续督促相关部门支付土地收回补偿款，积极配合政府做好土地收回事宜，并根据该事项进展及时履行信息披露义务。

八、风险提示

（一）本次交易还涉及资产过户等行政审批手续，能否顺利及时过户尚存不确定性。

（二）若在交易过程中出现目前未预知的重大影响事项，将可能导致本次交易方案的调整，相关调整可能导致本次交易被暂停、终止或取消。

（三）本次交易预计在 2025 年度完成，对公司 2025 年度当期净利润的影响需结合后续标的资产变更登记、收款等综合情况而确定，因此，本次交易对公司 2025 年度当期利润的影响尚存在不确定性。

九、备查文件

（一）经与会董事签字并加盖董事会印章的第六届董事会第二十五次会议决议。

（二）《江苏毅昌科技有限公司、江苏设计谷科技有限公司与昆山昆开创越资产管理有限公司资产转让协议》

（三）《江苏毅昌科技有限公司拟资产转让涉及的江苏毅昌科技有限公司部分资产价值资产评估报告》（京信评报字（2025）第 577 号）

（四）《江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值资产评估报告》（京信评报字（2025）第 578 号）

（五）上市公司交易情况概述表。

特此公告。

广州毅昌科技股份有限公司董事会

2025 年 11 月 1 日