

证券代码: 000981

证券简称: 银亿股份

公告编号: 2014-017



银亿房地产股份有限公司

2013 年年度报告

二〇一四年四月二十二日

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
谢威	董事	个人原因	贾生华

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），送红股 0 股（含税），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	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节 董事会报告	11
第五节 重要事项	30
第六节 股份变动及股东情况.....	40
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	45
第八节 公司治理	51
第九节 内部控制	55
第十节 财务报告	58
第十一节 备查文件目录.....	154

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/银亿股份/上市公司	指	银亿房地产股份有限公司（原名甘肃兰光科技股份有限公司）
兰光经发	指	深圳兰光经济发展公司，公司原控股股东
兰光集团	指	深圳兰光电子集团有限公司，公司原控股股东之控股股东
宁波银亿控股	指	宁波银亿控股有限公司，公司控股股东
银亿集团	指	银亿集团有限公司，公司控股股东之控股股东
宁波银亿房产	指	宁波银亿房地产开发有限公司，公司全资子公司
西部创新投资	指	西部创新投资有限公司，公司全资子公司
宁波银亿建设	指	宁波银亿建设开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银亿置业	指	宁波银亿置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波荣耀置业	指	宁波荣耀置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
镇海银亿房产	指	宁波市镇海银亿房产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银亿世纪投资	指	宁波银亿世纪投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波矮柳置业	指	宁波矮柳置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
象山银亿房产	指	象山银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
舟山银亿房产	指	舟山银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
鲁家峙投资	指	舟山鲁家峙投资发展有限公司，宁波银亿房产控股子公司
玉环银亿房产	指	玉环银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
上海庆安置业	指	上海庆安置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海诚佳置业	指	上海诚佳房地产置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
南京中兆置业	指	南京中兆置业投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南昌银亿房产	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
宁波新城置业	指	宁波银亿新城置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
慈溪恒康投资	指	慈溪恒康投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
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
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
宁波亿彩百货	指	宁波亿彩百货有限公司，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，原公司联营企业
南京银蝶房产	指	南京银蝶房地产开发有限公司，原宁波银亿房产全资子公司
重大资产重组	指	公司向宁波银亿控股有限公司发行股份购买其持有的宁波银亿房地产开发有限公司 100% 的股权
元	指	中华人民共和国法定货币单位"元"

重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	银亿股份	股票代码	000981
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	银亿房地产股份有限公司		
公司的中文简称	银亿股份		
公司的外文名称（如有）	YINYI REAL ESTATE CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	YINYI REAL ESTATE		
公司的法定代表人	熊续强		
注册地址	中国甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩 573 号八楼		
注册地址的邮政编码	730000		
办公地址	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 6 楼		
办公地址的邮政编码	315020		
公司网址	http://www.chinayinyi.cn		
电子信箱	info@chinayinyi.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗瑞华	赵姝
联系地址	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 6 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	0574-87037581	0574-87653687
传真	0574-87653689	0574-87653689
电子信箱	000981@chinayinyi.cn	000981@chinayinyi.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	4,604,869,425.49	3,549,059,875.26	29.75%	4,861,972,144.56
归属于上市公司股东的净利润(元)	635,937,580.98	717,936,361.52	-11.42%	629,254,373.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	591,432,265.74	702,938,893.67	-15.86%	619,307,211.42
经营活动产生的现金流量净额(元)	-30,770,359.18	-476,610,742.15	-	-2,479,363,055.18
基本每股收益(元/股)	0.74	0.84	-11.9%	0.79
稀释每股收益(元/股)	0.74	0.84	-11.9%	0.79
加权平均净资产收益率(%)	15.9%	21.28%	-5.38%	25.81%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	24,013,482,003.04	18,770,674,750.27	27.93%	16,254,956,447.22
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,252,186,183.41	3,731,731,458.69	13.95%	3,018,198,736.19

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	122,818,341.04	4,749,963.39	-453,356.58	
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)	22,203,635.31	10,639,000.00	23,734,000.00	

政府补助除外)				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,344,741.69	1,448,055.32		
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	8,189.63		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		10,000,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,225,376.66	-4,463,691.29	-9,499,029.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	101,152,049.97	7,308,535.04	3,958,773.08	
少数股东权益影响额（税后）	1,697,348.37	75,514.16	-124,321.51	
合计	44,505,315.24	14,997,467.85	9,947,162.47	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设专项资金	3,096,288.61	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年是房地产行业机遇和挑战并重的一年，公司在董事会的正确领导下，积极应对持续调控的宏观环境，以公司持续健康发展为导向，积极开展经营管理活动，通过标准化建设和高周转策略的实施，努力提升运营能力，强化企业管理，取得了较好的业绩，为公司五年发展目标的实现开了好头。公司全年实现营业收入46.05亿元，归属于母公司所有者的净利润6.36亿元，全资子公司银亿房产也实现了上市时承诺的2013年归属于母公司所有者的净利润不低于6.06亿元的利润指标，为公司实施五年发展战略规划奠定了基础。

（一）2013年度公司董事会的主要工作

1、严格规范，认真履行董事会职责

（1）股东大会和董事会召开情况

报告期内，公司共召开2次股东大会会议和15次董事会会议，会议的召集召开符合法定程序，各位董事均能够认真履行职责、积极参加会议，重大经营决策事项和其他重大事项均履行了相关的审批程序。会议主要审议了定期报告、2012年度董事会报告、2012年度总裁工作报告、2012年度财务决算报告、2012年度利润分配预案、2012年度社会责任报告、2012年度内部控制自我评价报告、聘任会计师事务所、聘任高管及对外担保等重要议题。

期间，公司董事会认真执行股东大会的各项决议，督促公司管理层认真落实股东大会的各项工作，公司董事会在履行职责中未超越股东大会授权范围，较好地履行了自身职责。

（2）专业委员会履职情况

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

2、强化治理，提高公司规范运作水准

（1）加强内控建设，完善公司治理

报告期内，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，结合公司的实际情况，不断完善公司治理结构，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，形成了科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证了公司经营活动的健康运行，保障了公司资产的安全。目前公司治理情况符合上市公司规范治理的各项要求，为公司规避经营风险和实现快速健康发展打下了良好基础。

（2）合理分红，重视股东投资回报

公司重视对股东的投资回报，在努力扩大公司经营规模和保持公司稳定盈利能力的情况下，为回馈股东对公司长期以来的支持，让股东分享公司经营成果，公司通过《公司章程》和《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》进一步明确了利润分配政策，完善了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制。报告期内，公司董事会制定了2012年度分红派息方案，进一步体现了回报股东的意识，充分维护了公司股东合法权益。

（3）加强内幕信息管理，提升信息披露水平

报告期内，公司全体董事、监事、高管人员及其他内幕信息知情人员做到了在定期报告和重大事项的编制、审议和披露期间，严守保密义务，未泄露、透漏、传播公司内幕信息，公司无内幕信息知情人违规买卖公司股票的情形发生，无监管处罚记录。同时，公司信息披露的质量进一步提高，确保了公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。

（二）2013年度公司经营发展情况

1、公司经营成果

报告期内，公司董事会和管理层围绕公司经营目标，大力推进标准化体系，以加强集团管控、改进招投标和战略采购、严格绩效考核、推进信息化建设等工作为突破口，加快工程进度、加快销售速度，实现了主营业务持续较快增长。

2013年度，公司实现营业收入460,486.94万元，同比（去年同期354,906.99万元）上涨29.75%；营业利润85,084.38万元，同比（去年同期87,211.63万元）下降2.44%；利润总额97,581.50万元，同比（去年同期88,000.88万元）上涨10.89%；归属于母公司股东的净利润63,593.76万元，同比（去年同期71,793.64万元）下降11.42%；折合每股收益0.74元。因受国家宏观调控影响，交付项目利润率较去年有所下降。

2、报告期内业务发展情况

公司以加快项目去化速度、保证稳定市场业绩、规避市场风险为出发点，进一步创新营销思路，拓宽营销渠道，一是借助外力来提升产品定位能力和营销能力，引进国内领先的销售公司作为合作单位，实现强强联合；二是改变单一营销模式，积极与腾讯网络、新浪乐居合作开展电商销售，拓宽营销渠道；三是注重市场调研，根据不同区域市场总体趋势、市场情况、不同楼盘特性，及时调整营销策略，提升营销能力。

同时，公司坚持深耕区域市场，努力扩大经营规模，增加土地储备，2013年新增加3个项目，即海拉尔北山项目、银亿上府项目和宁穿路项目，合计新增土地面积49.75万平方米，新增建筑面积62.28万平方米。

3、报告期内公司主要项目开发情况

报告期内，公司及子公司在开发和已开发项目共20个，开发建设总面积287.49万平方米，同比增长33.88%，其中在建面积88.39万平方米、新开工面积123.72万平方米、竣工交付面积77.79万平方米，较好地完成了年度各项经营指标。2013年度公司主要项目开发及销售情况如下：

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	开发状况	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	2013年开发情况			2013年度销售情况	
									在建面积 (平方米)	新开工面积 (平方米)	竣工面积 (平方米)	签约面积 (平方米)	签约金额 (万元)
1	江北银亿房产	钰鼎园	宁波	住宅	在开发	48,505	124,565	96,548	124,565			27,359	45,218
2	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业、办公	在开发	43,798	135,666	45,720	70,806		64,860	21,932	51,315
3	银亿筑城房产	上郡(云龙项目)	宁波	住宅	在开发	45,533	136,953	99,824		136,953		24,386	23,537
4	宁波银亿房产	甬江东岸	宁波	住宅、商业、办公	在开发	99,914	350,543	99,449		350,543		35,211	81,007
5	慈溪恒康投资	上府	慈溪	住宅	在开发	59,086	126,560	63,234		126,560		10,802	9,254
6	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	19,930	17,031
7	舟山银亿房产	银亿璞园(鲁家峙E04-01)	舟山	住宅	在开发	69,602	105,475	68,828	105,475			13,087	11,705
8	银亿新城房产	鲁家峙E04-04、05	舟山	住宅	在开发	104,209	149,636	尚未销售	149,636			0	0
9	上海庆安置业	银亿领墅	上海	住宅	在开发	604,49	117,856	60,235	117,856			22,404	108,328
10	上海银亿同进	徐汇铂悦(斜土路)	上海	住宅、商业、办公	已开发	4,773	24,163	20,863		24,163	24,163	11,978	51,048
11	上海诚佳房产	诚品大厦(浦三路)	上海	办公	在开发	12,699	64,308	尚未销售		64,308		0	0
12	沈阳银亿房产	格兰郡(万万城四期)	沈阳	住宅	已开发	106,445	262,759	189,287		262,759		42,182	27,640
13	南昌银亿房产	上尚城一期	南昌	住宅	已开发	184,465	250,976	195,995			216,016	9,480	9,852
14	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	在开发	105,157	251,586	198,867	154,130		97,456	64,845	41,138

15	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	在开发	108,817	202,753	155,543		202,753		145,642	102,164
16	宁波银亿置业	和创大厦	宁波	办公	在开发	5,348	32,162	25,277	32,162			4,868	12,282
17	象山银亿房产	金域华府	象山	住宅	已开发	74,807	162,419	121,598			162,419	34,335	46,003
18	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			0	0
19	银亿永盛房产	晴园二期[注]	宁波	住宅	已开发	43,479	116,050	94,526			116,050	24,406	33,681
20	银亿永茂房产	晴园三期	宁波	住宅	在开放	22,541	69,208	尚未销售		69,208		0	0

注：“晴园二期”系本公司持有30%股权的参股子公司银亿永盛房产所开发的项目。

二、主营业务分析

1、概述

(1) 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。

(2) 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

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。”

截至本报告期末，宁波银亿房产实现并超过了2010年、2011年、2012年、2013年承诺的经营业绩，业绩承诺履行完毕。

(3) 公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

①净利润：全年实现归属于母公司的净利润6.36亿元，完成全年度计划（6.06亿元）的104.95%。

②开发建设情况：全年实际开发建设面积287.49万平方米，完成全年度计划（286.72万平方米）的100.27%。

i 开工：全年实际新开工面积123.72万平方米，占全年度计划新开工面积（124.85万平方米）的99.09%，其中上郡（云龙项目）、甬江东岸、上府、晴园三期、徐汇酩悦（斜土路）、诚品大厦（浦三路）、格兰郡（万万城四期）、上尚城三期八个项目顺利开工。

ii 竣工：全年实际竣工面积77.79万平方米，占全年度计划竣工面积（94.28万平方米）的82.51%，其中海悦庭二期、徐汇酩悦（斜土路）、金域华府、上尚城一期、晴园二期全部竣工，四明广场、上尚城二期部分竣工。

③开盘情况：全年新开盘上郡（云龙项目）、甬江东岸、上府、徐汇酩悦（斜土路）、格兰郡（万万城四期）、上尚城三期、和创大厦七个楼盘。

(4) 公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

项目	本期数	上年同期数
主营业务收入	4,560,682,554.75	3,517,989,546.61
其他业务收入	44,186,870.74	31,070,328.65

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房产销售	4,560,682,554.75	3,517,989,546.61	29.64%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	18,132
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	3.94%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	4,593.00	1.00%
2	客户二	3,700.00	0.80%
3	客户三	3,575.00	0.78%
4	客户四	3,219.00	0.70%
5	客户五	3,045.00	0.66%
合计	--	18,132.00	3.94%

3、成本

单位：元

行业分类	2013 年		2012 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房产销售	2,751,255,016.99	92.7%	1,852,446,022.23	90.79%	48.52%
物业管理	148,446,739.70	5.00%	108,854,273.64	5.34%	36.37%
其他	68,256,599.30	2.30%	79,028,724.82	3.87%	-13.63%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	43,275
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	18.42%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商一	15,633.00	6.65%
2	供应商二	9,816.00	4.18%
3	供应商三	6,020.00	2.56%
4	供应商四	5,972.00	2.54%
5	供应商五	5,833.00	2.48%
合计	--	43,275.00	18.42%

4、费用

单位：万元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)	重大变动原因分析
销售费用	15,744.55	14,713.57	7.01%	-
管理费用	33,830.26	27,990.87	20.86%	-
财务费用	7,195.13	6,451.79	11.52%	-
所得税费用	29,590.98	15,632.59	89.29%	主要系本期利润总额增加导致当期所得税费用增加。

5、研发支出

□ 适用 √ 不适用

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	6,750,587,401.49	4,391,319,315.93	53.73%
经营活动现金流出小计	6,781,357,760.67	4,867,930,058.08	39.31%
经营活动产生的现金流量净额	-30,770,359.18	-476,610,742.15	-
投资活动现金流入小计	819,467,449.03	371,750,363.01	120.43%
投资活动现金流出小计	560,044,476.38	722,756,763.65	-22.51%
投资活动产生的现金流量净额	259,422,972.65	-351,006,400.64	-
筹资活动现金流入小计	12,810,623,820.40	9,685,504,038.49	32.27%
筹资活动现金流出小计	11,565,029,117.47	8,490,387,133.49	36.21%
筹资活动产生的现金流量净额	1,245,594,702.93	1,195,116,905.00	4.22%
现金及现金等价物净增加额	1,474,247,316.40	367,498,743.01	301.16%

(1) 相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

- ①经营活动现金流入小计同比增长 53.73%，主要系销售回款增加所致；
- ②经营活动现金流出小计同比增长 39.31%，主要系新购土地以及支付工程款增加所致；
- ③经营活动产生的现金流量净额同比增长较多，主要系本期销售回款增加所致；
- ④投资活动现金流入小计同比增长 120.43%，主要系本期出售兰光大厦 B、C 座及其他资产所致；
- ⑤投资活动产生的现金流量净额同比增长较多，主要系本期出售兰光大厦 B、C 座及其他资产所致；
- ⑥筹资活动现金流入小计同比增长 32.27%，主要系开发项目借款增加所致；
- ⑦筹资活动现金流出小计同比增长 36.21%，主要系偿还借款增加以及本期分配利润所致；
- ⑧现金及现金等价物净增加额同比增长 301.16%，主要系销售回款增加及出售兰光大厦所致。

(2) 报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-3,077.04 万元，而公司实现的归属母公司所有者的净利润为 63,593.76

万元，二项存在较大差异的原因是：本期公司处于房地产业务发展阶段，土地储备及投入成本增加所致。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房产销售	4,202,159,717.89	2,751,255,016.99	34.53%	32%	48.52%	-9.81%
物业管理	158,202,383.84	148,446,739.70	6.17%	24.59%	36.37%	10.32%
其他	200,320,453.02	68,256,599.30	63.76%	-9.29%	-13.63%	-71.23%
分产品						
房产销售	4,202,159,717.89	2,751,255,016.99	34.53%	32%	48.52%	-9.81%
物业管理	158,202,383.84	148,446,739.70	6.17%	24.59%	36.37%	10.32%
其他	200,320,453.02	68,256,599.30	63.76%	-9.29%	-13.63%	-71.23%
分地区						
江浙	2,872,155,996.77	1,847,545,761.02	35.4%	9.12%	24.76%	-8.1%
江西	1,121,078,604.08	767,300,630.97	31.56%	313.45%	597.93%	-27.9%
东北	137,876,568.92	68,407,350.52	50.39%	-77.46%	-84.64%	23.19%
广东	4,944,132.12	1,576,474.99	68.11%	-64.84%	-61.89%	-2.47%
上海	424,627,252.86	283,128,138.48	33.32%			

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	3,089,610,197.17	12.87%	928,966,610.70	4.95%	7.92%	主要系销售回款增加所致。
应收账款	85,133,300.48	0.35%	46,500,736.66	0.25%	0.1%	主要系尚未收到的按揭款增加所致。
存货	16,257,180,504.42	67.7%	13,457,308,707.11	71.69%	-3.99%	
投资性房地产	791,497,223.60	3.3%	473,974,860.04	2.53%	0.77%	主要系在建工程亿彩百货商场完工转入。

长期股权投资	274,557,402.31	1.14%	339,439,011.01	1.81%	-0.67%	
固定资产	1,287,351,633.67	5.36%	888,364,583.34	4.73%	0.63%	主要系在建工程威斯汀酒店（宴会厅）转入固定资产所致。
在建工程	472,422,976.25	1.97%	925,947,268.93	4.93%	-2.96%	主要系亿彩百货商场、威斯汀酒店（宴会厅）完工转出所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	587,800,000.00	2.45%	683,000,000.00	3.64%	-1.19%	-
长期借款	6,867,783,820.40	28.6%	3,639,030,000.00	19.39%	9.21%	主要为本期借款增加所致。

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	本期购买 金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	5,433,012.00	65,988.00				5,646,384.20	0.00
金融资产小计	5,433,012.00	65,988.00				5,646,384.20	0.00
上述合计	5,433,012.00	65,988.00	0.00	0.00	0.00	5,646,384.20	0.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

1、丰富的房地产开发经验与产品创新能力

作为专业房地产开发企业，公司拥有国家一级房地产开发资质，以宁波为总部，跨区域发展，历经二十年的成功运作，凭借着雄厚的实力和卓越的品质，竣工交付总面积达500多万平方米，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、标准化管理体系与集团化的管控能力

经过多年的摸索与发展，公司逐步实现了前期、设计、成本、运营、营销、工程、售后等各专业线的标准化管理体系，

并导入ERP管理系统，通过信息化手段实现了管理标准化体系在项目开发全过程中的有效实施，构建了集团化管控体系。

3、良好的品牌优势与品牌效应

银亿品牌目前已经在全国建立了一定知名度与行业地位，开发区域涉及上海、南京、南昌、舟山等长三角城市群及沈阳、大庆等环渤海湾城市群等十多个一、二线城市。连续11年上榜中国房地产百强企业，并连续9年名列浙江省住宅产业十大领军企业，已跻身中国房地产界最具成长性的强势品牌行列。

4、初步完成全国性布局，具备较强的可持续发展能力

公司是目前宁波房地产企业中异地开发项目最多的公司，实现了从宁波本土企业向全国性房地产企业的飞跃。公司一直秉持着“关注客户，关爱人生”的开发理念，致力于打造优质、精品、创新的建筑群体，创造和谐美好的人居环境，坚持“立足宁波，跨区域发展”的经营战略，初步完成了区域布局，优化了产品结构和区域分布，以加快产业扩张、加大土地资源储备，努力实现精细化管理为目标，使自身达到规模化开发、社会化融资的具有可持续发展能力的大型房地产公司。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
820,500,000.00	290,000,000.00	182.93%
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（%）
慈溪恒康投资	房地产业	100%
银亿筑城房产	房地产业	100%
银亿永茂房产	房地产业	80%
宁波新城置业	房地产业	65%
舟山银亿新城	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

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
基金	690009	民生纸利回报	5,500,000.00	5,500,000	0.24%	0	0%	0.00	146,384.20	交易性金融资产	
合计			5,500,000.00	5,500,000	--	0	--	0.00	146,384.20	--	--
证券投资审批董事会公			不适用								

告披露日期	
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

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、甬江东岸	424,050,000.00	9,522,123,356.36	2,009,655,592.47	55,088,191.25	475,867,345.24	454,172,481.09
大庆银亿房产	子公司	房地产业	阳光城	50,000,000.00	268,770,780.33	156,724,719.32	85,079,729.23	89,014,034.69	84,629,591.13
南京中兆置业	子公司	房地产业	金陵尚府	350,000,000.00	1,014,841,178.38	624,182,654.17	12,011,198.00	241,650,671.21	221,687,845.61
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	910,800,883.26	668,801,311.64	654,239,981.83	88,779,104.89	66,201,792.54
象山银亿房产	子公司	房地产业	世纪花园、金域华府、丹府一品	300,000,000.00	1,734,210,897.54	455,216,942.26	891,828,406.00	115,118,143.42	72,949,442.65
银亿世纪投资	子公司	房地产业	海德花苑	50,000,000.00	703,539,753.50	72,664,513.42	268,961,150.86	8,326,573.80	4,599,899.40
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	3,045,255,551.93	353,612,274.38	515,542,952.00	107,465,019.93	78,440,438.27
江北银亿房产	子公司	房地产业	钰鼎园	900,000,000.00	2,282,438,634.04	784,855,225.51	563,000.00	-17,704,966.94	-20,872,296.35
上海银亿同进	子公司	房地产业	银亿徐汇铂悦	80,000,000.00	815,099,162.71	159,126,199.95	424,627,252.86	108,661,162.04	81,142,127.87
余姚银	子公	房地	四明广场	540,000,000.00	2,111,852,923.68	485,699,439.13		-56,531,084.46	-45,754,220.04

亿房产	司	产业							
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	80,551,602.53	63,277,659.01	52,914,897.58	44,094,970.35	39,464,570.67
南昌银亿房产	子公司	房地产业	银亿上尚城	330,000,000.00	3,408,310,294.07	476,169,516.24	1,118,662,021.00	194,644,616.43	145,306,589.62
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	1,221,290,083.26	651,192,935.72	1,192,000.00	191,408,685.38	192,139,374.04
宁波银亿建设	子公司	房地产业	时代广场、上上城	50,000,000.00	959,101,673.30	372,468,643.40	4,744,755.00	52,996,538.88	52,851,794.12
沈阳银亿房产	子公司	房地产业	银亿万万城	208,000,000.00	2,006,754,904.36	134,033,300.56	41,704,597.03	-26,761,152.31	-10,523,892.01
宁波矮柳置业	子公司	房地产业	东方商务中心	145,662,331.00	354,217,874.38	189,434,963.37	131,509,550.00	20,224,119.15	15,041,211.15
宁波荣耀置业	子公司	房地产业	环球中心	800,000,000.00	2,139,043,442.09	668,143,319.09	148,846,926.47	-60,076,288.70	-72,170,037.30
银亿永盛房产	参股公司	房地产业	晴园一期、二期	400,000,000.00	930,121,267.00	495,856,772.10	1,137,953,884.00	322,213,717.09	242,620,319.40
余姚伊顿房产	参股公司	房地产业	伊顿国际城	100,000,000.00	621,286,389.28	202,020,913.48	211,056,608.00	71,587,752.96	50,908,997.67

主要子公司、参股公司情况说明

- ①象山银亿房产本期营业收入较上年同期增幅较大，主要系本期金域华府项目交房达到收入确认条件所致；
- ②上海银亿同进本期营业收入较上年同期增幅较大，系本期银亿徐汇铂悦项目交房达到收入确认条件所致；
- ③南昌银亿房产本期营业收入较上年同期增幅较大，主要系本期银亿上尚城二期项目项目交房达到收入确认条件所致；
- ④舟山银亿房产本期营业收入较上年同期增幅较大，主要系本期银亿海悦庭二期项目交房达到收入确认条件所致；
- ⑤银亿永盛房产本期营业收入较上年同期增幅较大，主要系晴园二期项目交房达到收入确认条件所致；
- ⑥沈阳银亿房产本期营业收入较上年同期减幅较大，系银亿万万城项目尾盘交付减少所致；
- ⑦银亿世纪投资本期营业收入较上年同期减幅较大，系海德花苑项目尾盘交付减少所致；
- ⑧宁波荣耀置业本期营业收入较上年同期减幅较大，系环球中心项目尾盘交付减少所致；
- ⑨余姚伊顿房产本期营业收入较上年同期减幅较大，系伊顿国际城项目尾盘交付减少所致。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
慈溪恒康投资	拟开发上府项目	新设	前期经营，尚未产生效益
宁波新城置业	拟开发宁穿路项目	新设	前期经营，尚未产生效益
南京银嵘房产	-	出售	本期产生损益为 1,225.96 万元

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
银亿上尚城	332,892	59,251.88	164,654.09	49.46%
和创大厦(原和义大厦)	39,100.04	5,406.26	28,413.47	72.67%
银亿海悦庭二期	48,000	10,855.43	45,984.93	95.8%
银亿璞园(鲁家峙 E04-01 地块)	71,800	21,371.63	57,446.78	80.01%
鲁家峙 E04-04/E04-05 地块	103,000	15,144.29	59,349.22	57.62%
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块		24,283.06	202,403.61	
永丰路 35 号地块	11,500	83.89	5,215.79	45.35%
银亿诚品大厦	93,596.25	2,047.14	41,956.35	44.83%
钰鼎园	160,000	15,704.5	137,348.48	85.84%
银亿领墅	173,460.74	38,863.66	172,148.76	99.24%
银亿万万城(六期)		1,976.37	15,205.97	
银亿万万城(五期)		4,240.37	32,633.96	
格兰郡(银亿万万城四期)	110,605	28,212.02	56,759	51.32%
德郡(银亿万万城三期 A)	4,161.05	450.99	3,440.55	82.68%
馨阳明都(银亿万万城二期)	45,000	7,361	42,307.52	94.02%
金域华府	108,110.64	28,822.89	115,102.47	100%
丹府一品 (潘家桥)	132,450	8,585	60,249.52	45.49%
四明广场	114,266.73	22,301.69	105,492.11	92.32%
甬江东岸	393,038	138,013.97	237,885.5	60.52%
银亿上郡 (云龙镇镇区 6 号居住地块)	68,425	14,623.18	34,854.81	50.94%
银亿徐汇酩悦	65,068.76	17,617.91	67,224.17	100%
晴园三期	48,674.42	16,458.78	16,458.78	33.81%
银亿上府	26,123.42	39,071.85	39,071.85	
银亿海拉尔北山 CDEF 地块		44,817.91	44,817.91	
宁穿路 A5-14#地块		17,740.13	17,740.13	
合计	2,149,272.05	583,305.8	1,804,165.73	--

注：项目进度均指截止到2013年12月31日的项目开发进度情况。

七、2014 年 1-3 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

八、公司控制的特殊目的主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）所处行业发展趋势和竞争格局

2014 年世界经济将延续缓慢复苏的态势，国内经济稳中向好的基础有待稳固，经济下行的压力依然存在。在 2014 年及未来一段时间内，房地产的宏观调控政策仍将延续，房价高位和通胀压力会给开发商的市场销售、资金链带来压力，特别是住房“双轨制”不断向纵深推进，房地产开发企业的政策环境、竞争格局、投资预期也会发生较大变化，最终必定会加剧企业分化，房地产市场还将继续呈现“强者越强，弱者越弱”的两极分化发展格局，直至完成房地产行业的洗牌。然而，从长期来看，由于中国高速城市化的方向没有改变，城市住宅总体供应趋紧的状况没有改变，人民币和资本品升值的预期没有改变。因此，公司既要面对宏观形势的困难有充分估计，又要坚定做强主业，保持对企业发展的乐观信心，充分发挥公司近二十年发展所积累的经验 and 实力优势，向标杆企业学习，改革创新，努力建立一支与银亿发展和文化相适应的优秀团队，建立一个能推进公司快速发展的运营管理体系，营造一个满意度较高的公众公司形象。

公司董事会认为，2014 年是公司非常重要的一年，面对生存和发展的挑战，加快房地产企业转型升级势在必行，公司必须在保持经营业绩较快增长的同时，积极探索新的商业模式和新的利润增长点，实现企业持续健康和快速发展。

（二）2014 年公司经营目标和工作措施

1、经营目标

2014 年公司经营发展将继续围绕加快开发速度、加快销售速度、加快资金周转、完善标准化建设、提升企业品牌等方面展开工作，实现高效运营。2014 年公司计划总体开发建设面积 269.26 万平方米，其中：在建面积 128.42 万平方米、计划新开工面积 59.56 万平方米、计划竣工面积 81.28 万平方米，主要项目开发计划见下表：

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	2014 年 在建面积 (平方米)	2014 年计划 新开工面积 (平方米)	2014 年计划 竣工面积 (平方米)
1	银亿永茂房产	晴园三期	宁波	住宅	22,541	69,208	69,208		
2	江北银亿房产	钰鼎园	宁波	住宅	48,505	124,565			124,565
3	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业、 办公	43,798	135,666			70,806
4	银亿筑城房产	上郡	宁波	住宅	45,533	136,953			136,953
5	宁波银亿房产	东岸	宁波	住宅、 商业、 办公	99,914	350,543	350,543		
6	慈溪恒康投资	上府	慈溪	住宅	59,086	126,560	126,560		
7	宁波银亿房产	永丰路项目	宁波	住宅	5,623	4,608		4,608	
8	-	洞桥项目	宁波	住宅	46,646	77,357		77,357	
9	-	富田项目	宁波	住宅、 商业、 办公	65,013	208,696		208,696	
10	宁波银亿房产	姚隘路项目	宁波	办公、	27,000	99,134		99,134	

				商业					
11	舟山银亿房产	E04-01	舟山	住宅	69,602	105,475			105,475
12	舟山新城房产	E04-04、05	舟山	住宅	104,209	149,636	149,636		
13	沈阳银亿房产	万万城四期 (格兰郡)	沈阳	住宅	106,445		262,759		
14	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	105,157	251,586			154,130
15	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	108,817	202,753	131,926		70,827
16	南昌银亿房产	上尚城四期	南昌	住宅	115,599	205,826		205,826	
17	上海庆安置业	领墅	上海	住宅	60,449	117,856			117,856
18	上海诚佳房产	诚品大厦	上海	商业	12,699	64,308	64,308		
19	宁波银亿置业	和创大厦	宁波	办公	5,348	32,162			32,162
20	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	104,652	129,290	129,290		

2、主要工作措施

为顺利实现 2014 年的经营目标，应重点做好以下工作：

(1) 加快开发速度，努力缩短项目开发时间。2014 年公司要以计划管理为指引，以标准化建设为手段，以项目绩效管理为推力，以信息化管理为平台，形成高速高效的运营体系，加快项目开发速度，缩短项目建设时间。

(2) 加快楼盘销售。公司要进一步创新营销模式，创新营销思路，采取多样化的销售方法，营造“快速开发、快速销售”的经营模式，争取完成年度销售计划。同时，要进一步提高商业地产和酒店的管理水平和运行能力，搞好自营商业业态管理，深化品牌战略联盟合作，提高商业物业的经济效益。

(3) 提升品牌竞争力。公司要进一步树立“质量第一”的思想，在不断强化标准化应用的基础上，加强工程质量管控，通过全面建立工程质量管理体系和施工过程质量全面管控，加强全过程的质量监督控制，管好风险控制点，落实工程巡查制度，提高工程质量，维护和提升银亿品牌，多方位提高公司的产品竞争力，提高企业开发效益。

(4) 深耕市场，优化资源，提高资金的驱动效应。公司要贯彻“区域聚焦”的战略，坚持深耕现有区域，整合优质资源，精心筛选项目，提升产品在刚需市场的竞争力，实现项目的快速周转与快速销售。要通过优化银行贷款结构，创新项目融资方式与拓展项目融资渠道等方式，降低融资成本，改善资金结构。

(5) 进一步完善标准化体系建设。公司要继续以标准化管理为先导，大力推进标准化产品开发，进一步完善快速开发、快速周转模式，通过内部管理体系标准化强化公司各部门之间的协同和配合，实现资金快速周转和公司高效运营。一是要通过推进权责标准、制度流程标准、运营管理和绩效管理标准的“三要素”管理标准化，加快企业管理体系建设；二是要把提高服务质量和客户满意度作为服务标准化建设重点，提升公司品牌价值；三是要实现设计标准化、管理标准化、服务标准化的有效协同和推进，提高整个公司的运营水平。

(6) 努力打造符合银亿价值观的员工队伍。今年公司一是要继续完善具有吸引力的人才引进政策，争取引进一批高素质的人才；二是要通过内部培养的方法，在现有员工中发现和培养一批适合公司要求的人才，满足公司发展需求；三是要有计划地在高等院校招收一批专业对口的优秀应届毕业生，建立优秀员工和后备干部的培养体系；四是要以“人企合一”为目标进一步加强企业文化建设，营造强烈的建功立业的气氛和团结和谐的工作环境，建设一支有相同价值观的管理层团队和员工队伍，促进公司更好更快的发展。

(7) 加强团队建设特别是公司管理层的建设。目前公司经营管理团队整体能力还需要进一步提升。公司要下决心抓好团队建设特别是管理层的建设，一是进一步组织管理层通过加强学习提高实际工作能力，更好地担当起企业经营管理的重任；二是管理层要切实改变工作作风，要深入一线及时有效地解决工作中出现的实际问题；三是要重视各级管理班子的建设，配强配好各城市公司的管理班子成员；四是要发挥干部任用的导向作用，建立后备干部制度，从人才方面保证企业持续健康发展。

(8) 建立以业绩为导向的激励体系和绩效考评机制,完善考评手段,做好对管理层和项目运营的考核。对管理层要以年度经营指标为主要内容,结合内部管理及团队建设、工程质量、产品标准化建设等工作指标实施全面的考核,最终将班子薪酬与年终业绩挂钩,有奖有罚,进一步激发公司管理层工作积极性和创造性。同时完善对各城市公司的绩效管理,实施包括年度考核和项目激励在内的各种激励手段,提高各城市公司运营效率,确保各公司完成开发任务和各项经营管理指标。

(9) 进一步加强集团管控。要严格按照企业内部控制基本规范的要求,以上市公司的内控运行标准为指引,不断完善公司治理架构和内部控制制度,实现内部控制覆盖公司运营的各个层面和各个环节,建立起符合集团管控要求的内控体系,控制经营风险,提高公司的经营效益。

(10) 进一步做好信息披露和投资者关系管理。在合规履行信息披露义务的同时,积极促进公司业绩与市值的同步增长,创造良好的投资者关系氛围和企业形象。一是公司管理层要全面掌握公司的各方面情况,积极履行在信息披露事务中应尽的职责,及时、准确、完整、有效地披露可能对投资者投资决策相关的信息;二是积极做好与市值、媒体、机构投资者及中小股东等有关的各项工作,积极推进与市场、机构的沟通与交流,做好预期管理,维护好公司市值。

(三) 公司可能面临的风险

目前公司可能面临的风险和经营中可能存在的困难主要集中在:近年来国家通过多种手段对房地产市场进行调控,随着调控的持续深入,房地产行业的竞争会更加激烈,房地产公司经营分化情况将更加明显,客观上加大了公司的经营难度;同时,由于房地产项目开发涉及环节多、开发周期长、投资规模大等原因,在现阶段复杂多变的市场环境下,项目开发存在一定的运营风险及盈利风险。

针对上述风险,公司采取的对策:一是密切关注房地产市场形势变化,积极应对外部环境带来的不确定性因素;二是练好内功,重点围绕计划运营和工程管理标准化体系的贯彻落实,持续提升综合运营管控能力,实现从前期、设计、成本、营销、工程到售后的全方位集团化运营管控;三是创新营销手段,严格控制成本,加快周转,提高资金使用效率。

十、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

十一、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

十三、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

(一) 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

1、因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

本期子公司宁波银亿房产出资设立宁波新城置业,于2013年8月23日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330200000088155的《企业法人营业执照》。该公司注册资本8,000万元,宁波银亿房产出资5,200万元,占其注册资本的65%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

2、因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据子公司宁波银亿房产与宋佰春、宋家辉于2013年8月31日签订的《股权转让协议书》,本公司分别以1,034万元、846万元受让该二人持有的慈溪恒康投资55%和45%的股权。子公司宁波银亿房产已于2013年10月12日支付股权转让款合计为1,880万元,并办理了相应的财产权交接手续,故自2013年10月起将其纳入合并财务报表范围。

(二) 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

1、出售股权而减少子公司的情况说明

根据子公司宁波银亿房产与马道军签订的《股权转让协议》，宁波银亿房产以 2,000 万元将所持有的南京银嵘房产 100% 股权转让给马道军。本公司已于 2013 年 12 月 30 日收到该项股权转让款，并办理了相应的财产权交接手续，故自 2013 年 12 月 31 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

十四、公司利润分配及分红派息情况

1、报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

为进一步增强公司现金分红的透明度，便于投资者形成稳定的回报预期，完善并切实履行现金分红分配政策，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）和甘肃证监局《关于转发〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉》（甘证监发字[2012]66 号）等相关文件的精神以及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，公司于 2012 年 8 月已对《公司章程》中“公司利润分配政策”条款进行修订，进一步明确了公司的利润分配政策，同时制定了《银亿房地产股份有限公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》。

报告期内，公司制定了 2012 年度利润分配方案：以现有总股本 859,005,200 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.11 元（含税），派发现金红利总额为 95,349,577.20 元。本利润分配预案方案符合公司章程等的相关规定，并于 2013 年 7 月 4 日实施了该方案，详情请见公司于 2013 年 6 月 28 日在《证券时报》和巨潮资讯网站上披露的《2012 年年度权益分派实施公告》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

年度	利润分配预案或方案
2013 年	以现有总股本 859,005,200 股为基数，每 10 股拟派送人民币 1.20 元（含税）现金股息，合计 103,080,624 元，剩余 195,046,745.09 元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。
2012 年	以现有总股本 859,005,200 股为基数，每 10 股拟派送人民币 1.11 元（含税）现金股息，合计 95,349,577.20 元，剩余 603,060.05 元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。
2011 年	因母公司未分配利润为负，故根据公司实际情况，2011 年公司未分配利润全部用于弥补以前年度亏损，本年度不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本方案。

3、公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）

2013 年	103,080,624.00	635,937,580.98	16.21%
2012 年	95,349,577.20	717,936,361.52	13.28%
2011 年	0.00	629,254,373.89	0%

4、公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.20
分配预案的股本基数 (股)	859,005,200
现金分红总额 (元) (含税)	103,080,624.00
可分配利润 (元)	298,127,369.09
现金分红占利润分配总额的比例 (%)	100%
现金分红政策:	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 公司 2013 年度合并报表中实现归属于母公司股东的净利润 635,937,580.98 元, 按母公司口径实现的净利润 330,582,565.59 元, 提取 10%法定盈余公积金 33,058,256.56 元,加上上年未分配利润 95,952,637.25 元, 减去已发放的 2012 年度分红现金股息 95,349,577.19 元, 本年度可供股东分配的利润是 298,127,369.09 元。</p> <p>公司在制定现金股利分配政策时, 一方面充分考虑公司现阶段的经营状况及未来的发展战略, 继续扩大经营规模, 适时扩大土地储备; 另一方面, 根据《银亿房地产股份有限公司未来三年(2012-2014 年) 股东回报规划》的要求, 切实履行分红分配政策, 保护投资者利益。经综合考虑公司行业特点、经营现状及发展战略, 公司拟定如下利润分配方案: 以现有总股本 859,005,200 股为基数, 每 10 股派送人民币 1.20 元(含税) 现金股息, 合计 103,080,624 元, 剩余 195,046,745.09 元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。</p>	

十六、社会责任情况

2013年, 公司在股东权益保护、职工保护、客户服务、环境保护、公益事业等社会责任方面做了一定的工作, 加强生态保护、维护社会安全、实现可持续发展等, 得到了社会各界不同程度的认可和好评, 坚定了“努力把公司打造成具有品牌优势且值得尊敬的房地产开发商”的信心。详情请见公司于2014年4月22日在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的《2013年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、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	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司业绩、年报披露时间等事宜。
2013年05月23日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司资产出售等事宜。
2013年07月11日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司股本、股份发行等事宜。
2013年10月28日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司业绩、股价等事宜。
2013年11月21日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司诉讼、资产出售等事宜。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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,宁波银房产亿与五洲星公司签订《合作协议书》。因五洲星公司未按照协议书履行相应义务,宁波银房产于2012年5月28日向宁波市中级法院起诉,请求判令解除与五洲星公司签订的《合作协议书》,并要求判令五洲星双倍返还履约定金人民币壹亿元。	10,000	否	2012年5月30日,浙江宁波市中级人民法院依法决定立案审理,经宁波银房产申请,浙江省宁波市中级人民法院依法裁定,冻结五洲星集团金额为1亿元银行存款或者查封、扣押其相应价值的财产。后因五洲星集团迫切要求解除对法院查封资产的保全,由案外人新疆华山恒达房地产开发有限公司以其账户内的存款1亿元自愿为五洲星集团提供了担保,并由法院采取冻结措施。 宁波银房产后又收到浙江省宁波市中级人民法院发出的《民事裁定书》[(2012)浙甬民二初字第6-5号],因涉嫌刑事案件,故本案目前中止诉讼。	宁波银房产已经支付的5,000万元定金基本可以由五洲星集团被保全资产抵偿,发生损失的可能性很小。如本案得以胜诉并取得相关款项,公司将按实际情况进行相应的会计处理。 公司已对上述应收款项计提相应减值准备,中止诉讼对公司本期利润基本无影响。	中止诉讼,一审尚未审结。 (根据刑事优先的原则,待刑事案件结案后将继续审理本案。)	2012年06月22日	《重大诉讼公告》(公告编号2012-030)、《重大诉讼中止公告》(公告编号2013-046)、《重大诉讼进展公告》(公告编号2013-049)

二、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。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

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	有利于公司经营发展	-472.09 万元	-0.69%	否	-	-	-
宁波银亿房产	慈溪恒康投资 100% 股权	1,880	已完成	有利于公司经营发展	-154.55 万元	-0.23%	否	-	-	-

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	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	位于公司名下的深圳市福田区振华路桑达工业小区 301 号	2013 年 03 月 15 日	53,000	2,022.20[注]	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	2.97%	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	是	是	2013 年 04 月 03 日	《关于处置资产暨关联交易

公司 (以下简称“兰光集团”)	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				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。				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。				的公告》(公告编号 2013-004)
马道军	南京银蝶房产 100% 股权	2013 年 12 月 30 日	2,000	1,225.96	对本期净利润有一定积极影响	1.84%	评估价	否	-	是	是	-	-

注: 处置时该等资产在合并报表反映的账面价值和交易过程产生的由本公司承担的税费及相关费用合计为 208,726,873.06 元, 转销的商誉为 301,051,145.59 元, 该等资产的处置净收益为 20,221,981.35 元。

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	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	7,437.1	47,797.28	47,797.28	53,000	银行转账	2,022.20	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（如有）	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。

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	519,668.49	0
			拆借资金	否	70,386.05	493,631	44,348.56

5、其他重大关联交易

适用 不适用

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）

鲁家峙投资	2012年09月18日	70,000	2012年09月19日	70,000	抵押	2年	否	否
鲁家峙投资	2013年01月09日	3,000	2013年01月09日		连带责任保证	6个月	是	否
江北银亿房产	2013年08月28日	32,000	2013年08月28日	32,000	抵押	2年	否	否
大庆银亿物业	2013年06月15日	5,000	2013年06月15日	5,000	抵押	1年	否	否
南昌银亿房产	2013年06月15日	47,000	2013年06月18日	47,000	抵押	2年	否	否
上海诚佳置业	2013年11月02日	41,000	2013年11月02日	12,000	连带责任保证	5年	否	否
舟山银亿房产	2013年09月06日	23,000	2013年09月06日	23,000	抵押	2年	否	否
鲁家峙投资	2013年07月03日	3,000	2013年07月03日		连带责任保证	6个月	是	否
宁波银策销代	2013年06月15日	6,000	2013年06月15日	6,000	抵押	3年	否	否
象山银亿房产	2013年05月09日	45,000	2013年05月09日	45,000	抵押	2年	否	否
海尚酒店投资	2013年04月23日	20,000	2013年04月23日	18,000	连带责任保证	5年	否	否
上海庆安置业	2013年11月26日	54495	2013年11月28日	54,495	连带责任保证	9-17个月	否	否
宁波卓越圣龙 工业技术有限 公司	2013年12月19日	60,000	2013年12月19日	34,999	抵押	3年	否	否
舟山银亿房产	2013年12月25日	8,000	2013年12月25日	8,000	抵押	1年	否	否
上海银亿同进、 上海庆安置业	2013年12月11日	43,900	2013年12月11日	43,900	质押	2年	否	否
南京中兆置业	2013年04月27日	20,000	未执行		抵押		否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			411,395	报告期内对外担保实际 发生额合计(A2)				337,394
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			481,395	报告期末实际对外担保 余额合计(A4)				399,394
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)
宁波荣耀置业	2013年06月15日	55,000	2013年06月21日	53,000	连带责任保证	4年	否	否
南昌银亿房产	2013年06月15日	47,000	2013年06月18日	47,000	连带责任保证	2年	否	否
舟山银亿房产	2013年09月06日	23,000	2013年09月06日	23,000	连带责任保证	2年	否	否
银亿永茂房产	2013年09月06日	10,500	2013年09月06日	10,500	连带责任保证	3年	否	否
海尚酒店投资	2013年04月23日	20,000	2013年04月23日	18,000	连带责任保证	5年	否	否
舟山银亿房产	2013年12月25日	8,000	2013年12月25日	8,000	连带责任保证	1年	否	否
上海银亿同进、 上海庆安置业	2013年12月11日	43,900	2013年12月11日	43,900	连带责任保证	2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计			207,400	报告期内对子公司担保				207,400

(B1)		实际发生额合计 (B2)	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	207,400	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	203,400
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	476,895	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	402,894
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	546,895	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	462,894
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)		108.86%	
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)		396,394	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		250,284.69	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		646,678.69	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		不适用	

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、承诺事项履行情况

1、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	承诺时间	承诺期限	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	2009 年	所持非流通股股份获得上市流通权之日起 36 个月内、新增股份自上市公司股票恢复上市交易之日起 36 个	正在严格按承诺事项履行相关承诺

		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。		月（约 2014 年 8 月 26 日）	
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。	2009 年	持续承诺	正在严格按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。	2009 年	持续承诺	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	2010 年 4 月 1 日、2011 年 4 月 7 日	2010-2013 年度	对 2010-2013 年度的业绩承诺已全部按承诺履行完毕。

		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。			
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。	2010 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
银亿集团		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。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
宁波银亿控股和熊续强先生		关于同业竞争的承诺：为了根本上避免公司控股股东银亿控股及实际控制人熊续强侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，银亿控股及熊续强作出以下承诺：“（1）本人控制的其他企业及关联企业将不以任何方式（包括但不限于自营、合资或联营）从事与兰光科技构成竞争的业务，参与或入股任何可能与兰光科技所从事业务构成竞争的业务。（2）未来如有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与兰光科技所从事的业务构成竞争的业务，将把上述商业机会通知兰光科技，由兰光科技自行决定是否从事、参与或入股该等业务事宜。”上述承诺之履行将避免银亿控股及实际控制人熊续强与上市公司潜在同业竞争情况。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
宁波银亿控股和熊续强先生		关于减少和规范关联交易的承诺：本次交易完成后，为了避免或减少将来可能产生的关联交易，公司控股股东银亿控股及实际控制人熊续强承诺：“1、本人及本人控制的其他企业将严格按照《公司法》等现行法律、法规、规范性文件以及兰光科技《公司章程》的有关规定行使股东权利；2、在股东大会涉及关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；3、杜绝一切非法占用兰光科技的资金、资产的行为；4、在任何情况下，不要求兰光科技向本人控制的其他企业提供任何形式的担保；5、若本人控制的其他企业与兰光科技发生必要之关联交易，将严格遵循市场原则和公平、公正、公开的原则，按照兰光科技《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规范性文件规定，遵循审议程序、履行信息披露义务，从制度上保证兰光科技的利益不受损害，保证不发生通过关联交易损害兰光科技广大中小股东权益的情况。”上述承诺之履行将规范银亿控股及实际控制人熊续强与上市公司潜在关联交易情况。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
宁波银亿控股和熊续强先生		关于公司治理的承诺：为维护兰光科技本次交易完成后的资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，银亿控股和熊续强特承诺如下：1、保证依照《中华人民共和国公司法》、兰光科技《公司章程》的有关规定以及中国证监会、深圳证券交易所的相关法律法规履行股东权利义务。2、保证	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

		不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东和董事权利以外的任何方式干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。3、保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。			
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				

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
宁波银亿房产	2010年01月01日	2013年12月31日	60,600.20	62,162.94	不适用	2011-05-12	《甘肃兰光科技股份有限公司收购报告书（修订稿）》（巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn）

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	155
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	卢娅萍、张晓平

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

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

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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

十五、公司子公司重要事项

1、报告期内，公司子公司呼伦贝尔银亿以42,668万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。

2、报告期内，公司子公司宁波银亿新城以31,586万元价格竞得宁穿路项目地块，该地块位于江东区宁穿路区块最东端、东至世纪大道、北至姚隘路、南临后塘河、西至规划道路，土地性质为商务金融、批发零售，土地面积为27,052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。

4、报告期内，公司子公司宁波银亿房产1,880万元的价格收购慈溪恒康投资100%股权，收购完成后，宁波银亿房产持有慈溪恒康投资100%股权。截至本报告期末，已完成工商变更手续。

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	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%				-7,517,568	-7,517,568	768,924,118	89.51%
2、国有法人持股	900,000	0.1%				0	0	900,000	0.1%
3、其他内资持股	775,541,686	90.28%				-7,517,568	-7,517,568	768,024,118	89.41%
其中：境内法人持股	775,541,686	90.28%				-7,517,568	-7,517,568	768,024,118	89.41%
二、无限售条件股份	82,563,514	9.61%				7,517,568	7,517,568	90,081,082	10.49%
1、人民币普通股	82,563,514	9.61%				7,517,568	7,517,568	90,081,082	10.49%
三、股份总数	859,005,200	100%				0	0	859,005,200	100%

（1）股份变动的原因

2013年9月13日，公司第二批限售股份解禁，本次可上市流通股份的数量为7,517,568股，占公司股份总数的0.87%。

（2）股份变动的批准情况

适用 不适用

（3）股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

（5）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

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

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

前三年历次证券发行情况的说明

2011年5月11日，本公司发行股份购买资产暨关联交易获得中国证监会《关于核准甘肃兰光科技股份有限公司向宁波银

亿控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]680号）核准；中国证监会以《关于核准宁波银亿控股有限公司公告甘肃兰光科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]681号）核准豁免宁波银亿控股应履行的要约收购义务。根据上述文件，中国证监会核准兰光科技以4.75元/股向宁波银亿控股发行698,005,200股股份购买相关资产；核准豁免宁波银亿控股因协议收购本公司81,100,000股股份、以资产认购本公司本次发行股份而持有上市公司698,005,200股股份，导致合计持有本公司768,145,740股股份（未考虑股权分置改革方案中代送股份），约占上市公司总股本的89.42%而应履行的要约收购义务。

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

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

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

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

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		10,981		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		12,426		
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
宁波银亿控股有限公司	境内非国有法人	89.41%	768,024,118	0	768,024,118	0	无质押或冻结	
深圳市禄聚源贸易有限公司	境内非国有法人	1.63%	14,001,329	-1,566,239	0	14,001,329		
北京科力新技术发展总公司	国有法人	0.6%	5,189,089	0	0	5,189,089		
曾钦桂	境内自然人	0.37%	3,213,944	3,213,944	0	3,213,944		
曾尾妹	境内自然人	0.25%	2,139,998	2,139,998	0	2,139,998		
张亚萍	境内自然人	0.18%	1,568,100	242,800	0	1,568,100		
陆洁珍	境内自然人	0.18%	1,523,300	243,300	0	1,523,300		

平安信托有限责任公司-睿富二号	其他	0.14%	1,200,000	60,000	0	1,200,000		
王士存	境内自然人	0.13%	1,120,139	0	0	1,120,139		
赵广辉	境内自然人	0.13%	1,100,257	1,100,257	0	1,100,257		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)		不适用						
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	14,001,329	人民币普通股	14,001,329					
北京科力新技术发展总公司	5,189,089	人民币普通股	5,189,089					
曾钦桂	3,213,944	人民币普通股	3,213,944					
曾尾妹	2,139,998	人民币普通股	2,139,998					
张亚萍	1,568,100	人民币普通股	1,568,100					
陆洁珍	1,523,300	人民币普通股	1,523,300					
平安信托有限责任公司-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					
赵广辉	1,100,257	人民币普通股	1,100,257					
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。							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)	公司第十大股东赵广辉先生通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 1,100,257 股股份。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

公司股东曹洪波先生通过中国银河证券股份有限公司约定购回专用账户持有公司约定购回股份数量为 785,100 股。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
--------	-------------	------	--------	------	--------

宁波银亿控股有限公司	张明海	2004 年 02 月 23 日	75885835-0	51386 万元	实业投资；普通货物仓储；机械设备出租；普通货物装卸；搬运服务；保洁服务
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	银亿控股成立近十年来，坚持实行多元化的发展战略，逐步形成了房地产开发产业、资本投资、劳务服务等多个平台并重的产业布局。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

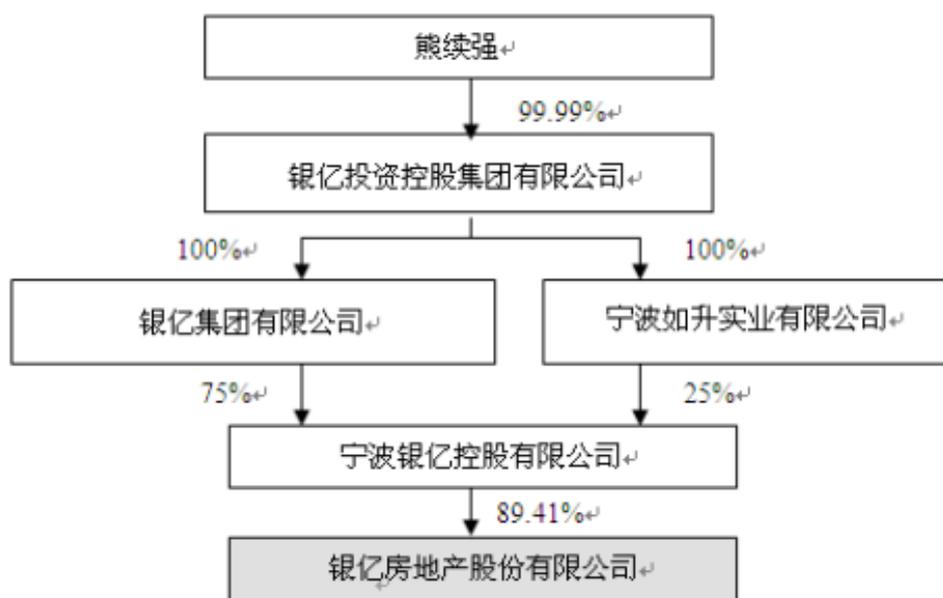
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
熊续强	中国香港	否
最近 5 年内的职业及职务	2000 年 12 月至今一直担任银亿集团有限公司董事长、总裁，2005 年 5 月至今一直担任宁波如升实业有限公司董事，2011 年 7 月至今担任本公司董事长，同时还兼任宁波市企业联合会、宁波市企业家协会、宁波市工业经济联合会常务副会长，宁波市慈善总会荣誉会长，宁波市工商联副主席，宁波市商会副会长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

二、任职情况

(一) 公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、董事（8人）

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

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

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

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

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

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

贾生华先生：男，1962年出生，博士研究生，教授，博士生导师，中国国籍，无境外居留权。曾任西北农业大学农业经济系教师，浙江大学管理学院教师、教授、工商管理系主任、MBA教育中心主任、副院长，百大集团、广宇集团的独立董事。现任本公司独立董事，浙江大学社会科学学部副主任，浙江大学房地产研究中心主任，浙江大学企业投资研究所所长，中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委员会成员，浙江省房地产业协会房地产研究分会常务会长，浙江省高级经济师协会建筑与房地产专业委员会主任，绿城中国控股有限公司、浙江中大集团股份有限公司、荣安房地产股份有限公司独立董事。

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

2、监事（5人）

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

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

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

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

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

3、高级管理人员（8人）

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

方宇女士：本公司执行总裁，详见董事简历。

孙红女士：女，1967年出生，大专学历，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波建工集团股份有限公司预算员，宁波三利房地产开发有限公司预算部经理，宁波银亿房地产开发有限公司预算部经理、副总经理。现任本公司副总裁。

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

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

邹朝辉先生：男，1982年出生，硕士研究生，中国国籍，无境外居留权。曾任平安证券有限责任公司投资银行事业部业务经理、高级经理、高级总监。现任本公司副总裁。

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

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

（二）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
熊续强	银亿集团有限公司	董事长、总裁	2000年12月01日		是
	宁波如升实业有限公司	董事	2005年05月01日		否
张明海	银亿集团有限公司	副总裁	2001年12月01日		是
	宁波如升实业有限公司	董事	2005年05月01日		否

	宁波银亿控股有限公司	董事长	2005 年 06 月 01 日		否
方宇	宁波银亿控股有限公司	董事	2009 年 06 月 01 日		否
周海宁	宁波银亿控股有限公司	董事	2009 年 06 月 01 日		是
谢威	北京科力新技术发展总公司	总经理	2004 年 02 月 01 日		是
梁勇波	银亿集团有限公司	总裁助理	2010 年 11 月 01 日		是
	宁波银亿控股有限公司	监事	2005 年 06 月 01 日		否

(三) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
邱妩	宁波大学	会计学教授、硕士生导师，国际交流学院院长，会计国际发展研究中心主任	是
	宁波港股份有限公司	独立董事	是
	宁波慈星股份有限公司	独立董事	是
贾生华	浙江大学	教授、博士生导师，社会科学学部副主任，房地产研究中心主任，企业投资研究所所长	是
	绿城中国控股有限公司	独立董事	是
	浙江中大集团股份有限公司	独立董事	是
	荣安房地产股份有限公司	独立董事	是
刘震国	北京德恒律师事务所	管理合伙人	是
	深圳市农产品股份有限公司	独立董事	是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

(一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

3、公司董事、监事及高管人员2013年度从公司获得报酬总额（含税）为1,205.63万元。

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

(二) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额
熊续强	董事长	男	57	现任	0
张明海	副董事长	男	48	现任	0

方 宇	副董事长、执行总裁	女	43	现任	174.30
周海宁	董事、原总裁	男	56	现任	66.67
谢 威	董事	男	54	现任	3.00
邱 斌	独立董事	女	50	现任	15.00
贾生华	独立董事	男	51	现任	15.00
刘震国	独立董事	男	41	现任	15.00
梁勇波	监事会主席	女	45	现任	0
黄金龙	监事	男	48	现任	0
张保柱	监事	男	31	现任	0
刘 江	职工监事	男	39	现任	73.50
徐海江	职工监事	男	37	现任	77.00
王德银	总裁	男	50	现任	174.30
孙 红	副总裁	女	46	现任	150.00
范剑峰	副总裁	男	44	现任	90.00
王 慧	副总裁	女	47	现任	110.00
邹朝辉	副总裁	男	31	现任	80.00
罗瑞华	董事会秘书	男	36	现任	0
朱 莹	财务总监	女	29	现任	40.00
许 亮	原监事会主席	男	49	离任	0
章梦瑾	原副总裁	女	41	离任	61.86
李笛鸣	原董事会秘书	男	52	离任	60.00
合计	--	--	--	--	1,205.63

(三) 公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周海宁	总裁	离任	2013 年 04 月 22 日	工作岗位调整
许亮	监事会主席	离任	2013 年 05 月 05 日	个人原因
章梦瑾	副总裁	离任	2014 年 01 月 06 日	个人原因
李笛鸣	董事会秘书	离任	2014 年 01 月 08 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次临时会议审议通过
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
罗瑞华	董事会秘书	聘任	2014 年 01 月 10 日	经第五届董事会第三十三次临时会议审议通过

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

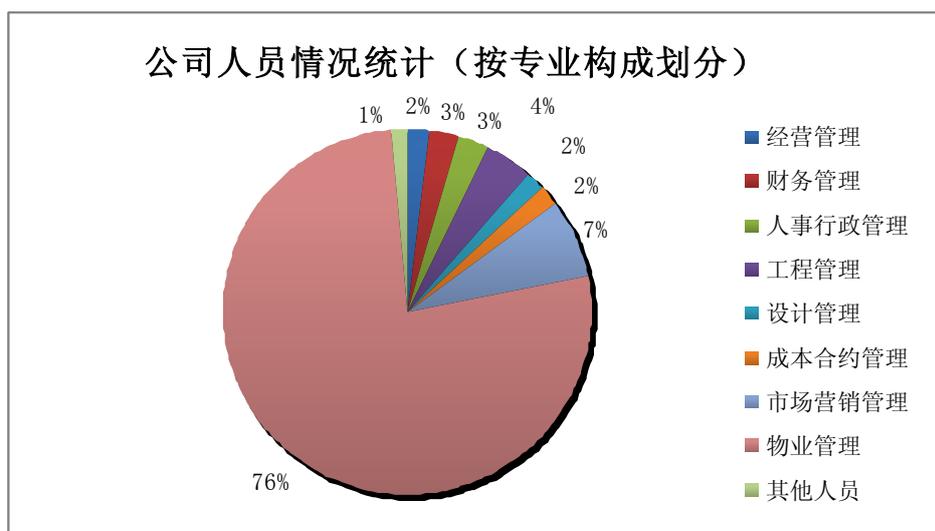
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）无重大变动情形。

六、公司员工情况

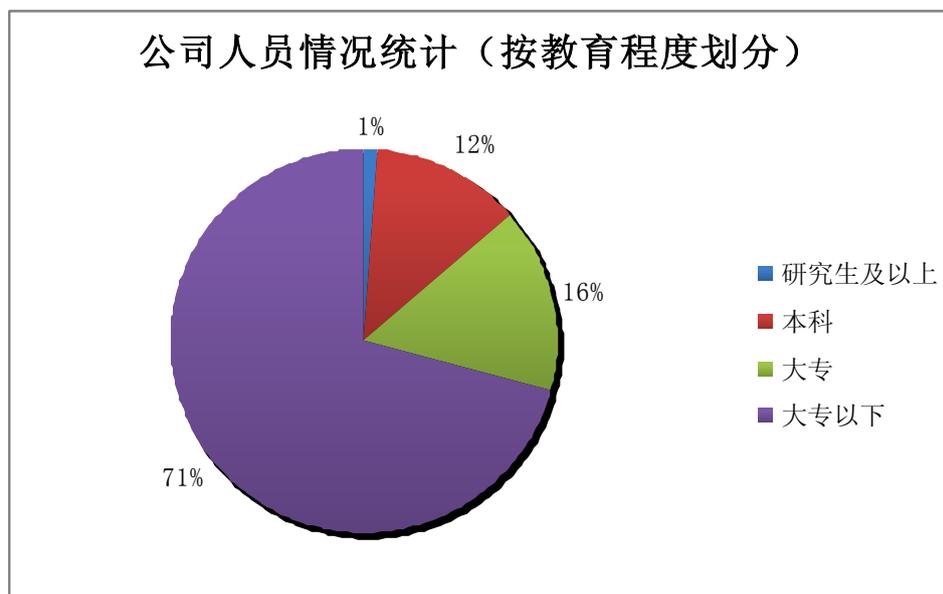
（一）员工情况

截止到2013年12月31日，本公司员工合计为3672人。

1、在职员工按专业构成划分：经营管理人员71人，财务管理96人，人事行政管理94人，工程管理人员153人，设计管理人员67人，成本合约管理人员73人，市场营销管理人员256人，物业管理2813人，其他人员49人。



2、在职员工按教育程度划分：研究生及以上学历39人，本科457人，大专579人，大专以下2597人。



3、截止到2013年12月31日，公司需要承担费用的离退休职工为10人。

（二）员工薪酬政策

根据市场薪酬行情与公司经营业绩等情况，建立了对外有一定竞争力、对内兼顾公平的薪酬体系，使各个职级薪酬分布

更为合理，也给员工晋升留出了较大的薪酬调整空间，同时将绩效结果与绩效薪酬联动，奖惩分明，激发了员工的工作积极性和创造性，促进劳动关系和谐稳定。除此以外，公司也在探索建立多元化的薪酬结构，研究项目激励、股权激励相结合的激励机制，在促进公司项目快速、高效开发的同时，实现员工价值贡献与价值共享的和谐统一，也为吸引和留住人才提供有竞争力的保障。

（三）培训计划

2013 以建设标准化管理培训，提升管理人员综合素质和专业人员业务水平为目标，初步构建了分级、分层的培训体系。年度内组织开展各种培训活动 100 余次，包括如专项培训、管理主题培训、专业培训、考察交流活动等，同时积极鼓励和支持员工参加学历教育、职称晋升等各种进修培训，致力于为员工学习成长创造有利条件和平台。2014 年培训工作将以配合和推动公司年度经营目标实现为出发点，围绕“银亿文化传承、专业能力提升、人才发展建设”三条培训主线，贯穿开展管理条线、业务条线培训课程，向标杆企业学习，利用内外部培训资源，逐步推进人才学习与发展管理，打造具有银亿特色的培训体系。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会、深圳证券交易所有关上市公司治理方面的要求，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。

1、关于股东与股东大会：公司严格根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的相关规定，规范股东大会的召集、召开、审议和表决等程序，确保所有股东能充分行使自己的权利，并及时披露股东大会决议及执行情况。同时，公司还邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东能够在遵照《上市公司控股股东、实际控制人行为指引》等规范性文件要求的基础上，全面支持公司生产经营活动，保持与公司在人员、资产、财务、机构、业务方面的独立性。

3、关于董事和董事会：公司董事会由8名董事组成，其中独立董事3名，其人数及人员构成符合当前有关法律、法规的要求；公司董事会下设审计、战略、提名、薪酬与考核四个专业委员会，其主任委员全部由独立董事担任，成员配备合理。报告期内，公司董事会共召开15次会议，各位董事能够勤勉、忠实、尽责地履行各项职责，确保董事会的科学决策和有效运行。各专业委员会均能严格按照各自委员会的实施细则开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了专业性作用。每位独立董事均能认真、尽责地履行《公司章程》和《独立董事工作制度》等相关制度赋予的职责，对董事会的科学决策、规范运作以及公司发展起到了积极作用，并在公司制定股东回报计划过程提出宝贵意见与建议。

4、关于监事和监事会：公司监事会由3名股东监事和2名职工监事组成，其人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，公司监事会共召开4次会议，各位监事能够按照有关法律、法规、《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，认真履行工作职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

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

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维持债权人、购房者及其他接受公司服务的消费者、供应商、员工等所有业务相关者的利益，充分建立良好的沟通和协调机制，确保了公司稳定、和谐的生产经营氛围；同时，公司已于2012年8月进一步明确了《公司章程》中的“利润分配政策”，并制定了《银亿房地产股份有限公司未来三年（2012-2014年）股东回报规划》，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等权利。

7、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的有关规定，切实依法履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地通过《证券时报》及巨潮资讯网披露有关信息，保证全体股东和投资者获得平等的知情权；同时，设立了与投资者和中小股东沟通的多种渠道，披露了董秘信箱、联系电话、传真及电子邮箱，在公司网站上建立投资者关系专栏等，此外还参加了“甘肃省上市公司2012年度业绩集体说明会”活动，促进了公司与投资者之间的良性互动。报告期内，公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情形。

8、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，公司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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司按照《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的要求建立了《内幕信息知情人登记管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，报告期内，公司严格执行有关规定，积极防控内幕交易，对公司定期报告编制过程中的内幕信息知情人员进行了登记备案。报告期内，公司不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 15 日	1、2012 年董事会报告；2、2012 年财务决算报告；3、2012 年监事会报告；4、2012 年利润分配预案；5、2012 年年度报告全文及摘要；6、关于续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2013 年度审计机构的议案；7、公司 2013 年担保额度的议案；8、关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案；9、关于推选张保柱先生为公司第五届监事会监事的议案；此外，听取了独立董事 2012 年度的述职报告。	前述议案全部获得审议通过	2013 年 05 月 16 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2012 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2013-024）

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 04 月 19 日	关于处置资产暨关联交易的议案	审议通过	2013 年 04 月 20 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2013 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2013-007）

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

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

邱斌	15	1	14	0	0	否
贾生华	15	1	14	0	0	否
刘震国	15	1	14	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						4

连续两次未亲自出席董事会的说明

适用 不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事能够根据《公司法》、《独立董事工作制度》和《公司章程》等有关法律法规和规章制度的要求，秉承勤勉和尽职的态度，积极参与公司经营，为公司发展及战略制定献计献策。报告期内，公司独立董事对公司发生的聘请审计机构、关联交易、对外担保、聘任高管等事项发表了独立意见，同时积极督促公司2012年年报审计工作，进一步提升了公司规范性运作水平，维护了全体股东的合法权益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会下属的审计、薪酬与考核、战略、提名四个专业委员会均严格按照相应委员会的实施细则开展工作，在公司经营管理中充分发挥了其专业性作用：

1、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会积极履行职责，充分利用专业知识对公司内部审计工作进行指导；在会计师事务所对公司2012年度财务报告进行审计的期间，对审计计划、审计初稿中发现的问题多次与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，最后在认真审阅公司2012年财务报告后发表审阅意见。

2、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员审查了公司董事及高级管理人员2012年度的日常履行职责情况及薪酬情况。

3、战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会根据房地产行业和市场形势，对公司发展战略规划的制定提出了合理建议，对加强决策科学性方面发挥了重要作用。

4、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会认真履行职责，审查了公司拟聘任高级管理人员的任职资格。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

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

2、人员方面：公司除执行总裁方宇女士在控股股东单位担任董事外，其他高管人员均专职在本公司工作并领取薪酬；公司拥有完整独立的人事、工资管理体系。

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

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

5、机构方面：公司组织机构健全，董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。

七、同业竞争情况

截至本报告期末，公司与控股股东及实际控制人不存在同业竞争情形。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立一套比较完整且运行有效的内部控制管理体系，从公司层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制体系及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整、提高经营效率和效果、促进实现发展战略提供了合理保障。

公司持续组织各管理中心通过风险检查、内部审计等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价。

公司纳入评价范围的主要单位包括：公司本部、宁波银亿房产、宁波银亿建设、宁波银亿置业、宁波荣耀置业、镇海银亿房产、银亿世纪投资、江北银亿房产、银亿筑城房产、银亿永茂房产、余姚银亿房产、宁波矮柳置业、江东银亿房产、宁波新城置业、慈溪恒康投资、象山银亿房产、玉环银亿房产、北京同景投资、南昌银亿房产、南京中兆置业、南京银亿建设、沈阳银亿房产、大庆银亿房产、上海银亿同进、上海庆安置业、上海诚佳房产、舟山银亿房产、舟山新城房产、鲁家峙投资、呼伦贝尔银亿等。

公司纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的 98.47%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 95.98%。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，内部环境、宏观环境以及政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司严格按照《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规的规定建立财务报告内部控制系统，制定相应的财务制度，在财务人员岗位设置上，公司明确各岗位职责和权限，严格按照不相容职务相互分离的原则设置岗位。报告期内，公司的财务人员严格遵守国家的法律法规及公司内控制度，依法进行财务管理、会计核算和会计监督，同时，公司明确财务人员的岗位职责，保证内控涉及会计工作的各岗位间的权责分明、相互制约、相互监督的关系，起到了强化公司财务监督、加强投资和管理力度，提高公司运行质量和效率。公司按照法规规定的格式和内容进行财务报告的编制，根据登记完整、核对无误的会计账簿记录和其他有关资料编制财务报告，给股东、经营者、社会投资者提供反映公司财务状况、经营成果和现金流量的真实信息。在报告期内公司没有违反相关规定的事项发生。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准	利润总额	营业收入	净资产	资产总额
重大缺陷	利润总额的 5% ≤ 潜在错报金额	营业收入的 1% ≤ 潜在错报金额	净资产的 5% ≤ 潜在错报金额	资产总额的 0.5% ≤ 潜在错报金额

重要缺陷	利润总额的 2.5% ≤ 潜在错报金额 < 利润总额的 5%	营业收入的 0.5% ≤ 潜在错报金额 < 营业收入的 1%	净资产的 1% ≤ 潜在错报金额 < 净资产的 5%	资产总额的 0.25% ≤ 潜在错报金额 < 资产总额的 0.5%
一般缺陷	潜在错报金额 < 利润总额的 2.5%	潜在错报金额 < 营业收入的 0.5%	潜在错报金额 < 净资产的 1%	潜在错报金额 < 资产总额的 0.25%

本年度，按照公司业务特点和行业动态，以 2013 年度利润总额标准进行定量判断。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：①公司财务报表、财务报告及财务相关信息披露等方面发生重大违规事件；②公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；③发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④注册会计师对公司财务报告出具无保留意见之外的其他意见类型的审计报告；

重要缺陷：①公司财务报表、财务报告的编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报告出现重要错报；②公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
<p>根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p> <p>根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。</p> <p>自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。</p>	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 22 日
内部控制评价报告全文披露索引	《银亿房地产股份有限公司 2013 年度内部控制自我评价报告》 (巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>我们认为，银亿股份公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 22 日
内部控制审计报告全文披露索引	《银亿房地产股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》 (巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 18 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2014）3618 号
注册会计师姓名	卢娅萍、张晓平

审计报告正文

银亿房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的银亿房地产股份有限公司（以下简称银亿股份公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是银亿股份公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，银亿股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了银亿股份公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：卢娅萍

中国 杭州

中国注册会计师：张晓平

二〇一四年四月十八日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,089,610,197.17	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	16,400,000.00	
应收账款	85,133,300.48	46,500,736.66
预付款项	435,590,158.47	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	23,763,341.71	8,239,486.12
应收股利	44,000,000.00	
其他应收款	428,017,982.09	467,455,818.44
买入返售金融资产		
存货	16,257,180,504.42	13,457,308,707.11
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	367,134,685.06	174,791,123.84
流动资产合计	20,746,830,169.40	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	191,488,300.16	121,088,300.16
长期股权投资	274,557,402.31	339,439,011.01
投资性房地产	791,497,223.60	473,974,860.04
固定资产	1,287,351,633.67	888,364,583.34
在建工程	472,422,976.25	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	32,425,755.04	32,675,810.99
开发支出		
商誉		301,051,145.59
长期待摊费用	6,958,684.65	9,679,571.62
递延所得税资产	209,949,857.96	187,898,719.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,266,651,833.64	3,280,119,270.80
资产总计	24,013,482,003.04	18,770,674,750.27
流动负债：		
短期借款	587,800,000.00	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	1,224,081,124.28	1,330,272,531.27
预收款项	5,146,923,640.28	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	42,776,277.03	35,460,731.54
应交税费	356,828,311.36	201,042,354.41
应付利息	90,248,166.13	74,707,928.96
应付股利	6,262,815.75	56,412,815.75
其他应付款	2,340,053,765.75	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	2,522,130,000.00	2,660,980,000.00
其他流动负债	178,945,273.03	264,587,746.40
流动负债合计	12,496,049,373.61	10,834,822,847.09
非流动负债：		

长期借款	6,867,783,820.40	3,639,030,000.00
应付债券		
长期应付款	200,061,654.62	355,076,456.08
专项应付款		
预计负债	28,821.36	79,488.24
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,067,874,296.38	3,994,185,944.32
负债合计	19,563,923,669.99	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	197,208,702.00	198,255,486.56
一般风险准备		
未分配利润	2,993,373,263.82	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	4,252,186,183.41	3,731,731,458.69
少数股东权益	197,372,149.64	209,934,500.17
所有者权益（或股东权益）合计	4,449,558,333.05	3,941,665,958.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,013,482,003.04	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	896,923,566.97	3,226,400.96
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		8,759.75
预付款项	24,057,154.17	21,409,122.22

应收利息	79,979,054.41	23,973,877.35
应收股利		
其他应收款	2,236,710,000.00	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
流动资产合计	3,237,669,775.55	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		74,011,568.20
固定资产	64,817.12	1,371,630.28
在建工程	100,000.00	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	746,973.24	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	3,373,206,690.70	3,448,218,307.12
资产总计	6,610,876,466.25	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	1,577,769.04	1,267,416.84
预收款项		50,396.00
应付职工薪酬	438,706.77	682,062.66

应交税费	112,418,878.30	6,807,241.74
应付利息	7,764,221.08	1,586,138.89
应付股利		
其他应付款	75,437,150.28	77,763,420.89
一年内到期的非流动负债	580,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	777,636,725.47	88,156,677.02
非流动负债：		
长期借款	1,300,000,000.00	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	1,300,000,000.00	580,000,000.00
负债合计	2,077,636,725.47	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	67,273,175.26	34,214,918.70
一般风险准备		
未分配利润	298,127,369.09	95,952,637.25
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,533,239,740.78	4,298,006,752.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,610,876,466.25	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	4,604,869,425.49	3,549,059,875.26
其中：营业收入	4,604,869,425.49	3,549,059,875.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,897,200,790.79	2,798,819,128.84
其中：营业成本	3,017,923,625.14	2,053,513,794.23
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	290,467,773.23	193,907,857.45
销售费用	157,445,512.57	147,135,677.85
管理费用	338,302,584.74	279,908,731.91
财务费用	71,951,325.29	64,517,886.24
资产减值损失	21,109,969.82	59,835,181.16
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	65,988.00	-65,988.00
投资收益（损失以“-”号填列）	143,109,211.72	121,941,542.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	82,259,094.51	96,871,774.36
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	850,843,834.42	872,116,300.45
加：营业外收入	138,522,708.94	31,730,119.92
减：营业外支出	13,551,496.39	23,837,652.81
其中：非流动资产处置损失	359,481.55	1,146,602.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	975,815,046.97	880,008,767.56
减：所得税费用	295,909,801.22	156,325,918.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	679,905,245.75	723,682,848.87
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	635,937,580.98	717,936,361.52
少数股东损益	43,967,664.77	5,746,487.35

六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.74	0.84
（二）稀释每股收益	0.74	0.84
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	679,905,245.75	723,682,848.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	635,937,580.98	717,936,361.52
归属于少数股东的综合收益总额	43,967,664.77	5,746,487.35

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	14,062,799.00
减：营业成本	3,921,921.09	6,140,514.08
营业税金及附加	1,975,949.92	2,079,842.70
销售费用		
管理费用	8,414,377.75	6,660,589.85
财务费用	-26,842,980.87	-19,104,522.00
资产减值损失	-466.25	-430.34
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）	16,432,254.52	620,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,907,585.00	638,286,804.71
加：营业外收入	373,960,557.94	104,744.10
减：营业外支出	489.18	2,985,198.49
其中：非流动资产处置损失		121,135.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	407,867,653.76	635,406,350.32
减：所得税费用	77,285,088.17	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	330,582,565.59	635,406,350.32
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	0.00	0.00
七、综合收益总额	330,582,565.59	635,406,350.32

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	6,001,120,125.99	3,888,241,453.06
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	749,467,275.50	503,077,862.87
经营活动现金流入小计	6,750,587,401.49	4,391,319,315.93
购买商品、接受劳务支付的现金	4,771,992,703.90	3,379,873,505.41
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	293,803,533.20	250,560,789.07
支付的各项税费	793,731,386.51	577,908,638.63
支付其他与经营活动有关的现金	921,830,137.06	659,587,124.97
经营活动现金流出小计	6,781,357,760.67	4,867,930,058.08
经营活动产生的现金流量净额	-30,770,359.18	-476,610,742.15

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	18,878,711.97	52,659,830.00
取得投资收益所收到的现金	84,726,763.83	56,422,212.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	491,065,802.80	10,668,320.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	12,236,170.43	
收到其他与投资活动有关的现金	212,560,000.00	252,000,000.00
投资活动现金流入小计	819,467,449.03	371,750,363.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	151,200,825.75	211,660,463.49
投资支付的现金	139,999,017.62	42,500,000.00
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	18,244,633.01	
支付其他与投资活动有关的现金	250,600,000.00	468,596,300.16
投资活动现金流出小计	560,044,476.38	722,756,763.65
投资活动产生的现金流量净额	259,422,972.65	-351,006,400.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	80,700,000.00	13,550,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	80,700,000.00	13,550,000.00
取得借款收到的现金	7,138,763,820.40	4,751,200,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	5,591,160,000.00	4,920,754,038.49
筹资活动现金流入小计	12,810,623,820.40	9,685,504,038.49
偿还债务支付的现金	4,144,060,000.00	2,169,505,420.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,065,102,267.75	616,531,962.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50,150,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	6,355,866,849.72	5,704,349,750.89
筹资活动现金流出小计	11,565,029,117.47	8,490,387,133.49
筹资活动产生的现金流量净额	1,245,594,702.93	1,195,116,905.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,019.20
五、现金及现金等价物净增加额	1,474,247,316.40	367,498,743.01
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	2,335,998,847.07	861,751,530.67

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	4,902,962.12	13,947,429.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	348,159.58	791,118.09
经营活动现金流入小计	5,251,121.70	14,738,547.09
购买商品、接受劳务支付的现金	2,773,405.02	3,161,605.76
支付给职工以及为职工支付的现金	2,578,452.81	3,250,703.92
支付的各项税费	2,028,742.05	3,356,197.73
支付其他与经营活动有关的现金	675,550,675.01	8,818,106.55
经营活动现金流出小计	682,931,274.89	18,586,613.96
经营活动产生的现金流量净额	-677,680,153.19	-3,848,066.87
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	69,542,915.25	630,140,877.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	474,876,500.20	272,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	535,000,000.00	427,560,000.00
投资活动现金流入小计	1,079,419,415.45	1,057,972,877.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,546,269.07	1,241,035.00
投资支付的现金		400,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	635,000,000.00	1,216,870,000.00
投资活动现金流出小计	636,546,269.07	1,618,111,035.00
投资活动产生的现金流量净额	442,873,146.38	-560,138,157.22
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	1,300,000,000.00	580,000,000.00
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,300,000,000.00	580,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,495,827.18	24,787,750.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	171,495,827.18	24,787,750.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,128,504,172.82	555,212,250.00
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	893,697,166.01	-8,773,974.09
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	896,923,566.97	3,226,400.96

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）					-1,046,784.56		521,501,509.28		-12,562,350.53	507,892,374.19
（一）净利润							635,937,580.98		43,967,664.77	679,905,245.75
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							635,937,580.98		43,967,664.77	679,905,245.75
（三）所有者投入和减少资本					-20,133,279.07				-35,165,738.55	-55,299,017.62
1. 所有者投入资本									80,700,000.00	80,700,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他					-20,133,279.07				-115,865,738.55	-135,999,017.62
（四）利润分配					19,086,494.51		-114,436,071.70		-21,364,276.75	-116,713,853.94

1. 提取盈余公积					19,086,494.51		-19,086,494.51			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-95,349,577.19		-21,364,276.75	-116,713,853.94
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			197,208,702.00		2,993,373,263.82		197,372,149.64	4,449,558,333.05

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、本年年初余额	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,819,751,438.49		274,647,189.54	3,292,845,925.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					61,412,406.45		652,120,316.05		-64,712,689.37	648,820,033.13
（一）净利润							717,936,361.52		5,746,487.35	723,682,848.87
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							717,936,361.52		5,746,487.35	723,682,848.87
（三）所有者投入和减少资本					-4,403,639.02				-14,046,360.97	-18,449,999.99
1. 所有者投入资本									13,550,000.00	13,550,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他					-4,403,639.02				-27,596,360.97	-31,999,999.99
（四）利润分配					65,816,045.47		-65,816,045.47		-56,412,815.75	-56,412,815.75
1. 提取盈余公积					65,816,045.47		-65,816,045.47			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-56,412,815.75	-56,412,815.75
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										

2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	474,208,390.00	587,395,827.59			198,255,486.56		2,471,871,754.54		209,934,500.17	3,941,665,958.86

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			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）					33,058,256.56		202,174,731.84	235,232,988.40
（一）净利润							330,582,565.59	330,582,565.59
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							330,582,565.59	330,582,565.59
（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					33,058,256.56		-128,407,833.75	-95,349,577.19
1. 提取盈余公积					33,058,256.56		-33,058,256.56	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-95,349,577.19	-95,349,577.19
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			67,273,175.26		298,127,369.09	4,533,239,740.78

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、本年初余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-528,792,308.93	3,662,600,402.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					10,661,404.14		624,744,946.18	635,406,350.32
（一）净利润							635,406,350.32	635,406,350.32
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							635,406,350.32	635,406,350.32
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					10,661,404.14		-10,661,404.14	
1. 提取盈余公积					10,661,404.14		-10,661,404.14	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								

1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			34,214,918.70		95,952,637.25	4,298,006,752.38

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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

无

7、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

8、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。

9、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。

10、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。

(1) 金融工具的分类

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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或

在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

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

无

11、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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

12、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：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

13、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。

14、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。

15、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。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

无

(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。

16、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。

17、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

①当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：i 资产支出已经发生；ii 借款费用已经发生；iii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。

②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；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 暂停资本化期间

当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(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。

18、生物资产

无

19、油气资产

无

20、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地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50 年	
软件	5 年	

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无

(4) 无形资产减值准备的计提

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

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

无

(6) 内部研究开发项目支出的核算

无

21、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。

22、附回购条件的资产转让

无

23、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。

24、股份支付及权益工具

无

25、回购本公司股份

无

26、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。公司主要从事房地产开发销售。在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明（通常收到销售合同的首期款及已确认余下房款的付款安排）并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付时限结束后确认收入的实现。

(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。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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

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

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

无

27、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) 会计政策

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。

28、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

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。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。

(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。

29、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。

(2) 融资租赁会计处理

无

(3) 售后租回的会计处理

无

30、持有待售资产

无

31、资产证券化业务

无

32、套期会计

无

33、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

35、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
增值税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额[注 3]	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 1]
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%[注 2]
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	1%、2%

各分公司、分厂执行的所得税税率

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

注2: 根据深地税[1999]374号之规定, 本公司出租房屋, 按房产原值一次减除30%后余值计算缴纳房产税, 税率为1.2%。

宁波银亿房产及其子公司从价计征的, 按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴; 从租计征的, 按租金收入的12%

计缴。

注3：子公司大庆银亿房产、宁波银乾销代、宁波银策销代本部及象山分公司按核定的15%应税所得率确定应纳税所得额，宁波银策销代南京分公司按核定的10%应税所得率确定应纳税所得额，宁波银策销代沈阳分公司按核定的16%应税所得率确定应纳税所得额。

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
西部创新投资	全资子公司	兰州	制造业	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	-7,582,178.76		
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			

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	40,566,258.30		
银亿世纪投资	全资子公司	宁波	房地产业	50,000,000.00	实业项目投资；房地产开发	50,000,000.00		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	全资子公司	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	358,949,017.62		100%	100%	是			
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	100,000,000.00	房地产开发、经营	100,000,000.00		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	220,000,000.00		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	41,262,319.40		

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	39,339,934.20		
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 [注 2]	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			
宁波新城置业	控股子公司	宁波	房地产业	80,000,000.00	房地产开发、经营, 物业服务等	52,000,000.00		65%	65%	是	27,946,593.61		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

注 1: 宁波银亿房产持股 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, 宁波银亿房产全资子公司宁波银亿置业持有象山银亿房产 6.66% 股权, 宁波银亿房产通过间接方式合计持有象山银亿房产 73.86% 股权。

注 2: 取得企业法人营业执照, 实际尚未出资。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司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
宁波银亿物业	全资子公司	宁波	服务业	5,000,000.00	物业管理、租赁；室内外装潢	6,625,759.52		100%	100%	是			
南昌银亿房产	全资子公司	南昌	房地产业	330,000,000.00	房地产开发、房地产销售、租赁、售后服务、建筑施工、物业管理	328,006,861.71		100%	100%	是			
宁波银亿置业[注]	全资子公司	宁波	房地产业	50,489,700.00	房地产开发、商品房出售、出租，房产咨询服务			100%	100%	是			
宁波银亿建设	全资子公司	宁波	房地产业	50,000,000.00	房地产开发、物业管理、装饰装修、房屋出租	30,364,082.02		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	53,041,789.74		
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	-11,638,331.00		

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	子公司	注册地	业务性	注册资	经营范围	期末实	实质上	持股比	表决权	是否合	少数股	少数股	从母公司所有
-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------

全称	类型		质	本		际投资 额	构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	例(%)	比例 (%)	并报表	东权益	东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	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	50,000, 000.00	房地产开发经 营	32,500, 000.00		65%	65%	是	14,435, 764.15		
慈溪恒 康投资	全资子 公司	慈溪	房地 产业	365,000 ,000.00	项目投资、房地 产开发经营,物 业管理等	365,000 ,000.00		100%	100%	是			

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

(1) 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

①因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

本期子公司宁波银亿房产与江东区福明街道张隘股份经济合作社共同出资设立宁波新城置业,于2013年8月23日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为33020000088155的《企业法人营业执照》。该公司注册资本8,000万元,宁波银亿房产出资5,200万元,占其注册资本的65%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

②因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据子公司宁波银亿房产与宋佰春、宋家辉于2013年8月31日签订的《股权转让协议书》,本公司分别以1,034万元、846万元受让该二人持有的慈溪恒康投资55%和45%的股权。子公司宁波银亿房产已于2013年10月12日支付股权转让款合计为1,880万元,并办理了相应的财产权交接手续,故自2013年10月起将其纳入合并财务报表范围。

(2) 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

出售股权而减少子公司的情况说明

根据子公司宁波银亿房产与马道军签订的《股权转让协议》,宁波银亿房产以2,000万元(参照评估价)将所持有的南京银嵘房产100%股权转让给马道军。本公司已于2013年12月30日收到该项股权转让款,并办理了相应的财产权交接手续,故自2013年12月31日起不再将其纳入合并财务报表范围。

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

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
宁波新城置业	79,847,410.32	-152,589.68
慈溪恒康投资	360,929,162.04	-1,492,407.42

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
南京银嵘房产	7,740,418.06	-265,297.40

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

本期子公司宁波银亿房产出资设立宁波新城置业，于2013年8月23日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330200000088155的《企业法人营业执照》。该公司注册资本8,000万元，宁波银亿房产出资5,200万元，占其注册资本的65%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

根据子公司宁波银亿房产与宋佰春、宋家辉于2013年8月31日签订的《股权转让协议书》，本公司分别以1,034万元、846万元受让该二人持有的慈溪恒康投资55%和45%的股权。子公司宁波银亿房产已于2013年10月12日支付股权转让款合计为1,880万元，并办理了相应的财产权交接手续，故自2013年10月起将其纳入合并财务报表范围。

根据子公司宁波银亿房产与马道军签订的《股权转让协议》，宁波银亿房产以2,000万元将所持有的南京银嵘房产100%股权转让给马道军。本公司已于2013年12月30日收到该项股权转让款，并办理了相应的财产权交接手续，故自2013年12月31日起不再将其纳入合并财务报表范围。

4. 拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的，未形成控制的原因说明

根据南昌县东新乡人民政府东政函[2008]01号，子公司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12月31日，尚未办理移交手续。南昌银亿房产不参与对南昌市第六中学的经营管理，对其并非实质控制，也不具有共同控制与重大影响。

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

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
慈溪恒康投资	-	不适用

非同一控制下企业合并的其他说明

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

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

子公司名称	出售日	损益确认方法
南京银蝶房产	2013 年 12 月 30 日	参考评估价

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

8、报告期内发生的反向购买

适用 不适用

9、本报告期发生的吸收合并

适用 不适用

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

适用 不适用

七、合并财务报表主要项目注释**1、货币资金**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	1,900,766.19	--	--	1,103,611.42
人民币	--	--	1,870,891.38	--	--	979,034.70
美元	4,900.00	6.0969	29,874.81	19,819.70	6.2855	124,576.72
银行存款：	--	--	3,034,209,680.88	--	--	894,497,919.25
人民币	--	--	3,034,209,680.88	--	--	894,497,919.25
其他货币资金：	--	--	53,499,750.10	--	--	33,365,080.03
人民币	--	--	53,499,750.10	--	--	33,365,080.03
合计	--	--	3,089,610,197.17	--	--	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：银行存款中有70,011.16万元定期存单用于为借款提供质押担保。

注2：期末其他货币资金为按揭保证金 18,054,720.34元、保函保证金35,125,029.76 元和质押保证金320,000.00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	5,433,012.00
合计	0	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

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票[注]	16,400,000.00	0
合计	16,400,000.00	0

注：应收票据于 2014 年 1 月 9 日托收。

(2) 期末已质押的应收票据情况

 适用 不适用

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

 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		44,000,000.00		44,000,000.00	已宣告尚未发放	否

应收股利						
其中：	--	--	--	--	--	--
宁波中元房产		44,000,000.00		44,000,000.00		
其中：	--	--	--	--	--	--
合计		44,000,000.00		44,000,000.00	--	--

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[注]	8,239,486.12	15,523,855.59		23,763,341.71
合计	8,239,486.12	15,523,855.59		23,763,341.71

注：系应收宁波巨鹰房地产开发有限公司资金拆借利息。

(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	99,660,374.47	100%	14,527,073.99	14.58%	51,073,597.33	100%	4,572,860.67	8.95%
组合小计	99,660,374.47	100%	14,527,073.99	14.58%	51,073,597.33	100%	4,572,860.67	8.95%
合计	99,660,374.47	--	14,527,073.99	--	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

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	61,746,903.78	61.96%	3,091,819.36	12,204,760.45	23.9%	610,238.02
1 至 2 年	115,549.04	0.11%	11,554.90	38,638,274.04	75.65%	3,863,827.41
2 至 3 年	37,591,287.22	37.72%	11,277,386.17	82,430.91	0.16%	24,729.27
4 至 5 年	120,641.76	0.12%	60,320.89	148,131.93	0.29%	74,065.97
5 年以上	85,992.67	0.09%	85,992.67			
合计	99,660,374.47	--	14,527,073.99	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	10,950,554.00	1 年以内	10.99%
大庆市国土资源收购储备中心[注 1]	非关联方	37,231,502.40	2-3 年	37.36%
宁波欧尚超市有限公司[注 2]	非关联方	2,654,770.86	1 年以内	2.66%

宁波启航物业服务有限 公司	非关联方	945,000.00	1 年以内	0.95%
朱冰山[注 2]	非关联方	720,000.00	1 年以内	0.72%
陈颢[注 2]	非关联方	720,000.00	1 年以内	0.72%
合计	--	53,221,827.26	--	53.4%

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，两块土地分别作价 10,950,554.00、37,231,502.40 元，土地使用权证已上交并注销，款项尚未收回。

注 2：应收宁波欧尚超市有限公司房款于 2014 年 3 月 7 日收回。应收朱冰山、陈颢房款于 2014 年 1 月 10 日收回。

(6) 应收关联方账款情况

适用 不适用

(7) 终止确认的应收款项情况

适用 不适用

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单 项计提坏账准备的 其他应收款	0.00				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	509,432,755.89	99.8%	81,414,773.89	15.98%	564,796,059.82	98.09%	97,340,241.38	17.23%
组合小计	509,432,755.89	99.8%	81,414,773.89	15.98%	564,796,059.82	99.83%	97,340,241.38	18.67%
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	510,432,755.89	--	82,414,773.89	--	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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	307,994,838.53	60.46%	15,393,050.91	239,986,584.26	42.49%	11,999,329.18
1 至 2 年	44,637,866.87	8.76%	4,463,786.69	211,342,719.70	37.42%	21,134,271.97
2 至 3 年	107,418,450.06	21.09%	32,225,535.02	45,833,924.19	8.12%	13,750,177.26
3 年以上	40,098,398.52	7.87%	20,049,199.27	34,352,737.45	6.08%	17,176,368.75
5 年以上	9,283,202.01	1.82%	9,283,202.01	33,280,094.22	5.89%	33,280,094.22
合计	509,432,755.99	--	81,414,773.90	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

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	180,570,000.00	1 年以内	35.37%
上海市规划和国土资源管理局[注]	非关联方	55,050,000.00	1 年以内	10.79%
宁波五洲星集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	2-3 年	9.8%
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	3.92%
浙江巨鹰集团股份有限公司	非关联方	19,000,000.00	1-2 年	3.72%
		3,400,000.00	2-3 年	0.65%
合计	--	328,020,000.00	--	64.25%

注：应收上海市规划和国土资源管理局保证金于 2014 年 1 月 13 日收回。

(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

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

□ 适用 √ 不适用

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

□ 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	183,545,548.34	42.14%	176,856,719.67	44.01%
1 至 2 年	64,063,699.58	14.71%	123,221,901.04	30.66%
2 至 3 年	95,631,503.66	21.95%	92,545,327.70	23.03%
3 年以上	92,349,406.89	21.2%	9,236,036.19	2.3%
合计	435,590,158.47	--	401,859,984.60	--

(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	64,220,531.52	1 年以内	预付拆迁补偿费[注]
		49,950,852.00	1-2 年	
		44,390,130.68	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[注]
		71,308,495.70	3-4 年	
南昌县财政局	非关联方	25,990,518.00	2-3 年	预付项目规费
上海国际信托有限公司	非关联方	18,000,000.00	1 年以内	还款保证金，日后抵付利息款
上海成品策品精装工程有限公司	非关联方	14,700,000.00	1 年以内	预付项目装修款
		2,800,000.00	1-2 年	
合计	--	307,306,498.66	--	--

注：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 12 月 31 日，子公司沈阳银亿房产已累计支付包道村村屯改造办公室拆迁补偿费 77,101.34 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 599,944.13 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 15,856.15 万元计入“预付款项”。

(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	14,290,181,351.43	75,859,334.77	14,214,322,016.66	11,606,384,532.62	75,859,334.77	11,530,525,197.85

库存商品	2,080,555,765.58	87,484,458.67	1,993,071,306.91	1,915,977,052.31	74,073,486.09	1,841,903,566.22
周转材料	44,187,159.78	3,866,682.29	40,320,477.49	79,346,822.94	4,090,056.36	75,256,766.58
劳务成本	5,961,330.00		5,961,330.00	6,151,792.00		6,151,792.00
其他	3,604,289.45	98,916.09	3,505,373.36	3,570,300.55	98,916.09	3,471,384.46
合计	16,424,489,896.24	167,309,391.82	16,257,180,504.42	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	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	74,073,486.09	27,081,223.98		13,670,251.40	87,484,458.67
周转材料	4,090,056.36			223,374.07	3,866,682.29
其他	98,916.09				98,916.09
合计	154,121,793.31	27,081,223.98		13,893,625.47	167,309,391.82

(3) 存货跌价准备情况

计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。	存货跌价准备本期增加主要系子公司象山银亿房产、舟山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；本期减少主要系随出售后转出。	0.09%

(4) 存货的说明

- ① 存货期末余额中含有资本化金额 1,795,414,281.34 元。
- ② 期末存货中已有 6,731,386,379.15 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 2017 年 6 月	332,892 万元	924,130,383.34	650,503,776.09

和创大厦(原和义大厦)	2012年3月	2014年6月	39,100万元	230,072,196.68	284,134,749.59
银亿海悦庭二期	2010年10月	2013年8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	574,467,763.94
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	593,492,167.15
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块				1,781,205,566.33	2,024,036,131.46
永丰路 35 号地块	2013年10月	2015年4月	11,500万元	51,319,059.81	52,157,940.90
银亿诚品大厦	2013年4月	2015年8月	93,596万元	399,092,052.80	419,563,453.06
钰鼎园	2011年4月	2014年3月	160,000万元	1,216,439,823.55	1,373,484,797.41
银亿领墅	2010年10月	2014年3月	173,461万元	1,332,851,037.37	1,721,487,647.31
银亿万万城(六期)	2015年			132,296,002.37	152,059,663.13
银亿万万城(五期)	2013年			283,935,883.54	326,339,555.12
格兰郡(银亿万万城四期)	2013年4月	2015年6月	110,605万元	285,469,790.08	567,590,015.28
德郡(银亿万万城三期 A)	2010年4月	2014年4月	4,161万元	29,895,614.44	34,405,492.22
馨阳明都(银亿万万城二期) [注]	2011年5月	2015年6月	45,000万元	349,465,154.98	423,075,181.40
金城华府	2010年8月	2013年7月	108,111万元	862,795,710.58	
丹府一品 (潘家桥)	2012年8月	2016年3月	132,450万元	516,645,154.33	602,495,168.21
四明广场	2011年12月	2014年3月	114,267万元	359,581,145.39	582,598,090.60
甬江东岸	2013年3月	2015年11月	393,038万元	998,715,318.94	2,378,854,970.28
银亿上郡(云龙镇镇区 6 号居住地块)	2012年12月	2014年11月	68,425万元	202,316,335.40	348,548,133.39
银亿徐汇铂悦	2013年3月	2013年12月	65,069万元	496,062,584.39	
晴园三期	2013年5月	2015年9月	48,674万元		164,587,751.19
银亿上府	2013年11月	2015年6月	26,123万元		390,718,503.34
银亿海拉尔北山 CDEF 地块					448,179,088.36
宁穿路 A5-14#地块					177,401,312.00
小 计				11,606,384,532.62	14,290,181,351.43

注：银亿万万城(二期)为回迁楼项目，用于安置房建设。根据子公司沈阳银亿房产与沈阳市于洪区北陵街道包道村委会于 2011 年 1 月 31 日签订的协议书及补充协议，由沈阳市于洪区北陵街道包道村委会自负盈亏。项目的财务收支由双方共同进行财务处理，并由本公司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 12 月 31 日，回迁楼项目“存货-开发成本” 423,075,181.40 元，“预收账款” 252,034,873.00 元，“其他应付款-沈阳金安房地产开发有限公司” 244,553,087.73 元，累计发生费用 13,102,004.72 元。

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		106,105,503.04	148,251,861.15
海尚广场	2011年11月	65,913,073.68		29,524,464.85	36,388,608.83

银亿万万城一期	2009 年 12 月	25,098,409.44		19,672,002.68	5,426,406.76
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		1,761,046.49	4,624,804.98
金陵尚府	2011 年 3 月	101,325,087.93		15,177,408.59	86,147,679.34
东方商务中心	2007 年 10 月	93,411,098.52		93,411,098.52	
世纪花园	2011 年 5 月	166,007,021.60		31,381,080.15	134,625,941.45
欧洲花园	2007 年 6 月	30,665,190.36		1,529,005.69	29,136,184.67
银亿阳光城二期	2007 年 12 月至 2009 年 11 月	19,383,972.46		13,951,940.19	5,432,032.27
银亿阳光城三期	2009 年 09 月至 2011 年 06 月	145,969,768.21	8,509,998.76	27,065,552.68	127,414,214.29
德郡(银亿万万城三期)	2012 年 9 月	21,364,079.87	8,313,947.66	28,138,825.60	1,539,201.93
海悦花苑	2012 年 10 月	592,601,828.26		472,820,553.21	119,781,275.05
海德花苑	2012 年 10 月	272,807,286.05		151,001,414.91	121,805,871.14
银亿海悦庭一期	2012 年 12 月	52,416,422.54	88,341.48	27,938,349.02	24,566,415.00
银亿海悦庭二期	2013 年 9 月		459,849,265.03	308,891,057.36	150,958,207.67
银亿上尚城	2012 年 12 月至 2013 年 11 月	8,396,535.67	866,145,419.86	771,564,997.04	102,976,958.49
金域华府[注]	2013 年 7 月		1,151,024,656.02	593,331,338.12	557,693,317.90
银亿徐汇酩悦	2013 年 12 月		672,241,733.99	307,853,666.62	364,388,067.37
其他项目		8,557,198.25		475,344.77	8,081,853.48
小 计		1,915,977,052.31	3,166,173,362.80	3,001,594,649.53	2,080,555,765.58

注：金域华府系合作项目，详见本文“十四、其他重要事项”9（2）之说明。

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		2,400,809.20	15,124,239.18
办公楼	18,161,309.75		17,255,338.05	905,971.70
住宅	11,124,512.73		3,417,287.08	7,707,225.65
车棚	5,214.00			5,214.00
车库	9,668,284.50		9,159,745.34	508,539.16
车位	22,862,453.58		2,926,483.49	19,935,970.09
小 计	79,346,822.94		35,159,663.16	44,187,159.78

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	210,038,639.14	111,522,291.18
土地增值税	121,042,855.50	33,373,458.89
企业所得税	9,651,393.35	14,938,876.47
城市维护建设税	14,239,682.72	7,702,198.28
教育费附加	6,539,265.36	3,196,740.55
地方教育附加	2,809,847.79	1,973,405.22
水利建设专项资金	1,684,979.19	1,662,767.62
其他	1,128,022.01	421,385.63
合计	367,134,685.06	174,791,123.84

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	191,488,300.16	121,088,300.16
合计	191,488,300.16	121,088,300.16

(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：子公司宁波矮柳置业出资 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 2014 年 7 月开工建设，预计 2015 年 9 月竣工。截至 2013 年 12 月 31 日，子公司宁波矮柳置业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鲁家峙岛项目支付的合作开发资金 11,946.63 万元，详见本文“十四、其他重要事项”9(1)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%	883,017,382.33	423,462,611.50	459,554,770.83	1,139,702,149.00	206,318,318.13
余姚伊顿房产	40%	40%	621,286,389.28	419,265,475.80	202,020,913.48	211,651,608.00	50,908,997.67
宁波亿彩百货	40%	40%	10,033,453.49	33,453.49	10,000,000.00	0.00	0.00

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
宁波房地产股份有限公司	按成本法核算	5,050,000.00	5,050,000.00		5,050,000.00	10%	10%				
宁波中元房地产开发有限公司[注 1]	按成本法核算	4,378,300.00	4,378,300.00		4,378,300.00	20%	20%				51,973.63 4.48
南昌市第六中学[注 2]	按成本法核算	42,300.00	42,300.00		42,300.00	100%					
银亿永盛房产	按权益法核算	120,000.00	120,970.93	16,895.49 5.44	137,866.43 31.24	30%	30%				45,000.00 0.00
银亿海港房产	按权益法核算	9,000,000.00	50,140.70 3.21	-50,140.70 03.21							
余姚伊顿房产	按权益法核算	40,000.00	116,599.07 72.00	-35,636.40 00.93	80,962.67 1.07	40%	40%				56,000.00 0.00
宁波亿彩百货	按权益法核算	4,000,000.00		4,000,000.00 .00	4,000,000.00 .00	40%	40%				
合计	--	224,728,300.00	339,439.01 11.01	-64,881.60 08.70	274,557.40 02.31	--	--	--			152,973.63 34.48

注 1：宁波银亿房产持有宁波中元房地产开发有限公司 20% 股权，但未实际参与该公司经营、财务管理，对该公司不具有重大影响，故采用成本法核算。

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

(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	388,474,071.40	53,361,100.00	853,519,011.10
1.房屋、建筑物	518,406,039.70	388,474,071.40	53,361,100.00	853,519,011.10
二、累计折旧和累计摊销合计	29,431,179.66	30,506,526.52	12,915,918.68	47,021,787.50
1.房屋、建筑物	29,431,179.66	30,506,526.52	12,915,918.68	47,021,787.50
三、投资性房地产账面净值合计	488,974,860.04	357,967,544.88	40,445,181.32	806,497,223.60
1.房屋、建筑物	488,974,860.04	357,967,544.88	40,445,181.32	806,497,223.60
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	357,967,544.88	40,445,181.32	791,497,223.60
1.房屋、建筑物	473,974,860.04	357,967,544.88	40,445,181.32	791,497,223.60

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	30,506,526.52

(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	467,585,906.62	9,041,505.27	1,442,542,033.20
其中：房屋及建筑物	902,756,375.82	458,978,076.78	4,953,846.87	1,356,780,605.73
运输工具	54,722,188.32	6,059,737.40	3,920,878.40	56,861,047.32
电子及其他设备	26,519,067.71	2,548,092.44	166,780.00	28,900,380.15

--	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		62,713,806.04	3,156,455.02	155,190,399.53
其中：房屋及建筑物	54,957,892.35		49,960,370.65	1,412,506.68	103,505,756.32
运输工具	28,898,883.10		8,387,800.46	1,614,384.30	35,672,299.26
电子及其他设备	11,776,273.06		4,365,634.93	129,564.04	16,012,343.95
--	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		--		1,287,351,633.67
其中：房屋及建筑物	847,798,483.47		--		1,253,274,849.41
运输工具	25,823,305.22		--		21,188,748.06
电子及其他设备	14,742,794.65		--		12,888,036.20
五、固定资产账面价值合计	888,364,583.34		--		1,287,351,633.67
其中：房屋及建筑物	847,798,483.47		--		1,253,274,849.41
运输工具	25,823,305.22		--		21,188,748.06
电子及其他设备	14,742,794.65		--		12,888,036.20

本期折旧额 62,713,806.04 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 436,021,385.21 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				608,705,551.01		608,705,551.01
四明广场(自持物业)	472,322,976.25		472,322,976.25	317,121,717.92		317,121,717.92
其他	100,000.00		100,000.00	120,000.00		120,000.00
合计	472,422,976.25		472,422,976.25	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
环球中心商场		608,705,551.01	215,789,905.60	436,021,385.21	388,474,071.40			205,159,225.12	55,258,750.04	13.22%	自筹、借款	
四明广场(自持物业)		317,121,717.92	155,201,258.33					49,587,459.24	38,678,983.07	7.88%	自筹、借款	472,322,976.25
其他		120,000.00	240,000.00		260,000.00							100,000.00
合计		925,947,268.93	371,231,163.93	436,021,385.21	388,734,071.40	--	--	254,746,684.36	93,937,733.11	--	--	472,422,976.25

(3) 在建工程减值准备 适用 不适用**19、工程物资** 适用 不适用**20、固定资产清理** 适用 不适用**21、生产性生物资产** 适用 不适用

22、油气资产

适用 不适用

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	38,764,786.79	1,987,770.00		40,752,556.79
土地使用权	30,003,190.49			30,003,190.49
软件	8,761,596.30	1,987,770.00		10,749,366.30
二、累计摊销合计	6,088,975.80	2,237,825.95		8,326,801.75
土地使用权	4,172,869.44	527,630.44		4,700,499.88
软件	1,916,106.36	1,710,195.51		3,626,301.87
三、无形资产账面净值合计	32,675,810.99	1,987,770.00	2,237,825.95	32,425,755.04
土地使用权	25,830,321.05		527,630.44	25,302,690.61
软件	6,845,489.94	1,987,770.00	1,710,195.51	7,123,064.43
土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	32,675,810.99	1,987,770.00	2,237,825.95	32,425,755.04
土地使用权	25,830,321.05		527,630.44	25,302,690.61
软件	6,845,489.94	1,987,770.00	1,710,195.51	7,123,064.43

本期摊销额 2,237,825.95 元。

(2) 公司开发项目支出

适用 不适用

(3) 其他说明

子公司大庆银亿房产位于大庆市南一路南侧面积为 65,414.60 平方米（期末账面价值为 2,530.27 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，故大庆银亿房产仍将其在“无形资产”项目反映。

24、商誉

单位：元

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

商誉的减值测试方法及减值准备计提方法:

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。

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。本公司已于 2013 年 12 月 23 日将兰光大厦 B、C 座转让交付给深圳兰光集团有限公司, 在 2013 年末已不再拥有兰光大厦 B、C 座的所有权, 期末本公司包含商誉的资产组或资产组组合的盈利能力已不存在, 故期末商誉全额予以转销。

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	4,026,730.13	6,572,185.47		6,392,849.61	
其他	741,266.67	529,780.00	705,211.63		565,835.04	
合计	9,679,571.62	4,556,510.13	7,277,397.10		6,958,684.65	--

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	13,262,578.08	8,241,352.59
可抵扣亏损	23,447,213.31	14,364,795.79
预收房款预计毛利	65,390,696.54	40,061,091.49
其他流动负债(预提土地增值税)	40,883,593.26	48,926,711.61
预估开发成本	65,396,541.12	75,444,297.09
其他	1,569,235.65	860,470.55
小计	209,949,857.96	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
可抵扣暂时性差异	328,501,551.44	370,503,124.49
可抵扣亏损	218,504,537.50	363,405,437.06
资产减值准备	226,352,733.97	249,069,485.00
预收房款预计毛利	54,497,707.88	52,272,210.45
其他流动负债(预提土地增值税)	15,410,900.00	68,880,900.00
预估开发成本	32,240,209.59	280,529.04
合计	875,507,640.38	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	
2014 年	31,666,839.11	54,672,902.12	
2015 年	56,374,730.11	120,148,729.17	
2016 年	71,524,742.75	146,552,861.72	
2017 年	50,625,933.80	25,532,360.92	
2018 年	8,312,291.73		
合计	218,504,537.50	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	52,898,505.73	
预收房款预计毛利	261,562,786.09	
可弥补亏损	93,788,853.21	
其他流动负债(预提土地增值税)	163,534,373.03	
预估开发成本	261,586,164.47	
其他	6,276,942.61	
小计	839,647,625.14	

(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	209,949,857.96		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	112,913,102.05	-5,971,254.16		10,000,000.00	96,941,847.89
二、存货跌价准备	154,121,793.31	27,081,223.98		13,893,625.47	167,309,391.82
六、投资性房地产减值准备	15,000,000.00				15,000,000.00
十三、商誉减值准备					
合计	282,034,895.36	21,109,969.82		23,893,625.47	279,251,239.71

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	387,300,000.00	
抵押借款	110,000,000.00	30,000,000.00
保证借款		90,000,000.00
委托贷款	90,000,000.00	513,000,000.00
抵押、保证借款	500,000.00	50,000,000.00
合计	587,800,000.00	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	1,201,296,092.34	1,237,892,808.41
产权受让款		25,014,400.00
土地款		45,467,760.00
其他	22,785,031.94	21,897,562.86
合计	1,224,081,124.28	1,330,272,531.27

(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	账龄	未结算原因
宁波市建设集团股份有限公司	36,693,122.37	1-2年	工程未结算
浙江宁腾建设有限公司	30,772,800.00	2-3年	工程未结算
浙江欣捷建设有限公司	26,831,879.00	1-2年	工程未结算
浙江广宏建设有限公司宁波分公司	21,975,500.00	2-3年	工程未结算
浙江建安实业股份有限公司	20,776,557.00	2-3年	工程未结算
合计	137,049,858.37	-	-

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	5,122,611,835.34	3,640,320,851.28

预收物业管理费	9,440,440.45	10,270,230.97
预收租金	819,696.20	1,775,682.16
其他	14,051,668.29	5,062,520.69
合计	5,146,923,640.28	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	19,420,177.00	53,733,205.00	2012 年 10 月	79.77
环球中心	20,327,756.00	40,293,142.00	2011 年 7 月	89.19
海尚广场	6,658,140.00	45,672,467.00	2011 年 11 月	95.70
海悦花苑	38,514,337.00	585,125,474.00	2012 年 10 月	86.46
银亿阳光城二期	3,813,859.00	4,805,650.00	2007 年 12 月至 2009 年 11 月	99.91
银亿阳光城三期	9,443,169.00	15,347,334.00	2009 年 09 月至 2011 年 06 月	87.13
银亿上上城		50,000.00	2010 年 10 月	99.61
银亿万万城一期	5,917,594.34	18,307,068.34	2009 年 12 月	100.00
馨阳明都(银亿万万城二期)	252,034,873.00	230,697,522.00	2015 年 6 月	28.16
德郡(银亿万万城三期)	323,746.00	15,694,980.94	2012 年 9 月	99.89
金陵尚府	7,394,600.00	9,071,800.00	2011 年 3 月	97.04
世纪花园	61,589,199.00	97,034,806.00	2011 年 5 月	94.17
金域华府	25,359,751.00	390,633,298.00	2013 年 7 月	53.49
银亿海悦庭一期	2,914,691.00	43,026,768.00	2012 年 12 月	91.20
银亿海悦庭二期	11,944,587.00	297,548,488.00	2013 年 8 月	70.16
银亿上尚城一期	14,725,640.00	522,177,219.00	2012 年 12 月至 2013 年 9 月	98.62
银亿上尚城二期	558,722,468.00	543,430,787.00	2013 年 7 月	98.46
银亿上尚城三期	658,139,171.00		2015 年 9 月	94.73
银亿璞园(鲁家峙 E04-01 地块)	135,488,859.00	32,242,073.00	2014 年 6 月	26.94
钰鼎园	690,028,774.00	218,176,120.00	2014 年 3 月	45.13

银亿领墅	1,033,845,417.00	134,015,998.00	2014 年 3 月	49.64
四明广场	801,982,010.00	337,589,958.00	2014 年 3 月	73.09
甬江东岸	250,086,751.00		2015 年 11 月	14.07
格兰郡(银亿万万城四期)	198,449,093.00		2015 年 6 月	23.44
德郡(银亿万万城三期 A)	30,292,523.00		2014 年 4 月	64.53
和创大厦	122,858,622.00		2014 年 6 月	19.68
银亿上郡	104,689,021.00		2014 年 11 月	34.97
银亿徐汇铂悦	21,482,950.00		2013 年 12 月	53.55
银亿上府	35,218,639.00		2015 年 6 月	10.80
其他项目	945,418.00	5,646,693.00		
小 计	5,122,611,835.34	3,640,320,851.28		

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	247,001,228.01	238,139,729.36	40,559,053.47
二、职工福利费	2,368,946.56	14,960,119.11	17,132,078.17	196,987.50
三、社会保险费	827,565.04	24,085,431.56	23,723,440.23	1,189,556.37
四、住房公积金	99,211.85	9,429,102.57	9,420,147.96	108,166.46
六、其他	467,453.27	4,113,838.67	3,858,778.71	722,513.23
合计	35,460,731.54	299,589,719.92	292,274,174.43	42,776,277.03

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 3,817,507.91 元，非货币性福利金额 14,960,119.11 元，因解除劳动关系给予补偿 487,293.71 元。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,893,387.77	1,892,902.33
营业税	46,656,262.65	8,137,390.04
企业所得税	285,278,685.10	166,003,924.28
城市维护建设税	3,333,013.52	741,809.75
其它	19,666,962.32	24,266,328.01
合计	356,828,311.36	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	25,844,188.72	49,120,383.08
短期借款应付利息	2,295,563.55	2,276,700.00
资金拆借款利息	62,108,413.86	23,310,845.88
合计	90,248,166.13	74,707,928.96

应付利息说明：

- (1) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位利息。
- (2) 其他应付关联方利息占应付利息余额的 8.09%，见本节“九、关联方及关联交易”6 之说明。

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
宁波华源投资发展有限公司	6,262,815.75	56,412,815.75	子公司象山银亿房产项目开发需要,预计在 2014 年发放
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	629,552,436.52	605,085,465.02
拆借款	813,608,254.99	727,592,037.82
应付暂收款	681,313,643.38	449,026,305.56
其他	215,579,430.86	89,225,645.26
合计	2,340,053,765.75	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	120,032,681.67	1-5年	拆借款
银亿集团[注1]	430,000,000.00	2-3年	承诺保证金
沈阳金安房地产开发有限公司[注2]	244,553,087.73	1-2年	万万城回迁楼项目代垫工程款
宁波中策动力机电集团有限公司	50,000,000.00	1-2年	拆借款
大庆市让胡路区喇嘛甸镇红旗动迁安置工程指挥部[注3]	43,438,909.00	5年以上	往来款
小计	888,024,678.40		

注 1：2010 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）。

注 2：详见本节“9 存货”（4）③之说明。

注 3：详见本节“23 无形资产”（3）之说明。

（4）金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	款项性质及内容
银亿集团	430,000,000.00	承诺保证金
	13,485,573.32	拆借及往来款
宁波利圣汽车部件有限公司	400,000,000.00	拆借款
沈阳金安房地产开发有限公司	244,553,087.73	代垫工程款
宁波恒康食品有限公司	173,791,050.40	往来款
宁波市江东区福明街道张隘股份经济合作社	150,043,500.00	往来款
小计	1,411,873,211.45	

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		50,666.88	28,821.36
合计	79,488.24		50,666.88	28,821.36

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	2,522,130,000.00	2,660,980,000.00
合计	2,522,130,000.00	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	864,600,000.00	484,000,000.00
抵押、保证借款	1,557,530,000.00	1,701,980,000.00
质押、保证借款	100,000,000.00	
质押、抵押、保证借款		475,000,000.00
合计	2,522,130,000.00	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
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
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
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%		200,000,000.00		200,000,000.00
光大银行南昌分行	2011 年 06 月 10 日	2014 年 05 月 19 日	人民币元	7.07%		100,000,000.00		100,000,000.00
宁波银行股份有限公司	2012 年 05 月 10 日	2014 年 06 月 30 日	人民币元	7.38%		100,000,000.00		100,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,700,000,000.00	--	1,700,000,000.00

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]	178,945,273.03	264,587,746.40
合计	178,945,273.03	264,587,746.40

其他流动负债说明

注：本公司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。本期减少主要系外滩花园项目清算多计土地增值税转回所致。

42、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	300,000,000.00	
抵押借款	1,313,400,000.00	820,000,000.00
保证借款	105,000,000.00	
抵押、保证借款	4,630,250,000.00	2,811,030,000.00
质押、保证借款	339,133,820.40	
抵押、保证、质押借款	180,000,000.00	8,000,000.00
合计	6,867,783,820.40	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
陆家嘴国际信托有限公司	2013年12月20日	2015年12月19日	人民币元	10.5%		800,000,000.00		
中国对外贸易信托	2013年07月29日	2015年07月28日	人民币元	11%		470,000,000.00		
山东省国际信托有限公司	2013年05月08日	2015年05月08日	人民币元	11%		450,000,000.00		

昆仑信托有限责任公司	2013年10月31日	2015年10月30日	人民币元	7.4%		300,000,000.00		
东亚银行（中国）有限公司宁波分行	2013年7月2日	2017年6月27日	人民币	8.00%		284,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	2,304,000,000.000	--	

43、应付债券

适用 不适用

44、长期应付款

项 目	期末数	期初数
项目合作款[注]	193,200,000.00	349,290,000.00
房屋保修金	3,242,454.42	3,746,684.75
公共设施维修费	3,619,200.20	2,039,771.33
合 计	200,061,654.62	355,076,456.08

注：项目合作款余额包括收到的浙江巨鹰集团股份有限公司金域华府项目合作款 8,400 万元，宁波石浦半岛置业有限公司金域华府项目合作款 8,400 万元，象山冶金电器设备厂金域华府项目合作款 2,520 万元，详见本文“十四、其他重要事项”9（2）之说明。

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	
股本	474,208,390.00						474,208,390.00
股份总数	859,005,200.00						859,005,200.00

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	19,086,494.51	20,133,279.07	197,208,702.00
合计	198,255,486.56	19,086,494.51	20,133,279.07	197,208,702.00

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

本期增加 19,086,494.51 元，系子公司宁波银亿房产根据章程规定按 2013 年度实现净利润提取 10% 的法定盈余公积(超出注册资本 50% 的部分不再计提)。本期减少 20,133,279.07 元系宁波银亿房产收购舟山银亿房产 33% 的少数股权、宁波银亿筑城 15% 的少数股股权，长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，由于资本公积（资本溢价）的余额不足冲减，调整盈余公积。

52、一般风险准备

适用 不适用

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	2,471,871,754.54	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	635,937,580.98	--
减：提取法定盈余公积	19,086,494.51	10%
应付普通股股利	95,349,577.19	
期末未分配利润	2,993,373,263.82	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。

- 3)、由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润 0 元。
 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响年初未分配利润 0 元。
 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,560,682,554.75	3,517,989,546.61
其他业务收入	44,186,870.74	31,070,328.65
营业成本	3,017,923,625.14	2,053,513,794.23

(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	4,202,159,717.89	2,751,255,016.99	3,183,395,693.14	1,852,446,022.23
物业管理	158,202,383.84	148,446,739.70	126,979,150.90	108,854,273.64
其他	200,320,453.02	68,256,599.30	207,614,702.57	79,028,724.82
合计	4,560,682,554.75	2,967,958,355.99	3,517,989,546.61	2,040,329,020.69

(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	4,202,159,717.89	2,751,255,016.99	3,183,395,693.14	1,852,446,022.23
物业管理	158,202,383.84	148,446,739.70	126,979,150.90	108,854,273.64
其他	188,320,453.02	68,256,599.30	207,614,702.57	79,028,724.82
合计	4,548,682,554.75	2,967,958,355.99	3,517,989,546.61	2,040,329,020.69

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额	上期发生额

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江浙	2,872,155,996.77	1,847,545,761.02	2,621,038,678.14	1,480,901,897.86
江西	1,121,078,604.08	767,300,630.97	271,149,558.00	109,939,756.71
东北	137,876,568.92	68,407,350.52	611,738,511.47	445,350,578.48
广东	4,944,132.12	1,576,474.99	14,062,799.00	4,136,787.64
上海	424,627,252.86	283,128,138.48		
合计	4,560,682,554.75	2,967,958,355.98	3,517,989,546.61	2,040,329,020.69

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：万元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一	4,593	1.00%
客户二	3,700	0.80%
客户三	3,575	0.78%
客户四	3,219	0.70%
客户五	3,045	0.66%

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	236,661,343.48	195,058,310.05	详见本文“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”。
城市维护建设税	14,564,487.90	12,296,099.50	
教育费附加	7,188,740.05	5,724,197.89	
土地增值税	25,236,978.39	-23,102,046.91	
地方教育附加	4,719,291.76	3,796,626.90	
其他	2,096,931.65	134,670.02	
合计	290,467,773.23	193,907,857.45	--

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	100,388,143.90	93,125,713.76
工资及工资性支出	17,585,709.27	11,064,078.48
评估咨询费	11,038,819.56	16,235,983.52
办公费	10,617,990.39	9,116,877.76
物料消耗	6,984,107.37	7,782,089.18
折旧和摊销	4,687,701.30	3,224,938.99
物业管理费	2,355,113.05	1,534,876.47
业务招待费	1,266,969.48	833,576.49
交通差旅费	1,208,404.67	888,258.64
其他	1,312,553.58	3,329,284.56
合计	157,445,512.57	147,135,677.85

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	125,787,298.82	111,816,063.76
办公费	38,646,525.28	44,410,007.22
税金	31,338,464.35	34,885,946.60
业务招待费	25,986,891.55	23,167,676.21
折旧和摊销	17,142,462.98	26,793,839.03
评估咨询费	16,272,844.75	9,321,575.33
物料消耗	15,152,466.01	13,125,267.11
交通差旅费	13,295,905.08	10,820,571.23
合作分利款	46,344,963.94	
其他	8,334,761.98	5,567,785.42
合计	338,302,584.74	279,908,731.91

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	83,493,312.26	48,132,745.77
利息收入	-18,367,311.54	-5,997,032.20
财务顾问费等	6,825,324.57	22,382,172.67
合计	71,951,325.29	64,517,886.24

60、公允价值变动收益

单位：元

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

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	51,973,634.48	24,931,485.69
权益法核算的长期股权投资收益	82,259,094.51	96,871,774.36
处置长期股权投资产生的投资收益	8,729,098.53	64,104.35
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	147,384.20	74,177.63
合计	143,109,211.72	121,941,542.03

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波中元房地产开发有限公司	51,973,634.48	24,931,485.69	主要系根据股东会决议宣告分配利润。
合计	51,973,634.48	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	61,895,495.44	29,931,981.56	主要系本期晴园项目竣工交付。
余姚伊顿房产	20,363,599.07	59,564,278.76	主要系本期伊顿国际交付量较上期减少。
银亿海港房产		7,375,514.04	
合计	82,259,094.51	96,871,774.36	--

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	-5,971,254.16	13,601,326.57
二、存货跌价损失	27,081,223.98	46,233,854.59
十三、商誉减值损失		
合计	21,109,969.82	59,835,181.16

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[注]	114,448,724.06	5,832,461.08	114,448,724.06
其中：固定资产处置利得	114,448,724.06	5,832,461.08	114,448,724.06
政府补助	22,203,635.31	10,639,000.00	22,203,635.31
违约金收入	1,056,131.00	7,473,191.97	1,056,131.00
其他	814,218.57	7,785,466.87	814,218.57
合计	138,522,708.94	31,730,119.92	138,522,708.94

注：主要系兰光大厦 B、C 座处置收益。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
科技创新基金	8,513,417.27		与收益相关	是
《关于宁波银亿房地产开发有限公司开发建设洪塘商业中心的合作协议》财政局补助款		7,000,000.00	与收益相关	是
网点设施补助款	3,400,000.00	880,000.00	与收益相关	是
宁波保税区（出口加工区）财政局现代服务业发展专项资金	4,800,000.00	2,000,000.00	与收益相关	是
税收返还	2,811,619.47		与收益相关	是
财政综合补助	804,000.00		与收益相关	是
其他	1,874,598.57	759,000.00	与收益相关	是
合计	22,203,635.31	10,639,000.00	--	--

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	359,481.55	1,146,602.04	359,481.55
其中：固定资产处置损失	359,481.55	1,146,602.04	359,481.55
对外捐赠	3,597,000.00	4,670,000.00	3,597,000.00
水利建设专项资金	3,096,288.61	2,968,700.64	
违约金支出	5,154,447.15	7,381,931.38	5,154,447.15
其他	1,344,279.08	7,670,418.75	1,344,279.08
合计	13,551,496.39	23,837,652.81	10,455,207.78

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	317,960,940.06	130,714,906.43
递延所得税调整	-22,051,138.84	25,611,012.26
合计	295,909,801.22	156,325,918.69

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2013年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	635,937,580.98
非经常性损益	B	44,505,315.24
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	591,432,265.74
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	12
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	$M=A/L$	0.74
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.69

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	446,183,470.07
收到保证金	130,355,634.51
收到政府补助	22,203,635.31
收到银行存款利息收入	8,022,569.86
收到其他	142,701,965.75
合计	749,467,275.50

(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	425,862,565.64
支付保证金	149,546,481.12
支付销售费用	126,036,517.41
支付管理费用	164,034,358.59
支付其他	56,350,214.30
合计	921,830,137.06

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回企业间借款	212,560,000.00
合计	212,560,000.00

(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	245,200,000.00
支付合作项目款	5,400,000.00
合计	250,600,000.00

(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	5,557,310,000.00
收回质押定期存单	33,850,000.00
合计	5,591,160,000.00

(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	5,554,084,905.28
定期存单质押	700,000,000.00
归还项目合作款	100,000,000.00
支付其他	1,781,944.44
合计	6,355,866,849.72

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	679,905,245.75	723,682,848.87
加：资产减值准备	21,109,969.82	59,835,181.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,220,332.56	69,384,148.56
无形资产摊销	2,237,825.95	1,319,898.21
长期待摊费用摊销	7,277,397.10	4,042,889.91
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）	-114,089,242.51	-4,685,859.04
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-65,988.00	65,988.00

财务费用（收益以“-”号填列）	74,930,515.02	64,300,809.09
投资损失（收益以“-”号填列）	-143,109,211.74	-121,941,542.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,051,138.84	25,611,012.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,888,880,094.55	-2,257,975,124.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,922,251.23	476,526,176.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,249,821,779.01	483,222,831.23
经营活动产生的现金流量净额	-30,770,359.18	-476,610,742.15
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	2,335,998,847.07	861,751,530.67
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	1,474,247,316.40	367,498,743.01

（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：	--	--
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	18,800,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	555,366.99	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,244,633.01	
4. 取得子公司的净资产	16,221,569.46	
流动资产	351,156,677.94	
非流动资产	91,646.66	
流动负债	335,026,755.14	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	20,000,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	20,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,763,829.57	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	12,236,170.43	
4. 处置子公司的净资产	7,740,418.06	
流动资产	7,763,829.57	
流动负债	23,411.51	

(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	2,335,998,847.07	861,751,530.67
其中：库存现金	1,900,766.19	1,103,611.42
可随时用于支付的银行存款	2,334,098,080.88	860,647,919.25
三、期末现金及现金等价物余额	2,335,998,847.07	861,751,530.67

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
宁波银亿控股	控股股东	有限责任公司	宁波	张明海	实业投资；普通货物仓储；机械设备出租；普通货物装卸、搬运服务、保洁服务。	51,386万元	89.41%	89.41%	熊续强	75885835-0
熊续强	实际控制人	自然人								

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
西部创新投资	控股子公司	有限责任公司	兰州	顾地名	制造业	55,000,000.00	100%	100%	71908850-9
玉环银亿房产	控股子公司	有限责任公司	玉环	熊续强	房地产业	60,000,000.00	65%	65%	76867084-5
大庆银亿房产	控股子公司	有限责任公司	大庆	熊续强	房地产业	50,000,000.00	100%	100%	76867084-5
南京中兆置业	控股子公司	有限责任公司	南京	熊续强	房地产业	350,000,000.00	100%	100%	75947236-1
宁波银隆咨询	控股子公司	有限责任公司	宁波	周海宁	服务业	5,000,000.00	100%	100%	79303433-0

镇海银亿房产	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	580,000,000.00	100%	100%	67120371-4
象山银亿房产	控股子公司	有限责任公司	象山	蔡振林	房地产业	300,000,000.00	73.86%	100%	67120605-0
银亿世纪投资	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	50,000,000.00	100%	100%	68109032-X
宁波银策销代	控股子公司	有限责任公司	宁波	王慧	服务业	5,000,000.00	100%	100%	68801095-1
舟山银亿房产	控股子公司	有限责任公司	舟山	熊续强	房地产业	335,000,000.00	67%	67%	69703054-0
江北银亿房产	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	900,000,000.00	100%	100%	56127886-2
大庆银亿物业	控股子公司	有限责任公司	大庆	屠赛利	服务业	13,000,000.00	100%	100%	79052773-8
沈阳银亿物业	控股子公司	有限责任公司	沈阳	屠赛利	服务业	2,000,000.00	100%	100%	55532310-2
南京银亿物业	控股子公司	有限责任公司	南京	屠赛利	服务业	500,000.00	100%	100%	55885011-9
宁波银尚广告	控股子公司	有限责任公司	宁波	屠赛利	服务业	1,500,000.00	100%	100%	55453726-4
舟山银亿新城	控股子公司	有限责任公司	舟山	王德银	房地产业	100,000,000.00	100%	100%	57058885-4
上海银亿同进	控股子公司	有限责任公司	上海	范建峰	房地产业	80,000,000.00	100%	100%	57910553-x
宁波银亿筑城	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	220,000,000.00	85%	85%	58052141-8
余姚银亿房产	控股子公司	有限责任公司	余姚	方宇	房地产业	540,000,000.00	100%	100%	57750652-4
银洲星国际	控股子公司	有限责任公司	新疆	周海宁	房地产业	80,000,000.00	51%	51%	57624318-7
海尚大酒店	控股子公司	有限责任公司	宁波	徐文纪	服务业	15,000,000.00	100%	100%	58398756-3
上海银亿物业	控股子公司	有限责任公司	上海	屠赛利	服务业	3,000,000.00	100%	100%	57582339-0
余姚商业管理	控股子公司	有限责任公司	余姚	徐文纪	服务业	1,000,000.00	100%	100%	59155590-4
通达商业管理	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	服务业	70,000,000.00	100%	100%	59538245-7
海尚酒店投资	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	投资	100,000,000.00	100%	100%	59538250-2
南京银亿建设	控股子公司	有限责任公司	南京	王德银	房地产业	20,000,000.00	100%	100%	05327535-8
银亿永茂房产	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	200,000,000.00	80%	80%	05382381-X
呼伦贝尔房产	控股子公司	有限责任公司	内蒙古	王德银	房地产业	20,000,000.00	100%	100%	05393298-7
南昌银亿物业	控股子公司	有限责任公司	南昌	伍海翔	服务业	3,000,000.00	100%	100%	59652741-9
宁波江东银亿	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	5,000,000.00	100%	100%	05383665-3
宁波银乾销代	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊基凯	服务业	5,000,000.00	100%	100%	05825843-4
大庆同景咨询	控股子公司	有限责任公司	大庆	王德银	服务业	1,000,000.00	100%	100%	05743835-3
新港湾投资	控股子公司	有限责任公司	海口	熊续强	房地产业	300,000,000.00	80%	80%	
宁波银亿物业	控股子公司	有限责任公司	宁波	赵荣焘	服务业	5,000,000.00	100%	100%	25410334-1
南昌银亿房产	控股子公司	有限责任公司	南昌	王德银	房地产业	330,000,000.00	100%	100%	73919762-2
宁波银亿置业	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	50,489,700.00	100%	100%	75035324-3
沈阳银亿房产	控股子公司	有限责任公司	沈阳	熊续强	房地产业	200,800,000.00	100%	100%	78874080-4
宁波银亿建设	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	50,000,000.00	100%	100%	77822234-1
宁波矮柳置业	控股子公司	有限责任公司	宁波	蔡振林	房地产业	145,662,300.00	72%	72%	75627075-6

鲁家峙投资	控股子公司	有限责任公司	舟山	熊续强	投资	100,000,000.00	67%	67%	66918920-4
宁波荣耀置业	控股子公司	有限责任公司	宁波	熊续强	房地产业	800,000,000.00	100%	100%	74217454-4
北京同景投资	控股子公司	有限责任公司	北京	方宇	投资	10,000,000.00	100%	100%	79854441-X
上海庆安置业	控股子公司	有限责任公司	上海	熊续强	房地产业	50,000,000.00	100%	100%	75985670-1
上海诚佳房产	控股子公司	有限责任公司	上海	方宇	房地产业	50,000,000.00	65%	65%	63208353-7
慈溪恒康投资	控股子公司	有限责任公司	慈溪	方宇	房地产业	365,000,000.00	100%	100%	56700156-5
宁波新城置业	控股子公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	80,000,000.00	100%	100%	07492381-X

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									
二、联营企业									
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
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
宁波亿彩百货	有限责任公司	宁波	徐文纪	百货经营	10,000,000.00	40%	40%	联营企业	07921357-7

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
银亿集团	同一实际控制人	61026142-7
深圳兰光集团有限公司	原同一实际控制人[注]	19220053-2
银亿海港房产	已注销的原联营企业	76850898-7
广西银亿科技矿冶有限公司	同一最终控制方	79430276-3
宁波银亿进出口有限公司	同一最终控制方	14407065-7
浙江巨雄进出口有限公司	同一最终控制方	77230231-6
宁波聚雄进出口有限公司	同一最终控制方	78042437-2
宁波银亿矿业有限公司	同一最终控制方	56125122-1
宁波保税区银亿金属材料有限公司	同一最终控制方	25613254-1
宁波恒兆贸易有限公司	同一最终控制方	79005987-4
银亿宏峰矿业有限公司	同一最终控制方	73632436-6
灵石国泰能源有限公司	同一最终控制方	69667840-9

注：该公司已于 2013 年 3 月 6 日被新锦安实业发展(深圳)有限公司收购 100%之股权。

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

□ 适用 √ 不适用

(2) 出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
银亿永盛房产	住宿服务	参照市价			74,526.00	0.1%
银亿海港房产	住宿服务	参照市价			182,552.04	0.25%
宁波保税区银亿金属材料有限公司	住宿服务	参照市价	1,300.00	0.01%		
宁波恒兆贸易有限公司	住宿服务	参照市价	108,600.00	0.09%		
宁波银亿控股	住宿服务	参照市价			325,167.00	0.44%
广西银亿科技矿冶有限公司	住宿服务	参照市价	45,769.95	0.04%	26,421.10	0.04%
宁波银亿进出口有限公司	住宿服务	参照市价	36,065.00	0.03%	29,583.32	0.04%
浙江巨雄进出口有限公司	住宿服务	参照市价	48,475.14	0.04%	22,903.32	0.03%
宁波聚雄进出口有限公司	住宿服务	参照市价			18,825.00	0.03%
宁波银亿矿业有限公司	住宿服务	参照市价	73,792.90	0.06%	160,161.00	0.22%
灵石国泰能源有限公司	住宿服务	参照市价	8,060.00	0.01%		
银亿宏峰矿业有限公司	住宿服务	参照市价	16,888.42	0.01%		
银亿永盛房产	商品房销售代理	参照市价	14,479,467.00	100%	6,572,385.00	3.03%
银亿海港房产	商品房销售代理	参照市价			43,419,389.29	20.02%
银亿海港房产	补偿收入	协议价			6,000,000.00	100%
银亿永盛房产	劳务收入	参照市价			655,359.00	0.48%

(3) 关联托管/承包情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定	本报告期确认的
-------	-------	--------	-------	-------	-------	---------

					价依据	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	600,000.00

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60万元。

(5) 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 [注 1]	南昌银亿房产	500,000.00	2013年04月03日	2014年03月20日	是
银亿集团 [注 1]	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 1]	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 1]	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 1]	南昌银亿房产	95,000,000.00	2013年01月24日	2015年01月23日	否
银亿集团 [注 1]	南昌银亿房产	50,000,000.00	2013年04月01日	2015年01月23日	否
银亿集团 [注 1]	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 1]	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 1]	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 1]	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 2.1]	银亿永茂房产	150,000,000.00	2013年09月09日	2016年09月08日	否
银亿集团 [注 2.1]	银亿永茂房产	35,000,000.00	2013年09月27日	2016年09月08日	否
银亿集团 [注 2.2]	银亿永茂房产	25,000,000.00	2013年10月25日	2016年09月08日	否
银亿集团 [注 2.2]	银亿永茂房产	30,000,000.00	2013年11月16日	2016年09月08日	否
银亿集团 [注 2.2]	银亿永茂房产	50,000,000.00	2013年11月29日	2016年09月08日	否
银亿集团 [注 3]	沈阳银亿房产	259,000,000.00	2013年07月08日	2016年06月12日	否
银亿集团 [注 3]	沈阳银亿房产	106,000,000.00	2013年09月27日	2016年06月12日	否
宁波银亿控股 [注 4]	宁波荣耀置业	20,000,000.00	2013年06月28日	2014年06月27日	否
宁波银亿控股 [注 4]	宁波荣耀置业	10,000,000.00	2013年06月28日	2014年12月27日	否
宁波银亿控股 [注 4]	宁波荣耀置业	11,000,000.00	2013年07月02日	2014年12月27日	否
熊续强 [注 4]	宁波荣耀置业	30,000,000.00	2013年07月02日	2016年12月27日	否
熊续强 [注 4]	宁波荣耀置业	284,000,000.00	2013年07月02日	2017年06月27日	否
熊续强 [注 4]	宁波荣耀置业	50,000,000.00	2013年08月06日	2017年06月27日	否
熊续强 [注 4]	宁波荣耀置业	50,000,000.00	2013年08月15日	2017年06月27日	否
银亿集团/熊续强/欧阳黎明 [注 5]	象山银亿房产	450,000,000.00	2013年05月08日	2015年05月08日	否

银亿集团 [注 6]	江北银亿房产	70,000,000.00	2012 年 02 月 20 日	2014 年 11 月 30 日	否
银亿集团 [注 6]	江北银亿房产	30,000,000.00	2012 年 02 月 29 日	2014 年 11 月 30 日	否
银亿集团 [注 6]	江北银亿房产	50,000,000.00	2012 年 03 月 23 日	2014 年 11 月 30 日	否
银亿集团 [注 6]	江北银亿房产	16,660,000.00	2012 年 02 月 20 日	2014 年 11 月 30 日	否
银亿集团 [注 6]	江北银亿房产	16,670,000.00	2012 年 04 月 01 日	2014 年 11 月 30 日	否
银亿集团 [注 6]	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 6]	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/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	10,000,000.00	2012 年 04 月 12 日	2014 年 9 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	19,200,000.00	2012 年 04 月 13 日	2014 年 9 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	24,000,000.00	2012 年 05 月 23 日	2014 年 9 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	30,000,000.00	2012 年 06 月 12 日	2014 年 9 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	60,000,000.00	2011 年 01 月 10 日	2015 年 5 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 01 月 17 日	2015 年 5 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 01 月 25 日	2015 年 5 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	40,000,000.00	2011 年 03 月 08 日	2015 年 4 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	44,000,000.00	2011 年 03 月 29 日	2015 年 4 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	96,000,000.00	2011 年 06 月 28 日	2015 年 2 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 04 月 25 日	2015 年 3 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	21,750,000.00	2011 年 08 月 05 日	2015 年 1 月 1 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 12 月 09 日	2014 年 11 月 1 日	否
熊续强 [注 8]	上海同进置业	150,000,000.00	2013 年 12 月 18 日	2014-12-20 至 2015-12 分次偿还	否
熊续强 [注 8]	上海同进置业	189,133,820.40	2013 年 12 月 18 日		否
熊续强 [注 8]	上海同进置业	50,000,000.00	2013 年 12 月 18 日		否
熊续强 [注 8]	上海同进置业	50,000,000.00	2013 年 12 月 18 日		否
银亿集团/熊续强 [注 9]	舟山新城房产	270,000,000.00	2012 年 11 月 01 日	2014 年 10 月 31 日	否
银亿集团 [注 10]	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 10]	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 10]	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 10]	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 10]	余姚银亿房产	50,000,000.00	2012 年 11 月 13 日	2015 年 03 月 22 日	否
宁波银亿控股 [注 11]	宁波银亿筑城	100,000,000.00	2013 年 06 月 27 日	2016 年 06 月 24 日	否
宁波银亿控股 [注 11]	宁波银亿筑城	50,000,000.00	2013 年 06 月 30 日	2016 年 03 月 25 日	否
宁波银亿控股 [注 11]	宁波银亿筑城	50,000,000.00	2013 年 09 月 16 日	2015 年 11 月 25 日	否
宁波银亿控股 [注 11]	宁波银亿筑城	100,000,000.00	2013 年 09 月 22 日	2016 年 06 月 24 日	否

宁波银亿控股 [注 11]	宁波银亿筑城	50,000,000.00	2013 年 09 月 27 日	2015 年 11 月 25 日	否
宁波银亿控股 [注 11]	宁波银亿筑城	50,000,000.00	2013 年 09 月 29 日	2015 年 06 月 25 日	否

关联担保情况说明

注1：上述银行借款同时由南昌银亿房产以土地使用权提供抵押担保。

注2.1：上述银行借款同时由银亿永茂房产晴园三期土地使用权提供最高额抵押担保。

注2.2：上述银行借款同时由本公司提供保证担保。

注3：上述银行借款同时由沈阳银亿房产土地使用权和在建项目（于洪区怒江北街236-1号、236号、242号、246-1号、246号、284号、250号）提供抵押担保。

注4：上述银行借款同时由宁波荣耀置业以甬国用（2011）第2304355、2304358号土地使用权证和甬房权证海曙字第20110067972、20110067982号房产提供抵押担保。

注5：上述银行借款同时由镇海银亿房产持有的房权证镇骆字第2011014512、2011014564、2011014511号房产以及甬国用（2012）第0600101号土地使用权提供抵押担保。

注6：上述银行借款同时由江北银亿房产甬国用（2010）第0103907号、甬国用（2010）第0103908号土地使用权提供抵押担保。

注7：上述银行借款同时由上海庆安置业的沪房地杨字(2007)第022656号土地使用权上的在建工程为该借款提供抵押担保，并同时由本公司提供担保。

注8：上述银行借款同时以宁波银亿房产持有的上海庆安置业有限公司100%股权提供质押担保，并同时由本公司提供担保。

注9：上述银行借款同时由舟山新城房产以土地使用权（舟普国用（2011）第02463号）提供抵押担保。

注10：上述银行借款同时由余姚银亿房产的余国用（2011）第08156号土地使用权及地上在建工程提供抵押担保。

注11：上述银行借款同时由筑城银亿房产的甬鄞国用（2013）第10-05032号土地使用权及其上的在建工程提供抵押担保。

(6) 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	357,296,800	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	子公司宁波银亿房产与银亿集团的拆借款按银行同期贷款利率计算资金占用费，本年平均占用银亿集团资金为 35,729.68 万元，应计资金占用费 3,698.67 万元，向其支付资金占用费 3,698.67 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，宁波银亿房产应付银亿集团拆借资金余额 348.56 万元。
余姚伊顿房产	120,032,700	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	子公司北京同景投资与余姚伊顿房产的拆借款按银行同期贷款利率计算资金占用费。本期归还拆借资金 5,600 万元，本期应计资金占用费 729.87 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，北京同景投资应付余姚伊顿房产拆借资金余额 12,003.27 万元，应付资金占用费余额 729.87 万元。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(8) 其他关联交易

2013年3月15日,本公司与深圳兰光集团有限公司、宁波银亿控股、新锦安实业发展(深圳)有限公司签订了《深圳市福田区兰光大厦旧改项目拆迁补偿协议》,深圳兰光集团有限公司拟通过拆迁补偿或者直接购买的方式收购公司名下兰光大厦B、C座及“其他资产”,拆迁补偿款/收购款参照评估价作为人民币53,000万元。上述协议已于2013年4月19日经公司2013年度第一次临时股东大会决议通过。本公司已于2013年12月23日将兰光大厦B、C座等资产交付给深圳兰光集团有限公司,故在2013年末已不再拥有其所有权。

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	宁波银亿进出口有限公司	7,398.00	369.90		
应收账款	浙江巨雄进出口有限公司	15,667.20	783.36		
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	54,145.00	2,707.25	13,955.05	697.75
应收账款	银亿宏峰矿业有限公司	11,179.00	558.95		
应收账款	宁波银亿矿业有限公司	5,036.90	251.85	160,161.00	8,008.05
应收账款	银亿永盛房产			996,112.00	49,805.60

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
其他应付款	银亿集团[注]	443,485,573.32	703,860,478.60
其他应付款	余姚伊顿房产	120,032,681.67	166,514,597.22
其他应付款	银亿海港房产		98,930,037.21

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，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。

在宁波市中级人民法院受理银亿房产诉五洲星合资、合作开发房地产合同纠纷一案后，五洲星及法定代表人吴安星，以宁波银亿房产抽逃注册资金为由向合作项目所在地的石河子市公安局报案。新疆石河子市公安局作出立案决定书（石公经立字[2012]2039号）：根据《中华人民共和国刑事诉讼法》第八十六条之规定，决定对宁波银亿房产涉嫌抽逃出资案立案侦查。目前，宁波市中级人民法院作出《民事裁定书》[（2012）浙甬民二初字第6-5号]，因涉嫌抽逃出资，裁定本案中止诉讼。但上述存款1亿元仍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		担保金额
				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	亿彩购物中心	100,712,797.89	98,865,751.49	35,000万元

注：2013年12月，本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》。约定卓越圣龙向公司提供不超过60,000万元借款，公司在该实际借款额度内为其提供等额担保，卓越圣龙以其对公司的等额债权提供反担保（债权质押）。该协议经2013年12月19日公司第五届董事会第三十一次会议和2014年1月8日2014年第一次临时股东大会审议通过。截至2013年12月31日，子公司宁波荣耀置业为卓越圣龙提供最高额抵押担保金额为35,000万元；同时受卓越圣龙委托，宁波利圣汽车部件有限公司为本公司提供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12月31日，公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为人民币148,079.04万元。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 约定的大额发包合同支出

截至2013年12月31日，本公司及子公司已签订但未完全履行的大额发包合同金额456,891.47万元，未付金额共计264,349.49万元。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	103,080,624.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	103,080,624.00

3、其他资产负债表日后事项说明

(1) 本公司于2014年2月10日与上海星可实业有限公司、上海康月投资管理有限公司以人民币122,805万元联合竞得“浦东新区洋泾社区C000204单元2-03-02地块（地块公告号：201400101）”的国有建设用地使用权，土地总面积为32,976.30平方米，容积率为2.5，建筑密度不大于35%，土地用途为办公楼、文体用地、商业用地。本公司拥有该项目51%权益，应支付的地价款为62,630.55万元。

(2) 本公司于2014年2月13日以人民币28,345.50万元竞得“南昌市望城新区锦绣路东侧、文化一路南侧项目(地块编号：DAK2014005)”的国有建设用地使用权，土地总面积为157.475亩， $1.27 \leq \text{容积率} \leq 4.2$ ，土地用途为商服、住宅。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、企业合并

适用 不适用

4、租赁

适用 不适用

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

适用 不适用

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	5,433,012.00	65,988.00			0.00
金融资产小计	5,433,012.00	65,988.00			0.00
上述合计	5,433,012.00	65,988.00	0.00	0.00	0.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

适用 不适用

8、年金计划主要内容及重大变化

适用 不适用

9、其他

（1）合作开发鲁家峙岛事项

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

（2）金城华府项目合作事项

金城华府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12月31日，浙江巨鹰集团股份有限公司出资余额8,400万元、宁波石浦半岛置业有限公司出资余额8,400万元、象山冶金电器设备厂出资余额2,520万元，账挂“长期应付款”。

该项目已于2013年7月竣工验收交付，本期实现净利润120,690,131.23元，截至2013年12月31日，金域华府项目的累计未分配利润为100,749,921.61元，公司本期已根据合作协议约定计提应付合作方利润46,344,963.94元，账列“管理费用”。

(3) 丹府一品（潘家桥）项目合作事项

丹府一品（潘家桥）项目原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。2013年9月，象山银亿房产与浙江巨鹰集团股份有限公司达成象山潘家桥地块项目合作开发终止协议，根据协议约定，浙江巨鹰集团股份有限公司退出潘家桥地块合作开发项目，象山银亿房产需归还合作投资款15,609万元，并按照10%的年利率计付浙江巨鹰集团股份有限公司资金占用利息4,413.88万元。截至2013年12月31日，象山银亿房产已归还合作投资款10,000.00万元，余款5,609万元尚未支付，账挂“其他应付款”。

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	0.00		0.00		9,226.00	100%	466.25	5.05%
组合小计	0.00		0.00		9,226.00	100%	466.25	5.05%
合计	0.00		0.00		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	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	0.00		0.00	9,127.00	98.93%	456.35
1 至 2 年	0.00		0.00	99.00	1.07%	9.90
合计	0.00		0.00	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

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

适用 不适用

(7) 应收关联方账款情况

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	2,236,710,000.00	100%			1,069,326,962.00	100%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
合计	2,236,710,000.00	--		--	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	1,516,710,000.00			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。
舟山银亿房产	500,000,000.00			
南昌银亿房产	220,000,000.00			
合计	2,236,710,000.00		--	--

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

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	936,710,000.00	1 年以内	41.88%	应收暂付款
		580,000,000.00	1-2 年	25.93%	拆借款
舟山银亿房产	关联方	500,000,000.00	1 年以内	22.35%	拆借款
南昌银亿房产	关联方	220,000,000.00	1-2 年	9.84%	应收暂付款
小 计	-	2,236,710,000.00		100.00%	-

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波银亿房产	关联方	936,710,000.00	1 年以内	41.88%
宁波银亿房产	关联方	580,000,000.00	1-2 年	25.93%
舟山银亿房产	关联方	500,000,000.00	1 年以内	22.35%
南昌银亿房产	关联方	220,000,000.00	1-2 年	9.84%
合计	--	2,236,710,000.00	--	100%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波银亿房产	关联方	1,516,710,000.00	67.81%
舟山银亿房产	关联方	500,000,000.00	22.35%
南昌银亿房产	关联方	220,000,000.00	9.84%
合计	--	2,236,710,000.00	100%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利

西部创新 投资	成本法	56,770,20 0.00	56,770,20 0.00		56,770,20 0.00	100%	100%				16,432,25 4.52
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	--	--	--			16,432,25 4.52

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	14,062,799.00
合计	4,944,132.12	14,062,799.00
营业成本	3,921,921.09	6,140,514.08

(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	3,921,921.09	14,062,799.00	6,140,514.08
合计	4,944,132.12	3,921,921.09	14,062,799.00	6,140,514.08

(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	3,921,921.09	14,062,799.00	6,140,514.08
合计	4,944,132.12	3,921,921.09	14,062,799.00	6,140,514.08

(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	3,921,921.09	14,062,799.00	6,140,514.08

合计	4,944,132.12	3,921,921.09	14,062,799.00	6,140,514.08
----	--------------	--------------	---------------	--------------

(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	17.5%
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	45.9%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	16,432,254.52	620,000,000.00
合计	16,432,254.52	620,000,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西部创新投资	16,432,254.52		
宁波银亿房产		620,000,000.00	
合计	16,432,254.52	620,000,000.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

 适用 不适用

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	330,582,565.59	635,406,350.32
加：资产减值准备	-466.25	-430.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,556,770.37	3,569,683.70
无形资产摊销	53,285.06	34,791.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-373,927,903.94	56,135.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-26,791,505.61	-19,068,877.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,432,254.52	-620,000,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-670,021,843.95	-215,156.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	75,301,200.06	-3,630,563.69
经营活动产生的现金流量净额	-677,680,153.19	-3,848,066.87
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	896,923,566.97	3,226,400.96
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	893,697,166.01	-8,773,974.09

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购买日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。该资产已于本期处置转出。	79,510,709.95
固定资产	3,368,218.08	采用收益法或成本法评估		1,053,408.04

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）	122,818,341.04	
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）	22,203,635.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,344,741.69	
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	-8,225,376.66	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。
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	101,152,049.97	
少数股东权益影响额（税后）	1,697,348.37	
合计	44,505,315.24	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

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	15.9%	0.74	0.74
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.79%	0.69	0.69

加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	2013 年
----	----	--------

归属于公司普通股股东的净利润	A	635,937,580.98	
非经常性损益	B	44,505,315.24	
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	591,432,265.74	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,731,731,458.69	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	95,349,577.19	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6	
其他	收购少数股权（舟山银亿房产）收购日新增被合并方净资产	I1	114,932,212.97
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	1
	收购少数股权收购日支付的对价	I2	134,499,017.62
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	1
	收购少数股权（宁波银亿筑城）收购日新增被合并方净资产	I3	933,525.58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	7
	收购少数股权收购日支付的对价	I4	1,500,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	7
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	4,000,064,450.12	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	15.90%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	14.79%	

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减变动 (%)	变动原因说明
货币资金	3,089,610,197.17	928,966,610.70	232.59	主要系销售回款增加所致。
应收账款	85,133,300.48	46,500,736.66	83.08	主要系尚未收到的按揭款增加所致。
应收利息	23,763,341.71	8,239,486.12	188.41	主要系子公司象山银亿房产应收宁波巨鹰房产拆借款利息增加所致。
其他流动资产	367,134,685.06	174,791,123.84	110.04	主要系本期预缴税金增加所致。
长期应收款	191,488,300.16	121,088,300.16	58.14	主要系支付给舟山市普陀区旅游投资发展有限公司项目合作款增加所致。
投资性房地产	791,497,223.60	473,974,860.04	66.99	主要系在建工程亿彩百货商场完工转入。
固定资产	1,287,351,633.67	888,364,583.34	44.91	主要系在建工程威斯汀酒店（宴会厅）转入固定资产所致。

在建工程	472,422,976.25	925,947,268.93	-48.98	主要系亿彩百货商场、威斯汀酒店（宴会厅）完工转出所致。
商誉	0.00	301,051,145.59	-100.00	兰光大厦 B、C 座的房产本期完成转让，相应的反向购买形成的商誉转销。
预收款项	5,146,923,640.28	3,657,429,285.10	40.73	主要系本期预售房款增加所致。
应交税费	356,828,311.36	201,042,354.41	77.49	主要系兰光大厦 B、C 座处置应交税费增加。
应付股利	6,262,815.75	56,412,815.75	-88.90	主要系本期子公司宁波矮柳置业支付少数股东股利所致。
其他流动负债	178,945,273.03	264,587,746.40	-32.37	主要系外滩花园项目清算多计土地增值税转回所致。
长期借款	6,867,783,820.40	3,639,030,000.00	88.73	主要为本期借款增加所致。
长期应付款	200,061,654.62	355,076,456.08	-43.66	主要系本期潘家桥项目合作方转出所致。
报表项目	2013 年	2012 年	增减变动 (%)	变动原因说明
营业收入	4,604,869,425.49	3,549,059,875.26	29.75	主要为本期竣工达到交付条件的楼盘确认收入增加所致。
营业成本	3,017,923,625.14	2,053,513,794.23	46.96	主要系本期收入增长同时相应的营业成本增加所致。
营业税金及附加	290,467,773.23	193,907,857.45	49.80	主要系收入增加所致，同时上期冲回以前年度多预提的土地增值税较多导致上期基数较低。
资产减值损失	21,109,969.82	59,835,181.16	-64.72	主要系本期比上期少计提存货跌价准备、坏账准备所致。
营业外收入	138,522,708.94	31,730,119.92	336.57	主要系本期兰光大厦 B、C 座处置收益所致。
营业外支出	13,551,496.39	23,837,652.81	-43.15	主要系本期公司违约金减少所致。
所得税费用	295,909,801.22	156,325,918.69	89.29	主要系本期利润总额增加导致当期所得税费用增加。

第十一节 备查文件目录

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

银亿房地产股份有限公司
董 事 会
二〇一四年四月二十二日