接,515 条), 注腔代表人:余今在 注册资本2,200万元 营业从原等;3200000031054 最权益的;2300年4月,各级区部最后,200万元 65. 计算查案的 498、严控融股份有限公司出资 1,100万元 65.计注册资本由 29,000万元减少为 2,000万元,减资后银亿置业出资 900万元 65 经营资证的。则是一种政治和 企业资金的。则是一种政治和 企业资金的。则是一种政治和 主要财务数据的。还可以

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年 12 月 31 日
资产总计	120,211,536.56	1,556,736,238.31	829,933,788.4
负债合计	34.467.749.96	1.063.446.820.36	384.336.337.4
所有者权益合计	85,743,786.60	493,289,417.95	445,597,451.0
项目	2010年度	2009年度	2008年度
营业收入	132,313,800.00	33,282,025.00	1,163,693,431.0
营业利润	76,392,169.42	62.043.506.97	229.904.276.6
利润总额	76.399.928.12	63,331,511.72	224.128.188.50
净利润	56,536,183.98	47.691.966.91	207,453,994.69

2 密键性测导能于开发有限公司 可能升金统的时间网络用金统 (1985年) 定处时间。2007年2月9日 进度依未及,得整构 进度依未成。2008年2000万元 建设规则等,30081000052749 权权结构。余统市城市建设投资发展有限公司出资6,000万元(占注册资本的60%)。北京同豐出资4,000万元(占注册资本的40%)。 还常用。对金统规以同则即路南侧坡块,新四 斯西间地块,演变吟格北侧地块,西石山路东侧地块,共四幅地块进行房地产开发,销 业管理,建筑材料、装饰材料的批发、零售。 定数开发用具件的组压均域

王娄财务奴括如卜:			单位:
项目	2010年 12 月 31 日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	1,956,825,136.99	2,020,378,436.00	971,700,766.40
负债合计	1,849,766,240.32	1,968,072,617.09	888,827,800.68
所有者权益合计	107,058,896.67	52,305,818.91	82,872,874.72
项目	2010年度	2009年度	2008年度
营业收入	528 - 630 - 365.00	-	-
营业利润	73.891.744.37	-30.853.922.68	-17,127,125.28
利润总额	72,346,487.08	-30,567,055.81	-17,127,125.28
海和湖	54.753.077.76	-30, 567, 055.81	-17, 127, 125 28

	#W:
项目	2010年12月31日
资产总计	1,059,105,576.01
负债合计	816.739.809.97
所有者权益合计	242,365,766.04
项目	2010年度
营业收入	=
营业利润	-7,289,714.72
利润总额	-7,289,714.72
净利润	-7,289,714.72
4 )宁波房地产股份有限公司	

序号	整合的 目标公司	整合内容	协议签署时间	作价依据	交易价款支付情况
A.从同一3	实际控制人控制的关	联公司收购目标公司股权	1		
1.	银亿建设	银亿房产收购香港银源持有的银亿建设 67%股权	2007.8.30	以原始出资额作价	已全額支付
2.	银亿置业	银亿房产收购香港银源持有的银亿置业 100% 股权	2007.8.30	以原始出资额作价	已全額支付
3.	南昌银亿	银亿房产收购如升实业持有的南昌银亿75%股权	2007.8.30	以原始出资额作价	已全額支付
4.	银泰销代	银亿房产收购舜龙电业持有的银泰销代55%股权; 银亿房产收购如升实业持有的银泰销代45%股权	2007.0.20	以原始出资额作价	已全額支付
5.	银亿物业	银亿房产收购银亿集团持有的银亿物业 90%股权; 银亿房产收购银源贸易持有的银亿物业 10%股权	2007 0 20	以原始出资额作价	已全额支付
6.	沈阳银亿	银亿房产收购香港银源持有的沈阳银亿 75% 股权	2007.9.10	以原始出资额作价	已全額支付
B.向同一3	实际控制人控制的关	联公司出让目标公司股权			
1.	京涛实业	银亿置业将所持京海实业90%股权出让给银虼资产管理	2007.8.30	以原始出资额作价	已全额支付
2.	海曙凯和	银亿房产将所持海曙凯和40%股权出让给如升实业	2007.8.30	以原始出资额作价	已全额支付
3.	如升宝华	银亿置业将所持如升宝华30%股权出让给银屹资产管理	2007.8.30	以原始出资额作价	已全額支付
4.	江北绿野	银亿房产将所持江北绿野 51%股权出让给如升 实业	2007.8.31	以原始出资额作价	已全額支付
2、银亿组亿户	房产 2009 年 6 月的 产 2009 年 6 日的	的内部整合情况 内部整合为向同一实际控制人控制的关联公司	1月11日子公司股权 音	élám's.	
序号	整合的目标公司		协议签署时间	作价依据	交易价款支付情况
1.	华侨饭店	银亿房产将所持华侨饭店 55%股权出让给 亿集团	银 2009.6.22	评估作价【注1】	已全额支付
2.	新世纪装潢	银亿房产将所持新世纪装潢 100%股权出让 银亿集团	2009.6.22	评估作价【注2】	已全额支付
<ul> <li>(単接 2002年度)</li> <li>(本2)</li> <li>(本2)<td>99 98 043 号),截至 银亿房产将所持华的 上宁波天之海深产产 经告书》(大之海深产 大7,172.25 元,评估。 的价格进行了转让 装潢整个商城总占 还、打具专区和家</td><td>5有概公司于2009年6月20日出售工管理等 详信基础自2009年5月3日上安建作价 特別15%最仅以上,15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是</td><td>店有限公司净资产 价格据 按照 38,500。 宁灾被新世纪装潢市 手5月31日,宁波新 已装潢 100%股权出。 801.40平方米,其中 二层,分别为解析。</td><td>账面值-81.467.502 000元的价格进行了 幼管理服务有限公司 世纪装潢市场管理 上给银亿集团时以评 市场一期 68.006.62 查道专区和地板,五名</td><td>27元,评估值 69.8 转让。 司计划股权转让项则 服务有限公司净资 估值为依据,按照 平方米分三层,分别 专权;办公楼 6.00</td></li></ul>	99 98 043 号),截至 银亿房产将所持华的 上宁波天之海深产产 经告书》(大之海深产 大7,172.25 元,评估。 的价格进行了转让 装潢整个商城总占 还、打具专区和家	5有概公司于2009年6月20日出售工管理等 详信基础自2009年5月3日上安建作价 特別15%最仅以上,15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是15%是	店有限公司净资产 价格据 按照 38,500。 宁灾被新世纪装潢市 手5月31日,宁波新 已装潢 100%股权出。 801.40平方米,其中 二层,分别为解析。	账面值-81.467.502 000元的价格进行了 幼管理服务有限公司 世纪装潢市场管理 上给银亿集团时以评 市场一期 68.006.62 查道专区和地板,五名	27元,评估值 69.8 转让。 司计划股权转让项则 服务有限公司净资 估值为依据,按照 平方米分三层,分别 专权;办公楼 6.00

	:投资性房地产 总額				15, 28.	_	15,84		16,410 14,996	
股布	权益				2.	501	3.16	0	3.501	
祖由は	:上述 2007年、 于银亿房产及	2008 年数 《子公司》	(据根据天健事 主要经营房地)	务所出具的 "开发业务,	浙天会审 而新世纪\$	2009 376 長漢主要用	2号子公司审定 月于物业出租,	报表所得,2009年 1该资产收益率转 装潢 100%股权转	数据未经低,银亿	审计。 房产为专注房州
发生	三业,提高资产收 三、银亿房产下。	益率,以和	析世纪装潢评价 的股权比例及第	古值为依据, 6质情况	于 2009 年	6月22日	将所持新世纪	長漢 100%股权转	止给银亿:	<b>栗</b> 团。
		注册资			1 Li Madrier	or bit.	44.80	房	地产公司法	胚质
字号	企业名称	本(万元)	股东埠	色位	出资额 (万元)	所占比 例 66)	持股 关系	证书编号	资质等 级	有效期至
1	银亿房产	42405	银亿控股		42405	100	母公司	建开企 [2005] 484号	並級	2011年8月1
	直接控股和间接	控股公司					1	484 5		П
2	银亿建设	42000	银亿房产		28014	66.7	子公司	甬保税综字 05001号	203	2012年12月
_			银亿置业		13986	33.3				2012年10月3
3	银亿置业	5048.97	银亿房产		5048.97	100	子公司	甬综字 235 号	三级	H
4	上海银嵘	2000	银亿房产		1800	90	子公司	沪房地资 (公江) 第224号	哲定级	资质到期,不 延长,仅作销售 之用。
5	>1-R0/61/7	20800	银亿建设银亿房产		20800	100	子公司	沈 房 地 开 字 07896号	暫定	2011年8月2
	沈阳银亿									2014年3月2
6	大庆银亿	45000	银亿房产		45000	100	子公司	黑建房开大第 101号	二級	日
			银亿房产 宁波市全贸岛	产开分有限	3900	65		台房开资第	dari i i i	因 无 新 开 发 项目,且有尾房销售,因此不再办
7	玉环银亿	6000	宁波市金贸房 公司		1800	30	子公司	33102100001	哲定	售,因此不再办理新的资质。
			个人 (王建国) 银亿建设		300 56000	70			Spinie	
8	荣耀置业	80000	银亿房产		24000	30	控股子公司	甬综字 123 号	誓級	2011年10月3日
9	望悠房产	8750	银亿房产		8750	100	子公司		已注销 🛭	
10	南昌银亿	33000	银亿房产		33000	100	子公司	輸建房开字 3755 号	暂定级	2011年11月1日
	矮柳置业	14566.2	银亿房产		10487.69	72	子公司	甬综字 073 号	三级	2011年10月3
11	Refyrill St.	3	宁波华源投资 司	发展有限公	4078.54	28	TZH	田却子 0/3 写		H
12	镇海银亿	75000	银亿房产		75000	100	子公司	镇建交开 (2009) 007号	哲三级	2012年4月3日
									哲定	2011年8月2
13	庆安置业	5000	银亿房产		5000	100	子公司	沪房地资 (华贤) 第338号	资质证书	H
							7 () El 6008	南京银嵊目前未存未申请房地产开外	有房地产項 ラ企业 容屈	目开发业务,故尚 证书,如将来其看
14	南京银嵘	2000	银亿房产		2000	100	子公司 2007 年新增)	南京银嵊目前未存 未申请房地产开始 从事房地产项目升 主管部门申请相后 书。	T发的计划 立的房地产	,则将提前向建设 开发企业资质;i
			银亿房产		6700	67		<del>15</del> .		
15	鲁家峙投资	10000	中国华融资产	管理公司	3000	30	子公司		哲无资质	
			金贸房产		300	3				
16	舟山银亿	6000	银亿房产		4020	67	子公司		哲定三 级	2014年1月
17	银泰销代	500	金贸房产 银亿房产		1980 500	33 100	子公司	不讲	行房产开发	<b>₩</b> . Æ
									物业管理	
18	银亿物业	500	银亿房产		500	100	子公司	建 )1040097	资质壹 级	
							<b>子</b> 公司軍扱密		哲定 铵 武级标	
19	南京中兆	35000	银亿置业		35000	100	子公司再投资 公司	南京 KF04501	凱級标 准)	2011年9月5日
**	And Liver A	7493.7	银亿置业		4766	63.6	子公司再投资 公司	de servicado o so El	445	因无新开发项目,且有尾房销售,因此不再办
20	象山汇金	/493./	象山县地产房 司	产开发总公	2727.7	36.4	公司	象综字第 049 号	哲三级	售,因此不再办 理新的资质。
21	银隆咨询	500	银泰销代		500	100	子公司再投资 公司	不进	行房产开发	仗,无
			矮柳置业		27000	90				
22	象山银亿	30000	银亿置业		1980	6.66	子公司再投资 公司 2007 年 新增)	象综字第 036 号	三级	2012年8月4日
			宁波维科控股	集团	1020	3.34				
23	银亿投资	25000	南京中兆		25000	100	孙公司再投资公司 2009 年 新增)	甬综字 308 号	哲定三 级	2011年-4月3日
	Lubrida II.		大庆银亿		1170	90		23050104		2013年7月2
24	大庆物业	1300	银亿物业		130	10	子公司再投资 公司	物业管理资 质	三级	H
25	舟山银亿新城	6000	宁波银亿房地 公司	产开发有限	6000	100	子公司	公司刚设立,暂未	进行房产	千发。
			宁波银亿房地 公司	产开发有限	2500	50				
26	北京银亿	5000	宁波长江置业		1000	20	子公司 2010 年 新増)	无项目,暂无资质	0	
			山东省零零置	业有限公司	1500	30	3717EE 7			
27	江北银亿	30000	宁波银亿房地 公司	产开发有限	30000	100	子公司	甬综字 366号。		
28	北京同景	1000	银亿建设		1000	100	子公司再投资 公司	不进	行房产开	仗,无
29	银策销代	500	银亿房产		500	100	子公司重投资		行房产开?	
29	TRESPERSIVE	300	银亿房产		6.000	60	公司	11321	11/9/ /12	X., /L
30	银南房产	10.000	华恒建设集团	有限公司	2.000	20	子公司			
		10.000	海南普世南山司		2,000	20	1			
31	银尚广告	150	银亿物业		150	100	子公司再投资 公司			
			宁波银亿房地公司	产开发有限			公司			
32	上海诚佳		公司	Art 160 Alerton	520	65	子公司		暂定级	2011年7月25日
		800	上海成品策品 有限公司	new 陳团)	280	35				Н
33	南京银亿物业	50	有限公司 宁波银亿物业 司	管理有限公	50	100	子公司再投资 公司			
			沈阳银亿房地 公司		180	90				
34	沈阳银亿物业	200	宁波银亿物业司	管理有限公	20	10	子公司再投资 公司			
	直接或间接参照	小司 (47±			20	10				
	LEIKHAPOIK IS IN	24 641	银亿房产		7500	30				
35	银亿永盛		宁波中元房地 公司	产开发有限	12500	50	直接参股公司 2007 年 新	郵綜字 099 号	哲三级	2012年1月3
33	TREAL AND	25000	宁波君恒房地 公司		5000	20	增)	30000-1-099-5	BH	В
_	ARR 6-16-11		公司 宁波港集团有		1100	55	and the comment of	77 10-1-1		2011年 10 月 2
36	银亿海港	2000					间接参股公司	甬综字 284 号	哲三级	2011年10月3日
37	余姚伊頓	10000	北京同景	招寄华甲乡	4000	40	孙公司再投资 公司 (间接参 股公司)	余房开 209 号	暫定級	2011年4月3
			余姚城市建设 限公司	1.0.1.2.股份	6000	60	股公司)			B
	参股公司 成本	去核算)	ARTY POST							_
			银亿房产 南京廷轩装饰	工程右限小	420	20	1			
	宁波中元房地 产开发有限公 司		[1]		756	36		甬樹开字第 009 号		2011年4月3日
	当井发有限公	2100	宁波友利投资 浙江华展工程		504	24	参股	号	三级	H
38	티	1	有限公司		210	10	1			1
38	FJ		20154, 77							
38	П		倪敏君 银亿房产		210	10				
38	宁波房地产股份有限公司	5050	倪敏君 银亿房产 宁波富达股份	有限公司	210 505 3.781	10 10 74.8713	参股	建开企 [2001]	一級	2012年12月3日

日宁波市工商管理局下达了 領工商 路记内各字 2010 鄭 000156 号清算备案通知书、2010 年 4 月 7 日获得了 領工商 内资登记字 2010 第 8800024 号值予注销登记通知书、范克注销。 图路中期、为,锡亿房产发北子公司符合原即家建设部发布的 保地产开发企业资质管理规定》中华人民共和国建设部令 第 77 号 ] 中规定的条件,申请 管定资值证于 影照成核定资值等级 不存在法律障碍。 四 编亿房产款股,参股子公司购案图

注,重组基准日后新增的公司为; ①据亿房产于2008年9月29日受计银亿集团持有的确家峙投资 67%的股权 已完成工商变更手续。 ②据亿房产于2008年8月2日日逝生上海产权交易所靠拍获得全额发展有限公司持有的庆安营业 76%股权;同时通过协议转让的方 则受让章怡持有的庆安置业 12%的股权和上海天洲电器集团有限公司持有的庆安置业 18%的股权,并于2009年11月2日完成工商 [手续。 ③2009年11月17日银亿房产出资4,020万元长注册资本的67%),金贸房产出资1,980万元任注册资本的33%洪同设立舟山银

第2009年11月17日枢区房产营资、200万元(注册资本的 6%)会资房产出营、1,980万元(注册资本的 33%,共同设立舟山银 (2001年 4 月 10 日程尼房产地营、400万元(注出资本的 60%)。华恒建设集团用设立舟山银 2.000万元(注出资本的 20%),华恒建设集团的景、2000万元(注册资本的 20%),华西建设集团的景、2000万元(注册资本的 20%),华西建设集团的景、2000万元(注册资本的 20%),华田建设集团的景、2000万元(注册资本的 20%),在2010年13月,银区房产上海成品最高。4000万元(注册资本的 20%),北平 苏映映版资 包权政则大组合作为 2010年8月3日,民区房产已支付上述股权投让款 200万元,并为第7相应的股权变更享益。
第2010年6月3日,民区房业公司,北平 苏映映版书的上海城市所不必知识及及设计上海市的 2010年8月3日,民区房产已支付上还股权协议。2007年6月18日,民区房业公司,在注册资本的 20%),从2010年6月18日,民区房业公司,2010年7日,18亿万元,18亿万元(注册资本的 20%),从2010年7日,18亿万元(注册资本的 20%),从2010年7日,18亿万元(注册资本的 20%),从2010年7日,181日,民区房产金融出资。3000万元(注册资本的 30% 股立法等股区。2011年3月,18日,银区房产金融出资。3000万元(注册资本经区、2011年3月,18日,银区房产金融出资。3000万元(注册设据区房、2011年3月,18日,银区房产金融出资。3000万元(注册设据区房、2011年3月,18日,银区房产金融出资。3000万元设立中山银区部域。在18区房产及其子公司法党的股

类型 奖牌

10-3	2010年度由時刊及問	130004	20104-	MC.4a
10-4	宁波房地产十大品牌房企	搜房网	2010年	证书
	2008年重点大户贷款企业资信等级	T		
091	AAA 48	宁波远东资信评估有限公司	2009年	奖牌
092	宁波房改十年 (1998年-2008年)卓越 贡献企业	宁波日报	2009年	奖牌
093	创造城市价值宁波杰出品牌地产企业	中国家博会组委会、宁波日报社、宁波市房地 产业协会	2009年	奖牌
			•	
081	2007年度重点税源报表报送优胜单位	宁波市保税区国家税务局	2008年1月	证书
082	2006-2007 年度纳税信用 A 级纳税人	宁波市国家税务局、宁波市地方税务局	2008年12月	证书+奖牌
083	2007年度浙江省住宅产业十大领军企业	全国房地产商会联盟、浙江日报社、中国主流 报刊影视媒体宣传联盟	2008年1月	证书+奖牌
084	2007年度全国 5000 家重点房地产企业 联网直报工作先进企业	国家统计局	2008年4月	证书
085	年度領军地产企业	宁波晚报社	2008年12月	奖牌
086	中国房地产业开发资信度金牌企业	中国国际城市发展与地产运营投资交易会 组委会	2008年12月	奖牌
087	2007年度宁波房地产最具影响力企业	搜房网、南都周刊·楼市报道	2008年1月	奖牌
088	银亿·时代广场 2007 年度宁波最具影响力楼盘	搜房网、南都周刊·楼市报道	2008年1月	奖牌
089	2007年度十佳企业	宁波市保税区管理委员会、宁波出口加工区 管理委员会	2008年1月	奖牌

071	宁波市第八届消费者信得过单位	宁波市消费者权益保护委员会	2007年12月	证书
072	消费者信得过单位	宁波市消费者权益保护委员会	2007年 12 月	奖牌
073	2007年贷款企业资信等级 AAA 级	宁波远东资信评估有限公司		奖牌
074	中国名企	中国住交会组委会、中国住交会主流媒体宣 传联盟	2007年 12 月	奖牌
075	最值得尊敬居地产品牌企业	中国住博会组委会、宁波日报、东南商报	2007年11月	奖牌
076	优秀建设行业企业	宁波保税区出口 加工区 建设管理局	2007年4月	奖牌
077	中国最具品牌创新价值示范楼盘	建设部科学技术委员会、中国房地产及住宅 研究会、中国房地产协会城市开发专业委员 会、中国建设报社	2007年7月	奖牌
				•

中共宁波市委保税区(出口加工区)工作委员会、宁波保税区(出口加工区)管理委员会 2008年2月

061	日湖花园获标志性楼盘	住博会组委会、宁波日报报业集团	2006年11月	奖牌
062	银亿房产获 2006 年贷款企业资信等级 AAA 级	宁波远东资信评估有限公司		奖牌
063	银亿置业获 2006 年贷款企业资信等级 AA 级	宁波远东资信评估有限公司		奖牌
064	世纪城获最具影响力楼盘	住博会组委会、宁波日报报业集团	2006年12月	奖牌
065	清泉花园获 2006 年度宁波市住宅开发 项目"人居环境奖"	宁波市建设委员会	2006年11月	奖牌
066	外滩花园获最具影响力楼盘	住博会组委会、宁波日报报业集团	2006年11月	奖牌
067	清泉花园获 2006 年宁波优秀人居规划 小区	宁波日报报业集团	2006年11月	奖牌
068	日湖花园获 2006 宁波优秀人居规划小区	宁波日报报业集团	2006年11月	证书+奖牌
069	清泉花园获 2006 年热销经典楼盘	住博会组委会、宁波日报报业集团	2006年11月	奖牌

051	浙江省第六届消费者信得过单位	浙江省消费者协会	2005年1月	奖牌
052	宁波市第七届消费者信得过单位	宁波市消费者协会	2005年12月	奖牌
053	浙江省工商企业信用 AA 级守合同重 信用单位	浙江省工商行政管理局	2005年6月	奖牌
054	创造城市价值"杰出地产企业	中国·日报五强联盟 宁波日报、厦门日报、大连日报、沈阳日报、无锡日报)	2005年11月	奖牌
055	2005中国房地产百强企业成长性 TOP10	中国房地产 TOP10 研究组	2005年4月	奖牌+证书
056	2005年度纳税信用 A 级企业	宁波保税区国家税务局	2005年	奖牌
057	2005贷款企业资信等级 AAA 级	宁波远东资信评估有限公司	2005年	奖牌
058	优秀楼盘·外滩花园	第三届中国家居博覧会暨第九届宁波房地 产展示会	2005年4月	奖牌
059	银亿房地产开发有限公司·清泉花园 荣获总行级 忧质楼盘放心房"	中国建设银行	2005年 5 月	奖牌
0510	银亿房产获 2005 年度中国建设系统企业信用·信誉 AAA	中国资信评估学会、中国质量标准研究中心	2005年 3 月	奖牌
0511	银亿房产荣获 2005 年度浙江省住宅产 业十大领军企业	全国工商联住宅产业商会、中国建筑业协会 专业委员会、浙江日报社	2005年	奖牌

041	外滩花园获中国 21 世纪绿色生态健康 住宅创新示范小区金奖	中国 21 世纪绿色生态健康住宅 度假区 间 新与推广活动组委会	2004年 9 月	奖牌+证书
042	清泉花园获中国 21 世纪绿色生态健康 住宅创新示范小区金奖	中国 21 世纪绿色生态健康住宅 傻假区 )创新与推广活动组委会	2004年 9 月	奖牌
043	2004年度浙江省十大住宅产业领军企业、2004年度中国住宅产业领军企业 杰出奖	全国工商联住宅产业商会、浙江日报社	2004年11月	奖牌
044	宁波·外滩花园获 2004 中国大新地标 建筑综合体	中国房地产 TOP 研究组	2004年 9 月	奖牌
045	2004年贷款企业资信等级 AAA 级	宁波远东资信评估有限公司		奖牌
046	外滩花园获 2004 浙江人居经典	全国人居经典方案竞赛组委会、钱江晚报社	2004年7月	奖牌
047	清泉花园获 004 年全国人居经典建筑 规划设计方案竞赛建筑综合大奖	建设部城乡规划管理中心、建设部科技发展 促进中心、中国风景园林学会、中国房地产及 住宅研究会	2004年10月	奖牌
048	宁波外滩花园获 2004 年全国人居经典 建筑规划设计方案竞赛建筑金奖	建设部城乡规划管理中心、建设部科技发展 促进中心、中国风景园林学会、中国房地产及 住宅研究会	2004年10月	奖牌
049	中国房地产百强企业殊荣	国务院发展研究中心企业研究所、清华大学 房地产研究所、搜房研究院	2004年 3 月	奖牌
0410	全国第五届室内设计双年度优秀奖	中国室内装饰协会	2004年 8 月	奖牌

面枳 4,927㎡,建筑面枳 17,449.71㎡,预售许 工,巳于 2008 年 6 月竣工完成。取得的相关证	可证可售面积为 17,654.12㎡,项目产品形态以办公、商业综合楼为主,该项目 2006 年 7 / - 华加下
证件名称	证件编号
国有土地使用证	象国用 2007 第 03750 号
建设用地规划许可证	2002 淅城证 02400110
建设工程规划许可证	2006 )祈规 健 )正 0240025
建筑工程施工许可证	330225200607210101
商品房预售许可证	房预许字 2007 )第 006 号
6)银亿花苑 该项目由银亿房产开发,位于宁波市新典路	8.占地面积82.907㎡,建筑面积18.864㎡,预售许可证可售面积为16.841.82㎡,项目产品

:以刑型刀王,该项目丁 1993 平 10 月动工	, 巨丁 1997 平吸上元成, 取得的相大业计如下:
证件名称	证件编号
国有土地使用证	甬国用 93 字第 222 号
建设用地规划许可证	95 與地正 950068
建设工程规划许可证	96)规建证 960114、98 )折规 健 )证 0203026、95 )规建证 95016
商品房预售许可证	甬房預許字 综 )第 97024 号
竣工验收文件	市建开验 (1997 )010 号
建设用地规划许可证 建设工程规划许可证 商品房预售许可证	95 興地证 950068 96 興建证 960114、98 附規 佳 近 0203026、95 興建证 95016 甬房預许字 綜 第 97024 号

商品房预售许可证	甬房预许字 皖 第 97024 号
竣工验收文件	市建开验 (1997 )010 号
6 )时代新居 该项目由银亿房产开发,位于宁波市新典 住宅、商业为主,该项目于 2003 年 4 月动工。	。 略,占地面积 4.956㎡,建筑面积 18.490㎡,预售许可证可售面积为 16.600㎡,项目产品 已于 2004 年 10 月竣工完成,取得的相关证件如下;
证件名称	证件编号
国有土地使用证	甬海国用 [2002]字第 47306 号
建设用地规划许可证	95 ] 规地证 950068
建设工程规划许可证	2003 )新规建证 0200049
建筑工程施工许可证	330203200304280101
商品房预售许可证	<b>甬房预许字 (2003 )第 028 号</b>
竣工验收文件	20040634/市建开会纪 (2004 )138 号
0 月中2年	

该项日田银亿房产开友,位于宁陂市吗 宅、商业为主,该项目于 1998 年 7 月动	°童街,占地面积 12.000㎡,建巩面积 31.311㎡,坝皆阡可证可皆面积为 31,311㎡,坝日产品/ 汀,巳于 2000 年 12 月竣工完成,取得的相关证件如下:
证件名称	证件编号
国有土地使用证	甬国用 [99 ]字第 949 号、甬国用 [99 ]字第 950 号、 甬国用 [99 ]字第 951 号
建设用地规划许可证	95 與地正 950180
建设工程规划许可证	96 >60206、2001 )新规建证 0200030、位000 )新規 CL
竣工验收文件	市建开验 2000 33 号
6)世纪城 该项目由银行良产开发 位于宗波市过	等井 上地面和 24 600ml 建築面和 71 000ml 福告许可证可售面和为 76 022ml 顶目产品

埃上短収又针	TREPTEE 2000 B3 *5'	
6)世纪城 该项目由银亿房产开发,位于宁波市法 主宅、商业为主,该项目于1999年12月动	뺤巷,占地面积 26.600 ㎡,建筑面积 71.000㎡, 预售许可证可售面积为 76.033㎡。 办工,已于 2001 年 12 月竣工完成、取得的相关证件如下;	页目产品
证件名称	证件编号	
国有土地使用证	甬国用 69 字第 949 号、甬国用 69 字第 950 号、 甬国用 69 字第 951 号	
建设用地规划许可证	95 拠地证 950180	
建设工程规划许可证	2000 )折规 健 )证 0200013、2001 ]折规建证 0200030	
建筑工程施工许可证	市建许证字 99 第 087 号	
商品房预售许可证	甬房预许字 (内)第 200019 号、 甬房预许字 (内)第 99042 号	
竣工验收文件	20020082、20020083、20020084、20020085、 20020086、20020087、20020088、20020089、20020090 市建开验 200	12 万号
6)世纪锦秋 该项目由银亿房产开发,位于宁波市马 态以住宅、商业为主,该项目于 2001 年 2		
该项目由银亿房产开发,位于宁波市马	局路,占地面积 39.645 ml, 建筑面积 78.421 ml, 预售许可证可售面积为 78.877.67	
该项目由银亿房产开发,位于宁波市马 以住宅、商业为主,该项目于2001年2		mř,项目
该项目由银亿房产开发,位于宁波市马 以住宅、商业为主,该项目于2001年2 证件名称	帰路、占地庫県 39,645㎡,建筑庫県 78,421㎡,預售許可证可售面积为 78,877.67 月动工、已于 2001 年 12 月竣工を成、取積的相关近半如下; 証件報号 雨園用 5000 戸第 5714 号、南園用 5000 戸第 5718 号、南園用 5000 戸第 5714 号、南園用 5000 戸第 5718 号、南國用 5000 戸第 5718 号、南国用 5718 号、南田 5718 号、南国用 5718 号、南国用 5718 号、南国用 5718 号、南国用 5718 号、南国用 5718 号、南国用 5718 号	mř,项目
该项目由银亿房产开发。位于宁波市马 以住宅、商业为主、该项目于 2001 年 2 ) 证件名称 国有土地使用证	短路、占地面积 39、645 ml、建筑面积 78、421 ml、預售许可证可售面积为 78、877.67   月动工、已子 2001 年 12 月竣工全成、取得的相关证件如下:   近年編号   雨田用 2000 戸第 571 A 号、甬田田 2000 戸第 571 B 号、甬田用 2000 戸第 571 C 2000 戸第 180 号	mř,项目
该项目由银亿房产开发,位于宁被市马 以住宅、商业为主,该项目于 2001 年 2 : 证件名称 国有土地使用证 建设用地规划许可证		mř,项目
该项目由银亿房产开发,位于宁被市马	原路、占地面积 39,645 ㎡、建筑面积 78.421㎡、角館許可证可售面积为 78.877.67 月动工、ピチ 2001 年 12 月竣工完成、取得給利米近半如下: 近井線号 南田用 5000 洋第 571A 号、南田用 5000 洋第 571B 号、南田用 5000 洋第 571C 2000 洋郷 1380 号 2000 諸郷健正 2020116、5000 新規工证 2020020	号、甬国

	Indiano Anna Fall Carre	THE STATE OF THE S	
	竣工验收文件	市建开验 2002 )20 号、市建开验 2004 )03 号	
淺	7)断居时代 《项目由银亿房产开发,位于宁波 "品形态以住宅、办公、商业为主	镇安小区 5 号地块,占地面积 4.040㎡,建筑面积 19.129㎡,预告许可证可售面积为 20.329.5 项目于 2001 年 2 月动工,已于 2002 年 2 月竣工完成,取得的相关证件如下;	.361
	证件名称	证件编号	
	国有土地使用证	<b>甬国用 99 字第 1006 号</b>	
	建设用地规划许可证	2000 )折规 6地 )正 0200073	
	建设工程规划许可证	2001 )折规 健 )证 0200042、2002 ]折规 (工 )证 0200034	
	建筑工程施工许可证	330203200104300201	
	商品房预售许可证	<b>甬房预许字 内 第 2001038</b> 号	
	竣工验收文件	20020297/市建开验 2002 )33 号	
淺	3)外滩花园 (项目由银亿房产开发,位于宁波 :品形态以住宅、商业为主,该项	咸宁街 2 号 2 地块, 占地面积 19.402㎡, 建筑面积 111.809㎡, 预售许可证可售面积为 96.35 - 2004 年 3 月动工, 已于 2006 年 4 月竣工完成, 取得的相关证件如下;	3531

建设工程规划许可证	2004 ]折规建证 0200011、2005 ]折规工证 0201001
建筑工程施工许可证	330203200402120401
商品房预售许可证	<b>甬房預许字 (2004 )第 032 号</b>
竣工验收文件	20060391、20060392、20060393、20060394、20060395、20060396、20060397、20060398、甬建开会: 2006 2006 2006 2006 2006 2006 2006 200

证件名称	证件编号	
国有土地使用证	镇国用 2004)字第 0000722 号	
建设用地规划许可证	2004 )新规 6也 )正 0205075	
建设工程规划许可证	2004 )折规 健 )正 0205172	
建筑工程施工许可证	2004–170	
商品房预售许可证	房预许字 镇房 第 2004-06 号	
竣工验收文件	2006-051,2006-052,2006-053,2006-054,2006-055, 2006-056,2006-057,2006-058,2006-059,2006-060	
00)金汇大厦 该项目由银亿房产开发,位于宁 产品形态以办公、商业综合楼为主	皮市江东区兴宁路 44号,占地面积 6.549㎡,建筑面积 26.892㎡,预售许可证可售面积为 23.757㎡,巩 该项目 2004年 12 月动工,已于 2006年 12 月竣工完成,取得的相关证件如下;	
证件名称	证件编号	
国有土地使用证	<b>甬国用 (2005)字第9512号</b>	
建设用地规划许可证	2003 游规 舱 沚 0200039 号	
建设工程规划许可证	2004 )新规 健 \)证 0200096 号 2006 )新规 (I. \)证 0202002 号	
建筑工程施工许可证	330203200412170101	
商品房预售许可证	甬房预许字 <b>2005</b> 第 18 号	
竣工验收文件	20060716/甬建开会纪 [2006] 156 号	

(1)月湖银座 该项目由望悠房产开发 键悠房产为 雪许可证可售面积为 32,771㎡,项目产 中如下:	·锡忆房产的全资子公司),位于宁波市海曙南站广场东侧,占地面积 4,906㎡,建筑面积 37,442㎡ "品形态以办公、商业为主,该项目于 2004年 12 月动工,已于 2006年 10 月竣工完成,取得的相关
证件名称	证件编号
国有土地使用证	<b>甬国用 2004 字第 3357 号</b>
建设用地规划许可证	2004 )折规 他 )证 0200012 号
建设工程规划许可证	2004 浙规 健 )正 0200084 号、2007 浙规 健 )正 0203019 号、2006 浙规 (工建 )证 0203011 号
建筑工程施工许可证	330203200412200101
商品房预售许可证	<b>甬房預许字第 2005)第 19 号</b>
峻工验收文件	20070527/甬建发 2007 308 号
(12)日朔井岡	•

该项目由银亿海港开发。银亿房产通过: d,建筑面积为152,858ml,预售许可证可,,已于2008年5月竣工完成,取得的相;	企资子公司银亿置业持有银亿海港 45%的股权 ),位于宁波市日湖以东 14 地块,占地面积 55. [智面积为 132,582.97㎡,项目产品形态以住宅、别墅、商业、办公楼为主。该项目 2005 年 11 月 长证件如下;
证件名称	证件编号
国有土地使用证	甬国用 2005 第 17943 号、 甬国用 2005 第 17944 号
建设用地规划许可证	2005 断规 他 证 0200015 号
建设工程规划许可证	2005 )新规 健 )证 0200063 号、2007 )新规 (工建 )证 0201004 号
建筑工程施工许可证	330203200511030101
商品房预售许可证	甬房预许字 (2006)第 10 号
竣工验收文件	20080201,20080197,20080215,20080214,20080213,20080212,20080211,20080210,20080209, 20080208,2008077,20080206,20080206,20080204,20080203,200802022008020020080199, 20080198年建发 (2008)103 号情态进程。
6.2 次 第一個	

13 防衛大厦 该项目由银亿置业开发 银亿置业为银亿房产的全资子公司),位于宁波市江北区人民路 132 号,占地面积 6.676.3㎡,规划建筑面积 200㎡,朱宗建筑面积为 52.000㎡,预售许可证可售面积为 48.600㎡,项目产品形态以商业。办公楼为主,该项目 2003 年 10 月动工,已 

	孩子公司),位于宁波市象山县丹城镇象山港路785号,占地面积21.700㎡,建筑面 品形态以住宅为主,该项目于2004年7月动工,已于2006年3月竣工完成,取得
证件名称	证件编号
国有土地使用证	象国用 2003 第 01-4440
建设用地规划许可证	2003 )折规证 0240111
建设工程规划许可证	2004 淅规证 0240058
建筑工程施工许可证	330225200407050101

IN PLANSING INC.	ACLES / 13 2000 3 / 3 / 01-4440
建设用地规划许可证	2003 淅规证 0240111
建设工程规划许可证	2004 X折规证 0240058
建筑工程施工许可证	330225200407050101
商品房预售许可证	房预许 2005 第 001 号
傷態性證 B 区) 遂項目由銀尾置处开发。観忆置业为観化房产约会资子公司)。位于宁波市象山县丹城镇象山港路 785 号,占地面积 21.624㎡,建筑面 33.100㎡,拥售许可证可售面积为 33.100㎡,项目产品形态以住宅为主,该项目于 2004年7月动工,已于 2005年12月竣工完成,取得的 运胜件如下,	
证件名称	证件编号

建设用地规划许可证	2004 )折规证 0240004
建设工程规划许可证	2004 )折规证 0240087/ 2004 ) 浙规 他 )正 0240094
建筑工程施工许可证	330225200409240201
商品房预售许可证	房預许 2004 第 025 号
峻工验收文件	象房綜备 2005 1004 号
	房产的全资子公司),位于宁波市象山县丹城镇靖南路 829 号,占地面积 129,726㎡,规划建筑 7. 预售许可证可售面积为 192,882.68㎡,项目产品形态以住宅为主,该项目于 2006 年 6 月动 件如下:
证件女称	证件编号

	元的,即至成于公司方位于于级印象出去开级战时用的 629 与,记见国际 129,720㎡,观功是机术,预告许可证可售面积为 192,882.68㎡,项目产品形态以住宅为主,该项目于 2006 年 6 月动 证件如下;
证件名称	证件编号
国有土地使用证	象国用 2004 )第 01-3353 2005 )第 01-3417、3418、3419 号
建设用地规划许可证	2005 附规证 0240082
建设工程规划许可证	2006 附规证 0240041
建筑工程施工许可证	330225200604190201-490101-8150301-8150201
商品房预售许可证	房预许 2006)第 016 号、2007)第 003 号、003-2 号

16 时代 39 接到自由银建设开发 银亿房产直接持有银亿建设 66,7%的股权,通过全修子公司银亿置业持有银亿建设 33,3%的股权,允位于宁诚 市冷静时 # 埃夫.占地面积 15,130m.建筑面积为 62,160m.保护宁波市江北房地一服 多公司第 620092008 等的房建筑面积积综合架 手、测线的总建设面积分 62,3122至 牙矛末,其中可能则能慢面积 83,738.8至 牙壳 化中毒酯 10,9271年 7岁末,办公屋 7,2603平方 5.000年 75.000年 7

证件名称	证件编号
国有土地使用证	<b>甬国用 2006 第 21965 号、甬国用 2006 第 21966 号</b>
建设用地规划许可证	2005 )新规 他 )证 0200121 号
建设工程规划许可证	2006 )折规 健 )证 0203026 号、2008 )折规工 0203008 号
建筑工程施工许可证	330203200608280101
商品房预售许可证	<b>甬房预许字 2007 )第 10 号</b>
竣工验收文件	甬建发 2009 110 号

宁波市 2008-2009 年房屋销售价格指数 (单位:%)

②项目售价分析 A、截至评估基准	日 时代广场"周边类似楼盘如银矿	於国际、恒隆中心、万豪中心等销	告价格具体见下表:	
物业名称	物业地址	开发商	物业类型	销售均价 玩平方 米)
万豪中心	海曙 解放桥和开明桥之间	万豪国际集团	办公	22,000-30,000
恒隆中心	地处海曙,中山西路与解放北路 交叉路口西北侧	宁波恒隆置业有限公司开发	办公	17.000-18.000
			商舗	底层 160,000
银泰国际	地处海曙,日新街东侧、成塘街北 伽	宁波华联房地产开发 有限公司开发	110 116	其他 60,000

   数型	开盘强销期 2007年)	销售中期 2008年)	尾盘期 2009年)
办公	13,931	14,818	17,282
商业	35,713	38.178	70.782
	项目售价趋势图 单位	:%)	

通过分析上达数据并结合项目所在区域的房价定势,时代广场"所有在售产品的价格呈逐步上升约趋势。2000年的成交均价基本于对该项目采用假设开发法评估结的照计管价一点。 第上分析,转行"场"在建设评估线的照计管价。13,430,27392元、评估增值率为 58,17%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情

、別型、同間/J土, J 2005 牛 / 月初日	L, L J 2007 + 10 万败上元成。郑特的相大证什如下:
证件名称	证件编号
国有土地使用证	玉国用 2005 字第 01235 号
建设用地规划许可证	2004 )折规证 1180365 号
建设工程规划许可证	2007 淅燥证 1180514、2005 淅燥证 1180217、 2005 淅燥证 1180202
建筑工程施工许可证	332627200502280101
商品房预售许可证	售许字 2005 第 8 号、2006 第 006 号、2006 第 3 号
竣工验收文件	编号 31760020071011101、31760020071026101

②项目销售情况 截至评估基准日	兄 日及 200	9年12月3	1日,欧洲花园营	2体销售	時情况如下:						
ph: Ea	可销售总		售总额		截至 2009 已销	截至 2009 年 6 月 30 日 已销售情况			截至 2009 年 12 月 31 日已销售情况		
,	套	数 (个 )	面积(㎡)	)	套数 (个)		面积(㎡)	套数 代	·)	面积(㎡)	
公寓楼		900	130	678.82	900		130678.82		900	130678.82	
別墅		91	34	864.64	91		34864.64		91	34864.64	
商业		34	- 11	788.02	16		2207.42		26	9473.51	
车位		1119			441				444		
储蔵室		900	4	526.51	648		3078.59		649	3083.86	
I# 楼商铺所对应 的地下部分		1							1		
合计		3,045	181	857.99	2.096		170,829.47		2,111	178 - 100.83	
自评估基准日:	€ 2009	年12月31日	日,欧洲花园的铂	售主要	罗为尾盘的销售,	该期	间内销售情况如	ıΤ:			
) <sup>20</sup> EE		套	数 (个 )		销售面积(㎡)		销售金额	(万元)		销售均价 元平方米)	
公寓楼			-			-		-		-	
别墅			-			-		-		-	
商业			10		7.26	6.09		4,815.00		6.627	
车位			3			0.00		30.00		-	
储藏室			1			5.27		1.00		1,898	
1#楼商铺所对应的 部分	的地下		1			-		150.00		=	
승난			15		7.27	1.36		4.996.00		_	

自印·佐基准日至 2009 年 12 月 31 日,欧洲花园的商铺销售均价为 6.627 元平方米,实际销售价格高于评估时的预计售价。 2010 年—2011 年 1 季度,欧洲花园的销售主要为尾盘的销售,商铺销售 6 套,车位销售 20 个,储藏室销售 9 个,销售金额合计 1,426.46

万元。
② 陈方裔各中心
① 斯丁爾多中心
① 斯丁爾尼爾里迪开皮 個近角产持有架構置业 23%的股权 》位于宁该市江东区州宁路出南、公安停车局址北。福用路出西,以宁路贯 管域市 在延續時期 建筑 河南一路市 百达火车商站,据社组施。另有各条公 22%就,交通极为限利。组外,该项目为超影销售。可降低企业成本 按按风险。东方裔各中心单元面积划分从 40 平方米到 260 平方米,可满足不同规模企业的不同发展需求,同时为人社企业领留了设计空

间。 该项目占地面积 36,980㎡,规划建筑面移 售面积为 108,374.84㎡,项目产品形态以办公 中。该项目取得的相关证件如下;	以为138,777㎡,实际建筑面积为136,519.23㎡,预售许可证可售面积为112,944.85㎡,实际可,商业综合楼为主,该项目2006年2月动工,已于2007年10月竣工完成,目前现房正在销售
证件名称	证件编号
国有土地使用证	<b>甬国用 2004 )字第 8575 号</b>
建设用地规划许可证	2003 )新规 他 )证 0200067 号
建设工程规划许可证	2006 )新规 健 )证 0202043 号
建筑工程施工许可证	330203200602130101
商品房预售许可证	现房销售无预售证
竣工验收文件	20070713-20070718

②项目销售情况 A.截至评估基准日及2009年12月31日,东方商多中心整体销售情况如下;

产品可能		可销售总	急額		截至 2009 年 6 月 30 日 已销售情况			截至 2009 年 12 月 31 日 已销售情况		
,	套数 (个	)	面积 (m²)	Ĭ	套数(个) 面积(㎡)			套数 (个)	面积 (m²)	
办公		991	80513		531	43,139.00		812	62.043.96	
商舗		29	12376		20	6,415.00		23	7,677.37	
车位		285	-		9			46		
合计		1305	92889		560.00	49,554.00		881	69,721.33	
自评估基	准日至 2009	年12月	31日,在该期间	内东	方商务中心	的销售情况如下	F: .			
jbs	B		套数 (个)		销售商	面积 (m²)	4	消售金额 (万元)	销售均价 (元/平方米)	
办	☆			281		18904.96		16,599.36	8,78	
商	轴			3		1262.37	2,088.29		16,54	
车	位			37	37 -			535.5		
合	计			321		20167.33		19223.15		
B.近 2 年 C.项目售	区域房产售价 价趋势分析。	油势分 单位:元	析(详见 第五节 /平方米)	V=/ (	(-)V (16);;	波近2年区域房	产售	介趋势分析")。		
类型	时间	开业	謝 2007年12月	)	强物机	月 2008年 1-4月	)	Dax 1 2009年12月-2010年1月		
か			8,586			9.496			3,281	
商	4k 40.±0.#6.191 #66					14,986		10	6,486	

《高级项目的广阳结构之外所 对已至二万党外品的评估。新官评估在核对帐目相符的法础上进行发现核末。了解了开发完工的增产所处位置。接货面积、结构、目前 即转交。指针核分类。以下由统一可能实现较效人有调整的整体的全部损象。期后需发生的价值费用及近当利润高级从环体位。计算公式 1年位在。据计可实现处人、销售数据主创新股份。 1年位在。据计可实现处人、销售效用,创新股份股份。 1年位在。据计可实现处人、销售数据的发现的上,生物增起、另有限。还当的用,以中价计量的价值等或实现以下方式。对于已经签 2005程间是影响,共成交量。销售的经验上步上级。2000年价计算处的各一部的转取以下发生,对于已经 2005程间是影响,其故交量。销售价格上步步上级。2000年价计算处的各一部的被制致的任息到15.000元年开发,通过 心气与周边房产的处理位置。规模、环境、建筑品质等因素进行比较坏结合。对销售的优、实被市的土地市场。房地产市场的现状及未来走 目前,东方庙务中心,则边家保健盘如上东国际、恒宜大厦等销售价格 5.800万元平方来。 1年度全转 1年度全转 一个一部编码计算价格 15.800万元平方来,写字整个200万元平方来。 1年度全转 1年度200万元平方,并全线用的一个一部编码计算价格 15.800万元平方来。 1年度200万元平方来。

里高天豐 12500

所国用 2002 字第 3561 号 97 斯规 他 证 0200005

14000/9	180011.01	MIL										
②项目销售情况 A.截至评估基准	日及 200	9年12月3	31日,东航大厦	【、东方名展	宝整体销售情况	足如	F:					
j <sup>h</sup> B		可销售总额		可销售总额			截至 2009 年 6 月 30 日 已销售情况			截至 2009 年 12 月 31 日已销售情况		
,	套数	女(个)	面积(㎡)	- 1	套数 (个)		面积 (m²)	套数 个	)	面积(㎡)		
办公		120	2038	8.51	16		2.261.78	18		2,450.83		
店舗		16	47	27.5	14		4,339.34	16		4,727.50		
住宅		168	225	60.9	91		12,086.85	101		13,357.87		
车位		204			8			9				
合计		508	4767	6.91	129		18,687.97	144		20,536.20		
自评估基准日至	2009年	12月31日	,在该期间内东	統大厦、対	东方名庭的销1	售情	况如下:					
j <sup>hs</sup> GG		套数	t (^)	销	售面积 (m²)		销售金额	0万元)	\$ 6	肖售均价 6平方米)		
办公			2		189	9.05		235.94		12,48		
商铺			2		381	3.16		994.35		25,61		
住宅			10		1,27	1.02		1,778.47		13,99		
车位			1		(	0.00		19.35				
合计			15		1.848			3.028.10				
B.近 2 年区域房 C.项目售价趋势	产售价起 分析 (单)	势分析 (详 位:%)	见 第五节/三/	(−)V(16)	). 宁波近2年	区域	房产售价趋势分	}析")。				
类型	时间	开盘均	月 2007 年 10-12	月)	强销堆	200	08年1-4月)	尾盆	期 2009	年9-12月)		
高层			11,109			11	,975		13,9	41		
办公			12.394			13	.006		13.6	03		

③该项目资产评估情况分析 (生产工于安全品的评估、熟估评估在核对帐目相符的基础上进行逐期核实、了解了开发定工房地产所处位置、建筑面积、结构、目前 使用状况、销售制度等。以在市场上,间接采现的收入和减速燃料的全部保费、期后前需发生的销售费用及适当和间户输入环位。计算公式 为;评价值。缩计可求级处、有销费用一销售税金发料版工业地销程、听得税、适当相观、非平衡计智的的确定来级、下方式、对于已经多 场的按照采示的与前的格、未签约场参照回波使被销售中等分头平衡底。前时中的直过产 养鸡、发、大名 在第一级上交级核查应式外域公寓 改 现代点、编码系统工制等销售价格的调查及对比,预计 乔和大规 东方名 医 "年老的今 13,200 元十5米、韦子接方 13,200 元十5米、东 1860 25 8.000 元十5米、12 1 1 年 东东北、厦、东方名 医 "平全的今 13,200 元十5米、高 米、13 90 元年7 末、13 1 1 年 东东北、厦、东方名 医 "军里发 新东北、原 东方 在 医 发现地及 中域 张项,且尚未非理实际,自评估 基础 日至 200 年 12 月 3 日 年 级用 上设于了少量的销售。基本处于暂时停缩状态、目前按项目周边接重销售移场处价。各种裁集项中理定 电影或用的发生还常的。

目前该项目周	边可比楼盘销售形势良好,具体见下	表:			
楼盘名称	物业地址	开发商	开盘时间	物业类型	销售均价 元平方 米)
世纪东方商业广 场	江东西至福明路,南临中山东路,东 至河道	宁波好阳光置业有限 公司	2008年9月	办公、商业	16,000
中信泰富广场	江东区惊驾路北侧、民安路南侧、桑 田路东侧	宁波信富置业有限公 司	2007年7月	办公、商业	15,000
	•			製	y据来源:售房网及房途

2010年—2011年 1 季度、东放大厦、东方名底边公楼销售 3 豪、销售面积为 634.52 平方米、销售均价为 10,923.49 元平方米、住宅销售 19 蚕、销售面积为 2435.29 平方米、销售均价为 10,923.49 元平方米、住宅销售 (4)上 15 级 (5) 级 (5) 级 (5) 级 (6) 级 (6) 级 (7) 双 (7) 级 (7) 双 (7)

2007 )折规 他 )正 0260056、2007 )折规 他 )正 026005 2007 )新規 健 )正 0260690、 建字第 2008 )新規 (G建 )正 0260103 鄞房预许字 (内)第 2008032号

70s E3	可销	肖售总額		月31日已预售情况		
,	套数(个)	面积 (㎡)	套数 (个)	面积 (㎡)	套数(个)	面积(㎡)
精装高层	153	13126.	38 109	9,413.11	1:	3 13,126.38
别墅	56	13907.	90 30	7,451.37		66 13,907.90
白坯高层	747	64560.	91 526	45,954.00	7-	64,376.65
白坯小高层	674	69947.	41 550	57,691.55	6	2 69,765.84
车位	766		481		7.	16
储藏室	677		405		6	70
商舗	58	3924.	81 42	2,597.24	:	3.924.81
合计	3131	165467.	41 2,143	123,107.27	3.0	0 165,101.58
自评估基准日至 2	009年12月31日	,在该期间内上	上城的预售情况如下:			,
) <sup>bc</sup> E	套数	女(个)	预售面积 (nf)	预售金额	(万元)	预售均价 元/平方米)
精装高层		44	3,71	3.27	3.818.00	10,282
别墅		26	6.45	6.53	11,229.00	17,392
白坯高层		219	18,42	2.65	17,730.00	9,624
白坯小高层		122	12,07	4.29	11,862.00	9,824
车位		255		0.00	1,110.00	-
储藏室		265		0.00	175.00	-
商舗		16	1,32	7.57	2,088.00	15,728
合计		947	41.99	1.21	48.012.00	

储藏室	265	0.00	175.00	-
商舗	16	1,327.57	2,088.00	15,728
合计	947	41,994.31	48.012.00	-
B.项目售价趋势分析 单位:元平方米				
	开盘期 2008年10-12月	) 强销期 <b>2009</b>	年 4-6 月) 尾蓝	<b>站期 2009</b> 年 10-12 月)
精装高层	7,160	9,37	8	10,010
白坯高层	6,905	7,92	2	9,179
白坯小高层	7,797	8,50	13	10,155
别蛭	16.257	16.4	28	17.906
编制		15.7	18	15.932
	项	目售价趋势图 单位:元平方	米)	

前,上上城周	边类似楼盘如盛世天城、风格城事、荣	安和院等销售价格分别	为:		
物业名称	物业地址	开发商	开盘时间	物业类型	销售均价 玩平方 米)
盛世天城	鄞州新城区核心,钱湖北路和贸城路 交汇处	宁波奥克斯置业有限 公司	2009年3月	住宅	11.000
风格城事	鄞州,嵩江中路与前河北路交叉口	宁波和协拓展置业有 限公司	2007年7月	住宅	13,000-15,000
荣安和院	鄞州,春园路以南,嵩江东路以北,创 新路以西	宁波康园房地产有限 公司	2007年 2季度	住宅	11,000
			おかけ (水道)	士松湖水 。	1日台州から上市場立図

B.土地价格的可比案例 上上城项目土地于 2008 如下:		2,032.86 元平方米。选取公司项目周边土地近期成交
项目	案例 A	案例 B
坐落位置	鄞州新城区联心-3c 地块,2009CJ13 号地块	鄞州区潘火片区世纪新村西侧地块,2009GJ23号地块
土地用途	住宅	住宅
使用年限年	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009-6-1	2009-8-3
交易情况	正常	正常
土地級别	相同	相同
土地面积/m2	59.049.62	33.301.67
容积率	2	2.20
价格类型	楼面地价	楼面地价