

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333020001202500187		
合同编号：	H-HZ25-000197		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	坤元评报〔2025〕109号		
报告名称：	山子科技股份有限公司拟转让股权涉及的浙江山子智慧服务有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告		
评估结论：	433,893,496.57元		
评估报告日：	2025年04月02日		
评估机构名称：	坤元资产评估有限公司		
签名人员：	陈晓南（资产评估师）	正式会员	编号：33080001
	倪金涛（资产评估师）	正式会员	编号：33140002
陈晓南、倪金涛已实名认可			
 (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04月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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转让股权
涉及的浙江山子智慧服务有限责任
公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2025〕109 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2025 年 4 月 2 日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
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	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日	17
资产评估报告·备查文件	
一、 被评估单位基准日财务报表	18
二、 委托人和被评估单位营业执照	20
三、 委托人和被评估单位的承诺函	22
四、 签名资产评估师承诺函	24
五、 资产评估机构营业执照	25
六、 资产评估机构备案公告	26
七、 证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	27
八、 签名资产评估师执业会员证书	28
评估结果汇总表及明细表	30

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、负债清单由委托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。

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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

山子高科技股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江山子智慧服务有限责任 公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕109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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和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(以下简称山子高科公司)，被评估单位为浙江山子智慧服务有限责任公司(以下简称山子智慧公司)。

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

山子高科公司拟转让山子智慧公司股权，为此需要对山子智慧公司的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山子智慧公司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山子智慧公司的股东全部权益。

评估范围为山子智慧公司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2024年12月31日全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照山子智慧公司提供的经审计的2024年12月31日的财务报表(母公司

财务报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 224,625,241.36 元、6,357,203.59 元和 218,268,037.77 元。

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 2024 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。其中对实际经营性资产山子智慧公司全资子公司宁波银亿物业管理有限公司分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 433,893,496.57 元（人民币肆亿叁仟叁佰捌拾玖万叁仟肆佰玖拾陆元伍角柒分），与账面价值 218,268,037.77 元相比，评估增值 215,625,458.80 元，增值率为 98.79%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对山子高科公司拟转让山子智慧公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

山子高科技股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江山子智慧服务有限责任 公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

坤元评报〔2025〕109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（其中对实际经营性资产山子智慧公司全资子公司宁波银亿物业管理有限公司分别采用资产基础法和收益法进行评估），按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让涉及的浙江山子智慧服务有限责任公司股东全部权益在2024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

本次资产评估的委托人为山子高科技股份有限公司，被评估单位为浙江山子智慧服务有限责任公司。

（一）委托人概况

1. 名称：山子高科技股份有限公司（以下简称山子高科公司）
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；汽车零配件零售；汽车零配件批发；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：深圳山子智慧服务有限责任公司（2025 年 3 月公司名称变更为浙江山子智慧服务有限责任公司，以下简称山子智慧公司）
2. 住所：深圳市福田区福田街道福安社区金田路 3037 号金中环国际商务大厦 3206B
3. 法定代表人：虞舒心
5. 类型：有限责任公司（法人独资）
6. 统一社会信用代码：91440300311797168P
7. 登记机关：深圳市市场监督管理局

上述 2-6 项内容摘自山子智慧公司截至评估基准日的营业执照。根据 2025 年 3 月的工商登记资料，公司名称变更为浙江山子智慧服务有限责任公司，住所更为浙江省杭州市余杭区五常街道爱橙街 1 号 10 幢 3 单元 6 层 605-1-3 室。

二）企业历史沿革

山子智慧公司成立于 2014 年 7 月 18 日，曾用名先后为深圳银亿投资有限公司和深圳山子智慧服务有限责任公司，初始注册资本为 5,000 万元人民币，由宁波银

亿房地产开发有限公司（现变更为山子高科技股份有限公司）出资设立。

经多次增资，截至评估基准日，山子智慧公司的注册资本为 36,000 万元，实收资本为 36,000 万元，为山子高科公司的全资子公司。

三）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并财务报表口径

金额单位：人民币元

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	基准日
资产	545,982,783.78	508,523,217.23	526,465,019.40
负债	594,108,402.80	528,649,335.17	220,506,868.59
股东权益合计	-48,125,619.02	-20,126,117.94	305,958,150.81
归属于母公司所有者权益	-48,125,619.02	-20,063,248.83	305,783,751.80
项目名称	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	731,665,963.98	816,289,359.17	817,187,109.49
营业成本	637,653,219.84	713,271,184.69	730,977,895.24
利润总额	57,715,668.39	40,708,390.31	22,872,598.61
净利润	43,509,282.79	27,999,501.08	16,084,268.75
归属于母公司所有者的净利润	43,509,282.79	28,062,370.19	15,847,000.63

母公司报表口径

金额单位：人民币元

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	基准日
资产	224,625,580.19	224,626,088.36	224,625,241.36
负债	316,347,422.00	316,356,646.00	6,357,203.59
股东权益	-91,721,841.81	-91,730,557.64	218,268,037.77
项目名称	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
利润总额	-86,940.00	-8,715.83	-1,404.59
净利润	-86,940.00	-8,715.83	-1,404.59

上述财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

山子智慧公司成立于 2014 年 7 月，目前未开展任何业务，主要作为持有宁波银亿物业管理有限公司（以下简称银亿物业公司）的平台公司。

山子智慧公司持股的银亿物业公司成立于 1997 年，注册资本为 18,000 万元，是浙江省首批、宁波市首家国家一级资质物业服务企业，宁波物业协会首届会长单位，2024 年排名中国物业服务企业综合实力百强第 19 位。公司立足宁波，面向全国上海、杭州、南京等一二线城市，目前重点拓展五省十二市，在管项目 200 余个，业态涵盖机关后勤类、办公类、公共设施类等 16 种类型。所管理的 70 余个项目荣获全国、省级、市级“物业管理示范大厦（小区）”称号。

(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。

(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

山子高科公司拟转让山子智慧公司股权，为此需要对该经济行为涉及的山子智慧公司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山子智慧公司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山子智慧公司的股东全部权益。

评估范围为山子智慧公司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 2024 年 12 月 31 日全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照山子智慧公司提供的业经审计的 2024 年 12 月 31 日财务报表（母公司财务报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 224,625,241.36 元、6,357,203.59 元和 218,268,037.77 元。

具体内容如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		0.16
二、非流动资产		224,625,241.20
其中：长期股权投资		224,625,241.20
资产总计		224,625,241.36
三、流动负债		6,357,203.59
四、非流动负债		0.00
负债合计		6,357,203.59
股东权益合计		218,268,037.77

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

山子智慧公司主要资产为长期股权投资，账面价值 224,625,241.20 元，系对全资子公司银亿物业公司的投资。

（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

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

（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

1. 价值类型及其选取：资产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。

2. 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，委托人确定本次评估基准日为2024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》《民法典》《证券法》等；
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——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
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. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 山子智慧公司提供的《营业执照》、公司章程；

2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 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；
4. 发票等权属证明；
5. 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. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 资产所在地房地产市场价格的调查资料；
4. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
5. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的运行记录等资料；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
7. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
9. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
10. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
11. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率(LPR)；
12. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
13. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
14. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根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。

山子智慧公司主要作为持有银亿物业公司的平台公司，公司本身不存在经营业务，市场上也无可比的上市公司或交易案例，因此不适用收益法和市场法进行评估。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债执行必要的核查程序，因此本次评估适用资产基础法。

其中：对实际经营性资产山子智慧公司全资子公司银亿物业公司，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也难以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；银亿物业公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的经营方式和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法；由于银亿物业公司各项资产、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，本次评估可以采用资产基础法。

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山子智慧公司的股东全部权益价值进行评估，且对全资子公司银亿物业公司采用资产基础法和收益法进行评估。

（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=Σ各分项资产的评估价值-Σ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

流动资产系银行存款，以核实后账面值为评估值。

二）非流动资产

非流动资产系长期股权投资。对全资子公司银亿物业公司的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对银亿物业公司进行现场核实和评估。评估时，结合评估对象、评估目的和评估师所收集的资料，分别采用资产基础法和收益法对银亿物

业公司的股东全部权益价值进行评估，综合考虑不同评估方法和评估结果的合理性后，确定采用收益法评估结果作为银亿物业公司的最终评估结论。以银亿物业公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

三) 负债

负债为其他应付款，通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债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 and 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；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产运行等相关资料，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. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产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，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产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. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以

上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，山子智慧公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 224,625,241.36 元，评估价值 440,250,700.16 元，评估增值 215,625,458.80 元，增值率为 95.99%；

负债账面价值 6,357,203.59 元，评估价值 6,357,203.59 元；

股东全部权益账面价值 218,268,037.77 元，评估价值 433,893,496.57 元（人民币肆亿叁仟叁佰捌拾玖万叁仟肆佰玖拾陆元伍角柒分），评估增值 215,625,458.80 元，增值率为 98.79%。

资产评估结果汇总如下表：

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	0.16	0.16		
二、非流动资产	224,625,241.20	440,250,700.00	215,625,458.80	95.99
其中：长期股权投资	224,625,241.20	440,250,700.00	215,625,458.80	95.99
资产总计	224,625,241.36	440,250,700.16	215,625,458.80	95.99
三、流动负债	6,357,203.59	6,357,203.59		
负债合计	6,357,203.59	6,357,203.59		
股东全部权益	218,268,037.77	433,893,496.57	215,625,458.80	98.79

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 4 月 2 日出具的天健审〔2025〕3281 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人员的责任。

2. 在对山子智慧公司股东全部权益价值评估中，评估人员对被评估单位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查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产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。若被评估单位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存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

3. 截至评估基准日，山子智慧公司的全资子公司银亿物业公司存在以下资产抵押、重大未决诉讼及租赁事项，可能对相关资产产生影响：

(1) 抵押事项

银亿物业公司拥有的银亿环球中心 4-5 层房产（合计建筑 12,819.32 平方米）截止评估基准日已抵押，该房地产于 2025 年 2 月已对外转让。

(2) 重大未决诉讼

序号	案件名称	地位	案由	案号	案件阶段	涉案金额	管辖机构	发案时间
1	锦悦湾业委会诉银亿物业物业服务合同纠纷	被告	物业服务合同纠纷	(2023)浙 0212 民初 12585 号	一审	1,366,648.35	鄞州法院	2023/4/13
2	上海文天防水工程（集团）有限公司宁波分公司诉晴园业委会、银亿物业（第三人）建设工程施工合同纠纷	第三人	建设工程施工合同纠纷	(2023)浙 0203 民诉前调 16015 号	诉前调解	1,375,017.57	海曙法院	2023/12/6
3	褚红君诉银亿物业侵权责任纠纷	被告	侵权责任纠纷	(2024)浙 0203 民诉前调 17348 号 (2024)浙 0203 民初 11999 号	一审	566,579.80	海曙法院	2024/9/3
4	银亿物业诉安吉银盛置业有限公司、安吉银瑞房地产开发有限公司物业服务合同纠纷	原告	物业服务合同纠纷	(2024)浙 0523 民初 5949 号	一审（待排庭）	5,637,739.10	安吉法院	2024/6/6

(3) 租赁事项

出租人	承租人	房屋地址	建筑面积（平方米）	期限
银亿物业公司	宁波荣耀置业有限公司	宁波市海曙区日新街 105 号	12,819.32	2015.1.1-2034.12.31
刘琤	银亿物业公司	柴家漕巷 45 号东岸名邸 27 号 15-4-A	150.00	2022.11.21-2027.11.20

出租人	承租人	房屋地址	建筑面积 (平方米)	期限
楼昊	银亿物业公司	杭州市余杭区余杭街道汀岸晓庐 5 幢 2 单元 402	175.21	2024.11.12-2025.11.11
宁波炜彤房地产经纪有限公司	银亿物业公司	宁波市海曙区和义路 77 号 2608 室	80.00	2024.11.1-2026.10.31
廖跃	银亿物业公司	浦东新区浦城路 99 弄 8 号 3201、3201A 室	381.20	2024.4..20-2027.4.19
宁波天贵商贸有限公司	银亿物业公司	宁波市鄞州区海晏一品 2 幢 1501、2 幢 1502 室	483.00	2024.11.7-2026.3.6
宁波和丰创意广场投资经营有限公司	宁波尚之味餐饮服务有限公司鄞州区分公司	宁波市江东北路 455 号和丰创意广场 30 号 2-1	204.20	2024.15.25-2027.12.24

山子智慧公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司及下属子公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

本次评估未考虑上述抵押和未决诉讼的影响。对于上述租赁事项，本次已在银亿物业公司收益法评估时适当考虑，未考虑租赁事项对评估对象和结果的其他影响。

4. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 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，也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；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 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 2025 年 4 月 2 日。



资产评估师:

正式执业会员

资产评估师

陈晓南

33080001

正式执业会员

资产评估师

倪金涛

33140002

倪金涛