（上接D53版）

项目	案例A	案例B	案例C
坐落位置	黑山路8-3号	长江北街82号	八王寺街东
土地用途	住宅	商住	住宅
使用年限/年	70	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009-5-21	2008-12-17	2009-3-11
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	相同	相同	相同
土地面积/m2	51,679.00	41,962.00	29,288.13
容积率	2.00	2.40	2.20
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	1,425.00	1,656.00	1,991.00

数据来源：中国搜地网

根据替代原则，将公司项目土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出公司项目土地在评估时日的楼面地价为1,510.00人/平方米，单位地价为2,114.00元/平方米，土地总价为427,124.000元，扣除流转税、土地增值税和所得税后的评估值为388,795.498元，评估增值41,947.304元，增值率为12.09%。

综上分析，“万万城”在建项目评估增值0.05%，基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度，万万城小高层销售13套，销售面积为1,401.52平方米，销售均价为8300元/平方米；洋房销售45套，销售面积为5,064.77平方米，销售均价为4,700元/平方米；多层销售662套，销售面积为57,269.04平方米，销售均价为4,800元/平方米；商铺销售62套，销售面积为7,304.85平方米，销售均价为6,400元/平方米；车库销售9个，销售均价为37777.78元/个；仓库销售22个，销售面积为186.46平方米，销售均价为3540元/平方米。

⑦南昌银亿项目（银亿上尚城）

该项目由南昌银亿开发（南昌银亿是银亿房产的全资子公司），待开发地块临昌南大道，距南昌市中心城区约8公里，属于象湖新城板块。象湖新城规划面积26平方公里，规划常住人口30—50万。象湖新城定位为南昌副中心，最适宜人居的区域，将把它打造成集高尚生活、居住、休闲、娱乐、商贸为一体的新型片区，成为南昌人一个新的生活区域。现在已开发了一批绿地山庄、中新幸福时光、九里象湖城、南昌居住主题公园等大型楼盘。公司取得的地块周边尚有一批如南昌小商品城等规划大型地产项目也处于启动实施中。城市基础设施在政府加大投入力度下得到了快速改善。新建成的生米大桥横跨赣江，起着连接南昌城市外环的重要交通功能，并与昌南大道合理配级构成了南昌市的半小时经济圈。

①项目概况

该项目占地面积633,333㎡，2010年3月，符合动工条件的部分经县政府相关部门同意已动工建设，动工面积为178.22亩。该项目取得的相关证件如下：

证件名称	证件编号
国有土地使用证	南房权证莲塘镇字第00035569号，南房权证莲塘镇字第00035568号
建设用地规划许可证	地字第360121201000024号、地字第360121201000025号
建设工程规划许可证	建字第南规建（2011）号 360121030300013、360121030300014、360121030300015、360121030300016、360121030300017
建筑工程施工许可证	洪县建管字2011-003号、洪县建管字2011-004号

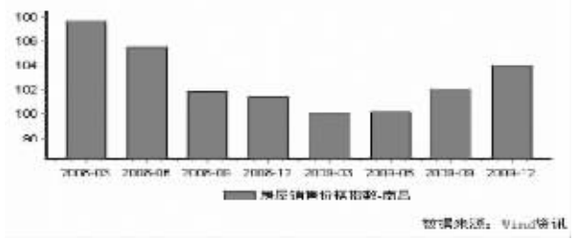
南昌银亿已与南昌县国土资源局于2011年2月10日就原《国有土地出让合同》签署了《补充协议》，《补充协议》对项目开工及竣工时间重新进行了约定。南昌银亿项目开发用地未开工建设部分于2012年2月前开工建设，2014年10月前竣工。

②项目销售情况

该项目尚未开始预售。

南昌近2年区域房产售价趋势分析如下：

南昌市2008-2009年房屋销售价格指数（单位：%）

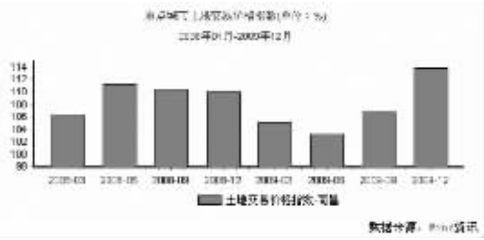


近期南昌项目房产呈逐步上升的趋势。

③该项目资产评估情况分析

由于南昌项目尚未开工，因此该产品评估主要是土地评估。勤信评估对南昌项目采用假设开发法并用市场比较法进行验证，评估后地价为524,557.200元；评估后宗地单价为796.39元/平方米；楼面地价为663.66元/平方米。

A.南昌区域土地成交价情况



B.经过对近年来南昌市住宅土地成交案例的搜集并分析，根据用途相同、位置相近、时间相近，与评估对象具有一定的替代作用的原则，评估人员选择了2008年和2009年红谷滩红角洲和青山湖大道三宗出让住宅用地作为可比交易案例，目前该区域成交土地的楼面地价约等于或高于该项目土地的评估价值。

	案例A	案例B	案例C
坐落位置	红谷滩红角洲片区B-18、19、20地块	红角洲B-25、26地块（科大东侧用地）	青山湖大道以东，创业路以南地块
土地用途	居住用地	居住用地	居住用地
使用年限（年）	70	70	70
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	拍卖
交易时间	2008.5	2009.5	2009.5
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	低	低	中
土地面积（m2）	241123.21	103529.18	19288.1
容积率	1.2	1.79	3.5
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	1312.49	948.01	642.85

数据来源：南昌市国土局

南昌银亿项目土地取得成本为174,632,179.00元，楼面地价为230元/平方米，按市场比较法评估的土地价值为786,598,841元，扣减税金后的市场法土地评估值为515,707,134元，采用市场法测的宗地单价为1,242元/平方米。用市场比较法验证的结果大于假设开发法的评估值。

勤信评估根据假设开发法对南昌银亿项目别墅售价预计为6,000元/平方米，多层售价预计为3,500元/平方米，目前，周边类似楼盘如幸福时光多层小高层售价约为3,400—3800元/平方米，花园洋房、湖景联排别墅均价6,000元/平方米，绿地兰宫独栋、双拼别墅售价约为7,000-8000元/平方米左右，周边项目目前的同类别产品销售均价和勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格基本一致。

南昌银亿项目未开工项目评估增值244,583,342.14元，增值率为88.14%，基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

⑧海德花苑

①项目概况

该项目由银亿投资开发（银亿房产通过全资控股子公司南京中兆持有银亿投资100%的股权），位于宁波市江北区洪塘街道附近，为洪塘街道南侧1#、2#地块，其中1#地块规划为商服（商务金融、批发零售）及住宅用地，2#地块规划为住宅及配套用地。该项目位于宁波市洪塘街道宅前张村，占地面积72,751㎡。该项目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（2009）字第0505033号 甬国用（2009）字第0505015号
建设用地规划许可证	甬国用（2009）05050号
建设工程规划许可证	（2009）浙江规建字第0201044号 （2009）浙江规建字第0201040号
建筑工程施工许可证	编号：330203201001270201
商品房预售许可证	江北北区房预许字（2010）第004号

②项目销售情况

截止评估基准日，该项目由于尚未开工，尚未开始预售。

③该项目资产评估情况分析

勤信评估对该项目采用资产基础法进行评估，资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上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。

其中存货账面价值1,116,051.55元，为开发成本、系洪塘项目的土地公证费、资本化的利息支出、开发前期准备费用等。

勤信评估在核实账目的基础上，对该项目的土地使用权出让合同、款项支付原始凭据、其他文件资料等进行了核实，并进行实地勘查，未发现不符事项。项目地块为银亿投资于2009年2月拍卖取得，截至评估基准日公司已按合同支付土地款103,345,000.00元，尚未付清全部土地款，国有土地使用证尚未取得（《评估基准日后已取得土地证》，故以核实后的账面值为评估值。存货评估价值为1,116,051.55元。近5年来该区域无新的土地成交案例，故评估按基准地价法评估该土地的评估单价为3,583.23元/平方米，公司土地取得成本为2,804.67元/平方米，评估增值778.56元/平方米，增长率为27.76%。

2010年—2011年1季度，海德花苑多层销售213套，销售面积为23,825.64平方米，销售均价为14,191.01元/平方米；小高层销售109套，销售面积为12,833.91平方米，销售均价为13,645.10元/平方米；住宅高层销售166套，销售面积为20,315.57平方米，销售均价为13,128.85元/平方米；商铺销售1套，销售面积为535平方米，销售均价为37,920元/平方米；车位销售269个，销售均价为53,345.72元/个。

⑨永丰路地块

①项目概况

该项目由银亿房产开发，位于宁波市永丰路，占地面积5,623.10㎡，银亿房产和宁波市国土资源局于2011年2月23日签订了《甬土合补（2011）3号》《甬土供合（1995）第048号和048-1号、第048-2号建设用地使用权出让合同之补充合同》，重新约定该项目的开工及竣工时间，即项目剩余土地建设开工时间调整为2011年12月30日之前，竣工时间调整为2013年12月30日。该项目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（2002）字第2715号

②项目销售情况

该项目尚未开始预售。

③该项目资产评估情况分析

由于永丰路地块尚未开发，因此该产品评估主要为土地评估。勤信评估对永丰路地块采用假设开发法并用市场比较法进行验证，评估后土地使用权总价值69,730.000元；评估后宗地单价12,400.65元/平方米；评估后楼面地价6,578.95元/平方米。

经过对近年来宁波市住宅用地成交案例的搜集并分析，根据用途相同、位置相近、时间相近、与估价对象具有一定的替代作用的原则，评估人员选择了2008年海曙区及江北区三宗出让住宅用地作为可比交易案例，目前该区域成交土地的楼面地价均高于该项目土地的对应评估价值。

	案例A	案例B	案例C
坐落位置	海曙区北郊路以西地块	海曙区塑料四厂1#剩余地块	江北鸿茂巷地块
土地用途	住宅	住宅	住宅（分量商业）
使用年限/年	70	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2008.2	2008.1	2008.8
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	稍低	稍低	相同
土地面积/m2	53720	1200	20071
容积率	1.4	2	2.5
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格	13021.00	7320.00	7500.00

数据来源：中国搜地网

永丰路地块土地取得成本为44,378,346.10元，楼面地价为3,077元/平方米，按市场比较法评估的土地价值为101,890,572元，扣减税金后的市场法土地评估值为74,020,641元，用市场比较法验证的结果大于假设开发法的评估值。

勤信评估在假设开发法评估过程中对永丰路地块项目住宅销售价格预计为13,000元/平方米；商业销售价格18,000元/平方米。目前，永丰路地块周边项目的销售价格分别为：汇豪天下住宅售价为20,000元/平方米，商铺均价34,000-38,000元/平方米，车位价格在20万元/个左右，周边项目目前的销售均价和勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格基本一致。

⑩银亿领墅

银亿房产为加快业务发展，开拓省外市场，于2009年8月20日通过上海产权交易所竞拍获得宝钢发展有限公司持有的庆安置业70%股权（竞拍价格为437,343,947.96元）；同时通过协议转让的方式分别受让章怡持有的庆安置业12%的股权（收购价格为74,973,248.22元）和上海天洲电器集团有限公司持有的庆安置业18%的股权（收购价格为112,459,872.33元），并于2009年11月2日完成工商变更手续。

该项目取得的相关证件如下：

证件名称	证件编号
房地产权证	沪房地闵字（2007）第022656号
建设用地规划许可证	沪闵地：（2010）EA31011020100208
建设工程规划许可证	沪闵建（2010）FA31011020101828
建筑工程施工许可证	1001YP0005D01

上海庆安已与上海市规划和国土资源管理局就原《上海市国有土地使用权出让合同》签署《补充协议》，对开工及竣工时间等事项进行重新约定：项目应在2010年12月31日之前动工建设，并在2013年12月31日前竣工。

⑪镇海花苑

镇海银亿于2009年9月竞得镇海新城B2—2地块国有建设用地使用权，位于宁波市镇海区金华北路东侧、南二路北侧、中大河南侧。该项目取得的相关证件如下：

证件名称	证件编号
房地产权证	甬国用（2009）第0610830号
建设用地规划许可证	地字第（2009）浙规（地）证0205077号
建设工程规划许可证	建字第（2010）浙（建）证0205050号
建筑工程施工许可证	编号：2010-049、2010-048
商品房预售许可证	镇房预许字（镇房）第2010010号

2010年—2011年1季度，海悦花园高层销售424套，销售面积为44,291.81平方米，销售均价为10,627.47元/平方米；小高层销售53套，销售面积为7,096.41平方米，销售均价为10,906.92元/平方米；车位销售254个，销售均价为53,228元/个。

⑫鲁家峙C04—04（鲁家峙C08—01地块《舟山海悦庭》）

舟山银亿于2009年12月21日获得鲁家峙C04—04地块国有土地使用权证、于2010年2月11日取得该地块的建设用地规划许可证，并于2010年3月4日取得鲁家峙C08—01地块国有土地使用权证。该项目取得的相关证件如下：

证件名称	证件编号
房地产权证	舟普国用（2009）第09299号 舟普国用（2010）第00861号
建设用地规划许可证	2010浙规证0942011号
建设工程规划许可证	建字第（2010）浙规证0942055号
建筑工程施工许可证	330903201010250101/330903201010250401/330903201007090201

鲁家峙C04—04地块现已完全开工，预计在2011年4月份开盘。

⑬厂堂街地块

银亿置业于2010年2月10日获得厂堂街地块使用权，位于海曙区北至和义路，南至仓水街，西至厂堂街。该项目取得的相关证件如下：

证件名称	证件编号
房地产权证	甬国用（2010）第0100846号
建设用地规划许可证	（2010）浙规地字第0200012号

根据宁波市国土资源局和银亿置业签订的《甬土供合（3302002010A21002）号之补充合同》《甬土合补（2011）6号》，约定开工时间调整为2011年5月31日前开工建设”，竣工时间相应调整为2013年5月31日前竣工”。

⑭上海诚佳浦三路项目

浦三路项目由上海诚佳建设开发，项目位于上海市浦东新区浦三路，该项目用地拟进行商业和办公楼的开发，目前尚处于前期准备阶段，该项目已取得的权证情况如下：

证件名称	证件编号
房地产权证	沪房地浦字（2010）第097580号
国有建设用地使用权出让合同	沪规土资（2010）出让合同第71号（A版）
建设用地批准书	市局（市（2010）沪府土书字第164号
建设用地规划许可证	沪规地（2011）EA31000020110084

⑮天水家园（御鼎花苑）

天水家园由江北银亿开发，项目位于宁波市江北区西至轨道控制线、北至云飞路、东至康庄南路、南至规划路，该项目用地拟进行住宅开发，目前尚处于前期准备阶段，该项目已取得的权证情况如下：

证件名称	证件编号
国有土地使用证	甬国用（2010）第0103908号 甬国用（2010）第0103907号
建设用地规划许可证	（2010）浙规地字第0200106号
建设工程规划许可证	（2011）浙规建字第0201015号

天水家园以此地段Ⅱ-1a地块尚未正式开工，预计于2011年9月底前完成正负0以下结构，首批房源预计在2011年10月开盘。

⑯金域华府

金域华府项目由象山银亿建设开发，项目位于丹东街道东谷路与丹河路交叉口东南角，该项目用地拟进行住宅开发，目前已开工建设，该项目已取得的权证情况如下：

证件名称	证件编号
国有土地使用证	象国用（2009）第11737号/ 象国用（2009）第11738号
建设用地规划许可证	地字第2009240043号
建设工程规划许可证	建字第20100240047号
建筑工程施工许可证	330225201008160101

⑰潘家桥项目

潘家桥项目由象山银亿开发，项目位于丹东街道环城西路西侧、110KV变电站北侧，该项目用地拟进行住宅开发，目前处在前期准备阶段，该项目已取得的证件情况如下：

证件名称	证件编号
国有土地使用证	象国用（2010）第09840号/象国用（2010）第09841号
建设用地规划许可证	地字第2010024136号/地字第20100240135号

关于银亿房产所有开发项目未来销售情况详见本节“三、（五）银亿房产未来销售情况汇总表”。

（二）银亿房产及其子公司近三年开发产品的类型、户型及相关土地的用途

项目公司	项目名称	开发时间段	产品类型	住宅户型	土地用途	是否符合相关政策要求
银亿房产	东航大厦、东方名庭	2005.6—2007.11	普通住宅（高层）、写字楼	主要是三室一厅	综合	是
银亿建设	时代广场	2006.12—2009.6	商业、办公	-	商业、办公	是
	上上城	2008.3—2010.6	普通住宅（高层、小高层）、联排	主要是两室两厅、三室两厅	住宅	是
荣耀置业	环球中心	2004.12—2011.6	公寓、写字楼、酒店、商业	普通公寓	商业、办公、公寓	是
银亿置业	梅苑中央花城	2006.6—2008.6	普通住宅（多层、小高层）、商铺	主要是三室一厅、两室一厅	住宅、商业、酒店	是
	和义大厦	2011.4-2013.8	办公、商业	-	商业、办公	是
镇海银亿	银亿海尚广场	2009.3—2011.9	普通住宅（高层）、酒店、商业	主要是三室两厅	住宅、商业	是
	海悦花园	2010.9-2013.9	普通住宅（高层）、商铺	主要是三室二厅、两室一厅	住宅	是
曙柳置业	东方商务中心	2006.2—2007.10	写字楼、商业	-	商业	是
王环银亿	欧洲花园	2005.7—2007.10	普通住宅（小高层）、联排、商铺	主要是三室两厅	住宅、商业	是
沈阳银亿	银亿万万城（一期）	2007.4—2009.10	普通住宅（多层）、商业	主要是三室一厅	住宅	是
	银亿万万城（三期）	2010.4-2012.6	普通住宅（多层、小高层）、商铺	主要是三室二厅	住宅	是
上海银嵘	文翰名苑一期	2004.10—2006.9	普通住宅（多层）、联排别墅、商铺	主要是三室一厅	住宅	是
	文翰名苑二期	2007.10—2009.9	普通住宅（多层）、联排、别墅	主要是三室一厅	住宅	是
大庆银亿	银亿·阳光城（一期）	2006.4—2008.11	普通住宅（小高层、多层）	主要是三室一厅	住宅	是
	银亿·阳光城（二期）	2007.8—2010.1	普通住宅（小高层、多层）	主要是三室一厅	住宅	是
	银亿·阳光城（三期）	2008.5—2010.11	普通住宅（高层、小高层、多层、洋房）、商业、办公楼	主要是三室一厅	住宅	是
南京中兆	金陵尚府	2008.2—2010.9	普通住宅（高层、小高层）、商业、写字楼、酒店式公寓	主要是三室一厅、一室一厅	住宅、商业	是
象山汇金	汇金大厦	2006.7—2008.6	办公楼	-	商业	是
象山银亿	世纪花园	2008.9—2010.12	普通住宅（小高层）	主要是两室两厅、三室两厅	住宅	是
	金域华府	2010.8-2013.4	普通住宅（高层）	主要是三室一厅、两室一厅	住宅	是
余姚伊顿	伊顿国际城（一期）	2008.5—2010.9	普通住宅（小高层）	主要是三室两厅	住宅	是
	伊顿国际城（二期）	2008.10—2011.3	普通住宅（小高层）、商业	主要是三室两厅	住宅	是
	伊顿国际城（三期）	2009.9—2012.5	商务商业用房	-	-	是
银亿海港	日湖花园	2005.11—2008.5	普通住宅（高层、小高层）、商铺	两室一厅	住宅	是
银亿永盛	晴园	2009.7—2012.6	普通住宅（高层）	三室一厅	住宅	是
银亿投资	海德花苑	2009.8-2012.08	普通住宅（高层）	主要是三室一厅、两室一厅	住宅	是
庆安置业	银亿领墅	2010.10-2012.4	普通住宅（低层、多层）、商业	主要是四室两厅	住宅	是
南昌银亿	银亿上尚城	2012.1-2014.10	普通住宅（联排别墅、多层、高层）、商业	主要是三室两厅、两室一厅	住宅	是
舟山银亿	鲁家峙C04-04地块	2010.7-2012.12	普通住宅（多层、高层、小高层）、商铺	主要是三室一厅	住宅	是
	鲁家峙C08-01地块	2010.10-2013.5	普通住宅（多层、高层）、商铺	主要是三室二厅	住宅	是
江北银亿	御鼎花园	2011.7-2013.7	普通住宅（高层）、商铺	主要是三室二厅、两室一厅	住宅	是

（三）银亿房产所有项目开工及建设情况表

项目公司	项目名称	土地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	已获得预售许可证可售面积（㎡）	实际控制比例	截至2011年3月31日开发现状及备注
银亿房产	银亿花苑	82,907.00	18,864.00	16,841.82	100%	已开发
	时代新居	4,956.00	18,490.00	16,600.00	100%	已开发
	法院巷	12,000.00	31,311.00	31,311.00	100%	已开发
	世纪城	26,600.00	71,000.00	76,033.00	100%	已开发
	世纪锦秋	39,645.00	78,421.00	78,877.67	100%	已开发
	新居时代	4,040.00	19,129.00	20,329.36	100%	已开发
	外滩花园	19,402.00	111,809.00	96,353.00	100%	已开发
	清泉花园	168,820.00	201,531.00	214,864.00	100%	已开发
	金汇大厦	6,549.00	26,892.00	23,757.00	100%	已开发
	永丰路地块	5,623.10			100%	待开发
	东航大厦、东方名庭	17,692.80	84,571.20		100%	已开发
象山汇金	汇金大厦	4,927.00	17,449.71	17,654.12	63.6%	销售完毕，正在清算
象山银亿	世纪花园	77,653.00	183,918.80	134,727.06	96.6%	在开发
	金域华府	74,806.75	109,827.60		54%	已开工
	潘家桥项目	104,652.19			66.4%	方案规划设计阶段
银亿置业	外滩大厦	6,676.30	52,900.00	48,600.00	100%	已开发
	银都佳园A区	21,700.00	34,745.00	34,744.53	100%	已开发
	银都佳园（B区）	21,624.00	33,100.00	33,100.00	100%	已开发
	梅苑中央花城	129,726.00	248,915.33	192,882.68	100%	已开发
银亿建设	时代广场	15,130.00	62,160.00	53,566.14	100%	已开发
	上上城	119,189.00	228,274.00	195,263.18	100%	现房销售
银亿海港	日湖花园	55,700.00	152,858.00	132,582.97	45%	已开发
望悠房产	月湖银座	4,906.00	37,442.00	32,771.00	100%	已开发
镇海银亿	银亿海尚广场	95,980.00	256,060.00	133,731.23	100%	已预售
	海悦花园	54,012.00	168305.01	142318.92	100%	已预售
荣耀置业	环球中心	17,014.00	175,346.00	118,478.93	100%	已预售
曙柳置业	东方商务中心	36,980.00	138,777.00	112,944.85	72%	现房销售
江北银亿	天水家园	24,544	124,564.93		100	待开发
上海诚佳	浦三路项目	12,698.8			65	待开发
银亿永盛	高桥阳光	61,260.00	165,249.51	143708.07	40%	在开发
银亿投资	洪塘项目	72,751.00	162,785.69	86445.23	100%	在开发
庆安置业	上海庆安置业项目	60,449.4	114,075.61		100%	在开发
上海银嵘	文翰名苑一期	119,850.00	120,851.00	100,598.26	100%	已开发
	文翰名苑二期	161,079.00	163,070.00	147,480.00		已开发
南京中兆	金陵尚府	50,948.40	191,184.50	147,515.86	100%	已开发
大庆银亿	银亿·阳光城（一期）	605,791.00	668,633.37	628,017.08	100%	已开发
	银亿·阳光城（二期）	210,230.00	299,632.15	289,799.88		已开发
	银亿·阳光城（三期）	127,103.00	217,315.23	193,833.76		已开发
王环银亿	欧洲花园	117,648.00	234,526.00	193,842.00	65%	已开发
沈阳银亿	银亿万万城（一期）	136,437.10	192,886.59	182,811.31	100%	已开发
	银亿万万城（三期）	65,608.20	93,897.73	90115.08		在开发
余姚伊顿	伊顿国际城（一期）	35,471.90	91,584.21	91,540.72	40%	已开发
	伊顿国际城（二期）	85,679.19	225,944.62	193,239.80		在开发
	伊顿国际城（三期）	36,947.50	130,685.00	54619.22		在开发
南昌银亿	南昌银亿项目	633,333.00	784,607.03		100%	在开发
南京银嵘					100%	无土地
舟山银亿	舟山银亿项目	81,513	54,562.16		67%	在开发
银亿置业	厂堂街地块	5,348.00	34,403.14		100%	待开发
合计		3,933,601.63	6,632,555.12	4,501,898.73		

注：上述表格为截至2010年3月31日权证获取情况，上述表格中建筑面积均为已获得的建筑规划工程许可证记载的面积，预售面积为已获得的预售许可证记载的面积。

（四）银亿房产预计销售情况汇总表

序号	项目公司简称	项目简称	截至2011年3月31日开发状态及销售			预计销售进度及销售面积（㎡）				
			开发状态	已售面积（㎡）	未售面积（㎡）	2011年4月-12月	2012年	2013年	2013年以后	权益比例
1	银亿建设	时代广场	已开发	35278.74	2909.14	2230.08	679.06			100%
2	上海银嵘	文翰名苑（一、二期）	已开发	249609.92	0	0	0	0	0	100%
3	曙柳置业	东方商务中心	已开发	86124.74	6280.65	5158.18	1122.47	0	0	72%
4	沈阳银亿	银亿万万城（一期）	已开发	177370.90	3330.48	3330.48	0	0	0	100%
5	银亿房产	东航大厦、东方名庭	已开发	23606.01	24070.9	15320	8750.9	0	0	100
6	银亿建设	上上城	已开发	165040.97	758.80	364.99	0	393.81	0	100%
7	荣耀置业	环球中心	在开发，已预售	45935.12	10947.94	6232.46	4715.48	0	0	100%
8	南京中兆	金陵尚府	在开发，已预售	127926.70	16238.47	6637.52	562	0	9038.95	100%
9	镇海银亿	银亿海尚广场	在开发，已预售	122359.06	11438.25	3234.09	5452.83	506.69	2244.64	100%
10	象山银亿	世纪花园	在开发，已预售	128404.22	6285.7	6285.7		0	0	96.60%
11	银亿投资	海德花苑	在开发，已预售	57510.12	38361.88	28801.47	6513	3047.41	0	100%
12	大庆银亿	银亿·阳光城	三期在开发	1072464.04	38980.05	27286.04	11694.01	0	0	100%
13	沈阳银亿	银亿万万城（三期）	在开发，已预售	64504.58	25610.50	25610.50	0	0	0	100%
14	沈阳银亿	银亿万万城（四期）	待开发		300.000	0	150.000	150.000	0	100%
15	舟山银亿	C04、C08地块	在开发	0	116911.59	80000	36911.59	0	0	67%
16	象山银亿	金域华府	在开发，未销售	0	109827.6	77746.68	26681.85	5399.07	0	96.60%
17	庆安置业	上海庆安置业项目	在开发，未销售	0	59011.82	38214.22	20797.6	0	0	100%
18	南昌银亿	银亿·上尚城	一期在开发	0	819222	147431	161548	177316	332927	100%
19	镇海银亿	海悦花苑	在开发，已预售	51411.51	91830.95	60453.38	28426.08	2951.49	0	100%
20	余姚伊顿	伊顿国际城	在开发，已销售	288448.47	84681.65	53177.52	31504.13	0	0	40%
21	银亿永盛	晴园A区	在开发，已预售	31084.05	4135.89	2102.26	813	1220.63	0	40%
22	银亿永盛	晴园B区	在开发，未销售	0	90051.58	58470	16200	15381.58	0	40%
23	银亿置业	厂堂街项目	待开发		26509.86	0	10308.55	10751.65	5449.66	100%
24	象山银亿	潘家桥项目	待开发		106259.6	0	53129.8	42653.84	10475.96	64.76
25	江北银亿	天水家园	待开发		85725	20690	35862	25068	4105	100%
26	诚佳置业	浦三路项目	待开发		45000			22500	22500	65%
27	玉环银亿	欧洲花园	已开发	179778	1418	12	12	12	1382	65%
28	银亿房产	永丰路地块	待开发		9920		5952	2976	992	100%
29	银亿置业	梅苑中央花城	已开发	191731.25	0	0	0	0	0	100%
30	银亿海港	日湖花园	已开发	119634.97	0	0	0	0	0	45%
	合计			3218223.37	1962696.77	668788.57	594614.82	310178.17	389115.21	

（五）银亿房产及其子公司在开发、拟开发项目取得土地的方式及来源

项目名称	城市	国有土地使用权出让合同编号	获取方式	获取时间	合同金额（元）	合同面积（㎡）	已获土地证面积（㎡）
世纪花园	象山	（2008）01-11	招拍挂	2008.1.22	454,500,000.00	77,653.00	77,652.90
银亿海尚广场	宁波	甬镇国让公（2007）字（2007）11号/甬镇国让公（2007）字（2007）11号-2	招拍挂	2007.12	140,000,000.00	84,893.00	95,980
		甬镇国让公（2007）字（2007）13号/甬镇国让公（2007）字（2007）13号-2	招拍挂	2007.12	18,300,000.00	11,087.00	
环球中心	宁波	甬土登合（2001）第024号、甬土登合（2001）第024号改签号（2002）第007-2号	股权收购	2001.3	262,842,437（后因修改容积率一共补缴土地出让金194,570,465元）	22,964.00	17,014.00
晴园	宁波	鄞土挂（2007）第43号	招拍挂	2007.11	257,292,000.00	61,260.00	61,260.00
永丰路项目	宁波		股权收购	2002	18,000,000.00	5,623.10	5,623.10
		甬土合补[2011]3号		2011.2			
海德花苑	宁波	3302052009A21002	招拍挂	2009.2	85,029,734.40	40,352.00	72,751.00
		3302052009A21003	招拍挂	2009.2	111,193,368.00	32,399.00	
万万城（一期、三期）	沈阳	沈规国土出合字（2007）045号	招拍挂	2007.4	155,791,916.80	286,382.20	286,194.4
伊顿国际城（一期、二期、三期）	余姚	GF-2000-2601：（2007）85、56、78、79	招拍挂	2006.10	537,747,714.00	153,795.59	153,795.59
南昌银亿	南昌	-	招拍挂	2003.7	173,850,000.00