



银亿房地产股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 8 月 28 日

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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	17
第六节 股份变动及股东情况.....	23
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	25
第八节 财务报告	26
第九节 备查文件目录.....	101

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
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，宁波银亿房产全资子公司
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"

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	1,604,405,746.56	723,430,978.23	121.78%
归属于上市公司股东的净利润(元)	198,141,771.02	177,840,242.24	11.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	197,600,167.13	156,027,241.60	26.64%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-366,057,530.32	-314,580,144.08	-16.36%
基本每股收益(元/股)	0.23	0.21	9.52%
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.21	9.52%
加权平均净资产收益率(%)	5.17%	5.72%	-0.55%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	19,891,017,647.55	18,770,674,750.27	5.97%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,929,343,562.73	3,731,731,458.69	5.30%

报告期末公司主要会计数据和财务指标的说明:

由于本公司在2011年5月完成了重大资产重组事项,本次交易行为构成反向购买。根据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17号)和《企业会计准则第20号——企业合并》及相关讲解的规定,报告期末本公司合并报表实收资本金额为47,420.8390万元,本公司实际发行在外的普通股为85,900.5200万股,每股收益系按照发行在外的普通股加权平均计算。

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	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)	-486,987.30	
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)	3,750,000.00	

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	213,372.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,819,563.54	
减: 所得税影响额	110,862.29	
少数股东权益影响额(税后)	4,355.18	
合计	541,603.89	--

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

适用 不适用

项目	涉及金额(元)	原因
水利建设专项资金	1,153,542.10	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

2013 年上半年，国内外经济环境仍然错综复杂，但在稳增长、调结构、促改革的基调下经济运行总体平稳，房地产市场基本延续去年下半年以来的回暖态势。据国家统计局统计数据显示，2013 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 36828 亿元，同比增长 20.31%，其中住宅投资增长 20.82%，占房地产开发投资的比重为 68.50%；全国商品房销售面积 51433 万平方米，同比增长 28.70%，其中住宅销售面积增长 30.39%；全国商品房销售额 33376 亿元，同比增长 43.16%，其中住宅销售额增长 46.02%；房地产开发企业到位资金 57225 亿元，同比增长 32.07%。

上半年在国家对房地产行业持续宏观调控的形势下，公司通过不断推进和完善标准化体系建设、加快开发速度、合理控制成本、加大销售力度等举措，较好的完成了半年度经营指标。报告期内，公司实现营业收入 16.04 亿元，较上年同期增长 121.78%；实现营业利润 2.80 亿元，较上年同期增长 44.40%；实现归属于母公司所有者净利润 1.98 亿元，较上年同期增长 11.42%。

目前来看，房地产行业的长期发展趋势已经逐步变化，市场供应逐步转向消费主导，开发建设转向工业化、信息化和低碳化。基于上述判断，面对不断变化的市场环境，下半年公司将积极调整经营发展策略，通过对比找差距、转变工作思路、提升能力、突破拐点、强化和规范管理、提升集团化综合管控能力，确保年度经营指标的顺利完成。

二、主营业务分析

1、主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	1,604,405,746.56	723,430,978.23	121.78%	主要系本期海悦花苑、银亿海悦庭二期、银亿上尚城等项目交付所致。
营业成本	1,136,865,163.16	324,127,979.17	250.75%	主要系本期结算规模增加而结算项目毛利较同期下降综合影响所致。
销售费用	50,323,051.04	40,306,283.42	24.85%	-
管理费用	144,953,434.06	131,965,601.50	9.84%	-
财务费用	25,708,846.21	2,519,698.13	920.31%	主要系本期酒店运营流动借款增加所致。
所得税费用	69,374,728.40	50,643,101.28	36.99%	主要系本期利润总额增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	-366,057,530.32	-314,580,144.08	-16.36%	-
投资活动产生的现金流量净额	330,314,478.62	-127,253,444.56	359.57%	主要系本期出售兰光大厦 B、C 座及其他资产所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-300,329,496.16	264,359,592.27	-213.61%	主要系本期偿还债务所支付的现金增加所致。

现金及现金等价物净增加额	-336,072,547.86	-177,473,996.37	-89.36%	主要系本期偿还债务所支付的现金增加所致。
--------------	-----------------	-----------------	---------	----------------------

2、公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

3、公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

在公司于2011年5月12日披露的《发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）》中提及“宁波银亿控股对注入到公司的宁波银亿房产2010年-2013年的经营业绩作出了如下承诺：宁波银亿房产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，若宁波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，则宁波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宁波银亿控股认购的上市公司非公开发行股份数。”

截至报告期末，宁波银亿房产实现并超过了2010年、2011年、2012年承诺的经营业绩。按照业绩承诺，宁波银亿房产2013年应实现的归属于母公司所有者的净利润不低于60,600.02万元。

4、公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

(1) 净利润：上半年实现归属于母公司的净利润1.98亿元，完成全年度计划（6.06亿元）的32.67%。

(2) 开发建设情况：上半年实际开发建设面积231.15万m²，完成全年度计划（286.72万m²）的80.62%。

①开工：上半年实际新开工面积69.09万m²，占全年度计划新开工面积（124.85万m²）的55.34%，其中上郡（云龙项目）、徐汇酩悦、诚品大厦、格兰郡（万万城四期）、上尚城三期顺利开工。

②竣工：上半年实际竣工面积54.16万m²，占全年度计划竣工面积（94.28万m²）的57.45%，其中海悦庭二期、金域华府、晴园二期全部竣工，上尚城一期部分竣工。

(3) 开盘情况：上半年新开盘徐汇酩悦、格兰郡（万万城四期）、上尚城三期三个楼盘。

5、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231.15万m²，其中在建面积107.89万m²，新开工面积69.09万m²，竣工面积54.16万m²。

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)	2013 年上半年开发情况			2013 年上半年销售情况	
									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	宁波银亿筑城	上郡 (云龙项目)	宁波	住宅	在开发	45,533	136,954	尚未销售		136,954			
2	江北银亿房产	钰鼎园	宁波	住宅	在开发	48,505	124,510	86,156	124,510			15,302	27,576
3	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			19,789	46,594
4	舟山银亿房产	海悦庭二期(鲁家峙 C08)	舟山	住宅	已开发	55,331	96,949	75,717			96,949	1,244	1,064
5	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			4,230	3,854
6	舟山新城房产	鲁家峙 E04-04、05 地块	舟山	住宅	在开发	104,209	149,332	尚未销售	149,332				
7	上海庆安置业	银亿领墅	上海	住宅	在开发	60,449	114,076	60,235	114,076			9,274	47,337
8	上海银亿同进	徐汇铂悦	上海	住宅、商业	在开发	4,773	24,163	20,863		24,163		4,620	19,964
9	上海诚佳房产	诚品大厦	上海	商业	在开发	12,699	64,308	尚未销售		64,308			
10	沈阳银亿房产	格兰郡 (万万城四期)	沈阳	住宅	在开发	106,445	262,759	211,582		262,759		6,773	4,653
11	南昌银亿房产	上尚城一期	南昌	住宅	在开发	184,465	244,993	193,986	36,765		166,202	7,961	8,636
12	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			51,193	25,116
13	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	在开发	108,817	202,753	157,229		202,753		14,562	17,248
14	象山银亿房产	金城华府	象山	住宅	在开发	74,807	162,419	109,026			162,419	19,896	27,092
15	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	在开发	104,652	129,290	尚未销售	129,290				
16	宁波银亿置业	和创大厦	宁波	商业	在开发	5,348	32,162	尚未销售	32,162				
17	银亿永盛房产	晴园二期[注]	宁波	住宅	在开发	43,479	116,050	86,571			116,050	22,145	30,499

注：“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。

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	1,424,006,596.00	1,018,056,665.30	28.51%	136.21%	291.28%	-28.33%
物业管理	60,112,405.22	61,441,865.18	-2.21%	50.96%	102.31%	-25.94%
其他[注]	84,408,376.51	25,494,514.94	69.80%	11.19%	-21.61%	12.64%
分地区						
江浙	1,114,287,523.75	722,026,326.43	35.20%	71.27%	154.98%	-21.71%
江西	364,795,312.60	321,897,263.53	11.76%			
黑龙江	55,274,964.84	33,350,179.08	39.66%	-1.56%	4.89%	-3.71%
辽宁	28,354,452.79	24,781,769.77	12.60%	558.23%	437.90%	19.55%
广东	4,944,132.12	1,687,802.09	65.86%	-25.73%	-38.29%	6.95%
上海	870,991.63	1,249,704.52	-43.48%	-0.71%	62.10%	-55.59%

注：其他收入中主要系酒店经营收入44,933,950.34元，项目管理收入23,103,509.85元，营销代理收入5,184,755.00元。

四、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 m^2 ，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、工程等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，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

公司是宁波本土企业中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。

五、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		
报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度(%)
1,500,000.00	36,000,000.00	-95.83%

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 (%)
宁波银亿筑城	房地产业	100%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

(3) 证券投资情况

适用 不适用

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

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	6,844,989,149.43	1,816,114,164.12	15,738,928.00	277,451,323.20	260,631,052.74
大庆银亿房产	子公司	房地产业	阳光城	50,000,000.00	239,079,350.79	128,489,334.73	55,393,639.99	25,523,815.03	22,558,390.24
南京中兆置业	子公司	房地产业	金陵尚府	350,000,000.00	426,858,273.38	622,054,113.71	8,922,449.000	62,952,641.69	47,106,028.17
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	462,836,579.12	654,674,554.72	534,617,738.11	68,335,756.09	52,075,035.62
象山银亿房产	子公司	房地产业	金域华府、丹府一品	300,000,000.00	2,002,147,444.89	375,078,393.78	15,084,537.00	-7,174,021.29	-7,189,105.83
银亿世纪投资	子公司	房地产业	海德花苑	300,000,000.00	410,326,455.46	461,558,802.82	81,052,179.84	-19,564,770.11	-19,087,337.42
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	2,698,096,740.71	385,718,939.22	299,999,820.00	62,371,078.85	45,806,870.53
江北银亿房产	子公司	房地产业	钰鼎园	900,000,000.00	1,304,131,654.04	799,445,740.03	0.00	-6,278,802.48	-6,281,781.83
舟山新城房产	子公司	房地产业	鲁家峙 E04-04/E04-05 地块	60,000,000.00	812,797,196.62	57,985,311.20	0.00	-1,240,272.06	-1,241,337.20
上海银亿同进	子公司	房地产业	银亿徐汇酩悦(斜土路)	80,000,000.00	567,480,522.80	76,054,446.67	0.00	-3,104,663.15	-1,929,625.41
宁波银亿筑城	子公司	房地产业	上郡(云龙项目)	220,000,000.00	311,328,114.96	215,359,848.70	0.00	-1,785,703.87	-2,054,151.47

余姚银亿房产	子公司	房地产业	四明广场	540,000,000.00	1,097,833,672.20	517,413,329.85	0.00	-13,675,464.93	-14,040,329.32
银洲星国际	子公司	房地产业	土地尚未取得	80,000,000.00	82,982,912.43	82,692,955.88	0.00	2,291,427.12	1,623,570.34
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	20,136,197.88	72,677,883.53	23,103,509.85	19,588,976.75	14,547,000.18
南昌银亿房产	子公司	房地产业	银亿上尚城	330,000,000.00	1,346,807,654.25	349,160,208.65	387,093,513.00	14,084,943.16	10,530,942.47
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	925,571,214.13	453,724,817.94	362,000.00	-5,327,781.74	-5,328,743.74
宁波银亿建设	子公司	房地产业	时代广场、上上城	420,000,000.00	893,301,151.71	689,799,799.37	4,049,955.00	587,000.05	182,950.09
沈阳银亿房产	子公司	房地产业	银亿万万城	208,000,000.00	1,703,614,838.40	137,070,957.32	26,257,774.00	-7,494,914.98	-7,486,235.25
宁波矮柳置业	子公司	房地产业	东方商务中心	145,662,331.00	445,599,596.81	174,066,897.76	2,390,000.00	-324,464.46	-326,854.46
鲁家峙投资	子公司	投资	代建费收入	100,000,000.00	680,649,530.61	-24,595,160.43	0.00	-3,775,491.86	-3,765,233.55
宁波荣耀置业	子公司	房地产业	环球中心	800,000,000.00	1,403,482,311.63	719,131,277.99	59,562,209.29	-21,388,008.94	-21,182,078.40
上海庆安置业	子公司	房地产业	银亿领墅	50,000,000.00	1,084,599,109.42	10,995,650.02	0.00	-7,923,557.69	-3,710,110.52
北京同景投资	子公司	实业投资	投资余姚伊顿	10,000,000.00	141,104,939.06	108,667,194.77	0.00	23,110,499.61	23,110,499.61
银亿永盛房产	参股公司	房地产业	晴园一期、二期	250,000,000.00	1,224,712,399.48	626,592,364.89	1,022,168,823.00	296,965,721.96	223,355,912.19
余姚伊顿房产	参股公司	房地产业	伊顿国际城	100,000,000.00	748,551,440.60	349,514,164.78	172,811,588.00	70,690,507.40	58,016,484.75

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度（注）
银亿上尚城	332,892	24,307	116,720	一期一部分开发完成、一部分在开发；二期、三期在开发，正在销售中
和创大厦(原和义大厦)	39,100	1,839	24,846	在开发
银亿海悦庭二期	48,000	3,479	38,608	已开发完成
银亿璞园(鲁家峙 E04-01 地块)	71,800	10,261	46,336	在开发，正在销售中
璞园(鲁家峙 E04-04/E04-05)	103,000	5,853	50,058	在开发
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块		8,322	186,442	待开发
银亿诚品大厦(浦三路)	93,596	471	40,380	在开发
钰鼎园	160,000	8,859	130,503	在开发，正在销售中
银亿领墅	173,461	19,949	153,234	在开发，正在销售中
馨阳明都(银亿万万城二期)	45,000	6,004	40,951	已开发完成
格兰郡(万万城四期)	106,975	5,234	33,781	在开发，正在销售中
银亿万万城(五期)		1,348	29,741	待开发

银亿万万城(六期)		628	13,858	待开发
金城华府	108,111	9,529	95,809	已开发完成
丹府一品	132,450	2,221	53,886	在开发
四明广场	114,267	8,094	44,052	在开发, 正在销售中
甬江东岸	440,602	12,337	112,209	待开发
上郡(云龙项目)	68,425	4,615	24,847	在开发
银亿徐汇酩悦(斜土路)	65,069	1,636	51,242	在开发, 正在销售中
晴园三期	51,100	15,379	15,379	待开发
呼伦贝尔地块		43,271	43,271	待开发
合计	2,153,848	193,636	1,346,153	--

注：项目进度均指截止到 2013 年 6 月 30 日的项目开发进度情况。

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、董事会、监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

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

公司2012年年度权益分派方案已获2013年5月15日召开的2012年年度股东大会审议通过。2012年年度权益分派方案为以公司2012年末总股本859,005,200股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.11元人民币（含税）。本次权益分派股权登记日为2013年7月3日，除权除息日为2013年7月4日。现金红利已于2013年7月4日派发至各股东账户。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

十一、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
2013年03月14日	公司	电话沟通	个人	小股东	询问公司业绩情况和年报披露时间。
2013年05月23日	公司	电话沟通	个人	小股东	询问公司兰光大厦等资产出售进展情况。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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，不断完善公司法人治理结构，进一步提升公司治理和规范运作水平，切实维护了公司及全体股东利益。截至本报告期末，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异，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。

报告期内，公司进一步推进内控规范实施和标准化体系建设工作，以运营管理和工程管理标准化体系的贯彻落实、提升综合运营管控能力为主线，把标准化体系建设融入到内控体系建设中去。同时，为积极加强与投资者的沟通、联系，提升公司投资者关系管理能力和水平，公司参加了“甘肃省上市公司2012年度业绩集体说明会”活动。

二、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）
2011年5月31日，宁波银亿房产与五洲星公司签订《合作协议书》。因五洲星公司未按照协议书履行相应义务，宁波银亿房产于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。	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。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。	一审尚未审结。	2012年06月22日	《重大诉讼公告》（公告编号2012-030）

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

五、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	对公司经营的影响	对公司损益的影响	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	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
宁波银亿房产	宁波银亿筑城 15%股权	150	已完成	基本无影响	-4.04 万元	-0.02%	否	不适用	—	—

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	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)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
深圳兰光集团有限公司(以下简称“兰光集团”)	位于公司名下的深圳市福田区振华路桑达工业小区 301 号一栋 6 层建筑(兰光大厦 B 座)、406 号一栋 6 层建筑(兰光大厦 C 座)及其他资产	2013 年 03 月 15 日	53,000	0	本次交易有利于整合公司资产、管理等各方面的资源,专注于公司战略性业务的发展壮大,提高公司整体盈利能力,促进公司健康、稳定、可持续发展。 截至到本报告期末,公司已累计收到拆迁补偿款 43,000 万元,尚未完成全部交易,因而本报告期内未产生损益。	0%	评估价	是	因最近十二个月内公司控股股东之控股股东银亿集团有限公司副总裁刘春女士曾担任过兰光集团的董事长,而构成关联关系	否	否	2013 年 04 月 03 日	《关于处置资产暨关联交易的公告》(公告编号 2013-004)

3、企业合并情况

适用 不适用

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

七、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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
兰光集团	因最近十二个月内公司控股股东银亿集团有限公司副总裁刘春女士曾担任过兰光集团的董事长,而构成关联关系	出售资产	兰光集团将位于公司名下的深圳市福田区振华路桑达工业小区 301 号一栋 6 层建筑(兰光大厦 B 座)、406 号一栋 6 层建筑(兰光大厦 C 座)及其他资产进行拆迁处置	评估价	7,437.10	47,797.28	47,797.28	53,000.00	银行转账	0	2013 年 04 月 03 日	《关于处置资产暨关联交易的公告》(公告编号 2013-004)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(若有)				主要系深圳桑达工业小区 301 号、桑达工业小区 406 号房产纳入深圳市城市更新改造单元上,原土地用途为工业仓储用地,更新改造后土地用途变更为商业办公用地,土地性质变更,造成房地产价值增幅较大,因而转让价格与账面价值差异较大。								
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本次交易有利于整合公司资产、管理等各方面的资源,专注于公司战略性业务的发展壮大,提高公司整体盈利能力,促进公司健康、稳定、可持续发展。 截至到本报告期末,公司已累计收到拆迁补偿款 43,000 万元,尚未完成全部交易,因而本报告期内未产生损益。								

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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

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)
银亿集团	同一实际控制人	应付关联方债务	归还资金	否	0	119,793	0
			拆借资金	否	70,386	112,341	62,934

5、其他重大关联交易

(1) 关联租赁情况

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 30 万元。

(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	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于处置资产暨关联交易的公告	2013 年 04 月 03 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

八、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	20,179.00	抵押	1 年	否	否
宁波荣耀置业	2011 年 08 月 03 日	20,216.00	2011 年 08 月 11 日	16,172.80	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	7,050.00	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	7,125.00	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	3,100.00	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	12,925.00	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	25,000.00	连带责任保证;质押	2 年	否	否
银亿世纪投资	2012 年 05 月 29 日	42,380.00	2012 年 12 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
鲁家峙投资	2013 年 01 月 09 日	3,000.00	2013 年 01 月 08 日	0.00	连带责任保证	半年	是	否
象山银亿房产	2013 年 05 月 09 日	45,000.00	2013 年 05 月 08 日	45,000.00	连带责任保证;抵押	2 年	否	否
海尚酒店投资	2013 年 04 月 23 日	20,000.00	2013 年 04 月 19 日	20,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
宁波银策销代	2013 年 06 月 15 日	6,000.00	2013 年 06 月 17 日	6,000.00	抵押	3 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			74,000.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				74,000.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			333,596.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				255,551.80
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）
海尚酒店投资	2013 年 04 月 23 日	20,000	2013 年 04 月 19 日	20,000	连带责任保证	5 年	否	否
宁波荣耀置业	2013 年 06 月 15 日	55,000	2013 年 06 月 21 日	5,000	连带责任保证	4 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			75,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				25,000.00

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	75,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	25,000.00
公司担保总额 (即前两大项的合计) [注]			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	129,000.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	79,000.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	388,596.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	260,551.80
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)		66.31%	
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)		120,380.00	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		64,084.62	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		184,464.62	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

注：公司、宁波银亿房产及海尚大酒店共同为海尚酒店投资向平安银行宁波明州支行申请的 20,000 万元贷款提供连带责任担保，担保期限为五年，担保金额为 20,000 万元。该笔 20,000 万元担保事项同时出现在“公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）”和“公司对子公司的担保情况”中，所以在计算“公司担保总额（即前两大项的合计）”时只计算了一次该笔 20,000 万元的担保额度，因而与“A1+B1”、“A2+B2”、“A3+B3”、“A4+B4”之和均出现了 20,000 万元的差额。

3、其他重大合同

适用 不适用

4、其他重大交易

适用 不适用

九、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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	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。	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	银亿集团	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（如有）		不适用	

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

1、报告期内，公司与深圳兰光集团有限公司（以下简称“兰光集团”）、宁波银亿控股、新锦安实业发展(深圳)有限公司（以下简称“新锦安实业”）共同签署了《深圳市福田区兰光大厦旧改项目拆迁补偿协议》，兰光集团将位于公司名下的深圳市福田区振华路桑达工业小区301号一栋6层建筑（兰光大厦B座）、406号一栋6层建筑（兰光大厦C座）及其他资产进行拆迁处置，拆迁补偿款总金额为人民币53,000万元。本次交易经公司第五届董事会第十九次临时会议和2013年第一次临时股东大会审议通过。

截至本报告期末，公司已累计收到拆迁补偿款43,000万元，尚未完成全部交易，因而本次交易的损益未体现在本期业绩中。

2、报告期内，公司子公司呼伦贝尔银亿以426,680,000元价格竞得海拉尔北山项目地块，该地块位于民族文化园内、海拉尔河北侧，土地性质为中低价位、中小套型普通商品住房用地，土地面积为411,346平方米。截至本报告期末，土地权证尚在办理过程中。

3、报告期内，公司子公司宁波银亿房产以150万元的价格收购其控股子公司宁波银亿筑城少数股东权益（即宁波筑城投资管理有限公司持有的宁波银亿筑城15%股权），收购完成后，宁波银亿房产持有宁波银亿筑城100%股权。截至本报告期末，已完成工商变更手续。

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	776,441,686	90.39%						776,441,686	90.39%
2、国有法人持股	900,000	0.11%						900,000	0.11%
3、其他内资持股	775,541,686	90.28%						775,541,686	90.28%
其中：境内法人持股	775,541,686	90.28%						775,541,686	90.28%
二、无限售条件股份	82,563,514	9.61%						82,563,514	9.61%
1、人民币普通股	82,563,514	9.61%						82,563,514	9.61%
三、股份总数	859,005,200	100.00%						859,005,200	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

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

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		10,153						
持股 5%以上的股东持股情况								
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		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		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	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	1,902,703		
拉萨创景源投资咨	境内非国有法人	0.18%	1,556,747		0	1,556,747		

询有限公司								
张亚萍	境内自然人	0.18%	1,541,800		0	1,541,800		
陆洁珍	境内自然人	0.17%	1,428,600		0	1,428,600		
曾尾妹	境内自然人	0.16%	1,381,870		0	1,381,870		
平安信托有限责任公司一睿富二号	其他	0.14%	1,200,000		0	1,200,000		
王士存	境内自然人	0.13%	1,120,139		0	1,120,139		
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	报告期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				
拉萨创景源投资咨询有限公司	1,556,747		人民币普通股	1,556,747				
张亚萍	1,541,800		人民币普通股	1,541,800				
陆洁珍	1,428,600		人民币普通股	1,428,600				
曾尾妹	1,381,870		人民币普通股	1,381,870				
平安信托有限责任公司一睿富二号	1,200,000		人民币普通股	1,200,000				
王士存	1,120,139		人民币普通股	1,120,139				
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。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周海宁	总裁	离职	2013 年 04 月 22 日	工作岗位调整
许亮	监事会主席	离职	2013 年 05 月 05 日	个人原因
王德银	总裁	聘任	2013 年 04 月 26 日	经第五届董事会第二十一临时会议审议通过
张保柱	监事	聘任	2013 年 05 月 15 日	经公司 2012 年年度股东大会选举产生

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	986,244,460.08	928,966,610.70
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		5,433,012.00
应收票据		
应收账款	52,718,822.12	46,500,736.66
预付款项	456,276,352.49	401,859,984.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	16,868,661.14	8,239,486.12
应收股利	7,973,634.47	
其他应收款	385,731,900.12	467,455,818.44
买入返售金融资产		
存货	14,292,760,129.74	13,457,308,707.11
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	313,312,035.18	174,791,123.84
流动资产合计	16,511,885,995.34	15,490,555,479.47
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	121,488,300.16	121,088,300.16

长期股权投资	398,692,621.42	339,439,011.01
投资性房地产	458,440,067.56	473,974,860.04
固定资产	866,841,486.67	888,364,583.34
在建工程	1,046,292,492.13	925,947,268.93
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	32,156,972.64	32,675,810.99
开发支出		
商誉	301,051,145.59	301,051,145.59
长期待摊费用	10,109,790.15	9,679,571.62
递延所得税资产	144,058,775.89	187,898,719.12
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	3,379,131,652.21	3,280,119,270.80
资产总计	19,891,017,647.55	18,770,674,750.27
流动负债：		
短期借款	1,108,800,000.00	683,000,000.00
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		
应付票据		
应付账款	856,340,290.55	1,330,272,531.27
预收款项	4,146,609,000.76	3,657,429,285.10
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	8,044,781.93	35,460,731.54
应交税费	85,212,313.08	201,042,354.41
应付利息	93,229,559.16	74,707,928.96
应付股利	6,262,815.75	56,412,815.75
其他应付款	2,232,539,310.77	1,870,929,453.66
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	2,925,208,000.00	2,660,980,000.00
其他流动负债	191,272,599.33	264,587,746.40
流动负债合计	11,653,518,671.33	10,834,822,847.09
非流动负债：		
长期借款	3,694,200,000.00	3,639,030,000.00
应付债券		
长期应付款	355,334,472.01	355,076,456.08

专项应付款		
预计负债	65,614.51	79,488.24
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,049,600,086.52	3,994,185,944.32
负债合计	15,703,118,757.85	14,829,008,791.41
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	198,255,486.56
一般风险准备		
未分配利润	2,669,483,858.58	2,471,871,754.54
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,929,343,562.73	3,731,731,458.69
少数股东权益	258,555,326.97	209,934,500.17
所有者权益（或股东权益）合计	4,187,898,889.70	3,941,665,958.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,891,017,647.55	18,770,674,750.27

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	13,432,177.10	3,226,400.96
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	89.10	8,759.75
预付款项	11,171,633.33	21,409,122.22
应收利息	37,263,861.11	23,973,877.35
应收股利		
其他应收款	1,503,706,325.51	1,069,326,962.00
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	400,000,000.00	400,000,000.00
流动资产合计	1,965,574,086.15	1,517,945,122.28
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	73,427,947.66	74,011,568.20
固定资产	283,155.24	1,371,630.28
在建工程	220,000.00	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	397,458.28	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	3,446,623,461.52	3,448,218,307.12
资产总计	5,412,197,547.67	4,966,163,429.40
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,238,916.84	1,267,416.84
预收款项	2,690.00	50,396.00
应付职工薪酬	43,838.66	682,062.66
应交税费	5,490,724.94	6,807,241.74
应付利息	1,441,944.44	1,586,138.89
应付股利		
其他应付款	507,482,154.97	77,763,420.89
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	515,700,269.85	88,156,677.02
非流动负债：		
长期借款	580,000,000.00	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	580,000,000.00
负债合计	1,095,700,269.85	668,156,677.02
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	34,214,918.70
一般风险准备		
未分配利润	114,443,162.69	95,952,637.25
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,316,497,277.82	4,298,006,752.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,412,197,547.67	4,966,163,429.40

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	1,604,405,746.56	723,430,978.23
其中：营业收入	1,604,405,746.56	723,430,978.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,422,988,368.61	598,706,738.56
其中：营业成本	1,136,865,163.16	324,127,979.17
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	57,506,001.88	79,304,622.12
销售费用	50,323,051.04	40,306,283.42
管理费用	144,953,434.06	131,965,601.50
财务费用	25,708,846.21	2,519,698.13
资产减值损失	7,631,872.26	20,482,554.22
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		75,177.63
投资收益（损失以“-”号填列）	98,400,374.23	68,979,755.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	90,213,367.56	43,736,248.40
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	279,817,752.18	193,779,172.94
加：营业外收入	4,545,133.65	33,389,296.06
减：营业外支出	5,255,226.59	5,189,977.92
其中：非流动资产处置损失	516,648.81	165,570.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	279,107,659.24	221,978,491.08

减：所得税费用	69,374,728.40	50,643,101.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	209,732,930.84	171,335,389.80
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	198,141,771.02	177,840,242.24
少数股东损益	11,591,159.82	-6,504,852.44
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.23	0.21
（二）稀释每股收益	0.23	0.21
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	209,732,930.84	171,335,389.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	198,141,771.02	177,840,242.24
归属于少数股东的综合收益总额	11,591,159.82	-6,504,852.44

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	4,944,132.12	6,657,113.00
减：营业成本	1,687,802.09	2,735,021.08
营业税金及附加	288,290.05	892,881.12
销售费用		
管理费用	4,211,972.35	6,410,994.74
财务费用	-19,357,111.07	-9,463,436.89
资产减值损失	-362.41	20,066.81
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）		
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）	18,113,541.11	6,061,586.14
加：营业外收入	376,984.33	29,191.00
减：营业外支出		185,335.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,490,525.44	5,905,442.14
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,490,525.44	5,905,442.14
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	18,490,525.44	5,905,442.14

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	2,081,438,134.23	1,314,051,682.66
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		1,269.26
收到其他与经营活动有关的现金	650,233,502.06	744,072,132.37
经营活动现金流入小计	2,731,671,636.29	2,058,125,084.29
购买商品、接受劳务支付的现金	1,909,174,926.45	1,016,499,922.58
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	136,467,154.46	117,407,969.22
支付的各项税费	434,287,238.50	438,098,476.05
支付其他与经营活动有关的现金	617,799,847.20	800,698,860.52
经营活动现金流出小计	3,097,729,166.61	2,372,705,228.37
经营活动产生的现金流量净额	-366,057,530.32	-314,580,144.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,500,000.00	
取得投资收益所收到的现金	31,428,396.34	1,523,740.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	431,558,931.10	683,000.00
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	55,850,000.00	
投资活动现金流入小计	524,337,327.44	2,206,740.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	106,392,848.82	92,260,185.32
投资支付的现金	1,500,000.00	37,000,000.00
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	86,130,000.00	200,000.00
投资活动现金流出小计	194,022,848.82	129,460,185.32
投资活动产生的现金流量净额	330,314,478.62	-127,253,444.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	38,000,000.00	11,550,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	38,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,859,630,000.00	1,458,200,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	119,500,000.00	508,200,000.00
筹资活动现金流入小计	2,017,130,000.00	1,977,950,000.00
偿还债务支付的现金	1,114,432,000.00	836,405,420.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	467,307,496.16	226,864,987.73
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	735,720,000.00	650,320,000.00
筹资活动现金流出小计	2,317,459,496.16	1,713,590,407.73
筹资活动产生的现金流量净额	-300,329,496.16	264,359,592.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-336,072,547.86	-177,473,996.37
加：期初现金及现金等价物余额	861,751,530.67	494,252,787.66
六、期末现金及现金等价物余额	525,678,982.81	316,778,791.29

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	4,840,600.37	6,497,418.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	162,047,261.91	10,544,384.99
经营活动现金流入小计	166,887,862.28	17,041,802.99
购买商品、接受劳务支付的现金	227,718.33	833,777.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,939,994.96	1,878,978.56
支付的各项税费	1,787,627.48	921,858.44
支付其他与经营活动有关的现金	599,041,180.29	22,442,727.28
经营活动现金流出小计	602,996,521.06	26,077,341.28
经营活动产生的现金流量净额	-436,108,658.78	-9,035,538.29
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	431,378,931.10	350,000.00
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	177,330,660.71	
投资活动现金流入小计	608,709,591.81	350,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,151,768.00	1,260,607.00
投资支付的现金		
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	135,000,000.00	
投资活动现金流出小计	136,151,768.00	1,260,607.00
投资活动产生的现金流量净额	472,557,823.81	-910,607.00
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		
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		
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	26,243,388.89	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	26,243,388.89	
筹资活动产生的现金流量净额	-26,243,388.89	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	10,205,776.14	-9,946,145.29
加：期初现金及现金等价物余额	3,226,400.96	12,000,375.05
六、期末现金及现金等价物余额	13,432,177.10	2,054,229.76

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			198,255,486.56		2,471,871,754.54		209,934,500.17	3,941,665,958.86
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							197,612,104.04		48,620,826.80	246,232,930.84
（一）净利润							198,141,771.02		11,591,159.82	209,732,930.84
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							198,141,771.02		11,591,159.82	209,732,930.84
（三）所有者投入和减少资本							-529,666.98		37,029,666.98	36,500,000.00
1. 所有者投入资本									38,000,000.00	38,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他							-529,666.98		-970,333.02	-1,500,000.00
（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	474,208,390.00	587,395,827.59			198,255,486.56		2,669,483,858.58		258,555,326.97	4,187,898,889.70

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	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：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）							173,436,603.22		-22,551,213.42	150,885,389.80
（一）净利润							177,840,242.24		-6,504,852.44	171,335,389.80
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							177,840,242.24		-6,504,852.44	171,335,389.80
（三）所有者投入和减少资本							-4,403,639.02		-16,046,360.98	-20,450,000.00
1. 所有者投入资本									-20,450,000.00	-20,450,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他							-4,403,639.02		4,403,639.02	

(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	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,993,188,041.71		252,095,976.12	3,443,731,315.53

法定代表人：熊续强

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			34,214,918.70		95,952,637.25	4,298,006,752.38
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	3,308,833,996.43			34,214,918.70		95,952,637.25	4,298,006,752.38

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							18,490,525.44	18,490,525.44
（一）净利润							18,490,525.44	18,490,525.44
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							18,490,525.44	18,490,525.44
（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								
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			34,214,918.70		114,443,162.69	4,316,497,277.82

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	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）							5,905,442.14	5,905,442.14
（一）净利润							5,905,442.14	5,905,442.14
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							5,905,442.14	5,905,442.14
（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								
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		-522,886,866.79	3,668,505,844.20

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）。

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

无。

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。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；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。

(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。

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—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。

包装物摊销方法：一次摊销法。

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
机器设备	5-10	3-10	9.00-19.40
电子设备	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。

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

无

18、油气资产

无

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
土地使用权	30-50
软件	5

(3) 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。

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

无

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

无

24、回购本公司股份

无

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。

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

(1) 经营租赁会计处理

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

无

30、资产证券化业务

无

31、套期会计

无

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

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

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

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%
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%
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]
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]

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) 税负减免：无。

(2) 超过法定纳税期限尚未缴纳的税款：无。

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	实质上构成对	持股比例(%)	表决权比例	是否合并	少数股东权益	少数股东权益	从母公司所有者权益冲减子
-------	-------	-----	------	------	------	--------	--------	---------	-------	------	--------	--------	--------------

						额	子公司 净投资 的其他 项目余 额		(%)	报表		中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	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	55,000,000.00	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	60,000,000.00	房地产开发	39,000,000.00		65%	65%	是	-7,644,177.95		
大庆银亿房产	全资子公司	大庆	房地产业	50,000,000.00	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	350,000,000.00	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	5,000,000.00	商业企业管理咨询、房屋租赁	5,000,000.00		100%	100%	是			
南京银嵘房产	全资子公司	南京	房地产业	20,000,000.00	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	580,000,000.00	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	300,000,000.00	房地产开发经营；物业服务	300,745,284.42		73.86%	100%	是	19,621,888.37		
银亿世纪投资	全资子公司	宁波	房地产业	300,000,000.00	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	5,000,000.00	房地产销售代理、居间服务、投资咨询、房屋租赁	5,000,000.00		100%	100%	是			
舟山银亿房产	控股子公司	舟山	房地产业	335,000,000.00	房地产开发、销售，物业管理，房屋租赁	224,450,000.00		67%	67%	是	127,287,249.94		
江北银亿房产	全资子公司	宁波	房地产业	900,000,000.00	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	13,000,000.00	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	2,000,000.00	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	500,000.00	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	1,500,000.00	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	60,000,000.00	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	80,000,000.00	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	全资子公司	宁波	房地产业	220,000,000.00	房地产开发经营; 物业管理等	219,470,333.02		100%	100%	是			
余姚银亿房产	全资子公司	余姚	房地产业	540,000,000.00	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	80,000,000.00	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	40,519,548.38		
海尚大酒店	全资子公司	宁波	服务业	15,000,000.00	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	3,000,000.00	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	1,000,000.00	商业企业管理咨询, 房屋租赁	1,000,000.00		100%	100%	是			
通达商业管理	全资子公司	宁波	服务业	70,000,000.00	物业管理, 房屋租赁, 房地产咨询等	70,000,000.00		100%	100%	是			
海尚酒店投资	全资子公司	宁波	投资	100,000,000.00	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	20,000,000.00	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	200,000,000.00	房地产开发经营, 物业管理等	160,000,000.00		80%	80%	是	39,935,717.80		
呼伦贝尔房产	全资子公司	内蒙古	房地产业	20,000,000.00	房地产开发经营、物业管理等	20,000,000.00		100%	100%	是			
南昌银亿物业	全资子公司	南昌	服务业	3,000,000.00	物业服务, 房屋租赁, 室内外装修	3,000,000.00		100%	100%	是			
宁波江东银亿	全资子公司	宁波	房地产业	5,000,000.00	房地产开发经营, 物业管理等	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波银亿乾销代	全资子公司	宁波	服务业	5,000,000.00	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	1,000,000.00	投资咨询, 管理, 房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
新港湾投资	控股子公司	海口	房地产业	300,000,000.00	旅游项目开发, 房地产开发经营, 物业服务等			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。

(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本期亏
-------	-------	-----	------	------	------	---------	-----------	---------	----------	--------	--------	-----------	--------------------------

							净投资 的其他 项目余 额					冲减少 数股东 损益的 金额	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	5,000,0 00.00	物业管理、 租赁；室内 外装潢	6,625,7 59.52		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	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			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	48,738, 731.37		
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	-8,116,4 02.94		

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 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
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	1,180,6 91,453. 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	-1,787,228.00		

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

适用 不适用

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) 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司：无。
- (2) 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司：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:	--	--	2,851,966.89	--	--	1,103,611.42
人民币	--	--	2,851,966.89	--	--	1,103,611.42
银行存款:	--	--	948,177,015.92	--	--	894,497,919.25
人民币	--	--	948,177,015.92	--	--	894,497,919.25
其他货币资金:	--	--	35,215,477.27	--	--	33,365,080.03
人民币	--	--	35,215,477.27	--	--	33,365,080.03
合计	--	--	986,244,460.08	--	--	928,966,610.70

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

注 1: 期末银行存款中有 42,535 万元定期存单用于提供质押担保; 其中有 2,535 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 2,467 万元借款提供质押担保, 有 2 亿元定期存单用于子公司余姚银亿房产向平安银行股份有限公司明州支行的 9,730 万元借款以及向民生银行股份有限公司宁波分行的 9,800 万元借款提供质押担保, 有 2 亿元定期存单用于子公司南昌银亿房产向光大银行股份有限公司南昌分行的 1.9 亿元借款提供质押担保。

注 2: 期末其他货币资金为按揭保证金 7,495,941.83 元、保函保证金 27,719,535.44 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
交易性权益工具投资	0.00	5,433,012.00
合计	0.00	5,433,012.00

(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

单位: 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	0.00	7,973,634.47	0.00	7,973,634.47	--	
其中:	--	--	--	--	--	--
宁波中元房产	0.00	7,973,634.47	0.00	7,973,634.47	已宣告尚未发放的利润	
合计	0.00	7,973,634.47	0.00	7,973,634.47	--	--

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	8,239,486.12	8,629,175.02	0.00	16,868,661.14
合计	8,239,486.12	8,629,175.02	0.00	16,868,661.14

(2) 逾期利息

□ 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	57,743,205.34	100%	5,024,383.22	8.7%	51,073,597.33	100%	4,572,860.67	8.95%
组合小计	57,743,205.34	100%	5,024,383.22	8.7%	51,073,597.33	100%	4,572,860.67	8.95%
合计	57,743,205.34	--	5,024,383.22	--	51,073,597.33	--	4,572,860.67	--

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

√ 适用 □ 不适用

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	18,416,968.58	31.9%	920,848.43	12,204,760.45	23.9%	610,238.02
1 至 2 年	38,897,800.72	67.36%	3,889,780.07	38,638,274.04	75.65%	3,863,827.41
2 至 3 年	218,347.44	0.38%	65,504.23	82,430.91	0.16%	24,729.27
3 年以上	123,676.23	0.21%	61,838.12	148,131.93	0.29%	74,065.97
5 年以上	86,412.37	0.15%	86,412.37			
合计	57,743,205.34	--	5,024,383.22	51,073,597.33	--	4,572,860.67

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	64.48%
百胜麒麟（南京）建设发展有限公司[注 2]	非关联方	12,944,824.26	1 年以内	22.42%
银亿永盛房产[注 3]	联营企业	1,967,259.00	1 年以内	3.41%
宁波欧尚超市有限公司[注 4]	非关联方	222,973.11	1 年以内	0.39%
宁波荣航国际货运代理有限公司[注 5]	非关联方	68,155.40	1 年以内	0.12%
合计	--	52,434,714.17	--	90.82%

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：系百胜麒麟项目开发委托管理费，已于 2013 年 7 月 9 日收回。

注 3：系销售佣金，已于 2013 年 7 月 19 日收回。

注 4：系应收租金，已于 2013 年 7 月 5 日收回。

注 5：系应收代垫水电费，已于 2013 年 7 月 17 日收回

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
银亿永盛房产	联营企业	1,967,259.00	3.41%
合计	--	1,967,259.00	3.41%

注：该笔款项系销售佣金，已于 2013 年 7 月 19 日收回。

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	2%	10,000,000.00	100%	10,000,000.00	1.74%	10,000,000.00	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	489,328,286.44	97.8%	103,596,386.32	21.17%	564,796,059.82	98.09%	97,340,241.38	17.23%
组合小计	489,328,286.44	97.8%	103,596,386.32	21.17%	564,796,059.82	98.09%	97,340,241.38	17.23%
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	0.2%	1,000,000.00	100%	1,000,000.00	0.17%	1,000,000.00	100%
合计	500,328,286.44	--	114,596,386.32	--	575,796,059.82	--	108,340,241.38	--

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

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	100%	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

适用 不适用

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	218,693,755.78	44.69%	10,934,687.78	239,986,584.26	42.49%	11,999,329.18
1 至 2 年	103,301,115.75	21.11%	10,330,111.58	211,342,719.70	37.42%	21,134,271.97
2 至 3 年	83,567,910.12	17.08%	25,070,373.04	45,833,924.19	8.12%	13,750,177.26
3 至 5 年	53,008,581.71	10.83%	26,504,290.86	34,352,737.45	6.08%	17,176,368.75
5 年以上	30,756,923.08	6.29%	30,756,923.07	33,280,094.22	5.89%	33,280,094.22
合计	489,328,286.44	--	103,596,386.32	564,796,059.82	--	97,340,241.38

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

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	100%	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

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	167,810,000.00	1 年以内	33.54%
宁波五洲星集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	2-3 年	9.99%
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	2-3 年	1%
		26,787,601.35	5 年以上	5.35%
浙江巨鹰集团股份有限公司	非关联方	24,000,000.00	1-2 年	4.8%
余姚市人民政府兰江街道办事处财政所	非关联方	20,000,000.00	2-3 年	4%
合计	--	293,597,601.35	--	58.68%

(7) 其他应收关联方账款情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 终止确认的其他应收款项情况

□ 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	149,218,747.14	32.7%	176,856,719.67	44.01%
1 至 2 年	40,816,029.07	8.95%	123,221,901.04	30.66%
2 至 3 年	135,874,036.58	29.78%	92,545,327.70	23.03%
3 年以上	130,367,539.70	28.57%	9,236,036.19	2.3%
合计	456,276,352.49	--	401,859,984.60	--

预付款项账龄的说明

(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	51,450,852.00	1 年以内	预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付，详见本节“十二、承诺事项”之说明
		1,500,000.00	1-2 年	
		98,168,476.47	2-3 年	
沈阳市规划和国土资源局	非关联方	15,945,970.76	2-3 年	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”之说明
		71,308,495.70	3 年以上	
南昌县财政局	非关联方	31,333,470.00	1-2 年	预付项目规费
浙江银誉建设工程有限公司	非关联方	14,068,841.00	1 年以内	预付工程款
沈阳市于洪区北陵街道办事处	非关联方	11,829,232.67	2-3 年	预付土地组卷费，土地使用权尚未交付，详见本节“十二、承诺事项”之说明
合计	--	295,605,338.60	--	--

(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

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	12,584,046,883.57	75,859,334.77	12,508,187,548.80	11,612,536,324.62	75,859,334.77	11,536,676,989.85
库存商品	1,853,169,643.20	72,053,299.73	1,781,116,343.47	1,995,323,875.25	78,163,542.45	1,917,160,332.80
其它	3,555,153.56	98,916.09	3,456,237.47	3,570,300.55	98,916.09	3,471,384.46
合计	14,440,771,680.33	148,011,550.59	14,292,760,129.74	13,611,430,500.42	154,121,793.31	13,457,308,707.11

(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[注]	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	78,163,542.45	924,204.77		7,034,447.49	72,053,299.73
其它	98,916.09				98,916.09
合计	154,121,793.31	924,204.77		7,034,447.49	148,011,550.59

注：存货跌价准备本期增加主要系子公司镇海银亿房产将开发产品账面价值低于预计未来可变现净值的差额计提所致。

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌	本期转回金额占该项存
----	-------------	---------	------------

		价准备的原因	货期末余额的比例 (%)
库存商品	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	0.00

(3) 存货说明

1) 存货期末余额中含有资本化金额 1,506,427,102.79 元。

2) 期末存货中已有 4,522,952,795.51 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	924,130,383.34	585,759,301.64
和创大厦(原和义大厦)	2012年4月	2014年2月	39,100万元	230,072,196.68	248,459,435.43
银亿海悦庭二期	2010年10月	2013年6月	48,000万元	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	360,751,498.60	463,363,029.94
鲁家峙E04-04/E04-05地块	2012年9月	2015年10月	103,000万元	442,049,297.92	500,578,949.11
鲁家峙东南涂B/C/D/E地块				1,781,205,566.33	1,864,423,690.06
永丰路35号地块	2013年10月	2014年10月	11,500万元	51,319,059.81	51,343,640.05
银亿诚品大厦(上海浦东新区1229号地块)	2013年3月	2015年8月	93,596万元	399,092,052.80	403,800,542.71
钰鼎园	2011年3月	2014年1月	160,000万元	1,216,439,823.55	1,305,034,504.61
银亿领墅	2010年11月	2014年2月	173,461万元	1,332,851,037.37	1,532,337,109.02
银亿万万城(六期)	2015年			132,296,002.37	138,577,539.31
银亿万万城(五期)	2014年			283,935,883.54	297,414,635.84
银亿万万城四期	2013年4月	2015年6月	106,975万元	285,469,790.08	337,812,271.27
银亿万万城三期A	2010年4月	2013年10月	3,428万元	29,895,614.44	31,838,961.07
馨阳明都(银亿万万城二期)[注1]	2008年6月	2011年6月	45,000万元	349,465,154.98	409,508,195.02
金域华府[注2]	2010年8月	2013年6月	108,111万元	862,795,710.58	958,085,349.82
丹府一品(潘家桥项目)[注3]	2014年3月	2016年2月	132,450万元	516,645,154.33	538,859,157.66
四明广场	2012年3月	2013年12月	114,267万元	359,581,145.39	440,520,954.61
甬江东岸	2013年	2015年11月	440,602万元	998,715,318.94	1,122,087,550.93
云龙镇镇区6号居住地块	2013年4月	2014年11月	68,425万元	202,316,335.40	248,467,056.91

银亿徐汇铂悦(上海市徐汇区斜土路 1515 号地块)	2013 年 4 月	2013 年 12 月	65,069 万元	496,062,584.39	512,417,648.30
晴园三期	2013 年	2015 年 4 月	51,100 万元		153,785,432.93
呼伦贝尔地块					432,705,512.00
小计	--	--	--	11,606,384,532.62	12,577,180,468.24

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 2013 年 6 月 30 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 2013 年 6 月 30 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”。

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	254,357,364.19		20,925,813.79	233,431,550.40
海尚广场	2011 年 11 月	65,913,073.68		14,103,655.14	51,809,418.54
银亿万万城一期	2009 年 12 月	25,098,409.44		14,839,191.31	10,259,218.13
时代广场	2009 年 6 月	51,316,863.81			51,316,863.81
银亿上上城	2010 年 10 月	6,385,851.47		1,688,701.31	4,697,150.16
金陵尚府	2011 年 3 月	101,325,087.93		8,013,054.28	93,312,033.65
东方商务中心	2007 年 10 月	93,411,098.52		1,210,430.83	92,200,667.69
世纪花园	2011 年 4 月	166,007,021.60		11,836,598.42	154,170,423.18
欧洲花园	2007 年 6 月	30,665,190.36			30,665,190.36
银亿阳光城二期	2007 年 12 月至 2009 年 11 月	19,383,972.46		7,329,467.77	12,054,504.69
银亿阳光城三期	2009 年 09 月至 2011 年 06 月	145,969,768.21		19,317,793.38	126,651,974.83
德郡(银亿万万城三期)	2012 年 9 月	21,364,079.87		11,599,788.74	9,764,291.13
海悦花苑	2012 年 10 月	592,601,828.26		404,508,385.29	188,093,442.97
海德花苑	2012 年 10 月	272,807,286.05		45,587,180.22	227,220,105.83
银亿海悦庭一期	2012 年 12 月	52,416,422.54		26,061,177.32	26,355,245.22
银亿海悦庭二期	2013 年 6 月		386,079,962.90	169,088,822.68	216,991,140.22
银亿上尚城	2012 年 12 月至 2015 年 7 月	8,396,535.67	581,440,292.34	343,222,079.75	246,614,748.26

其他项目		8,557,198.25		45,861.41	8,511,336.84
小计	--	1,915,977,052.31	967,520,255.24	1,099,378,001.64	1,784,119,305.91

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	17,525,048.38			17,525,048.38
办公楼	18,161,309.75		5,907,464.23	12,253,845.52
住宅	11,124,512.73		2,486,606.54	8,637,906.19
车棚	5,214.00			5,214.00
车库	9,668,284.50		795,614.88	8,872,669.62
车位	22,862,453.58		1,106,800.00	21,755,653.58
小计	79,346,822.94		10,296,485.65	69,050,337.29

10、其他流动资产

单位：元

项目[注]	期末数	期初数
营业税	178,843,346.35	111,522,291.18
土地增值税	97,518,777.68	33,373,458.89
企业所得税	15,906,364.35	14,938,876.47
城市维护建设税	11,022,503.11	7,702,198.28
教育费附加	4,406,592.13	3,196,740.55
地方教育附加	2,501,005.82	1,973,405.22
水利建设专项资金	2,222,203.56	1,662,767.62
其他	891,242.18	421,385.63
合计	313,312,035.18	174,791,123.84

其他流动资产说明：

注：根据准则相关规定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	121,488,300.16	121,088,300.16

合计	121,488,300.16	121,088,300.16
----	----------------	----------------

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 2013 年 6 月 30 日，公司已支付项目合作资金 7,202.20 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 49,466,300.16 元，详见本节“十四、其他重要事项”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%	1,224,712,399.48	598,120,034.59	626,592,364.89	1,022,168,823.00	223,355,912.19
银亿海港房产	45%	45%	29,879,333.27		29,879,333.27		-269,153.55
余姚伊顿房产	40%	40%	748,551,440.60	399,037,275.82	349,514,164.78	172,811,588.00	58,016,484.75

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

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%				
宁波中元房产[注 1]	按成本法核算	4,378,300.00	4,378,300.00		4,378,300.00	20%	20%				7,973,634.47
南昌市第六中学[注 2]	按成本法核算	42,300.00	42,300.00		42,300.00						
银亿永盛房产	按权益法核算	120,000.00	120,970.95	67,006.773.66	187,977.709.46	30%	30%				
银亿海港房产	按权益法核算	9,000,000.00	50,140,703.21	-30,959,757.15	19,180,946.06	45%	45%				30,959,757.15
余姚伊顿房产	按权益法核算	40,000.00	116,599.072.00	23,206.593.90	139,805.665.90	40%	40%				
合计	--	220,728,300.00	339,439,011.01	59,253,610.41	398,692,621.42	--	--	--			38,933,391.62

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: 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 2013 年 6 月 30 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。故采用成本法核算。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

适用 不适用

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	518,406,039.70	1,148,369.00		519,554,408.70
1.房屋、建筑物	518,406,039.70	1,148,369.00		519,554,408.70
二、累计折旧和累计摊销合计	29,431,179.66	16,683,161.48		46,114,341.14
1.房屋、建筑物	29,431,179.66	16,683,161.48		46,114,341.14
三、投资性房地产账面净值合计	488,974,860.04	-15,534,792.48		473,440,067.56
1.房屋、建筑物	488,974,860.04	-15,534,792.48		473,440,067.56
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	473,974,860.04	-15,534,792.48		458,440,067.56
1.房屋、建筑物	473,974,860.04	-15,534,792.48		458,440,067.56

单位: 元

	本期
本期折旧和摊销额	16,683,161.48

(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：	983,997,631.85	1,712,457.00		2,800,706.00	982,909,382.85
其中：房屋及建筑物	902,756,375.82			450,000.00	902,306,375.82
机器设备	54,722,188.32	859,746.00		2,327,106.00	53,254,828.32
运输工具	26,519,067.71	852,711.00		23,600.00	27,348,178.71
--	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：	95,633,048.51		21,185,497.40	750,649.73	116,067,896.18
其中：房屋及建筑物	54,957,892.35		15,054,579.92	128,787.90	69,883,684.37
机器设备	28,898,883.10		3,787,386.32	606,471.83	32,079,797.59
运输工具	11,776,273.06		2,343,531.16	15,390.00	14,104,414.22
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	888,364,583.34	--			866,841,486.67
其中：房屋及建筑物	847,798,483.47	--			832,422,691.45
机器设备	25,823,305.22	--			21,175,030.73
运输工具	14,742,794.65	--			13,243,764.49
五、固定资产账面价值合计	888,364,583.34	--			866,841,486.67
其中：房屋及建筑物	847,798,483.47	--			832,422,691.45
机器设备	25,823,305.22	--			21,175,030.73
运输工具	14,742,794.65	--			13,243,764.49

本期折旧额 21,185,497.40 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 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

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
环球中心商场	659,552,409.39		659,552,409.39	608,705,551.01		608,705,551.01
四明广场	386,520,082.74		386,520,082.74	317,121,717.92		317,121,717.92
其他	220,000.00		220,000.00	120,000.00		120,000.00
合计	1,046,292,492.13		1,046,292,492.13	925,947,268.93		925,947,268.93

(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
												期末数
环球中心商场		608,705,551.01	50,846,858.38					200,747,333.46	50,846,858.38	14.46%	自筹、借款	659,552,409.39
四明广场		317,121,717.92	69,398,364.82					31,076,132.16	20,167,655.99	8.14%	自筹、借款	386,520,082.74
其他		120,000.00	100,000.00									220,000.00
合计		925,947,268.93	120,345,223.20			--	--	231,823,465.62	71,014,514.37	--	--	1,046,292,492.13

(3) 在建工程减值准备

□ 适用 √ 不适用

(4) 重大在建工程的工程进度情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 在建工程的说明

期末，已有账面价值 771,118,014.97 元的在建工程用于担保。

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	38,764,786.79	679,905.79		39,444,692.58
土地使用权	30,458,190.49			30,458,190.49
软件	8,306,596.30	679,905.79		8,986,502.09
二、累计摊销合计	6,088,975.80	1,198,744.14		7,287,719.94
土地使用权	4,172,869.44	300,031.92		4,472,901.36
软件	1,916,106.36	898,712.22		2,814,818.58
三、无形资产账面净值合计	32,675,810.99	-518,838.35		32,156,972.64
土地使用权	26,285,321.05	-300,031.92		25,985,289.13
软件	6,390,489.94	-218,806.43		6,171,683.51
土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	32,675,810.99	-518,838.35		32,156,972.64
土地使用权	26,285,321.05	-300,031.92		25,985,289.13
软件	6,390,489.94	-218,806.43		6,171,683.51

说明：

1)本期摊销额 1,198,744.14 元。

2)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。

(2) 公司开发项目支出

□ 适用 √ 不适用

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) 商誉形成过程

项目	金额
企业合并成本	636,049,719.00
减：本公司购买日可辨认净资产的公允价值	334,998,573.41
反向购买形成的商誉	301,051,145.59

(2) 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

(3) 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。

(4) 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,截至 2013 年 6 月 30 日,本公司已累计收到拆迁补偿款 43,000 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	8,938,304.95	2,870,000.30	2,405,538.49		9,402,766.76	
其他	741,266.67	285,280.00	319,523.28		707,023.39	
合计	9,679,571.62	3,155,280.30	2,725,061.77		10,109,790.15	--

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：		
资产减值准备	7,763,385.73	8,241,352.59
可抵扣亏损	18,818,826.26	14,364,795.79
预收房款预计毛利	37,771,427.12	40,061,091.49
其他流动负债(预提土地增值税)	34,212,748.64	48,926,711.61
预估开发成本	44,631,917.59	75,444,297.09
其他	860,470.55	860,470.55
小计	144,058,775.89	187,898,719.12
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
可抵扣亏损	363,070,960.58	363,405,437.06
资产减值准备	199,575,370.87	249,069,485.00
预收房款预计毛利	77,439,224.86	52,272,210.45
其他流动负债(预提土地增值税)	54,310,900.00	68,880,900.00
预估开发成本		280,529.04
合计	694,396,456.31	733,908,561.55

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
2013 年	16,498,583.13	16,498,583.13	
2014 年	54,672,902.12	54,672,902.12	
2015 年	101,658,203.73	120,148,729.17	
2016 年	146,370,333.32	146,552,861.72	
2017 年	43,870,938.28	25,532,360.92	
合计	363,070,960.58	363,405,437.06	--

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	31,053,542.92	32,965,410.37
预收房款预计毛利	151,085,708.48	160,220,349.26
可弥补亏损	75,275,305.04	56,887,349.32
其他流动负债(预提土地增值税)	136,850,994.56	195,706,846.40
预估开发成本	178,527,670.36	301,801,205.00
其他	3,441,882.20	3,441,882.21
小计	576,235,103.56	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	144,058,775.89		187,898,719.12	

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	112,913,102.06	6,707,667.49			119,620,769.55
二、存货跌价准备	154,121,793.31	924,204.77		7,034,447.49	148,011,550.59
六、投资性房地产减值准备	15,000,000.00				15,000,000.00
合计	282,034,895.37	7,631,872.26		7,034,447.49	282,632,320.14

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
质押借款	385,300,000.00	
抵押借款	60,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	70,000,000.00	90,000,000.00
委托贷款	513,000,000.00	513,000,000.00
抵押、保证借款	80,500,000.00	50,000,000.00
合计	1,108,800,000.00	683,000,000.00

(2) 已到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	797,299,341.13	1,237,892,808.41
产权受让款[注]	13,744,400.00	25,014,400.00
其他	45,296,549.42	67,365,322.86
合计	856,340,290.55	1,330,272,531.27

注：大庆银亿房产于 2006 年 4 月 29 日与大庆市国有资产经营有限公司签订产权转让合同书(合同编号：2006002)，大庆市国有资产经营有限公司将其拥有的大庆市让胡区万通城市建设投资有限公司的整体产权作价 50,003.60 万元转让给大庆银亿房产，大庆银亿房产已向大庆市产权交易中心累计支付 47,502.16 万元，余款 1,374.44 万元尚未支付，未付原因系大庆市让胡路区政府尚占用大庆银亿房产部分用地。大庆银亿房产待所占用地事项解决后再行结算该款项。

(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
宁波市建设集团股份有限公司	36,402,185.00	工程未结算
浙江宁腾建设有限公司	34,002,800.00	工程未结算
浙江欣捷建设有限公司	26,831,879.00	工程未结算
浙江广宏建设有限公司	22,475,500.00	工程未结算
南京军队干部住房发展中心办事处	19,000,000.00	土地款未结清
小计	138,712,364.00	

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	4,105,408,191.68	3,602,920,851.28
预收物业管理费	3,013,879.13	10,270,230.97
预收租金	33,403,638.70	39,175,682.16
其他	4,783,291.25	5,062,520.69
合计	4,146,609,000.76	3,657,429,285.10

(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	98,107,010.00	53,733,205.00	2012 年 10 月	78.25
环球中心	27,172,531.00	40,293,142.00	2011 年 7 月	87.86
海尚广场	30,451,695.00	45,672,467.00	2011 年 11 月	92.51
海悦花苑	101,875,614.00	585,125,474.00	2012 年 10 月	92.47
银亿阳光城二期	8,104,763.00	4,805,650.00	2007 年 12 月至 2009 年 11 月	99.63
银亿阳光城三期	4,273,509.00	15,347,334.00	2009 年 09 月至 2011 年 06 月	90.48
银亿上上城	50,000.00	50,000.00	2010 年 10 月	99.60
银亿万万城一期	14,332,240.34	18,307,068.34	2009 年 12 月	99.86
馨阳明都(银亿万万城二期)	245,374,765.40	230,697,522.00	2011 年 6 月	24.18
德郡(银亿万万城三期)	9,033,475.94	15,694,980.94	2012 年 9 月	99.82
银亿万万城三期 A	21,117,600.00		2013 年 10 月	40.99
银亿万万城四期	27,129,206.00		2015 年 6 月	5.55
金陵尚府	8,703,349.00	9,071,800.00	2011 年 3 月	91.00
世纪花园	82,572,119.00	97,034,806.00	2011 年 4 月	95.00
金域华府	659,976,852.00	390,633,298.00	2013 年 6 月	56.78
东航名庭	490,000.00	5,506,693.00	2008 年 4 月	95.69
银亿海悦庭一期	4,349,041.00	43,026,768.00	2012 年 12 月	93.87
银亿海悦庭二期	54,037,512.00	297,548,488.00	2013 年 6 月	74.47
银亿上尚城	1,095,967,561.00	1,028,208,006.00	2012 年 12 月至 2015 年 7 月	89.85
银亿璞园(鲁家峙 E04-01 地块)	63,224,252.00	32,242,073.00	2014 年 6 月	17.79
钰鼎园	487,166,152.00	218,176,120.00	2014 年 1 月	36.87
银亿领墅	439,740,859.00	134,015,998.00	2014 年 2 月	25.63
四明广场	541,813,624.00	337,589,958.00	2013 年 12 月	75.93
徐汇酩悦	80,344,461.00		2013 年 12 月	29.69
其他项目		140,000.00		
小计	4,105,408,191.68	3,602,920,851.28		

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	31,697,554.82	93,080,069.29	121,131,571.57	3,646,052.54
二、职工福利费	2,368,946.56	1,471,420.50	1,933,886.72	1,906,480.34

三、社会保险费	827,565.04	9,113,817.39	8,587,027.07	1,354,355.36
医疗保险费	158,233.58	2,111,169.01	1,996,484.36	272,918.23
基本养老保险费	560,236.47	5,847,839.17	5,661,150.27	746,925.37
失业保险费	100,320.53	558,782.91	564,634.48	94,468.96
工伤保险费	-4,153.64	474,768.84	246,254.50	224,360.70
生育保险费	12,928.10	121,257.46	118,503.46	15,682.10
四、住房公积金	99,211.85	4,803,267.70	4,759,728.10	142,751.45
六、其他	467,453.27	1,146,869.07	619,180.10	995,142.24
合计	35,460,731.54	109,615,443.95	137,031,393.56	8,044,781.93

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 1,023,954.84 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	1,892,902.33
营业税	8,485,206.13	8,137,390.04
企业所得税	59,986,837.74	166,003,924.28
城市维护建设税	652,463.88	741,809.75
土地使用税	1,751,752.03	11,995,798.63
土地增值税	7,772,807.29	5,139,791.99
水利建设专项资金	67,090.86	616,240.62
教育费附加	537,672.02	567,162.75
地方教育附加	285,098.40	518,840.27
其他	3,780,482.40	5,428,493.75
合计	85,212,313.08	201,042,354.41

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	80,511,357.98	49,120,383.08
短期借款应付利息	2,834,311.10	2,276,700.00
资金拆借款利息	9,883,890.08	23,310,845.88
合计	93,229,559.16	74,707,928.96

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	6,262,815.75	56,412,815.75	
合计	6,262,815.75	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	600,084,483.47	605,085,465.02
拆借款	694,850,117.68	727,592,037.82
应付暂收款	861,489,580.79	449,026,305.56
其他	76,115,128.83	89,225,645.26
合计	2,232,539,310.77	1,870,929,453.66

(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	176,032,681.67	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	5 年以上	往来款[注]
小计	639,953,506.22		

注：见本节“七、合并财务报表注释”23 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
	199,336,017.80	拆借及往来款
深圳兰光集团有限公司	429,769,437.90	应付暂收款
沈阳金安房地产开发有限公司	251,071,679.09	代垫工程款
余姚伊顿房产	176,032,681.67	拆借款
宁波鑫祥建筑装饰工程有限公司	130,000,000.00	往来款
小计	1,616,209,816.46	

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	79,488.24		13,873.73	65,614.51
合计	79,488.24		13,873.73	65,614.51

注：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 2013 年 6 月 30 日，

预计应向业主支付逾期交房违约金 65,614.51 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
1 年内到期的长期借款	2,925,208,000.00	2,660,980,000.00
合计	2,925,208,000.00	2,660,980,000.00

(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	420,000,000.00	484,000,000.00
抵押、保证借款	2,230,538,000.00	1,701,980,000.00
质押、抵押、保证借款	274,670,000.00	475,000,000.00
合计	2,925,208,000.00	2,660,980,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

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
中国民生银行宁波分行	2012 年 12 月 12 日	2014 年 01 月 12 日	人民币元	8.95%		200,000,000.00		
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%		150,000,000.00		150,000,000.00
中国民生银行上海分行	2011 年 03 月 29 日	2013 年 12 月 01 日	人民币元	7.38%		149,000,000.00		149,000,000.00
浙商银行北仑支行	2011 年 09 月 27 日	2013 年 09 月 05 日	人民币元	基准贷款利率上浮 10%		129,250,000.00		129,250,000.00
合计	--	--	--	--	--	789,978,000.00	--	589,978,000.00

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[注]	191,272,599.33	264,587,746.40
合计	191,272,599.33	264,587,746.40

注：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	770,000,000.00	820,000,000.00
抵押、保证借款	2,724,200,000.00	2,811,030,000.00
抵押、保证、质押借款	200,000,000.00	8,000,000.00
合计	3,694,200,000.00	3,639,030,000.00

(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	8.6%		700,000,000.00		700,000,000.00
山东省国际信托有限公司	2013年06月08日	2015年05月08日	人民币元	12%		450,000,000.00		
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%		399,700,000.00		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		330,000,000.00
华润深国投信托有限公司	2012年11月01日	2014年10月31日	人民币元	12.9%		270,000,000.00		270,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	2,149,700,000.00	--	1,699,700,000.00

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			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			84,000,000.00	项目合作款[注]
象山冶金电器设备厂		25,200,000.00			25,200,000.00	项目合作款[注]

注：详见本节“七、合并财务报表主要项目注释”9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

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	198,255,486.56			198,255,486.56
合计	198,255,486.56			198,255,486.56

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	2,471,871,754.54	--
减：提取法定盈余公积	198,141,771.02	
加：所有者投入和减少资本	-529,666.98	
期末未分配利润	2,669,483,858.58	--

(1) 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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

(2) 所有者投入和减少资本-529,666.98 元，系子公司宁波银亿房产购买子公司宁波银亿筑城少数股东持有的 15% 股权，购买成本与按照新增持股比例计算应享有宁波银亿筑城自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额。

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	1,568,527,377.73	718,589,940.04
其他业务收入	35,878,368.83	4,841,038.19
营业成本	1,136,865,163.16	324,127,979.17

(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	1,424,006,596.00	1,018,056,665.30	602,857,663.00	260,188,626.68
房产销售	60,112,405.22	61,441,865.18	39,820,699.70	30,370,486.46
其他[注]	84,408,376.51	25,494,514.94	75,911,577.34	32,522,439.27
合计	1,568,527,377.73	1,104,993,045.42	718,589,940.04	323,081,552.41

(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	1,424,006,596.00	1,018,056,665.30	602,857,663.00	260,188,626.68
物业管理	60,112,405.22	61,441,865.18	39,820,699.70	30,370,486.46
其他[注]	84,408,376.51	25,494,514.94	75,911,577.34	32,522,439.27
合计	1,568,527,377.73	1,104,993,045.42	718,589,940.04	323,081,552.41

(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	1,114,287,523.75	722,026,326.43	650,599,512.97	283,172,336.76
江西	364,795,312.60	321,897,263.53		
黑龙江	55,274,964.84	33,350,179.08	56,148,401.94	31,796,136.01
辽宁	28,354,452.79	24,781,769.77	4,307,699.03	4,607,105.84
广东	4,944,132.12	1,687,802.09	6,657,113.00	2,735,021.08
上海	870,991.63	1,249,704.52	877,213.10	770,952.72
合计	1,568,527,377.73	1,104,993,045.42	718,589,940.04	323,081,552.41

营业收入的说明

注：其他收入中主要系酒店经营收入44,933,950.34元，项目管理收入23,103,509.85元，营销代理收入5,184,755.00元。

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	84,224,022.16	44,363,575.74	
城市维护建设税	6,067,408.25	3,045,337.57	
教育费附加	2,545,737.61	1,335,134.10	
地方教育附加	1,669,404.35	869,112.07	
土地增值税[注]	-37,090,640.37	29,405,442.78	
其他	90,069.88	286,019.86	
合计	57,506,001.88	79,304,622.12	--

营业税金及附加的说明

注：本期数为负数主要系子公司宁波银亿房地产开发有限公司外滩花园已清算闭歇，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	26,187,279.87	13,619,262.02
评估咨询费	2,682,561.73	14,421,699.00

工资及工资性支出	7,678,684.90	3,275,975.39
办公费	3,019,396.17	3,666,259.03
物料消耗	4,743,588.78	1,332,362.78
折旧和摊销	2,993,437.62	504,157.61
物业管理费	1,680,745.09	857,983.52
业务招待费	596,361.71	240,514.72
交通差旅费	428,279.19	223,928.90
其他	312,715.98	2,164,140.45
合计	50,323,051.04	40,306,283.42

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	51,322,826.51	32,619,529.68
办公费	15,604,071.51	13,264,841.12
税金	12,625,532.27	23,116,532.62
折旧和摊销	15,404,812.46	18,746,720.41
业务招待费	5,622,408.72	8,965,237.68
物料消耗	24,331,131.63	11,683,885.16
交通差旅费	5,625,454.48	3,141,516.10
评估咨询费	7,716,361.25	12,937,738.18
其他	6,700,835.23	7,489,600.55
合计	144,953,434.06	131,965,601.50

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,307,745.40	529,031.90
减：利息收入	-1,852,130.00	-713,224.48
财务顾问费	320,484.98	
手续费等	1,932,745.83	2,703,890.71
合计	25,708,846.21	2,519,698.13

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	0.00	75,177.63
合计	0.00	75,177.63

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	7,973,634.47	24,931,485.69
权益法核算的长期股权投资收益	90,213,367.56	43,736,248.40
处置长期股权投资产生的投资收益		312,021.55
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	213,372.20	
合计	98,400,374.23	68,979,755.64

(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
宁波中元房产	7,973,634.47	24,931,485.69	根据股东会决议宣告分配利润
合计	7,973,634.47	24,931,485.69	--

(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	67,006,773.66	29,719,032.25	本期晴园项目销售交付量较上期增加
余姚伊顿房产	23,206,593.90	13,007,236.92	本期伊顿国际销售交付量较上期增加
银亿海港房产		1,009,979.23	本期无销售交付
合计	90,213,367.56	43,736,248.40	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

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	6,707,667.49	20,457,214.40
二、存货跌价损失	924,204.77	25,339.82
合计	7,631,872.26	20,482,554.22

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	29,661.51	5,518,198.76	29,661.51

其中：固定资产处置利得	29,661.51	5,518,198.76	29,661.51
政府补助	3,750,000.00	20,559,764.98	3,750,000.00
违约金收入	351,474.00	6,514,505.25	351,474.00
其他	413,998.14	796,827.07	413,998.14
合计	4,545,133.65	33,389,296.06	4,545,133.65

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
网点设施补助款	3,400,000.00		
《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		7,010,000.00	
项目建设规划方案调整财政补偿款		12,640,000.00	
其他	350,000.00	909,764.98	
合计	3,750,000.00	20,559,764.98	--

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	516,648.81	165,570.81	
其中：固定资产处置损失	516,648.81	165,570.81	516,648.81
对外捐赠	1,050,000.00	60,000.00	1,050,000.00
水利建设专项资金	1,153,542.10	523,052.12	
违约金支出	1,702,741.43	2,083,110.08	1,702,741.43
其他	832,294.25	2,358,244.91	832,294.25
合计	5,255,226.59	5,189,977.92	4,101,684.49

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	25,534,785.17	53,568,225.79
递延所得税调整	43,839,943.23	-2,925,124.51
合计	69,374,728.40	50,643,101.28

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	2013年1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	A	198,141,771.02
非经常性损益	B	541,603.89

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	197,600,167.13
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	6
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	0.23
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.23

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

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	321,046,996.61
收到保证金	275,898,612.04
收到政府补助	3,750,000.00
收到银行存款利息收入	1,178,276.16
收到其他	48,359,617.25
合计	650,233,502.06

(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	243,117,613.03
支付保证金	202,602,967.30
支付销售费用	80,331,162.02
支付管理费用	64,417,610.59
支付其他	27,330,494.26
合计	617,799,847.20

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

收到企业间还款	55,850,000.00
合计	55,850,000.00

(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	80,730,000.00
支付合作项目款	5,400,000.00
合计	86,130,000.00

(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	111,000,000.00
收回质押定期存单	8,500,000.00
合计	119,500,000.00

(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	335,720,000.00
定期存单质押	400,000,000.00
合计	735,720,000.00

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	209,732,930.84	171,335,389.80
加：资产减值准备	7,631,872.26	20,482,554.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,868,658.88	30,480,163.91
无形资产摊销	1,198,744.14	590,995.58
长期待摊费用摊销	2,725,061.77	6,050,406.58
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）	486,987.30	-5,352,627.95
财务费用（收益以“-”号填列）	25,708,846.21	529,031.90
投资损失（收益以“-”号填列）	-98,400,374.23	-69,054,933.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	43,839,943.23	2,925,124.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-530,188,861.17	-142,466,303.44

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-195,213,072.68	-193,497,875.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	128,551,733.13	-136,521,686.20
经营活动产生的现金流量净额	-366,057,530.32	-314,580,144.08
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	525,678,982.81	316,778,791.29
减：现金的期初余额	861,751,530.67	494,252,787.66
现金及现金等价物净增加额	-336,072,547.86	-177,473,996.37

（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：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

（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	525,678,982.81	861,751,530.67
其中：库存现金	2,851,966.89	1,103,611.42
可随时用于支付的银行存款	522,827,015.92	860,647,919.25
三、期末现金及现金等价物余额	525,678,982.81	861,751,530.67

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 42,535 万元，以及其他货币资金中按揭保证金 7,495,941.83 元、保函保证金 27,719,535.44 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 3,385 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。

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

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	控股股东	有限责任	宁波	张明海	实业投资；普通货物	51,386 万元	89.41%	89.41%	熊续强	75885835-0

亿控股					仓储；机械设备出租；普通货物装卸、搬运服务、保洁服务。					
-----	--	--	--	--	-----------------------------	--	--	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

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	顾地民	制造业	55,000,000	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	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	100%	100%	77261414-1
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	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	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	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	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	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	100%	100%	68109032-X
宁波银策营销代	控股子公司	有限责任公司	宁波	王慧	服务业	5,000,000	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	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	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	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	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	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	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	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	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	220,000,000	100%	100%	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	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	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	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	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	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	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	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	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	200,000,000	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	100%	100%	05393298-7
南昌银亿物业	参股公司	有限责任公司	南昌	伍海翔	服务业	3,000,000	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	5,000,000	100%	100%	05383665-3
宁波银乾营销代	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊基凯	服务业	5,000,000	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	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	80%	80%	
宁波银亿物业	控股子公司	有限责任公司	宁波	屠赛利	服务业	5,000,000	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	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	100%	100%	75035324-3
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	100%	100%	77822234-1
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	208,000,000	100%	100%	78874080-4
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	145,662,331.03	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	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	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	实业投资	10,000,000	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	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	65%	65%	63208353-7

3、本企业的合营和联营企业情况

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									
银亿永盛房产	有限责任公司	宁波	周海宁	房地产开发	250,000,000.00	30%	30%	联营企业	66845095-X
银亿海港房产	有限责任公司	宁波	李令红	房地产开发	20,000,000.00	45%	45%	联营企业	76850898-7
余姚伊顿房产	有限责任公司	余姚	褚泉良	房地产开发	100,000,000.00	40%	40%	联营企业	79604654-8
二、联营企业									

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
深圳兰光集团有限公司	原同一实际控制人，股权已于本期转让给非关联方	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	商品房退回	协议价			-37,179,311.00	100%
小计					-37,179,311.00	

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 (%)
广西银亿科技矿冶有限公司	住宿服务	参照市价	45,889.63	0.1%		
宁波银亿进出口有限公司	住宿服务	参照市价	2,083.00	0%		
浙江巨雄进出口有限公司	住宿服务	参照市价	14,290.41	0.03%		
宁波银亿矿业有限公司	住宿服务	参照市价	18,877.84	0.04%		
银亿永盛房产	商品房销售代理	参照市价	5,655,755.00	33.18%		
银亿海港房产	补偿收入	协议价			6,000,000.00	100%
小计			5,736,895.88		6,000,000.00	

(2) 关联托管/承包情况

适用 不适用

(3) 关联租赁情况

1) 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	2013年01月01日	2013年12月31日	协议价	300,000

2) 公司承租情况表

适用 不适用

3) 关联租赁情况说明

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 30 万元。

(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	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]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	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 2]	江北银亿房产	52,000,000.00	2013 年 03 月 20 日	2014 年 06 月 30 日	否
银亿集团[注 2]	江北银亿房产	17,330,000.00	2013 年 04 月 07 日	2013 年 12 月 30 日	否
银亿集团[注 3]	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 3]	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 3]	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 3]	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 3]	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 4]	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 4]	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 4]	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 4]	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 4]	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 5]	舟山新城房产	270,000,000.00	2012 年 11 月 01 日	2014 年 10 月 31 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	30,000,000.00	2013 年 02 月 05 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	50,000,000.00	2012 年 12 月 26 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	10,000,000.00	2012 年 04 月 12 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	19,200,000.00	2012 年 04 月 13 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	24,000,000.00	2012 年 05 月 23 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	30,000,000.00	2012 年 06 月 12 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	5,000,000.00	2012 年 06 月 15 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	100,000,000.00	2011 年 03 月 08 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	149,000,000.00	2011 年 03 月 29 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	101,000,000.00	2011 年 06 月 28 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 04 月 25 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	21,750,000.00	2011 年 08 月 05 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 12 月 09 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 6]	上海庆安置业	100,000,000.00	2011 年 12 月 19 日	2013 年 12 月 01 日	否
熊续强/银亿集团[注 7]	本公司	50,000,000.00	2012 年 12 月 12 日	2014 年 07 月 12 日	否
熊续强/银亿集团[注 7]	本公司	330,000,000.00	2012 年 12 月 12 日	2014 年 12 月 12 日	否
熊续强/银亿集团[注 7]	本公司	200,000,000.00	2012 年 12 月 12 日	2014 年 01 月 12 日	否
熊续强/银亿控股[注 8]	宁波荣耀置业	50,000,000.00	2013 年 06 月 28 日	2017 年 06 月 24 日	否
银亿控股[注 9]	宁波银亿筑城	100,000,000.00	2013 年 06 月 27 日	2016 年 06 月 24 日	否
银亿控股[注 9]	宁波银亿筑城	50,000,000.00	2013 年 06 月 30 日	2016 年 03 月 25 日	否
银亿集团[注 10]	南昌银亿房产	5,000,000.00	2013 年 01 月 24 日	2013 年 07 月 30 日	否
银亿集团[注 10]	南昌银亿房产	35,000,000.00	2013 年 01 月 24 日	2014 年 01 月 30 日	否

银亿集团[注 10]	南昌银亿房产	60,000,000.00	2013 年 01 月 24 日	2014 年 07 月 30 日	否
银亿集团[注 10]	南昌银亿房产	20,000,000.00	2013 年 04 月 01 日	2014 年 07 月 30 日	否
银亿集团[注 10]	南昌银亿房产	30,000,000.00	2013 年 04 月 01 日	2015 年 01 月 23 日	否
银亿集团[注 10]	南昌银亿房产	30,000,000.00	2013 年 04 月 22 日	2015 年 01 月 23 日	否
银亿集团[注 10]	南昌银亿房产	20,000,000.00	2013 年 05 月 14 日	2015 年 01 月 23 日	否
银亿集团[注 11]	南昌银亿房产	25,000,000.00	2013 年 03 月 22 日	2015 年 03 月 13 日	否
银亿集团[注 11]	南昌银亿房产	19,500,000.00	2013 年 04 月 03 日	2015 年 03 月 13 日	否
银亿集团[注 11]	南昌银亿房产	500,000.00	2013 年 04 月 03 日	2014 年 03 月 20 日	否
熊续强/欧阳黎明/银亿集团 [注 12]	象山银亿房产	450,000,000.00	2013 年 06 月 08 日	2015 年 05 月 08 日	否
小 计		4,446,180,000.00			

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 2,467 万元借款同时由本公司以 2,535 万元定期存单提供质押担保。

注 3: 上述银行借款同时由南昌银亿房产以银亿上尚城项目部分土地使用权提供抵押担保。

注 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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, 由象山银亿房产以丹府一品(潘家桥项目)项目土地使用权提供抵押担保。

注 8: 上述银行借款同时由宁波荣耀置业以威斯汀酒店部分房产提供抵押担保, 由本公司提供保证担保。

注 9: 上述银行借款同时由宁波银亿筑城以云龙镇镇区 6 号居住地块项目土地使用权提供抵押担保。

注 10: 上述银行借款同时由南昌银亿房产以银亿上尚城项目部分土地使用权提供抵押担保。

注 11: 上述银行借款同时由南昌银亿房产以银亿上尚城项目部分土地使用权提供抵押担保。

注 12: 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。

(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	1,123,410,000.00	2013 年 01 月 01 日	2013 年 06 月 30 日	本期平均占用银亿集团资金为 59,068.38 万元, 应计资金占用费 3,032.19 万元。截至 2013 年 6 月 30 日, 宁波银亿房产应付银亿集团拆借资金余额 18,933.60 万元。
余姚伊顿房产		2013 年 01 月 01 日	2013 年 06 月 30 日	本期, 子公司北京同景投资与余姚伊顿房产的拆借款参照银行同期贷款利率协商确定计算资金占用费。截至 2013 年 6 月 30 日, 公司应付余姚伊顿房产拆借资金余额 17,603.27 万元。
银亿海港房产		2013 年 01 月 01 日	2013 年 06 月 30 日	本期, 公司与银亿海港房产的拆借款不计息, 本公司累计归还拆借资金 6,919.00 万元。截至 2013 年 6 月 30 日, 公司应付银亿海港房产拆借资金余额 2,974.00 万元。
拆出				
银亿集团	1,197,934,460.80	2013 年 01 月 01 日	2013 年 06 月 30 日	本期平均占用银亿集团资金为 59,068.38 万元, 应计资金占用费 3,032.19 万元。截至 2013 年 6 月 30 日, 宁波银亿房产应付银亿集团拆借资金余额 18,933.60 万元。

(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	1,967,259.00	98,362.95	996,112.00	49,805.60
应收账款	宁波银亿矿业有限公司			160,161.00	8,008.05
应收账款	宁波聚雄进出口有限公司			15,369.00	768.45
应收账款	广西银亿科技矿冶有限公司			13,955.05	697.75
小计		1,967,259.00	98,362.95	1,185,597.05	59,279.85
其他应收款	三亚银南房产			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
小计			9,518,084.45
其他应付款	银亿集团	629,336,017.80	703,860,478.60
其他应付款	深圳兰光集团有限公司	429,769,437.90	
其他应付款	余姚伊顿房产	176,032,681.67	166,514,597.22
其他应付款	银亿海港房产	29,740,037.21	98,930,037.21
小计		1,264,878,174.58	969,305,113.03

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

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(万元)	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	92,536,372.84	92,536,372.84	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	2013-10-23	票据
						325.00	2013-11-14	票据
						1,170.00	2013-11-22	票据
						1,950.00	2013-07-24	票据
						1,300.00	2013-09-08	票据
						2,249.00	2013-09-25	票据
小计				92,536,372.84	92,536,372.84	20,179.00		

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2013年6月30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20,179万元;同时受卓越圣龙委托,宁波利圣汽车零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2013年6月30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1,382,800,040.16元。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

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2013年6月30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70,979.28万元,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15,111.93万元计入“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2013年6月30日,回迁楼项目“存货-开发成本”409,508,195.02元,“预收款项”245,374,765.40元,累计发生费用12,286,022.88元。

2、前期承诺履行情况

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）。

十三、资产负债表日后事项

适用 不适用

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

适用 不适用

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2013年6月30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，出让金合计为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	99.00	100%	9.90	10%	9,226.00	100%	466.25	5.05%
组合小计	99.00	100%	9.90	10%	9,226.00	100%	466.25	5.05%
合计	99.00	--	9.90	--	9,226.00	--	466.25	--

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

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	比例(%)	账面余额		坏账准备	比例(%)
	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	
1至2年	99.00	100%	9.90		99.00	1.07%	9.90	
合计	99.00	--	9.90		9,226.00	--	466.25	

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	1,503,704,540.60	100%			1,069,326,962.00	100%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	1,878.85		93.94	0.05%				
组合小计	1,878.85		93.94	0.05%				
合计	1,503,706,419.45	--	93.94	--	1,069,326,962.00	--		--

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

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
宁波银亿房产	1,283,704,540.60			应收各子公司的往来款，不存在减值损失，故未计提坏账准备
南昌银亿房产	220,000,000.00			应收各子公司的往来款，不存在减值损失，故未计提坏账准备
合计	1,503,704,540.60		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

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	1,878.85	100%	93.94			
合计	1,878.85	--	93.94		--	

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**

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
宁波银亿房产	关联方	1,283,704,540.60	1-2 年	85.37	拆借款
南昌银亿房产	关联方	220,000,000.00	1-2 年	14.63	拆借款
合计	--	1,503,704,540.60	--	100.00	--

(6) 其他应收关联方账款情况

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	1,283,704,540.60	1-2 年	85.37%
南昌银亿房产	关联方	220,000,000.00	1-2 年	14.63%
合计	--	1,503,704,540.60	--	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	在被投资单位表决	在被投资单位持股比例与表	减值准备	本期计提减值	本期现金红利

						比例(%)	权比例(%)	表决权比例不一致的说明		准备	
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%				
合计	--	3,372,294,900.34	3,372,294,900.34		3,372,294,900.34	--	--	--			

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	4,944,132.12	6,657,113.00
合计	4,944,132.12	6,657,113.00
营业成本	1,687,802.09	2,735,021.08

(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	4,944,132.12	1,687,802.09	6,657,113.00	2,735,021.08
合计	4,944,132.12	1,687,802.09	6,657,113.00	2,735,021.08

(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	4,944,132.12	1,687,802.09	6,657,113.00	2,735,021.08
合计	4,944,132.12	1,687,802.09	6,657,113.00	2,735,021.08

(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	4,944,132.12	1,687,802.09	6,657,113.00	2,735,021.08
合计	4,944,132.12	1,687,802.09	6,657,113.00	2,735,021.08

(5) 公司来自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	865,447.20	17.51%
深圳市永恒世纪投资发展有限公司	836,212.00	16.91%
兰月宾馆	198,900.00	4.02%
深圳市维腾商贸有限公司	185,500.00	3.75%
深圳市递四方速递有限公司	184,000.00	3.72%
合计	2,270,059.20	45.91%

5、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	18,490,525.44	5,905,442.14
加：资产减值准备	-362.41	20,066.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,790,312.81	1,777,937.60
无形资产摊销	22,750.02	12,041.68
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）	-345,380.33	86,135.00
财务费用（收益以“-”号填列）	19,357,111.07	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-26,387,449.56	-16,575,394.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-449,036,165.82	-261,767.27
经营活动产生的现金流量净额	-436,108,658.78	-9,035,538.29
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	13,432,177.10	2,054,229.76
减：现金的期初余额	3,226,400.96	12,000,375.05
现金及现金等价物净增加额	10,205,776.14	-9,946,145.29

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	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	1,053,408.04

		估	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、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	-486,987.30	
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）	3,750,000.00	
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	213,372.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,819,563.54	
减：所得税影响额	110,862.29	
少数股东权益影响额（税后）	4,355.18	
合计	541,603.89	--

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

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设专项资金	1,153,542.10	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。

2、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

3、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	5.17%	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.16%	0.23	0.23

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

1)交易性金融资产项目期末数较期初数下降 100.00%（绝对额减少 543.30 万元），主要系子公司镇海银亿购买的证券投资

资基金于本期赎回所致。

2)应收利息项目期末数较期初数增长 104.73% (绝对额增加 862.92 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。

3)应收股利期末数较期初数增长 100.00% (绝对额增加 797.36 万元), 主要系本期宁波中元房产宣告分配股利所致。

4)其他流动资产项目期末数较期初增长 79.25% (绝对额增加 13,852.09 万元), 主要系本期预缴的营业税、土地增值税等增加所致。

5)短期借款项目期末数较期初数增长 62.34% (绝对额增加 42,580.00 万元), 主要系本期短期流动资金借款增加所致。

6)应付账款项目期末数较期初数下降 35.63% (绝对额减少 47,393.22 万元), 主要系本期支付上年度计提工程款所致。

7)应付职工薪酬项目期末数较期初数下降 77.31% (绝对额减少 2,741.59 万元), 本期支付上年度计提年终奖所致。

8)应交税费项目期末数较期初下降 57.61% (绝对额减少 11,583.00 万元), 主要系本期支付上年度计提所得税、土地增值税等所致。

9)应付股利期末数较期初数下降 88.90% (绝对额减少 5,015.00 万元), 主要系本期子公司宁波矮柳置业支付部分上年度计提分利款所致。

(2) 利润表项目

1)营业收入本期数较上年同期数增长 121.78% (绝对额增加 88,097.48 万元), 主要系本期海悦花苑、银亿海悦庭二期、银亿上尚城等项目交付所致。

2)营业成本本期数较上年同期数增长 250.75% (绝对额增加 81,273.72 万元), 主要系本期结算规模增加而结算项目毛利较同期下降综合影响所致。

3)财务费用本期数较上年同期数增长 920.31% (绝对额增加 2,318.91 万元), 主要系本期酒店运营流动借款增加所致。

4)资产减值损失本期数较上年同期数下降 62.74% (绝对额减少 1,285.07 万元), 主要系本期收回应收款项所致。

5)公允价值变动收益本期数较上年同期数下降 100.00% (绝对额减少 7.52 万元), 主要系子公司镇海银亿购买的证券投资基金已于本期赎回所致。

6)投资收益本期数较上年同期数增长 42.65% (绝对额增加 2,942.06 万元), 主要系本期银亿永盛房产、余姚伊顿房产开发项目交付量比上期增加, 导致公司按权益法核算确认的投资收益增加所致。

7)营业外收入本期数较上年同期数下降 86.39% (绝对额减少 2,884.42 万元), 主要系本期政府补助和违约金收入比上期减少所致。

8)所得税费用本期数较上年同期数增长 36.99% (绝对额增加 1,873.16 万元), 主要系本期利润总额增加所致。

第九节 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、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
董事长：熊续强
董事会批准报送日期：2013 年 08 月 28 日