(上接B5版)

注册地址:	中国甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩573号八楼
办公地址:	浙江省宁波市江北区人民路132号银亿外滩大厦6楼
邮政编码:	315020
电话号码:	0574-87037581
传真号码:	0574-87653689
所属行业	房地产业
经营范围:	房地产开发、经营,商品房销售(凭资质证经营);物业管理,装饰装修;房屋租赁;园林绿化(凭资质证经营);建筑材料及装潢材料的批发、零售,项目投资、兴办实业(具体项目、实业另行申报)

二、公司设立及历史沿革

(一)公司设立

发行人系经甘肃省人民政府《关于同意设立甘肃兰光科技股份有限公司的批复》(甘政函[1998]56号)批准,由深圳兰光经济发展公司为主发起人,联合北京科力新技术发展总公司、北京公达电子有限责任公司、上海创思科技有限公司和深圳大学文化科技服务有限公司共同发起,于1998年8月31日设立。设立时名称为兰光科技股份有限公司(以下简称"兰光科技"),注册资本为人民币11,100万元,总股本为11,100万股,其中,国有法人股10,000万股,非国有法人股1,100万股。

(二)主要历史沿革

1、公开发行并上市

经中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")《关于核准甘肃兰光科技股份有限公司公开发行股票的通知》(证监发行字[2000]60号)批准,兰光科技于2000年5月31日向社会公开发行人民币普通股5,000万股,每股面值为1.00元,每股发行价格为8.68元。发行后,公司总股本为16,100万股。其中,国有法人股10,000万股,法人股1,100万股,社会公众股5,000万股。公开发行的人民币普通股5,000万股于2000年6月22日在深圳证券交易所(以下简称"深交所")上市交易。股票简称"兰光科技",代码为"000981"。

2、股权分置改革

2009年12月9日,兰光科技召开股权分置改革相关股东会,通过了公司股权分置改革方案。根据方案,以公司总股本16,100 万股为基数,非流通股股东按照相同的送股比率向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每10 股支付3 股对价,共支付15,000,000股给流通股股东。

3、上市公司收购及重大资产重组

2009年11月15日,公司控股股东兰光经济发展公司(下称"兰光经发")与宁波银亿控股有限公司(下称"银亿控股")签署了《股份转让协议》,约定兰光经发将其持有的8,110万股股权转让给银亿控股。同日,公司与银亿控股签署了《非公开发行股份购买资产协议》,向银亿控股定向发行股份,购买银亿控股持有的宁波银亿房地产开发有限公司100%股权。

经中国证监会《关于核准甘肃兰光科技股份有限公司向宁波银亿控股有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]680号)核准,2011年5月20日,兰光经发将其持有的公司全部8,110万股股份过户至银亿控股。2011年5月30日,公司办理完毕发行股份购买资产导致的新增股份登记手续。之后,发行人总股本变更为859,005,200股,注册资本变更为859,005,200元。

4、名称及经营范围变更

2011年7月26日,经兰光科技2011年第一次临时股东大会审议,通过变更公司名称及证券简称、变更经营范围、修改公司章程等议案。

2011年8月18日,甘肃省工商行政管理局出具《准予变更登记通知书》,核准本次变更。自此发行人名称变更为银亿房地产股份有限公司。

(三)股票复牌上市及股本变动情况

2011年8月26日公司在深交所复牌上市,借壳上市后,发行人总股份变更为85,900.52万股,资本金变更为85,900.52万元。证券简称为"银亿股份",证券代码为"000981"。截至2015年6月30日,发行人股份总数未发生变化,为859,005,200股,其中有限售条件股份900,000股。截至2015年6月30日,发行人主要股东及持股情况如下:

持股人	股份(股)	持股比例(%)
宁波银亿控股有限公司	768,024,118	89.41
凌祖群	2,382,449	0.28
庄小温	2,012,006	0.23
浦琳	1,933,323	0.23
王萌霞	1,590,200	0.19
张子杰	1,131,167	0.13
江艳	1,080,000	0.13
中融国际信托有限公司-菁英汇1号证券投资集合资金信托计划	1,066,586	0.12
罗丽娜	1,059,431	0.12
张艳梅	1,007,491	0.12
合计	781,286,771	91.00

(四)受限股份变动情况

1、公司于2012年9月13日安排第一批非流通股份解除限售,上市流通股份的总数为17,563,514股,占公司股份总数的2.04%,详情如下:

股东名称	解除限售股份情况	
	数量(股)	占公司股份总数的比例
深圳市禄聚源贸易有限公司	8,050,000	0.94%
北京科力新技术发展总公司	5,189,189	0.60%
凌源钢铁股份有限公司	1,902,703	0.22%
深圳创景源科技有限公司	1,556,757	0.18%
深圳大学文化科技服务有限公司	864,865	0.10%
合计	17,563,514	2.04%

2、公司于2013年9月13日安排第二次非流通股份解除限售,上市流通股份的总数为7,517,568股,占公司股份总数的0.87%,详情如下:

股东名称	解除限售股份情况	
	数量(股)	占公司股份总数的比例
深圳市禄聚源贸易有限公司	7,517,568	0.87%
合计	7,517,568	0.87%

3、公司于2014年8月29日安排第三次非流通股份解除限售,上市流通股份的总数为768,024,118股,占公司股份总数的89.41%,详情如下:

股东名称	解除限售股份情况	
	数量(股)	占公司股份总数的比例
宁波银亿控股有限公司	768,024,118	89.41%
合计	768,024,118	89.41%

截至募集说明书签署之日,发行人有限售条件股份900,000股。

(五)股权变动情况

2015年6月15日,银亿控股与关联自然人熊基凯先生签署了《股份转让协议》,将其持有的本公司25,000万股股份转让给熊基凯先生,占银亿股份总股份数的29.10%;同时,银亿控股分别与非关联自然人孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军签署了《股份转让协议》,将其持有的本公司20,000万股股份转让给前述六方,占银亿股份总股份数的23.28%。

因公司实际控制人熊续强先生与熊基凯先生是父子关系,根据《上市公司收购管理办法》的有关规定,银亿控股与熊基凯先生构成一致行动人关系,本次股权转让后,银亿控股及其一致行动人熊基凯先生合计持有本公司568,024,118股股份,占本公司总股份数的66.13%。孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军六位非关联自然人之间不构成一致行动人关系。

(六)近三年实际控制人变化情况

发行人实际控制人为熊续强先生,近三年实际控制人未曾发生过变化。

(七)近三年重大资产重组情况

发行人报告期内未发生重大资产购买、出售和置换的情况。

(八)发行人股本结构及前十名股东情况

1、截至2015年6月30日,发行人股本结构如下表所示:

股东类别及名称	股份数(股)	股权比例(%)
一、有限售条件股份	900,000	0.10
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	900,000	0.10
3、其他内资持股	-	-
其中:境内非国有法人持股	-	-
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
其中:境外法人持股	-	-
境外自然人持股	-	-
5、高管股份	-	-
二、无限售条件流通股份	858,105,200	99.90
1、人民币普通股	858,105,200	99.90
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股份总数	859,005,200	100.00

2、截至2015年6月30日,发行人前十名股东情况如下表所示:

序号	股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
1	宁波银亿控股有限公司	境内非国有法人	89.41%	768,024,118	-	质押 432,000,000
2	凌祖群	境内自然人	0.28%	2,382,449		
3	庄小温	境内自然人	0.23%	2,012,006		
4	浦琳	境内自然人	0.23%	1,933,323		
5	王萌霞	境内自然人	0.19%	1,590,200		
6	张子杰	境内自然人	0.13%	1,131,167		
7	江艳	境内自然人	0.13%	1,080,000		
8	中融国际信托有限公司-菁英汇1号证券投资集合资金信托计划	其他	0.12%	1,066,586		
9	罗丽娜	境内自然人	0.12%	1,059,431		
10	张艳梅	境内非国有法人	0.12%	1,007,491		

注:宁波银亿控股有限公司768,024,118股的限售股已于2014年8月29日全部解禁。

2015年6月15日,公司控股股东宁波银亿控股与关联自然人熊基凯先生签署了《股份转让协议》,将其持有的公司25,000万股股份转让给熊基凯先生,占银亿股份总股份数的29.10%;同时,宁波银亿控股分别与非关联自然人孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军签署了《股份转让协议》,将其持有的公司20,000万股股份转让给前述六方,占银亿股份总股份数的23.28%。

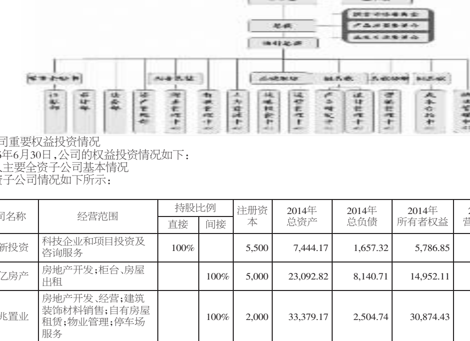
截至本募集说明书出具日,银亿控股转让给六位非关联自然人孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军的股份变更登记手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕,银亿控股需转让给熊基凯先生的250,000,000股股份尚在办理过户过程中。本次过户完成后,一致行动人熊基凯先生持有公司250,000,000股股份,占发行人总股份的29.10%;

前十名股东中,公司第一大股东宁波银亿控股与其他股东不存在关联关系。

三、公司组织架构及权益投资情况

(一)公司组织结构

截至2015年6月30日,本公司组织结构如下图所示:



(二)公司重要权益投资情况

截至2015年6月30日,公司的权益投资情况如下:

1、发行人主要全资子公司基本情况

公司全资子公司情况如下所示:

单位:万元

序号	子公司名称	经营范围	持股比例 直接	持股比例 间接	注册资本	2014年总资产	2014年总负债	2014年所有者权益	2014年营业收入	2014年净利润
1	西部创新投资	科技企业和项目投资及咨询服务	100%		5,500	7,444.17	1,657.32	5,786.85	0.00	-0.11
2	大庆银亿房产	房地产开发;柜台、房屋出租		100%	5,000	23,092.82	8,140.71	14,952.11	2,128.95	-720.37
3	南京中兆置业	房地产开发、经营;建筑装饰材料销售;自有房屋租赁;物业管理;停车场服务		100%	2,000	33,379.17	2,504.74	30,874.43	4,380.95	1,456.17
4	宁波银隆咨询	商业企业管理咨询、房屋租赁,物业服务		100%	3,000	52,002.27	50,653.25	1,349.02	1,450.45	4.11
5	镇海银亿房产	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		100%	58,000	82,698.57	9,948.42	72,750.15	11,202.78	5,870.01
6	银亿世纪投资	实业项目投资,房地产开发		100%	5,000	62,130.15	56,606.79	5,523.36	3,381.87	-1,743.09
7	宁波银策销代	房地产销售代理、居间服务、投资咨询、房屋租赁		100%	500	5,957.58	4,388.81	1,568.77	935.86	2,731.35
8	舟山银亿房产	房地产开发、销售,物业管理,房屋出租		100%	33,500	312,875.07	282,432.86	30,442.21	28,241.03	-4,919.02
9	大庆银亿物业	物业管理壹级,房产中介服务,清洁服务,室内装饰设计服务		100%	1,300	1,970.01	554.02	1,415.99	2,232.15	41.38
10	沈阳银亿物业	房地产开发,商品房销售,自有房屋租赁,物业管理服务		100%	20,800	224,647.95	212,383.09	12,264.86	5,275.06	-1,138.47
11	南京银亿物业	物业管理;自有房屋租赁;室内外装潢		100%	50	50.10	0.24	49.86	0.00	-0.02
12	宁波银尚广告	住宿、茶座;大型餐馆;卷烟、雪茄烟零售;洗衣服务;健身服务;代售机票服务;物业管理;停车场服务;汽车、房屋租赁		100%	1,500	2,155.92	2,478.34	-322.42	3,614.81	-107.25
13	舟山新城房产	房地产开发、销售,物业管理,房屋租赁		100%	10,000	95,883.14	87,109.78	8,773.36	0.00	-689.44
14	上海银亿同进	房地产开发经营,物业管理,企业营销策划,建筑材料销售		100%	8,000	82,905.50	65,683.23	17,222.27	32,657.72	1,309.64
15	宁波银亿筑城	房地产开发、经营;物业管理;室内外装潢工程的设计、施工;自有房屋出租		100%	22,000	99,433.00	78,735.61	20,697.39	0.00	-477.41
16	余姚银亿房产	房地产开发经营;物业管理;室内外装饰工程的设计、施工;房屋出租;建筑材料及装潢材料批发、零售		100%	54,000	103,101.37	33,724.60	69,376.77	93,447.73	20,806.82
17	海尚大酒店	酒店项目投资		100%	10,000	57,470.07	41,552.92	15,917.15	200.00	-793.39
18	上海银亿物业	物业管理,室内外装潢		100%	300	544.82	90.97	453.85	565.32	68.23
19	余姚商业管理	商业企业管理咨询,房屋租赁		100%	100	99.94	0.00	99.94	0.00	0.15
20	通达商业管理	物业管理;房屋租赁;房地产咨询、中介、房地产投资策划;文化交流策划		100%	7,000	6,504.94	0.00	6,504.94	182.38	-151.74
21	海尚酒店投资	酒店项目投资		100%	10,000	57,470.07	41,552.92	15,917.15	200.00	-793.39
22	南京银亿建设	许可经营项目:房地产开发经营。一般经营项目:房屋租赁;房地产经纪;工程管理、建设项目管理;企业管理咨询;道路工程和土方工程施工;室内装修;物业管理;建筑装饰材料销售		100%	2,000	184,859.75	168,975.36	15,884.39	12,723.09	9,556.63
23	呼伦贝尔银亿	房地产开发经营,物业管理、房屋租赁		100%	2,000	55,660.49	54,069.15	1,591.34	0.00	-233.44
24	南昌银亿物业	物业服务,房屋租赁,室内外装饰		100%	300	996.43	1,018.28	-21.85	215.34	-206.64
25	宁波江东银亿	房地产开发、经营;物业管理;室内外装潢工程的施工、设计;自有房屋租赁		100%	500	460.35	0.00	460.35	0.00	0.00
26	宁波银乾销代	房地产销售代理、居间服务、房屋租赁		100%	500	3,342.12	2,190.18	1,151.94	1,651.03	54.01
27	大庆同景咨询	投资咨询、管理(国家限制、禁止的不得经营,许可项目除外),房地产经纪		100%	100	101.48	2.40	99.08	0.00	1.24
28	香港银亿投资	投资		100%	100	7,349.41	7,500.00	-150.59	0.00	-250.59
29	深圳银亿投资	投资兴办实业;房地产项目投资;投资管理、投资咨询		100%	5,000	34,996.94	30,000.00	4,996.94	0.00	-3.06
30	新疆银亿房产	房地产开发、商品房销售、自有房租赁、物业管理服务		100%	2,000	3,865.69	1,874.70	1,990.99	0.00	-9.02
31	南昌九龙湖	房地产开发、建筑施工、房地产销售、租赁、售后服务		100%	2,000	38,691.90	36,717.44	1,974.46	0.00	-25.54
32	宁波银胜销代	房地产销售代理、居间服务、房屋租赁		100%	500	946.05	541.44	404.61	444.32	-95.39
33	上海银乾经纪	房地产经纪		100%	50	54.63	180.65	-126.02	80.49	-176.02
34	宁波银亿物业	许可经营项目:游泳池的游泳服务(另设分公司经营)。一般经营项目:物业管理,租赁;室内外装潢		100%	500	30,320.94	26,298.34	4,022.60	18,349.69	1,380.84
35	南昌银亿房产	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(以上项目国家有专项规定的除外)		100%	33,000	369,719.20	302,987.76	66,731.44	112,747.77	19,114.49
36	宁波银亿置业	房地产开发、商品房出售、出租、房产咨询服务		100%	5,049	111,655.37	39,950.44	71,704.93	12,662.30	6,585.64
37	宁波银亿建设	房地产开发,物业管理,装饰装修,房屋出租		100%	5,000	95,921.62	55,176.10	40,745.52	5,782.43	3,498.66
38	沈阳银亿房产	房地产开发,商品房销售,自有房屋租赁,物业管理服务		100%	20,800	224,647.95	212,383.09	12,264.86	5,275.06	-1,138.47
39	宁波银亿房产	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。	100%		42,405	1,381,263.42	1,164,758.76	216,504.66	567.29	15,539.10
40	宁波荣耀置业	许可经营项目:住宿、美容、美发、游泳;商场;特大型餐馆:中西餐制售,含凉菜、含生食海产品、含裱花蛋糕;卷烟、雪茄烟的零售;预包装食品的零售;打印复印;一般经营项目:房地产开发、经营;房屋租赁;场地租赁;物业管理;自营和代理各类货物和技术的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外;洗衣服务;健身服务;代订车船机票;停车服务;会务服务;展览展示服务;汽车租赁服务;日用品、工艺品、珠宝、化妆品、服装、服饰、鞋帽、箱包、针纺织品、五金交电、家用电器、通讯设备、家具、办公设备、电子产品、初级食用农产品的批发、零售;体温表、血压计、磁疗器具。家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药(套)。第一类医疗器械的零售;眼镜配镜;摄影;照相彩扩;礼服出租;鞋、箱包、家电的维修;服装修改、加工及干洗、保健按摩。(以上经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)		100%	80,000	228,891.98	166,250.87	62,641.11	50,661.66	-4,173.23
41	北京同景投资	资产管理;投资管理;投资咨询;会计咨询;经济贸易咨询;物业管理;技术开发、技术咨询、技术服务		100%	1,000	18,789.39	13,199.81	5,589.58	0.00	855.95
42	上海庆安置业	房地产开发、经营,商务信息咨询,市场营销策划,建筑材料批发、零售,实业投资(除股权投资和股权投资管理)		100%	5,000	192,429.04	160,064.64	32,364.40	147,799.92	28,611.05
43	上海诚佳置业	房地产开发经营,建筑材料批发、零售		100%	5,000	69,537.02	67,832.80	1,704.22	0.00	-893.51
44	慈溪恒康投资	项目投资;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		100%	36,500	134,423.45	98,624.37	35,799.08	0.00	-293.84
45	南京润昇咨询	房地产经纪(不含评估)、商品房代理销售		100%	50	2,015.11	589.08	1,426.03	2,483.39	1,372.04

注:(1)宁波荣耀置业本期净利润较上年同期增幅较大,主要系环球中心交付增加所致;(2)南昌银亿房产净利润较上年同期增幅较大,主要系上尚城二、三期项目交付达到收入确认条件所致;

(3)上海庆安置业净利润较上年同期增幅较大,主要系银亿领墅项目交房达到收入确认条件所致;

(4)大庆银亿房产本期净利润较上年同期降幅较大,主要系阳光城尾盘交付减少所致;

(5)南京中兆置业净利润较上年同期降幅较大,主要系金陵尚府尾盘交付减少所致;

(6)宁波银亿置业净利润较上年同期降幅较大,主要系上年银亿置业收到子公司分配利润减少所致;

(7)舟山银亿房产净利润较上年同期降幅较大,主要系海悦庭二期尾盘交付减少所致;

(8)南京银亿建设净利润较上年同期增幅较大,主要系百胜麒麟(南京)建设发展有限公司2014年合同销售金额较2013年大幅度增加,导致其收取的项目管理费也相应大幅度增加;

(9)上海诚佳置业净利润较上年同期降幅较大,主要系2014年开始预售,增加了营销推广费792.22万元,影响了2014年的净利润;

(10)宁波银隆咨询2014年度营业收入为1,450万,较2013年度1,244万元同比增长16%;且2014年度营业成本较2013年度减少32%,从而导致净利润增加;

(11)银亿世纪投资净利润较上年同期降幅较大,主要系银亿世纪投资开发的海德花苑项目2014年度系尾盘销售,营业收入较2013年度减少2.3亿元,投资性房地产折旧仍为600万元,从而导致净利润减少;

(12)余姚银亿房产净利润较上年同期增幅较大,主要系余姚银亿房产开发的四明广场项目于2014年3月31交付,故2014年度产生净利润20,806.82万元;2013年为项目施工期,故产生净利润-4,575.42万元;

(13)宁波银乾销代净利润较上年同期降幅较大,主要系2014年度营业收入为1,651万元,较2013年度5,613万同比减少70%;且2014年度营业成本较2013年度增长21%,从而导致净利润减少。

受行业景气度低迷影响,各子公司的收入均略有小幅下滑;总体而言,除上述子公司以外的其余子公司上述财务指标较2013年未有重大变动。

2、发行人主要控股子公司基本情况

公司控股子公司情况如下所示:

单位:万元

序号	子公司名称	经营范围	持股比例 直接	持股比例 间接	注册资本	2014年总资产	2014年总负债	2014年所有者权益	2014年营业收入	2014年净利润
1	上海银月置业	房地产开发经营、物业管理	51%		10,000	153,114.15	143,213.07	9,901.08	0.00	-98.92
2	宁波莲彩科技	计算机软件开发;网络技术研发;物联网应用技术咨询;自助终端设备的设计、制造、加工、批发、零售	70%		5,000	483.35	510.00	-26.65	0.00	-26.65
3	玉环银亿房产	房地产开发经营		65%	6,000	943.63	3,248.43	-2,304.80	28.63	-138.46
4	银洲星国际	开发"新疆国际商贸城"项目;房地产开发经营,房屋租赁,物业管理,装修装饰;物流配送;专业市场经营		51%	8,000	8,689.75	76.04	8,613.71	0.00	192.82
5	银亿永茂房产	房地产开发、经营;物业管理;室内外装潢工程的施工、设计;自有住房租赁		80%	20,000	94,338.96	75,571.53	18,767.43	0.00	-902.54
6	宁波新城置业	房地产开发、经营;物业服务;室内外装潢工程的设计、施工、自有房屋租赁		65%	8,000	86,717.15	79,037.76	7,679.39	0.00	-305.35
7	新港湾投资	旅游项目开发,房地产开发经营,物业服务,自有房屋租赁,项目投资的咨询、分析、策划与顾问。(以上项目凡涉及许可经营的凭许可证经营)		80%	30,000	30,000	0.00	30,000.00	0.00	0.00
8	宁波矮柳置业	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		72%	14,566	37,401.65	18,921.99	18,479.66	0.00	14,857.43
9	鲁家峙投资	实业投资,房地产开发,物业管理		67%	10,000	26,622.52	32,061.46	-5,438.94	0.00	-1,912.17
10	宁波富田置业	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。(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)		70%	3,000	73,860.12	71,289.55	2,570.57	0.00	-87.39
11	宁波恒瑞置业	房地产开发、经营;室内外装饰工程的施工、设计;物业服务;五金件、金属材料的批发、零售		70%	19,000	45,836.63	32,386.17	13,450.46	0.00	-149.54
12	余姚银亿百货	针纺织品、服装鞋帽、日用品、文化用品、体育用品及器材、机械设备、五金交电、家用电器、电子产品、通讯器材、计算机的软硬件及辅助设备、建材、百货、工艺品、家具、黄金珠宝首饰的批发、零售;电子器具与钟表修理;柜台、场地出租;广告服务;自营和代理货物和技术的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外;旧家电回收。		60%	1,000	1,293.34	901.49	391.85	1,086.23	-499.51
13	济州悦海堂	酒店度假村运营业;公寓酒店运营业;观光饭店业;销售设施业;Outlet运营业土产品销售业;房地产销售及租赁业;国内旅游业;海外旅游业;贸易业;建设业;造景业;土地运营业;与上述各项相关附属产业		50%	16,670	16,685.99	4,891.34	11,794.65	0.00	0.00
14	象山银亿房产	房地产开发经营;物业服务		73.86%	30,000	148,905.03	117,065.45	24,566.13	2,874.13	30,000.00
15	江北银亿房产	房地产开发、经营		51%	90,000	168,046.71	81,058.77	86,987.94	83,538.78	8,502.42

注:济州悦海堂的金额数量单位为"韩元"。

(1)宁波矮柳置业2014年净利润较上年同期增幅较大,主要系象山银亿分配利润所致;

(2)象山银亿2014年净利润较上年同期降幅较大,主要系金域华府尾盘交付减少所致。

(3)2015年上半年,公司将江北银亿房产49%的股权转让给宁波市新源物业管理有限公司。2014年度,江北银亿房产净利润较上年同期增幅较大,主要系钰鼎园项目交付达到收入确认条件所致;

(4)宁波莲彩科技和新港湾投资均取得营业执照,实际尚未出资。

总体而言,受行业景气度低迷影响,各子公司的收入均略有小幅下滑;总体而言,除上述子公司以外的其余子公司上述财务指标较2013年未有重大变动。

3、发行人主要联营企业基本情况

公司联营企业情况如下所示:

单位:万元

序号	联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例 直接	持股比例 间接	2014年总资产	2014年总负债	2014年所有者权益	2014年营业收入	2014年净利润
1	银亿永盛房产	宁波	房地产业	30%		24,424.19	23,151.83	1,272.36	7,991.38	1,316.88
2	余姚伊顿房产	余姚	房地产业		40%	65,032.02	42,706.12	22,325.90	9,303.95	2,123.81

注:总体而言,上述财务指标较2013年未有重大变动。

此外,公司持有宁波中元房地产开发有限公司20.00%股权,但公司未在对方单位的董事会中派有代表,且不参与宁波中元房地产开发有限公司财务和经营决策制定,故不存在重大影响。

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

(一)发行人控股股东情况

1、公司简介

控股股东:宁波银亿控股有限公司

法定代表人:张明海

注册资本:51,386万元

成立日期:2004年2月

注册地址:宁波市保税区发展大厦2809室

宁波银亿控股有限公司成立于2004年2月,注册资本51,386万元,由银亿集团有限公司投资,前身为宁波银源储运有限公司;2009年6月更名为宁波银亿控股有限公司。宁波银亿控股成立近十年来,坚持实行多元化的发展战略,逐步形成了房地产开发产业、资本投资、劳务服务等多个平台并重的产业布局。

截至2015年6月30日,宁波银亿控股持有公司股份数768,024,118股,占公司总股份数的89.41%。截至本募集说明书出具日,宁波银亿控股持有公司股份数568,024,118股,占公司总股份数的66.13%。

2、主要财务数据

宁波银亿控股2014年的财务报告经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(天健审〔2015〕5358号)。宁波银亿控股最近一年主要财务指标(合并报表统计口径)如下:

单位:万元

项目	2014年末/2014年度
总资产	2,954,637.54
总负债	2,438,707.49
净资产	515,930.05
营业收入	636,125.07
净利润	49,877.40
资产负债率	82.54%

3、股权结构

截至2015年6月30日,宁波银亿控股的股权结构如下:

单位:万元

股东姓名	出资方式	出资额	出资比例
银亿集团有限公司	货币	38,539.50	75%
宁波如升实业有限公司	货币	12,846.50	25%
合计		51,386.00	100%

4、所持公司股票被质押的情况

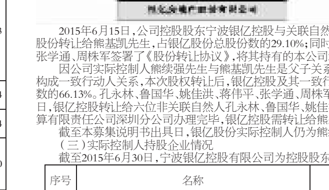
截至2015年6月30日,宁波银亿控股累计对外质押的发行人股份数为432,000,000股,占发行人总股份的50.29%。除上述披露的质押情况外,公司控股股东和实际控制人所持有的发行人股份不存在其他权利受限或争议的情况。

(二)发行人的实际控制人

发行人实际控制人为熊续强先生。

熊续强:男,1956年出生,硕士研究生,高级经济师,中国香港国籍。曾任宁波市委办公室秘书,宁波市乡镇企业局副局长,宁波罐头食品厂厂长,宁波银亿集团有限公司总经理。现任本公司董事长,银亿集团有限公司董事长、总裁,宁波康强电子股份有限公司董事,宁波市企业联合会、宁波市企业家协会、宁波市工业经济联合会常务副会长,宁波市慈善总会荣誉会长,宁波市工商联副主席,宁波市商会副会长。

截至本募集说明书出具日,熊续强间接持有银亿股份66.13%的股份。具体关系如下:



2015年6月15日,公司控股股东宁波银亿控股与关联自然人熊基凯先生签署了《股份转让协议》,将其持有的本公司25,000万股股份转让给熊基凯先生,占银亿股份总股份数的29.10%;同时,宁波银亿控股分别与非关联自然人孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军签署了《股份转让协议》,将其持有的本公司20,000万股股份转让给前述六方,占银亿股份总股份数的23.28%。

因公司实际控制人熊续强先生与熊基凯先生是父子关系,根据《上市公司收购管理办法》的有关规定,银亿控股与熊基凯先生构成一致行动人关系,本次股权转让后,银亿控股及其一致行动人熊基凯先生合计持有本公司568,024,118股股份,占本公司总股份数的66.13%。孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军六位非关联自然人之间不构成一致行动人关系。截至本核查报告出具日,银亿控股转让给六位非关联自然人孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军的股份变更登记手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕,银亿控股需转让给熊基凯先生的250,000,000股股份尚在办理过户过程中。

截至本募集说明书出具日,银亿股份实际控制人仍为熊续强先生。

(三)实际控制人持股企业情况

截至2015年6月30日,宁波银亿控股有限公司为控股股东,熊续强先生为公司的实际控制人,其主要投资的企业如下:

序号	名称	持股比例	注册资本(万元)	主营业务
1	宁波银亿控股有限公司	75%	51,386	仓储及劳务、投资银亿房地产股份有限公司
2	宁波银亿投资集团有限公司	98%	50,000	投资广西银亿科技冶炼有限公司等镍冶炼产业
3	宁波银亿物产集团有限公司	98%	50,000	投资浙江巨雄进出口有限公司等进出口及国内贸易行业
4	宁波银亿仓储有限公司	90%	500	仓储、房屋租赁
5	宁波新世纪装潢市场管理服务有限公司	100%	500	市场管理服务、市场设施租赁
6	宁波市中心农贸市场有限公司	90%	250	市场摊位出租经营、物业管理
7	银亿菲律宾投资控股集团有限公司	99.90%	2,846.29	矿产资源勘探、开采、销售和矿产品贸易
8	银亿印尼矿产投资集团有限公司	90%	200	矿产资源勘探、开采、销售和矿产品贸易

注:1、银亿菲律宾投资控股集团有限公司注册资本为2,846.29万比索

2、银亿印尼矿产投资集团有限公司注册资本为200万美元

(四)发行人控股股东及实际控制人信用情况

截至2015年6月末,公司控股股东和实际控制人信用记录良好,均未有过重大不良信用记录,不存在重大信用违约风险。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

(一)董事、监事及高管人员任职情况和资格

目前,公司本届董事会为第六届董事会,成员共9名,其中独立董事3名;本届监事会为第六届监事会,成员共5名,其中职工代表监事2名;高级管理人员共7名。上述人员任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至本募集说明书出具日,发行人董事、监事、高级管理人员的具体情况如下:

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日期
熊续强	董事长	男	58	2014年8月27日至今
张明海	副董事长	男	49	2014年8月27日至今
方宇	副董事长、执行总裁	女	44	2014年8月27日至今
王德银	董事、总裁	男	51	2014年8月27日至今
张杰	董事	男	42	2014年8月27日至今
吴希良	董事	男	50	2014年8月27日至今
邱妘	独立董事	女	51	2014年8月27日至今
贾生华	独立董事	男	52	2014年8月27日至今
郑如飞	独立董事	女	50	2014年8月27日至今
梁勇波	监事会主席	女	46	2014年8月27日至今
张保柱	监事	男	32	2014年8月27日至今
范剑峰	监事	男	45	2014年8月27日至今
刘江	职工监事	男	38	2014年8月27日至今
徐海江	职工监事	男	40	2014年8月27日至今
孙红	副总裁	女	47	2014年8月27日至今
王慧	副总裁	女	48	2014年8月27日至今
邹朝晖	副总裁	男	32	2014年8月27日至今
罗瑞华	董事会秘书	男	37	2014年8月27日至今
朱莹	财务总监	女	30	2014年8月27日至今

(二)董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

(1)董事(9人)

熊续强先生:男,1956年出生,硕士研究生,高级经济师,中国香港国籍。曾任宁波市委办公室秘书,宁波市乡镇企业局副局长,宁波罐头食品厂厂长,宁波银亿集团有限公司总经理。现任本公司董事长,银亿集团有限公司董事长、总裁,宁波康强电子股份有限公司董事,宁波市企业联合会、宁波市企业家协会、宁波市工业经济联合会常务副会长,宁波市慈善总会荣誉会长,宁波市工商联副主席,宁波市商会副会长。

张明海先生:男,1965年出生,硕士研究生,高级经济师,会计师,宁波市会计专家库成员,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波市金属材料总公司总经理助理兼财务部经理、副总经理,宁波银亿集团有限公司计财部经理、总经理助理、副总经理。现任本公司副董事长,银亿集团有限公司董事、副总裁,宁波银亿控股有限公司董事长。

方宇女士:女,1970年出生,硕士研究生,高级经济师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波罐头厂团委副书记,宁波银亿房地产开发有限公司办公室主任,宁波银亿物业管理有限公司总经理,宁波市中心农贸市场公司总经理,宁波银亿房地产有限公司常务副总经理。现任本公司副董事长、执行总裁,宁波银亿控股有限公司董事。

王德银先生:男,1963年出生,硕士研究生,高级会计师,中国国籍,无境外居留权。曾任浙江省安吉县物资局财务科科长、县煤气公司经理,局党委委员,浙江省物资开发总公司财务部经理、总经理助理,浙江省物产集团公司财务管理部部长、资金营运中心主任,宁波银亿房地产开发有限公司副总经理,本公司常务副总裁。现任本公司总裁。

张杰先生:男,1972年出生,中共党员,研究生文化程度,工商管理硕士,经济师。曾任北京兆维电子(集团)有限责任公司投资研究室主任,北京北科创业投资有限公司投资部经理,北京北科永丰科技发展有限公司总经理助理,北京市新技术应用研究所所长助理。现任北京科力新技术发展总公司总经理助理。

吴希良先生:男,1964年出生,硕士研究生,国家一级注册建筑师,享受国务院特殊津贴专家,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波市建筑设计研究院建筑师、主任建筑师、副总建筑师、总建筑师等职务,宁波银亿房地产开发有限公司总经理。现任宁波市城乡规划委员会专家委员,宁波中鼎建筑设计研究院董事长兼总建筑师。

邱妘女士:女,1963年出生,硕士研究生,会计学教授,硕士生导师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波大学商学院教师、会计系主任,宁波大学国际交流学院副院长、院长、书记,中国石化镇海炼油化工股份有限公司、宁波港股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事,宁波大学会计学教授、硕士生导师,宁波大学会计国际发展研究中心主任,宁波市会计学会副会长,宁波市税务学会常务理事,浙江省会计学会理事,中国会计学会理事,宁波慈星股份有限公司、荣安房地产股份有限公司、雅戈尔集团股份有限公司独立董事。

贾生华先生:男,1962年出生,博士研究生,教授,博士生导师,中国国籍,无境外居留权。曾任西北农业大学农业经济系教师,浙江大学管理学院教师,教授,工商管理系主任,MBA教育中心主任,副院长,浙江大学社会科学学部副主任,浙江佳力科技股份有限公司、广宇集团股份有限公司、浙江中大集团股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事,浙江大学房地产研究中心主任,浙江大学企业投资研究所所长,中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委员会成员,浙江省房地产业协会房地产研究分会副会长,浙江省高级经济师协会建筑与房地产专业委员会主任,绿城中国控股有限公司、荣安房地产股份有限公司、嘉凯城集团股份有限公司独立董事。

郑如飞女士:女,1964年出生,大学文化,毕业于北京大学法律系国际法专业,注册律师,中国国籍,无境外居留权。曾任职于宁波经济技术开发区管理委员会条法处,宁波市第一家合作律师事务所创始合作人,曾兼任浙江省律师协会常务理事,宁波市房地产协会法律专家组副主任、宁波市律师协会常务理事。现任本公司独立董事,浙江迪盛律师事务所设立人、主任,宁波市住房和城乡建设委员会物业招投标专家库成员、宁波仲裁委员会仲裁员。

(2)监事(5人)

梁勇波女士:女,1968年出生,大专学历,会计师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波市金属材料总公司财务科科长,宁波经济技术合作公司旅游分公司财务部副经理,宁波银亿金属材料公司财务部经理,宁波经济发展总公司总经理助理兼财务部经理,宁波银亿仓储有限公司副总经理,宁波银亿集团有限公司计财部经理、总裁助理,宁波银亿进出口有限公司副总经理。现任本公司监事,银亿集团有限公司总裁助理,贸易管理部经理,宁波银亿进出口有限公司董事长,宁波银亿控股有限公司监事。

张保柱先生:男,1982年出生,管理学博士,中国国籍,无境外居留权。现任本公司监事、银亿集团有限公司企业发展部经理。

范剑峰先生:男,1969年出生,大专学历,经济师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波宁建二公司施工员,宁波房地产总公司开发部经理助理,宁波华宁房地产公司开发部副经理,宁波银亿房地产开发有限公司前期部经理、总经理助理、副总经理,本公司副总裁。现任本公司监事。

徐海江先生:男,1976年出生,本科学历,工程师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波德威工程造价投资咨询公司助审、主审、部门经理助理、部门副经理,宁波银亿房地产开发有限公司成本部经理。现任本公司监事、成本合约中心总监。

刘江先生:男,1974年出生,硕士研究生,工程师,一级注册建筑师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波鄞州建筑设计院建筑师,浙江大学宁波理工学院讲师、建筑与环境艺术研究所副所长,宁波银亿房地产开发有限公司总师办主任助理,副主任。现任本公司监事、设计管理中心总监。

(3)高管人员(7人)

王德银先生:本公司总裁,详见董事简历。

方宇女士:本公司执行总裁,详见董事简历。

孙红女士:女,1967年出生,大专学历,高级工程师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波建工集团股份有限公司预算员,宁波三利房地产开发有限公司预算部经理,宁波银亿房地产开发有限公司成本部经理、副总经理。现任本公司副总裁,宁波市建设工程造价管理协会副会长。

王慧女士:女,1966年出生,硕士研究生,助理经济师,中国国籍,无境外居留权。曾任宁波金港置地有限公司销售部经理,宁波市交通房地产开发有限公司销售部经理,宁波银亿房地产开发有限公司销售部经理、总经理助理、副总经理。现任本公司副总裁。

邹朝晖先生:男,1982年出生,硕士研究生,中国国籍,无境外居留权。曾任平安证券有限责任公司投资银行事业部业务经理、高级经理、高级总监。现任本公司副总裁,宁波康强电子股份有限公司监事。

罗瑞华先生:男,1977年出生,硕士研究生,中国国籍,无境外居留权。曾任上海国懋财经金融咨询有限公司业务主管、中国华源集团有限公司副董事长秘书,上海华源制药股份有限公司董事会办公室副主任兼证券事务代表、江苏中天科技股份有限公司董事会秘书,上海世茂股份有限公司副总经理。现任本公司董事会秘书。

朱莹女士:女,1984年出生,本科学历,经济师,注册会计师,中国国籍,无境外居留权。曾任德勤华永会计事务所有限公司高级审计员,宁波银亿集团有限公司计财部会计,兼任宁波雄宇进出口有限公司财务部副经理。现任本公司财务总监。

(三)董事、监事及高级管理人员持有公司股份及债券情况

截至2015年6月30日,发行人董事、监事及高级管理人员持有公司股份及债券情况如下,且公司未曾发行过债券,不存在董事、监事及高级管理人员持有公司债券情况。

董事、监事及高级管理人员薪酬及持有公司股份情况如下所示:

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	是否从股东单位获得报酬	持有公司股份数量(股)
熊续强	董事长	男	58	现任	是	768,024,118 (通过宁波银亿间接持股)
张明海	副董事长	男	49	现任	是	0
方宇	副董事长兼执行总裁	女	44	现任	是	0
王德银	董事兼总裁	男	51	现任	否	0
张杰	董事	男	42	现任	否	0
吴希良	董事	男	50	现任	否	0
邱妘	独立董事	女	51	现任	否	0
贾生华	独立董事	男	52	现任	否	0
郑如飞	独立董事	女	50	现任	否	0
梁勇波	监事	女	46	现任	是	0
张保柱	监事	男	32	现任	是	0
范剑峰	监事	男	45	现任	否	0
徐海江	职工监事	男	38	现任	否	0
刘江	职工监事	男	40	现任	否	0
孙红	副总裁	女	47	现任	否	0
王慧	副总裁	女	48	现任	否	0
邹朝晖	副总裁	男	32	现任	否	0
罗瑞华	董秘	男	37	现任	否	0
朱莹	财务总监	女	30	现任	否	0

注:2015年6月15日,公司控股股东宁波银亿控股与关联自然人熊基凯先生签署了《股份转让协议》,将其持有的公司25,000万股股份转让给熊基凯先生,占银亿股份总股份数的29.10%;同时,宁波银亿控股分别与非关联自然人孔永林、鲁国华、姚佳洪、蒋伟平、张学通、周林军签署了《股份转让协议》,将其持有的公司20,000万股股份转让给前述六方,占银亿股份总股份数的23.28%。

截至2015年6月30日,上述股权转让事宜尚在办理过户过程中。

六、公司治理及其运行情况

(一)公司治理结构概述

发行人按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规则》以及《上市公司章程指引》等法律法规的要求,设立了股东大会、董事会、监事会以及其他相关经营管理机构,建立健全了发行人法人治理结构。发行人股东大会、董事会、监事会的建立健全及具体运行情况如下所示:

1、股东大会制度的建立健全及运行情况

公司根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《上市公司规范运作指引》、《银亿房地产股份有限公司章程》的相关规定执行股东大会的召集、召开、审议和表决等程序,披露股东大会决议及执行情况。同时,公司还邀请律师出席股东大会,对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证,并出具法律意见书,保证了股东大会的合法有效。

2、董事会制度的建立健全及运行情况

公司设立董事会,对股东大会负责。董事会由9名董事组成,其中独立董事3名,其人数及人员构成符合当前有关法律、法规的要求;公司董事会下设审计、战略、提名、薪酬与考核四个专业委员会,其主任委员全部由独立董事担任,成员配备合理。近三年及一期,公司董事会按照《公司法》、《公司章程》等规定运作。

3、监事会制度的建立健全及运行情况

公司设立监事会,对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。监事会由3名股东监事和2名职工监事组成,其人数和人员构成符合法律、法规的要求。近三年及一期,公司监事会按照《公司法》、《公司章程》等规定运作。

(二)发行人内部组织架构设置情况

根据《公司法》等有关法律法规,发行人制定了章程,设立了董事会,建立了公司的组织机构。发行人下设总裁办、行政管理中心、人力资源中心、财务管理中心、战略投资中心、成本合约中心、运营管理中心、设计管理中心、证券部、法律部等职能部门。主要职能部室的主要职责简介如下表所示:

序号	部门	主要职能
1	董事会	董事会日常事务;政府管理部门与证券监管机构的沟通和联络;信息披露;投资者关系协调;股东大会、董事会及其专业委员会会议筹备及相关工作;发展战略研究;重大项目的投资、企业并购、合资、出售方案编报与运作;证券投资与管理;企业法律事务。
2	总裁室	主持公司的经营管理工作,并向董事会报告工作
3	行政管理中心	文秘管理;资质证照管理;档案、合同管理;后勤管理;公共关系;会议服务;管理标准化体系建设与持续优化;组织管理;流程管理;体系建设;流程管理体系实施监控;信息系统规划;信息系统管理;网络管理。
4	人力资源中心	人力资源规划;职位管理;招聘管理;人员异动管理;培训管理;晋升管理;绩效管理;薪酬福利管理;员工关系管理;企业文化建设。
5	财务管理中心	财务制度和会计核算体系的建立和完善;全面预算管理;项目投资分析;会计核算;资金管理;融资管理;长短期投资管理;税务管理;固定资产账务管理;财务分析;财务信息化管理;印章及档案管理。
6	战略投资中心	战略研究;战略规划;战略实施及评估;投资拓展体系建设;投资规划;土地信息收集;项目拓展;对城市公司的项目拓展管理;前期配套支持与监督。
7	成本合约中心	成本合约体系建设;成本策划及目标成本管理;动态成本管理;预结算管理;成本分析及成本信息库管理;成本管理软件平台建设;战略采购配合;采购策划与招标管理;战略采购;合同管理;材料设备研究;供应商管理平台建设;履约评估;满意度调查;采购价格信息管理;资金计划;付款审核。
8	运营管理中心	公司计划管理;项目运营管理;项目后评估管理;信息报表与关键成果管理;知识管理;决策会议管理;工程策划;工程技术研究与规范;工程管理制度建设;工程质量监督;工程进度监督;安全文明施工监督。
9	营销管理中心	体系建设;品牌管理;媒体资源研究;市场分析与客户模型研究;项目定位;营销策划推广;销售管理;销售软件管理;广告管理;客户关系管理;客户承诺与风险管理;客户满意度研究;客户投诉与危机管理;物业管理对接;商业地产市场研究;商业项目前期论证参与;商业策划;商业资源管理;招商管理;商业运营管理。
10	产品研发中心	产品研发;工作规划;产品规划;标准化产品研发与推广。
11	设计管理中心	设计管理体系建设;设计单位管理;项目可研阶段产品策划;概念设计管理;方案设计管理;施工图设计管理;设计变更管理;设计成本控制;材料选型定板管理;设计档案管理;协调配合。
12	法务部	法律政策研究;法律服务;合同审查与监督管理;法律纠纷处理;城市公司法律事务;内部控制审计;财务审计;工程审计;专项审计。
13	证券部	投资者关系;信息披露;董事会、监事会、股东大会的组织;息采集和监控;资本运作。
14	物业管理中心	市场调研/政策研究;产品/服务研发、创新;新业务开发/拓展;品牌推广策划;组织建设;业务管控/考评;体系/品牌管理、维护;员工/客户满意度策划、调查。
15	资产管理部	资产清理、盘点;资产登记制度;资产相关权证的保管。

(三)发行人合法合规经营情况

最近三年及一期,发行人未有因重大违法违规行为而受到处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

(四)发行人的独立性情况

发行人具有独立完整的业务、独立面向市场自主经营的能力,在以下方面均与控股股东宁波银亿控股实现了分开:

1、业务独立性

发行人主要从事房地产开发、经营,商品房销售(凭资质证经营);物业管理,装饰装修,房屋租赁;园林绿化(凭资质证经营);建筑材料及装潢材料的批发、零售;项目投资、兴办实业(具体项目、实业另行申报)。发行人可全权决定并独立经营自身业务。发行人持有从事上述业务的一切必要相关证照,并拥有足够的资金、设备及员工,以独立经营各项业务。宁波银亿控股经营范围:金属材料、装潢材料、化工原料(除化学危险品)、电子器材的批发;国内陆路、水路、航空货运代理;国际陆路、水路、航空货运代理;普通货物仓储;普通货物装卸、搬运、整理服务;装卸设备、机械设备的租赁;保洁服务;实业投资。宁波银亿控股从事的业务范围与发行人从事的业务范围不存在交叉重叠的情况。

2、资产独立性

发行人拥有独立完整的资产,与宁波银亿控股的资产完全分离。发行人与宁波银亿控股之间的资产产权关系清晰,发行人的资产完全独立于宁波银亿控股。发行人目前没有以资产和权益为宁波银亿控股及其控制的其他企业提供担保的情形,也不存在宁波银亿控股违规占用发行人资金、资产及其他资源的情况。

3、人员独立性

发行人员工均由发行人独立聘用;发行人自主制定薪酬制度,独立发放薪金。发行人独立招聘员工,与员工签订劳动合同,并设有独立的劳动、人事、工资管理体系。发行人的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》规定的程序产生。

发行人除两位副董事长兼任宁波银亿控股董事长、董事,监事会主席兼任宁波银亿控股监事外,其总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均未在宁波银亿控股担任其他职务,未在宁波银亿控股及其控制的其他企业领薪;发行人的财务人员未有在宁波银亿控股及其控制的其他企业中兼职。

此外,发行人董事会共拥有9名董事,其中包括3名独立董事,可以保证发行人及发行人股东的利益能够得到有效保护。

4、财务独立性

发行人设立了独立的财务部门,配备了独立的财务人员,建立了独立的财务核算体系和财务管理制度。发行人按照公司章程规定独立进行财务决策,具备独立的会计账簿,不存在宁波银亿控股干预发行人资金使用的情况。发行人在银行单独开立账户,不存在与宁波银亿控股共用银行账户的情况。发行人作为独立纳税人,依法独立纳税,不存在与宁波银亿控股混合纳税的现象。

5、机构独立性

发行人按照公司章程和相关法律法规建立了股东大会、董事会及其下属专业委员会、监事会、经营管理层等权力、决策、监督及经营管理机构,明确了各机构的职权范围,建立了有效的法人治理结构。发行人已建立了一套适应公司发展需要的组织结构,组织机构健全完整,运作正常有序,能独立行使经营管理职权。

发行人的生产经营、办公机构与控股股东及其控制的其他企业分开,不存在混合经营的状况。

(五)发行人资金占用情况

最近三年及一期,发行人不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形,不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

七、公司主营业务情况

(一)发行人的主营业务简介

银亿股份是在深圳证券交易所上市的专业房地产开发公司,公司经营范围主要包括:房地产开发、经营,商品房销售(凭资质证经营);物业管理,装饰装修;房屋租赁;园林绿化(凭资质证经营);建筑材料及装潢材料的批发、零售、项目投资、兴办实业(具体项目、实业另行申报)。

公司拥有国家一级房地产开发资质,经营业务以商品住宅的开发与销售为主,公司产品主要定位于城市居民的刚需住房和改善型住房,具有二十余年的房地产开发经验。截至本募集说明书出具日,公司已累计竣工交付总面积达500多万平方米,累计为5万多户业主提供了各类优质物业及服务。公司住宅地产开发区域以宁波为核心,并已布局上海、南京、沈阳、南昌等多个一、二线城市。近年来公司亦开始介入旅游地产领域,并尝试海外扩张,目前公司在韩国济州岛以及新疆博湖县已布局旅游地产项目。

除房产开发销售的主业以外,公司还涉足住宅和商业产品线的物业管理、营销推广、招商运营等领域,分别由子公司银亿物业、银策销代和银隆商业从事以上房地产延伸领域。

(二)发行人行业主管部门及监管体制

根据中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订)及国家统计局《国民经济行业分类(GB/T 4754-2011)》,公司属于房地产业(行业代码:K70)。

我国房地产行业的主管部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、国家发改委及商务部等。其中,国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准和规范,管理全国商品房的销售工作;国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定;国家发改委主要负责拟订并组织实施国民经济和社会发展战略、中长期规划和年度计划,监测宏观经济和社会发展态势;商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

中国房地产行业协会主要负责行业自律,为社会和会员企业提供服务,促进行业结构调整和企业重组,推动横向经济联合与协作等。

(三)发行人所处行业基本情况

1、全国经济概览

根据国家统计局初步核算,2015年上半年中国实现国内生产总值(GDP)314,178.20亿元,同比增长7%,增速创下2009年1季度以来的季度新低。总体来看,中国宏观经济增速继续放缓,投资对经济增长的拉动作用趋于减弱,经济面临一定的下行压力。

今年以来,国内经济结构仍处于深层次调整过程中,传统行业需求下降,产能过剩,经济效益下滑等问题较为突出,产业升级压力较大。2015年1-6月,全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长6.3%,增幅较上年同期回落2.5个百分点;同期,全国全社会用电量累计26,624亿千瓦时,同比增长1.3%,与去年同期的5.3%相比回落了4个百分点。2015年6月,全国工业生产者价格指数(PPI)同比下降4.81%,已持续40个月同比负增长,降幅有所扩大。

2015年1-6月,全国固定资产投资及房地产开发投资同比名义增长11.4%和4.6%,增幅分别较2014年同期回落5.9个百分点和9.5个百分点,投资增长的显著放缓对宏观经济产生较大负面影响。

2015年上半年,国内消费市场总体表现相对稳定,对外贸易进出口形势逐季好转。2015年1-6月,我国社会消费品零售总额同比名义增长10.4%,比去年同期回落2个百分点。据海关统计,2015年上半年,我国进出口总值11.53万亿元人民币,比去年同期下降6.9%。其中,出口6.57万亿元,增长0.9%;进口4.96万亿元,下降15.5%;贸易顺差1.61万亿元,扩大1.5倍。但主要发达经济体和其他新兴市场国家经济增长仍然乏力,未来我国外需形势仍不乐观,国内消费对经济增长的拉动作用将继续增强。

在"稳增长、调结构、促改革"的经济发展思路下,2014年以来,中央政府通过推进棚户区改造、铁路等基建建设、结构性减税和扩大财政支出等措施,加大了财政政策实施力度。

城镇化是保持经济持续健康发展、加快产业结构转型升级的重要抓手。2014年3月国务院出台了《国家新型城镇化发展规划(2014-2020)》,明确了未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务。预计未来中国围绕推进城镇化的相关配套措施会陆续出台,同时中央政府将继续发展完善促进基础设施建设和房地产市场健康发展的长效机制,以加强基础设施和房地产投资对经济增长的拉动作用。

近一年多来,国内资源价格、房地产价格、劳动力成本上涨等要素影响趋于减弱,通货膨胀压力有所缓解。2015年6月,全国居民消费价格同比上涨1.39%。2014年2季度以来,中国人民银行先后下调了县域农村商业银行、县域农村合作银行以及部分商业银行的存款准备金率,货币政策总体仍保持稳健。2015年上半年,我国社会融资规模增量为8.81万亿元,比去年同期少1.46万亿元。中国人民银行2015年7月14日发布的《2015年上半年金融统计数据报告》显示,2015年6月末,我国广义货币(M2)余额133.34万亿元,同比增长11.8%,狭义货币(M1)余额35.61万亿元,同比增长4.3%。预计未来中央银行将灵活运用多种货币政策工具,保持适度流动性,降低存款准备金率及基准利率的可能性有所增大。

综合分析,预计2015下半年中国政府将继续推进积极的财政政策,货币政策稳中偏松,宏观经济增长有望企稳筑底、保持在合理的运行区间。

2、房地产行业概况

房地产行业是国民经济的基础性行业之一,与建筑、建材、工程机械等60余个行业密切相关,属于周期性行业,在国民经济中具有重要地位。随着城镇住房制度改革的深化,个人住房消费成为市场主体,我国房地产行业进入快速发展阶段。根据国家统计局统计,2001-2013年我国房地产开发投资年均复合增长率21.47%,占全社会固定资产投资比例始终保持在15%以上。

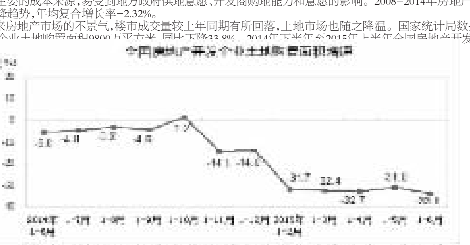
房地产行业具有强烈的周期性,与宏观经济的相关性明显。在国际经济形势恶化和国内经济增长放缓的背景下,2008年下半年中国的房地产行业景气度迅速下滑,2009年随着国家宏观调控政策的有效实施,房地产行业景气度触底反弹。2010-2012年随着我国经济的放缓与政策调控,房地产行业景气度又有所放缓。2013年随着国家政策思路和管理方式的转变,房地产市场有所回暖。但2014年以来,随着我国政府对房地产行业调控政策的推进,住房金融支持的减弱,以及人口结构的变化,我国房地产行业的需求和供给出现不稳定状态,行业发展环境趋于复杂,行业景气度呈下降趋势。2008年-2015年上半年GDP累计同比和国房景气指数如下所示:

资料来源:Wind资讯、招商证券分析

(1)土地供应

土地是房地产主要的成本来源,易受到地方政府供地意愿、开发商购地能力和意愿的影响。2008-2014年房地产行业土地购置面积总体呈波动下降趋势,年均复合增长率-2.32%。

随着2014年以来房地产市场的不景气,楼市成交量较上年同期有所回落,土地市场也随之降温。国家统计局数据显示,2015年1-6月,房地产开发企业土地购置面积9800万平方米,同比下降33.8%。2014年下半年至2015年上半年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况如下:

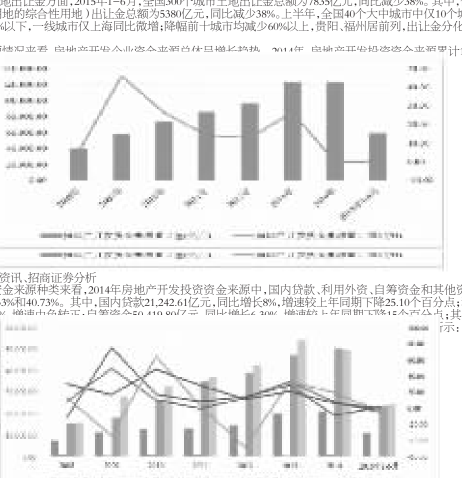


资料来源:国家统计局网站

中国指数研究院7月1日发布《中国300城市土地市场交易情报(2015年1-6月)》显示:①土地供应方面,2015年1-6月,全国300个城市共推出土地13,745宗,同比减少22%;推出土地面积47,372万平方米,同比减少29%。其中,住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)3,938宗,同比减少27%;推出土地面积15,075万平方米,同比减少40%。②成交量方面,2015年1-6月,全国300个城市共成交土地9,567宗,同比减少35%;成交面积33,362万平方米,同比减少40%。其中,住宅用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)2,585宗,同比减少41%;成交面积10,633万平方米,同比减少47%。③土地溢价率方面,2015年1-6月,全国300个城市土地平均溢价率10%,较去年同期下降2个百分点;其中住宅用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)平均溢价率13%,与去年同期持平。④土地出让金方面,2015年1-6月,全国300个城市土地出让金总额为7835亿元,同比减少38%。其中,住宅用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)出让金总额为5380亿元,同比减少38%。上半年,全国40个大中城市中仅10个城市出让金同比增加,且增幅多在30%以下,一线城市仅上海同比微增;降幅前十城市均减少60%以上,贵阳、福州居前列,出让金分化现象明显。

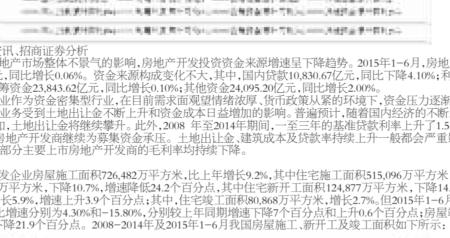
(2)资金来源

从开发资金来源情况来看,房地产开发企业资金来源总体呈增长趋势。2014年,房地产开发投资资金来源累计121,991.48亿元,同比下降0.10%,增



资料来源:Wind资讯、招商证券分析

从房地产开发资金来源种类来看,2014年房地产开发投资资金来源中,国内贷款、利用外资、自筹资金和其他资金的占比分别为17.41%、0.52%、41.33%和40.73%。其中,国内贷款21,242.61亿元,同比增长8%,增速较上年同期下降25.10个百分点;利用外资639.26亿元,同比增长19.70%,增速由负转正;自筹资金50,419.80亿元,同比增长6.30%,增速较上年同期下降15个百分点;其他资金49689.81亿元,同比下降8.8%……所示:



资料来源:Wind资讯、招商证券分析

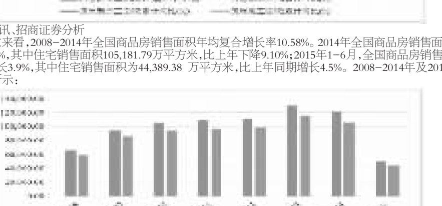
2015年以来,受房地产市场整体不景气的影响,房地产开发投资资金来源增速呈下降趋势。2015年1-6月,房地产开发投资资金来源累计58,947.98亿元,同比增长0.06%。资金来源构成变化不大,其中,国内贷款10,830.67亿元,同比增长4.10%;利用外资178.50亿元,同比下降3.90%;自筹资金23,843.62亿元,同比增长0.10%;其他资金24,095.20亿元,同比增长2.00%。

总体来看,房地产业作为资金密集型行业,在目前需求面观望情绪浓厚、货币政策从紧的环境下,资金压力逐渐凸显。

近年,房地产开发业务受到土地出让金不断上升和资金成本日益增加的影响。普遍预计,随着国内经济的不断发展和拆迁及重新安置的成本不断增加,土地出让金将继续攀升。此外,2008 年至2014年期间,一至三年的基准贷款利率上升了1.56个百分点,不断上升的贷款利率将令房地产开发商继续为募集资金承压。土地出让金、建筑成本及贷款率持续上升一般都会严重影响房地产发展营运,因此过去几年大部分主要上市房地产开发商的毛利率均持续下降。

(3)市场供需

2014年,房地产开发企业房屋施工面积726,482万平方米,比上年增长9.2%,其中住宅施工面积515,096万平方米,增长5.9%;房屋新开工面积179,592.49万平方米,下降10.7%,增速降低24.2个百分点,其中住宅新开工面积124,877万平方米,下降14.4%;房屋竣工面积107,459万平方米,增长5.9%,增速上升3.9个百分点;其中,住宅竣工面积80,868万平方米,增长2.7%。但2015年1-6月,房屋施工面积和房屋新开工面积同比增速分别为4.30%和-15.80%,分别较上年同期增速下降7个百分点和上升0.6个百分点;房屋竣工面积同比下降13.8%,较上年同期下降21.9个百分点。2008-2014年及2015年1-6月我国房屋施工、新开工及竣工面积如下所示:



资料来源:Wind资讯、招商证券分析

从商品房市场需求来看,2008-2014年全国商品房销售面积年均复合增长率10.58%。2014年全国商品房销售面积120,648.54万平方米,比2013年下降7.6%,其中住宅销售面积105,181.79万平方米,比上年下降9.10%;2015年1-6月,全国商品房销售面积50,263.64 万平方米,比上年同期增长3.9%,其中住宅销售面积为44,389.38 万平方米,比上年同期增长4.5%。2008-2014年及2015年1-6月商品房及住宅销售面积如下所示:

资料来源:Wind资讯、招商证券分析

从供需比例来看,2014年,房屋竣工面积增速高于销售面积增速,竣工面积/销售面积上升为0.89,存在即期的供求矛盾;反映市场短期供求水平的施工面积/销售面积由2012年的5.15上升为6.02,反映市场中期供求水平的新开工面积/销售面积下降为1.49。2015年1-6月,即期及短期供求矛盾较上年同期有所缓解,其中,房屋竣工面积/销售面积为0.65,较上年同期下降0.13;施工面积/销售面积为12.68,较上年同期下降0.04;新开工面积/销售面积为1.34,较上年同期下降0.31。2008-2014年及2015年1-6月全国商品房供需相关指标如下所示:

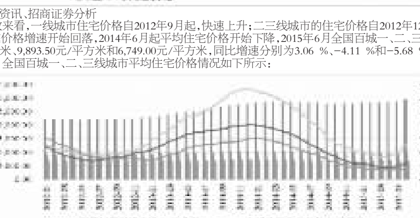
单位:倍

年份	竣工面积/销售面积	施工面积/销售面积	新开工面积/销售面积
2008年	1.01	4.29	1.55
2009年	0.77	3.38	1.23
2010年	0.75	3.87	1.56
2011年	0.85	4.63	1.75
2012年	0.89	5.15	1.59
2013年	0.78	5.10	1.54
2014年	0.89	6.02	1.49
2015年1-6月	0.66	12.68	1.34

资料来源:Wind资讯、招商证券分析

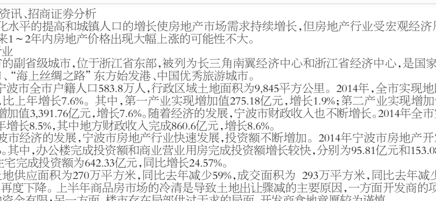
(4)销售价格

从市场价格来看,2008-2013年我国商品房平均销售价格年均复合增长率为8.97%。受供需失衡影响,2009年房价出现快速上涨,全国商品房平均销售价格为4,681.04元/平方米,较2008年涨幅达23.19%,为2001年以来最高;2010年-2013年,我国政府加强了宏观调控,货币政策逐渐紧缩,并出台了限购、限价等政策,商品房平均销售价格增速明显放缓。2008-2013年商品房平均销售价格如下所示:



资料来源:Wind资讯、招商证券分析

从百城价格指数来看,一线城市住宅价格自2012年9月起,快速上升;二三线城市的住宅价格自2012年12月起也呈上升趋势。但2014年初起平均住宅价格增速开始回落,2014年6月起平均住宅价格开始下降,2015年6月全国百城一、二、三线城市平均住宅价格分别为29,516.25 /平方米、9,893.50元/平方米和6,749.00元/平方米,同比增速分别为3.06 %、-4.11 %和-5.68 %,一二三线城市平均住宅价格呈下降趋势。全国百城一、二、三线城市平均住宅价格情况如下所示:



资料来源:Wind资讯、招商证券分析

总体来看,城镇化水平的提高和城镇人口的增长使房地产市场需求持续增长,但房地产行业受宏观经济周期性和国家相关调控政策影响较大,未来1~2年内房地产价格出现大幅上涨的可能性不大。

3、宁波房地产行业

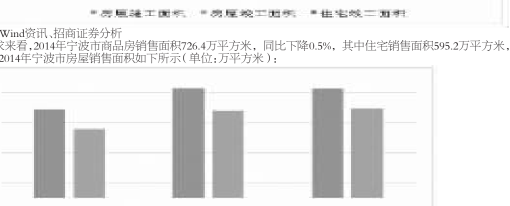
宁波市是浙江省的副省级城市,位于浙江省东部,被列为长三角南翼经济中心和浙江省经济中心,是国家历史文化名城、中国大运河最南端出海口、"海上丝绸之路"东方始发港、中国优秀旅游城市。

截至2014年末,宁波市全市户籍人口583.8万人,行政区域土地面积为9,845平方公里。2014年,全市实现地区生产总值7,602.5亿元,按可比价格计算,比上年增长7.6%。其中,第一产业实现增加值275.18亿元,增长1.9%;第二产业实现增加值3,935.57亿元,增长7.9%;第三产业实现增加值3,391.76亿元,增长7.6%。随着经济的发展,宁波市财政收入也不断增长。2014年全市完成公共财政预算收入1,790.9亿元,比上年增长8.5%,其中地方财政收入完成860.6亿元,增长8.6%。

近年来,随着宁波市经济的发展,宁波市房地产行业快速发展,投资额不断增加。2014年宁波市房地产开发完成投资额1,328.1亿元,同比增长18.2%。其中,办公楼完成投资额和商业营业用房完成投资额增长较快,分别为95.81亿元和153.08亿元,较上年分别增长43.63%和39.12%;住宅完成投资额为642.33亿元,同比增长24.57%。

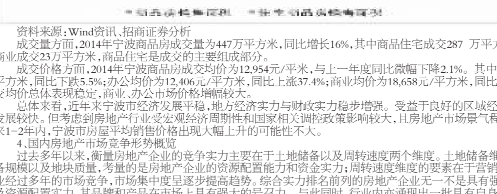
2014年宁波市土地供应面积为270万平方米,同比去年减少59%,成交面积为 293万平方米,同比去年减少53%,土地流标率为1.16%,流标率较去年再度下降。上半年商品房市场的冷清是导致土地出让骤减的主要原因,一方面开发商的项目资金回流缓慢,能用于增加土地储备的资金有限;另一方面,楼市存在局部供过于求的局面,开发商拿地意愿较为谨慎。

从主要供应指标上来看,2014年宁波市房地产开发投资完成1,328.1亿元,比上年增长18.3%,住宅施工面积3,950.8万平方米,同比增长8.9%;房屋竣工面积1,271.1万平方米,同比增长46.5%,其中住宅712.2万平方米,同比增长54.0%。2014年宁波商品房供应量为679万平方米,同比增加 21%,年度供应量刷新纪录达近几年最高值。分物业类型来看,2014年全年商品住宅新增供应513万平方米,办公新增供应48万平方米,商业新增供应64万平方米,商品住宅供应占据绝对主导地位。商品住宅供应量持续放大,开发商"以价换量"以及政策利好是助推住宅市场升温的关键因素,年内多个刚需大盘低价入市获得热销,部分商品质改善楼盘因其产品特性亦受到高端客户青睐,在政策利好的背景下,部分市场需要被激活,市场去化量因此不断攀升。2012年-2014年宁波市房屋施工竣工面积如下所示(单位:万平方米):



资料来源:Wind资讯、招商证券分析

从市场需求来看,2014年宁波市商品房销售面积726.4万平方米, 同比下降0.5%, 其中住宅销售面积595.2万平方米, 同比增长2.3%。2012年-2014年宁波市房屋销售面积如下所示(单位:万平方米):



资料来源:Wind资讯、招商证券分析

成交量方面,2014年宁波商品房成交量为447万平方米,同比增长16%,其中商品住宅成交287 万平方米,办公成交16万平方米,商业成交23万平方米,商品住宅是成交的主要组成部分。

成交价格方面,2014年宁波商品房成交均价为12,954元/平米,与上一年度同比微幅下降2.1%。其中商品住宅均价为13,152 元/平方米,同比下跌5.5%;办公均价为12,406元/平方米,同比上涨37.4%;商业均价为18,658元/平方米,同比上涨12%。2014年商品房成交均价总体表现稳定,商业、办公市场价格增幅较大。

总体来看,近年来宁波市经济发展平稳,地方经济实力与财政实力稳步增强。受益于良好的区域经济环境,宁波市房地产行业发展较快。但考虑到房地产行业受宏观经济周期性和国家相关调控政策影响较大,且房地产市场景气程度近年来有所下降,预计未来1-2年内,宁波市房屋平均住宅价格出现大幅上升的可能性不大。

4、国内房地产市场竞争形势概览

过去多年以来,衡量房地产企业的竞争实力主要在于土地储备以及周转速度两个维度。土地储备维度的要素在于拿地成本、储备规模以及地块质量,考量的是房地产企业的资源配置能力和资金实力;周转速度维度的要素在于营销能力和融资能力。房地产行业经过多年的市场竞争,市场集中度呈逐步提高趋势。综合实力排名前列的房地产企业无一不是具有强大的资金实力、营销实力以及资源配置实力,其品牌和产品在市场上具有强大的号召力。与此同时,行业内亦涌现出一批具有自身特色,展现出独特竞争力的企业。主要表现为,在区域内具有较强资源配置实力的区域性龙头房地产企业,以及具有产品特征、营销实力较强的细分市场龙头企业。大型综合性地产开发商和中型特色型地产开发商市场份额逐步提高是行业未来发展趋势。

(四)发行人面临的主要竞争情况

(下转B7版)