

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产
所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块
一宗土地使用权及地上附着物市场价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2025)第 85119 号

(共一册 第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年七月二十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111030005202500856
合同编号：	2025-HT1374
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	卓信大华评报字(2025)第85119号
报告名称：	江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产所涉及汕头市台商投资区濠江片D03单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物市场价值资产评估报告
评估结论：	117,657,677.00元
评估报告日：	2025年07月24日
评估机构名称：	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员：	赵婉青（资产评估师） 正式会员 编号：61180019 撒大刚（资产评估师） 正式会员 编号：61060012
赵婉青、撒大刚已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人暨产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	20
资产评估报告附件	22

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人

不存在偏见。

六、资产评估师仅对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产 所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块 一宗土地使用权及地上附着物市场价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受江西沐邦高科股份有限公司的委托，对江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

评估目的：本次评估目的是对江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产之经济行为所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物在评估基准日 2025 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物市场价值；评估范围为江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产所涉及的房屋建筑物和土地使用权。委估资产账面净值 10,479.08 万元。评估范围的具体内容以广东邦宝益智玩具有限公司提供的资产评估申报表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

评估方法：成本法、市场法。

评估结论：经评估，委估资产账面价值 10,479.08 万元，评估价值 11,765.77 万元，评估增值 1,286.69 万元，增值率 12.28%，本次评估结论为不含增值税价。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使

用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

**江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产
所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块
一宗土地使用权及地上附着物市场价值
资产评估报告正文**
卓信大华评报字(2025)第 85119 号

江西沐邦高科股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物在 2025 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为江西沐邦高科股份有限公司，产权持有人为广东邦宝益智玩具有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

统一社会信用代码：91440500752874130F

企业名称：江西沐邦高科股份有限公司

类 型：股份有限公司(港澳台投资、上市)

法定代表人：廖志远

注册资本：43,364.1524 万(元)

成立日期：2003-08-18

住 所：江西省南昌市安义县工业园区东阳大道 18 号

经营范围：许可项目：出版物批发，出版物零售，第二类医疗器械生产，第三类医疗器械生产，第三类医疗器械经营，消毒剂生产（不含危险化学品），药品生产（不含中药饮片的蒸、炒、炙、煅等炮制技术的应用及中成药保密处方产品的生产），药品批发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：玩具销售，玩具制造，玩具、动漫及游艺用品销售，体育用品及器材零售，文具制造，服装制造，橡胶制品制造，模具制造，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），数字文化创意内容应用服务，软件开发，数字内容制作服务（不含出版发行），专业设计服务，图文设计制作，平面设计，第一类医疗器械生产，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，消毒剂销售（不含危险化学品），非金属矿物制品制造，非金属矿及制品销售，电子专用材料制造，铸造机械制造，电子专用材料销售，铸造机械销售，光伏设备及元器件制造，光伏设备及元器件销售，非金属废料和碎屑加工处理，再生资源加工，货物进出口，技术进出口（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）

（二）产权持有人

企业名称：广东邦宝益智玩具有限公司

统一社会信用代码：91440500MA4X2MAH8R

法定住所：汕头市金平区潮汕路金园工业城 13-09 片区

经营场所：汕头市金平区潮汕路金园工业城 13-09 片区

法定代表人：吴锭辉

注册资本：8,000 万(元)

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：玩具制造；文具制造；模具制造；塑料制品制造；医护人员

防护用品生产（I类医疗器械）；医用包装材料制造；服务消费机器人制造；玩具销售；模具销售；塑料制品销售；医护人员防护用品批发，医护人员防护用品零售；玩具、动漫及游艺用品销售；智能机器人销售；电子产品销售；文具用品零售；文具用品批发；消毒剂销售（不含危险化学品）；包装材料及制品销售；医用口罩批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；住房租赁，非居住房地产租赁；机械设备租赁；医护人员防护用品生产（II类医疗器械）；消毒剂生产（不含危险化学品）；第三类医疗器械经营；出版物批发；出版物零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；体验式拓展活动及策划；智能机器人的研发；旅游开发项目策划咨询；软件开发；工业设计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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）。

（三）委托人与产权持有人关系

本项目委托人为江西沐邦高科股份有限公司，产权持有人为广东邦宝益智玩具有限公司，广东邦宝益智玩具有限公司为江西沐邦高科股份有限公司全资子公司。

二、评估目的

本次评估目的是对江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产之经济行为所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物在评估基准日 2025 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人指定的江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产所涉

及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物市场价值。

评估范围为江西沐邦高科股份有限公司拟处置资产所涉及的房屋建筑物和土地使用权。委估资产账面净值 10,479.08 万元。评估范围的具体内容以广东邦宝益智玩具有限公司提供的资产评估申报表为准。

资产权属状况

1、固定资产

(1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围内的建筑物类共计 11 项，资产位于汕头市濠江区河浦大道与安海路交叉口，建筑总面积为 60,132.73 平方米，钢混结构，房屋层数 1--7 层，主要为达濠厂房（宿舍和食堂及多功能厅）、濠江厂房-A 座(工厂)、濠江厂房-B 座(工厂)、濠江厂房-C 座(门房)、达濠厂房-D 座（办公楼）等。主要的房屋建筑物建成于 1998 年至 2017 年，厂房内配套消防：安装火灾自动报警，气体灭火系统，室外消火栓系统，消防水池配件系统，水、电等设施齐全。企业已提供了房屋不动产证，证载权利人为广东邦宝益智玩具有限公司，不存在任何产权纠纷及相关债务，无抵押、担保、诉讼等事项。

2、土地使用权

土地使用权 1 宗地，为广东邦宝益智玩具有限公司用地，证载面积 44,330.38 平方米，实际用地面积 39,111.16 平方米， 国有土地使用证编号、土地权利人、座落、四至、地类（用途）、使用权类型、面积等待估宗地基本情况详见下表。

序号	国有土地使用证编号	土地权利人	座落	四至	地类（用途）	使用权类型	证载面积（m ² ）	实际用地面积（m ² ）
1	粤（2022）濠江区不动产权第 0005535 号	广东邦宝益智玩具有限公司	汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块	东至道路、南临道路、西至厂区、北至厂区	工业用地	出让	44,330.38	39,111.16

待估宗地土地所有权属于国家。广东邦宝益智玩具有限公司以购买方式取得待估宗地的国有建设用地使用权，截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日时待估宗地土地使用权无他权属清晰，无抵押、质押、担保、诉讼等事项。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 6 月 30 日，由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、资产评估业务委托书。

（二）主要法律、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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）
- 5、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 6、《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修订，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；
- 7、财政部令 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 8、财政部令 33 号《企业会计准则——基本准则》、财政部令 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》；
- 9、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 10、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
- 8、中评协【2017】38 号《资产评估执业准则-不动产》；
- 9、中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；

- 10、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

- 1、房屋不动产权证书；
- 2、产权持有人提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

（五）取价依据

- 1、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 2、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 3、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 4、财政部令【2016】第81号《基本建设财务规则》；
- 5、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 6、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额2018》；
- 7、《广东省通用安装工程综合定额2018》；
- 8、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 9、与企业取得的有关合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 4、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- 5、中评协【2021】30号《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》；
- 6、中评协【2019】39号《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》；

- 7、产权持有人提供的资产评估申报明细表；
- 8、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 9、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估专业人员执行单项资产评估业务，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、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

（二）评估方法适用性分析

（1）固定资产-建筑物类

本次纳入评估范围内的资产均为企业自建，且主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，因周边类似的房地产售卖市场不活跃，很难找到具有可比性的交易案例，采用市场法评估存在较大难度，故不宜采用市场法进行评估。周边类似的房地产租赁市场不活跃，很难找到房地产租赁交易案例，采用收益法评估存在较大难度，故不宜采用收益法进行评估。综上，对此类资产适宜采用成本法评估，以不含税价值确定评估价值。

（2）无形资产-土地使用权

根据现场勘查索取资料和资产评估专业人员掌握的市场地价资料，经过实地勘察和分析，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，考虑到近年来汕头市土地市场相对较为活跃，与待估宗地所处的相同或类似的区域范围内可以搜集到多宗工业用地的交易实例，故适宜选择市场比较法。待估宗地所处位置属于汕头市规划用地范围内，虽然待估宗地当地有已经公布的征地成本统计资料，但由于公布时间较早，待估宗地周边土地资源紧张，价格变化较大，因此已有征收成本不能反映待估宗地正常市场价值，故不适宜选择成本逼近法。待估宗地位于汕头市基准地价覆盖范围内，可以通过基准地价测算真实反映待估对象所在区域的地价水平，故本次评估采用基准地价系数修正法评估。待估宗地为工业用地，土地收益难以准确剥离确定，故不适宜选择收益还原法。同时宗地再投资开发潜力不大，故不适宜选择剩余法。

综上所述本次无形资产-土地使用权评估选择市场法、基准地价系数修正法。

(三) 评定过程

1、建筑物类-固定资产等

本次纳入评估范围内的资产均为企业自建，且主要用于生产及办公用房，结合委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估。以评估基准日该地区的建筑工程建设定额及费用定额对委托评估的房屋建筑物，主要采用重置成本法，即以现在的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新建造和评估房屋建筑物使用功能一样的建筑所投入的各项费用之和，运用典型工程重置核算法，确定重置基价。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

估价对象建安工程费用的确定依据广东省建筑安装工程定额及费用定额。参照同类其他工程造价水平，结合建（构）筑物的结构、层高、地基以及使用功能方面等因素，将工程结算时的建筑安装工程费调整为基准日的建筑安装工程费。

建筑安装工程费用是由土建装饰工程、电气装置安装等专业工程费用所组成。同时，建筑安装工程费用中亦包括了建筑安装直接费、其它直接费、现场经费及施工企业承建所包括的各项取费、政策性取费、利润、税金等。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

重置成本=（建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+利润）-可抵扣增值税

B、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

（a）年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

（b）勘察法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘察法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

（c）综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

2、土地使用权

市场比较法评估：

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V—估价宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

基准地价修正法：

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式如下：

工业用地单位地面地价= (工业用地级别基准地价±土地开发程度修正值) × (1+区域因素修正系数之和) ×土地剩余使用年期修正系数×容积率修正系数× (1+其他个别因素修正系数之和) ×工业用地期日修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)委托人为实现处置资产之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对该经济行为所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物市场价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向产权持有人提供资产评估所需申报资料，指导产权持有人清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的现状，分析评估对象的具体情况，收集相关资料，核实企业申报的评估资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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作出理智的判断。

3、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

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，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、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被委估资产造成重大不利影响。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得及处置过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人应用于拟处置资产之目的所涉及汕头市台商投资区濠江片 D03 单元东南侧地块一宗土地使用权及地上附着物在 2025 年 6 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

经评估，委估资产账面价值**10,479.08**万元，评估价值**11,765.77**万元，评估增值**1,286.69**万元，增值率**12.28 %**，本次评估结论为不含增值税价。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起**一年有效**，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

本次评估不存在利用或引用外部机构报告的情况。

（二）权属瑕疵事项

本次评估的房屋建筑物，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若主管机构测量面积与本次评估报告书所用面积不一致时，应以机构测定面积为准，并对本次评估结论进行相应调整。

截至评估基准日被评估单位以下房屋建筑物，尚未办理房屋产权证，本次评估未考虑办证所需费用，具体情况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	无	濠江厂房-C座(门房)	钢筋混凝土	2017年9月	113.7

（三）本次土地使用权评估，企业提供的不动产权证书证载土地面积为44,330.38平方米，根据企业提供的《汕头市台商投资区濠江片控制性详细规划(修编)》以及【2013】濠发规地选字第038号规划要求，该地块实际用地面积是39,111.16平方米，本次评估最终土地面积以39,111.16平方米测算为准，提醒报告使用人关注。

（四）根据产权持有人提供的情况说明显示，纳入本次评估的土地使用权剩余年限短于房屋建筑物剩余使用年限，且土地到期后房屋不会被无偿收回。因此本次评估按照房屋剩余年限估算价值，未考虑土地到期后对房屋价值的影响，特此提醒报告使用人注意。

（五）依据《资产评估对象法律权属指导意见》，广东邦宝益智玩具有限公司应当提供评估对象的法律权属等资料，并对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（六）对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（七）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（八）截止本次评估报告日，评估人员尚未取得本次评估目的所对应的诸如公司董事会决议、股东大会决议、管理层会议纪要以及有关上级单位的批复文件等经济行为文件，该经济行为最终能否实现，尚需产权持有人取得上级主管单位的批复后或按照章程规定的程序执行后方可处置，提请资产评估报告使用人关注。

（九）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量、面积等发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生

明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二）资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（五）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 7 月 24 日。

(本页无正文)

资产评估师: 赵婉青 (赵婉青)

正式执业会员
资产评估师
赵婉青
61180019

资产评估师: 撒大刚 (撒大刚)

正式执业会员
资产评估师
撒大刚
61060012

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年七月二十四日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有人营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和产权持有人的承诺函；
- 附件五、签字资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京卓信大华资产评估有限公司单位会员证书复印件；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司正式执业会员证书复印件；
- 附件十、资产评估委托合同；