

银亿房地产股份有限公司董事会

关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表的意见

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《银亿房地产股份有限公司公司章程》，银亿房地产股份有限公司（下称“公司”）董事会就本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易（下称“本次重大资产重组”）相关评估事项发表以下意见：

（一）评估机构的独立性

公司聘请中企华评估担任本次交易的资产评估机构，并签署了相关协议，选聘程序符合相关法律规定。中企华评估作为本次重大资产重组的资产评估机构，具备证券、期货相关业务资质。除本次聘请外，公司、交易对方及标的公司均与中企华评估及其经办资产评估师不存在关联关系，也不存在除专业收费外的现实或可预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

资产评估机构和评估人员对委托评估的资产进行评估所设定的假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

收益法评估主要是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，是从企业的未来获利能力角度考虑，并受企业未来现金流、经营状况、资产质量、风险应对能力等因素的影响。由于邦奇集团所处的无级变速器市场和中国国内自主品牌汽车市场前景良好，企业依托自身积累形成良好的品牌形象，并紧

随客户需求，在研发过程中综合考虑和优化产品设计、生产工序等核心环节，同时在新型生产技术和产品研发领域大力投资，在市场竞争中保持优势地位，因此，企业在未来年度经营过程中能够获得较为稳定的收益。

市场法评估是通过与资本市场上可比公司进行对比分析，得出评估对象价值的一种方法，本次评估所选取的可比公司虽然在多个层面与标的公司具有一定的可比性，但由于标的公司与可比公司在产品结构、经营模式、公司规模等方面仍存在一定的差异，这些差异可能会使评估结果出现偏差。

收益法是在对标的公司未来收益进行预测的基础上计算确定评估价值的方法，该方法可以更好地体现出企业整体的成长性和盈利能力，可以最合理地反映标的公司的股东全部权益价值。

经过分析和比较，结合本次评估目的是为银亿股份发行股份购买东方亿圣股权提供价值参考依据，选择收益法的评估结果能比较客观、合理地反映东方亿圣在评估基准日的市场价值。故最终以收益法的评估结果确定东方亿圣的股东全部权益价值，所选用的评估方法合理，评估方法与评估目的具有相关性。

（四）评估定价的公允性

资产评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际状况的评估方法，选用的参照数据资料可靠，资产评估价值公允、准确。

本次拟购买资产的交易价格以资产评估报告评定的评估值为基础并经双方协商一致确定。通过对 A 股可比上市公司二级市场估值水平的比较和分析，本次标的资产定价的估值水平不高于市场平均水平，拟购买资产的交易价格公允，不会损害公司及公司中小股东利益。

综上所述，董事会认为本次购买资产评估机构独立、评估假设前提合理、评估方法与评估目的相关、评估定价公允。

特此说明。

（此页无正文，为《银亿房地产股份有限公司董事会关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表的意见》之签章页）

银亿房地产股份有限公司董事会

年 月 日