



银亿房地产股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 4 月 23 日

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人熊续强、主管会计工作负责人朱莹及会计机构负责人(会计主管人员)李春儿声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.11 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	28
第六节 股份变动及股东情况.....	36
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第八节 公司治理.....	45
第九节 内部控制.....	49
第十节 财务报告.....	51
第十一节 备查文件目录.....	150

释 义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/银亿股份/上市公司	指	银亿房地产股份有限公司（原名甘肃兰光科技股份有限公司）
兰光经发	指	深圳兰光经济发展公司，公司原控股股东
兰光集团	指	深圳兰光电子集团有限公司，公司原控股股东之控股股东
宁波银亿控股	指	宁波银亿控股有限公司，公司控股股东
银亿集团	指	银亿集团有限公司，公司控股股东之控股股东
宁波银亿房产	指	宁波银亿房地产开发有限公司，公司全资子公司
西部创新投资	指	西部创新投资有限公司，公司全资子公司
宁波银亿建设	指	宁波银亿建设开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银亿置业	指	宁波银亿置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波荣耀置业	指	宁波荣耀置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
镇海银亿房产	指	宁波市镇海银亿房产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银亿世纪投资	指	宁波银亿世纪投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波矮柳置业	指	宁波矮柳置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
象山银亿房产	指	象山银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
舟山银亿房产	指	舟山银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
鲁家峙投资	指	舟山鲁家峙投资发展有限公司，宁波银亿房产控股子公司
玉环银亿房产	指	玉环银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
上海庆安置业	指	上海庆安置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海诚佳置业	指	上海诚佳房地产置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
南京中兆置业	指	南京中兆置业投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南京银嵘房产	指	南京银嵘房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南昌银亿房产	指	南昌市银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
沈阳银亿房产	指	沈阳银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
大庆银亿房产	指	大庆银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
江北银亿房产	指	宁波江北银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
北京同景投资	指	北京同景兴业投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
舟山新城房产	指	舟山银亿新城房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银隆咨询	指	宁波银隆商业管理咨询有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银策销代	指	宁波银策房地产销售代理服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银亿物业	指	宁波银亿物业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
大庆银亿物业	指	大庆银亿物业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司

沈阳银亿物业	指	沈阳银亿万万城物业服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南京银亿物业	指	南京银亿物业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银尚广告	指	宁波银尚广告传媒有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海银亿同进	指	上海银亿同进置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银亿筑城	指	宁波银亿筑城房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
余姚银亿房产	指	余姚银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银洲星国际	指	新疆银洲星国际商贸城有限公司，宁波银亿房产控股子公司
海尚大酒店	指	宁波海尚大酒店有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海银亿物业	指	上海银亿物业服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
余姚商业管理	指	余姚银亿商业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
通达商业管理	指	宁波银亿通达商业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
海尚酒店投资	指	宁波银亿海尚酒店投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南京银亿建设	指	南京银亿建设发展有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银亿永茂房产	指	宁波银亿永茂房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
呼伦贝尔银亿	指	呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南昌银亿物业	指	南昌银亿物业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波江东银亿	指	宁波江东银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银乾销代	指	宁波银乾房地产销售代理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
大庆同景咨询	指	大庆同景投资咨询有限公司，宁波银亿房产全资子公司
新港湾投资	指	海口新港湾投资发展有限公司，宁波银亿房产控股子公司
宁波中元房产	指	宁波中元房地产开发有限公司，公司参股企业
银亿永盛房产	指	宁波银亿永盛房地产开发有限公司，公司联营企业
银亿海港房产	指	宁波银亿海港房地产开发有限公司，公司联营企业
余姚伊顿房产	指	余姚伊顿房产房地产开发有限公司，公司联营企业
重大资产重组	指	公司向宁波银亿控股有限公司发行股份购买其持有的宁波银亿房地产开发有限公司 100%的股权
元	指	中华人民共和国法定货币单位"元"

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险因素带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	银亿股份	股票代码	000981
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	银亿房地产股份有限公司		
公司的中文简称	银亿股份		
公司的外文名称（如有）	YINYI REAL ESTATE CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	YINYI REAL ESTATE		
公司的法定代表人	熊续强		
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		
注册地址的邮政编码	730000		
办公地址	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 5 楼、广东省深圳市福田区振华路 56 号兰光大厦 18 楼		
办公地址的邮政编码	315020、518031		
公司网址	http://www.chinayinyi.cn		
电子信箱	info@chinayinyi.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李笛鸣	赵姝
联系地址	广东省深圳市福田区振华路 56 号兰光大厦 18 楼	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 5 楼
电话	(0755) 83220636	(0574) 87653687
传真	(0755) 83321624	(0574) 87653689
电子信箱	000981@chinayinyi.cn	000981@chinayinyi.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1998 年 08 月 31 日	甘肃省兰州市城关区陇西路大众市场 85 号	6200001050168	620101710207508	71020750-8
报告期末注册	2011 年 08 月 18 日	甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩 573 号八楼	620000000005955	620101710207508	71020750-8
公司上市以来主营业务的变化情况	<p>2000 年 5 月 18 日，甘肃兰光科技股份有限公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]60 号文批准，向社会公众发行人民币普通股 5,000 万股，发行后注册资本为 16,100 万元，主营业务为通信及相关设备制造业。</p> <p>2011 年 5 月，公司国有股权转让、股权分置改革、非公开发行股份收购资产等重大资产重组相关工作实施完毕，公司更名为银亿房地产股份有限公司，主营业务变更为房地产开发与经营业。</p>				
历次控股股东的变更情况	<p>2000 年 6 月 22 日，公司在深圳证券交易所上市，公司控股股东为深圳兰光经济发展公司，实际控制人为甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会。</p> <p>2011 年 5 月，因实施重大资产重组，公司控股股东及实际控制人发生变更，公司控股股东变更为宁波银亿控股有限公司，实际控制人变更为熊续强先生。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 6 层
签字会计师姓名	卢娅萍、张晓平

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
国信证券股份有限公司	上海市民生路 1199 弄 1 号证大五道口广场 15 楼	李波、董锋	2011 年 8 月-2014 年 8 月

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
平安证券有限责任公司	深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 楼	王超伟、申志远	2011 年 5 月-2014 年 5 月

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增 减(%)	2010 年
营业收入（元）	3,549,059,875.26	4,861,972,144.56	-27.00%	4,106,759,407.09
归属于上市公司股东的净利润（元）	717,936,361.52	629,254,373.89	14.09%	521,045,545.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	702,938,893.67	619,307,211.42	13.50%	516,920,081.63
经营活动产生的现金流量净额（元）	-476,610,742.15	-2,479,363,055.18	80.78%	-1,438,572,229.10
基本每股收益（元/股）	0.84	0.79	6.33%	0.75
稀释每股收益（元/股）	0.84	0.79	6.33%	0.75
净资产收益率（%）	21.28%	25.81%	-4.53%	34.93%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年 末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	18,770,674,750.27	16,254,956,447.22	15.48%	12,563,175,374.88
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	3,731,731,458.69	3,018,198,736.19	23.64%	1,752,149,358.88

二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,749,963.39	-453,356.58	67,267.08	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,639,000.00	23,734,000.00	13,944,720.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,448,055.32		24,200.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价	8,189.63		42,839.70	

值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,000,000.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,463,691.29	-9,499,029.38	-9,324,106.96	
所得税影响额	7,308,535.04	3,958,773.08	643,867.56	
少数股东权益影响额（税后）	75,514.16	-124,321.51	-14,411.39	
合计	14,997,467.85	9,947,162.47	4,125,463.65	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设专项资金	2,968,700.64	营业外支出中列支的水利建设专项资金为公司正常业务密切相关项目，故将其界定为经常性损益。

第四节 董事会报告

一、概述

2012 年是“银亿股份”完成重大资产重组后，完整运行的首个会计年度，也是公司上市后实施新的发展战略，调整管理构架的开局之年。年初，公司董事会提出，要密切关注政策和市场行情，抓好施工质量和工程进度，加快销售、加速回笼资金，进一步提升产品品质和品牌，建立科学规范的经营管理体系，促进房地产主业持续较快发展。一年来，在房地产宏观调控持续从紧的大环境下，公司加强集团化管控模式，大力实施标准化体系，加快开发速度，加大销售力度，较好完成了各项主要经济指标。公司全年实现营业收入 35.49 亿元，归属于母公司所有者的净利润 7.18 亿元，全资子公司银亿房产也实现了上市承诺的 2012 年归属于母公司所有者的净利润不低于 6.85 亿元的经营目标，维护了公司在资本市场的良好形象，投资者的认可度不断提高。同时，公司在团队建设、管理创新、项目拓展、品牌创新等方面取得了新的进展，为银亿股份实现未来五年发展战略目标，奠定了较好基础。

（一）2012 年度公司董事会的主要工作

1、加强企业内部管理工作，努力建立集团化管控模式

2012 年，公司进一步加强企业内部管理工作，积极推进集团化管理，建立了“股份公司—城市公司”两级管控模式；并通过开展以下工作，公司在提高企业管理水平方面有了新的进步：

（1）开始实施设计、成本、合约、计划、营销、工程等专业线的标准化管理，对项目开发运营中的流程规范和管控权责进行了全面梳理和全员培训，并逐步导入 ERP 管理系统，通过信息化手段实现管理标准化体系在项目运营中的有效实施。

（2）推进产品标准化设计，建立和完善产品库，为实现产品复制、缩短项目开发周期奠定了基础。

（3）努力控制成本，通过完善招投标管理、扩大战略采购、加强动态成本管理、推进包干预算管理等措施加强项目运营中的成本控制。

（4）完善内控体系，按上市公司要求建立了规范的法人治理结构，健全内部审计，确保公司规范运行。

（5）加强对企业战略规划的研究，引入咨询公司对公司发展战略进行系统规划，明确公司未来的发展目标和发展路径。

2、严格规范相关会议部署，认真执行股东会决议

（1）严格依照法律程序，召开股东大会和董事会

报告期内，公司共召开 2 次股东大会会议和 12 次董事会会议，会议的召集召开符合法定程序，重大经营决策事项和其他重大事项均履行了相关的审批程序。主要审议了定期报告、2011 年度董事会报告、2011 年度总经理报告、2011 年度财务决算报告、2011 年度利润分配预案、2011 年度社会责任报告、2011 年度内部控制自我评价报告、聘任会计师事务所、聘任高管及对外担保等重要议题。会议的召集召开符合法定程序，重大经营决策事项和其他重大事项均履行了相关的审批程序。各位董事均能够认真履行各项职责，积极参加会议。同时，公司董事会认真执行股东大会的各项决议，及时落实了股东大会安排的各项工作的。

（2）董事会下属专业委员会尽职尽责，参与决策

报告期内，公司董事会审计委员会、提名委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》及各专业委员会实施细则赋予的职责和义务，勤勉、忠实、尽责地履行职责，共召开 4 次审计委员会会议，2 次提名委员会会议，2 次战略委员会会议，2 次薪酬与考核委员会会议，对年报审计、内控建设、战略实施、薪酬考核等多方面提出了重要意见和建议，促进了董事会的科学决策和有效运行。

3、完善公司治理结构、提升公司治理水平

（1）加强规范运作，不断完善公司治理结构

报告期内，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范运作，维护公司的整体利益，公平对待所有股东，不存在侵犯中小股东利益的行为，公司真实、准确、完整、及时履行公司的信息披露义务，认真做好投资者关系管理工作。

（2）建立健全公司规范治理相关制度

报告期内，公司董事会根据中国证监会有关要求，建立健全公司制度体系，修订完善了《控股子公司管理制度》、《内部控制制度》，制定了《审计委员会年报工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《投资者关系管理制度》、《董监高持有公司股份及变动管理制度》等制度。为公司进一步提高治理水平，加强公司“三会”建设提供了坚实的制度建设保证。

（3）强化培训机制，不断增强内幕信息防控意识

报告期内，为进一步强化公司董事、监事、高管以及公司高级管理人员的自律意识、风险意识和规范运作意识，公司董事会就防控内幕交易和规范关联交易的有关文件、案例，在公司及城市公司范围内对相关人员进行了培训学习，通过培训，进一步加强了内幕信息防控的宣传和实施，提高了公司内部控制建设水平。报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员及其他知情人员做到了在定期报告及重大事项的编制、审议和披露期间，公司内幕信息知情人严守保密规定，没有向外界泄露、透漏、传播公司的内幕信息，公司无内幕信息知情人违规买卖公司股票的情形发生，无监管处罚记录。公司的信息披露的质量和标准得到进一步提高，更好地增强了信息披露的透明度。

（二）公司 2012 年度经营情况

1、报告期内总体经营情况

2012 年国家宏观经济发展放缓，房产调控政策持续。公司按照董事会要求，积极应对宏观调控，以解放思想、开拓创新、提升品牌、加快发展为指导，创建集团化管控体系和管理流程，推进实施管理标准化体系，努力控制成本，加快项目开发进度，加快销售速度，取得了较好业绩。

2012 年度，公司实现营业收入 354,905.99 万元，同比（去年同期 486,197.21 万元）下降 27.00%；营业利润 87,211.63 万元，同比（去年同期 97,295.61 万元）下降 10.36%；利润总额 88,000.88 万元，同比（去年同期 98,456.58 万元）下降 10.62%；归属于母公司股东的净利润 71,793.64 万元，同比（去年同期 62,925.44 万元）上升 14.09%；折合每股收益 0.84 元。因受国家宏观调控政策及项目交付节点影响，报告期内公司经营收入虽然较去年同期出现一定程度的下降，但净利润较去年同期有所增长（海德花苑、海尚广场、晴园一期项目交付是利润增长的主要原因）。

2、报告期内公司业务发展情况

报告期内，公司确定了“快销多销”的总体策略，实行区域化营销策略，较好地把控了南京、宁波、舟山等地的市场机遇，根据地区和楼盘特点调整开盘节奏和销售价格，寻找突破口加大推盘速度，实现了区域销售业绩快速高质量的增长。同时，还启动了余姚四明广场和环球中心亿彩购物中心业态定位及招商前期运营工作，通过逐步推广商业物业招商运营管理标准化模块，强化运营管理，加强了对各商业运营项目经营情况的监控。

此外，公司稳健扩大经营规模，谨慎实施土地储备，报告期内共取得 8 块土地，土地面积合计 48.38 万平方米，规划建筑面积为 106.98 万平方米。新获土地主要包括宁波江东区甬江东岸地块、鄞州区云龙镇镇区 6 号居住地块、鄞州区高桥镇宋家漕村 1 号居住地块，上海徐汇区斜土路 1515 号地块、沈阳于洪区三环南路地块等。

3、报告期内公司主要项目开发情况

报告期内，公司及子公司主要在开发和已开发项目共 17 个，开发建设面积 214.74 万 m²，同比增长 23.66%，其中在建面积 120.09 万 m²；新开工面积 41.78 万 m²；竣工面积 52.87 万 m²，主要包括宁波、南昌、舟山、沈阳四个公司 5 个项目如期交付。2012 年度主要项目开发及销售详情如下：

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	开发 状况	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	2012 年开发情况			2012 年度销售情况	
									在建面积 (平方米)	新开工面积 (平方米)	竣工面积 (平方米)	签约面积 (平方米)	签约金额 (万元)
1	银亿世纪投资	海德花苑	宁波	住宅、 商业	已开发	72,751	162,772	95,207			122,733	0	0
2	镇海银亿房产	海悦花苑	宁波	住宅	已开发	54,012	168,238	119,098			168,238	53,880	41,192
3	江北银亿房产	钰鼎园	宁波	住宅	在开发	48,505	124,510	86,156	124,510			16,215	28,547
4	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业、 办公	在开发	43,798	135,666	46,055	135,666			15,971	56,626
5	舟山银亿房产	海悦庭一期 (鲁家峙 C04)	舟山	住宅	已开发	26,183	54,596	41,195			54,596	137	112
6	舟山银亿房产	海悦庭二期 (鲁家峙 C08)	舟山	住宅	在开发	55,331	97,157	75,717	97,157			813	692
7	舟山银亿房产	银亿璞园(鲁 家峙 E04-01)	舟山	住宅	在开发	69,602	105,547	68,901		105,547		9,474	7,906
8	舟山新城房产	鲁家峙 E04-04/E04- 05 地块	舟山	住宅	在开发	104,209	149,332	尚未销售		149,332		0	0
9	上海庆安置业	银亿领墅	上海	住宅	在开发	60,449	114,076	60,235	80,476	33,600		7,495	31,128
10	上海银亿同进	银亿徐汇铂悦	上海	住宅、 商业	在开发	4,773	24,098	20,863	24,098			0	0
11	沈阳银亿房产	德郡 (万万城三期)	沈阳	住宅	已开发	65,608	92,156	90,115			92,156	7,630	4,436
12	南昌银亿房产	上尚城一期	南昌	住宅	在开发	184,465	250,976	193,986	208,950		42,026	138,140	54,467
13	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	在开发	105,157	251,586	199,438	251,586			126,142	64,419

14	象山银亿房产	金域华府	象山	住宅	在开发	74,807	162,419	109,026	162,419			8,242	12,704
15	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	在开发	104,652	129290	尚未销售		129290		0	0
16	银亿永盛房产	晴园一期	宁波	住宅	已开发	17,751	48,930	34,006			48930	2,533	3,114
17	银亿永盛房产	晴园二期	宁波	住宅	在开发	43,479	116,050	86,571	116,050			44,080	54,634

注：“晴园一期”和“晴园二期”系本公司持有 30%股权的参股子公司宁波银亿永盛房地产开发有限公司开发。

二、主营业务分析

1、收入

项目	本期数	上年同期数
主营业务收入	3,517,989,546.61	4,809,834,402.69
其他业务收入	31,070,328.65	52,137,741.87

(1) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房产销售	3,183,395,693.14	4,695,564,379.50	-32.20%
物业管理	126,979,150.90	90,924,013.13	39.65%
其他	207,614,702.57	23,346,010.06	789.29%

(2) 相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

①房产销售收入：主要系受国家宏观调控政策及项目交付节点影响，房产销售收入较去年同期减少151,216.87万元，同比下降32.20%；

②物业管理收入：主要系因新增交付项目导致物业管理收入较去年同期增加3,605.51万元，同比增长39.65%；

③其他收入：主要系报告期内威斯汀酒店和海尚大酒店经营产生收入7,369.49万元、工程服务产生收入5,567.23万元、营销代理产生收入4,999.18万元等，合计较去年同期增加18,426.87万元，同比增长789.29%。

(3) 公司重大的在手订单情况

适用 不适用

(4) 公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(5) 公司主要销售客户情况

前 5 名客户销售金额合计 (元)	115,475,459
前 5 名客户销售金额占年度销售总额的比例 (%)	3.25%

(6) 报告期主要项目结算情况

2012 年度公司及下属子公司结算项目面积为 36.27 万 m²，结算金额为 361,471 万元。其中主要项目结算情况如下：

序号	项目公司	项目名称	位置	结算面积	结算金额
				(平方米)	(万元)
1	银亿世纪投资	海德花苑	宁波	52,728	75,252
2	镇海银亿房产	海悦花苑	宁波	51,371	41,668
3	南昌银亿房产	上尚城一期	南昌	31,219	22,996
4	舟山银亿房产	银亿海悦庭	舟山	35,563	30,195

5	沈阳银亿房产	万万城三期	沈阳	84,683	44,036
6	宁波银亿房产	东航项目	宁波	13,411	15,822
7	宁波荣耀置业	环球中心	宁波	8,533	21,639
8	镇海银亿房产	海尚广场	宁波	22,540	34,296
9	南京中兆置业	金陵尚府	南京	1,604	4,119
10	沈阳银亿房产	万万城一期	沈阳	4,459	2,753
11	宁波矮柳置业	东方商务中心	宁波	1,009	1,101
12	象山银亿房产	世纪花园	象山	9,845	10,513
13	大庆银亿房产	阳光城三期	大庆	16,258	11,954
14	宁波银亿建设	时代广场	宁波	276	1,751
15	银亿永盛房产	晴园一期	宁波	29,231	43,376

注：“晴园一期”系本公司持有 30% 股权的参股子公司宁波银亿永盛房地产开发有限公司开发。

2、成本

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房产销售	1,852,446,022.23	90.21%	2,907,580,394.20	96.24%	-36.29%
物业管理	108,854,273.64	5.30%	69,965,298.80	2.32%	55.58%
其他	79,028,724.82	3.85%	20,202,415.81	0.67%	291.18%

公司前 5 名供应商资料

前 5 名供应商采购金额合计（元）	676,013,287
前 5 名供应商采购金额占年度采购总额的比例（%）	39.08%

3、费用

项目	本期数（万元）	上年同期数（万元）	增减变化（%）
营业税金及附加	19,390.79	49,930.96	-61.16%
销售费用	14,713.57	12,100.18	21.60%
管理费用	27,990.87	24,359.70	14.91%
财务费用	6,451.79	6,524.50	-1.11%
所得税费用	15,632.59	33,990.24	-54.01%

受国家宏观调控政策及项目交付节点影响，营业收入较去年同期减少 131,291.22 万元，降幅为 27.00%；从而导致营业成

本、营业税金及附加、所得税费用均出现不同程度的下降。

截止2012年期末，公司预收房款较年初有所增长，本期佣金及市场推广费也较去年同期有所增长，全年发生销售费用14,713.57万元，同比增长21.60%。此外，本年度管理费用共计27,990.87万元，同比增长14.91%，其增长原因主要系新开业威斯汀酒店与海尚大酒店经营费用增加所致。

4、研发支出

无

5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	4,391,319,315.93	3,943,577,045.55	11.35%
经营活动现金流出小计	4,867,930,058.08	6,422,940,100.73	-24.21%
经营活动产生的现金流量净额	-476,610,742.15	-2,479,363,055.18	80.78%
投资活动现金流入小计	371,750,363.01	849,710,724.00	-56.25%
投资活动现金流出小计	722,756,763.65	140,008,086.56	416.23%
投资活动产生的现金流量净额	-351,006,400.64	709,702,637.44	-149.46%
筹资活动现金流入小计	9,685,504,038.49	8,416,779,324.00	15.07%
筹资活动现金流出小计	8,490,387,133.49	6,551,120,843.76	29.60%
筹资活动产生的现金流量净额	1,195,116,905.00	1,865,658,480.24	-35.94%
现金及现金等价物净增加额	367,498,743.01	95,998,046.39	282.82%

(1) 相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

① 经营活动产生的现金流量净额上升 80.78%，主要系本期银行借款及销售回款增加所致；

② 投资活动产生的现金流量净额下降 149.46%，主要系本期将对海尚广场、四明广场、海德花苑、环球中心项目自持物业部分的资金投入重分类至投资活动所致；

③ 筹资活动产生的现金流量净额下降 35.94%，主要系归还银亿集团借款所致；

④ 现金及现金等价物净增加额上升 282.82%，主要系本期销售回款增加所致。

(2) 报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 -47,661.07 万元，而公司实现的归属母公司所有者的净利润为 71,793.64 万元，二项存在较大差异的原因是：本期公司处于房地产业务发展阶段，土地储备增加所致。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房产销售	3,183,395,693.14	1,852,446,022.23	41.81%	-32.20%	-36.29%	3.73%

物业管理	126,979,150.90	108,854,273.64	14.27%	39.65%	55.58%	-8.78%
其他	207,614,702.57	79,028,724.82	61.93%	789.29%[注]	291.18%	48.47%
分地区						
江浙	2,621,038,678.14	1,480,901,897.86	43.5%	-40.56%	-45.45%	5.06%
江西	271,149,558.00	109,939,756.71	59.45%	-	-	-
黑龙江	138,736,298.48	76,175,260.86	45.09%	-60.60%	-68.73%	14.26%
辽宁	473,002,212.99	369,175,317.62	21.95%	1,080.27%	934.79%	10.97%
广东	14,062,799.00	4,136,787.64	70.58%	71.42%	3.80%	19.16%

注：其他收入较去年同期大幅上涨，主要是因为本期新增的威斯汀酒店和海尚大酒店产生的经营收入，以及工程服务、营销代理等收入较去年同期均有大幅度增加所致。

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
货币资金	928,966,610.70	4.95%	642,291,896.97	3.95%	1.00%
应收账款	46,500,736.66	0.25%	62,895,903.49	0.39%	-0.14%
存货	13,457,308,707.11	71.69%	11,187,861,535.05	68.83%	2.86%
投资性房地产	473,974,860.04	2.53%	374,651,121.43	2.30%	0.23%
长期股权投资	339,439,011.01	1.81%	550,913,501.16	3.39%	-1.58%
固定资产	888,364,583.34	4.73%	111,386,499.03	0.69%	4.04%
在建工程	925,947,268.93	4.93%	1,268,921,207.87	7.81%	-2.88%

(1) 货币资金期末数较去年同期增长44.63% (绝对额增加28,667.47万元)，主要系本期银行借款及销售回款增加所致。

(2) 长期股权投资期末数较去年同期下降38.39% (绝对额减少21,147.45万元)，主要系联营企业余姚伊顿房产、银亿永盛本期分配股利冲减长期股权投资，以及子公司三亚银南房产、象山汇金房产清算注销，本期转销股权投资所致。

(3) 固定资产期末数较去年同期增长697.55% (绝对额增加77,697.81万元)，主要系子公司在建工程威斯汀酒店、海尚大酒店本期交付使用转入固定资产所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	

短期借款	683,000,000.00	3.64%	80,000,000.00	0.49%	3.15%
长期借款	3,639,030,000.00	19.39%	2,761,315,420.00	16.99%	2.40%

(1) 短期借款期末数较去年同期增长753.75% (绝对额增加60,300.00万元), 主要系本期借款增加所致。

(2) 长期借款期末数较去年同期增长31.79% (绝对额增加87,771.46万元), 主要系公司开发项目借款增加所致。

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	0.00	-65,988.00	0.00	0.00	5,500,000.00	0.00	5,433,012.00
金融资产小计	0.00	-65,988.00	0.00	0.00	5,500,000.00	0.00	5,433,012.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述合计	0.00	-65,988.00	0.00	0.00	5,500,000.00	0.00	5,433,012.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

(1) 丰富的房地产开发经验与产品创新能力

作为专业房地产开发企业,公司拥有国家一级房地产开发资质,以宁波为总部,跨区域发展,历经近二十年的成功运作,凭借着雄厚的实力和卓越的品质,竣工交付总面积达 400 多万m²,为 5 万多业主提供了各类优质物业。公司开发重视产品创新,走精品路线,形成了精品住宅、高档公寓、甲级办公和大型城市综合体等完整的产品线。公司以各具创意的产品领跑区域楼市,塑造出了全新的城市风景,是建筑与品质的先行者,并得到了众多消费者的认可和厚爱,多次荣获全国性奖项与荣誉。

(2) 标准化的管理体系与集团化的管控制能力

公司经过多年的发展,公司逐步实施了成本、合约、运营、营销、工程各专业线的标准化管理,并导入 ERP 管理系统,通过信息化手段实现管理标准化体系在项目运营中的有效实施,构建了集团化管控体系。

(3) 良好的品牌优势与品牌效应

目前银亿品牌已经在全国建立了一定知名度与行业地位,尤其是在宁波、南京、南昌、大庆等重点城市都具有广泛的知名度和较高的美誉度,在行业内、社会上具有一定的影响力。银亿品牌优势为公司的项目开发、异地扩张等奠定了较好的基础,具有了一定的品牌复制和连锁经营的能力。良好的品牌也使得公司楼盘的定价能力、销售速度等均高于同地段其它项目。

(4) 初步完成全国性布局,具备较强的可持续发展能力

公司是宁波进行异地开发城市最多、规模最大的房地产开发企业。自 2003 年以来,公司按照“立足宁波,跨区域发展”

的发展思路，调整土地储备构成，实现了跨越式发展，已进入规模化发展阶段。开发区域从宁波稳步扩展到上海、南京、南昌等长三角城市群和沈阳、大庆等近十个一、二线城市，初步完成了区域布局，优化了产品结构和区域分布，具有较强的可持续发展能力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
290,000,000.00	215,300,000.00	34.70%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
余姚商业管理	服务业	100.00%
南昌银亿物业	服务业	100.00%
南京银亿建设	房地产业	100.00%
银亿永茂房产	房地产业	80.00%
呼伦贝尔银亿	房地产业	100.00%
宁波江东银亿	房地产业	100.00%
宁波银乾销代	服务业	100.00%
大庆同景咨询	服务业	100.00%
上海银亿同进[注 1]	房地产业	100.00%
新港湾投资[注 2]	房地产业	80.00%

注 1：本期公司子公司上海庆安置业以 3,200.00 万元的价格收购了上海银亿同进 40.00% 股权。

注 2：本期取得企业法人营业执照，实际尚未出资。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）
基金	690009	民生红利回报	5,500,000.00	0.00	0.00%	5,500,000.00	0.24%	5,433,012.00	-65,988.00
合计			5,500,000.00	0.00	--	5,500,000.00	--	5,433,012.00	-65,988.00

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
宁波银亿房产	子公司	房地产业	东航大厦、东方名庭	424,050,000.00	8,730,539,046.95	1,555,483,111.38	163,753,931.88	649,211,365.12	658,160,454.74
大庆银亿房产	子公司	房地产业	阳光城	50,000,000.00	352,483,527.55	105,930,944.49	121,396,914.23	13,519,304.79	4,974,752.51
南京中兆置业	子公司	房地产业	金陵尚府	350,000,000.00	1,262,811,259.53	574,948,085.54	41,186,898.00	199,641,273.55	149,285,923.28
镇海银亿房产	子公司	房地产业	海尚广场、海悦花苑	580,000,000.00	1,576,279,530.39	602,599,519.10	760,189,583.00	107,973,125.46	78,604,013.66
象山银亿房产	子公司	房地产业	世纪花园、金城华府、丹府一品	300,000,000.00	1,829,917,203.32	382,267,499.61	105,127,342.00	-1,060,505.09	-4,997,914.81
银亿世纪投资	子公司	房地产业	海德花苑	300,000,000.00	1,557,521,635.86	480,646,140.24	757,887,370.56	239,017,924.57	182,976,991.59
舟山银亿房产	子公司	房地产业	银亿海悦庭、璞园(E04-01)	335,000,000.00	2,833,043,197.44	339,912,068.69	301,954,187.00	52,463,321.44	40,518,795.86
江北银亿房产	子公司	房地产业	钰鼎园	900,000,000.00	1,730,609,130.91	805,727,521.86	0.00	-7,351,632.55	-7,342,277.70
舟山新城房产	子公司	房地产业	璞园(E04-04/E04-05)	60,000,000.00	788,200,232.86	59,226,648.40	0.00	-301,992.00	-301,743.35
上海银亿同进	子公司	房地产业	银亿徐汇铂悦(上海市徐汇区斜土路 1515 号)	80,000,000.00	529,140,887.50	77,984,072.08	0.00	10,026,325.49	10,026,325.49
宁波银亿筑城	子公司	房地产业	云龙项目	10,000,000.00	208,988,470.99	7,414,000.17	0.00	-1,402,545.59	-1,402,545.59
余姚银亿房产	子公司	房地产业	四明广场	540,000,000.00	2,013,718,225.43	531,453,659.17	0.00	-9,604,986.26	-7,112,831.65
银洲星国际	子公司	房地产业	土地尚未取得	80,000,000.00	82,923,580.43	81,069,385.54	0.00	3,941,488.30	3,472,280.83

南京银亿建设	子公司	房地产业	委托开发“东郊小镇”	20,000,000.00	82,345,898.29	58,130,883.35	55,672,332.60	50,854,647.61	38,130,883.35
南昌银亿房产	子公司	房地产业	银亿上尚城	330,000,000.00	2,220,182,188.68	338,629,266.18	229,962,660.00	41,460,806.99	31,099,057.80
宁波银亿置业	子公司	房地产业	和创大厦(原和义大厦)	50,489,700.00	988,014,123.19	459,053,561.68	979,000.00	373,088,935.50	379,653,069.02
宁波银亿建设	子公司	房地产业	时代广场、上上城	420,000,000.00	1,050,957,613.85	689,616,849.28	19,511,187.00	241,233,651.13	241,216,579.54
沈阳银亿房产	子公司	房地产业	银亿万万城	208,000,000.00	1,501,981,583.63	144,557,192.57	468,231,451.52	41,472,293.34	41,378,679.31
宁波矮柳置业	子公司	房地产业	东方商务中心	145,662,331.00	441,790,228.41	174,393,752.22	11,005,562.00	8,382,666.06	6,345,383.19
鲁家峙投资	子公司	投资	代建费收入	100,000,000.00	719,176,788.39	-20,829,926.88	19,466,300.16	4,507,719.64	4,486,804.09
宁波荣耀置业	子公司	房地产业	环球中心	800,000,000.00	2,207,904,929.18	740,313,356.39	278,642,403.60	-100,926,919.55	-75,896,546.17
上海庆安置业	子公司	房地产业	银亿领墅	50,000,000.00	1,511,514,867.82	14,705,760.54	0.00	-21,370,718.66	-12,049,061.86
北京同景投资	子公司	实业投资	投资余姚伊顿	10,000,000.00	261,589,376.83	85,556,695.16	0.00	59,150,817.48	59,150,817.48
银亿永盛房产	参股公司	房地产业	晴园一期、二期	250,000,000.00	1,619,796,768.13	403,236,452.70	433,764,562.00	127,952,071.63	99,773,271.88
银亿海港房产	参股公司	房地产业	日湖花园	20,000,000.00	98,951,883.80	98,799,679.19	48,601,537.00	-421,211.61	-6,474,444.51
余姚伊顿房产	参股公司	房地产业	伊顿国际城	100,000,000.00	841,102,754.56	291,497,680.03	482,266,589.90	196,412,878.40	148,910,696.90

(2) 主要子公司、参股公司情况说明

①银亿世纪投资本期营业收入较上年同期增幅较大，系本期海德花苑项目交房达到收入确认条件，结转收入 7.53 亿元所致；

②舟山银亿房产上年未交房因而未产生收入，本期营业收入大增系银亿海悦庭项目交房达到收入确认条件，结转收入 3.02 亿元所致；

③南昌银亿房产上年未交房因而未产生收入，本期营业收入大增系银亿上尚城一期项目交房达到收入确认条件，结转收入 2.29 亿元所致；

④沈阳银亿房产本期营业收入较上年同期增幅较大，系银亿万万城三期项目交房产达到收入确认条件，结转收入 4.68 亿所致；

⑤银亿永盛房产本期营业收入较上年同期增幅较大，系晴园一期项目交房达到收入确认条件，结转收入 4.34 亿元所致；

⑥南京中兆置业本期营业收入较上年同期减幅较大，系金陵尚府项目尾盘交付减少所致；

⑦宁波荣耀置业本期营业收入较上年同期减幅较大，系环球中心项目尾盘交付减少所致。

(3) 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
余姚商业管理	提供服务	新设	有利于公司经营发展
南昌银亿物业	提供服务	新设	有利于公司经营发展
通达商业管理	提供服务	分立	有利于公司经营发展
海尚酒店投资	酒店投资	分立	进一步拓展了公司业务,有利于公司经营发展
南京银亿建设	负责东郊小镇项目开发管理	新设	进一步拓展了公司业务和项目领域,本期该公司产生净利润 3,813.08 万元
银亿永茂房产	拟开发宋家漕 1 号居住地块 A 地块	新设	前期经营,尚未产生效益
呼伦贝尔银亿	拟开发海拉尔房产项目	新设	前期经营,尚未产生效益
宁波江东银亿	拟开发宁波江东区项目	新设	前期经营,尚未产生效益
新港湾投资	拟开发海口房产项目	新设	前期经营,尚未产生效益
宁波银乾销代	提供服务	新设	有利于公司经营发展
大庆同景咨询	提供服务	新设	有利于公司经营发展

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	预计投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度[注]
银亿上尚城	332,892.00	44,308.70	92,413.04	一期一部分开发完成、一部分在开发；二期在开发，正在销售中；三期待开发
和创大厦(原和义大厦)	39,100.04	1,925.55	22,867.95	在开发
海悦庭二期	48,000.00	6,081.11	35,129.49	在开发，正在销售中
璞园(鲁家峙 E04-01)	71,800.00	7,849.61	36,075.15	在开发，正在销售中
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块		25,032.06	178,120.56	待开发
璞园(鲁家峙 E04-04/E04-05)	103,000.00	3,185.15	44,204.93	在开发
永丰路 35 号地块	11,500.00	54.02	5,131.91	待开发
银亿诚品大厦(上海浦东新区 1229 号地块)	93,596.25	899.55	39,909.21	待开发
钰鼎园	160,000.00	17,624.77	121,643.98	在开发，正在销售中
银亿领墅	173,460.74	19,648.69	133,285.10	在开发，正在销售中
万万城	168,065.00	46,636.54	108,106.24	一期、三期已交付；二期、三期 A 在开发；四期、五期、六期待开发
金域华府	108,110.64	17,128.05	86,279.57	在开发，正在销售中
丹府一品(潘家桥项目)	132,450.00	2,405.12	51,664.52	在开发

四明广场	114,266.73	12,666.30	67,670.29	在开发，正在销售中
甬江东岸		99,871.53	99,871.53	待开发
云龙镇镇区 6 号居住地块	68,425.00	20,231.63	20,231.63	待开发
银亿徐汇铂悦(上海市徐汇区斜土路 1515 号地块)	65,068.76	49,606.26	49,606.26	在开发
高桥镇宋家漕 1 号地块 A 地块		13,842.43	13,842.43	待开发

注：项目进度均指截止到 2012 年 12 月 31 日的项目开发进度情况。

七、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

八、公司未来发展的展望

(一) 经营业务方面

当前中国经济正经历从高速增长转为平稳增长，从规模扩张式发展转为质量效益型发展的重大转变。2012 年底召开的中央经济工作会议提出了继续稳中求进的总方针，要求以提高经济增长质量和效益为中心，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，继续坚持房地产市场调控政策不动摇，把化解产能过剩矛盾作为工作重点，促进经济平稳较快发展。2013 年以后房地产市场将会继续呈现“强者越强，弱者越弱”的两极分化发展格局，大型房地产商由于占据诸多有利因素，会进一步利用战略制胜、节奏制胜、金融制胜，使市场份额越来越大，行业龙头企业将会越来越强势，直至完成房地产行业的洗牌。为此，加快房地产企业转型升级步伐势在必行。公司要认真总结当今房地产行业内部发展快、经营好的先进企业经验，认真分析公司存在问题，明确工作思路：以大力推进标准化工作体系、加强集团管控、改进招标投标工作和战略采购、严格绩效考核这四项工作为突破口，加快工程进度，提高工程质量，加速回笼资金，实现主营业务持续稳健发展。

公司 2013 年经营目标是：实现营业收入 60 亿元，实现上市承诺归属于母公司股东的净利润不低于 6.06 亿元。公司计划总体开发建设面积 286.72 万 m²，同比增长 33.52%，其中：在建面积 67.59 万 m²；计划新开工面积 124.85 万 m²；计划竣工面积 94.28 万 m²，计划确保宁波甬江东岸项目、云龙项目、晴园三期，沈阳银亿万万城四期，南昌银亿上尚城三期等 6 个楼盘开盘。公司 2013 年主要项目开发计划见下表：

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	2013 年 在建面积 (平方米)	2013 年计划 新开工面积 (平方米)	2013 年计划 竣工面积 (平方米)
1	宁波银亿房产	甬江东岸	宁波	住宅、商业、	99,900	333,011		333,011	
2	银亿筑城房产	云龙项目	宁波	住宅	45,533	138,503		138,503	
3	江北银亿房产	钰鼎园	宁波	住宅	48,505	124,510	124,510		
4	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业、	43,798	135,666			135,666
5	舟山银亿房产	海悦庭二期 (鲁家峙 C08)	舟山	住宅	55,331	97,157			97,157
6	舟山银亿房产	银亿璞园(鲁家峙 E04-01)	舟山	住宅	69,602	105,547	105,547		
7	舟山新城房产	鲁家峙 E04-04/E04-05	舟山	住宅	104,209	149,332	149,332		

8	沈阳银亿房产	格兰郡 (万万城四期)	沈阳	住宅	106,445	262,759		262,759	
9	南昌银亿房产	上尚城一期	南昌	住宅	184,465	250,976			208,950
10	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	105,157	251,586	167,186		84,400
11	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	108,817	203,553		203,553	
12	南昌银亿房产	上尚城四期	南昌	住宅	115,599	176,821		176,821	
13	上海庆安置业	银亿领墅	上海	住宅	60,449	114,076			114,076
14	上海银亿同进	徐汇铂悦 (斜土路)	上海	住宅、商业	4,773	24,098			24,098
15	上海诚佳房产	诚品大厦 (浦三路)	上海	商业	12,699	64,162		64,162	
16	象山银亿房产	金域华府	象山	住宅	74,807	162,419			162,419
17	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	104,652	129,290	129,290		
18	银亿永盛房产	晴园二期	宁波	住宅	43,479	116,050			116,050
19	银亿永茂房产	晴园三期	宁波	住宅	22,541	69,714		69,714	

注：“晴园三期”系本公司控股子公司宁波银亿永茂房地产开发有限公司开发。

为顺利实现 2013 年的经营目标，应重点做好以下四方面的工作：

1、加快项目开发进度，加快销售进度。通过全面实施管理标准化、产品标准化，加快工程速度，大幅度缩短项目开发时间，确保经营计划与关键节点的达成，提高工程质量，提升产品品质。同时，创新营销工作思路，制定正确的销售策略，提高商业地产运作能力，确保销售计划顺利完成，加快资金回笼，促进公司资金周转效率的提升。

2、加强运营管理，实现降本增效。要加强对动态成本的管理力度，通过提高成本合约管理人员的业务素质来提高对动态成本的管理能力；股份公司要加强城市公司开发项目的成本考核，重点抓好开发成本和期间费用这两项内容；同时要继续推进包干预算管理，逐步深化成本对标、成本考核、成本控制等工作，提高项目开发效益。

3、走“轻资产重运营”发展模式，提高资金使用效率。公司坚持以项目开发管理能力为核心竞争力，利用品牌、开发能力、专业性来提升开发项目的价值。分析今后房地产发展的形势下，以前“黄金十年”的发展机遇已经过去，所以，公司要减少单幅土地拿地面积，避免长时间土地储备及大额资金占用，单个的新开发项目一般面积控制在 200-300 亩，实现项目快速周转，同时要积极处置低效资产，抓紧现有存量资产变现清理，提高快速再开发能力。

4、拓宽融资渠道，优化资本结构。公司将密切关注资本市场政策变化，开创多元化融资渠道，拓展低成本债务融资方式，实现资本快速增值、保障企业运营安全。同时要积极盘活存量资产，整合资源，把握规模扩张机会，有效改善资本结构。

（二）内部管理方面

1、狠抓标准化建设的各项工作，实现管理体系标准化、产品标准化和发展战略标准化三者互相促进，确保各项工作落到实处。标准化是国内一流公司与其他一般公司相区别的重要标志，主要体现为是否有产品的快速开发能力。要以提高项目快速开发能力为目标，完善对城市公司的管控方式，使企业管理水平再上一个新台阶。具体措施：

一是产品标准化工作要落到实处。要加快研发速度，2013 年底前，产品线标准化工作要全部到位，同时做好零部件标准化工作，以真正实现开发项目的快速复制。二是工作体系标准化。2013 年要实现从营销、成本、合约、工程、运营直至财务、人力资源等各方面的管理体系标准化的同步推进。三是发展模式标准化。从商业模式、发展方向的研究入手，对未来五年公司的经营目标进行详细的规划和测算，并狠抓落实。

2、进一步做好招投标及战略采购工作，在成本控制上要有新思路、新办法。要对现有合作伙伴进行重新梳理，选择管理水平高、实力强、信誉好、与公司快速开发要求相适应的企业作为公司的战略合作伙伴，为缩短项目开发周期、确保产品质量提供保障。

3、建立并实施严格的考核制度。以往的考核与国内先进企业相比力度不够，2013 年起要全面学习和借鉴同行业先进企业的经验，缩短考核周期，细化考核指标，强化考核力度，形成完整的考核体系，促进各项工作的有效落实。

4、继续完善集团化管控，进一步贯彻企业内控基本规范。从股份公司到城市公司，要尽快完善管控制度和手段，要严格按照国家几大部委发布的企业内部控制基本规范及配套指引的要求，以上市公司的内控运行标准为目标完善制度建设，规范操作流程，继续对经营活动关键环节的内控规范、管理权限和流程管理进行查漏补缺，切实建立起符合集团管控要求的制度体系和操作规范。

5、要加强团队建设，形成团队考核与激励机制。目前公司管理层队伍状况与企业发展要求仍有较大差距，公司要抓紧整顿现有干部员工队伍；充实中、高层管理团队；抓好后备干部队伍建设；引进与企业发展要求相适应的管理和专业人才。同时，要落实团队考核激励政策，重点是抓紧做好公司管理层的整顿充实工作，建立一支志同道合，业有专长的管理团队。

6、进一步加强信息披露和投资者关系管理工作，全面掌握、跟踪和研究公司的发展战略、经营状况、行业状态及监管部门的法规，积极履行在信息披露事务中应尽的职责，及时、准确、完整、有效地披露可能对投资者投资决策相关的信息，创造良好的投资者关系管理氛围。

（三）可能面对的风险

目前公司可能面临的风险和经营中可能存在的困难主要集中在：近年来国家通过多种手段对房地产市场进行调控，随着调控的持续深入，房地产行业的竞争会更加激烈，房地产公司经营分化情况将更加明显，客观上加大了公司的经营难度；另一方面，受融资环境及渠道的影响，公司快速发展的客观要求和资本运营的限制两者之间的差距越发明显，加大了公司资金营运的风险，对公司资金筹措及项目扩展产生了一定影响。同时，由于房地产项目开发涉及环节多、开发周期长、投资规模大等原因，在现阶段复杂多变的市场环境下，项目开发存在一定的运营风险及盈利风险。

九、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

（一）报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明：

1、本期子公司镇海银亿房产派生分立通达商业管理，于 2012 年 6 月 4 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330211000096101 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 7,000 万元，宁波银亿房产出资 7,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

本期子公司镇海银亿房产派生分立海尚酒店投资，于 2012 年 6 月 4 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330211000096110 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，宁波银亿房产出资 10,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2、本期子公司余姚银亿房产出资设立余姚商业管理，于 2012 年 3 月 1 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330281000218753 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，余姚银亿房产出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3、本期子公司宁波银亿房产出资设立南京银亿建设，于 2012 年 10 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320125000133976 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，宁波银亿房产出资 2,000 万元，占其注册资本的 100%，

拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4、本期子公司宁波银亿房产与宁波新恒投资发展有限公司共同出资设立银亿永茂房产，于 2012 年 10 月 18 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330212000315810 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，宁波银亿房产出资 800 万元，占其注册资本的 80%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5、本期子公司宁波银亿房产出资设立呼伦贝尔银亿，于 2012 年 10 月 24 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 15070000033337 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，宁波银亿房产出资 2,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6、本期子公司南昌银亿房产出资设立南昌银亿物业，于 2012 年 5 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 360121110003927 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 300 万元，南昌银亿房产出资 300 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7、本期子公司宁波银亿房产出资设立宁波江东银亿，于 2012 年 11 月 7 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 33020000084927 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 20,000 万元，宁波银亿房产出资 20,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8、本期子公司北京同景投资出资设立大庆同景咨询，于 2012 年 12 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 230607100058155 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，北京同景投资出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

9、本期子公司宁波银策销代出资设立宁波银乾销代，于 2012 年 12 月 6 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330206000173308 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 500 万元，宁波银策销代出资 500 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

10、本期子公司宁波银亿房产与上海元合投资有限公司共同出资设立新港湾投资，于 2012 年 2 月 27 日办妥工商登记手续，并取得注册号为 460100000366282 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 30,000 万元，宁波银亿房产拟出资 24,000 万元，占注册资本的 80%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(二) 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

无

十三、公司利润分配及分红派息情况

(一) 报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

为进一步增强公司现金分红的透明度，便于投资者形成稳定的回报预期，完善并切实履行现金分红分配政策，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）和甘肃证监局《关于转发〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉》（甘证监发字[2012]66 号）等相关文件的精神以及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，对《公司章程》中“公司利润分配政策”条款进行修订，进一步明确了公司的利润分配政策，同时制定了《银亿房地产股份有限公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》，并经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

(二) 公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、公司近三年的利润分配预案或方案

年度	利润分配预案或方案
2012 年	以现有总股本 859,005,200 股为基数，每 10 股拟派送人民币 1.11 元（含税）现金股息，合计 95,349,577.20 元，剩余 603,060.05 元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。
2011 年	因母公司未分配利润为负，故根据公司实际情况，2011 年公司未分配利润全部用于弥补以前年度亏损，本年度不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本方案。

2010 年	因母公司未分配利润为负，故根据公司实际情况，2010 年公司未分配利润全部用于弥补以前年度亏损，本年度不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本方案。
--------	---

2、公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	95,349,577.20	717,936,361.52	13.28%
2011 年	0.00	629,254,373.89	0.00%
2010 年	0.00	521,045,545.28	0.00%

（三）公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

 适用 不适用

十四、社会责任情况

2012 年，公司在股东权益保护、职工保护、客户服务、环境保护、公益事业等社会责任方面做了一定的工作，加强生态保护、维护社会安全、实现可持续发展等，得到了社会各界不同程度的认可和好评，坚定了“努力把公司打造成具有品牌优势且值得尊敬的房地产开发商”的信心。详情请见公司于 2013 年 4 月 23 在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的《2012 年度社会责任报告》。

十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 05 月 18 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	询问公司股价等问题。
2012 年 06 月 19 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	询问公司股价等问题。
2012 年 06 月 26 日	深圳	电话沟通	机构	房地产报记者	了解公司经营情况。
2012 年 06 月 28 日	深圳	电话沟通	机构	中国新闻社记者	了解公司经营情况。
2012 年 06 月 29 日	深圳	电话沟通	机构	北京财经记者	了解公司经营情况。
2012 年 07 月 06 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	询问公司股价、媒体报道等问题。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2003年12月23日至2006年1月26日期间,银亿股份(原甘肃兰光科技股份有限公司)为陕教中心8320万元贷款提供了连带责任保证。后因陕教中心没有履行全部还款义务,深圳建行遂分6个诉案向深圳市中级法院提供诉讼。2007年4月5日,深圳市中级法院分别作出(2007)深中法民二初字第55、56、58、59、61及63号判决,判决陕教中心偿还借款本金5969万元及相关利息,同时判决股份公司承担连带清偿责任。2010年4月20日,在银亿集团重组股份公司过程中,股份公司向深圳建行还清了该5969万元款项。	5,939	否	2012年1月5日,股份公司向深圳市中级法院提交了6份强制执行申请书,共要求执行陕教中心5939万元。同日,深圳市中级人民法院决定对(2007)深中法民二初字第63号及58号判决予以立案执行,案号为(2012)深中法执字第24号及第27号,执行金额合计2683万元。其它四个判决(合计金额3256万元)因为原判决内容为:股份公司对陕教中心拖欠深圳建行的债务承担物的担保以外的连带清偿责任,股份代为清偿后,有权向陕教中心追偿,即,该判决没有对在未处分担保物的情况下代为清偿债务后股份公司是否对陕教中心有追偿权作出判决,故深圳法院对此四案的执行存在争议,没有立案。	该诉讼如能执行回款,将会增加本公司利润。	截止本报告期末,本案件无最新进展。	2007年02月28日	《重大诉讼、仲裁公告》(公告编号2007-007) http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2007-02-28/21063343.PDF
2011年5月31日,宁波银房产亿与五洲星公司签订《合作协议书》。因五洲星公司未按照协议书履行相应义务,宁波银房产于2012年5月28日向宁波市中级法院起诉,请求判令解除与五洲星公司签订的《合作协议书》,并要求判令五洲星双倍返还履约定金人民币壹亿元。	10,000	否	2012年5月30日,浙江宁波市中级人民法院依法决定立案审理,经宁波银房产申请,浙江省宁波市中级人民法院依法裁定,冻结五洲星集团金额为1亿元银行存款或者查封、扣押其相应价值的财产。后因五洲星集团迫切要求解除对法院查封资产的保全,由案外人新疆华山恒达房地产开发有限公司以其账户内的存款1亿元自愿为五洲星集团提供了担保,并由法院采取冻结措施。	宁波银房产已经支付的5,000万元定金基本可以由五洲星集团被保全资产抵偿,发生损失的可能性很小。如本案得以胜诉并取得相关款项,公司将按实际情况进行相应的会计处理。	尚未判决	2012年06月22日	《重大诉讼公告》(公告编号2012-030) http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-06-22/61170214.PDF

媒体质疑情况

适用 不适用

二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

适用 不适用

四、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
上海同进置业有限公司	上海银亿同进	3,200.00	已完成	不适用	不适用	0.41%	否	不适用	不适用	不适用

收购资产情况说明：本报告期，公司子公司上海庆安置业以3,200.00万元的价格收购上海银亿同进少数股东权益（即上海同进置业有限公司持有的上海银亿同进40%股权），自收购日起至本报告期末，上述股权为上市公司贡献的利润为359.73万元。

2、出售资产情况

适用 不适用

3、企业合并情况

适用 不适用

五、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

4、关联债权债务往来

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
宁波银亿矿业有限公司	同一最终控制方	应收关联方债权	住宿服务费	否	0.00	16.02	16.02[注 1]
宁波聚雄进出口有限公司	同一最终控制方	应收关联方债权	住宿服务费	否	0.00	1.88	1.54[注 2]
广西银亿科技矿冶有限公司	同一最终控制方	应收关联方债权	住宿服务费	否	0.00	2.64	1.40[注 3]
银亿集团	同一实际控制人	应付关联方债务	拆借资金	否	165,024.93	404,731.91	70,386.05

注 1：2013 年 1 月 23 日宁波银亿矿业有限公司已支付该笔住宿服务费。

注 2：2013 年 1 月 20 日宁波聚雄进出口有限公司已支付该笔住宿服务费。

注 3：2013 年 1 月 15 日广西银亿科技矿冶有限公司已支付该笔住宿服务费。

5、其他重大关联交易

(1) 关联租赁情况

①根据本公司子公司宁波银亿置业与银亿集团签订《房屋租赁合同》，将宁波银亿置业人民路 132 号 27 楼(27-1)(27-2)办公用房租赁给银亿集团，本期收到租金 600,000.00 元。

②根据本公司与深圳兰光集团有限公司签订的《租赁协议》，深圳兰光集团有限公司将兰光大厦 A 座 8 楼租赁给本公司，本期支付租金 1,254,000.00 元；同时，根据本公司与深圳市兰光物业管理有限公司签订的《物业服务协议》，本期支付物业费 877,186.80 元。

(2) 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于本公司全资子公司向银亿集团有限公司借用周转资金关联交易的公告	2012 年 08 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-08-20/61440803.PDF

七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
宁波荣耀置业	2011年08月03日	20,216.00	2011年08月11日	20,216.00	连带责任保证	2年	否	否
舟山银亿房产	2011年09月28日	7,500.00	2011年09月28日	7,200.00	抵押	2年	否	否
舟山银亿房产	2012年09月18日	7,575.00	2012年11月24日	7,275.00	抵押	2年	否	否
舟山银亿房产	2011年09月28日	3,550.00	2011年09月28日	3,250.00	抵押	2年	否	否
舟山银亿房产	2011年09月28日	13,375.00	2011年09月28日	13,075.00	抵押	2年	否	否
宁波荣耀置业	2011年12月06日	60,000.00	2011年12月14日	45,000.00	连带责任保证； 质押	2年	否	否
鲁家峙投资	2012年06月05日	3,000.00	2012年06月04日	0.00	连带责任保证	半年	是	否
银亿世纪投资	2012年05月29日	42,380.00	2012年05月31日	23,000.00	抵押	3年	否	否
鲁家峙投资	2012年09月18日	70,000.00	2012年09月19日	70,000.00	抵押	2年	否	否
南京中兆置业	2012年05月29日	20,000.00	2012年05月30日	20,000.00	抵押	2年	否	否
宁波卓越圣龙工业技术有限公司	2012年09月14日	35,000.00	2012年09月12日	29,500.00	抵押	1年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			172,462.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				156,882.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			282,596.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				238,516.00
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				0.00
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）			172,462.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）				156,882.00
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			282,596.00	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）				238,516.00
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				63.92%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）				100,800.00				

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	51,930.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	152,730.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明：无

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

3、其他重大合同

适用 不适用

八、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	履行情况
股改承诺	非流通股股东	参与股权分置改革的非流通股股东均承诺：遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。即自所持非流通股股份获得上市流通权之日起，在十二个月内不得上市交易或者转让；持有上市公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东，在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。公司控股股东银亿控股承诺，同意进行股权分置改革，同意承继兰光经发在股权分置改革中的全部权利和义务。同时特别承诺，其持有的原非流通股股份自所持非流通股股份获得上市流通权之日起 36 个月内不上市交易或者转让。	正在严格按照承诺事项履行相关承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	宁波银亿控股有限公司和熊续强先生	公司控股股东宁波银亿控股及实际控制人熊续强先生承诺如下：（一）保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本公司、本公司之全资子公司或控股子公司任除董事、监事以外的其他职务；2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本公司之间完全独立。（二）保证上市公司资产独立完整：1、保证上市公司具有独立完整的资产；2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司占用的情形。（三）保证上市公司的财务独立：1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系；2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度；3、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户；4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职；5、保证上市公司依法独立纳税；6、保证上市公司能够独立做出财务决策，本公司不干预上市公司资金使用。（四）保证上市公司机构独立：保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司的机构完全分开。（五）保证上市公司业务独立：保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力，与本公司不存在同业竞争。	正在严格按照承诺事项履行相关承诺。
资产重组时所作承诺	宁波银亿控股有限公司和熊续强先生	宁波银亿控股及实际控制人熊续强先生承诺：1、在重大资产重组完成后，银亿控股及实际控制人熊续强先生在上市公司董事会中派出的关联董事比例不超过董事会成员的 50%；2、由独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项要先经过专业委员会通过再提交董事会审议。	正在严格按照承诺事项履行相

			关承诺
其他对公司中小股东所作承诺	宁波银亿控股有限公司	关于未来业绩的承诺： 宁波银亿控股和兰光科技签署的《补偿协议》、以及宁波银亿控股出具的承诺函：1、银亿控股同意对本次拟注入兰光科技的宁波银亿房地产开发有限公司 2010 年-2013 年的经营业绩作出如下承诺：银亿房产 2010 年-2013 年实现的归属于母公司所有者的净利润分别不低于 50,883.49 万元、61,333.10 万元、68,491.89 万元、60,600.02 万元，若银亿房产于本次重组完成后经会计师审计的 2010 至 2012 年度实际实现的上述归属于母公司所有者的净利润总额低于人民币 180,708.48 万元或者 2011 至 2013 年度实际实现的上述归属于母公司所有者的净利润总额低于人民币 190,425.01 万元，则银亿控股同意上市公司以总价人民币 1.00 元定向回购其持有的一定数量的上市公司股份，回购股份数量的上限为本次银亿控股认购的上市公司非公开发行股份数。2、银亿控股同意将聘请具有证券从业资格的专业机构，在上述第 1 条所述承诺期内对本次拟注入兰光科技的银亿房产中未实现收益资产进行减值测试，若出现减值，则银亿控股同意届时上市公司以总价人民币 1.00 元定向回购其持有的一定数量的上市公司股份，回购股份数量的上限为本次银亿控股认购的上市公司非公开发行股份数。	正在严格按照承诺事项履行相关承诺
	银亿集团有限公司	关于税收的承诺： 为保证本次重组完成后上市公司的利益，银亿集团承诺：本次重组完成后，若发生银亿房产及其下属企业因由外商投资企业变更为内资企业而需要收回原享受的税收优惠的情形，则因此产生的所有需要返还或收回的税收优惠款项均由银亿集团承担。关于土地闲置的承诺：为保证本次重组完成后上市公司的利益，银亿集团承诺：本次重组完成后，若上市公司因银亿控股注入上市公司资产中的项目用地被认定为存在土地闲置问题而产生损失，则上述所有损失均由银亿集团承担。	尚未发生，暂时无需履行
承诺是否及时履行	是		
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用		
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	是		
承诺的解决期限	不适用		
解决方式	不适用		
承诺的履行情况	已完成		

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
宁波银亿房产	2010 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	68,491.89	70,323.76	不适用	不适用	不适用

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	135
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3

境内会计师事务所注册会计师姓名	卢娅萍、张晓平
-----------------	---------

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况：

因公司2011年度实施了股改及恢复上市、重大资产重组，聘请了国信证券股份有限公司为保荐机构、平安证券有限责任公司为财务顾问，本报告期仍为持续督导期。

十、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、处罚及整改情况

适用 不适用

十二、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

十四、公司子公司重要事项

1、报告期内，子公司镇海银亿采用派生分立方式，派生设立出海尚酒店投资和通达商业管理，截至报告期末已办理完成工商登记手续。详情请见公司于2012年3月13日在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的公告编号为2012-002的《关于宁波市镇海银亿房产开发有限公司分立的公告》。

2、报告期内，公司以4.70亿元的价格竞得位于上海市徐汇区斜土路1515号地块，土地面积4501平方米，建筑面积24098平方米，土地性质为商业、住宅、办公。目前已取得土地权证。详情请见公司于2012年6月22日在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的公告编号为2012-032的《关于竞得上海市徐汇区斜土路1515号地块“伊莎士公寓”整体在建工程的公告》。

3、报告期内，子公司舟山银亿与舟山市国土资源局签署了《解除出让合同协议书》，双方同意解除于2010年2月11日签订的合同编号为3309032010A21009的《国有建设用地使用权出让合同》，舟山市国土资源局按原价收回东南涂A地块土地使用权，并返还舟山银亿已支付的出让金116,459,938元。详情请见公司于2012年6月28日在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的公告编号为2012-033的《关于舟山银亿房地产开发有限公司与舟山市国土资源局签署<解除出让合同协议书>的公告》。

4、报告期内，公司子公司银亿筑城房产以195,360,230元的价格竞得鄞州区云龙镇镇区6号居住地块，该地块位于云龙镇镇区，东面为镇中路，南面到长山路，西面到宁横路，北面为长山江，土地面积45533平方米，土地性质为住宅，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，容积率1.0<且≤2.1，出让年限为住宅70年、商业40年。目前已取得土地权证。

5、报告期内，公司子公司银亿房产以1,989,147,249元价格竞得甬江东岸地块，该块位于宁波市江东区，南邻民安路（规划民安桥），西到江东北路，东到曙光北路，北接规划河道，北侧临通途路（庆丰桥）及规划轨道6#（高架）线。土地用途：商务金融与城镇住宅混合用地。该地块出让面积99,900平方米，计容积率总建筑面积（平方米）333,011平方米，绿地率20-30%，建筑密度35-50%，建筑限高80米。详情请见公司于2012年10月12日在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的公告编号为2012-048的《关于全资子公司竞得土地的公告》。

6、报告期内，公司子公司银亿永茂房产以138,424,281元价格竞得鄞州高桥镇宋家漕1号居住地块A地块，该地块总面积为22,541平方米。目前已取得土地权证。

7、报告期内，为推动东郊小镇项目开发，本着优势互补、合作共赢的原则，公司全资子公司南京银亿建设与百胜麒麟（南京）建设发展有限公司签订《项目开发委托管理合同》。百胜麒麟委托南京银亿负责东郊小镇项目前期、规划设计、工程建设、营销策划、产品交付、物业管理的项目开发全过程管理。详情请见公司于2012年12月15日在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的公告编号为2012-054的《关于子公司签订项目开发委托管理合同的公告》。

十五、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	794,005,200	92.43%				-17,563,514	-17,563,514	776,441,686	90.39%
2、国有法人持股	6,089,189	0.71%				-5,189,189	-5,189,189	900,000	0.11%
3、其他内资持股	787,916,011	91.72%				-12,374,325	-12,374,325	775,541,686	90.28%
其中：境内法人持股	787,916,011	91.72%				-12,374,325	-12,374,325	775,541,686	90.28%
二、无限售条件股份	65,000,000	7.57%				17,563,514	17,563,514	82,563,514	9.61%
1、人民币普通股	65,000,000	7.57%				17,563,514	17,563,514	82,563,514	9.61%
三、股份总数	859,005,200	100.00%				0	0	859,005,200	100.00%

（1）股份变动的原因

2012年9月13日，公司第一批限售股份解禁，本次可上市流通股份的总数为17,563,514股，占公司股份总数的2.04%。

（2）股份变动的批准情况

适用 不适用

（3）股份变动的过户情况

适用 不适用

（4）股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股	2011年05月30日	4.75元/股	698,005,200	2014年08月26日	698,005,200	不适用

前三年历次证券发行情况的说明：

2011年5月11日，本公司发行股份购买资产暨关联交易获得中国证监会《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；中国证监会以《关于核准宁波银亿控股有限公司公告甘肃兰光科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]681号）核准豁免宁波银亿控股应履行的要约收购义务。根据上述文件，中国证监会核准兰光科技以4.75元/股向宁波银亿控股发行698,005,200股股份购

买相关资产；核准豁免宁波银亿控股因协议收购本公司 81,100,000 股股份、以资产认购本公司本次发行股份而持有上市公司 698,005,200 股股份，导致合计持有本公司 768,145,740 股股份（未考虑股权分置改革方案中代送股份），约占上市公司总股本的 89.42%而应履行的要约收购义务。

2011 年 5 月 24 日，宁波银亿房产 100%股权变更至本公司名下工商登记工作完成，宁波银亿房产换发了由宁波市工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》，根据工商资料，宁波银亿房产的唯一股东已由宁波银亿控股变更为本公司。

2011 年 5 月 30 日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次向银亿控股非公开发行股份的股权登记手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》。本公司已办理完毕本次新增股份 698,005,200 股的登记手续。本公司已就本次重组办理完毕注册资本工商变更登记手续。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司未发生因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票、权证行权、实施股权激励计划、企业合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股上市、债券发行或其他原因引起股份总数及股东结构变动的情形。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		11,315		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		10,390		
前十名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
宁波银亿控股有限公司	境内非国有法人	89.41%	768,024,118	0	768,024,118	0	无质押或冻结	
深圳市禄聚源贸易有限公司	境内非国有法人	1.81%	15,567,568	0	7,517,568	8,050,000		
北京科力新技术发展总公司	国有法人	0.60%	5,189,089	0	0	5,189,089		
凌源钢铁股份有限公司	境内非国有法人	0.22%	1,902,703	0	0	1,902,703		
深圳创景源科技有限公司	境内非国有法人	0.18%	1,556,757	0	0	1,556,757		
郑学东	境内自然人	0.16%	1,363,900	180,400	0	1,363,900		
张亚萍	境内自然人	0.15%	1,325,300	251,200	0	1,325,300		
陆洁珍	境内自然人	0.15%	1,280,000	790,000	0	1,280,000		

王士存	境内自然人	0.13%	1,120,139	48,776	0	1,120,139		
浙江如山高新创业投资有限公司	境内非国有法人	0.11%	937,200	937,200	0	937,200		
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。公司未知其他股东之间是否存在关联关系，以及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
深圳市禄聚源贸易有限公司	8,050,000		人民币普通股	8,050,000				
北京科力新技术发展总公司	5,189,089		人民币普通股	5,189,089				
凌源钢铁股份有限公司	1,902,703		人民币普通股	1,902,703				
深圳创景源科技有限公司	1,556,757		人民币普通股	1,556,757				
郑学东	1,363,900		人民币普通股	1,363,900				
张亚萍	1,325,300		人民币普通股	1,325,300				
陆洁珍	1,280,000		人民币普通股	1,280,000				
王士存	1,120,139		人民币普通股	1,120,139				
浙江如山高新创业投资有限公司	937,200		人民币普通股	937,200				
深圳大学文化科技服务有限公司	864,865		人民币普通股	864,865				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系，以及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							

2、公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
宁波银亿控股有限公司	张明海	2004 年 02 月 23 日	75885835-0	51386 万元	实业投资；普通货物仓储；机械设备出租；普通货物装卸；搬运服务；保洁服务
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	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。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期控股股东变更

适用 不适用

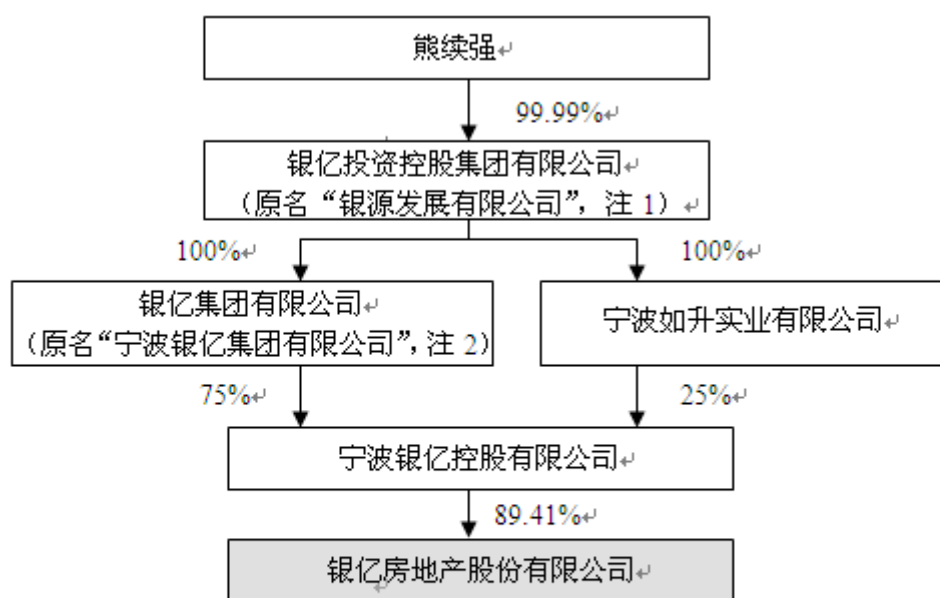
3、公司实际控制人情况

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
熊续强	中国香港	否
最近 5 年内的职业及职务	2000 年 12 月至今一直担任银亿集团有限公司董事长、总裁，2005 年 5 月至今一直担任宁波如升实业有限公司董事，2011 年 7 月至今担任本公司董事长，同时还兼任宁波市企业联合会、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。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

报告期实际控制人变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注1：公司原间接控股股东“银源发展有限公司”于2012年6月4日更名为“银亿投资控股集团有限公司”，本次更名不导致公司实际控制人和控股股东发生变化，亦不导致实际控制人和控股股东对本公司的持股比例发生变化。

注2：公司原间接控股股东“宁波银亿集团有限公司”于2012年7月6日更名为“银亿集团有限公司”，本次更名不导致公司实际控制人和控股股东发生变化，亦不导致实际控制人和控股股东对本公司的持股比例发生变化。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

□ 适用 √ 不适用

二、任职情况

(一) 公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、董事会成员

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。曾任浙江省余姚农药厂副厂长，宁波市委办公室秘书，宁波罐头食品厂副厂长，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，宁波银亿房地产开发有限公司董事长，宁波银亿集团有限公司董事长、总裁。现任本公司董事长，银亿集团有限公司董事长、总裁，宁波如升实业有限公司董事，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出纳、主办会计、财务科副科长、财务科科长、总经理助理兼财务部经理、办公室主任、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，宁波如升实业有限公司董事，宁波市会计协会副会长。

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。

周海宁先生：男，1957年出生，硕士研究生，澳大利亚国籍。曾任宁波市乡镇企业局任外经处处长，澳大利亚HUDSON证券公司任分析员，宁波银亿房地产开发有限公司副总经理、总经理。现任本公司董事、总裁，宁波银亿控股有限公司董事。

谢威先生：男，1959年出生，硕士研究生，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任北京市太阳能研究所助理工程师、工程师、研究室副主任，深圳桑普节能技术有限公司总经理，北京市劳动保护科学研究所、北京市理化分析测试中心总支书记兼常务副所长，北京市科学技术研究院业务处副处长、处长、院长助理、条件财务处处长兼北京科力新技术发展总公司副总经理、总经理和北京北科创业投资有限公司总经理。现任本公司董事，北京市科学技术研究院副院长兼北京北科创业投资有限公司总经理和北京科力新技术发展总公司总经理。

邱坛女士：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，中国石化镇海炼化化工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，宁波大学国际交流学院院长，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，宁波港股份有限公司公司独立董事。

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，百大集团、广宇集团的独立董事。现任本公司独立董事，浙江大学社会科学学部副主任，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常务会长，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、中大集团、荣安地产的独立董事。

刘震国先生：男，1972年出生，硕士研究生，注册律师，中国国籍，无境外居留权。曾任职于深圳市地方税务局、国信证券有限责任公司，北京市德恒律师事务所深圳分所创始合伙人，深圳市实益达科技股份有限公司、力合股份有限公司的独立董事，兼任深圳市企业家协会、企业家联合会副会长等社会职务。现任本公司独立董事，北京市德恒律师事务所深圳分所

创始合伙人，深圳市城市建设开发集团公司董事、深圳市农产品股份有限公司独立董事。

2、监事会成员

许亮先生：男，1964年出生，本科学历，工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任深圳市兰光电子有限公司助理工程师、工程师、电脑公司开发部经理，上海创思科技有限公司副总经理，深圳兰光电子集团有限公司规划发展部主任、信息家电事业部总经理、数字电视投资公司负责人、企管部经理、总经理助理，深圳兰光电子集团有限公司总经理助理，甘肃兰光科技股份有限公司董事、总经理。现任本公司监事会主席。

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出纳、会计、财务科副科长、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，宁波银亿金属材料有限公司财务部副经理、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，2000年10月至今在宁波银亿集团有限公司历任计财部副经理、经理、总裁助理，兼任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、计财部经理，宁波银亿控股有限公司监事。

黄金龙先生：男，1965年出生，本科学历，经济师，中国国籍，无境外居留权。曾任化工部星火化工厂团委书记，宁波市工艺品进出口公司职员，宁波奥克斯集团党委副书记，宁波银亿集团有限公司办公室主任。现任本公司监事，银亿集团有限公司办公室主任。

刘江先生：男，1974年出生，本科学历，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。

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。

3、高管人员

周海宁先生：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。

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任会计、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副经理、经理、总经理助理，浙江省物产集团公司委派财务总监、下属公司副总经理、集团财务管理部部长、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。现任本公司常务副总裁。

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预算部经理、副总经理。现任本公司副总裁。

范剑峰先生：男，1969年出生，中专学历，经济师，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波宁建二公司技术员、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。现任本公司副总裁。

章梦瑾女士：女，1972年出生，硕士研究生，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波华联房产开发公司设计部副经理、销售部经理，宁波银亿房地产开发有限公司销售部副经理、前期部经理、总经理助理、副总经理。现任本公司副总裁。

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。曾任宁波电视机厂班组长，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。

李笛鸣先生：男，1961年出生，大学本科，工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任深圳兰光电子集团有限公司副总经理，本公司董事、副总经理、董事会秘书。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。

（二）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
熊续强	银亿集团有限公司	董事长、总裁	2000年12月01日		是
	宁波如升实业有限公司	董事	2005年05月01日		否
张明海	银亿集团有限公司	副总裁	2001年12月01日		是
	宁波如升实业有限公司	董事	2005年05月01日		否
	宁波银亿控股有限公司	董事长	2005年06月01日		否
方宇	宁波银亿控股有限公司	董事	2009年06月01日		否
周海宁	宁波银亿控股有限公司	董事	2009年06月01日		否
谢威	北京科力新技术发展总公司	总经理	2004年02月01日		是
梁勇波	银亿集团有限公司	总裁助理	2010年11月01日		是
	宁波银亿控股有限公司	监事	2005年06月01日		否
黄金龙	银亿集团有限公司	办公室主任	2005年10月01日		是

(三) 在其他单位任职情况

适用 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

(一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、高管人员薪酬由固定薪酬和绩效薪酬由两部分组成，起始薪酬总额由公司薪酬体系对应的薪级薪档来确定，其中绩效薪酬根据考核结果确定。

2、公司独立董事津贴是根据房地产行业上市公司独立董事总体薪酬水平，由公司第五届董事会第一次会议审议同意并提交股东大会通过后按规定发放。在公司担任其他职务的董事、监事的薪酬按照担任职务根据公司薪酬管理制度发放。

3、公司董事、监事、高级管理人员2012年度从公司获得报酬总额（含税）为1209.15万元。

4、董事长熊续强先生在银亿集团领取薪酬；副董事长张明海先生在银亿集团领取薪酬；独立董事邱妩女士、贾生华先生、刘震国先生仅在本公司领取津贴，在其任职单位领取薪酬；监事梁勇波女士、黄金龙先生未在本公司领取津贴，在银亿集团领取薪酬。

(二) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额
熊续强	董事长	男	56	现任	0.00
张明海	副董事长	男	47	现任	0.00
方宇	副董事长兼执行总裁	女	42	现任	1,300,000.00
周海宁	董事兼总裁	男	55	现任	1,500,000.00
谢威	董事	男	53	现任	30,000.00
邱妩	独立董事	女	49	现任	150,000.00
贾生华	独立董事	男	50	现任	150,000.00
刘震国	独立董事	男	40	现任	150,000.00

许 亮	监事会主席	男	48	现任	0.00
梁勇波	监事	女	44	现任	0.00
黄金龙	监事	男	47	现任	0.00
刘 江	监事	男	38	现任	680,000.00
徐海江	监事	男	36	现任	704,000.00
王德银	常务副总裁	男	49	现任	1,300,000.00
孙 红	副总裁	女	45	现任	1,100,000.00
范剑峰	副总裁	男	43	现任	900,000.00
章梦瑾	副总裁	女	40	现任	1,100,000.00
王 慧	副总裁	女	46	现任	1,100,000.00
邹朝辉	副总裁	男	30	现任	800,000.00
李笛鸣	董事会秘书	男	51	现任	600,000.00
朱 莹	财务总监	女	28	现任	280,000.00
谢楚道	离任董事	男	42	离任	7,500.00
翁国平	离任副总经理	男	55	离任	120,000.00
徐文纪	离任副总经理	男	49	离任	120,000.00
合计	--	--	--	--	12,091,500.00

(三) 公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
谢楚道	董事	离职	2012 年 04 月 11 日	个人原因
翁国平	副总经理	离职	2012 年 03 月 07 日	工作岗位调整
徐文纪	副总经理	离职	2012 年 03 月 07 日	工作岗位调整

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

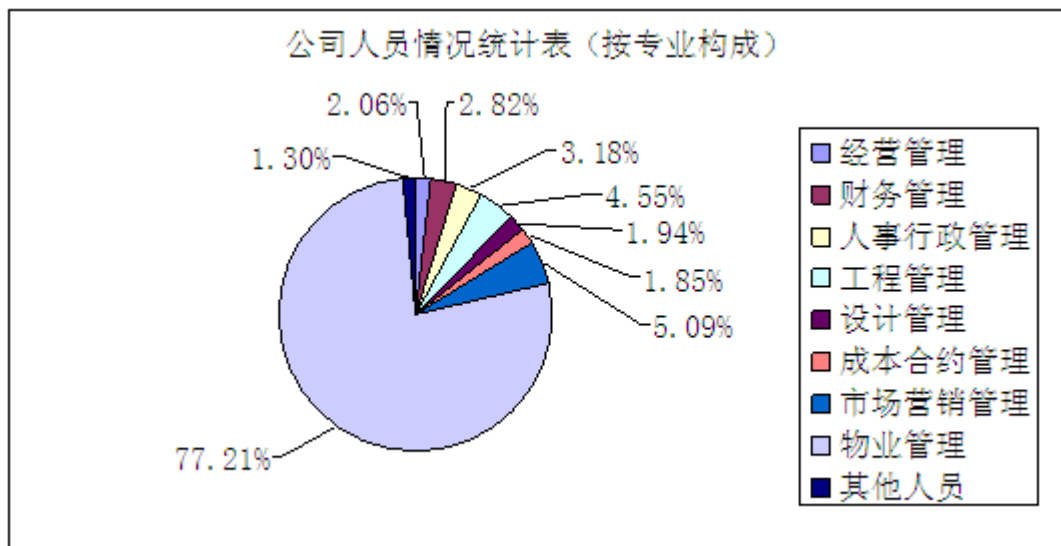
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）无重大变动情形。

六、公司员工情况

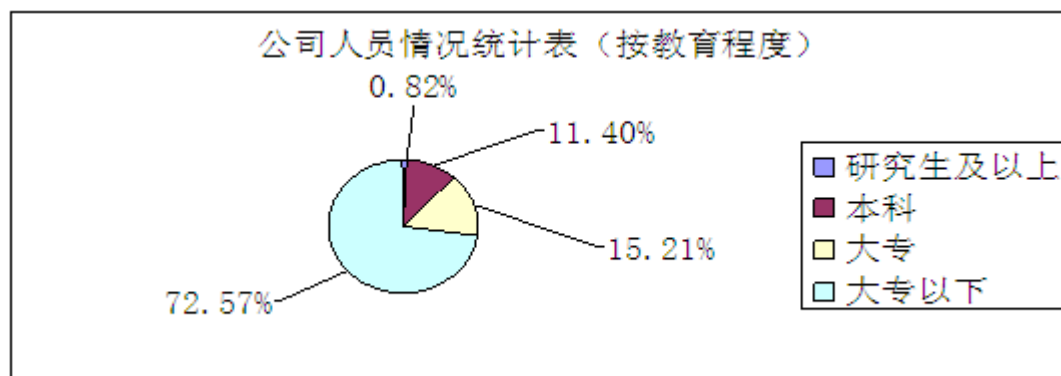
(一) 员工情况

截止到2012年12月31日，本公司员工合计为3299人。

1、在职工工按专业构成划分：经营管理人员68人，财务管理93人，人事行政管理105人，工程管理人员150人，设计管理人员64人，成本合约管理人员61人，市场营销管理人员168人，物业管理2547人，其他人员43人。



2、在职员工按教育程度划分：研究生及以上学历27人，本科376人，大专502人，大专以下2394人。



3、截止到2012年12月31日，公司没有需承担费用的离、退休职工。

（二）员工薪酬政策

薪酬政策应与公司发展阶段相适应，支持公司发展战略的实施；同时考虑公司可支付人工成本，保证人工成本支出与公司的经营业绩同步增长，在此基础上体现内部公平性、外部竞争性、个体公平性和业绩导向性原则，并贯彻“为岗位付薪，为能力付薪，为业绩付薪”的设计理念，提高员工的薪酬满意度。

（三）培训计划

2012年度股份公司层面和各城市公司组织培训80余次，课程涉及标准化管理体系培训、新员工培训、上市公司政策培训、ERP系统升级操作流程培训、以始为终目标管理培训、龙湖产品研发设计标准化及核心价值创新、商业地产设计精细化等，总计参训人数超过2000人次。本年度培训重点是标准化管理体系工作，在公司标准化工作小组领导下，人力资源协调各专业中心和城市公司，按节点计划精心组织实施，基本达到了预期效果。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会、深圳证券交易所有关上市公司治理方面的要求，并结合公司重组后实际运营情况，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益，进一步提高了公司治理水平。公司认为，公司现有的治理结构基本符合有关上市公司治理的规范性文件的要求，能够保证公司规范、有效地运作。

1、关于股东与股东大会：公司严格根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的相关规定，规范股东大会的召集、召开、审议和表决等程序，确保所有股东能充分行使自己的权利，并及时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、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能够在遵照《上市公司控股股东、实际控制人行为指引》等规范性文件要求的基础上，全面支持公司生产经营活动，保持在人员、资产、财务、机构、业务方面的独立性。

3、关于董事和董事会：公司董事会由8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。报告期内，公司董事会共召开12次会议，各位董事能够勤勉、忠实、尽责地履行各项职责，确保董事会的科学决策和有效运行。各专业委员会均能严格按照各自委员会的实施细则开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均能认真、尽责地履行《公司章程》和《独立董事工作制度》等相关制度赋予的职责，对董事会的科学决策、规范运作以及公司发展起到了积极作用，并在公司制定股东回报计划过程提出宝贵意见与建议。

4、关于监事和监事会：公司监事会由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。报告期内，公司监事会共召开4次会议，各位监事能够按照有关法律法规、《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，认真履行职务，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。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立了较为全面的绩效考核评价办法，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干。公司董事和高级管理人员、核心骨干的绩效评价采取自我评价和按绩效评价标准进行评价两部分相结合的综合绩效评价方式，对管理人员实行年薪制，年薪与年度经营指标完成情况挂钩，同时根据《公司章程》及内控制度中对管理人员履职行为、权限和职责的明确规定进行综合绩效评估，为维护股东全体利益，进一步完善公司治理结构，促进公司持续稳定的发展具有重要作用。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维持债权人、购房者及其他接受公司服务的消费者、供应商、员工等所有业务相关者的利益，充分建立良好的沟通和协调机制，确保了公司稳定、和谐的生产经营氛围；同时，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等有关要求，对《公司章程》进行了修订，进一步明确了公司利润分配政策，并制定了《银亿房地产股份有限公司未来三年（2012-2014年）股东回报规划》，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等权利。

7、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的有关规定，切实依法履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地通过《证券时报》及巨潮资讯网披露有关信息，保证全体股东和投资者获得平等的知情权；同时，设立了与投资者和中小股东沟通的多种渠道：指定董事会秘书为投资者关系管理负责人，并披露了董秘信箱、联系电话、传真及电子邮箱，在公司网站上建立投资者关系专栏等，促进了公司与投资者之间的良性互动。报告期内，公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情形。

8、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，公司不断完善内控制度体系建设，修订了《控股子公司管理制度》、《内部控制制度》、《投资者关系管理制度》，制定了《财务管理制度》、《关联方资金往来管理制度》、《审计委员会年报工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《薪酬管理手册》等制度；同时，根据监管部门的内控实施要求，制定了《内部控制规范实施工作计划及方案》，进一步推进了内控规范

实施和标准化体系建设工作。

(1) 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(2) 公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司按照《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》(证监会公告(2011)30号)的要求建立了《内幕信息知情人登记管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，报告期内，公司严格执行该项制度，对公司业绩预告及定期报告编制过程中的内幕信息知情人员进行了登记备案。报告期内，公司不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会	2012 年 04 月 06 日	1、2011 年董事会报告；2、2011 年财务决算报告；3、2011 年监事会报告；4、2011 年利润分配预案；5、2011 年年度报告正文及摘要；6、关于续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司 2012 年度审计机构的议案；7、公司 2012 年担保额度的议案；8、关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案；9、关于与宁波卓越圣龙工业技术有限公司签订〈关于提供担保及反担保之协议书〉的议案；10、听取公司独立董事作《2011 年度独立董事履职报告》。	前述议案全部获得审议通过	2012 年 04 月 07 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2011 年年度股东大会决议公告》(公告编号：2012-018)

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 09 月 06 日	1、关于修订《公司章程》的议案；2、公司《未来三年(2012-2014 年)股东回报规划》的议案；3、关于修订《监事会议事规则》的议案。	前述议案全部获得审议通过	2012 年 09 月 07 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2012 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号：2012-041)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议

邱斌	12	1	11	0	0	否
贾生华	12	1	11	0	0	否
刘震国	12	1	11	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事能够根据《公司法》、《独立董事工作制度》和《公司章程》等有关法律法规和规章制度的规定和要求，秉承勤勉和尽职的态度，积极参与公司经营，为公司发展献计献策。报告期内，公司独立董事对公司发生的聘请审计机构、控股股东及其他关联方资金往来、对外担保、关联交易及其他需要独立董事发表意见的事项均出具了独立意见，同时积极督促公司 2011 年年报编制工作，进一步提升了公司规范性运作水平，维护了全体股东的合法权益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会履职情况

根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定、公司《董事会审计委员会实施细则》以及审计委员会年报工作程序，对审计委员会的职责权限、工作程序、议事规则等进行了明确规定，构建了相对完善的审计委员会工作制度体系。

报告期内，公司董事会审计委员会积极履行职责，在公司制定内部审计制度过程中，审计委员会利用专业知识积极参与制度建设，并对公司内部审计工作职责、规范及审计工作程序等提出相关意见和建议；在 2011 年度财务审计报告工作中，审计委员会仔细审阅公司 2011 年财务报告并发表审阅意见，期间通过会议多次针对审计过程中发现的问题与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度。

2、薪酬与考核委员会履职情况

薪酬和考核委员会主要负责拟定董事和高级管理人员的薪酬方案、考核标准，监督方案的实施。报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员 2011 年度的日常履行职责情况及薪酬情况；同时审查了《公司薪酬管理方案》。

3、战略委员会履职情况

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。报告期内，董事会战略委员会根据《董事会战略委员会实施细则》等有关法律法规和规章制度的规定，积极履行了职责；及时根据公司所处的行业和市场形势进行系统的战略规划研究和调整，并根据公司的实际情况，对发展战略的实施提出了合理的建议，对增强公司核心竞争力，加强

决策科学性发挥重要作用。

4、提名委员会履职情况

提名委员会主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究并提出建议。报告期内，公司董事会提名委员会认真履行职责，审查公司已聘任的两位高级管理人员任职资格。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

截至本报告期末，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务结构及自主经营能力。

1、业务方面：公司在业务方面独立于控股股东，公司独立从事生产经营，与控股股东不存在竞争及依赖关系。

2、人员方面：公司除总裁、执行总裁任控股股东银亿控股的董事外，其他高级管理人员均专职在本公司工作并领取薪酬；公司拥有完整独立的人事、工资管理体系。

3、资产方面：公司与控股股东资产权属清晰，不存在资产被控股股东占用而损害公司利益的情况。

4、财务方面：公司设立了独立的财务、资产管理部门，在银行开设了独立的银行帐户，独立核算、独立纳税，并依照《企业会计制度》建立了独立的会计核算体系、财务管理制度和内部控制制度。

5、机构方面：公司组织机构健全，董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。

七、同业竞争情况

截至本报告期末，公司与控股股东及实际控制人不存在同业竞争情形。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员的考核是依据公司年度经济指标完成情况和分管工作目标完成情况(关键绩效指标)进行综合考核，根据考核结果确定高管人员的年度薪酬。高管人员薪酬由固定薪酬和绩效薪酬由两部分组成，起始薪酬总额由公司薪酬体系对应的薪级薪档来确定，其中绩效薪酬根据考核结果确定。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司根据自身的实际情况，建立了较为完备的内部控制制度，公司“三会”和高管人员的职责及制衡机制现已能够有效运作，公司建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统基本健全、有效。对公司的法人治理结构、组织控制、业务控制、信息系统控制、会计管理控制、内部审计等作出了明确规定，保证公司内部控制系统完整、合理、有效，保证公司规范、安全、顺畅的运行。对于公司重大投资、关联交易、对外担保使用等重大事项，按金额及权限分别由管理层、董事会审批或经股东大会批准，有效地控制了经营业务活动风险。

董事会认为，现行的内部控制制度较为完整、合理及有效，基本能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要；能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性；能够确保公司所属资产的安全、完整；对公司各项业务活动的健康运行及国家法律、法规及公司内部规章制度的贯彻执行提供保证。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：保证公司经营管理合法合规、财务报告及相关信息真实完整，提高公司经营效率和效果，建立良好的公司内部控制环境、保障公司资产安全，促进公司发展战略的实现。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司严格按照《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规的规定建立会计内部控制系统，制定相应的财务制度，在财务人员岗位设置上，公司明确各岗位职责和权限，严格按照不相容职务相互分离的原则设置岗位。

报告期内，公司的财务人员严格遵守国家的法律法规及公司内控制度，依法进行财务管理、会计核算和会计监督；同时，公司明确财务人员的岗位职责，保证内控涉及会计工作的各岗位间的权责分明、相互制约、相互监督的关系；起到了强化公司财务监督、加强投资和资产的管理力度，提高公司运行质量和效率。公司按照法规规定的格式和内容进行财务报告的编制，根据登记完整、核对无误的会计账簿记录和其他有关资料编制财务报告，给股东、经营者、社会投资者提供反映公司财务状况、经营成果和现金流量的真实信息。在报告期内公司没有违反相关规定的事项发生。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 23 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	《公司 2012 年度内部控制自我评价报告》（巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn ）

五、内部控制审计报告

适用 不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年度报告信息披露的质量和透明度，根据有关法律法规的规定，结合公司实际情况，公司已于 2010 年初制订了公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了对年报信息披露工作中有关人员的责任追究，强化了信息披露责任意识。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

第十节 财务报告

一、 审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 19 日
审计机构名称	天健会计师事务所
审计报告文号	天健审（2013）2968 号

审计报告正文

银亿房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的银亿房地产股份有限公司（以下简称银亿房产股份公司）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估

计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，银亿房产股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了银亿房产股份公司 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

卢印娅



中国注册会计师：

平晓



二〇一三年四月十九日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	928,966,610.70	642,291,896.97
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	5,433,012.00	0.00
应收票据		
应收账款	46,500,736.66	62,895,903.49
预付款项	401,859,984.60	912,149,231.37
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	8,239,486.12	
应收股利		
其他应收款	467,455,818.44	524,349,875.85
买入返售金融资产		
存货	13,457,308,707.11	11,187,861,535.05
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	174,791,123.84	
流动资产合计	15,490,555,479.47	13,329,548,442.73
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	121,088,300.16	66,422,000.00
长期股权投资	339,439,011.01	550,913,501.16

投资性房地产	473,974,860.04	374,651,121.43
固定资产	888,364,583.34	111,386,499.03
在建工程	925,947,268.93	1,268,921,207.87
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产		
无形资产	32,675,810.99	28,850,199.90
开发支出		
商誉	301,051,145.59	301,051,145.59
长期待摊费用	9,679,571.62	9,702,598.13
递延所得税资产	187,898,719.12	213,509,731.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,280,119,270.80	2,925,408,004.49
资产总计	18,770,674,750.27	16,254,956,447.22
流动负债：		
短期借款	683,000,000.00	80,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据		
应付账款	1,330,272,531.27	1,391,242,842.31
预收款项	3,657,429,285.10	3,260,361,240.38
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	35,460,731.54	37,140,874.59
应交税费	201,042,354.41	131,092,342.81
应付利息	74,707,928.96	67,810,788.17
应付股利	56,412,815.75	
其他应付款	1,870,929,453.66	2,943,890,222.25
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		

代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	2,660,980,000.00	1,560,000,000.00
其他流动负债	264,587,746.40	374,808,313.53
流动负债合计	10,834,822,847.09	9,846,346,624.04
非流动负债：		
长期借款	3,639,030,000.00	2,761,315,420.00
应付债券		
长期应付款	355,076,456.08	354,333,784.01
专项应付款		
预计负债	79,488.24	114,693.44
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,994,185,944.32	3,115,763,897.45
负债合计	14,829,008,791.41	12,962,110,521.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	474,208,390.00	474,208,390.00
资本公积	587,395,827.59	587,395,827.59
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	198,255,486.56	136,843,080.11
一般风险准备		
未分配利润	2,471,871,754.54	1,819,751,438.49
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,731,731,458.69	3,018,198,736.19
少数股东权益	209,934,500.17	274,647,189.54
所有者权益（或股东权益）合计	3,941,665,958.86	3,292,845,925.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,770,674,750.27	16,254,956,447.22

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

2、母公司资产负债表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	3,226,400.96	12,000,375.05
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	8,759.75	8,742.85
预付款项	21,409,122.22	
应收利息	23,973,877.35	9,874,211.11
应收股利		
其他应收款	1,069,326,962.00	280,008,292.35
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	400,000,000.00	
流动资产合计	1,517,945,122.28	301,891,621.36
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,372,294,900.34	3,372,294,900.34
投资性房地产	74,011,568.20	77,478,876.52
固定资产	1,371,630.28	1,016,105.66
在建工程	120,000.00	120,000.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	420,208.30	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,448,218,307.12	3,450,909,882.52
资产总计	4,966,163,429.40	3,752,801,503.88
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,267,416.84	1,548,916.84
预收款项	50,396.00	165,743.00
应付职工薪酬	682,062.66	448,455.46
应交税费	6,807,241.74	10,691,082.00
应付利息	1,586,138.89	
应付股利		
其他应付款	77,763,420.89	77,346,904.52
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	88,156,677.02	90,201,101.82
非流动负债：		
长期借款	580,000,000.00	
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	580,000,000.00	
负债合计	668,156,677.02	90,201,101.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	859,005,200.00	859,005,200.00
资本公积	3,308,833,996.43	3,308,833,996.43
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	34,214,918.70	23,553,514.56
一般风险准备		
未分配利润	95,952,637.25	-528,792,308.93
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,298,006,752.38	3,662,600,402.06
负债和所有者权益（或股东权益）总	4,966,163,429.40	3,752,801,503.88

计		
---	--	--

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

3、合并利润表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	3,549,059,875.26	4,861,972,144.56
其中：营业收入	3,549,059,875.26	4,861,972,144.56
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,798,819,128.84	4,090,402,726.54
其中：营业成本	2,053,513,794.23	3,021,223,597.47
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	193,907,857.45	499,309,649.25
销售费用	147,135,677.85	121,001,761.76
管理费用	279,908,731.91	243,597,041.46
财务费用	64,517,886.24	65,245,017.47
资产减值损失	59,835,181.16	140,025,659.13
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-65,988.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	121,941,542.03	201,386,693.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	96,871,774.36	168,566,885.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	872,116,300.45	972,956,111.60
加：营业外收入	31,730,119.92	24,584,310.20

减：营业外支出	23,837,652.81	12,974,589.50
其中：非流动资产处置损失	1,146,602.04	96,274.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	880,008,767.56	984,565,832.30
减：所得税费用	156,325,918.69	339,902,351.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	723,682,848.87	644,663,481.00
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	717,936,361.52	629,254,373.89
少数股东损益	5,746,487.35	15,409,107.11
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.84	0.79
（二）稀释每股收益	0.84	0.79
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	723,682,848.87	644,663,481.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	717,936,361.52	629,254,373.89
归属于少数股东的综合收益总额	5,746,487.35	15,409,107.11

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

4、母公司利润表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	14,062,799.00	13,374,289.13
减：营业成本	6,140,514.08	6,378,607.11
营业税金及附加	2,079,842.70	1,465,924.65
销售费用		
管理费用	6,660,589.85	18,954,339.53
财务费用	-19,104,522.00	-12,049,159.03
资产减值损失	-430.34	-866,258.11
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	620,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

二、营业利润（亏损以“-”号填列）	638,286,804.71	-509,165.02
加：营业外收入	104,744.10	186,614.21
减：营业外支出	2,985,198.49	653,858.17
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	635,406,350.32	-976,408.98
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	635,406,350.32	-976,408.98
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.00	0.00
（二）稀释每股收益	0.00	0.00
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	635,406,350.32	-976,408.98

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

5、合并现金流量表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,888,241,453.06	3,157,141,315.68
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	503,077,862.87	786,435,729.87
经营活动现金流入小计	4,391,319,315.93	3,943,577,045.55

购买商品、接受劳务支付的现金	3,379,873,505.41	4,777,534,983.38
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	250,560,789.07	159,927,234.55
支付的各项税费	577,908,638.63	710,452,247.30
支付其他与经营活动有关的现金	659,587,124.97	775,025,635.50
经营活动现金流出小计	4,867,930,058.08	6,422,940,100.73
经营活动产生的现金流量净额	-476,610,742.15	-2,479,363,055.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	52,659,830.00	24,975,559.67
取得投资收益所收到的现金	56,422,212.03	49,118,762.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,668,320.98	957,912.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	252,000,000.00	774,658,489.86
投资活动现金流入小计	371,750,363.01	849,710,724.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	211,660,463.49	35,138,008.01
投资支付的现金	42,500,000.00	53,974,800.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	468,596,300.16	50,895,278.55
投资活动现金流出小计	722,756,763.65	140,008,086.56
投资活动产生的现金流量净额	-351,006,400.64	709,702,637.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	13,550,000.00	151,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,550,000.00	151,900,000.00
取得借款收到的现金	4,751,200,000.00	2,887,910,000.00
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金	4,920,754,038.49	5,376,969,324.00
筹资活动现金流入小计	9,685,504,038.49	8,416,779,324.00
偿还债务支付的现金	2,169,505,420.00	1,995,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	616,531,962.60	554,380,843.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	5,704,349,750.89	4,001,720,000.00
筹资活动现金流出小计	8,490,387,133.49	6,551,120,843.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,195,116,905.00	1,865,658,480.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,019.20	-16.11
五、现金及现金等价物净增加额	367,498,743.01	95,998,046.39
加：期初现金及现金等价物余额	494,252,787.66	398,254,741.27
六、期末现金及现金等价物余额	861,751,530.67	494,252,787.66

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

6、母公司现金流量表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,947,429.00	30,815,001.69
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	791,118.09	3,273,094.98
经营活动现金流入小计	14,738,547.09	34,088,096.67
购买商品、接受劳务支付的现金	3,161,605.76	2,943,666.18
支付给职工以及为职工支付的现金	3,250,703.92	1,614,312.81
支付的各项税费	3,356,197.73	2,418,331.97
支付其他与经营活动有关的现金	8,818,106.55	16,934,367.68
经营活动现金流出小计	18,586,613.96	23,910,678.64
经营活动产生的现金流量净额	-3,848,066.87	10,177,418.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益所收到的现金	630,140,877.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	272,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	427,560,000.00	
投资活动现金流入小计	1,057,972,877.78	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,241,035.00	82,511.00
投资支付的现金	400,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,216,870,000.00	280,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,618,111,035.00	280,082,511.00
投资活动产生的现金流量净额	-560,138,157.22	-280,082,511.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	580,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	580,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,787,750.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	24,787,750.00	
筹资活动产生的现金流量净额	555,212,250.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-28.15
五、现金及现金等价物净增加额	-8,773,974.09	-269,905,121.12
加：期初现金及现金等价物余额	12,000,375.05	281,905,496.17
六、期末现金及现金等价物余额	3,226,400.96	12,000,375.05

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

7、合并所有者权益变动表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,819,751,438.49		274,647,189.54	3,292,845,925.73
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,819,751,438.49		274,647,189.54	3,292,845,925.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					61,412,406.45		652,120,316.05		-64,712,689.37	648,820,033.13
（一）净利润							717,936,361.52		5,746,487.35	723,682,848.87
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							717,936,361.52		5,746,487.35	723,682,848.87
（三）所有者投入和减少资本					-4,403,639.02				-14,046,360.97	-18,449,999.99
1. 所有者投入资本									13,550,000.00	13,550,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他					-4,403,639.02			-27,596,360.97	-31,999,999.99
(四) 利润分配					65,816,045.47		-65,816,045.47	-56,412,815.75	-56,412,815.75
1. 提取盈余公积					65,816,045.47		-65,816,045.47		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配								-56,412,815.75	-56,412,815.75
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	474,208,390.00	587,395,827.59			198,255,486.56		2,471,871,754.54	209,934,500.17	3,941,665,958.86

上年金额

单位：元

项目	上年金额								
----	------	--	--	--	--	--	--	--	--

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	424,050,000.00	759,214.17			100,153,099.12		1,227,187,045.59		157,917,839.77	1,910,067,198.65
加: 同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	424,050,000.00	759,214.17			100,153,099.12		1,227,187,045.59		157,917,839.77	1,910,067,198.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	50,158,390.00	586,636,613.42			36,689,980.99		592,564,392.90		116,729,349.77	1,382,778,727.08
(一) 净利润							629,254,373.89		15,409,107.11	644,663,481.00
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							629,254,373.89		15,409,107.11	644,663,481.00
(三) 所有者投入和减少资本	50,158,390.00	586,636,613.42							101,320,242.66	738,115,246.08
1. 所有者投入资本		636,049,719.00							151,900,000.00	787,949,719.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他	50,158,390.00	-49,413,105.58							-50,579,757.34	-49,834,472.92
(四) 利润分配					36,689,980.99		-36,689,980.99			
1. 提取盈余公积					36,689,980.99		-36,689,980.99			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,819,751,438.49		274,647,189.54	3,292,845,925.73

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额
----	------

	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-528,792,308.93	3,662,600,402.06
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-528,792,308.93	3,662,600,402.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					10,661,404.14		624,744,946.18	635,406,350.32
（一）净利润							635,406,350.32	635,406,350.32
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							635,406,350.32	635,406,350.32
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					10,661,404.14		-10,661,404.14	
1. 提取盈余公积					10,661,404.14		-10,661,404.14	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								

2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			34,214,918.70		95,952,637.25	4,298,006,752.38

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	859,005,200.00	691,314,496.09			23,553,514.56		-527,815,899.95	1,046,057,310.70
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	859,005,200.00	691,314,496.09			23,553,514.56		-527,815,899.95	1,046,057,310.70
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		2,617,519,500.34					-976,408.98	2,616,543,091.36
(一) 净利润							-976,408.98	-976,408.98
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-976,408.98	-976,408.98
(三) 所有者投入和减少资本		2,617,519,500.34						2,617,519,500.34

1. 所有者投入资本		2,617,519,500.34						2,617,519,500.34
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-528,792,308.93	3,662,600,402.06

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

三、公司基本情况

银亿房地产股份有限公司（原名为“甘肃兰光科技股份有限公司”，以下简称公司、本公司）系经甘肃省人民政府甘政函〔1998〕56号文批准，以深圳兰光经济发展公司（以下简称深圳兰光经发）为主发起人，联合北京科力新技术发展总公司、北京通达电子有限责任公司、上海创思科技公司和深圳大学文化科技服务有限公司共同发起设立的股份有限公司，于1998年8月31日在甘肃省工商行政管理局登记注册，取得注册号为620000000005955的《企业法人营业执照》。

本公司设立时的注册资本为11,100万元。2000年5月18日经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2000〕60号文批准，本公司向社会公众发行人民币普通股5,000万股（每股面值人民币1元），发行后注册资本为16,100万元。

2011年5月11日，本公司收到中国证券监督管理委员会《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）文件，核准本公司向宁波银亿控股有限公司发行69,800.52万股股份购买相关资产。2011年5月30日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次向宁波银亿控股有限公司非公开发行股份69,800.52万股购买资产的股权登记手续。发行后公司注册资本为85,900.52万元。本次重组完成后，宁波银亿房地产开发有限公司成为本公司全资子公司，公司由通信及相关设备制造业转型为房地产开发和经营，隶属房地产开发行业。

本公司经营范围：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）。

为便于表述，将本公司控股子公司及其他关联方公司简称如下：

公司全称	简称
宁波银亿房地产开发有限公司	宁波银亿房产
西部创新投资有限公司	西部创新投资
宁波银亿建设开发有限公司	宁波银亿建设
宁波银亿置业有限公司	宁波银亿置业
宁波荣耀置业有限公司	宁波荣耀置业
宁波市镇海银亿房产开发有限公司	镇海银亿房产
宁波银亿世纪投资有限公司	银亿世纪投资
宁波矮柳置业有限公司	宁波矮柳置业
象山银亿房地产开发有限公司	象山银亿房产
舟山银亿房地产开发有限公司	舟山银亿房产
舟山鲁家峙投资发展有限公司	鲁家峙投资
玉环银亿房地产开发有限公司	玉环银亿房产
上海庆安置业有限公司	上海庆安置业
上海诚佳房地产置业有限公司	上海诚佳置业
南京中兆置业投资有限公司	南京中兆置业
南京银嵘房地产开发有限公司	南京银嵘房产
南昌市银亿房地产开发有限公司	南昌银亿房产
沈阳银亿房地产开发有限公司	沈阳银亿房产
大庆银亿房地产开发有限公司	大庆银亿房产
宁波江北银亿房地产开发有限公司	江北银亿房产
北京同景兴业投资有限公司	北京同景投资
三亚银南房地产开发有限公司	三亚银南房产
舟山银亿新城房地产开发有限公司	舟山新城房产

宁波银隆商业管理咨询有限公司	宁波银隆咨询
宁波银策房地产销售代理服务有限公司	宁波银策销代
宁波银亿物业管理有限公司	宁波银亿物业
大庆银亿物业管理有限公司	大庆银亿物业
沈阳银亿万城物业服务服务有限公司	沈阳银亿物业
南京银亿物业管理有限公司	南京银亿物业
宁波银尚广告传媒有限公司	宁波银尚广告
上海银亿同进置业有限公司	上海银亿同进
宁波银亿筑城房地产开发有限公司	宁波银亿筑城
余姚银亿房地产开发有限公司	余姚银亿房产
新疆银洲星国际商贸城有限公司	银洲星国际
宁波海尚大酒店有限公司	海尚大酒店
上海银亿物业服务服务有限公司	上海银亿物业
余姚银亿商业管理有限公司	余姚商业管理
宁波银亿通达商业管理有限公司	通达商业管理
宁波银亿海尚酒店投资有限公司	海尚酒店投资
南京银亿建设发展有限公司	南京银亿建设
宁波银亿永茂房地产开发有限公司	银亿永茂房产
呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司	呼伦贝尔银亿
南昌银亿物业有限公司	南昌银亿物业
宁波江东银亿房地产开发有限公司	宁波江东银亿
宁波银乾房地产销售代理有限公司	宁波银乾销代
大庆同景投资咨询有限公司	大庆同景咨询
海口新港湾投资发展有限公司	新港湾投资
宁波银亿永盛房地产开发有限公司	银亿永盛房产
宁波银亿海港房地产开发有限公司	银亿海港房产
余姚伊顿房产房地产开发有限公司	余姚伊顿房产
宁波银亿控股有限公司	宁波银亿控股
银亿集团有限公司	银亿集团

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

适用 不适用

7、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或资本公积。

9、金融工具

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

(1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上

几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

适用 不适用

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上(含)或占应收款项账面余额 10%以上的款项
------------------	-----------------------------------

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
----------------------	---------------------------------------

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上	50%	50%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征组合确定的未来现金流量现值存在明显差异的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存商品和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

1)发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

2)项目开发时, 开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

3)发出开发产品按建筑面积平均法结转相应的开发产品成本。

4)意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5)公共配套设施按历史成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的, 在公共配套设施完工决算后, 按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本; 如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的, 则先由有关开发产品预提公共配套设施费, 待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度: 永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销, 其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的, 合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。2) 非同一控制下的企业合并形成的, 在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。3) 除企业合并形成以外的: 以支付现金取得的, 按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本; 以发行权益性证券取得的, 按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本; 投资者投入的, 按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本 (合同或协议约定价值不公允的除外)。

(2) 后续计量及损益确认

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 在编制合并财务报表时按照权益法进行调整; 对不具有共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算; 对具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定, 与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的, 认定为共同控制; 对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的, 认定为重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

13、投资性房地产

1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

(3) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-35	3-10	2.57-4.85
电子设备	5-10	3-10	9.00-19.40
运输设备	3-5	3-10	18.00-32.33

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(5) 其他说明

适用 不适用

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(3) 暂停资本化期间

若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

17、生物资产

适用 不适用

18、油气资产

适用 不适用

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50	
软件	5	

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

适用 不适用

(4) 无形资产减值准备的计提

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

适用 不适用

(6) 内部研究开发项目支出的核算

适用 不适用

20、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21、附回购条件的资产转让

适用 不适用

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

23、股份支付及权益工具

适用 不适用

24、回购本公司股份

适用 不适用

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1)将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2)公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

适用 不适用

26、政府补助

(1) 类型

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 确认递延所得税负债的依据

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

28、经营租赁、融资租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

29、持有待售资产

适用 不适用

30、资产证券化业务

适用 不适用

31、套期会计

适用 不适用

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

适用 不适用

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额[注 3]	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 1]
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%[注 2]
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	1%、2%

各分公司、分厂执行的所得税税率:

注 1: 宁波银亿房产及其子公司开发项目, 按地方政策在房地产开发项目土地增值税清算前, 按房屋销售收入和预收房款的一定比例缴纳土地增值税, 清算时实行四级超率累进税率: 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分税率为 30%, 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分税率为 40%, 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分税率为 50%, 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分税率为 60%, 普通标准住宅项目, 增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税; 或由项目所在地主管税务机关按销售收入核定征收土地增值税。

注 2: 根据深地税[1999]374 号之规定, 本公司出租房屋, 按房产原值一次减除 30% 后余值计算缴纳房产税, 税率为 1.2%。宁波银亿房产及其子公司从价计征的, 按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴。

注 3: 子公司大庆银亿房产按核定的 15% 应税所得率确定应纳税所得额计缴企业所得税; 子公司宁波银策营销代按核定的 15% 应税所得率确定应纳税所得额计缴企业所得税。

2、税收优惠及批文

- (1) 无税负减免。
- (2) 无超过法定纳税期限尚未缴纳的税款。

3、其他说明

适用 不适用

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位: 元

子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业务性 质	注册资 本	经营范围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司年初所有者权 益中所享有份额 后的余额
西部创 新投资	全资子 公司	兰州	制造业	5,500.0 0	科技企业和 项目投资及 咨询服务	56,770, 200.00		100%	100%	是			
玉环银 亿房产	控股子 公司	玉环	房地产 业	6,000.0 0	房地产开发	39,000, 000.00		65%	65%	是	-7,373,8 33.06		
大庆银 亿房产	全资子 公司	大庆	房地产 业	5,000.0 0	房地产开发; 柜台、房屋出 租; 建筑及装 潢材料销售	50,000, 000.00		100%	100%	是			
南京中 兆置业	全资子 公司	南京	房地产 业	35,000. 00	房地产开发、 经营; 建筑装 饰材料销售	350,000 ,000.00		100%	100%	是			
宁波银 隆咨询	全资子 公司	宁波	服务业	500.00	商业企业管 理咨询、房屋 租赁	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
南京银 嵘房产	全资子 公司	南京	房地产 业	2,000.0 0	房地产开发 经营、物业管 理、自由房屋 租赁	20,000, 000.00		100%	100%	是			
镇海银 亿房产	全资子 公司	宁波	房地产 业	58,000. 00	镇海新城商 贸中心项目 开发、经营	580,000 ,000.00		100%	100%	是			
象山银 亿房产 [注 1]	控股子 公司	象山	房地产 业	30,000. 00	房地产开发 经营; 物业服 务	300,745 ,284.42		73.86%	100%	是	21,500, 775.56		
银亿世 纪投资	全资子 公司	宁波	房地产 业	30,000. 00	实业项目投 资; 房地产开 发	300,000 ,000.00		100%	100%	是			
宁波银 策营销代	全资子 公司	宁波	服务业	500.00	房地产销售 代理、居间服 务、投资咨 询、房屋租赁	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
舟山银	控股子	舟山	房地产	33,500.	房地产开发、	224,450		67%	67%	是	112,170,		

亿房产	公司		业	00	销售,物业管理,房屋租赁	,000.00					982.67		
江北银亿房产	全资子公司	宁波	房地产业	90,000.00	房地产开发、经营	900,000,000.00		100%	100%	是			
大庆银亿物业	全资子公司	大庆	服务业	1,300.00	物业管理	13,000,000.00		100%	100%	是			
沈阳银亿物业	全资子公司	沈阳	服务业	200.00	物业管理,房屋租赁及养护维修	2,000,000.00		100%	100%	是			
南京银亿物业	全资子公司	南京	服务业	50.00	物业管理;自有房屋租赁;室内外装潢。	500,000.00		100%	100%	是			
宁波银尚广告	全资子公司	宁波	服务业	150.00	广告服务、企业文化艺术活动策划	1,500,000.00		100%	100%	是			
舟山银亿新城	全资子公司	舟山	房地产业	6,000.00	房地产开发、经营	60,000,000.00		100%	100%	是			
上海银亿同进	全资子公司	上海	房地产业	8,000.00	房地产开发经营;物业管理等	75,596,360.98		100%	100%	是			
宁波银亿筑城	控股子公司	宁波	房地产业	1,000.00	房地产开发经营;物业管理等	8,500,000.00		85%	85%	是	1,112,100.03		
余姚银亿房产	全资子公司	余姚	房地产业	54,000.00	房地产开发经营;物业管理等	540,000,000.00		100%	100%	是			
银洲星国际	控股子公司	新疆	房地产业	8,000.00	开发“新疆国际商贸城”项目;房地产开发经营等	40,800,000.00		51%	51%	是	39,723,998.91		
海尚大酒店	全资子公司	宁波	服务业	1,500.00	住宿,餐饮服务,卷烟,雪茄烟的零售等	15,000,000.00		100%	100%	是			
上海银亿物业	全资子公司	上海	服务业	300.00	物业管理、室内外装潢。	3,000,000.00		100%	100%	是			
余姚商业管理	全资子公司	余姚	服务业	100.00	商业企业管理咨询,房屋租赁	1,000,000.00		100%	100%	是			
通达商	全资子	宁波	服务业	7,000.00	物业管理,房	70,000,		100%	100%	是			

业管理	公司			0	房屋租赁, 房地 产咨询等	000.00							
海尚酒店投资	全资子公司	宁波	投资	10,000.00	酒店项目投资	100,000,000.00		100%	100%	是			
南京银亿建设	全资子公司	南京	房地产业	2,000.00	房地产开发经营, 房屋租赁, 房地产经纪等	20,000,000.00		100%	100%	是			
银亿永茂房产	控股子公司	宁波	房地产业	1,000.00	房地产开发经营, 物业管理等	8,000,000.00		80%	80%	是	1,998,682.21		
呼伦贝尔房产	全资子公司	内蒙古	房地产业	2,000.00	房地产开发经营、物业管理等	20,000,000.00		100%	100%	是			
宁波江东银亿	全资子公司	宁波	房地产业	20,000.00	房地产开发经营, 物业管理等	200,000,000.00		100%	100%	是			
南昌银亿物业	全资子公司	南昌	服务业	300.00	物业服务, 房屋租赁, 室内外装修	3,000,000.00		100%	100%	是			
宁波银乾销代	全资子公司	宁波	服务业	500.00	房地产销售代理、居间服务、房屋租赁	5,000,000.00		100%	100%	是			
大庆同景咨询	全资子公司	大庆	服务业	100.00	投资咨询, 管理, 房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
新港湾投资[注2]	控股子公司	海口	房地产业	30,000.00	旅游项目开发, 房地产开发经营, 物业服务等	0.00		80%	80%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明:

注 1: 本公司持股 72%的控股子公司宁波矮柳置业持有象山银亿房产 93.34%股权, 本公司全资子公司宁波银亿置业持有象山银亿房产 6.66%股权, 本公司通过间接方式合计持有象山银亿房产 73.86%股权。

注 2: 本期取得企业法人营业执照, 实际尚未出资。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位: 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的
-------	-------	-----	------	------	------	---------	-----------	---------	----------	--------	--------	-----------	-----------------------

						净投资的其他项目余额					冲减少数股东损益的金额	本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
宁波银亿物业	全资子公司	宁波	服务业	5,000,000.00	物业管理、租赁；室内外装潢	6,625,759.52		100%	100%	是		
南昌银亿房产	全资子公司	南昌	房地产业	330,000,000.00	房地产开发、房地产销售、租赁、售后服务、建筑施工、物业管理	328,006,861.71		100%	100%	是		
宁波银亿置业[注]	全资子公司	宁波	房地产业	50,489,700.00	房地产开发、商品房出售、出租，房产咨询服务	0.00		100%	100%	是		
宁波银亿建设	全资子公司	宁波	房地产业	420,000,000.00	房地产开发、物业管理、装饰装修、房屋出租	400,364,082.02		100%	100%	是		
沈阳银亿房产	全资子公司	沈阳	房地产业	208,000,000.00	普通住宅开发、建设	227,383,409.63		100%	100%	是		
宁波矮柳置业	控股子公司	宁波	房地产业	145,662,331.03	房地产开发	103,454,501.46		72%	72%	是		
鲁家峙投资	控股子公司	舟山	投资	100,000,000.00	实业投资、房地产开发、物业管理	44,408,615.42		67%	67%	是		

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

注：宁波银亿房产于 2007 年 12 月 31 日实现对宁波银亿置业的同一控制下企业合并，合并日宁波银亿置业的账面所有者权益为-20,684,317.36 元，故对该公司的投资额为零。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者

						额					金额	益中所享有份 额后的余额
宁波荣耀置业	全资子公司	宁波	房地产业	800,000,000.00	房地产开发、经营, 房屋租赁, 物业管理	1,180,691,453.27		100%	100%	是		
北京同景投资	全资子公司	北京	实业投资	10,000,000.00	在法律、法规允许范围内自主选择经营项目	10,000,000.00		100%	100%	是		
上海庆安置业	全资子公司	上海	房地产业	50,000,000.00	房地产开发经营	608,007,590.60		100%	100%	是		
上海诚佳房产	控股子公司	上海	房地产业	8,000,000.00	房地产开发经营	5,200,000.00		65%	65%	是	-1,154,580.89	

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

适用 不适用

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明:

(1) 与上年相比本年(期)新增合并单位 11 家

①本期子公司余姚银亿房产出资设立余姚商业管理, 于 2012 年 3 月 1 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 330281000218753 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元, 余姚银亿房产出资 100 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

②本期子公司南昌银亿房产出资设立南昌银亿物业, 于 2012 年 5 月 29 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 360121110003927 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 300 万元, 南昌银亿房产出资 300 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

③本期子公司镇海银亿房产派生分立通达商业管理和海尚酒店投资, 于 2012 年 6 月 4 日办妥工商设立登记手续, 取得注册号为 330211000096101 和 330211000096110 的《企业法人营业执照》。两公司注册资本分别为: 通达商业管理 7,000 万元, 海尚酒店投资 10,000 万元, 均由宁波银亿房产全额出资, 拥有对其的实质控制权, 故自该两公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

④本期宁波银亿房产出资设立南京银亿建设, 于 2012 年 10 月 11 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 320125000133976 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元, 宁波银亿房产出资 2,000 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

⑤本期宁波银亿房产与宁波新恒投资发展有限公司共同出资设立银亿永茂房产, 于 2012 年 10 月 18 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 330212000315810 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元, 宁波银亿房产出资 800 万元, 占其注册资本的 80%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

⑥本期宁波银亿房产出资设立呼伦贝尔银亿, 于 2012 年 10 月 24 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 150700000033337 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元, 宁波银亿房产出资 2,000 万元, 占其注册资本的 100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

⑦本期宁波银亿房产出资设立宁波江东银亿, 于 2012 年 11 月 7 日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为 330200000084927 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 20,000 万元, 宁波银亿房产出资 20,000 万元, 占其注册资本的

100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

⑧本期子公司宁波银策销代出资设立宁波银乾销代，于 2012 年 12 月 6 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330206000173308 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 500 万元，宁波银策销代出资 500 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

⑨本期子公司北京同景投资出资设立大庆同景咨询，于 2012 年 12 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 230607100058155 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，北京同景投资出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

⑩本期子公司宁波银亿房产与上海元合投资有限公司共同出资设立新港湾投资，于 2012 年 2 月 27 日办妥工商登记手续，并取得注册号为 460100000366282 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 30,000 万元，宁波银亿房产拟出资 24,000 万元，占注册资本的 80%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 与上年相比本年（期）未减少合并单位。

(3) 拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的，未形成控制的原因说明：

子公司南昌银亿房产于 2007 年 9 月与南昌市第六中学个人股东林志敏签订《股权转让协议》，受让南昌市第六中学 55% 的股权，共支付股权转让款 2,500 万元，并于 2007 年 9 月 10 日办妥相关变更手续及获取南昌市民政局的确认书。南昌银亿房产于 2009 年 7 月 29 日与林志敏签订的《股权转让协议》，并经 2009 年 8 月 17 日《南昌市第六中股东会决议》通过，南昌银亿房产以 1,730 万元的价格受让林志敏持有的南昌市第六中学 40% 股权；另外，江西财富茶叶（集团）有限责任公司将其持有的南昌市第六中学 5% 股份无偿转让给南昌银亿房产，此次股权转让完成后，南昌银亿房产持有南昌市第六中学 100% 股份。

根据南昌县东新乡人民政府东政函[2008]01 号，南昌银亿房产整体收购南昌市第六中学后将学校移交给政府，政府同意免除南昌银亿房产在南昌县东新乡 950 亩房地产开发地块的办学义务，截至 2012 年 12 月 31 日，尚未办理移交手续。南昌银亿房产不参与对南昌市第六中学的经营管理，对其并非实质控制，也不具有共同控制与重大影响。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
通达商业管理	67,873,312.37	-2,126,687.63
海尚酒店投资	177,607,598.38	-4,202,482.84
余姚商业管理	995,963.92	-4,036.08
南京银亿建设	58,130,883.35	38,130,883.35
银亿永茂房产	9,993,411.04	-6,588.96
呼伦贝尔银亿	19,933,498.98	-66,501.02
南昌银亿物业	2,127,580.85	-872,419.15
宁波江东银亿	199,602,645.49	-397,354.51
大庆同景咨询	1,000,000.00	
宁波银乾销代	4,993,843.12	-6,156.88
新港湾投资		

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：无

5、报告期内发生的同一控制下企业合并 适用 不适用**6、报告期内发生的非同一控制下企业合并** 适用 不适用**7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司** 适用 不适用**8、报告期内发生的反向购买** 适用 不适用**9、本报告期发生的吸收合并** 适用 不适用**10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率** 适用 不适用**七、合并财务报表主要项目注释****1、货币资金**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	1,103,611.42	--	--	1,493,933.37
人民币	--	--	1,103,611.42	--	--	1,493,933.37
银行存款：	--	--	894,497,919.25	--	--	612,758,854.29
人民币	--	--	894,497,919.25	--	--	612,758,854.29
其他货币资金：	--	--	33,365,080.03	--	--	28,039,109.31
人民币	--	--	33,365,080.03	--	--	28,039,109.31
合计	--	--	928,966,610.70	--	--	642,291,896.97

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明：

①银行存款中有 3,385 万元定期存单用于子公司江北银亿房产向兴业银行股份有限公司宁波分行的 3,300 万元借款提供质押担保。

②期末其他货币资金为按揭保证金 14,402,874.18 元、保函保证金 18,962,205.85 元。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,433,012.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
合计	5,433,012.00	0.00

(2) 变现有限制的交易性金融资产

 适用 不适用

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

 适用 不适用

3、应收票据

 适用 不适用

4、应收股利

 适用 不适用

5、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
企业拆借款利息	0.00	8,239,486.12	0.00	8,239,486.12
合计	0.00	8,239,486.12	0.00	8,239,486.12

(2) 逾期利息

 适用 不适用

(3) 应收利息的说明

 适用 不适用

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	51,073,597.33	100%	4,572,860.67	8.95%	66,284,422.38	100%	3,388,518.89	5.11%
组合小计	51,073,597.33	100%	4,572,860.67	8.95%	66,284,422.38	100%	3,388,518.89	5.11%
合计	51,073,597.33	--	4,572,860.67	--	66,284,422.38	--	3,388,518.89	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	12,204,760.45	23.9%	610,238.02	66,036,730.66	99.63%	3,314,549.93
1 至 2 年	38,638,274.04	75.65%	3,863,827.41	90,889.28	0.14%	9,088.93
2 至 3 年	82,430.91	0.16%	24,729.27	67,605.96	0.1%	20,281.79
3 年以上	148,131.93	0.29%	74,065.97	89,196.48	0.13%	44,598.24
合计	51,073,597.33	--	4,572,860.67	66,284,422.38	--	3,388,518.89

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

 适用 不适用

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
大庆市国土资源收购储备中心[注 1]	非关联方	37,231,502.40	1-2 年	72.9%
宁波市市级机关事务管理局[注 2]	非关联方	4,132,857.55	1 年以内	8.09%
全静芬[注 3]	非关联方	1,320,000.00	1 年以内	2.58%
徐铭健[注 3]	非关联方	1,170,000.00	1 年以内	2.29%
银亿永盛房产[注 4]	联营企业	996,112.00	1 年以内	1.95%
合计	--	44,850,471.95	--	87.81%

注 1：系大庆市国土资源收购储备中心将子公司大庆银亿房产土地收回，根据合同，土地作价 37,231,502.40 元，该土地使用权证已上交并注销，款项尚未收回。

注 2：系应收物业费，已于 2013 年 1 月 22 日收回。

注 3：应收全静芬房款于 2013 年 3 月 14 日收回；应收徐铭健房款于 2013 年 1 月 7 日收回。

注 4：系销售佣金，已于 2013 年 1 月 18 日收回。

(6) 应收关联方账款情况

应收其他关联方账款占应收账款余额的 2.32%，见本节九“6、关联方应收应付款项”之说明。

(7) 终止确认的应收款项情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

□ 适用 √ 不适用

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	10,000,000.00	1.74%	10,000,000.00	100%	20,000,000.00	3.22%	20,000,000.00	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	564,796,059.82	98.09%	97,340,241.38	17.23%	600,273,132.44	96.78%	75,923,256.59	12.65%
组合小计	564,796,059.82	98.09%	97,340,241.38	17.23%	600,273,132.44	96.78%	75,923,256.59	12.65%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,000,000.00	0.17%	1,000,000.00	100%	0.00		0.00	
合计	575,796,059.82	--	108,340,241.38	--	620,273,132.44	--	95,923,256.59	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
白下区商业局	10,000,000.00	10,000,000.00		预计无法收回
合计	10,000,000.00	10,000,000.00	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：						
1年以内小计	239,986,584.26	42.49%	11,999,329.19	414,624,761.89	69.07%	21,445,366.09
1至2年	211,342,719.70	37.42%	21,134,271.97	102,721,795.20	17.11%	10,272,179.52
2至3年	45,833,924.19	8.12%	13,750,177.26	39,214,693.80	6.53%	11,764,408.14
3至5年	34,352,737.45	6.08%	17,176,368.75	22,541,157.43	3.76%	11,270,578.72
5年以上	33,280,094.22	5.89%	33,280,094.22	21,170,724.12	3.53%	21,170,724.12
合计	564,796,059.82	--	97,340,241.38	600,273,132.44	--	75,923,256.59

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
吴雪妹、林爱娟	1,000,000.00	1,000,000.00		预计无法收回
合计	1,000,000.00	1,000,000.00	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
上海振东房地产有限公司	本期竞得上海市徐汇区斜土路 1515 号地块在建工程，该项目受让定金 1,000 万预计可以收回	预计无法收回	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	--	--	10,000,000.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

适用 不适用

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

适用 不适用

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
------	--------	----	----	----------------

宁波巨鹰房地产开发有限公司	非关联方	142,730,000.00	1 年以内	24.79%
宁波五洲星集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	1-2 年	8.68%
浙江巨鹰集团股份有限公司	非关联方	45,000,000.00[注]	1-2 年	7.82%
		24,000,000.00	1 年以内	4.17%
宁波市鄞州区云龙镇财政审计办公室	非关联方	40,000,000.00	1-2 年	6.95%
宁波市江东区东郊街道矮柳股份经济合作社	非关联方	5,000,000.00	1-2 年	0.87%
		26,787,601.35	5 年以上	4.65%
合计	--	333,517,601.35	--	57.93%

注：该笔款项已于 2013 年 4 月 11 日收回。

(7) 其他应收关联方账款情况

应收其他关联方账款占其他应收账款余额的 0.08%，见本节九“6、关联方应收应付款项”之说明。

(8) 终止确认的其他应收款项情况

适用 不适用

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	176,856,719.67	44.01%	459,377,194.42	50.37%
1 至 2 年	123,221,901.04	30.66%	427,455,430.20	46.86%
2 至 3 年	92,545,327.70	23.03%	8,972,686.24	0.98%
3 年以上	9,236,036.19	2.3%	16,343,920.51	1.79%
合计	401,859,984.60	--	912,149,231.37	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因

沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	非关联方	49,950,852.00		预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	非关联方	63,168,476.47		预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付
沈阳市规划和国土资源局	非关联方	15,945,970.76		预付土地出让金，土地使用权尚未交付，详见本节“十二、承诺事项”1（1）之说明
沈阳市规划和国土资源局	非关联方	71,308,495.70		预付土地出让金，土地使用权尚未交付，详见本节“十二、承诺事项”1（1）之说明
宁波市鄞州区财政局	非关联方	40,000,000.00		预付土地定金，土地使用权尚未交付
南昌县财政局	非关联方	31,333,470.00		预付项目规费
中国东方资产管理公司	非关联方	21,202,222.22		预付财务顾问费

（3）本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

（4）预付款项的说明

适用 不适用

9、存货

（1）存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	11,606,384,532.62	75,859,334.77	11,530,525,197.85	9,644,147,343.02	75,859,334.77	9,568,288,008.25
库存商品	1,915,977,052.31	74,073,486.09	1,841,903,566.22	1,456,281,978.55	34,567,539.14	1,421,714,439.41
其它	89,068,915.49	4,188,972.45	84,879,943.04	199,853,979.13	1,994,891.74	197,859,087.39
合计	13,611,430,500.42	154,121,793.31	13,457,308,707.11	11,300,283,300.70	112,421,765.65	11,187,861,535.05

（2）存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
在产品	75,859,334.77				75,859,334.77
库存商品	34,567,539.14	44,039,773.88		4,533,826.93	74,073,486.09

其它	98,916.09	2,194,080.71			
合计	112,421,765.65	46,233,854.59		4,533,826.93	154,121,793.31

(3) 存货跌价准备情况

计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。	无	无

存货的说明

(4) 其他说明

①存货期末余额中含有资本化金额1,144,189,659.06元。

②期末存货中已有5,711,569,654.72元用于担保。

③存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
银亿上尚城	2010年5月	2012年12月至2015年7月	332,892万元	481,043,411.59	924,130,383.34
海德花苑	2009年12月	2012年10月	71,830万元	551,159,483.08	
和创大厦(原和义大厦)	2012年3月	2014年2月	39,100.04万元	226,024,485.68	230,072,196.68
海悦花苑	2009年12月	2012年10月	110,000万元	732,360,010.31	
银亿海悦庭一期	2010年7月	2012年12月	22,000万元	173,460,279.07	
银亿海悦庭二期	2010年10月	2013年8月	48,000万元	290,483,840.96	351,294,921.78
银亿璞园(鲁家峙 E04-01 地块)	2012年3月	2014年6月	71,800万元	282,255,360.91	360,751,498.60
鲁家峙 E04-04/E04-05 地块	2012年9月	2014年8月	103,000万元	410,197,749.93	442,049,297.92
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块				1,530,884,931.07	1,781,205,566.33
永丰路 35 号地块	2013年10月	2014年10月	11,500万元	50,778,858.40	51,319,059.81
银亿诚品大厦(上海浦东新区 1229 号地块)	2013年4月	2015年8月	93,596.25万元	390,096,540.32	399,092,052.80
钰鼎园	2011年4月	2014年1月	160,000万元	1,040,192,134.77	1,216,439,823.55

银亿领墅	2010年10月	2013年12月	173,460.74万元	1,136,364,183.14	1,332,851,037.37
银亿万万城(六期)	2015年				132,296,002.37
银亿万万城(五期)	2013年				283,935,883.54
格兰郡(银亿万万城四期)	2013年4月				285,469,790.08
德郡(银亿万万城三期A)	2010年4月		42,734万元		29,895,614.44
德郡(银亿万万城三期)	2010年4月	2012年9月		368,414,561.81	
馨阳明郡(银亿万万城二期)[注1]	2011年5月	2013年4月	45,000万元	246,282,461.91	349,465,154.98
金城华府[注2]	2010年8月	2013年7月	108,110.64万元	691,515,246.17	862,795,710.58
丹府一品(潘家桥项目)[注3]	2012年8月	2016年3月	132,450万元	492,593,988.00	516,645,154.33
四明广场[注4]	2011年12月	2013年12月	114,266.73万元	550,039,815.90	359,581,145.39
甬江东岸	2013年3月	2015年11月			998,715,318.94
云龙镇镇区6号居住地块	2012年12月	2014年11月	68,425万元		202,316,335.40
银亿徐汇铂悦(上海市徐汇区斜土路1515号地块)	2013年3月	2013年12月	65,068.76万元		496,062,584.39
小计				9,644,147,343.02	11,606,384,532.62

注1: 根据2011年1月31日沈阳银亿房产与沈阳市于洪区北陵街道包道村委会签订的协议书及补充协议, 银亿万万城(二期)项目用于安置房建设, 由沈阳市于洪区北陵街道包道村委会自负盈亏。

注2: 该项目系子公司象山银亿房产与浙江巨鹰集团股份有限公司、宁波石浦半岛置业有限公司、象山冶金电器设备厂合作开发项目。子公司象山银亿房产出资27,000万元, 占出资总额的54%; 浙江巨鹰集团股份有限公司出资10,000万元, 占出资总额的20%; 宁波石浦半岛置业有限公司出资10,000万元, 占出资总额的20%; 象山冶金电器设备厂出资3,000万元, 占出资总额的6%。四方按出资比例承担风险, 享受利润分配。截至2012年12月31日, 浙江巨鹰集团股份有限公司出资余额8,400万元、宁波石浦半岛置业有限公司出资余额8,400万元、象山冶金电器设备厂出资余额2,520万元, 账挂“长期应付款”。

注3: 该项目系子公司象山银亿房产与浙江巨鹰集团股份有限公司合作开发项目。其中, 子公司象山银亿房产出资31,691万元, 占出资总额的67%; 浙江巨鹰集团股份有限公司出资15,609万元, 占出资总额的33%。双方按出资比例承担风险, 享受利润分配。截至2012年12月31日, 子公司象山银亿房产收到浙江巨鹰集团股份有限公司出资款15,609万元, 账挂“长期应付款”。

注4: 本期将四明广场中属于公司自持物业部分转为“在建工程”列报。

④存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
环球中心	2011年7月	426,465,493.61	1,738,644.29	173,846,773.71	254,357,364.19
海尚广场	2011年11月	181,467,291.30	-55,561,789.10	59,992,428.52	65,913,073.68
银亿万万城一期	2009年12月	43,677,208.14	199,221.73	18,778,020.43	25,098,409.44
时代广场	2009年6月	60,740,760.62	11,304.72	9,435,201.53	51,316,863.81
银亿上上城	2010年10月	7,125,576.44	-104,182.02	635,542.95	6,385,851.47
金陵尚府[注]	2011年3月	121,997,309.23	-39,031,722.87	-18,359,501.57	101,325,087.93

东方商务中心	2007年10月	99,150,267.53	-3,870,806.10	1,868,362.91	93,411,098.52
世纪花园	2011年5月	242,831,979.18		76,824,957.58	166,007,021.60
欧洲花园	2007年6月	36,225,036.25		5,559,845.89	30,665,190.36
银亿阳光城二期	2007年12月至 2009年11月	48,754,057.76		29,370,085.30	19,383,972.46
银亿阳光城三期	2009年9月至 2011年6月	176,144,530.83		30,174,762.62	145,969,768.21
德郡(银亿万万城三期)	2012年9月		363,576,872.21	342,212,792.34	21,364,079.87
海悦花苑	2012年10月		976,603,195.22	384,001,366.96	592,601,828.26
海德花苑	2012年10月		610,877,833.64	338,070,547.59	272,807,286.05
银亿海悦庭一期	2012年12月		249,509,348.76	197,092,926.22	52,416,422.54
银亿上尚城	2012年12月至 2015年7月		129,891,720.59	121,495,184.92	8,396,535.67
其他项目		11,702,467.66	7,122,952.20	10,268,221.61	8,557,198.25
小计		1,456,281,978.55	2,240,962,593.27	1,781,267,519.51	1,915,977,052.31

注：本期增加金额负数系项目决算与暂估金额差异调整所致。

⑤存货——周转房

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
商铺[注]	45,837,856.30	-28,312,807.92		17,525,048.38
办公楼	67,051,848.17		48,890,538.42	18,161,309.75
住宅	48,511,303.14		37,386,790.41	11,124,512.73
车棚	5,214.00			5,214.00
车库	17,123,033.52		7,454,749.02	9,668,284.50
车位	13,791,704.69	14,486,361.89	5,415,613.00	22,862,453.58
小计	192,320,959.82	-13,826,446.03	99,147,690.85	79,346,822.94

注：本期周转房增加额为负数，主要系宁波银亿房产将2010年12月从宁波银亿海港购入的商铺存货3,717.93万元，退还宁波银亿海港所致。

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	111,522,291.18	
土地增值税	33,373,458.89	
企业所得税	14,938,876.47	

城市维护建设税	7,702,198.28	
教育费附加	3,196,740.55	
地方教育附加	1,973,405.22	
水利建设专项资金	1,662,767.62	
其他	421,385.63	
合计	174,791,123.84	

其他流动资产说明：根据准则相关规定，期末将应交税金项目红字部分列示于其他流动资产项目。

11、可供出售金融资产

适用 不适用

12、持有至到期投资

适用 不适用

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
其他	121,088,300.16	66,422,000.00
合计	121,088,300.16	66,422,000.00

其他说明：

1) 根据 2009 年 12 月 12 日子公司宁波矮柳置业与象山房地产开发有限公司、宁波巨鹰房地产开发有限公司及自然人李阿会签订的《项目合作开发协议》，共同出资合作开发象山县“天一广场”项目(暂定名)。项目计划总投资 40,000 万元，象山房地产开发有限公司为项目开发主体，合作各方按项目股份比例出资并承担风险和享受收益。其中：宁波矮柳置业出资 40%、象山房地产开发有限公司出资 35%、宁波巨鹰房地产开发有限公司出资 21%、自然人李阿会出资 4%。该合作项目预计 2013 年 10 月开工建设，预计 2015 年 9 月竣工。截至 2012 年 12 月 31 日，公司已支付项目合作资金 6,662.20 万元。

2) 子公司鲁家峙投资与舟山市普陀区旅游投资发展有限公司合作开发土地项目支付的合作开发资金 54,466,300.16 元，详见本节十四“9、其他”之说明。

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							

银亿永盛房产	30%	30%	1,619,796,768.13	1,216,560,315.43	403,236,452.70	433,764,562.00	99,773,271.88
银亿海港房	45%	45%	98,951,883.80	152,204.61	98,799,679.19	48,601,537.00	-6,962,833.77
余姚伊顿房产	40%	40%	841,102,754.56	549,605,074.53	291,497,680.03	482,266,589.90	148,910,696.90

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
宁波房地产股份有限公司	按成本法核算	5,050,000.00	5,050,000.00		5,050,000.00	10%	10%				
宁波中元房地产开发有限公司[注 1]	按成本法核算	4,378,300.00	4,378,300.00		4,378,300.00	20%	20%				24,931,485.69
南昌市第六中学[注 2]	按成本法核算	42,300.00	42,300.00		42,300.00	100%					
象山汇金房产[注 3]	按成本法核算	47,659.83	53,253.69	-53,253.69							
三亚银南房产[注 4]	按成本法核算	60,000.00	59,721.70	-59,721.70		60%					
银亿永盛房产	按权益法核算	120,000.00	115,056.95	5,913.98	120,970.93	30%	30%				24,018.00
银亿海港房产	按权益法核算	9,000,000.00	66,118.05	-15,977.35	50,140.70	45%	45%				
余姚伊顿房产	按权益法核算	40,000.00	205,034.79	-88,435.72	116,599.07	40%	40%				148,000.00
合计	--	328,388.10	550,913.50	-211,474.49	339,439.01	--	--	--			196,949.48

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

无

长期股权投资的说明

注 1：宁波银亿房产持有宁波中元房地产开发有限公司 20% 股权，但未实际参与该公司经营、财务管理，对该公司不具有

重大影响，故采用成本法核算。

注 2：如本节“六、企业合并及合并财务报表”3（3）所述，子公司南昌银亿房产对南昌市第六中学并非实质控制，亦无共同控制与重大影响，故采用成本法核算。

注 3：2011 年 10 月 17 日，子公司象山汇金房产经股东会决定，成立清算组对其进行清算注销，本公司对其不再实施控制。象山汇金房产于 2012 年 2 月 17 日办妥税务注销手续，于 2012 年 3 月 16 日办妥工商注销手续。

注 4：2011 年 6 月 30 日，子公司三亚银南房产经股东会决定，成立清算组对其进行清算注销，本公司对其不再实施控制。三亚银南房产于 2012 年 7 月 26 日办妥税务注销手续，于 2013 年 3 月 26 日办妥工商注销手续。

16、投资性房地产

（1）按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	402,748,876.83	115,657,162.87		518,406,039.70
1.房屋、建筑物	402,748,876.83	115,657,162.87		518,406,039.70
二、累计折旧和累计摊销合计	13,097,755.40	16,333,424.26		29,431,179.66
1.房屋、建筑物	13,097,755.40	16,333,424.26		29,431,179.66
三、投资性房地产账面净值合计	389,651,121.43	99,323,738.61		488,974,860.04
1.房屋、建筑物	389,651,121.43	99,323,738.61		488,974,860.04
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	15,000,000.00			15,000,000.00
1.房屋、建筑物	15,000,000.00			15,000,000.00
五、投资性房地产账面价值合计	374,651,121.43	99,323,738.61		473,974,860.04
1.房屋、建筑物	374,651,121.43	99,323,738.61		473,974,860.04

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	16,333,424.26

（2）按公允价值计量的投资性房地产

适用 不适用

17、固定资产

（1）固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	163,438,872.78	836,986,557.60	16,427,798.53	983,997,631.85

其中：房屋及建筑物	83,536,686.58		824,987,428.81	5,767,739.57	902,756,375.82
运输工具	56,387,489.66		8,548,325.05	10,213,626.39	54,722,188.32
电子及其它设备	23,514,696.54		3,450,803.74	446,432.57	26,519,067.71
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	52,052,373.75		53,825,134.61	10,244,459.85	95,633,048.51
其中：房屋及建筑物	17,195,022.80		40,033,721.12	2,270,851.57	54,957,892.35
运输工具	27,400,781.08		9,067,502.89	7,569,400.87	28,898,883.10
电子及其它设备	7,456,569.87		4,723,910.60	404,207.41	11,776,273.06
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	111,386,499.03		--		888,364,583.34
其中：房屋及建筑物	66,341,663.78		--		847,798,483.47
运输工具	28,986,708.58		--		25,823,305.22
电子及其它设备	16,058,126.67		--		14,742,794.65
电子及其它设备			--		
五、固定资产账面价值合计	111,386,499.03		--		888,364,583.34
其中：房屋及建筑物	66,341,663.78		--		847,798,483.47
运输工具	28,986,708.58		--		25,823,305.22
电子及其它设备	16,058,126.67		--		14,742,794.65

本期折旧额 53,825,134.62 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 82,422.44 万元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

适用 不适用

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(7) 固定资产其他说明

期末，已有账面价值 450,034,653.55 元的固定资产用于担保。

18、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
威斯汀酒店				642,414,340.54		642,414,340.54
海尚大酒店				132,924,723.13		132,924,723.13
环球中心商场	608,705,551.01		608,705,551.01	493,462,144.20		493,462,144.20
其他	120,000.00		120,000.00	120,000.00		120,000.00
四明广场	317,121,717.92		317,121,717.92			
合计	925,947,268.93		925,947,268.93	1,268,921,207.87		1,268,921,207.87

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
威斯汀酒店		642,414,340.54		642,414,340.54				101,336,603.54			自筹、借款	
海尚大酒店		132,924,723.13	48,885,358.09	181,810,081.22				18,877,720.80			自筹、借款	
环球中心商场		493,462,144.20	115,243,406.81					149,900,475.08	69,605,954.77	14.46%	自筹、借款	608,705,551.01
其他		120,000.00										120,000.00
四明广场			317,121,717.92						10,908,476.17	8.14%		317,121,717.92
合计		1,268,921,207.87	481,250,482.82	824,224,421.76		--	--	270,114,799.42	80,514,430.94	--	--	925,947,268.93

(3) 在建工程减值准备 适用 不适用**19、工程物资** 适用 不适用**20、固定资产清理** 适用 不适用**21、生产性生物资产** 适用 不适用**22、油气资产** 适用 不适用**23、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	33,619,277.49	5,145,509.30		38,764,786.79
土地使用权	30,003,190.49	455,000.00		30,458,190.49
软件	3,616,087.00	4,690,509.30		8,306,596.30
二、累计摊销合计	4,769,077.59	1,319,898.21		6,088,975.80
土地使用权	3,725,179.24	447,690.20		4,172,869.44
软件	1,043,898.35	872,208.01		1,916,106.36
三、无形资产账面净值合计	28,850,199.90	3,825,611.09		32,675,810.99
土地使用权	26,278,011.25	7,309.80		26,285,321.05
软件	2,572,188.65	3,818,301.29		6,390,489.94
土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	28,850,199.90	3,825,611.09		32,675,810.99
土地使用权	26,278,011.25	7,309.80		26,285,321.05
软件	2,572,188.65	3,818,301.29		6,390,489.94

本期摊销额 1,319,898.21 元。

(2) 公司开发项目支出

适用 不适用

(3) 其他说明

子公司大庆银亿房产位于大庆市南一路南侧面积为 65,414.60 平方米（期末账面价值为 2,586.03 万元）的土地使用权，已由大庆让胡路区政府用于廉租房建设，大庆银亿房产分别于 2007 年 7 月、2008 年 2 月累计取得补偿款 4,343.89 万元，账挂“其他应付款”。由于双方尚未签订与该土地使用权相关的补偿协议，亦未办理土地使用权过户手续，故大庆银亿房产仍在“无形资产”项目反映。

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
反向购买形成的商誉	301,051,145.59			301,051,145.59	
合计	301,051,145.59			301,051,145.59	

(1) 企业合并成本计算过程

1) 本次发行后,宁波银亿控股持有本公司股份比例达到 89.41%，其中拟定向增发的股份占发行后股份（扣除宁波银亿控股收购本公司国有股权并执行股改对价安排后的部分计 0.701 亿股）的比例为 $88.48\%=6.98 \text{ 亿股}/(8.59 \text{ 亿股}-0.701 \text{ 亿股})$

2) 宁波银亿房产向本公司除宁波银亿控股以外的其他股东模拟发行股份数量=宁波银亿房产原股本 4.2405 亿股/ $88.48\%*(1-88.48\%)=0.5521 \text{ 亿股}$

3) 由于宁波银亿控股以宁波银亿房产 2009 年 6 月 30 日经评估的净资产 331,552.47 万元用于认购本次定向增发的股份，故宁波银亿房产购买日的公允价值确定为 331,552.47 万元。宁波银亿房产每股净资产公允价值= $331,552.47 \text{ 万元}/4.2405 \text{ 亿股}=7.8187 \text{ 元/股}$

4) 宁波银亿房产向本公司除宁波银亿控股以外的其他股东模拟发行股份的成本=模拟发行的股份数量 0.5521 亿股*每股净资产公允价值 7.8187 元/股=4.32 亿元

5) 企业合并成本=宁波银亿控股收购的国有股成本+宁波银亿房产向本公司除宁波银亿控股以外的其他股东模拟发行股份的成本=2.04 亿元+4.32 亿元=6.36 亿元

(2) 本公司购买日可辨认资产、负债公允价值的确定

本公司可辨认资产、负债的公允价值是以本公司 2009 年 6 月 30 日经北京中锋资产评估有限责任公司评估的可辨认资产、负债为基础，考虑评估增值因素，对购买日本公司的财务报表进行调整，以此推算购买日本公司可辨认资产、负债的公允价值。

(3) 说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

1)商誉的减值测试方法

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

2)经测试，期末商誉不存在减值迹象，无需计提减值准备，具体说明如下：

本公司包含商誉的资产组为位于深圳市福田区的兰光大厦 B、C 座。兰光大厦 B、C 座位于深圳市最繁华的华强北商业片区，原为工业用地。根据深圳市福田区城中村（旧村）改造办公室调整(上步片区第十四单元城市更新专项规划)，兰光大厦 B、C 座在该规划方案上为拆除重建区域，并规划为商业性办公用地+商业用地。上述规划方案（调整方案）已经于 2011 年 12 月 7 日由深圳市规划与国土资源委员会第一直属管理局批复。深圳兰光集团有限公司于 2013 年 3 月与本公司签订了拆迁补偿协议，拟将本公司名下兰光大厦 B、C 座及“其他资产”进行拆迁处置，拆迁补偿款总金额参照评估作价人民币 53,000 万元。根据该协议约定的拆迁补偿款项测算，本公司包含商誉的资产组或资产组组合的可回收性金额大于包含商誉在内的资产组账面价值，故期末商誉不存在减值迹象，不需要计提减值准备。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	8,475,989.43	3,980,872.10	3,518,556.58		8,938,304.95	
其他	1,226,608.70	38,991.30	524,333.33		741,266.67	
合计	9,702,598.13	4,019,863.40	4,042,889.91		9,679,571.62	--

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
开办费	8,241,352.59	3,147,203.30
预收房款预计毛利	40,061,091.49	38,293,467.26
可抵扣亏损	14,364,795.79	2,461,162.94
其他流动负债(预提土地增值税)	48,926,711.61	75,379,353.38
预估开发成本	75,444,297.09	90,884,199.02
其他	860,470.55	3,344,345.48
小计	187,898,719.12	213,509,731.38
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
资产减值准备	249,069,485.00	214,042,915.24
预收房款预计毛利	52,272,210.45	71,206,143.59

其他流动负债(预提土地增值税)	68,880,900.00	73,290,900.00
预估开发成本	280,529.04	
可抵扣亏损	363,405,437.06	396,205,256.21
合计	733,908,561.55	754,745,215.04

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
可抵扣亏损			
2013 年	16,498,583.13	23,243,859.88	
2014 年	54,672,902.12	60,195,877.86	
2015 年	120,148,729.17	134,075,286.83	
2016 年	146,552,861.72	178,690,231.64	
2017 年	25,532,360.92		
合计	363,405,437.06	396,205,256.21	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	32,965,410.37	
预收房款预计毛利	160,220,349.26	
可弥补亏损	56,887,349.32	
其他流动负债(预提土地增值税)	195,706,846.40	
预估开发成本	301,801,205.00	
其他	3,441,882.21	
小计	751,023,042.56	

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的 递延所得税资产或 负债	报告期末互抵后的 可抵扣或应纳税暂 时性差异	报告期初互抵后的 递延所得税资产或 负债	报告期初互抵后的 可抵扣或应纳税暂 时性差异
递延所得税资产	187,898,719.12		213,509,731.38	

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	99,311,775.48	23,601,326.58	10,000,000.00		112,913,102.06
二、存货跌价准备	112,421,765.65	46,233,854.59		4,533,826.93	154,121,793.31
六、投资性房地产减值准备	15,000,000.00				15,000,000.00
合计	226,733,541.13	69,835,181.17	10,000,000.00	4,533,826.93	282,034,895.37

28、其他非流动资产 适用 不适用**29、短期借款****(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	30,000,000.00	
保证借款	90,000,000.00	80,000,000.00
抵押、保证借款	50,000,000.00	
委托贷款	513,000,000.00	
合计	683,000,000.00	80,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况 适用 不适用**30、交易性金融负债** 适用 不适用**31、应付票据** 适用 不适用

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
工程款	1,237,892,808.41	1,295,902,559.26
产权受让款	25,014,400.00	30,014,400.00
土地款	45,467,760.00	45,467,760.00
其他	21,897,562.86	19,858,123.05
合计	1,330,272,531.27	1,391,242,842.31

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

 适用 不适用

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未结算原因
浙江省二建建设集团有限公司	77,931,726.60	工程未结算
南京军队干部住房发展中心办事处	39,000,000.00	土地款未结清
大庆市产权交易中心	25,014,400.00	见上述说明
华丰建设股份有限公司象山分公司	24,477,006.28	工程未结算
解放军空军上海房地产管理分局	6,467,760.00	土地款未结清
小计	172,890,892.88	

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	3,602,920,851.28	3,244,589,596.89
预收物业管理费	10,270,230.97	12,950,757.42
预收租金	39,175,682.16	2,820,886.07
其他	5,062,520.69	
合计	3,657,429,285.10	3,260,361,240.38

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用 不适用

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

适用 不适用

(4) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例 (%)
海德花苑	53,733,205.00	705,516,571.00	2012 年 10 月	95.00
东方商务中心		2,677,056.00	2007 年 10 月	81.71
环球中心	40,293,142.00	133,212,433.00	2011 年 7 月	86.12
海尚广场	45,672,467.00	274,357,405.00	2011 年 11 月	94.40
海悦花苑	585,125,474.00	575,119,511.00	2012 年 10 月	79.39
银亿阳光城二期	4,805,650.00	2,507,721.00	2007年12月至 2009年11月	98.43
银亿阳光城三期	15,347,334.00	8,430,887.00	2009年09月至 2011年6月	86.73
银亿上上城	50,000.00	50,000.00	2010 年 10 月	99.60
银亿万万城一期	18,307,068.34	23,287,092.89	2009 年 12 月	99.86
馨阳明都(银亿万万城二期)	230,697,522.00	128,232,009.00	2013 年 4 月	22.73
德郡(银亿万万城三期)	15,694,980.94	387,378,372.00	2012 年 9 月	98.74
金陵尚府	9,071,800.00	32,411,442.00	2011 年 3 月	90.35
世纪花园	97,034,806.00	160,971,330.00	2011 年 5 月	94.31
金域华府	390,633,298.00	133,422,863.00	2013 年 7 月	33.61
东航名庭	5,506,693.00	12,145,025.00	2008 年 4 月	95.44
银亿海悦庭一期	43,026,768.00	282,549,160.00	2012 年 12 月	99.72
银亿海悦庭二期	297,548,488.00	152,605,602.00	2013 年 8 月	69.26
银亿上尚城	1,028,208,006.00	229,715,117.00	2012年12月至 2015年7月	97.82
银亿璞园(鲁家峙 E04-01 地块)	32,242,073.00		2014 年 6 月	14.02
钰鼎园	218,176,120.00		2014 年 1 月	16.79

银亿领墅	134,015,998.00		2013 年 12 月	24.13
四明广场	337,589,958.00		2013 年 12 月	66.92
其他项目	140,000.00			
小计	3,602,920,851.28	3,244,589,596.89		

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,160,044.83	205,120,099.07	207,582,589.08	31,697,554.82
二、职工福利费	2,368,846.56	12,896,183.13	12,896,083.13	2,368,946.56
三、社会保险费	294,200.50	19,666,119.87	19,132,755.33	827,565.04
四、住房公积金	-52,267.65	7,129,465.96	6,977,986.46	99,211.85
六、其他	370,050.35	3,582,908.82	3,485,505.90	467,453.27
合计	37,140,874.59	248,394,776.85	250,074,919.90	35,460,731.54

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 401,353.27 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：工资、奖金等期末余额已于期后发放。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,892,902.33	2,073,516.37
营业税	8,137,390.04	-120,582,566.92
企业所得税	166,003,924.28	239,290,219.62
城市维护建设税	741,809.75	-8,067,686.80
其它	24,266,328.01	18,378,860.54
合计	201,042,354.41	131,092,342.81

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	49,120,383.08	20,231,170.66
短期借款应付利息	2,276,700.00	178,138.89

资金拆借款利息	23,310,845.88	47,401,478.62
合计	74,707,928.96	67,810,788.17

应付利息说明：

(1) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位利息。

(2) 其他应付关联方利息占应付利息余额的 12.74%，见本节“九、关联方及关联交易”6 之说明。

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
宁波华源投资发展有限公司	56,412,815.75		
合计	56,412,815.75		--

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
押金保证金	605,085,465.02	575,949,663.00
拆借款	727,592,037.82	1,678,522,959.93
应付暂收款	449,026,305.56	566,198,623.22
其他	89,225,645.26	123,218,976.10
合计	1,870,929,453.66	2,943,890,222.25

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用 不适用

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	账龄	款项性质及内容
余姚伊顿房产	166,514,597.22	1-4 年	拆借款
银亿集团	430,000,000.00	1-2 年	承诺保证金
大庆市让胡路区喇嘛甸镇红旗动迁安置工程指挥部	43,438,909.00	4-5 年	往来款[注]
小计	639,953,506.22		

注：见本节“七、合并财务报表注释”23（3）之说明。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	款项性质及内容
银亿集团	430,000,000.00	承诺保证金
	273,860,478.60	拆借及往来款
沈阳金安房地产开发有限公司	171,890,797.50	代垫工程款
余姚伊顿房产	166,514,597.22	拆借款
银亿海港房产	98,930,037.21	往来款
小计	1,141,195,910.53	

39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	114,693.44		35,205.20	79,488.24
合计	114,693.44		35,205.20	79,488.24

预计负债说明：

子公司沈阳银亿房产因未能按时交房，根据商品房买卖合同，需向业主支付逾期交房违约金，截至 2012 年 12 月 31 日，预计应向业主支付逾期交房违约金 79,488.24 元。

40、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	2,660,980,000.00	1,560,000,000.00
合计	2,660,980,000.00	1,560,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	484,000,000.00	250,000,000.00
保证借款		390,000,000.00
抵押、保证借款	1,701,980,000.00	920,000,000.00
质押、抵押、保证借款	475,000,000.00	
合计	2,660,980,000.00	1,560,000,000.00

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
昆仑信托有限 责任公司	2011年08月 16日	2013年08月 16日	人民币元	17.35%		161,728,000.00		161,728,000.00
招商银行股份 有限公司宁波 中山支行	2011年12月 19日	2013年12月 20日	人民币元	12.00%		150,000,000.00		150,000,000.00
中国民生银行 上海分行	2011年03月 29日	2012年12月 01日	人民币元	7.38%		149,000,000.00		149,000,000.00
中国民生银行 上海分行	2011年03月 08日	2013年12月 01日	人民币元	7.38%		140,000,000.00		140,000,000.00
浙商银行北仑 支行	2011年09月 27日	2013年09月 05日	人民币元			129,250,000.00		129,250,000.00
合计	--	--	--	--	--	729,978,000.00	--	729,978,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款：无

(3) 一年内到期的应付债券 适用 不适用**(4) 一年内到期的长期应付款** 适用 不适用**41、其他流动负债**

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税	264,587,746.40	374,808,313.53
合计	264,587,746.40	374,808,313.53

其他流动负债说明：房地产开发项目按预计总销售收入和成本预估应纳土地增值税，并按已确认销售收入占预计总销售收入的比例预提土地增值税。

42、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	820,000,000.00	414,000,000.00
抵押、保证借款	2,811,030,000.00	1,747,315,420.00
抵押、保证、质押借款	8,000,000.00	600,000,000.00
合计	3,639,030,000.00	2,761,315,420.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工商银行普陀支行	2012年09月20日	2014年09月20日	人民币元	8.60%		700,000,000.00		
上海国际信托有限公司	2012年09月17日	2014年09月16日	人民币元	13.00%		399,700,000.00		
民生银行宁波分行	2012年12月12日	2014年12月12日	人民币元	8.95%		330,000,000.00		
华润深国投信托有限公司	2012年12月11日	2014年10月31日	人民币元	12.90%		270,000,000.00		
民生银行宁波分行	2012年06月01日	2015年03月22日	人民币元	8.00%		200,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	1,899,700,000.00	--	

43、应付债券

□ 适用 √ 不适用

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
浙江巨鹰集团股份有限公司		240,090,000.00	0		240,090,000.00	项目合作款[注]
宁波石浦半岛置业有限公司		84,000,000.00	0		84,000,000.00	
象山冶金电器设备厂		25,200,000.00	0		25,200,000.00	

注：详见本节“七、合并财务报表主要项目注释”9(4)③之说明。

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

□ 适用 √ 不适用

(3) 长期应付款明细

项目	期末数	期初数
项目合作款[注]	349,290,000.00	349,290,000.00
房屋保修金	3,746,684.75	2,994,224.54
公共设施维修费	2,039,771.33	2,049,559.47
合计	355,076,456.08	354,333,784.01

注：项目合作款余额包括收到的浙江巨鹰集团股份有限公司金域华府项目和潘家桥项目合作款24,009.00万元，宁波石浦半岛置业有限公司金域华府项目合作款8,400.00万元，象山冶金电器设备厂金域华府项目合作款2,520.00万元。

45、专项应付款

□ 适用 √ 不适用

46、其他非流动负债

□ 适用 √ 不适用

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	474,208,390.00						474,208,390.00

48、库存股

□ 适用 √ 不适用

49、专项储备

□ 适用 √ 不适用

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	585,891,329.00			585,891,329.00

其他资本公积	1,504,498.59			1,504,498.59
合计	587,395,827.59			587,395,827.59

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	136,843,080.11	65,816,045.47	4,403,639.02	198,255,486.56
合计	136,843,080.11	65,816,045.47	4,403,639.02	198,255,486.56

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

本期增加 65,816,045.47 元，系宁波银亿房产根据章程规定按 2012 年度实现净利润提取 10% 的法定盈余公积。本期减少 4,403,639.02 元系子公司上海庆安置业收购上海银亿同进少数股东 40% 的股权，长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，由于资本公积（资本溢价）的余额不足冲减，调整盈余公积。

52、一般风险准备

适用 不适用

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	1,819,751,438.49	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	717,936,361.52	--
减：提取法定盈余公积	65,816,045.47	10%
期末未分配利润	2,471,871,754.54	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

主营业务收入	3,517,989,546.61	4,809,834,402.69
其他业务收入	31,070,328.65	52,137,741.87
营业成本	2,053,513,794.23	3,021,223,597.47

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	3,183,395,693.14	1,852,446,022.23	4,695,564,379.50	2,907,580,394.20
物业管理	126,979,150.90	108,854,273.64	90,924,013.13	69,965,298.89
其他	207,614,702.57	79,028,724.82	23,346,010.06	20,202,415.81
合计	3,517,989,546.61	2,040,329,020.69	4,809,834,402.69	2,997,748,108.90

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	3,183,395,693.14	1,852,446,022.23	4,695,564,379.50	2,907,580,394.20
物业管理	126,979,150.90	108,854,273.64	90,924,013.13	69,965,298.89
其他	207,614,702.57	79,028,724.82	23,346,010.06	20,202,415.81
合计	3,517,989,546.61	2,040,329,020.69	4,809,834,402.69	2,997,748,108.90

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江浙	2,621,038,678.14	1,480,901,897.86	4,409,411,115.97	2,714,517,862.32
江西	271,149,558.00	109,939,756.71		
黑龙江	138,736,298.48	76,175,260.86	352,144,010.39	243,568,521.22
辽宁	473,002,212.99	369,175,317.62	40,075,716.20	35,676,499.74
广东	14,062,799.00	4,136,787.64	8,203,560.13	3,985,225.62
合计	3,517,989,546.61	2,040,329,020.69	4,809,834,402.69	2,997,748,108.90

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一	33,967,007.00	0.96%
客户二	26,986,995.00	0.76%
客户三	20,778,264.00	0.59%
客户四	18,743,193.00	0.53%
客户五	15,000,000.00	0.42%

55、合同项目收入 适用 不适用**56、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	195,058,310.05	238,354,901.48	
城市维护建设税	12,296,099.50	15,610,700.62	
教育费附加	9,520,824.79	11,484,262.97	
其它	134,670.02	1,452,650.87	
土地增值税[注]	-23,102,046.91	232,407,133.31	
合计	193,907,857.45	499,309,649.25	--

营业税金及附加的说明：

注：本期数为负数主要系子公司南京中兆置业金陵尚府项目经税务部门批准，土地增值税按销售收入核定征收，故本期对以前年度多计提的土地增值税予以冲回。

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
佣金及市场推广费	93,125,713.76	55,986,275.60
评估咨询费	16,235,983.52	29,576,607.30
工资及工资性支出	11,064,078.48	13,885,695.09
办公费	9,116,877.76	5,642,573.00
物料消耗	7,782,089.18	4,983,820.17
物业管理费	1,534,876.47	3,271,951.28

折旧和摊销	3,224,938.99	1,026,136.01
业务招待费	833,576.49	904,129.56
交通差旅费	888,258.64	519,513.50
其他	3,329,284.56	5,205,060.25
合计	147,135,677.85	121,001,761.76

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及工资性支出	111,816,063.76	82,306,092.23
业务招待费	23,167,676.21	30,523,168.34
办公费	44,410,007.22	28,889,417.68
税金	34,885,946.60	25,140,718.27
评估咨询费	9,321,575.33	21,703,672.07
折旧和摊销	26,793,839.03	15,616,374.38
交通差旅费	10,820,571.23	10,145,344.19
物料消耗	13,125,267.11	26,203,074.40
其他	5,567,785.42	3,069,179.90
合计	279,908,731.91	243,597,041.46

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	48,132,745.77	53,788,542.09
利息收入	-5,997,032.20	-1,883,479.48
财务顾问费	19,355,377.79	12,475,000.00
手续费等	3,025,775.69	864,938.75
汇兑损益	1,019.19	16.11
合计	64,517,886.24	65,245,017.47

60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-65,988.00	

合计	-65,988.00	
----	------------	--

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	24,931,485.69	33,398,761.76
权益法核算的长期股权投资收益	96,871,774.36	168,566,885.87
处置长期股权投资产生的投资收益	64,104.35	-578,954.05
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	74,177.63	
合计	121,941,542.03	201,386,693.58

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波中元房地产开发有限公司	24,931,485.69	31,378,761.76	根据股东会决议宣告分配利润
宁波房地产股份有限公司		2,020,000.00	根据股东会决议宣告分配利润
合计	24,931,485.69	33,398,761.76	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
银亿永盛房产	29,931,981.56	-2,652,775.57	本期晴园项目竣工交付
余姚伊顿房产	59,564,278.76	162,211,234.58	本期伊顿国际交付量较上期减少
银亿海港房产	7,375,514.04	9,008,426.86	
合计	96,871,774.36	168,566,885.87	--

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	13,601,326.57	39,129,013.20
二、存货跌价损失	46,233,854.59	85,896,645.93
三、投资性房地产减值损失		15,000,000.00

合计	59,835,181.16	140,025,659.13
----	---------------	----------------

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,832,461.08	221,872.25	5,832,461.08
其中：固定资产处置利得	5,832,461.08	221,872.25	5,832,461.08
政府补助	10,639,000.00	23,734,000.00	10,639,000.00
违约金	7,473,191.97		7,473,191.97
其它	7,785,466.87	628,437.95	7,785,466.87
合计	31,730,119.92	24,584,310.20	31,730,119.92

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
市场与物流发展专项资金		10,000,000.00	
《关于宁波银亿房地产开发有限公司开发建设洪塘商业中心的合作协议》财政局补助款	7,000,000.00	10,000,000.00	
网点设施补助款	880,000.00	2,270,000.00	
宁波保税区（出口加工区）财政局现代服务业发展专项资金	2,000,000.00		
其他	759,000.00	1,464,000.00	
合计	10,639,000.00	23,734,000.00	--

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,146,602.04	96,274.78	1,146,602.04
其中：固定资产处置损失	1,146,602.04	96,274.78	1,146,602.04
对外捐赠	4,670,000.00	2,714,800.00	4,670,000.00
其它	18,021,050.77	10,163,514.72	15,052,350.13

合计	23,837,652.81	12,974,589.50	20,868,952.17
----	---------------	---------------	---------------

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	130,714,906.43	350,676,600.52
递延所得税调整	25,611,012.26	-10,774,249.22
合计	156,325,918.69	339,902,351.30

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2012年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	717,936,361.52
非经常性损益	B	14,997,467.85
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	702,938,893.67
期初股份总数	D	859,005,200.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G / K - H \times I / K - J$	859,005,200.00
基本每股收益	$M=A / L$	0.84
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C / L$	0.82

67、其他综合收益

适用 不适用

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到往来资金	267,778,726.67

收到保证金	152,941,388.49
收到政府补助	10,639,000.00
收到银行存款利息收入	4,505,365.21
收到其他	67,213,382.50
合计	503,077,862.87

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付往来资金	248,326,374.00
支付保证金	88,753,813.53
支付销售费用	140,005,134.11
支付管理费用	111,395,340.91
支付其他	71,106,462.42
合计	659,587,124.97

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到企业间借款	252,000,000.00
合计	252,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付企业间借款	413,930,000.00
支付合作项目款	54,666,300.16
合计	468,596,300.16

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到企业间借款	4,800,754,038.49

收回质押定期存单	120,000,000.00
合计	4,920,754,038.49

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
归还企业间借款	5,670,499,750.89
定期存单质押	33,850,000.00
合计	5,704,349,750.89

69、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	723,682,848.87	644,663,481.00
加：资产减值准备	59,835,181.16	140,025,659.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,384,148.56	17,990,775.61
无形资产摊销	1,319,898.21	1,042,635.12
长期待摊费用摊销	4,042,889.91	2,249,013.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,685,859.04	-125,597.47
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	65,988.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	64,300,809.09	66,953,033.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-121,941,542.03	-201,386,693.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	25,611,012.26	-10,774,249.22
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,257,975,124.79	-2,743,289,177.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	476,526,176.42	-258,982,859.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	483,222,831.23	-137,729,075.65
经营活动产生的现金流量净额	-476,610,742.15	-2,479,363,055.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	861,751,530.67	494,252,787.66
减：现金的期初余额	494,252,787.66	398,254,741.27

现金及现金等价物净增加额	367,498,743.01	95,998,046.39
--------------	----------------	---------------

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		295,598,880.41
4. 取得子公司的净资产		334,998,573.41
流动资产		301,574,761.00
非流动资产		50,621,226.96
流动负债		17,197,414.55
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		895,278.55
4. 处置子公司的净资产		238,486,886.49
流动资产		249,545,121.25
非流动资产		286,485.97
流动负债		11,344,720.73

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	861,751,530.67	494,252,787.66
其中：库存现金	1,103,611.42	1,493,933.37
可随时用于支付的银行存款	860,647,919.25	492,758,854.29
三、期末现金及现金等价物余额	861,751,530.67	494,252,787.66

现金流量表补充资料的说明：

①期末银行存款中用于借款质押担保的银行定期存单 3,385.00 万元，以及其他货币资金中保函保证金元、按揭保证金元，不属于现金及现金等价物。

②期初银行存款中用于借款质押担保的银行定期存单 120,000,000.00 元，以及其他货币资金中保函保证金 21,962,205.85 元、按揭保证金 6,076,903.46 元，不属于现金及现金等价物。

70、所有者权益变动表项目注释

□ 适用 √ 不适用

八、资产证券化业务的会计处理

适用 不适用

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
宁波银亿控股	控股股东	有限责任公司	宁波	张明海	实业投资；普通货物仓储；机械设备出租；普通货物装卸、搬运服务、保洁服务。	51,386.00	89.41%	89.41%	熊续强	75885835-0
熊续强	实际控制人	自然人								

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
西部创新投资	控股子公司	有限责任公司	兰州	顾地名	制造业	55,000,000.00	100%	100%	71908850-9
玉环银亿房产	控股子公司	有限责任公司	玉环	熊续强	房地产业	60,000,000.00	65%	65%	76867084-5
大庆银亿房产	控股子公司	有限责任公司	大庆	熊续强	房地产业	50,000,000.00	100%	100%	76867084-5
南京中兆置业	控股子公司	有限责任公司	南京	熊续强	房地产业	350,000,000.00	100%	100%	75947236-1
宁波银隆咨询	控股子公司	有限责任公司	宁波	周海宁	服务业	5,000,000.00	100%	100%	79303433-0
南京银嵘房产	控股子公司	有限责任公司	南京	熊续强	房地产业	20,000,000.00	100%	100%	66378753-7
镇海银亿房产	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	580,000,000.00	100%	100%	67120371-4
象山银亿房产	控股子公司	有限责任公司	象山	蔡振林	房地产业	300,000,000.00	73.86%	100%	67120605-0
银亿世纪投资	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	300,000,000.00	100%	100%	68109032-X
宁波银策销代	控股子公司	有限责任公司	宁波	王慧	服务业	5,000,000.00	100%	100%	68801095-1
舟山银亿房产	控股子公司	有限责任公司	舟山	熊续强	房地产业	335,000,000.00	67%	67%	69703054-0
江北银亿房产	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	900,000,000.00	100%	100%	56127886-2
大庆银亿物业	控股子公司	有限责任公司	大庆	屠赛利	服务业	13,000,000.00	100%	100%	79052773-8
沈阳银亿物业	控股子公司	有限责任公司	沈阳	屠赛利	服务业	2,000,000.00	100%	100%	55532310-2

南京银亿物业	控股子公司	有限责任公司	南京	屠赛利	服务业	500,000.00	100%	100%	55885011-9
宁波银尚广告	控股子公司	有限责任公司	宁波	屠赛利	服务业	1,500,000.00	100%	100%	55453726-4
舟山银亿新城	控股子公司	有限责任公司	舟山	熊续强	房地产业	60,000,000.00	100%	100%	57058885-4
上海银亿同进	控股子公司	有限责任公司	上海	范建峰	房地产业	80,000,000.00	100%	100%	57910553-x
宁波银亿筑城	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	10,000,000.00	85%	85%	58052141-8
余姚银亿房产	控股子公司	有限责任公司	余姚	方宇	房地产业	540,000,000.00	100%	100%	57750652-4
银洲星国际	控股子公司	有限责任公司	新疆	周海宁	房地产业	80,000,000.00	51%	51%	57624318-7
海尚大酒店	控股子公司	有限责任公司	宁波	徐文纪	服务业	15,000,000.00	100%	100%	58398756-3
上海银亿物业	控股子公司	有限责任公司	上海	屠赛利	服务业	3,000,000.00	100%	100%	57582339-0
余姚商业管理	控股子公司	有限责任公司	余姚	徐文纪	服务业	1,000,000.00	100%	100%	59155590-4
通达商业管理	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	服务业	70,000,000.00	100%	100%	59538245-7
海尚酒店投资	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	投资	100,000,000.00	100%	100%	59538250-2
南京银亿建设	控股子公司	有限责任公司	南京	王德银	房地产业	20,000,000.00	100%	100%	05327535-8
银亿永茂房产	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	10,000,000.00	80%	80%	05382381-X
呼伦贝尔房产	控股子公司	有限责任公司	内蒙古	王德银	房地产业	20,000,000.00	100%	100%	05393298-7
南昌银亿物业	控股子公司	有限责任公司	南昌	伍海翔	服务业	3,000,000.00	100%	100%	59652741-9
宁波江东银亿	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	200,000,000.00	100%	100%	05383665-3
宁波银乾销代	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊基凯	服务业	5,000,000.00	100%	100%	05825843-4
大庆同景咨询	控股子公司	有限责任公司	大庆	王德银	服务业	1,000,000.00	100%	100%	05743835-3
新港湾投资	控股子公司	有限责任公司	海口	熊续强	房地产业	300,000,000.00	80%	80%	
宁波银亿物业	控股子公司	有限责任公司	宁波	赵荣焘	服务业	5,000,000.00	100%	100%	25410334-1
南昌银亿房产	控股子公司	有限责任公司	南昌	熊续强	房地产业	330,000,000.00	100%	100%	73919762-2
宁波银亿置业	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	50,489,700.00	100%	100%	75035324-3
沈阳银亿房产	控股子公司	有限责任公司	沈阳	熊续强	房地产业	200,800,000.00	100%	100%	78874080-4
宁波银亿建设	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	420,000,000.00	100%	100%	77822234-1
宁波矮柳置业	控股子公司	有限责任公司	宁波	蔡振林	房地产业	145,662,300.00	72%	72%	75627075-6
鲁家峙投资	控股子公司	有限责任公司	舟山	熊续强	投资	100,000,000.00	67%	67%	66918920-4
宁波荣耀置业	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	800,000,000.00	100%	100%	74217454-4
北京同景投资	控股子公司	有限责任公司	北京	方宇	投资	10,000,000.00	100%	100%	79854441-X
上海庆安置业	控股子公司	有限责任公司	上海	熊续强	房地产业	50,000,000.00	100%	100%	75985670-1
上海诚佳房产	控股子公司	有限责任公司	上海	方宇	房地产业	8,000,000.00	65%	65%	63208353-7

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
银亿永盛房产	有限责任	宁波	周海宁	房地产业	250,000,000	30%	30%	联营企业	66845095-X
银亿海港房产	有限责任	宁波	李令红	房地产业	20,000,000	45%	45%	联营企业	76850898-7
余姚伊顿房产	有限责任	余姚	褚泉良	房地产业	100,000,000	40%	40%	联营企业	79604654-8

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
银亿集团	同一实际控制人	61026142-7
深圳市兰光物业管理有限公司	同一实际控制人	74518777-0
深圳兰光集团有限公司	同一实际控制人	19220053-2
三亚银南房产	已注销的原子公司	69893525-3
广西银亿科技矿冶有限公司	同一最终控制方	79430276-3
宁波银亿进出口有限公司	同一最终控制方	14407065-7
浙江巨雄进出口有限公司	同一最终控制方	77230231-6
宁波聚雄进出口有限公司	同一最终控制方	78042437-2
宁波银亿矿业有限公司	同一最终控制方	56125122-1

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
银亿海港房产	代理服务费	协议价			16,000,000.00	100.00%
银亿海港房产	商品房退回	协议价	-37,179,311.00	100.00%		
小计			-37,179,311.00		16,000,000.00	

(2) 出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
银亿永盛房产	住宿服务	参照市价	74,526.00	0.10%		
银亿海港房产	住宿服务	参照市价	182,552.04	0.25%		
宁波银亿控股	住宿服务	参照市价	325,167.00	0.44%		
广西银亿科技矿冶有限公司	住宿服务	参照市价	26,421.10	0.04%		
宁波银亿进出口有限公司	住宿服务	参照市价	29,583.32	0.04%		
浙江巨雄进出口有限公司	住宿服务	参照市价	22,903.32	0.03%		
宁波聚雄进出口有限公司	住宿服务	参照市价	18,825.00	0.03%		
宁波银亿矿业有限公司	住宿服务	参照市价	160,161.00	0.22%		
银亿永盛房产	商品房销售代理	参照市价	6,572,385.00	3.03%	4,442,453.00	17.78%
银亿海港房产	商品房销售代理	参照市价	43,419,389.29	20.02%		
银亿海港房产	补偿收入	协议价	6,000,000.00	100.00%		
银亿永盛房产	劳务收入	参照市价	655,359.00	0.48%		
小计			57,487,272.07		30,181,932.00	

(2) 关联托管/承包情况

无

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
宁波银亿置业	银亿集团	办公用房	2012年01月01日	2012年12月31日	协议价	600,000.00

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
深圳兰光集团有限公司	本公司	办公用房	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	协议价	1,254,000.00

关联租赁情况说明

①根据本公司子公司宁波银亿置业与银亿集团签订《房屋租赁合同》，将宁波银亿置业人民路 132 号 27 楼(27-1)(27-2)办公用房租赁给银亿集团，本期收到租金 600,000.00 元。

②根据本公司与深圳兰光集团有限公司签订的《租赁协议》，深圳兰光集团有限公司将兰光大厦 A 座 8 楼租赁给本公司，本期支付租金 1,254,000.00 元；此外，根据本公司与深圳市兰光物业管理有限公司签订的《物业服务协议》，本期支付物业费 877,186.80 元。

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
银亿集团	大庆银亿物业	20,000,000.00	2012 年 04 月 17 日	2013 年 04 月 15 日	否
银亿集团	银亿世纪投资	70,000,000.00	2012 年 08 月 24 日	2013 年 08 月 22 日	否
银亿集团[注 1]	宁波荣耀置业	399,700,000.00	2012 年 09 月 17 日	2014 年 09 月 16 日	否
银亿集团[注 1]	宁波荣耀置业	100,000.00	2012 年 09 月 17 日	2013 年 09 月 16 日	否
银亿集团[注 1]	宁波荣耀置业	100,000.00	2012 年 09 月 17 日	2013 年 12 月 20 日	否
银亿集团 [注 2]	南京中兆置业	200,000,000.00	2012 年 06 月 11 日	2014 年 06 月 10 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	48,000,000.00	2012 年 05 月 15 日	2014 年 06 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	33,330,000.00	2012 年 02 月 20 日	2014 年 06 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	8,000,000.00	2012 年 05 月 22 日	2014 年 06 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	100,000,000.00	2012 年 05 月 10 日	2014 年 06 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	50,000,000.00	2012 年 05 月 10 日	2014 年 11 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	50,000,000.00	2012 年 02 月 20 日	2013 年 06 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	20,000,000.00	2012 年 02 月 20 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	30,000,000.00	2012 年 02 月 29 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	50,000,000.00	2012 年 03 月 23 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	16,670,000.00	2012 年 04 月 01 日	2013 年 06 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	16,000,000.00	2012 年 05 月 25 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	8,330,000.00	2012 年 02 月 21 日	2013 年 06 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	8,340,000.00	2012 年 02 月 21 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	8,330,000.00	2012 年 03 月 20 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	49,000,000.00	2012 年 02 月 20 日	2013 年 06 月 30 日	否

银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	50,000,000.00	2012 年 02 月 20 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团 [注 3]	江北银亿房产	50,000,000.00	2012 年 03 月 30 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团[注 4]	南昌银亿房产	50,000,000.00	2011 年 05 月 20 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团[注 4]	南昌银亿房产	100,000,000.00	2011 年 06 月 10 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团[注 4]	南昌银亿房产	50,000,000.00	2011 年 09 月 30 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团[注 4]	南昌银亿房产	100,000,000.00	2011 年 11 月 11 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团[注 4]	南昌银亿房产	100,000,000.00	2011 年 12 月 13 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团[注 5]	余姚银亿房产	200,000,000.00	2012 年 06 月 01 日	2015 年 03 月 22 日	否
银亿集团[注 5]	余姚银亿房产	100,000,000.00	2012 年 07 月 24 日	2015 年 03 月 22 日	否
银亿集团[注 5]	余姚银亿房产	100,000,000.00	2012 年 08 月 13 日	2015 年 03 月 22 日	否
银亿集团[注 5]	余姚银亿房产	100,000,000.00	2012 年 09 月 24 日	2015 年 03 月 22 日	否
银亿集团[注 5]	余姚银亿房产	50,000,000.00	2012 年 11 月 13 日	2015 年 03 月 22 日	否
银亿集团、熊续强 [注 6]	舟山新城房产	270,000,000.00	2012 年 11 月 11 日	2014 年 10 月 31 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2012 年 12 月 26 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	10,000,000.00	2012 年 04 月 12 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	19,200,000.00	2012 年 04 月 13 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	24,000,000.00	2012 年 05 月 23 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	30,000,000.00	2012 年 06 月 12 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	5,000,000.00	2012 年 06 月 15 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	60,000,000.00	2011 年 01 月 10 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 01 月 17 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 01 月 25 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	140,000,000.00	2011 年 03 月 08 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	149,000,000.00	2011 年 03 月 29 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强	上海庆安置业	101,000,000.00	2011 年 06 月 28 日	2013 年 12 月 01 日	否

[注 7]					
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 04 月 25 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	21,750,000.00	2011 年 08 月 05 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 12 月 09 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 7]	上海庆安置业	100,000,000.00	2011 年 12 月 19 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强 [注 8]	本公司	580,000,000.00	2012 年 12 月 12 日	2014 年 12 月 12 日	否
小计		3,995,850,000.00			

关联担保情况说明：

注 1：上述银行借款同时由宁波荣耀置业以银亿环球中心部分房产提供抵押担保。

注 2：上述银行借款同时由镇海银亿房产以海尚广场部分商铺提供抵押担保。

注 3：上述银行借款同时由江北银亿房产以钰鼎园项目土地使用权提供抵押担保。其中从兴业银行股份有限公司宁波分行取得的借款 3,300 万元借款同时由本公司以 3,385 万元定期存单提供质押担保。

注 4：上述银行借款同时由南昌银亿房产以上尚城项目部分土地使用权提供抵押担保。

注 5：上述银行借款同时由余姚银亿房产以四明广场项目的土地使用权提供抵押担保。

注 6：上述银行借款同时由舟山新城房产以鲁家峙 E04-04/04-05 地块土地使用权提供抵押担保。

注 7：上述银行借款同时由上海庆安置业以银亿领墅项目提供抵押担保。

注 8：上述银行借款同时由通达商业管理以宁波市镇海区骆驼街道静远西路 5 套房产提供抵押担保，由象山银亿房产以潘家桥地块项目土地使用权提供抵押担保。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
银亿集团	213,860,400.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	本期，宁波银亿房产与银亿集团的拆借款按银行同期贷款利率计算资金占用费，本年平均占用银亿集团资金为 80,963.92 万元，应计资金占用费 5,880.61 万元，向其支付资金占用费 5,880.61 万元。截至 2012 年 12 月 31 日，宁波银亿房产应付银亿集团拆借资金余额 21,386.04 万元。
余姚伊顿房产	9,518,000.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	本期，子公司北京同景投资与余姚伊顿房产的拆借款按银行同期贷款利率计算资金占用费。本期应计资金占用费 951.80 万元。截至 2012 年 12 月 31 日，公司应付余姚伊顿房产拆借资金余额 16,651.45 万元，应付资金占用费余额 951.80 万元。
银亿海港房产	98,930,000.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	本期，公司与银亿海港房产的拆借款不计息，本公司累计收到拆借资金 8,480 万元，归还拆借资金 9,532.93 万元。截至 2012 年 12 月 31 日，公司应付银亿海港房产拆借资金余额 9,893 万元。

拆出

(6) 关联方资产转让、债务重组情况 适用 不适用**(7) 其他关联交易** 适用 不适用**6、关联方应收应付款项**

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	银亿永盛房产[注 1]	996,112.00	49,805.60		
	宁波银亿矿业有限公司	160,161.00	8,008.05		
	宁波聚雄进出口有限公司	15,369.00	768.45		
	广西银亿科技矿冶有限公司	13,955.05	697.75		
小计		1,185,597.05	59,279.85		
其他应收账款	三亚银南房产[注 2]	483,558.69	24,177.93		
小计		483,558.69	24,177.93		

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付利息	余姚伊顿房产	9,518,084.45	34,514,597.22
小计		9,518,084.45	34,514,597.22
其他应付款	银亿集团[注 3]	703,860,478.60	1,650,249,324.00
	余姚伊顿房产	166,514,597.22	280,000,000.00
	银亿海港房产	98,930,037.21	109,459,348.21
小计		969,305,113.03	2,039,708,672.21

注 1：该笔款项系销售佣金，已于 2013 年 1 月 18 日收回。

注 2：该笔款项已于 2013 年 3 月 28 日前收回。

注 3：详见本节九“5、关联方交易”（5）之说明。

十、股份支付

适用 不适用

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

2011年5月31日，宁波银亿房产与宁波五洲星集团有限公司（以下简称五洲星集团）签订《合作协议书》，约定双方合作共同开发“新疆西部国际城项目”，共同设立新疆西部国际商贸城有限公司（实际成立银洲星国际），其注册资金为人民币1亿元，其中由宁波银亿房产出资5,100万元，持股51%，五洲星集团出资4,900万元，持股49%。

2011年7月20日，银洲星国际如上述协议约定，完成工商设立登记。2011年8月2日，宁波银亿房产支付了合作项目的履约定金5,000万元，五洲星集团于同日开具了收款收据。而后，五洲星集团未能依协议第8条约定，在银洲星国际领取营业执照之日起三个月内，将第一块商业或住宅用地受让与银洲星国际；五洲星集团也未按协议第4.5条约定，自银洲星国际领取营业执照之日起6个月内，将其在银洲星国际的19%股权转让给宁波银亿房产。基于五洲星集团怠于履行主要合同义务的事实，宁波银亿房产认为五洲星集团的行为已构成根本性违约。宁波银亿房产遂于2012年2月18日向五洲星集团发出《工作函》的方式通知五洲星集团，宁波银亿房产依法行使合同解除权，并要求五洲星集团立即双倍返还履约定金人民币1亿元。由于五洲星集团拒绝双倍返还定金，宁波银亿房产于2012年5月28日向法院提起诉讼，要求判令解除宁波银亿房产与五洲星集团签订的《合作协议书》，并判令五洲星集团双倍向宁波银亿房产返还履约定金人民币1亿元。

2012年5月30日，浙江宁波市中级人民法院依法决定立案审理，经宁波银亿房产申请，浙江省宁波市中级人民法院依法裁定，冻结五洲星集团金额为1亿元银行存款或者查封、扣押其相应价值的财产。后因五洲星集团迫切要求解除对法院查封资产的保全，由案外人新疆华山恒达房地产开发有限公司以其账户内的存款1亿元自愿为五洲星集团提供了担保，并由法院采取冻结措施。综上，宁波银亿房产已经支付的5,000万元定金基本可以由五洲星集团被保全资产抵偿，发生损失的可能性很小。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为非关联方提供的担保事项

单位：万元

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物		担保借款金额	借款到期日	备注
				账面原值	账面价值			
宁波荣耀置业	宁波卓越圣龙工业技术有限公司 [注]	中国银行 宁波分行	在建工程-威斯汀酒店	8,345.38	8,345.38	5,000.00	2013-9-26	借款
						2,500.00	2013-11-1	借款
						2,500.00	2013-11-20	借款
						3,185.00	2013-4-22	票据
						325.00	2013-4-30	票据
						1,170.00	2013-5-21	票据
						2,665.00	2013-5-29	票据
						4,550.00	2013-6-17	票据
						3,900.00	2013-6-25	票据
						1,495.00	2013-6-25	票据
						2,210.00	2013-6-26	票据
小计				8,345.38	8,345.38	29,500.00		

注：2012 年 3 月 12 日，公司与宁波卓越圣龙工业技术有限公司(以下简称“卓越圣龙”)签订《关于提供担保及反担保之协议书》。约定卓越圣龙可在协议有效期内(担保协议书生效之日起 18 个月)向本公司提供不超过 60,000 万元借款，本公司可在实际借款额度内为卓越圣龙提供等额担保。该协议经 2012 年 3 月 12 日第五届董事会第六次会议和 2012 年 4 月 5 日 2011 年度股东大会审议通过。截至 2012 年 12 月 31 日，子公司宁波荣耀置业为卓越圣龙提供担保的借款余额为 29,500 万元；同时受卓越圣龙委托，宁波利圣汽车部件有限公司以委托贷款形式为子公司上海庆安置业提供 40,000 万元借款用于项目建设。

3、其他或有负债及其财务影响

按照房地产企业经营惯例，公司及子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保。截至 2012 年 12 月 31 日，公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为人民币 2,183,786,683.35 元。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 已签订的尚未完全履行的土地出让合同及有关财务支出

2006 年 11 月，子公司沈阳银亿房产与沈阳市土地储备交易中心签订沈土交字[2006]63 号《包道村地块拍卖预成交确认书》，竞得宗地 2006-81 号位于沈阳市于洪区三环路南侧的包道村地块，该地块规划用地面积 751,000 平方米，总价 40,854.40 万元。截至 2012 年 12 月 31 日，子公司沈阳银亿房产已累计支付包道村村屯改造办公室拆迁补偿费 67,179.28 万元，累计支付土地款 43,142.15 万元，已取得土地使用权证的土地为 595,996.93 平方米。子公司沈阳银亿房产将尚未取得土地使用权证的土地出让金 8,725.45 万元及其应分摊的拆迁补偿费 11,311.93 万元计入“预付款项”。

银亿万万城（二期）为银亿万万城回迁楼项目。根据 2011 年 1 月 31 日子公司沈阳银亿房产与沈阳市于洪区北陵街道村民委员会签订的协议书，回迁楼项目的财务收支由双方共同进行财务处理，并由子公司沈阳银亿房产以商品房性质办理相关手续，有关回迁楼项目全部费用及法律责任由于洪区北陵街道村民委员会自行承担。截至 2012 年 12 月 31 日，回迁楼项目“存货-开发成本”349,465,154.98 元，“预收款项”230,697,522.00 元，累计发生费用 11,466,648.99 元。

2010 年 2 月 8 日，银亿集团作出承诺：若截至 2010 年 12 月 31 日，子公司沈阳银亿房产尚未取得上述国有土地使用权或者只部分取得了国有土地使用权证，则银亿集团承诺将在 2011 年 1 月 15 日前按 900 亩中尚未获取国有土地使用权证的面积比例，提供不超过 5 亿元的现金给沈阳银亿房产，作为沈阳银亿房产后续取得全部 900 亩国有土地使用权证的保证。沈阳银亿房产在取得全部 900 亩土地之前可自由使用上述资金，沈阳银亿房产在取得全部上述 900 亩国有土地使用权证后应在五日内退回银亿集团已支付的等额现金。鉴于沈阳银亿房产又于 2010 年 11 月 16 日取得了沈阳国用（2010）第 0191 号国有土地使用权证（即 A 宗地，面积约 126.29 亩），银亿集团于 2011 年 1 月 14 日向沈阳银亿房产支付承诺款 43,000 万元。沈阳银亿房产于 2012 年 12 月 13 日分别取得了沈阳国用（2012）第 0118 号、沈阳国用（2012）第 0119 号及沈阳国用（2012）第 0120 号国有土地使用权证（面积约 464.70 亩），于 2013 年 2 月 20 日取得沈阳国用(2013)0017 号有土地使用权证（面积约 5.92 亩）。

(2) 约定的大额发包合同支出

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司及子公司已签订但未完全履行的大额发包合同金额 3,859,135,776.12 元，未付金额共计 937,912,487.44 元。

2、前期承诺履行情况

适用 不适用

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2、资产负债表日后利润分配情况说明

经公司 2013 年 4 月 19 日第五届董事会第二十会议决议,公司拟定的 2012 年度利润分配方案为:以现有总股本 859,005,200 股为基数,每 10 股派送人民币 1.11 元(含税)的现金股息,合计 95,349,577.20 元。

3、其他资产负债表日后事项说明

本公司于 2001 年 4 月 8 日受让深圳兰光集团有限公司(原名深圳兰光电子工业总公司)兰光大厦 C 座。深圳兰光集团有限公司承诺兰光大厦 C 座因规划拆迁等原因导致的该房产处置损失由其承担。

2013 年 3 月 15 日,本公司与深圳兰光集团有限公司、宁波银亿控股、新锦安实业发展(深圳)有限公司签订了《深圳市福田区兰光大厦旧改项目拆迁补偿协议》,深圳兰光集团有限公司拟通过拆迁补偿或者直接购买的方式收购公司名下兰光大厦 B、C 座及“其他资产”,拆迁补偿款/收购款参照评估价作为人民币 53,000 万元。宁波银亿控股为公司在本协议项下的履约情况提供担保,新锦安实业发展(深圳)有限公司负责为深圳兰光集团有限公司筹措本协议约定所支付的款项并为其在本协议下的履约情况提供担保。上述协议已于 2013 年 4 月 3 日经公司第五届董事会第十九次临时会议决议通过。本次交易事项构成关联交易,尚需提交股东大会审议通过后实施。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、企业合并

适用 不适用

4、租赁

适用 不适用

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

适用 不适用

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提的 减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	0.00	-65,988.00	0.00	0.00	5,433,012.00
金融资产小计	0.00	-65,988.00	0.00	0.00	5,433,012.00
投资性房地产	0.00				0.00
生产性生物资产	0.00				0.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

适用 不适用

8、年金计划主要内容及重大变化

适用 不适用

9、其他

2007年11月舟山市普陀区旅游投资发展有限公司（以下简称舟山旅游投资）经舟山市普陀区人民政府特别授权，代表舟山市普陀区人民政府与银亿集团签订《合作开发鲁家峙岛协议》及补充协议，由银亿集团与舟山旅游投资合作开发舟山市建委<舟建委（2006）187号>批复的《舟山市普陀区鲁家峙控制性详细规划》所涵盖的鲁家峙整岛。

根据协议，银亿集团成立鲁家峙投资作为履行合作开发协议的法人实体，鲁家峙投资负责对项目实施进度监督、招商引入项目、按协议规定提供资金等。

根据协议，在可招拍挂土地总量不低于2,250亩的前提下，银亿集团采取必要的方式确保舟山旅游投资（政府）未来通过出让约2,250亩土地获得的总土地价款不低于31.90亿元（包括通过招商引入其他投资者在二级市场摘牌土地，或银亿集团自行摘牌，如最终不足31.90亿元的，由银亿集团补足至31.90亿元）。在双方合作期间，如涉及市政府以上（含市政府）明文规定拆迁、安置及土地征用等费用增加，相应提高总地价款的下限。当拆迁安置、征地、国家税费等成本增加，从而导致舟山旅游投资出现亏损，经银亿集团审核后，亏损由银亿集团全额承担（合作开发期间遇国家法律法规重大政策调整或由于舟山旅游投资主观原因造成的亏损除外）。

根据协议，银亿集团在参与该项目土地市场招拍挂的过程中，因任何原因导致实际成交价超过31.90亿元的，超出部分按市级（含）以上政府确定返还给普陀区政府的数额（扣除国家税费，下同）分段分享：返还额在4.785亿元（31.90×15%）以内的，由银亿集团所得；返还额超过15%以上的，在50%以内的超出部分，舟山旅游投资得40%，银亿集团得60%；返还额超过50%以上的部分，舟山旅游投资得70%，银亿集团得30%。

截至2012年12月31日，该合作项目已完成鲁家峙岛9宗地块（宗地面积为1,337.11亩）出让，出让金合计242,791.58万元，其中：子公司舟山银亿房产和舟山银亿新城合计摘牌取得宗地面积为1,298.00亩，土让金合计为223,218.53万元。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	9,226.00	100%	466.25	5.05%	9,203.00	100%	460.15	5%
组合小计	9,226.00	100%	466.25	5.05%	9,203.00	100%	460.15	5%
合计	9,226.00	--	466.25	--	9,203.00	--	460.15	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	9,127.00	98.93%	456.35	9,203.00	100%	460.15
1 至 2 年	99.00	1.07%	9.90			
合计	9,226.00	--	466.25	9,203.00	--	460.15

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

适用 不适用

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

适用 不适用

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,069,326,962.00	100%			280,000,000.00			
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合					8,728.79		436.44	5%
组合小计					8,728.79		436.44	5%
合计	1,069,326,962.00	--		--	280,008,728.79	--	436.44	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--

1 年以内小计				8,728.79		436.44
合计		--		8,728.79	--	436.44

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

适用 不适用

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

适用 不适用

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波银亿房产	关联方	849,326,962.00	1 年以内	79.43%
南昌银亿房产	关联方	220,000,000.00	1 年以内	20.57%
小计		1,069,326,962.00		100%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波银亿房产	关联方	849,326,962.00	79.43%
南昌银亿房产	关联方	220,000,000.00	20.57%
小计		1,069,326,962.00	100%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西部创新投资	成本法	56,770,200.00	56,770,200.00		56,770,200.00	100%	100%				
宁波银亿房产	成本法	3,315,524,700.34	3,315,524,700.34		3,315,524,700.34	100%	100%				620,000,000.00
合计	--	3,372,294,900.34	3,372,294,900.34		3,372,294,900.34	--	--	--			620,000,000.00

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	14,062,799.00	13,374,289.13
合计	14,062,799.00	13,374,289.13
营业成本	6,140,514.08	6,378,607.11

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资产租赁	14,062,799.00	6,140,514.08	13,374,289.13	6,378,607.11
合计	14,062,799.00	6,140,514.08	13,374,289.13	6,378,607.11

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资产租赁	14,062,799.00	6,140,514.08	13,374,289.13	6,378,607.11

合计	14,062,799.00	6,140,514.08	13,374,289.13	6,378,607.11
----	---------------	--------------	---------------	--------------

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东	14,062,799.00	6,140,514.08	13,374,289.13	6,378,607.11
合计	14,062,799.00	6,140,514.08	13,374,289.13	6,378,607.11

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
交通银行股份有限公司深圳分行	2,450,160.00	17.42%
深圳市永恒世纪投资发展有限公司	1,473,040.00	10.47%
深圳市山宝林房地产经纪有限公司	616,072.00	4.38%
兰月宾馆	610,000.00	4.34%
深圳市维腾商贸有限公司	533,250.00	3.79%
合计	5,682,522.00	40.4%

5、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	620,000,000.00	
合计	620,000,000.00	

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波银亿房产	620,000,000.00		
合计	620,000,000.00		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

□ 适用 √ 不适用

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	635,406,350.32	-976,408.98
加：资产减值准备	-430.34	-866,258.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,569,683.70	3,550,816.70
无形资产摊销	34,791.70	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	56,135.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	-19,068,877.35	-9,874,182.96
投资损失（收益以“-”号填列）	-620,000,000.00	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-215,156.21	18,219,227.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,630,563.69	124,224.10
经营活动产生的现金流量净额	-3,848,066.87	10,177,418.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	3,226,400.96	12,000,375.05
减：现金的期初余额	12,000,375.05	281,905,496.17
现金及现金等价物净增加额	-8,773,974.09	-269,905,121.12

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位：元

项目	公允价值	确定公允价值方法	公允价值计算过程	原账面价值
投资性房地产	47,133,008.88	采用收益法评估	基于 2009 年 6 月 30 日北京中锋资产评估有限责任公司出具的中锋评报字（2009）056 号《评估报告》的评估结果，并充分考虑评估基准日至今的损耗情况和外部环境变化等因素的影响，确认和计量购买日可辨认资产、负债的公允价值。	79,510,709.95
固定资产	3,368,218.08	采用收益法或成本法评估	基于 2009 年 6 月 30 日北京中锋资产评估有限责任公司出具的中锋评报字（2009）056 号《评估报告》的评估结果，并	1,053,408.04

		充分考虑评估基准日至今的损耗情况和外部环境变化等因素的影响, 确认和计量购买日可辨认资产、负债的公允价值。	
--	--	---	--

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
宁波银亿房产	3,315,524,700.34	股权的价值以宁波银亿房产 2009 年 6 月 30 日经评估之净资产值为参考依据, 经双方协商确定为 3,315,524,700.34 元。

十六、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	21.28%	0.84	0.84
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.83%	0.82	0.82

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目

- (1)货币资金项目期末数较期初数增长44.63% (绝对额增加28,667.47万元), 主要系银行借款及销售回款增加所致。
- (2)交易性金融资产项目期末数较期初数增加543.30万元, 主要系子公司镇海银亿购买的证券投资基金所致。
- (3)预付款项项目期末数较期初数下降55.94% (绝对额减少51,028.92万元), 主要系预付土地款转开发成本所致。
- (4)应收利息项目期末数较期初数增加823.95万元, 主要系子公司象山银亿房产应收宁波巨鹰房地产开发有限公司拆借款利息增加所致。
- (5)其他流动资产项目期末数较期初绝对额增加17,479.11万元, 主要系本期将预缴营业税、土地增值税等重分类至其他流动资产所致。
- (6)长期应收款项目期末数较期初数增长82.30% (绝对额增加5,466.63万元), 主要系支付给舟山市普陀区旅游投资发展有限公司项目合作款54,466,300.16元。
- (7)长期股权投资项目期末数较期初数下降38.39% (绝对额减少21,147.45万元), 主要系联营企业余姚伊顿房产、银亿永盛本期分配股利冲减长期股权投资, 以及子公司三亚银南房产、象山汇金房产清算注销, 本期转销股权投资所致。
- (8)固定资产项目期末数较期初数增长697.55% (绝对额增加77,697.81万元), 主要系子公司在建工程威斯汀酒店、海尚大酒店本期交付使用转入固定资产所致。
- (9)短期借款项目期末数较期初数增长753.75% (绝对额增加60,300万元), 主要系本期借款增加所致。
- (10)应付账款项目期末数较期初数增长67.11% (绝对额增加93,360.33万元), 主要系本期应付工程款增加所致。
- (11)应付股利期末数较期初数增加5,641.28万元, 主要系子公司宁波矮柳置业分利款尚未支付所致。
- (12)应交税费项目期末数较期初增长53.36% (绝对额增加6,995万元), 主要系本期将预缴营业税、土地增值税等重分类至其他流动资产所致。
- (13)其他应付款项目期末数较期初数下降36.45% (绝对额减少107,296.08万元), 主要系应付银亿集团拆借款减少所致。

(14)一年内到期的非流动负债项目期末数较期初数增长70.58%（绝对额增加110,098.00万元），主要为1年内到期的长期借款增加所致。

(15)长期借款项目期末数较期初数增长31.79%（绝对额增加87,771.46万元），主要系公司开发项目借款增加所致。

利润表项目

(1)营业收入本期数较上年同期数下降27.00%（绝对额减少131,291.22万元），主要系本期完工交付项目比上年减少所致。

(2)营业成本本期数较上年同期数下降32.03%（绝对额减少96,770.98万元），主要系本期完工交付项目比上年减少所致。

(3)营业税金及附加本期数较上年同期数下降61.16%（绝对额减少30,540.18万元），主要系收入下降及本期冲回以前年度多预提的土地增值税所致。

(4)资产减值损失本期数较上年同期数下降57.27%（绝对额减少8,019.05万元），主要系上期钰鼎园计提了存货跌价准备7,585.93万元，本期比上期少计提存货跌价准备、坏账准备、投资性房地产减值准备所致。

(5)投资收益本期数较上年同期数下降39.45%（绝对额减少7,944.52万元），主要系余姚伊顿房产本期实现利润减少，导致公司按权益法核算确认的投资收益减少所致。

(6)营业外支出本期数较上年同期数增长83.73%（绝对额增加1,086.30万元），主要系本期公司违约金和捐赠支出增加所致。

(7)所得税费用本期数较上年同期数下降54.01%（绝对额减少18,357.64万元），主要系本期利润总额减少、本期利润用于弥补以前年度亏损（未确认递延所得税资产）和本期按核定应税所得率计税的利润占比较大，以及上期因未来盈利的不确定性未确认存货跌价准备及可弥补亏损等相应的递延所得税资产所致。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

银亿房地产股份有限公司董事会

董事长：熊续强

二〇一三年四月二十三日