(上接B5版)

（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《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	任期起止日期
柳筱荣	董事长	男	59	2014年8月27日至今
张明海	副董事长	男	50	2014年8月27日至今
方宇	副董事长、执行总裁	女	45	2014年8月27日至今
王德银	董事、总裁	男	52	2014年8月27日至今
张杰	董事	男	43	2014年8月27日至今
吴春良	董事	男	51	2014年8月27日至今
邱灿	独立董事	女	52	2014年8月27日至今
贾生华	独立董事	男	53	2014年8月27日至今
郑如飞	独立董事	女	51	2014年8月27日至今
梁弗波	监事会主席	女	47	2014年8月27日至今
张保柱	监事	男	33	2014年8月27日至今
范玲峰	监事	男	46	2014年8月27日至今
刘江	职工监事	男	39	2014年8月27日至今
徐海江	职工监事	男	41	2014年8月27日至今
乔红	副总裁	女	48	2014年8月27日至今
王慧	副总裁	女	49	2014年8月27日至今
梁晓辉	副总裁	男	33	2014年8月27日至今
罗耀华	监事会秘书	男	38	2014年8月27日至今
朱雯	财务总监	女	31	2014年8月27日至今

注：公司董事会于2014年8月收到副总裁吴晓林先生的书面辞职报告，吴晓林先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务。根据《公司法》、《公司章程》及有关法律法规的规定，吴晓林先生的辞职报告自送达公司董事会之日起生效，其辞去公司副总裁职务后亦不再在公司担任任何职务。

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

（1）董事（9人）

柳筱荣先生：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经理助理兼财务部经理、副总经理，宁波银亿集团有限公司财务部经理、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、资金部主中心主任。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。

吴春良先生：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，宁波中顺建筑设计研究院董事长兼总建筑师。

邱灿女士：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，浙江建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学术委员会成员、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、盾牌城集团股份有限公司独立董事。

邱灿女士：女，1964年出生，大学文化，毕业于北京大学法律系国际经济专业，法律律师，中国国籍，无境外居留权。曾任浙江省律师事务所合伙人、浙江省高级经济师、浙江省人民政府法制办公室、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、宁波市律师协会副会长、宁波市律师协会党组副主任、宁波市律师协会常务理事。现任本公司独立董事，浙江迪迦律师事务所设立人、主任，宁波市住房和城乡建设委员会党政机关法律顾问、宁波外商投资企业协会常务理事。

（2）监事（5人）

梁弗波女士：女，1968年出生，大专学历，会计师，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波金属材料公司财务科科长、宁波经济技术合作公司财务部副经理、宁波银亿金属材料有限公司财务部经理、宁波经济发展总公司总经理助理兼财务部经理、宁波银亿金融有限公司副总经理、宁波银亿集团有限公司财务部经理、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，宁波银亿控股有限公司董事。

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。

范玲峰先生：男，1969年出生，大专学历，经济师，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波宇建一公司施工员、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副期部经理、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。曾任宁波新恒建筑设计院建筑师，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。

乔红女士：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副总经理、宁波市交通地产开发有限公司副总经理、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。

梁晓辉先生：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董事。

罗耀华先生：男，1977年出生，硕士研究生，中国国籍，无境外居留权。曾任上海思默材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董事会秘书。现任本公司董事会秘书。

朱雯女士：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、浙江宁波港股份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12月31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：其中，上市公司不存在董事、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)	持有公司债券情况
柳筱荣	董事长	男	59	现任	是	0	0
张明海	副董事长	男	50	现任	是	0	0
方宇	副董事长兼执行总裁	女	45	现任	是	0	0
王德银	董事兼总裁	男	52	现任	否	0	0
张杰	董事	男	43	现任	否	0	0
吴春良	董事	男	51	现任	否	0	0
邱灿	独立董事	女	52	现任	否	0	0
贾生华	独立董事	男	53	现任	否	0	0
郑如飞	独立董事	女	51	现任	否	0	0
梁弗波	监事	女	47	现任	是	0	0
张保柱	监事	男	33	现任	否	0	0
范玲峰	监事	男	46	现任	否	0	0
徐海江	职工监事	男	39	现任	否	0	0
刘江	职工监事	男	41	现任	否	0	0
乔红	副总裁	女	48	现任	否	0	0
王慧	副总裁	女	49	现任	否	0	0
梁晓辉	副总裁	男	33	现任	否	0	0
罗耀华	董秘	男	38	现任	否	0	0
朱雯	财务总监	女	31	现任	否	0	0

二、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，被邀股东大会决议及执行情况。报告期内，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，成员全部为董事。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职情况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	董事会计划事务；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；印鉴管理；公共关系；公关服务；管理标准化体系建设与持续优化；报告管理；政务管理；体系建设；政务管理体系实施监控；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	财务制度与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；投资拓展本建设；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；相关政策、制度建设及持续监督。
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；供应商调查；采购价格信息管理；供应商分级；供应商评估；材料审核。
8	运营管理中心	公司计划管理；项目运营管理；项目信息管理；信息资源及关键成果管理；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；媒体资源管理；市场分析与客户模型研究；项目定位；营销策划统筹；营销策划；营销管理；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；总采集和监控；资本运作。
14	物业管理中心	市场调研或策研究；产品服务研究、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、调度。
15	资产管理部	资产清理、盘点；资产登记制度；资产相关民证的保管。

（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；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及运业务。宁波银亿控股经营范围：金属材料、装潢材料、日化原料（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股的其他企业提供担保的情况，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；发行人日主制定薪酬制度，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。

发行人除兼任胡丽蓉华长董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股的其他企业领薪；发行人的财务人员未在宁波银亿控股及其控股的其他企业中兼职。

此外，发行人董事会共拥有9名董事，其中包括5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，具备独立的会计核算，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多万平米，累计办理房产证主提供了各类优质物业服务。公司在宁波房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，目前公司项目涵盖住宅、商业、酒店、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、银荣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)》，公司属于房地产行业（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；商务部主要负责内资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）676,707.80亿元，同比增长6.9%，增速创下2000年以来的新低。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。

2015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，全国规模以上工业增加值较可比价格计算同比增长6.1%；同期，全国企业利润总额同比增长0.1%。2015年，全国工业生产者价格指数（PPI）同比下降3.36%，已持续4年同比负增长，降幅有所扩大。

2015年，全国固定资产投资及名义增长10.0%，实际增速较去年回落2.9个百分点，房地产开发投资同比名义增长1.0%，房屋新开工面积下降14.6%，投资需求增长的显著放缓对宏观经济产生较大负面影响。

2015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渐好转。2015年，我国社会消费品零售总额同比名义增长10.7%，指标关统计，2015年，我国进出口总值24.58万亿元人民币，比去年同期下降7.0%。其中，出口14.14万亿元，下降1.8%；进口10.45万亿元，下降13.2%；贸易顺差3.69万亿元，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，中央政府通过推进耕产区改造、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。预计未来国经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。

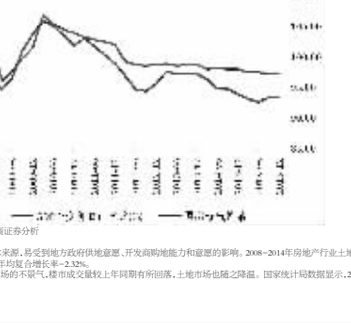
近一年多来，国内资源价格、房地产价格、劳动力成本上涨等要素影响趋于减弱，通货膨胀压力有所缓解。2015年全国居民消费价格同比上涨1.4%。2014年2季度以来，中国人民银行先后下调了县域农村商业银行、县域农村合作银行以及部分商业银行的存款准备金率，货币政策总体仍保持稳健。2015年，我国社会融资规模增量为15.41万亿元，比去年少4675亿元。2015年12月末，我国广义货币（M2）余额139.23万亿元，同比增长13.3%，狭义货币（M1）余额40.10万亿元，同比增长15.2%。预计未来中央银行将灵活运用多种货币政策工具，保持适度流动性，降低存款准备金率及基准利率的可能性有所增大。

综合分析，预计2016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呈“V型迅速下滑，2009年随着国家宏观调控政策的有效实施，房地产行业呈“V型触底反弹。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，住房金融支持的减退，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。2015年，在持续宏松的货币政策以及330政策、930政策的影响下，楼市回温，但整体景气度仍然处于低位。2008年-2015年上半年GDP累计同比和国房景气指数如下所示：

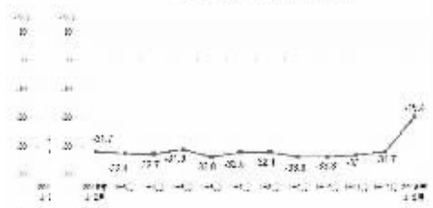


资料来源：Wind资讯、招商证券分析

（1）土地供应

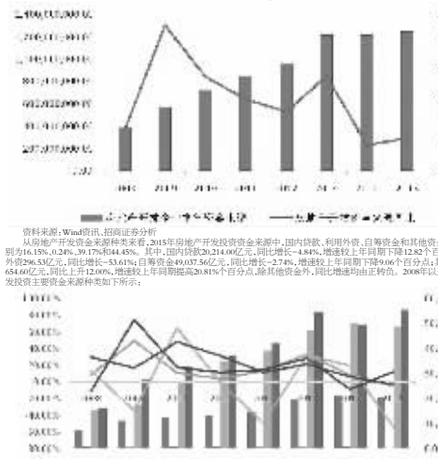
土地是房地产主要的成本来源，易受到地方政府供地意愿、开发商购地能力和意愿的影响。2008-2014年房地产行业土地购置面积总体呈波动下降趋势，年均复合增长率-2.32%。

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，2016年1-2月份，房地产开发企业土地购置面积2.2%万平方米，同比下降19.4%，降幅比去年全年收窄12.3个百分点。受1月信贷规模放量和2月份房产交易契税营业税优惠政策等宽松政策的影响，2016年初房地产开发企业土地购置的积极性大幅提高。2015年至2016年2月全国房地产开发企业土地购置面积及增速情况如下所示：



资料来源：Wind资讯、招商证券分析

从房地产开发资金来源来看，2015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16.15%、0.24%、39.17%和44.45%。其中，国内贷款20,214.00亿元，同比增长-4.84%，增速较上年同期下降12.82个百分点；利用外资296.53亿元，同比增长-53.41%；自筹资金49,037.36亿元，同比增长-2.74%，增速较上年同期下降9.06个百分点；其他资金53,654.60亿元，同比上升12.60%，增速较上年同期提高20.81%个百分点，涨其他资金外，同比增速均由正转负。2008年以来房地产开发投资主要资金来源种类如下所示：



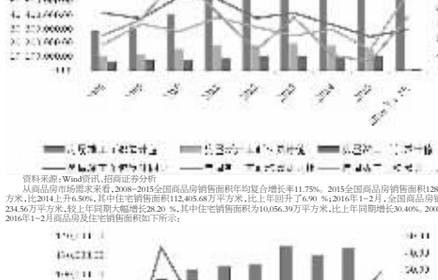
资料来源：Wind资讯、招商证券分析

从房地产开发资金来源来看，2015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16.15%、0.24%、39.17%和44.45%。其中，国内贷款20,214.00亿元，同比增长-4.84%，增速较上年同期下降12.82个百分点；利用外资296.53亿元，同比增长-53.41%；自筹资金49,037.36亿元，同比增长-2.74%，增速较上年同期下降9.06个百分点；其他资金53,654.60亿元，同比上升12.60%，增速较上年同期提高20.81%个百分点，涨其他资金外，同比增速均由正转负。2008年以来房地产开发投资主要资金来源种类如下所示：

资料来源：Wind资讯、招商证券分析

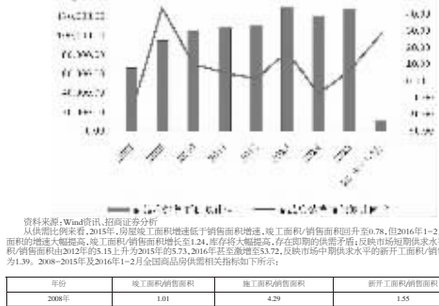
（2）资金来源

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。2015年，房地产开发投资资金来源累计125,203.06亿元，同比上升2.66%，增速较上年同期上升3.6个百分点。2008年以来房地产开发投资资金来源如下所示：



资料来源：Wind资讯、招商证券分析

从商品房市场需求来看，2008-2015全国商品房销售面积年均复合增长率11.75%。2015全国商品房销售面积1,28,494.97万平方米，比2014上升6.50%，其中住宅销售面积112,405.68万平方米，比上年回升了6.90 %；2016年1-2月，全国商品房销售面积11,234.56万平方米，较上年同期大幅增长28.20 %，其中住宅销售面积为10,056.39万平方米，比上年同期增长30.40%。2008-2015年及2016年1-2月商品房及住宅销售面积如下所示：

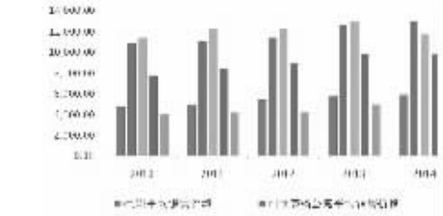


资料来源：Wind资讯、招商证券分析

从商品房市场需求来看，2008-2015全国商品房销售面积年均复合增长率11.75%。2015全国商品房销售面积1,28,494.97万平方米，比2014上升6.50%，其中住宅销售面积112,405.68万平方米，比上年回升了6.90 %；2016年1-2月，全国商品房销售面积11,234.56万平方米，较上年同期大幅增长28.20 %，其中住宅销售面积为10,056.39万平方米，比上年同期增长30.40%。2008-2015年及2016年1-2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

从市场价格来看，2008-2015年住宅商品房平均销售价格年均复合增长率为8.65%。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2011年以来最高；2010年-2013年，我国政府加强了宏观调控，货币政策逐渐缩紧，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。2009年-2014年商品房平均销售价格如下所示：



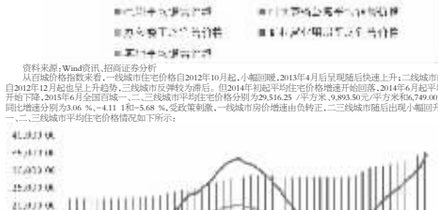
资料来源：Wind资讯、招商证券分析

2014年，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年比现小幅回升，但回升动力仍然存续。2016年1-2月，房地产开发投资资金来源累计21,391.64亿元，同比下降10.00%，资金来源整体构成变化不不，利用外资资金增长幅度较大，其中，国内贷款4,471.47亿元，同比下降7.65%；利用外资大幅下降至14.79亿元，同比下降42.78%；自筹资金8,332.57亿元，同比下降7.65%；其他资金4,572.82亿元，同比增长13.35%。

总体来看，房地产企业作为资金密集型行业，近年，房地产开发业务受到土地出让金不断上升的影响，资金压力不断增大。普遍预计，随着国内经济的不断发展和到以及重新安置的成本不断增加，土地出让金继续涨势。此外，2008年至2015年，一年至三年期基准贷款利率从7.20%下降至4.75%，房地产开发商仍然存在一定的资金募集压力。土地出让金、建筑成本持续上升一般都会严重影响房地产发展资运，因此过去几年大部分主要上市房地产企业的毛利率均持续下降。

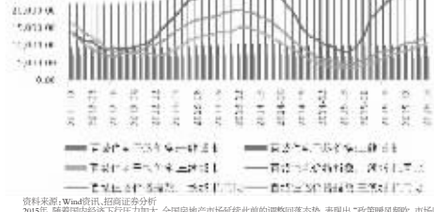
（3）市场供需

2015年，房地产开发企业房屋施工面积735,693.37万平方米，比上年增长1.30%，其中住宅施工面积511,569.52万平方米，下降0.70%；房屋新开工面积154,453.68万平方米，下降14.00%，其中住宅新开工面积106,651.30万平方米，下降14.60%；房屋竣工面积100,039.10万平方米，同比下降6.90%，其中，住宅竣工面积73,777.36万平方米，同比下降8.80%。但2016年1-2月，房屋施工面积、房屋新开工面积和房屋竣工面积同比增速分别为5.90 %、13.70%和28.90%，分别较上年同期增速上升了4.60、27.70和35.80个百分点，受政策刺激和宏信的影响，房地产市场迎来了去库存的窗口期，房地产投资也逐渐反弹。2008-2015年及2016年1-2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，2008-2015全国商品房销售面积年均复合增长率11.75%。2015全国商品房销售面积1,28,494.97万平方米，比2014上升6.50%，其中住宅销售面积112,405.68万平方米，比上年回升了6.90 %；2016年1-2月，全国商品房销售面积11,234.56万平方米，较上年同期大幅增长28.20 %，其中住宅销售面积为10,056.39万平方米，比上年同期增长30.40%。2008-2015年及2016年1-2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

2015年，随着国内经济下行压力加大，全国房地产市场延续此前的调整阶落态势，表现出“政策暖风频吹、市场以价换量、土地地下潮出、企业依然困难”的整体特征，政策方面，多重政策组合出击，中央多松降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，地方政府采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。市场方面，在高库存压力下市场需求表现乏力，除一线城市外房价多呈下跌态势，而下半年随着宽松政策的出台市场或交易回暖。土地方面，整体库存量的提高下不和现金象增的信心不足放慢了土地供应节奏，但城市分化加剧，热点城市地王频出。企业方面，大型品牌房企凭借雄厚的资金实力和有效的运营管理能力，不断提高自己的市场份额，行业集中度不断提升，在象地上仍较谨慎，投资布局多在一线城市。资金方面，受市场需求放缓影响房企负债来筹手，短期资债能力走弱，资金链出现趋紧”大

总体来看，城镇化水平的提高和城镇人口的增长依然为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年内一线城市和部分二线城市的房地产价格因土地供给总不匹配供给的一定的上涨空间，但三线城市的土地动力存疑。

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，被两方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2015年末，宁波市全市户籍人口586.6万人，行政区域土地面积为9,845平方公里。2015年，全市实现地区生产总值8011.5亿元，按可比价格计算，比上年增长8.0%。其中，第一产业实现增加值285.2亿元，增长1.8%；第二产业实现增加值3924.5亿元，增长4.8%，其中工业实现增加值3460.9亿元，增长4.4%；第三产业实现增加值3801.8亿元，增长12.5%。随着经济的发展，宁波市财政收入也不断增长。2015年全市实现财政总收入2072.7亿元，比上年增长11.4%，其中地方公共财政收入完成1006.3亿元，实现1000亿元大关；中央财政收入完成1066.3亿元。

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。2015年宁波市房地产开发完成投资额1228.8亿元，下降7.5%。

2015年宁波市土地供应面积为580.52万平方米，同比去年减少24.99%，成交面积为548.74万平方米，同比去年减少15.28%，土地泡沫率为29.37%，泡沫率较去年有度上升。商品房市场的冷清是导致土地出让缩减的主要原因