（接B6版）

1、发行人在行业中的地位

银亿房地产股份有限公司属于中国500强企业——银亿集团的控股企业，是深交所上市的专业房地产开发公司。截至本募集说明书出具日，公司已连续12年上榜由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家科研机构共同评选出的中国房地产百强榜单，并连续10年名列由《浙江日报》和全国房地产商会联盟、中国主流报刊影视媒体宜传联盟联合评选出的浙江省住宅产业十大领军企业。公司以稳健的经营策略和优质的产品质量，在国内房地产行业内屡获殊荣，如：“2015中国房地产百强企业——百强之星”、“2014年中国区域房地产公司品牌价值TOP10”、“2013-2014中国房地产年度社会责任感企业”等。

公司坚持“立足宁波，跨区域发展”的经营战略，深耕区域市场，优化产品结构，加大土地储备，努力实现精细化管理为目标，力争成为具有可持续发展能力的大型房地产公司。

公司重视产品创新，形成了商品住宅、中高档公寓、甲级办公写字楼和大型城市综合体等完整的产品线，已形成了以世纪城、外滩花园、金陵尚府等为代表的城市中心-中高档公寓系列；以清泉花园、上上城等为代表的新兴城区型综合住宅区系列；以外滩大厦、时代广场等为代表的甲级办公写字楼系列；以环球中心、海尚广场等为代表的城市综合体系列以及以阳光城、万万城为代表的大型社区系列。

公司作为立足宁波本土的区域性龙头房地产企业，经过20余年的发展壮大，不断扩大业务布局，目前已成为全国具有一定影响力的专业房地产开发企业。公司秉持“创亿生活，筑就梦想”的品牌理念，致力于打造优质、精品、创新的住宅产品，创造和谐美好的人居环境。自2004年以来，公司连续12年上榜中国房地产百强企业；连续10年名列浙江省住宅产业十大领军企业。

2、发行人的竞争优势

（1）丰富的房地产开发经验与产品创新能力

公司作为专业房地产开发企业，拥有国家一级房地产开发资质。公司以宁波为总部，不断扩大业务布局，经过20余年的发展壮大，累计房地产竣工交付总面积达500多万平方米，累计为5万多位业主提供了各类优质物业。公司重视产品创新，形成了商品住宅、中高档公寓、甲级办公写字楼和大型城市综合体等完整的产品线。公司产品得到了众多消费者的认可，多次荣获全国性奖项与荣誉。

（2）标准高效的项目管理体系

经过多年的摸索与发展，公司逐步实现了战略、设计、成本、运营、营销、工程、售后等各专业线的标准化管理体系，并导入ERP管理系统，通过信息化手段实现了管理标准化体系在项目开发全过程中的有效实施，构建了合理高效的项目管控体系。

（3）良好的区位优势与品牌效应

公司是立足宁波本土的区域性龙头房地产开发企业，银亿品牌在区域内具有很高的知名度与美誉。公司成功开发过宁波区域内多个地标性建筑，以及区域内多个具有行业里程碑意义的商业住宅项目。目前宁波市正凭借良好的区位优势，成为国家大力发展海洋经济的先发地区，公司未来也将受益于这一国家战略，迎来新一轮发展期。银亿品牌目前已经在全国建立了一定知名度与行业地位，开发区域涉及上海、南京、南昌、舟山等长三角城市群及沈阳、大庆等环渤海湾城市群等十多个一、二线城市。公司是具有区域优势、品牌特色的优质房地产企业。

（4）初步完成全国性布局，具备较强的可持续发展能力

近年来，公司采取稳步扩张、逐渐布局的策略，经营区域从宁波市场走向全国。目前公司开发区域涉及上海、南京、南昌、舟山等长三角城市群及沈阳、大庆等环渤海湾城市群等十多个一、二线城市。为了在沪深证券交易所上市公司，随着房地产企业融资政策逐步放开，未来公司能够与资本市场更深层次的对接，资金实力有望不断增强，公司具备较强的可持续发展能力。

（5）土地成本优势

发行人获取土地较为审慎，对项目预期收益率有着严格要求，近年来公司的土地取得成本相对较低。公司依靠在宁波市场长期的精耕细作，在本区域具有一定成本优势；在沈阳、南昌等区域的项目土地获取时间较早，获得土地成本较低；在上海等一线城市公司采取合作开发模式较多，进而能较好的控制土地成本。良好的土地成本控制增强了发行未来的盈利能力以及抗风险能力。

3、公司未来发展规划

为了落实公司总体战略规划，践行发展目标，本着简约、明确、切实可行的原则，公司正大力推行六大战略：

（1）立足宁波市，聚焦长三角，布局四大区域，拓展海外市场，实施“聚焦深耕的市场战略”

房地产开发是公司的核心主业。尽管房地产市场“黄金十年”已经过去，但房地产业依然是我国国民经济的重要支柱产业，未来仍然有着很大的市场发展空间。但公司面临的市场竞争亦越来越激烈。同时，不同区域、不同等级城市的房地产市场形势和竞争格局也正在发生着较大变化——公司必须做好前瞻性的市场布局，避开结构性市场泡沫，避免犯市场判断错误和市局错误。

通过对房地产市场的研究分析，结合公司的资源和能力状况，公司在房地产开发市场业务上的总体战略规划是实施“聚焦深耕的市场战略”，核心内容是“立足宁波市，聚焦长三角，布局四大区域，拓展海外市场”。

①立足宁波市（全市范围内）；持续保持“前三甲”（包括本地和外地进甬企业）；宁波区域年度销售额占公司年度销售额的比例不低于25%。

②聚焦长三角，2015年实现在沪宁杭三个中心城市的全面布局，使公司在长三角地区的年度销售额占公司年度销售额的比例不低于50%。在浙江省保持在本省企业年度销售额前五之列；平均每年以新进入一个省内城市的速度进行省域深耕。

③布局全国四大区：2015年实现全国四大区（长三角、环渤海、中西部、东北地区）布局，到2016年四个区域的市场结构（区域销售额占比）分别达到45-50%、20%、15%和10%（浮动区间±5%）；

④拓展海外市场：进军海外市场，着手项目布局，首选华人比较集中、市场供应小于需求、处于上升通道的国家和地区，如澳大利亚、马来西亚、济州岛、加拿大、澳门等。在2015年实现4+X项目布局（X是指海外及四大区以外的项目），宁波市、长三角、四大区和海外区域的项目比将为25%、50%、95%、5%。到2017年上述区域的市场结构（区域销售额占比）调整到25%、50%、90%和10%（浮动区间±5%）。在不断提高宁波市、长三角和其它地区的销售额的同时，不断培育处于上升通道的海外市场，通过海外市场良好的自然环境，拓展养老、旅游地产项目，获得较高的投资回报率。

⑤持续保持在全国房地产百强企业之列，2015年营业收入目标超过70亿元。

（2）大力推行标准化，实施“快速高效的标准化战略”

房地产企业的标准化体系包括产品标准化、管理标准化、服务标准化等。标准化复制开发能较大的提高开发效率。

公司已明确提出了“产品标准化为先导，管理标准化做管控，服务标准化促提升”标准化体系建设的总体指导思想，未来将践行高周转、标准化的开发模式。标准化战略是公司新的战略规划期的核心战略之一。

（3）构建战略资源平台和实现“上下游联动，多元化产业互补”，实施“产业协同和资源整合战略”

公司明确提出实施“以房产开发为主，以联动开发和物业经营为辅，拓展多元化发展”的产业战略（两端小、中间大的“橄榄形”产业结构），积极构建上下游联动的产业布局，最终形成具有核心竞争力的产业链、价值链优势。公司将“产业协同和资源整合战略”作为核心战略之一。

（4）以提高资本收益为导向，优化融资渠道，控制资金成本，实施“资本运营战略”

作为资金密集型行业，房地产业对资金的依赖性较强。随着房地产行业融资政策的逐步放开，公司正着手构建高效、多渠道的资本投融资平台，以优化公司融资结构，促进公司可持续发展。公司将充分发挥上市企业的品牌优势，积极拓宽融资渠道，力争资金成本，提高资本使用效率，并确保资金链安全。

（5）公司将加强企业品牌、文化、人力资源建设，实施“本体建设战略”

现代企业建设理论认为，法人治理与内部管理、品牌、企业文化、人力资源建设等视为企业发展之本公司提出了“本体建设”的概念，并将“本体建设战略”作为公司的核心战略之一。本体建设战略的目的是“练好内功”，为公司其他战略的实施提供支持保障。

（五）主营业务收入构成情况

发行人近三年及一期主营业务收入构成（合并报表数据）情况如下：

单位：万元

项目	2015年度1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	190,765.09	90.76%	565,251.62	90.13%	420,215.97	92.14%	318,339.57	90.49%
物业管理	9,696.14	4.61%	22,201.80	3.54%	15,820.24	3.47%	12,697.92	3.61%
其他	9,713.68	4.62%	39,706.45	6.33%	20,032.05	4.39%	20,761.47	5.90%
合计	210,174.91	100.00%	627,159.87	100.00%	456,068.26	100.00%	351,798.95	100.00%

公司最近三年及一期主营业务成本的构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2015年度1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	151,458.78	91.08%	362,470.40	86.89%	275,125.50	92.70%	185,244.60	90.79%
物业管理	10,107.02	6.08%	17,804.80	4.27%	14,844.68	5.00%	10,885.43	5.34%
其他	4,721.40	2.84%	36,888.16	8.84%	6,825.66	2.30%	7,902.87	3.87%
合计	166,287.20	100.00%	417,163.36	100.00%	296,795.84	100.00%	204,032.90	100.00%

公司最近三年及一期主营业务毛利润的构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2015年度1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	39,306.31	89.56%	202,781.22	96.56%	145,090.47	91.10%	133,094.97	90.07%
物业管理	-410.88	-0.94%	4,397.00	2.09%	975.56	0.61%	1,812.49	1.23%
其他	4,992.28	11.38%	2,818.29	1.34%	13,206.39	8.29%	12,858.60	8.70%
合计	43,887.71	100.00%	209,996.51	100.00%	159,272.42	100.00%	147,766.05	100.00%

公司最近三年及一期主营业务毛利率情况如下所示：

单位：%

项目	2015年度1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
房产销售	20.60	35.87	34.53	41.81
物业管理	-4.24	19.80	6.17	14.27
其他	51.39	7.10	65.93	61.93
主营业务毛利率	20.88	33.48	34.92	42.00

公司主营业务收入包括房地产收入、物业管理收入和其他业务收入，其中房产销售业务三年及一期的营业收入占主营业务收入的比例分别为90.49%、92.14%、90.13%和90.76%，是公司的核心业务。2012-2014年度，公司主营业务收入分别为351,798.95万元、456,068.26万元和627,159.87万元，毛利润分别为147,766.05万元、159,272.42万元和209,996.51万元，主营业务毛利率分别为42.00%、34.92%和33.48%。近三年来，随着公司业务规模的不断扩大以及在建房地产项目的相继竣工交付，公司经营业绩良好，主营业务收入和毛利润均呈现稳步上升趋势；2013年、2014年公司主营业务收入增长率同比分别为32.00%和34.51%，毛利润增长率同比分别为7.79%和31.85%。报告期内主营业务毛利率有所下滑，主要为行业监管政策以及土地储备成本变化等行业性因素影响导致。

2015年度1-6月，公司实现主营业务收入210,174.91万元，毛利润43,887.71万元，当期主营业务毛利率为20.88%。

（六）主要产品与服务的上下游产业链情况

1、房产销售业务

（1）经营模式

公司房产销售业务标准开发流程的主要包括项目开发战略决策---建设---销售及市场推广---竣工、交付、售后服务四个环节。

项目开发阶段，由公司总部及区域本部协同做出战略决策，并成立具体的项目公司负责项目开发管理。建设阶段，由公司通过招标程序，外包项目工程给予专业的施工单位，验收合格后按施工合同价格支付建设成本。销售阶段，公司通过招标程序聘请下属销代公司或外部销售公司按公司设定的价格促销物业。交付后，公司确认收入，并由下属的物业公司对产品的售后服务及物业管理进行统一安排。

（2）销售经营情况

近三年及一期，受房地产行业景气度波动影响，公司房地产销售业务存在一定波动。2013年，房地产行业景气度较2012年度回升，公司销售面积同比上升19.03%，签约金额同比增长86.44%至67.12亿元。2014年度，房地产限购政策延续导致的全行业库存增大导致行业整体景气度不佳，公司当年销售面积同比下降38.30%，签约金额同比下降39.36%。公司最近三年及一期房产销售经营情况如下所示：

单位：万平方米、亿元

指标	2015年度1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
销售面积	20.11	31.64	51.28	43.08
销售收入	27.63	40.70	67.12	36.00
结算面积	15.00	39.18	48.19	33.35
结算金额	19.08	57.43	42.02	31.83
已售未结算面积	53.95	48.85	47.30	44.21
已售未结算金额	81.43	72.88	75.99	49.84

公司近三年及一期主要销售项目数据如下所示：

单位：万元、平方米

项目名称	2015年1-6月		2014年		2013年		2012年	
	销售收入	销售面积	销售收入	销售面积	销售收入	销售面积	销售收入	销售面积
钰鼎园	25,748	18,136	16,459	6,595	45,218	27,359	28,547	16,215
四明广场	1,405	151			51,315	21,932	56,626	15,971
上府	998	1,410	13,162	10,926	9,254	10,802		
上郡	2,824	3,142	8,669	8,419	23,537	24,386		
东岸	82,145	43,373	141,654	71,240	81,007	35,211		
晴园三期	931	1,050	41,208	44,556				
学仕府（学洲名苑）	613	234	8,258	3,889				
新世境花苑（新世界）	6,233	7,840	8,635	11,272				
都会国际	20,442	18,945						
环球中心	19	59						
海尚广场	380	228						
海悦花苑	155	131					41,192	53,880
海德花苑	54	0					0	0
晴园一期	83	105					3,114	2,533
晴园二期	930	512			33,681	24,406	54,634	44,080
银亿领墅	52,652	9,419	48,291	9,791	108,328	22,404	31,128	7,495
徐汇酩悦	976	0			51,048	11,978		
诚品大厦	10,370	2,510	7,097	1,623				
上尚城一期	6	0			9,852	9,480	54,467	138,140
上尚城二期	2,181	3,346	4,362	4,058	41,138	64,845	64,419	126,142
上尚城三期	25	0	11,582	6,503	102,164	145,642		
上尚城四期	25,691	30,567	65,132	89,692				
上尚城五-1期	14,311	24,697						
万万城一期	36	0						
万万城三期（德郡）	0	0					4,436	7,630
万万城三期A	0	0						
格兰郡（万万城四期）	12,657	21,008	24,055	37,499	27,640	42,182		
海悦庭一期	-62	-130					112	137
海悦庭二期	712	912			17,031	19,930	692	813
璞园一期	898	1,115	8,401	10,323	11,705	13,087	7,906	9,474
和创大厦	0	0			12,282	4,868		
金域华府	12,924	12,322			46,003	34,335	12,704	8,242
合计	276,337	201,082	406,965	316,386	671,203	512,847	359,977	430,752

注：销售面积是指报告期已经和买受人签订了房产买卖合同的物业建筑面积，包括期房预售面积和现房销售面积；销售金额是指报告期已经和买受人签订了房产买卖合同的物业合同金额，包括期房预售金额和现房销售金额。公司房产销售面积包括商品房销售面积和购置商铺销售面积，销售金额包括商品房销售金额、购置商铺销售金额及车位长期租赁金额。

（3）房地产项目开发情况

近年来，公司以较为成熟的住宅产品线为依托，积极优化产品结构，逐步开发包括社区配套商业街、中小型城市综合体、旅游综合景区等在内的商业产品线；业务区域由宁波、上海、南京、南昌、舟山等长三角城市覆盖至黑龙江、新疆等边疆省份以及济州岛等海外地区，总体来看，公司业务拓展情况良好。

具体而言，2012年公司主要在开发和已开发项目共17个，在开发建设面积214.74万平方米，同比增长23.66%，其中在建面积120.09万平方米；新开工面积41.78万平方米，竣工面积52.87万平方米，主要包括宁波、南昌、舟山、沈阳四个公司5个项目如期交付。

2013年，随着房地产行业景气度回升，公司加大了项目开发节奏，当年在开发和已开发项目共20个，在开发建设总面积287.49万平方米，同比增长33.88%，其中在建面积88.39万平方米、新开工面积123.72万平方米、竣工交付面积77.79万平方米，较好地完成了年度各项经营指标。

2014年以来，鉴于整体经济下行压力较大、房地产行业整体景气度不佳，公司适时放缓了项目新开工和建设进度，当年在开发和已开发的房地产项目共21个，在开发建设总面积275.80万平方米，同比减少4.87%，其中在建面积145.58万平方米、新开工面积62.76万平方米、竣工交付面积67.46万平方米。

下表为近三年及一期公司主要的项目开发情况，其中每个开发项目均包括处于竣工、在建或拟开发等不同阶段的物业：

竣工-毛坯物业于取得竣工验收备案证明时分类为已竣工项目，而精装修物业于取得工程竣工验收备案表且已完成装修时分类为已竣工项目。

在建-毛坯物业于取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表或尚未完成装修的物业分类为在建项目。

拟开发-物业取得有关土地使用权证但未取得必要建筑工程施工许可；或发行人就有关地块与有关政府部门签署土地出让合同时分类为拟开发项目。公司近三年及一期公司主要项目开发情况如下所示：

单位：平方米、万元

城市	项目名称	项目位置	经营模式	银亿权益比例	土地面积	开发面积	总投资成本	已投入资金	预计未来投资	已竣工 截至2015/06/30项目累计已竣工面积	在建 截至2015/06/30项目累计在建面积	拟开发 预计累计拟开发面积	截至2015/06/30已销售面积	资金来源
宁波	海德花苑	江北区	地产开发	100%	72,751	162,772	61,088	61,088	0	162,772	0	0	79,959	自有资金、开发贷
宁波	海悦花苑	镇海区	地产开发	100%	54,012	168,238	97,660	97,660	0	168,238	0	0	115,942	自有资金、开发贷
宁波	四明广场	余姚	地产开发	100%	43,798	135,666	127,462	127,462	0	135,666	0	0	37,279	自有资金、开发贷
宁波	钰鼎园	江北区	地产开发	100%	48,505	124,480	147,195	147,195	0	124,480	0	0	65,382	自有资金、开发贷
上海	领墅	新江湾城	地产开发	100%	60,449	117,856	235,789	235,789	0	117,856	0	0	49,171	自有资金、开发贷
上海	徐汇酩悦	徐汇区	地产开发	100%	4,501	24,163	67,224	67,224	0	24,163	0	0	19,159	自有资金、信托借款
上海	诚品大厦	浦东新区	地产开发	100%	12,699	64,308	93,596	86,372	7,224	0	64,308	0	4,133	自有资金、开发贷
上海	金融湾	浦东新区	地产开发	51%	32,976	114,736	330,000	164,459	165,541	0	114,736	0	0	自有资金、开发贷
南昌	上尚城一期	东新乡	地产开发	100%	178,570	200,784	352,946	195,381.34	157,565	193,887	6,897	0	191,769	自有资金、开发贷
南昌	上尚城二期	东新乡	地产开发	100%	128,933	210,925				210,925	0	0	196,923	自有资金、开发贷
南昌	上尚城三期	东新乡	地产开发	100%	108,003	183,898				71,783	112,115	0	152,145	自有资金、开发贷
南昌	上尚城四期	东新乡	地产开发	100%	115,261	151,110				22,361	128,749	0	120,259	自有资金、开发贷
南昌	上尚城五-1期	东新乡	地产开发	100%	29,856	74,297				0	74,297	0	24,697	自有资金、开发贷
南昌	上尚城五-2期	东新乡	地产开发	100%	54,050	88,570				0	0	88,570	0	自有资金、开发贷
沈阳	万万城三期	于洪区	地产开发	100%	65,608	92,156	36,358	36,358	0	92,156	0	0	87,133	自有资金、开发贷
沈阳	万万城三期A	于洪区	地产开发	100%	3,947	7,678	3,441	3,441	0	7,678	0	0	6,487	自有资金、开发贷
沈阳	格兰郡	于洪区	地产开发	100%	106,445	262,759	131,701	93,647	38,054	0	262,759	0	100,711	自有资金、开发贷
舟山	海悦庭一期	鲁家峙岛	地产开发	67%	26,183	54,596	24,951	24,951	0	54,596	0	0	40,928	自有资金、开发贷
舟山	海悦庭二期	鲁家峙岛	地产开发	67%	55,331	96,949	45,985	45,985	0	96,949	0	0	61,088	自有资金、开发贷
舟山	瑰园一期	鲁家峙岛	地产开发	67%	69,602	105,487	64,241	64,241	0	105,487	0	0	33,608	自有资金、开发贷
舟山	瑰园二期	鲁家峙岛	地产开发	100%	104,209	149,332	103,000	85,447	17,553	0	149,332	0	0	自有资金、开发贷
宁波	和创大厦	象山县	地产开发	100%	5,348	31,860	40,809	40,809	0	31,860	0	0	4,861	自有资金、开发贷
宁波	金域华府	象山县	地产开发	73.86%	74,807	162,383	115,102	115,102	0	162,383	0	0	97,696	自有资金、开发贷
宁波	甬江东岸	江东区	地产开发	100%	99,914	350,543	393,038	327,636	65,402	0	350,543	0	149,824	自有资金、开发贷
宁波	上郡	云龙镇	地产开发	100%	45,533	136,917	80,227	69,707	0	136,917		0	37,268	自有资金、开发贷
宁波	晴园三期	鄞州区	地产开发	100%	22,541	69,186	48,674	32,999	15,675	0	69,186	0	45,606	自有资金、开发贷
宁波	上府	慈溪	地产开发	100%	59,086	126,560	81,155	69,429	11,726	0	126,560	0	21,777	自有资金、开发贷
宁波	新世界	鄞州区	地产开发	100%	46,646	77,465	44,030	18,665	25,365	0	77,465	0	19,112	自有资金、开发贷
宁波	学仕府	海曙区	地产开发	100%	5,623	4,680	11,500	9,618	0	4,680	0	0	4,123	自有资金
宁波	都会国际	鄞州区	地产开发	100%	65,013	200,850	172,000	62,454	109,546	0	200,850	0	18,945	自有资金、开发贷
宁波	姚隘路项目	江东区	地产开发	100%	27,052	110,363	90,000	39,252	50,748	0	110,363	0	0	自有资金、开发贷
宁波	丹府一品	象山县	地产开发	73.86%	106,735	179,169	132,450	72,794	59,656	0	179,169	0	0	自有资金、信托借款

2015年公司将重点围绕加快销售回款速度、优化项目布局、提升运营能力、调整产业结构等方面展开工作，全年计划总开发建设面积248.30万平方米，其中：在建项目面积新增91.77万平方米、计划新开工建设项目面积39.97万平方米、计划竣工项目面积新增116.57万平方米。

（4）房地产业务前五大供应商及客户情况

①供应商情况

项目建设阶段，公司通过招标程序外包开发项目工程给专业施工单位进行建设，上述施工单位均为独立的第三方。采购分工上，由公司负责采购电梯、涂料、进户门、工程灯具、楼宇对讲设备、防水材料、成套配电设备等特定建材及设备，施工承包商通常采购钢铁及混凝土混合料等一般及基本建材。为此，公司建立集中采购环节，制定包括《银亿股份工程项目招标采购管理办法》、《战略采购项目实施细则》、《供应商资源库、认证、评估、淘汰与激励管理作业指引》、《战略采购作业指引》等在内的工程采购管理制度，与全国范围内信誉良好的供货商建立了稳定战略合作关系。

2014年，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，累计从前5名材料设备供应商的采购额合计6.98亿元，占全年采购总额的24.82%，比2013年增加6.4个百分点。公司前5名供应商采购情况如下所示：

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	21,608.00	7.69%
2	供应商二	14,931.00	5.31%
3	供应商三	14,907.00	5.30%
4	供应商四	9,318.00	3.32%
5	供应商五	8,994.00	3.20%
合计		69,759.00	24.82%

②客户情况

公司通过招标程序聘请下属销代公司或外部销售代理公司按公司设定的价格销售公司的物业。在项目销售管理方面，公司修订《柒场标准化管理办法》遵循流程序列、授权审批和岗位职责分离的原则，通过销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录；在营销风险管理方面，公司发布《销售变更作业指引》、《销售档案作业指引》以及《销售信息管理作业指引》等等制度，进一步推进销售法律风险检查和防范工作，规范销售行为；在营销实际业务审批流程方面，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由子公司管理层审批后方可实施。

具体而言，公司的购房客户以个人购房者为主，客户多而且分散。目前公司区南昌项目有少数单位团购现象。2013年南昌项目团购金额约为5亿元，占公司全年营业收入的比例接近10%。

（5）房地产业务土地储备情况

近年来，公司通过招拍挂、收购、兼并和合作开发等多渠道稳步增加土地储备，2012-2014年，公司合计新增储备项目17个，合计新增土地储备面积169.70万平方米，整体土地取得成本折合楼面价为1,381.10元/平方米。截至2015年6月末，公司共持有待开发土地储备面积257.33万平方米，区域覆盖沈阳、舟山、南昌、海拉尔等国内城市和韩国济州岛等海外地区，可较好地满足其未来房地产业务经营发展的要求。截至2015年6月末，公司主要土地储备情况如下所示：

单位：万平方米

区域	项目名称	宗地位置	土地性质	占地面积	土地储备面积	公司权益	土地用途
舟山公司	舟山鲁家峙项目	舟山鲁家峙岛	出让	61.00	64.50	67%	住宅
南昌公司	上尚城五期	南昌东新乡	出让	8.81	9.23	100%	住宅
	南昌望城新区地块	南昌高新区	出让	10.50	44.10	100%	住宅
沈阳公司	万万城项目	沈阳于洪区	出让	20.30	42.70	100%	住宅
海拉尔公司	北山地块	内蒙古呼伦贝尔	出让	41.10	36.00	100%	商住
新疆公司	博斯腾湖项目	新疆巴州博湖县	出让	55.50	55.50	100%	住宅
济州岛公司	济州岛悦海堂项目	韩国济州岛	-	22.20	5.30	50%	商住

注：1、占地面积指土地证证载面积；

2、上表中储备土地均为待开发尚未销售土地；

3、除博斯腾湖项目，其他土地储备面积以已取得土地证地块为准

4、博斯腾湖项目第40、41、42、43号宗地已签订出让合同，第46、47、48、49、50号宗地已签订挂牌成交确认书；

5、上尚城土地系整体土地分期开发，整块土地占地10.20万平米，五期实际占地面积为8.81万平米，土地储备面积9.23万平米。

截至2015年6月末，公司主要土地储备情况如下所示：

区域	项目名称	宗地位置	土地证号
舟山公司	舟山鲁家峙项目	舟山鲁家峙岛	舟普国用（2011）第07248号、舟普国用（2011）第07249号、舟普国用（2011）第07250号、舟普国用（2011）第05976号
南昌公司	上尚城五期	南昌东新乡	南国用(2011)第00059号
	南昌望城新区地块	南昌高新区	新国用（2014）第09015号
沈阳公司	万万城项目	沈阳于洪区	沈阳国用（2012）第0118号、沈阳国用（2012）第0120号
海拉尔公司	北山地块项目	内蒙古呼伦贝尔	呼海分国用（2013）第0180号、呼海分国用（2013）第0181号、呼海分国用（2013）第0178号、呼海分国用（2013）第0191号
新疆公司	博斯腾湖项目	新疆巴州博湖县	博（特）2014-040号、博（特）2014-041号、博（特）2014-042号、博（特）2014-043号、博（特）2014-046号、博（特）2014-047号、博（特）2014-048号、博（特）2014-049号、博（特）2014-050号、
济州岛公司	济州岛悦海堂项目	韩国济州岛	[土地]济州特别自治道济州市涯月邑晓吉里125、126、132、134、135、139、147、148、149、153、154、156、173、150、151号；[土地]济州特别自治道济州市涯月邑流水岩里2878-1、2960、2992-1、2960-4、2960-5、2960-6、2960-7、2793、2969、2972、2974、2992、2960-3、2793-2、2793-3、2793-4、2793-5、2760-6、2793-1、2880-1、2881、2886、2887号；

（6）收入确认方法

一般情况下，公司在房产完工后先取得合格验收（即达到销售合同约定的交付条件），待签订了销售合同，取得了买方付款证明（通常收到销售合同的首期款及已确认余下款项的付款安排）并交付使用，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售收入的实现。房地产销售未能满足销售收入确认原则时，发行人将购房客户支付的购房款全部计入“预收账款”科目，当其满足上述销售收入确认原则时，发行人即对其进行销售结算，将其从“预收账款”科目结转至“营业收入”科目。

从结算情况来看，随着在建项目的相继竣工交付，尤其是上海地区项目陆续进入结算阶段带动结算均价的提升，2012-2014年公司房地产结算收入实现持续增长，分别为318,340万元、420,216万元和574,277万元，销售毛利率分别为41.81%、34.53%和35.87%，公司经营业绩良好。公司近三年及一期结算收入数据总表如下：

单位：万元

项目名称	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	结算收入	占比	结算收入	占比	结算收入	占比	结算收入	占比
镇海银亿海尚广场	1,039	0.54%	4,774	0.83%	5,968	1.42%	34,296	10.77%
镇海银亿海悦花苑	579	0.30%	5,146	0.90%	58,313	13.88%	41,668	13.09%
银亿房产东航项目					5,225	1.24%	15,822	4.97%
银亿房产周转房					169	0.04%	481	0.15%
银亿房产学仕府	8,871	4.65%						
江北银亿钰鼎园	28,331	14.85%	83,539	14.55%				
世纪投资海德花苑	2,041	1.07%	3,382	0.59%	25,948	6.17%	75,253	23.64%
荣耀置业环球中心	3,200	1.68%	9,027	1.57%	6,049	1.44%	21,634	6.80%
余姚银亿四明广场	15,547	8.15%	93,251	16.24%				
银亿建设时代广场	0.00	0.00%	5,600	0.98%	482	0.11%	1,488	0.47%
上海庆安银亿领墅	44,381	23.26%	147,800	25.74%				
上海同进/徐汇酩悦	0.00	0.00%	32,658	5.69%	42,463	10.10%		
沈阳万万城	437	0.23%	5,236	0.91%	4,170	0.99%	46,823	14.71%
南昌上尚城一期	202	0.11%	4,429	0.77%	66,162	15.74%	22,996	7.22%
南昌上尚城二期	4,582	2.40%	61,225	10.66%	42,973	10.23%		
南昌上尚城三期	3,344	1.75%	46,342	8.07%				
南昌上尚城四期	15,429	8.09%						
舟山银亿海悦庭一期、海悦庭二期、瑰园一期	4,423	2.32%	28,241	4.92%	51,