

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202400114
合同编号:	H-HZ24-000180
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2024〕67号
报告名称:	山子科技股份有限公司拟进行股权转让涉及的宁波银亿房地产开发有限公司（模拟体）股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	31,172,486.92元
评估报告日:	2024年03月02日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	周越（资产评估师） 会员编号：33030100 柴铭闽（资产评估师） 会员编号：33000333
 (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：2024年03月08日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山子高科技股份有限公司拟进行股权转让涉及的
宁波银亿房地产开发有限公司（模拟体）
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2024〕67号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二四年三月二日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	1
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	24
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	33
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	59
十三、资产评估报告日	60
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日审计报告	61
二、资产评估机构营业执照	67
三、资产评估机构备案公告	68
四、资产评估机构从事证券服务业务备案名单	69
五、签名资产评估师职业资格证书登记卡	70
六、评估对象涉及的主要权属证明资料清单	72
七、委托人、被评估单位的承诺函	76
八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	78
评估结果汇总表及明细表	79

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、行政法规规定及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。

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、负债清单由委托人、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、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、资产评估专业人员已经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关注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。

山子高科技股份有限公司拟进行股权转让涉及的 宁波银亿房地产开发有限公司（模拟体） 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕67号

摘要

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山子高科技股份有限公司（以下简称山子股份），被评估单位为宁波银亿房地产开发有限公司（以下简称宁波银亿房产）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

因山子股份拟转让宁波银亿房产及部分下属公司的股权，已编制了拟转让的宁波银亿房产模拟主体（合并）财务报表，为此需要对宁波银亿房产在评估基准日的（模拟体）股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供宁波银亿房产（模拟体）股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的宁波银亿房产（模拟体）的股东全部权益。

评估范围为宁波银亿房产申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2023年12月31日的模拟全部资产及相关负债。按照宁波银亿房产提供的经审计的2023年12月31日模拟母公司财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为4,952,444,963.56元、3,514,438,600.84元和1,438,006,362.72元。

按照宁波银亿房产提供的经审计的2023年12月31日模拟合并会计报表反映，资产、负债、所有者权益及归属于母公司的所有者权益的账面价值分别为3,352,193,537.80元、3,223,634,748.46元、128,558,789.34元和12,428,583.62元。

模拟体范围列表如下：

序号	公司名称	宁波银亿房地产开发有限公司穿透持股比例	备注
1	宁波银亿房地产开发有限公司		模拟合并体
2	宁波银亿建设开发有限公司	100%	一级子公司
3	宁波银亿置业有限公司	100%	一级子公司
4	宁波市镇海银亿房产开发有限公司	100%	一级子公司
5	宁波矮柳置业有限公司	72.0359%	一级子公司
6	象山银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
7	舟山鲁家峙投资发展有限公司	67%	一级子公司
8	上海悠金珐码信息科技有限公司	100%	一级子公司
9	南京中兆置业投资有限公司	100%	二级子公司
10	南昌市银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
11	大庆银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
12	北京同景兴业投资有限公司	100%	二级子公司
13	宁波银隆商业管理咨询有限公司	100%	二级子公司
14	宁波银策房地产销售代理服务有限公司	100%	一级子公司
15	宁波银亿筑城房地产开发有限公司	100%	一级子公司
16	南京银亿建设发展有限公司	100%	一级子公司
17	南昌银亿物业服务有限公司	100%	二级子公司
18	大庆同景投资咨询有限公司	100%	三级子公司
19	慈溪恒康投资有限公司	100%	一级子公司
20	宁波富田置业有限公司	70%	一级子公司
21	余姚银亿四明广场新华联百货有限公司	100%	三级子公司
22	南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司	100%	一级子公司
23	宁波银胜房地产销售代理有限公司	100%	二级子公司
24	新疆银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
25	上海宁涌商业管理咨询有限公司	100%	三级子公司
26	上海迎碧投资管理有限公司	50.56%	三级子公司
27	上海碧桂园物业发展有限公司	50.00%	四级子公司
28	宁波银亿时代房地产开发有限公司	100%	一级子公司
29	江西银洪房地产开发有限公司	55%	二级子公司
30	高安市天鑫置业投资有限公司	80%	一级子公司
31	杭州银睿房地产开发有限责任公司	51%	一级子公司
32	上海特锐诺信息科技有限公司	100%	二级子公司
33	杭州天锲企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	49.93%（按实收资本出资比例为53.6078%）	二级参股公司
34	宁波荣耀置业有限公司	100%	模拟置出
35	余姚银亿房地产开发有限公司	100%	模拟置出
36	宁波海尚大酒店有限公司	100%	模拟置出

序号	公司名称	宁波银亿房地产开发有限公司穿透持股比例	备注
37	余姚银亿商业管理有限公司	100%	模拟置出
38	宁波银亿海尚酒店投资有限公司	100%	模拟置出
39	呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司	100%	模拟置出
40	宁波银亿世纪投资有限公司	100%	模拟置出
41	宁波江北银亿房地产开发有限公司	51%	模拟置出
42	宁波银亿通达商业管理有限公司	100%	模拟置出
43	宁波银亿新城置业有限公司	65%	模拟置出
44	银亿地产(香港)投资控股有限公司	100%	模拟置出

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

宁波银亿房产股东全部权益的评估价值为 31,172,486.92 元（大写为叁仟壹佰壹拾柒万贰仟肆佰捌拾陆元玖角贰分），与母公司股东权益的账面价值 1,438,006,362.72 元相比，评估减值 1,406,833,875.80 元，减值率为 97.83%；与合并报表中归属于母公司所有者权益的账面价值 12,428,583.62 元相比，评估增值 18,743,903.30 元，增值率为 150.81%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对本次股权转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

对评估结论有重大影响的事项参见正文。

资产评估报告的使用限制说明和特别事项说明请参阅资产评估报告正文。

山子高科技股份有限公司拟进行股权转让涉及的 宁波银亿房地产开发有限公司（模拟体） 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕67号

山子高科技股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让涉及的宁波银亿房地产开发有限公司（模拟体）股东全部权益在2023年12月31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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：山子高科技股份有限公司（以下简称山子股份）
2. 住所：甘肃省兰州市城关区高新技术开发区张苏滩 573 号八楼
3. 法定代表人：叶骥
4. 注册资本：玖拾玖亿玖仟柒佰肆拾柒万零捌佰捌拾捌元整
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91620000710207508J
7. 登记机关：甘肃省市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；道路机动车辆生产。（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）

一般项目：物业管理；建筑材料销售；住房租赁；园林绿化工程施工；规划设计管理；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；以自有资金从事投资活动；汽车

零部件研发；工程和技术研究和试验发展；新能源汽车生产测试设备销售；汽车零部件及配件制造；汽车零部件零售；汽车零部件批发；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；汽车装饰用品制造；汽车装饰用品销售；电车制造；新能源汽车整车销售；智能车载设备制造；智能车载设备销售；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；智能无人飞行器制造；智能无人飞行器销售；智能机器人的研发；人工智能硬件销售；智能机器人销售；电力电子元器件制造；电力电子元器件销售；电子专用设备制造；导航终端制造；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；货币专用设备制造；集成电路制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：宁波银亿房地产开发有限公司（以下简称宁波银亿房产）
2. 住所：宁波保税区国际发展大厦 404B
3. 法定代表人：方宇
4. 注册资本：壹拾捌亿柒仟肆佰零伍万元整
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330201610267335W
7. 登记机关：宁波市北仑区市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发、经营；物业管理；装饰装修；房屋出租；建筑材料及装潢材料的批发、零售；企业管理咨询；房地产投资咨询服务。（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）

二）企业历史沿革

宁波银亿房产（原名宁波保税区银亿房地产开发有限公司）成立于1994年12月6日，初始注册资本为人民币2,000万元，成立时股东和出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股 东 名 称	出 资 额	出 资 比 例
宁波市财政财务开发公司	1,000	50.00%
香港越新实业公司	1,000	50.00%
合 计	2,000	100.00%

1998年4月，香港越新实业公司将持有的宁波银亿房产股权全部转让给香港银

源发展有限公司, 1998年6月, 宁波市财政财务开发公司将持有的宁波银亿房产股权全部转让给宁波保税区银通房地产开发有限公司, 本次股权转让后公司注册资本2,000万元, 其中: 宁波保税区银通房地产开发有限公司出资人民币1,000万元, 占注册资本的50%; 香港银源发展有限公司出资人民币1,000万元, 占注册资本的50%。

2001年7月, 宁波保税区银通房地产开发有限公司将其持有的宁波银亿房产50%股权分别转让给香港银源发展有限公司、宁波保税区宝鼎房地产开发公司, 本次股权转让后宁波银亿房产的注册资本和股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
香港银源发展有限公司	1,800	90.00%
宁波保税区宝鼎房地产开发公司	200	10.00%
合计	2,000	100.00%

2004年9月, 宁波保税区宝鼎房地产开发有限公司将持有的全部股权转让给宁波舜龙电业有限公司。本次股权转让后宁波银亿房产的注册资本和股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
香港银源发展有限公司	1,800	90.00%
宁波舜龙电业有限公司	200	10.00%
合计	2,000	100.00%

2004年9月, 根据公司股东会决议, 公司增加注册资本3,280万元, 由香港银源发展有限公司与宁波舜龙电业有限公司共同出资。公司已于2004年11月30日完成工商变更手续。本次增资后宁波银亿房产的注册资本为人民币5,280万元, 股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
香港银源发展有限公司	4,752	90.00%
宁波舜龙电业有限公司	528	10.00%
合计	5,280	100.00%

2008年7月, 根据公司股东会决议, 公司增加注册资本人民币37,125万元, 由香港银源发展有限公司与宁波舜龙电业有限公司共同出资。公司已于2008年7月7日完成工商变更手续。本次增资后宁波银亿房产的注册资本为人民币42,405万元, 股

权结构如下：

金额单位：人民币万元

股 东 名 称	出 资 额	出 资 比 例
香港银源发展有限公司	38,164.50	90.00%
宁波舜龙电业有限公司	4,240.50	10.00%
合 计	42,405.00	100.00%

2009年7月，香港银源发展有限公司、宁波舜龙电业有限公司将持有的宁波银亿房产全部股权转让给宁波银源储运有限公司。本次股权转让后宁波银亿房产成为宁波银源储运有限公司的全资子公司。

2009年7月，宁波银源储运有限公司将持有的宁波银亿房产全部股权转让给宁波银亿控股有限公司。

2011年5月，宁波银亿控股有限公司将持有的宁波银亿房产全部股权转让给甘肃兰光科技股份有限公司。

2012年5月，甘肃兰光科技股份有限公司将持有的宁波银亿房产全部股权转让给银亿房地产股份有限公司（2018年3月更名为银亿股份有限公司，2023年1月更名为山子高科技股份有限公司，以下简称山子股份）。

2022年11月，根据公司股东会决议，公司增加注册资本人民币100,000万元，由山子股份出资。

2023年12月，根据公司股东会决议，公司增加注册资本人民币45,000万元，由山子股份出资。

截至评估基准日，宁波银亿房产的注册资本为人民币187,405万元，为山子股份的全资子公司。

三）被评估单位前三年及模拟的截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

1. 合并财务报表

金额单位：人民币元

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	10,610,024,480.07	8,618,293,183.97	8,376,213,492.83	3,352,193,537.80
总负债	10,627,650,617.10	8,939,800,074.69	8,238,038,399.73	3,223,634,748.46
所有者权益	-17,626,137.03	-321,506,890.72	138,175,093.10	128,558,789.34
归属于母公司所有者权益	-203,609,558.12	-398,900,611.82	88,834,770.24	12,428,583.62
项目名称	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	4,895,340,813.33	1,477,817,768.86	557,831,729.24	709,813,088.13
营业成本	3,738,782,020.47	1,304,343,525.28	549,978,040.69	636,202,094.92

利润总额	624,101,330.06	-644,522,444.05	-624,835,321.30	-473,165,597.12
净利润	410,057,803.26	-662,948,162.61	-595,257,436.77	-480,471,118.72
归属于母公司所有者的净利润	404,310,133.27	-600,654,335.28	-548,656,270.88	-475,268,655.25

2. 母公司财务报表

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	10,077,272,525.22	7,832,287,032.29	6,344,961,543.80	4,952,444,963.56
总负债	8,623,664,049.41	7,415,194,424.08	4,554,564,423.30	3,514,438,600.84
所有者权益	1,453,608,475.81	417,092,608.21	1,790,397,120.50	1,438,006,362.72
项目名称	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	34,055,162.75	16,622,990.05	30,045,278.97	8,388,806.38
营业成本	29,939,419.85	21,120,972.72	44,746,920.54	8,406,055.47
利润总额	38,009,569.43	-1,036,509,048.70	373,304,512.29	-254,608,142.92
净利润	38,009,569.43	-1,036,515,867.60	373,304,512.29	-254,608,142.92

上述2020-2022年度的财务报表及评估基准日的模拟（合并）财务报表均已经注册会计师审计，并出具了无保留意见的审计报告。

四）被评估单位概况

宁波银亿房产系山子股份的全资子公司，主要从事房地产开发及经营业务，拥有国家一级房地产资质，不含未建账、营业执照吊销未注销及投资回收存在不确定性的下属企业，列入本次模拟体的下属公司共32家，其中23家全资子公司（合并范围内）、8家控股子公司和1家参股公司（企业），具体如下：

序号	公司名称	简称	宁波银亿房产穿透持股比例
1	宁波银亿建设开发有限公司	宁波银亿建设	100%
2	宁波银亿置业有限公司	宁波银亿置业	100%
3	宁波市镇海银亿房地产开发有限公司	镇海银亿房产	100%
4	宁波矮柳置业有限公司	宁波矮柳置业	72.0359%
5	象山银亿房地产开发有限公司	象山银亿房产	100%
6	舟山鲁家峙投资发展有限公司	鲁家峙投资	67%
7	上海悠金珺码信息科技有限公司	上海悠金珺码	100%
8	南京中兆置业投资有限公司	南京中兆置业	100%
9	南昌市银亿房地产开发有限公司	南昌银亿房产	100%
10	大庆银亿房地产开发有限公司	大庆银亿房产	100%
11	北京同景兴业投资有限公司	北京同景投资	100%
12	宁波银隆商业管理咨询有限公司	宁波银隆咨询	100%
13	宁波银策房地产销售代理服务有限公司	宁波银策销代	100%
14	宁波银亿筑城房地产开发有限公司	宁波银亿筑城	100%
15	南京银亿建设发展有限公司	南京银亿建设	100%
16	南昌银亿物业服务有限公司	南昌银亿物业	100%

序号	公司名称	简称	宁波银亿房产穿透持股比例
17	大庆同景投资咨询有限公司	大庆同景咨询	100%
18	慈溪恒康投资有限公司	慈溪恒康投资	100%
19	宁波富田置业有限公司	宁波富田置业	70%
20	余姚银亿四明广场新华联百货有限公司	余姚银亿百货	100%
21	南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司	南昌九龙湖	100%
22	宁波银胜房地产销售代理有限公司	宁波银胜销代	100%
23	新疆银亿房地产开发有限公司	新疆银亿房产	100%
24	上海宁涌商业管理咨询有限公司	上海宁涌商管	100%
25	上海迎碧投资管理有限公司	上海迎碧投资	50.56%
26	上海碧桂园物业发展有限公司	上海碧桂园物业	50.00%
27	宁波银亿时代房地产开发有限公司	宁波银亿时代房产	100%
28	江西银洪房地产开发有限公司	江西银洪房产	55%
29	高安市天鑫置业投资有限公司	高安市天鑫置业	80%
30	杭州银睿房地产开发有限责任公司	杭州银睿	51%
31	上海特锐诺信息科技有限公司	上海特锐诺	100%
32	杭州天锲企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	杭州天锲	49.93%（按实收资本出资比例为 53.6078%）

宁波银亿房产本级在持的房地产主要为尚未销售的东岸名邸办公用房、商业用房及车位、保税区发展大厦、北京大厦等商业用房及金汇大厦、慈溪上府、日湖花园、时代华庭、新世境花苑、世纪广场车位等物业。其中，开发产品主要系已开发完成的东岸名邸项目（商铺、办公楼及车位）及金汇大厦项目尚未销售的车位；周转用房主要系公司从关联方或外部购入的用于周转的房产（商铺、办公楼及车位）；房屋建筑物主要系保税区发展大厦、北京大厦等商业办公用房及车库。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的母公司，本次拟转让持有的被评估单位股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

因山子股份拟转让宁波银亿房产及部分下属公司的股权，已编制了拟转让的宁波银亿房产模拟主体（合并）财务报表，为此需要对宁波银亿房产在评估基准日的（模拟体）股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供宁波银亿房产（模拟体）股东全部权益价值

的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的宁波银亿房产（模拟体）的股东全部权益。

评估范围为宁波银亿房产申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2023 年 12 月 31 日的模拟全部资产及相关负债。按照宁波银亿房产提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日模拟母公司财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 4,952,444,963.56 元、3,514,438,600.84 元和 1,438,006,362.72 元。按照宁波银亿房产提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日模拟合并会计报表反映，资产、负债、所有者权益及归属于母公司的所有者权益的账面价值分别为 3,352,193,537.80 元、3,223,634,748.46 元、128,558,789.34 元和 12,428,583.62 元。

模拟体范围列表如下：

序号	公司名称	宁波银亿房地产开发有限公司 公司穿透持股比例	备注
1	宁波银亿房地产开发有限公司		模拟合并体
2	宁波银亿建设开发有限公司	100%	一级子公司
3	宁波银亿置业有限公司	100%	一级子公司
4	宁波市镇海银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
5	宁波矮柳置业有限公司	72.0359%	一级子公司
6	象山银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
7	舟山鲁家峙投资发展有限公司	67%	一级子公司
8	上海悠金珐码信息科技有限公司	100%	一级子公司
9	南京中兆置业投资有限公司	100%	二级子公司
10	南昌市银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
11	大庆银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
12	北京同景兴业投资有限公司	100%	二级子公司
13	宁波银隆商业管理咨询有限公司	100%	二级子公司
14	宁波银策房地产销售代理服务有限公司	100%	一级子公司
15	宁波银亿筑城房地产开发有限公司	100%	一级子公司
16	南京银亿建设发展有限公司	100%	一级子公司
17	南昌银亿物业服务有限公司	100%	二级子公司
18	大庆同景投资咨询有限公司	100%	三级子公司
19	慈溪恒康投资有限公司	100%	一级子公司
20	宁波富田置业有限公司	70%	一级子公司
21	余姚银亿四明广场新华联百货有限公司	100%	三级子公司
22	南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司	100%	一级子公司

序号	公司名称	宁波银亿房地产开发有限公司穿透持股比例	备注
23	宁波银胜房地产销售代理有限公司	100%	二级子公司
24	新疆银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
25	上海宁涌商业管理咨询有限公司	100%	三级子公司
26	上海迎碧投资管理有限公司	50.56%	三级子公司
27	上海碧桂园物业发展有限公司	50.00%	四级子公司
28	宁波银亿时代房地产开发有限公司	100%	一级子公司
29	江西银洪房地产开发有限公司	55%	二级子公司
30	高安市天鑫置业投资有限公司	80%	一级子公司
31	杭州银睿房地产开发有限责任公司	51%	一级子公司
32	上海特锐诺信息科技有限公司	100%	二级子公司
33	杭州天锲企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	49.93%（按实收资本出资比例为 53.6078%）	二级参股公司

母公司会计报表具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		4,311,118,530.64
二、非流动资产		641,326,432.92
其中：长期应收款		0.00
长期股权投资		639,490,865.13
其他权益工具投资		0.00
固定资产	17,827,098.17	1,835,567.79
资产总计		4,952,444,963.56
三、流动负债		3,514,438,600.84
负债合计		3,514,438,600.84
股东权益合计		1,438,006,362.72

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估范围内主要资产情况

除货币资金和往来款外，公司主要资产为存货、长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、建筑物类固定资产及设备类固定资产等。具体如下：

1. 存货

存货包括开发产品及周转用房。其中，开发项目系东岸名邸尚余的商铺（建筑面积 2,977.97 平方米）、写字楼（建筑面积 2,729.50 平方米）、车位（21 个）及金汇大厦车位（29 个）。周转用房系公司从关联方或外部购入的用于周转的房产（商铺、办公楼及车位），主要包括慈溪上府、日湖花园、时代华庭、新世境花苑、世纪广场车位等物业，其中慈溪上府车位 187 个，日湖花园车位 52 个，时代华庭车位

3 个，新世纪花苑车位 4 个，世纪广场车位 2 个，南苑区南苑街 198 弄 15 号住宅 1 套（建筑面积 56 平方米），老实巷 23 号 405 室住宅 1 套（建筑面积 38 平方米），永丰路商铺 6 套（建筑面积合计 272.47 平方米）。

2. 长期应收款

长期应收款系舟山项目合作款。

3. 长期股权投资

长期股权投资共 23 项，包括对 14 家全资子公司（合并范围内）、6 家控股子公司（1 家被吊销未注销）和 3 家参股公司的投资。基本情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值	备注
1	高安市天鑫置业投资有限公司	2015年12月	80.00%	90,400,000.00		90,400,000.00	
2	大庆银亿房地产开发有限公司	2005年4月	100.00%	50,000,000.00		50,000,000.00	
3	新疆银亿房地产开发有限公司	2014年10月	100.00%	20,000,000.00		20,000,000.00	
4	宁波银亿建设开发有限公司	2005年8月	66.70%	13,714,082.02		13,714,082.02	
5	宁波矮柳置业有限公司	2004年3月	72.0359%	103,454,501.46	23,616,844.29	79,837,657.17	
6	南昌市银亿房地产开发有限公司	2002年8月	100.00%	18,006,861.71		18,006,861.71	
7	南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司	2020年9月	100.00%	20,000,000.00		20,000,000.00	
8	宁波市镇海银亿房产开发有限公司	2008年1月	100.00%	5,000,000.00		5,000,000.00	
9	上海悠金码信息科技有限公司	2004年3月	100.00%	608,007,590.60	546,318,508.59	61,689,082.01	
10	舟山鲁家峙投资发展有限公司	2007年11月	67.00%	44,408,615.42	44,408,615.42	0.00	
11	宁波银亿筑城房地产开发有限公司	2011年8月	100.00%	10,000,000.00	9,635,206.28	364,793.72	
12	南京银亿建设发展有限公司	2012年10月	100.00%	20,000,000.00		20,000,000.00	
13	慈溪恒康投资有限公司	2010年12月	100.00%	5,000,000.00		5,000,000.00	
14	宁波富田置业有限公司	2008年4月	70.00%	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	
15	宁波银亿时代房地产开发有限公司	2016年12月	90.00%	30,478,387.50		30,478,387.50	
16	宁波银策房地产销售代理服务有限 公司	2009年4月	100.00%	5,000,000.00		5,000,000.00	
17	宁波银亿置业有限公司	2003年5月	100.00%	0.00		0.00	
18	杭州银睿房地产开发有限责任公司	2017年5月	51.00%	0.00		0.00	
19	象山银亿房地产开发有限公司	2023年1月	100.00%	220,000,001.00		220,000,001.00	
20	舟山银亿房地产开发有限公司	2009年11月	17.00%	0.00		0.00	
21	舟山银亿新城房地产开发有限公司	2011年3月	17.00%	0.00		0.00	
22	宁波汇益企业管理咨询有限公司	2020年12月	10.00%				未出资
23	澄迈银亿房地产开发有限公司	2010年1月	70.00%				吊销未注销 亦未出资
合计				1,284,470,039.71	644,979,174.58	639,490,865.13	

主要长期股权投资情况如下：

(1) 高安市天鑫置业投资有限公司

对高安市天鑫置业的长期股权投资账面余额为 90,400,000.00 元，投资比例为 80.00%。高安市天鑫置业成立于 2015 年 12 月 1 日，取得统一社会信用代码为 91360983MA35FNH34U 的营业执照，注册地址为江西省高安市大城开发区迎宾路 188 号，注册资本为 11,300 万元人民币，法定代表人俞建斌，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：投资咨询及策划，科技教育投资开发，房地产投资开发，土地综合开发，园林绿化，物业管理，国内贸易，文化产业投资，城镇建设投资开发，停车场、仓储、物流、货运信息服务，现代农业科技投资开发，科技开发，市场开发，百货批发、零售。（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）。

根据该公司提供的（基于合并报表的）经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 203,359,951.53 元、125,323,742.84 元和 78,036,208.69 元。2023 年营业收入为 0.00 元，利润总额为-474,062.56 元。

高安市天鑫置业在开发项目位于江西省宜春高安市大城镇东南部，西近大城镇中心区，北接 320 国道（后改为连通南昌至高安的城市快速路）。项目基地内土地呈山林地、旱地、水域等类型，其中南片山林地较多，土地高差较大，总体呈现马鞍形地貌特征。根据高安市天鑫置业提供的《国有土地使用权出让合同》《国有土地使用证》、项目规划测算等资料，项目总占地面积 258,651.12 平方米，总建筑面积 443,871 平方米，规划用途主要为低密度住宅（中式庭院）、高层住宅、商业（公寓）及酒店等，可售面积 357,113 平方米，其中低密度住宅（中式庭院）35,702 平方米、高层住宅 252,937 平方米、商业（公寓）50,877 平方米、酒店 17,597 平方米。

(2) 大庆银亿房地产开发有限公司

对大庆银亿房产的长期股权投资账面余额为 50,000,000.00 元，投资比例为 100.00%。大庆银亿房产成立于 2005 年 04 月 29 日，取得统一社会信用代码为 91230604772614141H 的营业执照，注册地址为黑龙江省大庆市让胡路区银亿阳光城 E-15 号楼办公室 301，注册资本为 5,000 万元人民币，法定代表人为张贤彪，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：房地产开发；柜台、房屋出租。（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）

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映,资产、负债及股东权益分别为 41,516,173.37 元、1,148,235.52 元和 40,367,937.85 元。2023 年营业收入为 266,666.67 元,利润总额为 225,652.05 元。

大庆银亿房产历史开发楼盘均已结束且清算完毕,目前无在开发项目,公司已完成税务清算。

(3) 新疆银亿房地产开发有限公司

对新疆银亿房产的长期股权投资账面余额为 20,000,000.00 元,投资比例为 100.00%。新疆银亿房产成立于 2014 年 10 月 27 日,取得统一社会信用代码为 91652829313362598D 的营业执照,注册地址为新疆巴州博湖县团结西路(财政局综合楼 5 幢),注册资本为 2,000 万元人民币,法定代表人吴洪君,类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),经营范围包括:房地产开发、商品房销售、自有房租赁、物业管理服务。(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)。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映,资产、负债及股东权益分别为 85,743,109.84 元、66,932,684.00 元和 18,810,425.84 元。2023 年营业收入为 0 元,利润总额为-2,196.40 元。

新疆银亿房产分别于 2014 年 12 月和 2015 年 10 月通过公开竞拍方式取得了 9 项国有土地使用权(其中 8 项已办理《国有土地使用证》),土地面积合计 555,063.94 平方米,土地性质为住宅用地。因多种原因,该等土地目前处于闲置状态(详情参见“特别事项说明”)。

(4) 宁波银亿建设开发有限公司

对宁波银亿建设的长期股权投资账面余额为 13,714,082.02 元,投资比例为 66.70%。宁波银亿建设成立于 2005 年 08 月 11 日,取得统一社会信用代码为 91330201778222341P 的营业执照,注册地址为宁波市保税区国际发展大厦 404B 号,注册资本为 5,000 万元人民币,法定代表人为方宇,类型为其他有限责任公司,经营范围包括:房地产开发,物业管理,装饰装修,房屋出租。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映,资产、负债及股东权益分别为 850,873,965.63 元、748,015,844.72 元和 102,858,120.91 元。2023 年营业收入为 7,581,047.17 元,利润总额为-1,242,258.27 元。

截至评估基准日，宁波银亿建设账面实物资产包括开发产品与投资性房地产。开发产品为时代广场的 50 个车位，均已办理抵押，为山子股份的债务提供担保。开发产品建成时间主要在 2008 年，目前权证均已办理完善，处于可售状态。投资性房地产为上上城配套设施，初始规划为菜市场，后租赁给三江购物俱乐部股份有限公司做商业用房之用。该项资产已办理权证，可自持但较难出售。

（5）宁波矮柳置业有限公司

对宁波矮柳置业的长期股权投资账面余额为 103,454,501.46 元，减值准备为 23,616,844.29 元，账面价值为 79,837,657.17 元，投资比例为 72.0359%。宁波矮柳置业成立于 2004 年 03 月 05 日，取得统一社会信用代码为 913302007562707568 的营业执照，注册地址为宁波市江东区矮柳村 1 号，注册资本为 14,566.23 万元人民币，法定代表人蔡振林，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：房地产开发、商务楼、产品会展中心（国内）的建设、经营、本公司房屋租赁。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 116,854,365.73 元、6,034,922.42 元和 110,819,443.31 元。2023 年营业收入为 0 元，利润总额为-1,746.76 元。

宁波矮柳置业历史开发楼盘均已结束且清算完毕，目前无在开发项目。

（6）南昌市银亿房地产开发有限公司

对南昌银亿房产的长期股权投资账面余额为 18,006,861.71 元，投资比例为 100.00%。南昌银亿房产成立于 2002 年 8 月 2 日，取得统一社会信用代码为 913601007391976228 的营业执照，注册地址为江西省南昌市南昌县昌南新城八月湖路 1999 号银亿上尚城住宅区综合楼，注册资本为 2,000 万元人民币，法定代表人俞建斌，类型为有限责任公司（外商投资企业法人独资），经营范围包括：房地产开发、建筑施工、房地产销售、租赁、售后服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 210,369,659.56 元、148,294,899.57 元和 62,074,759.99 元。2023 年营业收入为 0.00 元，利润总额为-453,330.32 元。

公司目前主要实物资产为开发产品及开发成本。其中开发产品为银亿上尚城 5-2 期未售的 1 套商铺（138.41 平方米）及各期未售完的 43 个车位，该项目已于

2020年6月进行土地增值税清算，清算范围为1至5-2期除当时未售的9套商铺外的所有物业及车位；开发成本为银亿上尚城5-3期项目，目前该地块初步完成拆迁，尚未平整完毕，银亿上尚城的《国有土地使用权出让合同》《国有土地使用证》及建设用地规划证系合并办理，5-3期土地未单独办理相关权证，截至评估基准日，5-3期的规划方案已经南昌县自然资源与规划局盖章，尚未进行建设工程规划许可证的办理。预计开工时间为2024年中旬，预售时间为2025年初，竣工时间为2025年底，交付时间为2025年底。南昌银亿房产与江西仁汇投资有限公司已就该地块的房源签订包销协议，以约定价格对其进行销售。

（7）南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司

对南昌九龙湖的长期股权投资账面余额为20,000,000.00元，投资比例为100.00%。南昌九龙湖成立于2014年4月11日，取得统一社会信用代码为91360122097148318M的营业执照，注册地址为江西省南昌市红谷滩区德兴街688号朗境名邸10#商业11#酒店商业12#办公商业7楼05室，注册资本为2,000万元人民币，法定代表人俞建斌，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资），经营范围包括：房地产开发、建筑施工（以上项目凭资质证书经营）、房地产销售、租赁、售后服务。（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）。

根据该公司提供的经审计的2023年12月31日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为1,355,951,806.26元、1,498,037,043.35元和-142,085,237.09元。2023年营业收入为56,413,800.03元，利润总额为-88,459,441.16元。

南昌九龙湖开发项目为位于江西省南昌市望城新区（现为红谷滩新区）锦绣路东侧、文化一路南侧，根据南昌九龙湖于2014年3月3日与新建县国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》及取得的《国有土地使用证》等资料，项目占地面积104,983.33平方米，容积率1.27-4.2（其中计算容积率的用地面积为101,136.19平方米）；住宅建筑高度和间距要求：多层及低层 $\geq 1:1.1HS$ 、高层 $\geq 1:0.8HS$ ；住宅套型建筑面积90平方米以下的面积所占比重必须达到住宅开发建筑总面积的70%以上，商业建筑面积不大于总建筑面积的40%；区域规划市政道路从地块中通过，需无偿提供给政府有关部门使用。公司目前主要实物资产为开发产品及开发成本，其中开发产品系已开发完成的银亿朗境一期1号楼高层住宅，总可售建

筑面积 28,177.70 平方米、已售 7,333.19 平方米、未售 20,844.51 平方米；开发成本系银亿朗境一期 2 号楼至 12 号楼和银亿朗境二期，规划用途主要为高层住宅、商业、办公及酒店，其中一期 2 号楼至 12 号楼总可售建筑面积 228,062.82 平方米、可售车位 1,313 个，二期总可售建筑面积 160,924.03 平方米、可售车位 1,168 个。银亿朗境一期 1 号楼高层住宅已于 2023 年 12 月底交付，一期 2 号楼至 12 号楼预计将于 2024 年下半年交付，二期尚未开工。

(8) 宁波市镇海银亿房产开发有限公司

对镇海银亿房产的长期股权投资账面余额为 5,000,000.00 元，投资比例为 100.00%。镇海银亿房产成立于 2008 年 01 月 17 日，取得统一社会信用代码为 913302116712037145 的营业执照，注册地址为镇海骆驼街道综合市场内 4 号南楼，注册资本为 500 万元人民币，法定代表人方宇，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：镇海新城商贸中心项目开发、经营；企业管理咨询、经济贸易咨询服务；物业服务；自有房屋租赁。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 10,875,514.11 元、2,932,420.49 元和 7,943,093.62 元。2023 年营业收入为 2,697,512.30 元，利润总额为 985,480.73 元。

公司开发项目为海悦花苑，位于宁波市镇海区骆驼街道。项目开工时间为 2010 年 5 月，预售时间 2010 年 11 月，竣工及交付时间 2012 年 9 月。截至评估基准日，海悦花苑无未售物业。该项目已完成土地增值税清算。

(9) 上海悠金珐码信息科技有限公司

对上海悠金珐码的长期股权投资账面余额为 608,007,590.60 元，减值准备为 546,318,508.59 元，账面价值为 61,689,082.01 元，投资比例为 100.00%。上海悠金珐码成立于 2004 年 3 月 10 日，取得统一社会信用代码为 91310110759856701K 的营业执照，注册地址为上海市崇明区横沙乡富民支路 58 号(上海横泰经济开发区)，注册资本为 5,000 万元人民币，法定代表人陈国华，类型为有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)，经营范围包括：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；互联网销售(除销售需要许可的商品)；软件开发；网络与信息安全软件开发；物联网应用服务；安防设备销售；网络设备销售；通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产

品销售；五金产品零售；家用电器销售；办公设备销售；办公用品销售；建筑材料销售；卫生洁具销售；计算机及办公设备维修；数据处理和存储支持服务；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计。（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）

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 230,352,900.37 元、175,252,470.86 元和 55,100,429.51 元。2023 年营业收入为 1,638,095.21 元，利润总额为-3,039,495.69 元。

公司开发产品为银亿领墅，位于民府路以北，清流环 2 路以南，政青路以东，政蓝路以西。开工时间为 2010 年 7 月，预售时间为 2012 年 6 月，竣工及交付时间为 2014 年 12 月，目前尚余部分车位未销售。该项目土地增值税已按清算方法计提。

（10）舟山鲁家峙投资发展有限公司

对鲁家峙投资的长期股权投资账面余额为 44,408,615.42 元，减值准备为 44,408,615.42 元，账面价值为零，投资比例为 67.00%。鲁家峙投资成立于 2007 年 11 月 30 日，取得统一社会信用代码为 91330903669189204F 的营业执照，注册地址为舟山市普陀区鲁家峙加工厂路 14 号，注册资本为 10,000 万元人民币，法定代表人熊续强，类型为有限责任公司，经营范围包括：实业投资，房地产开发，物业管理。（凭资质经营）（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）

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 1,637.45 元、84,603,462.64 元和-84,601,825.19 元。2023 年营业收入为 0.00 元，利润总额为-36,022.57 元。

鲁家峙投资作为履行合作开发鲁家峙整岛项目的法人实体，负责对项目实施进度监督、招商引入项目、按协议规定提供资金等。目前，项目处于停止状态。

（11）宁波银亿筑城房地产开发有限公司

对宁波银亿筑城的长期股权投资账面余额为 10,000,000.00 元，减值准备为 9,635,206.28 元，账面价值为 364,793.72 元，投资比例为 100.00%。宁波银亿筑城成立于 2011 年 08 月 16 日，取得统一社会信用代码为 913302125805214188 的营业执照，注册地址为宁波市鄞州区云龙镇人民政府内重点办三楼，注册资本为 1,000

万元人民币，法定代表人方宇，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：房地产开发、经营；物业管理；室内外装璜工程的施工、设计；自有房屋租赁。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 78,016.96 元、0 元和 78,016.96 元。2023 年营业收入为 0 元，利润总额为-6,455.83 元。

公司目前无实质经营业务。

（12）南京银亿建设发展有限公司

对南京银亿建设的长期股权投资账面余额为 20,000,000.00 元，投资比例为 100.00%。南京银亿建设成立于 2012 年 10 月 11 日，取得统一社会信用代码为 91320118053275358K 的营业执照，注册地址为南京市高淳区古柏街道产业园 B 区 1 幢 243 号，注册资本为 2,000 万元人民币，法定代表人董黎光，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），房屋租赁；房地产经室内外装饰装修工程、房屋建筑工程、市政工程、机电设备安装工程、地基与基础工程、园林绿化工程、消防设施安装工程、建筑智能化工程、钢结构工程、景观工程、土石方工程、环保工程施工总承包；提供劳务服务。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）

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 110,687,255.42 元、86,037,482.08 元和 24,649,773.34 元。2023 年营业收入为 0 元，利润总额为-830,818.63 元。

公司目前无实质经营业务。

（13）慈溪恒康投资有限公司

对慈溪恒康投资的长期股权投资账面余额为 5,000,000.00 元，投资比例为 100%。慈溪恒康投资成立于 2010 年 12 月 15 日，取得统一社会信用代码为 913302825670015651 的营业执照，注册地址为浙江省慈溪市周巷镇企业路 581 号（上品轩），注册资本为 500 万元人民币，法定代表人方宇，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：项目投资（未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）；房地产开发经营；物业管理；室内外装饰工程的设计、施工；自有房屋租赁。（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）

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 4,466,355.67 元、614,722.35 元和 3,851,633.32 元。2023 年营业收入为 6,233,626.66 元，利润总额为-1,734,322.61 元。

慈溪恒康投资的主要经营业务为上品轩项目的房产开发及销售。公司开发项目上品轩，位于浙江省余姚市周巷镇，东至兴业北路，南至海莫直江，西至海莫耕地（慈溪市中泰电器厂，慈溪市其安食品有限公司），北至企业路。上品轩项目住宅合计 736 套，车位 778 个，储藏室 736 个，商业用房合计 47 套，总建筑面积 126,771.01 平方米，总可售建筑面积为 110,372.22 平方米（1101#地块可售建筑面积为 77,397.48 平方米，1203#地块可售建筑面积为 32,974.74 平方米）。截至评估基准日，上品轩未售物业为车位 64 个。该项目已完成土地增值税清算。

（14）宁波富田置业有限公司

对宁波富田置业的长期股权投资账面余额为 21,000,000.00 元，减值准备为 21,000,000.00 元，账面价值为零，投资比例为 70.00%。宁波富田置业成立于 2008 年 04 月 29 日，取得统一社会信用代码为 91330212674709147Q 的营业执照，注册地址为宁波市鄞州区雅戈尔大道 410-416 号，注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人方宇，类型为有限责任公司（自然人投资或控股），经营范围包括：房地产开发、经营；物业管理；房产拆迁；室内外装潢；水电安装；建筑材料的批发、零售；自有房屋租赁。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 37,312,552.18 元、56,488,145.51 元和-19,175,593.33 元。2023 年营业收入为 946,874.47 元，利润总额为-338,174.15 元。

公司开发项目系已开发完成的都会国际项目尚未销售的房产（办公楼 2,573.22 平方米及 133 个车位）。该项目已完成土地增值税清算。

（15）宁波银亿时代房地产开发有限公司

对宁波银亿时代房产的长期股权投资账面余额为 30,478,387.50 元，投资比例为 90%。宁波银亿时代房产成立于 2016 年 12 月 1 日，取得统一社会信用代码为 91330212MA28336Y9Q 的营业执照，注册地址为浙江省宁波市海曙区高桥镇秀丰村，注册资本为 3,350 万元人民币，法定代表人何秀娣，类型为有限责任公司（非自然

人投资或控股的法人独资），经营范围包括：房地产开发、经营；物业管理；室内外装璜工程的施工、设计。（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）。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 96,322,786.95 元、200,733,183.74 元和-104,410,396.79 元。2023 年营业收入为 0.00 元，利润总额为 2,881,727.65 元。

宁波银亿时代房产的主要经营业务为房地产开发及经营，截至评估基准日，所有房产均已销售完毕（除一个位于通道的车位外），该项目土地增值税已按清算方法计提。

（16）宁波银策房地产销售代理有限公司

对宁波银策销代的长期股权投资账面余额为 5,000,000.00 元，投资比例为 100.00%。宁波银策销代成立于 2009 年 04 月 28 日，取得统一社会信用代码为 913302056880109510 的营业执照，注册地址为宁波市江北区人民路 132 号(6-11)室，注册资本为 500 万元人民币，法定代表人为方宇，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：房地产销售代理、居间服务、投资咨询、房屋租赁。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 176,221,210.87 元、131,267,286.32 元和 44,953,924.55 元。2023 年营业收入为 0.00 元，利润总额为 26,352,315.24 元。

宁波银策销代的主要业务为房地产销售代理，同时持有对下属企业的股权投资。

（17）宁波银亿置业有限公司

对宁波银亿置业的长期股权投资账面余额为 0 元，投资比例为 100.00%。宁波银亿置业成立于 2003 年 5 月 28 日，取得统一社会信用代码为 913302007503532435 的营业执照，注册地址为宁波市江北区人民路 132 号，注册资本为 5,048.97 万元人民币，法定代表人熊文锋，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：房地产开发，商品房出售、出租、房产咨询服务。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 99,338,771.98 元、118,414,745.78 元和-19,075,973.80 元。2023 年营业收入为 131,002,899.11 元，利润总额为-49,402,935.08 元。

公司主要实物资产为开发产品、投资性房地产及建筑物类固定资产等，其中开发产品系已开发完成的和创大厦项目尚未销售的房产，截至评估基准日，和创大厦尚有 8 项办公用房（建筑面积 1,166.22 平方米），上述资产均已取得房屋所有权证以及对应的土地使用权证，资产整体状况较好，该项目已进行土地增值税清算；投资性房地产 1 项，为位于海曙区白云街 15 弄 15 号 103 室的住宅用房，建筑面积 45.86 平方米，资产整体状况较好，目前对外出租；建筑物类固定资产 1 项，为位于外滩大厦人民路 132 号银亿外滩大厦的 1 项办公用房，建筑面积 107.15 平方米。

（18）杭州银睿房地产开发有限责任公司

对杭州银睿的长期股权投资账面余额为 0 元，投资比例为 51%。杭州银睿成立于 2017 年 5 月 26 日，取得统一社会信用代码为 91330104MA28TAJ126 的营业执照，注册地址为浙江省杭州市江干区原筑壹号中心 62 号 202 室，注册资本为 1,000 万元人民币，法定代表人王德银，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：服务：房地产开发（凭资质经营），物业管理（凭资质经营），室内外装饰工程，自有房屋租赁，企业管理咨询；批发、零售：建筑材料，装饰材料。（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）

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 55,111.15 元、0 元和 55,111.15 元。2023 年营业收入为 0 元，利润总额为 0 元。

公司目前无实质经营业务。

（19）象山银亿房地产开发有限公司

对象山银亿房产的长期股权投资账面余额为 220,000,001.00 元，投资比例为 100.00%。象山银亿房产成立于 2008 年 1 月 21 日，取得统一社会信用代码为 913302256712060504 的营业执照，注册地址为浙江省象山县丹西街道丹阳路 59 号 3-06，注册资本为伍亿贰仟万元整，法定代表人熊文锋，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：房地产开发经营；物业服务。（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）。

根据该公司提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益分别为 637,284,861.00 元、700,930,049.54 元和 -63,645,188.54 元。2023 年营业收入为 565,266,551.69 元，利润总额为 -66,423,313.20 元。

截至评估基准日，象山银亿房产账面实物资产开发产品（含周转用房），系已开发完成的丹府一品项目一期、二期和三期的联排、叠拼以及地下车位，金域华府地下车位、储藏室和地上商业中心等项目已完工未结转部分以及象山银亿房产从外部购入的滨海商业街项目（周转用房）。其中，“丹府一品”项目位于象山县丹西街道环城西路西侧、110KV变电站北侧，分三期开发，其中一期已于2017年10月交付，目前尚有8套联排（面积2,100.49平方米）和268个地下车位未销售。一期项目已于2021年10月29日进行土地增值税清算。二期、三期项目开工时间为2014年1月，交付时间为2023年5月底，二期尚余61套联排（面积16,047.70平方米）、36套叠拼（面积8,125.28平方米）及220个地下车位未销售；三期尚余4套联排（面积1,051.58平方米）、31套叠拼（面积7,055.39平方米）及97个地下车位未销售。二期、三期均尚未进行土地增值税清算。

金域华府项目未售物业为3个地下车位、71个地下储藏室（636.26平方米）以及1套地上商业中心（面积396.81平方米）。该项目已于2018年11月28日进行土地增值税清算。

滨海商业街项目位于象山经济开发区滨海工业园内，房产性质为商业，该等房产于2020年6月份以资抵债转至象山银亿房产。截至评估基准日，待售商铺面积共计22,140.06平方米，且尚未进行土地增值税清算。目前，滨海商业街项目部分商铺已对外出租。

4. 其他权益工具投资

其他权益工具投资系对参股公司宁波中元房地产开发有限公司的股权投资。

5. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建筑物共计12项，主要为保税区发展大厦404B、保税区银天大厦415室、开发区北京大厦B103室等商业办公用房及车库，建成于1995年至2004年间，主要结构为钢混结构和混合结构，合计建筑面积1,476.07平方米。上述建筑物分布于宁波市鄞州区、北仑区等处。

6. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计23台（辆），主要包括电脑、佳能镜头等办公设备和车辆等。除车辆外，所有设备均分布于被评估单位经营场所内。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

等

企业未申报无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2023年12月31日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《证券法》《民法典》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 宁波银亿房产及下属公司提供的营业执照、公司章程等资料；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 国有土地出让合同、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、预售许可证、测绘成果报告书、国有土地使用证、房屋所有权证、不动产权证、房地产权证、机动车行驶证、发票、协议等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位提供的前三年审计报告及评估基准日模拟审计报告；
3. 被评估单位提供的合同、发票及工程预决算、土地增值税清算报告、租赁协议等原始资料；
4. 被评估单位提供的开发项目盈利预测资料；

5. 被评估单位定价策略及未来营销方式等资料；
6. 资产所在地的类似房产的造价资料；
7. 资产所在地近期房地产市场价格信息；
8. 资产所在地近期土地交易市场价格信息；
9. 资产所在地近期租赁市场价格信息；
10. 房地产行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
11. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
12. 机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》及互联网上查询的设备、车辆等报价信息；
13. 《中华人民共和国车辆购置税法》及其他市场价格资料、询价记录；
14. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
15. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
16. 中国人民银行公布的评估基准日相关贷款市场报价利率（LPR）；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析、市场调查、询价等所搜集的佐证资料；
19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到足够数量与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

因宁波银亿房产本级除少量房地产业务外基本无其他经营业务，其主要职责为对外投资、融资及经营管理等，本次对其主要资产存货已采用（动态）假设开发法评估，对于下属公司的主要资产亦已采用适当的收益途径方式评估，故不再采用合

并收益法评估。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的宁波银亿房产的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金均为银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项、其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值，同时将公司按规定计提的预期信用损失评估为零。

3. 存货

存货主要包括开发产品及周转房，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

（1）可出售的开发产品及周转房

采用（动态）假设开发法评估。

（动态）假设开发法是指在评估基准日至项目全部销售完成并清算完毕期间各年的可售物业收入的基础上，扣除各年需发生的开发成本、销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税和所得税，形成各年的现金流净额，然后折现至评估基准

日,最终确定待估开发项目评估价值的方法。计算公式为:

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^{ti}}$$

式中: n ——收益预测年限

CF_t ——第 t 年的现金流净额

r ——折现率

t ——明确的收益预测年限中的第 t 年

ti ——第 t 年的折现期

其中: 现金流净额=开发项目销售形成的现金流收入—尚需支付的建造成本、销售费用、管理费用、土地增值税、税金及附加和所得税等现金流出

(2) 难以出售但可出租的开发产品及周转房

本次选用收益法评估。

收益法是指通过估算待估建筑物在未来的预期正常收益,选用适当的折现率将其折成现值后累加,以此估算待估建筑物评估价值的方法。计算公式为:

$$P = \sum [R_t / (1+r)^t] + E_n / (1+r)^n$$

其中, P ——评估值

R_t ——未来第 t 个收益期的预期收益额

r ——折现率

E_n ——期末待估建筑物的净值

n ——收益期的最末期。

(3) 难以出售与出租的开发产品及周转房

以审计后账面值予以保留。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

二) 非流动资产

1. 长期应收款

长期应收款为应收的项目合作款。在分析账龄、核实权益的基础上,按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值,同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 23 项，包括对 14 家全资子公司（合并范围内）、6 家控股子公司（1 家被吊销未注销）和 3 家参股公司的投资。

（1）对于投资全资子公司和控股子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

（2）对于投资参股公司舟山银亿房地产开发有限公司（以下简称舟山银亿房产）和舟山银亿新城房地产开发有限公司（以下简称舟山新城房产）的长期股权投资，两家被投资单位均与“恒大系”企业相关，投资收回存在重大不确定性，本次以审计后的账面值（零）予以保留。

（3）对于投资参股公司宁波汇益企业管理咨询有限公司（以下简称宁波汇益）的长期股权投资，宁波汇益未建账，且宁波银亿房产未实际出资，本次以账面值（零）予以保留。

（4）对于投资参股公司澄迈银亿房地产开发有限公司的长期股权投资，鉴于该公司营业执照已吊销但未正式注销，无法提供资料，且长期股权投资账面为零，本次以账面值（零）予以保留。

公司按规定计提的减值准备评估为零。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对长期股权投资价值的影响。

3. 其他权益工具投资

其他权益工具投资系对 1 家参股公司的投资。因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，通过对其评估基准日报表分析后发现其连年亏损，投资款预计难以收回，本次以审计后账面价值（零）保留。

4. 建筑物类固定资产

本次委估房地产主要为商业用房、办公用房、地下停车位等，其建造成本与其市场价值存在弱对应性，故不适宜采用成本法评估；由于委估房地产所在区域同类型物业的租赁价格不易取得，故不适宜采用收益法评估；由于委估房地产所在区域同类型物业的成交案例较容易取得，故适宜采用市场法评估。此外，对于鄞奉路 43 弄 38 号俱乐部（建筑面积 516.32 平方米）虽已办理相关房屋所有权证，但经向企

业相关人员了解，上述房产实际为小区配套用房，该俱乐部目前由社区免费使用，故本次评估对于该房产以审计后的账面值予以保留。对于文景街 78 弄 45 号地下车位和江夏街 19 号（10-1）房产，由于无法核实或被第三方占用，亦以审计后账面值（零）保留。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。基本公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

（1）参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

（2）因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、不动产状况的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正及不动产状况修正，得出比准价格。具体如下：

1) 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

2) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

3) 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、公共交通便利程度、道路通行条件、公共配套服务因素以及基础设施保障程度等；实物状况修正考虑的因素主要有主体结构、新旧程度、格局因素、楼层因素、面积因素、朝向因素、装修条件、临路因素、设备设施因素、物业管理条件、停车便捷度和其他特殊情况等。权益状况修正考虑的因素主要有土

地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况及权属清晰情况等。

（3）评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上按平均数确定评估单价，再乘以待估房地产的建筑面积确定其评估价值。

5. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

此外，对于实际已无实物的设备，评估为零。

（1）重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由于本次评估范围内的设备均可以就近购置、安装调试较为简便、无需设备基础及其他安装材料、购建时间较短，因此不再另计运杂费、安装调试费、其他费用。故本次评估中，对于车辆外设备类固定资产以设备现行购置价作为其重置成本。

1) 现行购置价

A. 电脑和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 车辆：通过上网查询以及向经销商询价的方法确定现行购置价。

2) 相关费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

3) 重置成本

重置成本 = 现行购置价 + 相关费用

（2）成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 对于办公设备，本次主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

2) 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

A. 年限法成新率 $K_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

B. 行驶里程法成新率 $K_2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

C. 理论成新率 $= \min \{K_1, K_2\}$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的利用率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

三) 负债

负债均为流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债等。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、关联方对账、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债基本均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步评估报告；

3. 对初步评估报告进行内部审核；

4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产（模拟体）的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以评估对象按预定的经营目标在既定的项目开发周期内持续经营

为前提，即评估对象的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

（4）本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

（5）本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

（6）本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

（1）本评估预测是基于被评估单位提供的在既定项目开发周期内持续经营下的发展规划和盈利预测并经评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础之上的；

（2）假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

（3）假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生；

（4）假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

（5）假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于评估假设改变而推出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，宁波银亿房产（模拟体）的资产、负债及

股东全部权益采用资产基础法的评估测算结果为：

资产账面价值 4,952,444,963.56 元，评估价值 3,545,611,087.76 元，评估减值 1,406,833,875.80 元，减值率为 28.41%；

负债账面价值 3,514,438,600.84 元，评估价值 3,514,438,600.84 元；

股东全部权益账面价值 1,438,006,362.72 元，评估价值 31,172,486.92 元，评估减值 1,406,833,875.80 元，减值率为 97.83%。

资产评估测算结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	4,311,118,530.64	4,312,943,761.11	1,825,230.47	0.04
二、非流动资产	641,326,432.92	-767,332,673.35	-1,408,659,106.27	-219.65
其中：长期应收款	0.00	0.00		
长期股权投资	639,490,865.13	-773,088,857.53	-1,412,579,722.66	-220.89
其他权益工具投资	0.00	0.00		
固定资产	1,835,567.79	5,756,184.18	3,920,616.39	213.59
资产总计	4,952,444,963.56	3,545,611,087.76	-1,406,833,875.80	-28.41
三、流动负债	3,514,438,600.84	3,514,438,600.84		
负债合计	3,514,438,600.84	3,514,438,600.84		
股东权益合计	1,438,006,362.72	31,172,486.92	-1,406,833,875.80	-97.83

评估测算结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

上述评估结果与审计后合并报表中归属于母公司的所有者权益的账面价值 12,428,583.62 元相比，评估增值 18,743,903.30 元，增值率为 150.81%。

十一、特别事项说明

1. 本次评估是基于山子股份拟转让的宁波银亿房产经审计的模拟主体财务数据之上开展的，该等模拟主体架构并不必然等于其评估基准日的法律主体架构。

(1) 据宁波银亿房产、上海荃儒投资有限公司与山子股份于 2024 年 2 月签订的《资产转让框架协议》及审计报告记载，宁波银亿房产拟将所持有的宁波银亿世纪投资有限公司、宁波江北银亿房地产开发有限公司、宁波银亿通达商业管理有限公司、宁波银亿新城置业有限公司、银亿地产(香港)投资控股有限公司、宁波荣耀置业有限公司、余姚银亿房地产开发有限公司、宁波海尚大酒店有限公司、余姚银

亿商业管理有限公司、宁波银亿海尚酒店投资有限公司、呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司共计 11 家公司（考虑宁波银亿房产对呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司以债权增资（债转股）4,000 万元后的归母账面净资产共计-10,662.00 万元）经双方协商确定股权以 0 元作价转让给上海荃儒投资有限公司（山子股份下属子公司）或上海荃儒投资有限公司指定的上市公司范围内的第三方。本次模拟上述行为已完成，从而确定模拟体范围。

模拟体范围列表如下：

序号	公司名称	宁波银亿房地产开发有限公司穿透持股比例	备注
1	宁波银亿房地产开发有限公司		模拟合并体
2	宁波银亿建设开发有限公司	100%	一级子公司
3	宁波银亿置业有限公司	100%	一级子公司
4	宁波市镇海银亿房产开发有限公司	100%	一级子公司
5	宁波矮柳置业有限公司	72.0359%	一级子公司
6	象山银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
7	舟山鲁家峙投资发展有限公司	67%	一级子公司
8	上海悠金珐码信息科技有限公司	100%	一级子公司
9	南京中兆置业投资有限公司	100%	二级子公司
10	南昌市银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
11	大庆银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
12	北京同景兴业投资有限公司	100%	二级子公司
13	宁波银隆商业管理咨询有限公司	100%	二级子公司
14	宁波银策房地产销售代理服务有限公司	100%	一级子公司
15	宁波银亿筑城房地产开发有限公司	100%	一级子公司
16	南京银亿建设发展有限公司	100%	一级子公司
17	南昌银亿物业服务有限公司	100%	二级子公司
18	大庆同景投资咨询有限公司	100%	三级子公司
19	慈溪恒康投资有限公司	100%	一级子公司
20	宁波富田置业有限公司	70%	一级子公司
21	余姚银亿四明广场新华联百货有限公司	100%	三级子公司
22	南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司	100%	一级子公司
23	宁波银胜房地产销售代理有限公司	100%	二级子公司
24	新疆银亿房地产开发有限公司	100%	一级子公司
25	上海宁涌商业管理咨询有限公司	100%	三级子公司
26	上海迎碧投资管理有限公司	50.56%	三级子公司
27	上海碧桂园物业发展有限公司	50.00%	四级子公司
28	宁波银亿时代房地产开发有限公司	100%	一级子公司
29	江西银洪房地产开发有限公司	55%	二级子公司
30	高安市天鑫置业投资有限公司	80%	一级子公司

序号	公司名称	宁波银亿房地产开发有限公司穿透持股比例	备注
31	杭州银睿房地产开发有限责任公司	51%	一级子公司
32	上海特锐诺信息科技有限公司	100%	二级子公司
33	杭州天锲企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	49.93%（按实收资本出资比例为 53.6078%）	二级参股公司
34	宁波荣耀置业有限公司	100%	模拟置出
35	余姚银亿房地产开发有限公司	100%	模拟置出
36	宁波海尚大酒店有限公司	100%	模拟置出
37	余姚银亿商业管理有限公司	100%	模拟置出
38	宁波银亿海尚酒店投资有限公司	100%	模拟置出
39	呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司	100%	模拟置出
40	宁波银亿世纪投资有限公司	100%	模拟置出
41	宁波江北银亿房地产开发有限公司	51%	模拟置出
42	宁波银亿通达商业管理有限公司	100%	模拟置出
43	宁波银亿新城置业有限公司	65%	模拟置出
44	银亿地产(香港)投资控股有限公司	100%	模拟置出

（2）据宁波银亿房产与山子股份于2024年2月签订的《债权债务清理方案》及审计报告记载，除山子股份及其子公司宁波东方亿圣投资有限公司、宁波昊圣投资有限公司与南昌九龙湖的债权债务继续保留、山子股份子公司宁波银加电子商务有限公司与宁波银亿房产的债权债务继续保留外，宁波银亿房产（含下属子公司）对山子股份（含下属子公司）的债权债务，按账面值作价结算抵消。2023年12月31日宁波银亿房产（含下属子公司）对山子股份（含下属子公司）债权债务模拟抵消调整后结果如下：

单位：元

债务人（拟剥离公司）	债权人（非剥离范围公司）	欠款本金及利息合计
宁波银亿房产	山子股份	130,752,783.01
南昌九龙湖	宁波东方亿圣投资有限公司	240,961,760.17
南昌九龙湖	宁波昊圣投资有限公司	382,363,996.29
南昌九龙湖	山子股份	271,430,033.61
宁波银亿房产	宁波银加电子商务有限公司	275,943,485.64
合计		1,301,452,058.72

2. 在对宁波银亿房产及下属公司股东全部权益价值评估中，评估专业人员对宁波银亿房产及下属公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的核查验证，除以下事项外，未发现其他评估对象及其所涉及的资产的权属资料存在明显瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是宁波银亿

房产及下属公司的责任，评估专业人员的责任是对宁波银亿房产及下属公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若宁波银亿房产及下属公司不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和宁波银亿房产及下属公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

(1) 宁波银亿房产开发产品中金汇大厦 29 个车位、南苑区南苑街 198 弄 15 号 110 室（建筑面积 56 平方米）、老实巷 23 号 405 室（建筑面积 38 平方米）、世纪广场 2 个地下车位，截至评估基准日尚未办理不动产权证；

(2) 宁波银亿房产开发产品中永丰路商铺（建筑面积 272.47 平方米），仅办理了房屋所有权证，而未能办理国有土地使用证；

(3) 宁波银亿房产小型轿车（车辆牌号为浙 A86S68），证载所有人为第三方，实际已拍卖。

(4) 宁波银亿房产房屋建筑物中的保税区发展大厦 2803 室系按份共有房产，根据房屋所有权证附记记载，该房屋建筑物建筑面积 114.34 平方米，共有情况如下：宁波银亿房产 84.84%（97.01 平方米），权证号：20150097830；宁波保税区银亿金属材料有限公司 15.16%（17.33 平方米），权证号：20150097831。

(5) 宁波银亿房产房屋建筑物中的以下房产存在房屋所有权证及土地使用证原件遗失的情形（但经《宁波市不动产登记信息查证结果》未发现权属明显异常），具体见下表：

单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	账面价值
1	甬房权证保字第 990196 号	保税区发展大厦 404B 室	49.27	5.75	20,000.00
2	甬房权证保字第 20150097821 号	保税区发展大厦 2802 室	142.67	16.66	31,764.84
3	甬房权证保字第 20030186 号	保税区发展大厦 2809 室	142.67	9.34	31,772.67
4	甬房权证保字第 20030229 号	保税区银天大厦 415 室	98.52	28.08	23,077.35
5	甬房权证论（开）字第 2004004711 号	北仑北京大厦 A511 室	111.10	13.88	14,983.38
6	甬房权证保字第 20150097830 号	保税区发展大厦 2803 室	114.34	9.34	104,291.18
7	房权证镇城字第 2004003274 号	五里牌铜帆楼 210A,B 室	110.64	33.00	17,796.46
8	甬房权证论（开）字第 2005001223 号	开发区北京大厦 B103 室	96.60	12.07	16,981.28
9	甬房权证保字第 20040243 号	保税区发展大厦 2709A 室	50.83	5.94	16,705.56
10	甬房权证自移字第 H200300169 号	鄞奉路 43 弄 38 号俱乐部	516.32	258.16	502,504.18

（6）南京中兆置业开发产品中金陵尚府地下 1 层商业用房，建筑面积约 13,800 平方米，据企业相关人员介绍，产权证预计于 2024 年 3 季度办理完成。

（7）南昌银亿房产开发成本中 5-3 地块，据了解，其《国有土地使用权出让合同》《国有土地使用证》及《建设用地规划证》均包含于整个银亿上尚城地块的审批管理流程中，由于 1 至 5-2 期项目已基本售罄，原国有土地使用证（大证）已被土地管理部门收回，故 5-3 地块未有单独对应的土地权证。

（8）杭州天锶下属公司持有的投资性房地产不动产权证证载的所有权人分别为何某某（合计建筑面积 1,176.74 平方米）、董某（合计建筑面积 849.72 平方米）、唐某某（合计建筑面积 546.11 平方米）、任某某（合计建筑面积 1,322.63 平方米）、陈某某（合计建筑面积 746.09 平方米）、叶某（合计建筑面积 897.42 平方米）、周某某（合计建筑面积 639.33 平方米）、李某（合计建筑面积 1,940.11 平方米）、杭州木凯企业管理咨询有限公司（合计建筑面积 1,710.48 平方米）。

3. 对于上述产权资料瑕疵事项，宁波银亿房产及下属公司已出具声明，声明上述资产所有权归其所有（或由其正常使用）。对上述尚未办理房屋所有权证或不动产权证的房屋建筑物，建筑面积是在其申报数据的基础上经评估专业人员核查验证确定的，若该面积与实际办证面积存在差异，将影响评估结果，同时亦未考虑取得相关权证需发生的费用的影响。评估时，对于（1）（6）所涉资产，以审计后账面价值予以保留；对于（2）所涉资产，本次采用收益法进行评估；对于（3）所涉资产，以实际拍卖价作为评估值；对于（4）所涉资产，以宁波银亿房产按份共有的面积为基础进行评估；对于（7）所涉资产面积，依据被评估单位提供的相关说明，以经南昌县自然资源与规划局审批盖章的规划方案上记载为准；对于（5）（8）所涉资产，正常评估，未考虑权属变更或重新办理权证事项的影响。

4. 截至评估基准日，据宁波银亿房产提供的信息及情况说明，宁波银亿房产及下属公司存在重大资产抵押、质押、担保、承诺事项：

（1）山子股份与宁波银亿房产相互担保情况

1) 宁波银亿房产为山子股份（及下属公司）提供担保

单位：元

序号	债权人	债务人	担保人	担保资产（抵押或质押）	担保借款本金及利息	担保物账面价值	担保物评估价值	原借款合同期限	备注
1	中建投信托股份有限公司	山子股份	宁波银亿房产	日湖花园 52 个车位	291,903,983.73	135,818,903.31	3,450,000.00	2017.2.24-2019.2.9	
2	中建投信托股份有限公司	山子股份	宁波银亿建设	时代广场 50 个车位			2,100,000.00		
3	中建投信托股份有限公司	山子股份	大庆同景投资	银亿阳光城 45 个商铺（建筑面积合计 16,162.89 平方米）			40,830,000.00		
4	中建投信托股份有限公司	山子股份	新疆银亿房产	8 宗土地使用权（土地面积合计 490,363.94 平方米）			85,736,910.98		
5	中建投信托股份有限公司	山子股份	宁波银亿房产	新疆银亿房地产公司股权			0.00		
6	中建投信托股份有限公司	山子股份	宁波银亿置业	甬房权证江北字第 200510611 号的人民路 132 号外滩大厦办公楼（建筑面积 107.15 平方米）			918,300.00		
7	银亿股份公司债	山子股份	宁波银亿房产	舟山银亿房产 1.85%×2 股权、舟山新城房产 1.85%×2 股权及应收债权	329,011,000	0.00	0.00	2015.12.14 - 2019.6.21	
8	昆仑信托有限责任公司	宁波东方亿圣投资有限公司	南昌九龙湖	权证编号为新国用（2014）第 09015 号的土地使用权（土地面积 104,983.33 平方米）及相应在建工程	197,718,157.07	1,282,020,682.60	1,328,500,000	2018.6.26-2024.6.26	
9		宁波昊圣投资有限公司			297,063,538.63			2017.6.29-2024.6.29	
10	浙江稠州商业银行宁波分行	宁波荣耀置业有限公司	宁波银亿建设	甬房权证鄞州区字第 201303430 号（上上城三江超市）（建筑面积 4,938.28 平方米）（二押）	932,018,204.98	8,170,190.12	12,330,000.00	2019.6.26-2025.10.31	
11	宁波银亿仓储有限公司	宁波银加电子商务有限公司	宁波银亿房产	甬江东岸商铺 11 套及办公 12 套（建筑面积合计 5,707.47 平方米）	226,132,045.69	58,211,271.85	58,620,000.00	2019.10.10 - 2024.10.10	

注：上述担保物账面价值等数据摘自审计报告。

2) 山子股份为宁波银亿房产提供担保

交易性金融负债 236,579,521.71 元（账列宁波银隆咨询），系宁波银亿房产下属公司以债权人抵债股票在基准日处置公允价值与抵债金额的差额承担担保责任，计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。余姚银亿房地产开发有限公司（山子股份非剥离范围子公司）以抵押的自持房屋建筑物（账面价值 26,577.68 万元）在最高额人民币 1 亿元的限额内对股票处置差额承担担保责任。

对上述交易性金融负债以审计后账面价值保留。

另外，因宁波银亿房产对宁波银加电子商务有限公司（山子股份子公司）的应付债券本金及利息（275,943,485.64 元，由山子股份为宁波银亿房产担保）已经根据《债权债务清理方案》作为宁波银加电子商务有限公司对宁波银亿房产的往来债权进行计算，故担保明细未包含该笔债券担保明细。

(2) 其他重大资产抵押事项——杭州天锲

截至评估基准日，杭州天锲及下属公司（代持人）持有的投资性房地产部分已设置抵押权，为其关联方或第三方提供抵押担保，抵押借款资金归属项目使用，最高担保额约为 45,700 万元，抵押期限为 2022 年至 2026 年之间。

(3) 其他重大资产质押事项——杭州天锲

截至评估基准日，杭州天锲下属杭州凯盈商业运营管理合伙企业（有限合伙）（以下简称杭州凯盈合伙）持有的杭州火韵企业管理咨询有限公司 99% 股权已设置质押权，为第三方提供质押担保，最高担保额为 1.4 亿元整，质押到期日为 2026 年 7 月；杭州天锲下属杭州凯盈合伙持有的 99% 的杭州水荟企业管理咨询有限公司股权已设置质押权，为第三方提供质押担保，最高担保额为 1.4 亿元整，质押到期日为 2026 年 8 月；杭州天锲下属杭州凯盈合伙持有的 99% 的杭州土荟企业管理咨询有限公司股权已设置质押权，为第三方提供质押担保，最高担保额为 1.4 亿元整，质押到期日为 2026 年 8 月。上述质押借款资金归属项目使用。

(4) 重要承诺事项——已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至 2023 年 12 月 31 日，宁波银亿房产及下属公司已签订但未完全履行的大额发包合同金额 56,203.51 万元，未付金额共计 22,032.38 万元。

(5) 或有事项——处置沈阳银亿房地产开发有限公司（以下简称沈阳银亿房产）

据 2019 年 11 月 22 日宁波银亿房产与辽宁共享碧桂园置业有限公司（以下简称辽宁碧桂园）签订的《股权转让协议》及审计报告记载，将宁波银亿房产享有的沈阳银亿房产协作项目 100%权益、合作项目 50%权益分别以对价 16,336.89 万元、48,880.83 万元转让给辽宁碧桂园，宁波银亿房产已于 2019 年及 2020 年及 2023 年累计确认并收回股权转让对价 58,067.03 万元。考虑剩余 6,975.33 万元或有对价涉及事项具有不确定性，宁波银亿房产暂不确认剩余 6,975.33 万元股权转让收益（其中 3,627.00 万元根据协作项目二期工程款诉讼审结且二期清算完成后的实际结算情况而定，剩余 3,348.33 万元因双方尚未结算支付完成而暂不确认）。

（6）票据追索风险

2020 年 5 月恒大地产集团上海盛建置业有限公司以 31,600.00 万元商业承兑汇票支付宁波银亿房产股权转让款，宁波银亿房产将其中 25,200.00 万元向御景安（深圳）实业有限公司背书保理，票据出票日为 2020 年 5 月 13 日，票据到期日 2021 年 5 月 13 日。根据《中华人民共和国票据法》第十七条第（三）款的规定，持票人对前手的追索权，自被拒绝承兑或者被拒绝付款之日起六个月，故宁波银亿房产对 24,745.00 万元未被追索票据已终止确认。

（7）其他或有事项

按照房地产企业经营惯例，宁波银亿房产及子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保。截至 2023 年 12 月 31 日，宁波银亿房产及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为 13,261.53 万元。

以上事项涉及的数据均以被评估单位提供的盖章数据为准。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他重大资产抵押、质押、担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项，亦不存在其他或有资产、或有负债及或有义务等。

评估中未考虑上述未做特别评估处理说明事项的相关影响。

5. 银行存款和其他货币资金受限事项

宁波银亿房产及下属公司银行存款余额中 4,520,000.00 元因存单质押存在使用限制、567,641.86 元因未进行工商年检等原因存在使用限制，合计 5,087,641.86 元使用受限。宁波银亿房产及下属公司其他货币资金合计 2,406,530.38 元主要系按揭保证金、复垦保证金，全部使用受限。

本次评估未考虑上述使用受限事项的影响。

6. 据宁波银亿房产及下属公司提供资料，存在以下主要租赁事项（单项年租金金额大于 100 万元或面积大于 1,000 m²）：

序号	出租人	承租人	地址	面积 (m ²)	期限	租金	备注
1	宁波富田置业	浙江诚创商业管理有限公司	宁波市海曙区雅戈尔大道 535 号	原合同 20,264.17 m ² ，目前剩余 2,573.22 m ²	2018.01.01-2023.12.31	1.2 元/平/天	续租，未签订合同
2	大庆银亿房产	牛津宝贝双语艺术幼儿园	银亿阳光城 A64 号银亿阳光城 D24 号	2,936.7	2017.4.16-2027.4.15	10 年租金 280 万元	
3	大庆同景投资	大庆市让胡路区银亿华联超市	大庆市让胡路区银亿阳光城 E-21#综合楼地下人防车库（1 号-175 号），共 175 个车位	6,000.00	2012.9.1-2027.8.31	2020.9.1 至 2023.8.31 为 90 万元/年； 2023.9.1 至 2027.8.31 为 100 万元/年	在银亿阳光城 E-21 号楼 1-4 层均未营业的情况下，年租金按协议约定金额减半收取；1-4 层商场招商且对外营业面积不低于商场全部营业面积的 70%，则按全额租金收取
4	宁波银隆咨询	宁波夏和喜伦餐饮娱乐有限公司 宁波钰恒餐饮娱乐有限公司	亿彩中心-1-3 层	18,679.46（合同面积为 18,538.25 平方米）	2023.1.1-2032.12.31（实际 2023.2.10 交付）	前三年每年 1.478 元/天/平方，后每二年递增 4%，2030-2032 每年免租 1 个月租金	相关房产由宁波荣耀置业租赁给宁波银隆咨询
5	余姚银亿百货	余姚市陈剑乒乓球俱乐部	3F-13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25A、26、27	2,714.40	2017.12.1-2027.11.30	标准租金 0.848 元/平/天，前 2 年每年免租 6 个月，第四年开始每 2 年递增 3% 最后一年不递增。	相关房产由余姚商业管理租赁给余姚银亿百货
6	余姚银亿百货	余姚华源中博装饰设计工程有限公司	5F-01-1	1,129.18	2019.1.1-2023.12.31	标准租金 0.8 元/平/天，第一年免租 0.5 个月。第二年免租 1 个月，合同第二年开始每年递增 5%	相关房产由余姚商业管理租赁给余姚银亿百货，基准日已到期未续签。
7	宁波银隆咨询	上海社邻商贸有限公司	B77-1	7,200.00	2020.4.1-2035.3.31	前四年每年 0.54/元/天/平方，后每三年递增 4%，前六年每年免租 4 个租金，	相关房产由余姚商业管理租赁给宁波银隆咨询

序号	出租人	承租人	地址	面积 (m2)	期限	租金	备注
						2023.4.1-2025.3.31 另再免租 2 个月	
8	宁波银隆 咨询	宁波众想 餐饮有限 公司	浙江省宁波市海 曙区雅戈尔大道 559 弄 48 号、60 号 230-234、245、 273-290 商铺	1,934.05	2020.1.1- 2025.7.31	0.776 (元/天/M2), 其中 2022.9.28-2025.7.31 每年给予 71,954 元 的折扣	
9	宁波银隆 咨询	宁波豪成 东都商业 管理有限 公司	浙江省宁波市鄞 州区东都汇中心	4,919.93	2024.1.1-202 5.12.31	2024 年全年租金为 166.76 万元 (含税), 2025 年全年租金为 193.63 万元 (含税)	
10	南京中兆 置业	南京助威 商业管理 有限公司	金陵尚府负一层	6,300	2020.5.10- 2040.5.9	0.8 元/天/平方米, 每 4 年递增 0.2-0.5 元/ 天/平方米不等	
11	南京中兆 置业	苏果超市 有限公司	金陵尚府负一层	3,922	2014.8.1- 2026.12.01	1.1 元/天/平方米, 首 36 个月租金免递增, 第 37 个月开始, 每 36 个月递增 5%	
12	上海碧桂 园物业	黄云	上海市浦东新区 彭平东路 728 号	3,884.77	2018.10.1- 2033.9.30	首年 112,270 元/月, 从第二年开始每 3 年 递增 7%	
13	宁波银亿 建设	三江购物 俱乐部股 份有限公 司	宁波市鄞州区下 应街道诚信路上 上城小区	4,938.28	2011.3.1 -2031.2.28	2022.3.1-2024.2.29 为 123.8 万元/年; 2024.3.1-2027.2.28 为 130 万元/年; 2027.3.1-2030.2.28 为 136.5 万元/年; 2030.3.1-2031.2.28 为 143.4 万元	
14	余姚银亿 百货	闻权权	浙江省余姚市舜 水南路四明广场 新华联百货 3F-02、03, 3F-04、05	1,041.77	2023.5.1- 2025.4.30	每年免租 3 个月, 折 扣后租金为 199,632 元/年	相关房产由余姚商 业管理租赁给余姚 银亿百货

本次市场法评估中未考虑该等租约的影响。

7. 截至评估基准日, 宁波银亿房地产下属公司存在注册资本未缴足的情形, 具体情况如下:

单位: 元

上级公司	被投资单位	注册资本	认缴比例	认缴金额	实缴比例	实缴金额
宁波银亿房产	杭州银睿	10,000,000	51.00%	5,100,000	0.00%	0.00

上级公司	被投资单位	注册资本	认缴比例	认缴金额	实缴比例	实缴金额
宁波银亿房产	宁波汇益	1,000,000	10.00%	100,000	0.00%	0.00
南昌银亿房产	江西银洪房地产开发有限公司	50,000,000	55.00%	27,500,000	0.00%	0.00

本次以评估基准日实缴资本或实缴比例为基础进行的评估。

8. 上海宁涌商业管理咨询有限公司已于 2024 年 2 月 2 日完成注销登记，取得上海市浦东新区市场监督管理局出具的注销登记通知书。本次对其股权投资价值以评估基准日审计后的账面价值乘以股权比例予以保留。

9. 宁波银亿房产应收“恒大系”企业往来款项明细具体如下表所示：

单位：元

项目	单位	账面余额（逾期未承兑金额）	坏账准备	账面价值
其他应收款	舟山银亿房产	36,611,406.64	36,611,406.64	0.00
	舟山新城房产	94,344,262.00	94,344,262.00	0.00
	恒大地产集团上海盛建置业有限公司	17,550,000.00	17,550,000.00	0.00
	开封博联旅游开发有限公司	1,506,895.90	1,506,895.90	0.00
	新乡御景置业有限公司	398,906.38	398,906.38	0.00
	小计	150,411,470.92	150,411,470.92	0.00
长期应收款	舟山银亿房产	687,785,535.49	687,785,535.49	0.00
	舟山新城房产	54,264,465.51	54,264,465.51	0.00
	小计	742,050,001.00	742,050,001.00	0.00
合计		892,461,471.92	892,461,471.92	0.00

宁波银亿房产应收“恒大系”相关款项合计 892,461,471.92 元，其中较大款项为：1.50 亿元系宁波银亿房产转让舟山银亿房产及舟山新城房产 83% 股权时根据协议约定的其他应收款以及转让联营企业宁波弘恒商贸有限公司应收款项，以商业票据支付尚未承兑金额；根据宁波银亿房产与广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《舟山市普陀区鲁家峙岛银亿项目合作开发协议》，宁波银亿房产与广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）合作开发舟山银亿房产项目，双方按各自持股比例提供项目开发资金，截至评估基准日，宁波银亿房产已支付项目合作资金 687,785,535.49 元（账列长期应收款）；根据宁波银亿房产与广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《舟山市普陀区鲁家峙岛银亿项目合作开发协议》，宁波银亿房产与广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）合作开发舟山新城房产项目，双方按各自持股比例提供项目开发资金，截至评估基准日，宁波银亿房产已支付项目合作资金 54,264,465.51 元（账列长期应收款）。舟山银亿房产

及舟山新城房产土地用于恒大系公司融资抵押，由于恒大集团被香港法院发出清盘令，且恒大集团实际控制人被依法采取强制措施，公司评估与恒大集团合作房地产项目所产生的前述应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，应收款项预计难以收回，经董事会审议决定，按账面余额 100%计提坏账准备。

上述款项收回存在重大不确定性，本次评估以审计后账面价值（零）予以保留。

10. 宁波银亿房产房屋建筑物中鄞奉路 43 弄 38 号俱乐部（建筑面积 516.32 平方米）虽已办理相关房屋所有权证，但经向企业相关人员了解，上述房产实际为小区配套用房，该俱乐部目前由社区免费使用。故本次以审计后的账面值（502,504.18 元）予以保留。宁波银亿房产房屋建筑物中的江夏街 19 号（10-1）（权证编号为甬房权证海曙字第 200435867 号）（建筑面积 26.26 平方米）与文景街 45 号地下车位（权证编号为甬房权证自移字第 H200300694 号），根据宁波银亿房产提供的相关说明，上述两项房产企业均多年未使用，其中江夏街 19 号（10-1）目前实际为他人占用，文景街 45 号地下车位目前已无法核实具体位置，本次以审计后的账面值（零）予以保留；宁波银亿置业投资性房地产中的海曙区白云街 15 弄 15 号 103 室（甬房权证海曙字第 200628793 号房屋所有权证、甬国用（2006）第 0100942 号土地权证）（建筑面积 45.86 平方米，对应土地面积 11.47 平方米），证载性质为出让住宅。根据宁波银亿置业提供的情况说明，由于历史遗留原因，该房产目前由原拆迁户居住占用，无法清退居住人，宁波银亿置业目前暂时无法对该房产进行市场交易。由于上述原因，本次评估专业人员未对该项房产进行现场核查，本次根据被评估单位提供的产权证资料确认相关信息，以审计后的账面值（23,825.12 元）予以保留。

11. 宁波银亿房产部分下属公司存在资不抵债、净资产为负的情形，本次对于这些公司的投资，以被投资单位评估后的股东权益中上级公司所占份额确定，若被投资单位股东权益为负数，则评估值以负数列示。如期后被投资单位实际的债务清偿和承担金额，以及股权投资价值回收方式与金额等与上述处理方式不同，将可能影响评估结果。

12. 对宁波银亿房产持有的对下属参股公司（企业）（除杭州天锲外）的股权

投资（含其他权益工具投资），由于控制权原因，除对余姚伊顿房产实施了一定的核查验证外，就其他公司无法进行现场核实，本次通过查阅参股公司的营业执照、章程、基准日报表，向企业管理层访谈了解相关情况等方式进行核实。评估时，就长期股权投资（含余姚伊顿房产）以被投资单位报表列示的股东权益中上级公司所占份额确定，若无法取得参股公司财务报表，则长期股权投资评估值以审计后账面价值保留。另外，对于投资参股公司宁波中元房地产开发有限公司的其他权益工具投资，取得其评估基准日报表分析，并结合管理层访谈发现其连年亏损，投资款预计难以收回，以审计后账面价值（零）予以保留。

13. 对于投资性房地产，本次以对外出售为前提进行评估。

14. 据宁波银亿房产提供的资料及相关情况说明，宁波银亿房产下属公司尚存在以下特别事项：

（1）新疆银亿房产开发成本以及土地款保证金（共计 85,736,910.98 元）事项：据被评估单位介绍，由于项目地块不完全具备“三通一平”开工条件、最终规划条件与出让条件可能不符，以及博斯腾水位上涨可能导致部分土地地块被淹没，被评估单位未及全力推进等诸多原因，致使土地多年处于闲置状态。针对上述情况，评估专业人员通过政府官方渠道，之前曾联系了博湖县自然资源局的相关部门工作人员。据该工作人员介绍，新疆银亿房产确持有 9 宗土地的土地使用权，但由于博斯腾湖风景名胜区规划问题，导致了土地一直处于闲置状态，目前对于后续土地的利用或处置尚未有明确的方案。但本次评估基准日未能联系上相关人员核实后续情况。根据上述情况了解，未发现新疆银亿房地产开发有限公司对土地使用权的权属存在重大瑕疵情形的确凿依据，但土地后续利用或处置情况尚不明确。本次评估中，对于开发成本及土地款保证金，以审计后账面价值 85,736,910.98 元予以保留。

（2）宁波矮柳置业应收象山房地产开发有限公司合作项目款（长期应收款账面余额 72,022,000.00 元，账面价值零）事项：2009 年 12 月 12 日宁波矮柳置业与象山房地产开发有限公司、宁波巨鹰房地产开发有限公司（以下简称巨鹰房产）及自然人李阿会签订《项目合作开发协议》，共同出资合作开发象山县“天一广场”项目（暂定名）。项目计划总投资 40,000 万元，象山房地产开发有限公司为项目开

发主体，合作各方按项目股份比例出资并承担风险和享受收益。其中宁波矮柳置业出资 40%、象山房地产开发有限公司出资 35%、巨鹰房产出资 21%、自然人李阿会出资 4%。截至评估基准日，该合作项目尚未开工，宁波矮柳置业已支付项目合作资金 7,202.20 万元，累计计提坏账准备 7,202.20 万元，象山房地产开发有限公司已经将该合作项目土地用于其自身银行借款抵押，目前该土地仍被法院查封，且根据判决书，上述银行对于该土地的拍卖价款具有优先受偿权。评估专业人员取得了上述项目合作协议、象山房地产开发有限公司未能偿还借款被多家银行起诉及判决等相关背景资料，并对开发项目现状进行了实地了解，经对被评估单位提供的相关测算资料进行分析，预计项目可变现价值扣除债权本息、违约金、税金等后，大概率无资金可供合作方分配，同时考虑到象山房地产开发有限公司工商“吊销”状态，本次评估中以审计后账面价值（零）予以保留。

（3）宁波银亿时代房产债权转让事项：2020 年 12 月 22 日，宁波银亿时代房产与宁波银亿房产签署《债权转让协议》，前者将持有的对银亿股份的债权 288,546,111.11 元（该项债权可通过银亿股份重整计划享有 72,865,180 股抵债股票获得权）转让给后者。本次评估对于上述业务对应的所得税事项，以审计审定账面价值予以保留，若期后实际缴纳金额与审计审定金额不符，将影响评估结果。

（4）宁波银亿时代房产开发产品事项：截至评估基准日，宁波银亿时代房地产的开发产品系为尚存的银亿朗境府项目一个未售车位，其车位号为地下一层 105 号，面积 13.20 平方米，账面成本 62,348.13 元。根据宁波银亿时代房地产提供的情况说明，因该车位位于人防门前的必经通道上，若停放车辆将严重影响人员通行，该车位实际不对外销售，考虑到上述情形，本次评估为零。

（5）宁波银亿时代房产、上海悠金珺码、上海碧桂园物业、上海特锐诺税费事项：宁波银亿时代房产、上海碧桂园物业两家公司开发的项目均已竣工及交付，截至评估基准日，已经完成项目土地增值税清算，清算应补缴税款账列应交税费，并确认相关递延所得税资产；上海悠金珺码、上海特锐诺两家公司开发的项目均已竣工及交付，截至评估基准日，两家公司按其自测数据计提尚需补缴土地增值税款（账列其他流动负债），并计提土地增值税相关递延所得税资产。本次评估对该等其他

流动负债、应交税费及对应的递延所得税资产，以审计后账面价值予以保留。若期后上述税项的实际发生数与账面金额存在差异，将影响评估结果。

（6）高安市天鑫置业递延收益 56,654,744.00 元事项：据了解，递延收益系被评估单位（下属公司）收购高安市天鑫置业之前其收到的待开发项目补助款，基于对应项目尚未开工，且高安市天鑫置业未能提供相关文件资料等原因，本次暂以审计后账面价值 56,654,744.00 元予以保留。

（7）高安市天鑫置业资质证书未续期事项：截至评估基准日，高安市天鑫置业持有的房地产开发企业资质证书已到期，其表示续期应不存在实质性障碍。本次评估未考虑该事项的影响。

（8）大庆银亿房产公建用房租赁权益问题：大庆银亿房产用于对外出租的银亿阳光城 A64 号及银亿阳光城 D24 号房产系公建配套用房。据企业介绍，上述房产属大庆银亿房产持有，但无法办理对应权证。截至评估基准日，上述房产对应成本均已结转，且大庆银亿房产已完成税务清算、注销。鉴于此，本次对于该等已出租物业，以租赁合同约定期限内的收租权益现值 500,000 元作为评估值，对于租约期满后可能的续租权益价值未予考虑。

（9）大庆银亿房产应收大庆奥莱公司 3,545,407.77 元款项问题：2015 年 9 月 20 日，大庆奥特莱斯商业管理有限公司（以下简称大庆奥莱公司）与大庆银亿房产签订租赁协议，承租银亿阳光城 E21 号楼商场（以下称大庆奥莱商场或商场）所有剩余未售商铺 62 套，租赁期限八年（自 2016 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止）。双方约定，若提前开业的，则实际开业日至 2016 年 1 月 1 日之间租金按天数计算；2016 年至 2018 年三年年租金 300 万元；第四年开始租金由双方协商确定。同时，大庆奥莱公司租赁了商场内其余商铺所有权人（以下简称小业主）的商铺进行统一经营。大庆奥莱商场于 2015 年 11 月 21 日开业。因大庆奥莱公司与众多业主的合同纠纷，2016 年 9 月起商场经营陷入停滞。大庆银亿房产与大庆奥莱公司间亦发生诉讼事项，2018 年 3 月，一审判决大庆银亿房产胜诉。根据法院判决：大庆奥莱公司与大庆银亿房产合同于 2017 年 1 月 26 日解除；大庆银亿房产返还大庆奥莱公司保证金，大庆奥莱公司支付大庆银亿房产相应租金，支付租金自欠付日起至

实际履行之日的利息(按银行同期贷款利率的130%计)。2018年8月1日黑龙江省大庆市中级人民法院终审维持一审判决。截至评估基准日,大庆奥莱公司未支付租金和利息,大庆银亿房产未返还履约保证金,应收款项账面显示应收大庆奥莱公司3,545,407.77元,已根据账龄全额计提坏账准备,本次暂以审计后账面价值(即零)予以保留。

(10) 大庆银亿房产应收土地补偿款事宜:大庆银亿房产原依法取得的银亿阳光城四期地块(国用(2006)第001544号、面积43,477.2平方米)因2010年明湖地区控制性详细规划修编,需结合周边土地实际状况重新进行规划。由此,2011年2月,其与大庆国土资源收购储备中心签订国有土地使用权收购合同,部分土地被收购,补偿费为37,231,502.40元。截至评估基准日,账面尚余应收款项余额27,231,502.40元,已根据账龄全额计提坏账准备。据向企业人员访谈了解到,近年当地财政情况相对紧张,虽该等款项收回可能性较大,但具体概率及何时收回无法明确。鉴于此,本次暂以审计后账面价值(即零)予以保留。

(11) 大庆同景投资部分商铺未考虑开业手续费事项:除大庆市让胡路区银亿阳光城D-22号楼商服20号及三项办公用房外,对其余商铺本次均正常评估,未考虑期后正常开业所需发生的手续费用等影响。

(12) 大庆同景投资已出租车位用作华联超市租金问题:根据租赁合同及补充协议约定,在银亿阳光城E-21号楼1-4层均未营业的情况下,大庆市让胡路区银亿华联超市年租金按协议约定金额减半收取;1-4层商场招商且对外营业面积不低于商场全部营业面积的70%,则按全额租金收取。本次评估以其短时间开业为前提,未考虑租金折减的影响。

(13) 鲁家峙投资的开发成本可收回性问题:据宁波银亿房产提供的相关说明,2007年11月舟山市普陀区旅游投资发展有限公司(以下简称舟山旅游投资)经舟山市普陀区人民政府特别授权,代表舟山市普陀区人民政府与宁波银亿集团有限公司(以下简称银亿集团)签订《合作开发鲁家峙岛协议》及补充协议,由银亿集团与舟山旅游投资合作开发由舟山市建委<舟建委(2006)187号>批复的《舟山市普陀区鲁家峙控制性详细规划》所涵盖的鲁家峙整岛项目。

根据协议，银亿集团成立鲁家峙投资作为履行合作开发协议的法人实体，鲁家峙投资负责对项目实施进度监督、招商引入项目、按协议规定提供资金等。

截至评估基准日，该合作项目已完成鲁家峙岛 9 宗地块（宗地面积为 1,337.11 亩）出让。对于上述事项，评估中已取得相关开发协议，但未能确认鲁家峙投资是否存在其他或有事项。

截至评估基准日，鲁家峙投资开发成本余额为 10,271,300.50 元（全额计提减值准备），系开发鲁家峙整岛发生的开发成本及工程项目代管代建成本，发生时间较早。经访谈，该合作开发项目已长时间搁置，截至目前尚未动工，预期已投入成本难以获得收益。此外，该等土地未来开发或处置方式不确定，开发支出未来可否收回存在重大不确定性。鉴于此，评估中以审计后账面价值（零）予以保留。

（14）南昌银亿房产 5-3 地块涉及待开发物业包销事项：南昌银亿房产与江西仁汇投资有限公司就 5-3 地块的房源签订包销协议，江西仁汇投资有限公司以约定价格对其进行销售。本次评估中，对于开发成本中的 5-3 地块的可售房源销售单价及销售周期，参考包销协议中相关约定并结合访谈情况综合确定。

（15）南昌银亿房产其他权益工具事项：南昌银亿房产对南昌市第六中学 100% 的股权投资账列其他权益工具，该学校多年前停办，南昌银亿房产在南昌市第六中学地块上建设了银亿上尚城配套学校并已移交教育局，截至评估基准日尚余部分土地未建设（本次未能取得地块规划资料）。根据 2022 年 9 月南昌银亿房产与南昌宏宇学校签订的《投资份额转让协议》约定，南昌银亿房产以 6,500 万元价格转让该权益工具，协议签订 10 个工作日内支付 3,000 万元。截至评估基准日已收到 4,000 万元。经向被评估单位管理层及南昌银亿房产相关人员了解，该等交易将大概率继续履行。由此，本次以协议约定金额，即审计后账面价值 65,000,000 元作为评估值，未考虑南昌宏宇学校可能无法按协议履行义务或未及如期履行义务的相关影响。

（16）南昌银亿房产开发产品预收账款抵偿工程款事项：南昌银亿房产就 B017 栋 135 号商铺的预收账款 1,271,751.00 元，系根据 2017 年 12 月其开具的预收款收据及签约事项确认单予以确定，由应付肖征工程款置换形成，但双方未签订正式

购房协议。2022年10月，南昌银亿房产收到肖征发来的律师函，要求退还该工抵款。截至评估基准日，就该等事项双方未达成一致，本次评估中，对于该商铺以可售房进行了评估，对于预收账款按审计后账面价值1,271,751.00元进行保留，未考虑上述事项的可能产生的其他影响。

（17）象山银亿房产应收宁波天元电气集团有限公司事项：象山银亿房产应收宁波天元电气集团有限公司账面余额35,167,048.00元，坏账准备35,167,048.00元。根据象山县人民法院2016年9月1日出具的执行裁定书（(2016)浙0225执1042号），被执行人宁波天元电气集团有限公司有多处房地产均由外地法院首轮查封，已无财产可供执行，上述款项预计较难收回。因此，本次对于上述款项及坏账准备以审计后账面净值（零）予以保留。

（18）杭州天锲相关事项：

1）根据杭州凯盈合伙提供的股东出资确认函及杭州天锲提供的说明，截至评估基准日，杭州天锲对杭州凯盈合伙出资的认缴比例为55.8579%，实缴出资比例为55.8914%，本次评估以杭州凯盈合伙评估后的所有者权益中被评估单位所占份额（实缴比例）确认杭州天锲对杭州凯盈合伙的长期股权投资评估值。

2）据杭州凯盈合伙提供的股权架构信息，截至评估基准日，杭州凯盈合伙对外投资具体如下：

序号	投资单位名称	被投资单位名称	投资日期	上级投资比例	备注
1	杭州凯盈合伙	杭州凯翔商业运营管理合伙企业（有限合伙）	2022年3月	99.8825%	北京置信来远投资管理有限公司持有0.1175%
2	杭州凯盈合伙	杭州木博企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	2022年3月	99.9429%	北京置信来远投资管理有限公司持有0.0571%
3	杭州凯盈合伙	杭州凯业商业运营管理合伙企业（有限合伙）	2022年4月	97.5610%	未经营项目，北京置信来远投资管理有限公司持有2.4390%
4	杭州凯盈合伙	杭州盈辰商业管理有限责任公司	2022年3月	99.00%	北京置信来远投资管理有限公司持有1%
5	杭州凯盈合伙	杭州水荟企业管理咨询有限公司	2022年3月	99.00%	北京置信来远投资管理有限公司持有1%
6	杭州凯盈合伙	杭州火韵企业管理咨询有限公司	2022年3月	99.00%	北京置信来远投资管理有限公司持有1%

序号	投资单位名称	被投资单位名称	投资日期	上级投资比例	备注
7	杭州凯盈合伙	杭州土芸企业管理咨询 有限公司	2022年3月	99.00%	北京置信来远投资管理 有限公司持有1%

根据合伙协议约定，杭州天锲的合伙企业 GP 管理费根据每个项目情况确定，原则上不超过每个项目实缴出资规模的 2%/年，实际未支付亦未确定支付方案，杭州天锲账面亦未计提。杭州凯盈合伙实际享有被投资单位的 100%权益，并以此编制（并经会计师审阅的）杭州凯盈合伙的合并财务报表和（经会计师审阅的）杭州天锲的财务报表。本次系在上述财务报表基础上开展的评估，若前述基础发生变动，将可能影响评估结果。

3) 截至评估基准日，根据杭州凯盈合伙、杭州凯业商业运营管理合伙企业（有限合伙）（委托人）与董某、何某某、任某某、唐某某、陈某某、叶某、周某某、李某等 8 人（受托人）分别签订的《房产代持协议》，受托人董某、何某某、任某某、唐某某、陈某某、叶某、周某某、李某等 8 人分别代委托人持有位于杭州市上城区来福士中心 T1 楼栋 18 层、21 层、24 层、25 层的房地产，根据杭州凯盈合伙、北京置信来远投资管理有限公司（委托人）与杭州瑞雪商业运营管理合伙企业（有限合伙）、唐某某（受托人）签订的《股权转让协议》及《股权代持协议》，唐某某及杭州瑞雪商业运营管理合伙企业（有限合伙）作为杭州木凯企业管理咨询有限公司的名义股东，由杭州木凯企业管理咨询有限公司持有位于杭州市上城区来福士中心 T1 楼栋 27 层的房地产，前述协议约定受托人为上述房产及股权的名义持有人，房产及股权代持为无偿代持，除上述协议另有约定外，受托人不向委托人收取代持费用。上述杭州市上城区来福士中心 T1 楼栋 18 层、21 层、24 层、25 层、27 层的房地产账列杭州凯盈合伙的投资性房地产科目，委托人应付受托人的购房款项账列杭州凯盈合伙的其他应付款等科目。本次通过对管理层访谈、受托人访谈、核对不动产权证原件、不动产中心拉取不动产清单、核实相关协议条款等程序调查和核实后，以杭州凯盈合伙实质持有上述房产为前提进行了正常测算，未考虑包括但不限于期后代持事项还原、对该等房地产实质产权认定事宜纠纷，以及过程中发生的相关成本费用等不确定性事项对评估结果的可能影响。

4) 杭州凯盈合伙（合并口径）投资性房地产中的分摊成本（合计金额 72,070,777.67 元），本次评估将其按照建筑面积分摊至投资性房地产科目相关明

细中一并评估，并按照加计了上述分摊额的账面价值依据税收法律、法规等计算了土地增值税并于评估值中予以扣除。

5) 杭州天锲其他应收款中应收杭州天熠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的款项中包含 23,800,000 元投资项目款，系杭州天锲对鼎立置业（上海）有限公司的破产重组及后续鼎立置业名下位于上海市嘉定区华亭镇 60 街坊 5/1 丘的住宅用地及地上建筑拆除重建项目（以下简称鼎立置业项目）参与投资的款项，该款项通过股东宁波银策房地产销售代理服务有限公司以股本方式投入杭州天锲，并通过杭州天锲支付给杭州天熠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）后进一步进行投资，根据企业提供的相关说明，针对该投资事项尚未签订具体投资协议，工商亦未变更，故暂列其他应收款。据企业相关人员介绍，该款项仅用于鼎立置业项目投资，不参与杭州天锲其他项目（如来福士项目）投资建设，本次评估暂以账面价值予以保留，未考虑该等款项后续权益变动的可能影响。在宁波银策销代对杭州天锲长期股权投资中，以 23,800,000 元列示该等权益。

15. 除上述特殊披露涉及的应收款项外，宁波银亿房产及下属企业应收账款、其他应收款科目中尚存在以下重大账龄较长款项（涉及金额大于 100 万元），明细如下：

单位：元

序号	所属公司	单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
1	宁波银亿房产	新世境花园周株良	1,389,618.00	1,389,618.00	100%	账龄 5 年以上
应收账款小计			1,389,618.00	1,389,618.00		
1	宁波银亿房产	圣晖莱(深圳)太阳能有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100%	账龄 5 年以上
2	宁波银亿房产	辽宁共享碧桂园置业有限公司	43,230,000.00	21,615,000.00	50%	账龄 4-5 年
3	宁波银亿房产	周株良	1,411,146.68	1,411,146.68	100%	账龄 5 年以上
4	宁波矮柳置业	宁波长丰钢模出租有限公司	2,870,765.54	2,870,765.54	100%	账龄 5 年以上
5	宁波银亿置业	象山巨鹰投资有限公司	13,518,102.86	13,518,102.86	100%	账龄 5 年以上
6	余姚银亿百货	宁波市名门珠宝有限公司	2,000,000.00	261,306.68	13%	扣除应付账款 813,094.52 元和预计负债 925,598.80 元后，余额 261,306.68 元，全部计提坏账
7	余姚银亿百货	余姚火火小苹果餐厅	1,029,168.57	1,029,168.57	100%	账龄 5 年以上

序号	所属公司	单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
8	上海迎碧投资管理有限公司	佛山市威力管理咨询有限公司	208,152,402.38	29,154,023.69	14.01%	佛山市威力管理咨询有限公司系碧桂园地产集团有限公司内部公司，与其他应付碧桂园地产集团有限公司 149,844,355.00 元对抵后按照账龄计提坏账准备
9	上海迎碧投资管理有限公司	佛山市顺德区共享投资有限公司	8,715,731.00	8,715,731.00	100%	账龄 5 年以上
10	上海迎碧投资管理有限公司	佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司	3,735,299.00	3,735,299.00	100%	账龄 5 年以上
11	南昌银亿房产	南昌德艾科技实业有限公司	3,513,413.00	3,513,413.00	100%	账龄 5 年以上，对方公司难以联系
其他应收款小计			388,176,029.03	185,823,957.02		

对于上述款项，审计中按照账龄计提坏账，本次评估以审计后账面价值（即账面余额扣除坏账准备的净额）予以保留，若实际可收回金额发生变化，将影响评估结果。

16. 本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2024 年 3 月 2 日出具的“天健审〔2024〕193 号”审计报告。根据《资产评估执业准则——企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

17. 本次对于其他流动资产中的待抵扣进项税额，基于其期后能够全部抵扣考虑，若实际情况发生变化，将可能影响评估结果。

18. 本次对开发成本及开发产品评估时：

(1) 常规企业

1) 对开发项目的销售单价预测，系依据评估基准日房地产市场的同类房产销售政策、销售定价并结合项目开发状况进行的持续经营状态下的评估，未考虑今后房地产市场政策及价格的变动情况及非正常交易状态下的销售情况的影响；如前文，对南昌银亿开发成本的销售单价，依据南昌银亿与江西仁汇投资有限公司签订的包销协议中约定价格确认。

2) 对开发成本的开发指标以被评估单位提供的规划设计方案和房地产测绘成果报告中的各项建筑指标（面积）为准，若期后因方案变更导致的实际建筑指标与该规划设计方案不一致情形将影响评估结果；

3) 评估基准日后项目尚需支付的建造成本等后续支出,系根据当地有关文件及定额标准、企业提供的工程施工合同及预算资料为依据进行分析确定,若与最终实施的工程内容及审价结算资料存在差异,评估结果将发生变化;

4) 项目开发建设与销售计划主要依据企业预计的项目开发情况安排,若建设与销售方案及进度发生变化,评估结果将可能发生变化;

5) 项目相关税费根据目前相关税收法律法规的规定进行测算,若企业未来实际缴纳金额可能与税法要求存在差异,评估结果将发生变化。本次评估中对开发项目应缴纳的企业所得税及土地增值税,是根据国家税收政策及公司销售计划、收入成本预算及公司财务报表数据进行测算的;另外对于已进行土地增值税清算的项目,据企业提供的相关说明,土地增值税已按照清算报告计提或缴纳,对尚未销售的项目按照税务局核定的税率(或成本)计提和缴纳。由此,对涉及已开发项目的土地增值税,系按照企业提供并经其盖章确认的清算标准予以测算,具体见下表:

A. 存货

项目名称	宁波银亿房产				南昌九龙湖	上海悠金砵码
	车位-甬江东岸	写字楼-甬江东岸	商铺-甬江东岸	其他周转房	开发产品/开发成本	车位(个)
土增税是否清算	是	是	是		否	否
清算后税率或成本等	核定成本19,825.74元/平方米(已剔除税金)	核定成本14,457.51元/平方米(已剔除税金)	核定成本14,561.75元/平方米(已剔除税金)	按二手房交易计算	整体清算	整体清算
项目名称	宁波富田置业	慈溪恒康投资	宁波银亿置业	象山银亿房产		
	都会办公和车位	上品轩项目商铺和车位	和创办公	丹府一品一期	金城华府	丹府一品二期、三期
土增税是否清算	是	是	是	是	是	否
清算后税率或成本等	核定成本8,140.32元	核定成本7,766.48元/平方米(已剔除税金)	核定成本19,135.97元/平方米(已剔除税金)	非普通住宅核定成本11,980.94元/平方米;其他类型房地产11,994.37元/平方米	非普通住宅核定成本9,271.27元/平方米;其他类型房地产核定成本10,793.49元/平方米	整体清算
项目名称	高安市天鑫置业	南昌银亿房产	上海特锐诺	宁波银亿建设	南京中兆置业	上海碧桂园物业
	开发成本	开发产品	花园壹号车位	车位	地下商业	车位
土增税是否清算	否	是	否	是	是	是
清算后税率或成本等	整体清算	2020年6月清算,后续以核定成本(非住宅单方成本5,010.32元/平方米)计税,基准日账面尚存开发产品已缴纳土增税,根据收入占清算总收入比例确定应交税额	整体清算	核定税率5%	核定税率	核定成本1,342.39元/平方米(已剔除税金)

B. 房地产

公司名称	建筑物名称	土增税是否清算	清算后税率或成本等
大庆同景投资	银亿·阳光城	否	按二手房交易计算
宁波银亿建设	自持物业	是	难以出售，不涉及土增税清算
上海碧桂园物业	自持商业	是	自持商业难以出售，不涉及土增税清算；车位核定成本 1,342.39 元/平方米（已剔除税金）
	车位		
杭州凯盈合伙	来福士中心	否	按二手房交易计算

若前述土增税缴纳方式、核定税率及成本等发生变化，将影响评估结果。

（2）高安市天鑫置业

1) 项目开发建设的全部地块均已超过国有建设用地使用权出让合同约定的开竣工时间，且未与高安市自然资源局签订相关补充协议，本次评估假设期后项目施工能正常实施，未考虑可能发生的罚款或土地收回事项等的影响；

2) 开发项目资本化成本（财务费用）系结合管理层访谈，参考南昌九龙湖各融资渠道的加权利率，以 8.20% 予以的测算；

3) 高安市天鑫置业目前为小规模纳税人，其说明待项目准备开工时变更为一般纳税人，本次基于此就相关税费进行测算；

4) 开发成本账面中包含高安市天鑫置业于 2017 年 9 月预付的 86,057,467.08 元材料款，经了解，该款项无相关协议与发票关联，亦未形成对应实物。鉴于无法确认该预付材料款对开发项目的实质性贡献，本次未考虑其对开发成本价值的影响。

（3）南昌九龙湖

1) 项目开发建设的地块已超过国有建设用地使用权出让合同约定的开竣工时间，且未与新建县国土资源局签订相关补充协议，本次评估假设期后项目施工能正常实施，未考虑可能发生的罚款或土地收回事项等的影响；

2) 南昌九龙湖于 2022 年 8 月取得限价商业用房的《商品房预售许可证》，证载可售总建筑面积为 97,480.97 平方米。南昌九龙湖与南昌市红谷滩区生米街道山图村民委会已确认不以上述可售总建筑面积进行交易，而以《房屋建筑物面积测绘成果报告（预测绘）》中的总建筑面积 100,003.64 平方米，按照单价 2,999.89 元/平方米，即总价 300,000,000 元进行交易，本次据此测算；

3) 列入规划范围的幼儿园原定建筑面积 4,003 平方米。南昌市自然资源规划局

于 2022 年 9 月出具了洪自然资规函[2022]1341 号文件，规定幼儿园建筑面积不少于 2,430 平方米，建成后免费移交给政府。本次评估未考虑该等幼儿园面积变动事宜可能造成二期可售建筑面积变动事项对评估结果的影响；

4) 开发项目资本化成本（财务费用）系根据企业各融资渠道的利率水平加权后以 8.20% 予以测算。

（4）宁波银亿置业

根据宁波银亿置业提供的情况说明，对和创大厦项目后续销售的增值税率，选择一般计税方法即 9% 税率执行，本次评估据此测算。

19. 本次对投资性房地产及建筑物类固定资产评估时：

对房地产的销售单价及租赁单价预测，系依据评估基准日房地产市场的同类房产销售政策、销售定价并结合项目开发状况进行的评估，未考虑今后房地产市场政策及价格的变动情况及非正常交易状态下的销售情况的影响。

20. 本次评估中，评估专业人员未对开发产品、在开发产品、房地产的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

21. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

22. 本次资产基础法评估中，除存货、投资性房地产和以对外出售为前提的建筑物类固定资产外，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，其中投资性房地产和以对外出售为前提的建筑物类固定资产亦未考虑所得税事项的影响。

23. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

24. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评

估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

25. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、审计报告、权证、会计凭证、协议等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

26. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年3月2日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师:

柴铭阁



周越

