
证券代码：000981

证券简称：银亿股份

公告编号：2014-053



银亿房地产股份有限公司

2014 年半年度报告

二〇一四年八月二十九日

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	18
第六节 股份变动及股东情况	25
第七节 优先股相关情况	28
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	29
第九节 财务报告.....	30
第十节 备查文件目录	108

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）
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
余姚银亿百货	指	余姚银亿四明广场新华联百货有限公司，宁波银亿房产控股子公司
上海银月置业	指	上海银月置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
宁波富田置业	指	宁波富田置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
南昌银亿九龙湖	指	南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司，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
重大资产重组	指	公司向宁波银亿控股有限公司发行股份购买其持有的宁波银亿房地产开发有限公司 100%的股权
元	指	中华人民共和国法定货币单位“元”

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	银亿股份	股票代码	000981
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	银亿房地产股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	银亿股份		
公司的外文名称（如有）	YINYI REAL ESTATE CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	YINYI REAL ESTATE		
公司的法定代表人	熊续强		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,631,928,944.26	1,604,405,746.56	64.04%
归属于上市公司股东的净利润（元）	269,832,953.63	198,141,771.02	36.18%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	261,138,102.90	197,600,167.13	32.15%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,789,417,908.07	-366,057,530.32	-
基本每股收益（元/股）	0.31	0.23	34.78%
稀释每股收益（元/股）	0.31	0.23	34.78%
加权平均净资产收益率	6.15%	5.17%	0.98%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	25,773,413,119.95	24,013,482,003.04	7.33%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,521,650,900.55	4,252,186,183.41	6.34%

报告期末公司主要会计数据和财务指标的说明：

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

二、境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	804,748.44	
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）	12,192,906.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,361,397.22	
减：所得税影响额	2,996,512.29	

少数股东权益影响额（税后）	-55,104.87	
合计	8,694,850.73	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设专项资金	2,033,350.34	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

2014 年上半年，国内宏观经济政策的基本方针是“稳中求进、改革创新”，着力激发市场活力、转方式、调结构、改善民生，注重合理的、可持续的经济增长，切实提高经济发展质量和效益。在房地产政策方面，“促进房地产市场持续健康发展”的政策目标更加清晰，加快建立房地产稳定健康发展的长效机制取得共识，“双向调节”、“分类调控”的原则和思路逐步形成。

2014 年上半年，房地产市场环境不容乐观，购房者观望氛围较强，商品房销售面积和金额都有一定程度下降。据国家统计局统计数据显示，2014 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 42,019 亿元，同比名义增长 14.1%，其中住宅投资增长 13.7%，占房地产开发投资的比重为 68.3%；全国商品房销售面积 48,365 万平方米，同比下降 6.0%，其中住宅销售面积下降 7.8%；全国商品房销售额 31,133 亿元，同比下降 6.7%，其中住宅销售额下降 9.2%；房地产开发企业到位资金 58,913 亿元，同比增长 3.0%。

报告期内，公司在董事会的正确领导下，面对当前形势积极采取多项应对措施，及时调整营销策略，加大营销力度，倡导全民营销，加快库存去化和资金回笼；加强企业内部管理，完善公司考核体系，大力引进外部人才，提高团队管理水平；合理安排工程进度，加强工程质量监管，加大工程巡检力度，提升运营管理能力；积极推进成本、设计等管理体系的标准化建设，深化产品标准化水平，实现公司高效运营。通过各方面努力，上半年公司取得了较好的业绩，实现营业收入 26.32 亿元，较上年同期增长 64.04%；实现营业利润 3.73 亿元，较上年同期增长 33.35%；实现归属于母公司所有者净利润 2.70 亿元，较上年同期增长 36.18%。

同时，公司在新项目拓展上，坚持深耕区域市场战略，积极增加土地储备，上半年新增项目 3 个，即上海南洋泾路项目、南昌望城新区项目和宁波富田项目，合计新增土地面积 20.30 万平方米，新增建筑面积 67.65 万平方米。

从目前房地产市场形势来看，房地产行业的发展趋势正在改变，市场供应已逐步转向消费主导，开发建设已转向工业化、信息化和低碳化。基于此判断，下半年公司将积极调整经营发展策略，有针对性地筹划、部署和应对不稳定局面，想方设法、寻求突破，通过创新营销策略、优化成本结构、提升工程管理、加强资金管理及强化内部管控等多种举措，确保年度经营目标的顺利实现。

二、主营业务分析

1、主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,631,928,944.26	1,604,405,746.56	64.04%	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	1,742,114,260.58	1,136,865,163.16	53.24%	主要系本期收入增长相应的营业成本增加所致。
销售费用	69,845,272.76	50,323,051.04	38.79%	主要系为促销而增加的佣金及市场推广费。
管理费用	148,723,297.19	144,953,434.06	2.60%	-
财务费用	19,759,856.22	25,708,846.21	-23.14%	-
所得税费用	111,760,204.77	69,374,728.40	61.10%	主要系本期利润总额增加导致当期所得税费用增加。
研发投入	-	-	-	-

经营活动产生的现金流量净额	-1,789,417,908.07	-366,057,530.32	-	主要系本期新购土地及支付工程款大幅增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	28,945,874.94	330,314,478.62	-91.24%	主要系去年同期出售兰光大厦 B、C 座产生 4.3 亿元投资活动现金流入所致。
筹资活动产生的现金流量净额	392,753,528.24	-300,329,496.16	-	主要系本期开发项目金融机构借款增加所致。
现金及现金等价物净增加额	-1,367,718,504.89	-336,072,547.86	-	主要系本期新购土地及支付工程款大幅增加以及去年同期出售兰光大厦 B、C 座所致。

2、公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

4、公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

(1) 新开工情况：上半年实现了宁波学仕府、南昌上尚城四期的顺利开工，实际新开工面积 21.05 万平方米，完成全年度计划（59.56 万平方米）的 35.34%；

(2) 在建情况：上半年在建项目有宁波晴园三期、宁波上郡、宁波东岸、宁波上府、宁波和创大厦、舟山璞园二期、上海诚品大厦、沈阳格兰郡、南昌上尚城二期及三期、象山丹府一品，实际开发建设面积 168.79 万平方米；

(3) 竣工交付情况：上半年实现了宁波钰鼎园、余姚四明广场、舟山璞园一期、上海领墅、沈阳万万城三期 A 五个项目的竣工交付，实际竣工交付面积 42.63 万平方米，完成全年度计划（81.28 万平方米）的 52.45%；

(4) 新开盘情况：上半年实现了南昌上尚城四期 A06、A07、A08，宁波晴园三期、宁波东岸别墅、宁波学仕府、沈阳格兰郡高层五个项目的顺利开盘。

5、报告期内公司主要项目开发及销售情况

报告期内，公司及子公司在开发和已开发的主要项目共 18 个，开发建设总面积 232.47 万平方米，同比增长 0.57%，其中在建面积 168.79 万平方米、新开工面积 21.05 万平方米、竣工交付面积 42.63 万平方米。2014 年上半年公司主要项目开发及销售情况如下表所示：

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)	2014 年上半年开发情况			2014 年上半年销售情况	
									在建面积 (平方米)	新开工面积 (平方米)	竣工面积 (平方米)	签约面积 (平方米)	签约金额 (万元)
1	银亿永茂房产	晴园三期	宁波	住宅	在开发	22,541	69,208	46,359	69,208			6,581	7,740
2	江北银亿房产	钰鼎园	宁波	住宅	已开发	48,505	124,480	96,534			124,480	750	879
3	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业、办公	已开发	43,798	135,666	51,851			70,806	-	-
4	银亿筑城房产	上郡	宁波	住宅	在开发	45,533	136,954	99,824	136,954			7,012	7,073
5	宁波银亿房产	东岸	宁波	住宅、商业、办公	在开发	99,914	350,543	99,449	350,543			13,912	39,462
6	慈溪恒康投资	上府	慈溪	住宅	在开发	59,086	126,560	99,312	126,560			1,671	1,420
7	宁波银亿房产	学仕府	宁波	住宅	在开发	5,623	4,685	4,462		4,685		2,123	4,521
8	舟山银亿房产	璞园一期(鲁家峙 E04-01)	舟山	住宅	已开发	69,602	105,487	68,828			105,487	4,357	3,929
9	舟山新城房产	璞园二期(鲁家峙 E04-04/05)	舟山	住宅	在开发	104,209	149,332	尚未销售	149,332			0	0
10	上海庆安置业	领墅	上海	住宅	已开发	60,449	117,856	60,235			117,856	3,370	16,921
11	上海诚佳房产	诚品大厦	上海	办公、商业	在开发	12,699	64,308	尚未销售	64,308			0	0
12	沈阳银亿房产	万万城三期 A	沈阳	住宅	已开发	3,947	7,678	7,454			7,678	2,871	2,528
13	沈阳银亿房产	格兰郡	沈阳	住宅	在开发	106,445	262,759	215,005	262,759			19,182	14,455
14	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	在开发	105,157	251,591	198,867	163,181			3,837	4,136
15	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	在开发	108,817	203,553	155,543	203,553			6,277	10,652
16	南昌银亿房产	上尚城四期	南昌	住宅	在开发	116,293	205,827	150,225		205,827		31,287	26,601
17	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			0	0
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	合计					1,122,618	2,477,939	1,379,225	1,687,850	210,512	426,307	103,255	140,897

注：表中统计的 2014 年上半年销售情况仅指上述 18 个开发项目的销售情况，公司已交付的现房销售情况并未包含其中。

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	2,450,948,576.45	1,596,182,188.40	34.87%	72.12%	59.49%	6.36%
物业管理	69,849,481.57	73,543,581.63	-5.29%	16.20%	19.70%	-3.08%
其他	94,207,119.25	48,176,172.43	48.86%	11.61%	88.97%	-20.94%
分产品						
房产销售	2,450,948,576.45	1,596,182,188.40	34.87%	72.12%	59.49%	6.36%
物业管理	69,849,481.57	73,543,581.63	-5.29%	16.20%	19.70%	-3.08%
其他	94,207,119.25	48,176,172.43	48.86%	11.61%	88.97%	-20.94%
分地区						
江浙	2,035,292,924.98	1,374,464,267.33	32.47%	82.65%	94.18%	-2.73%
江西	23,707,190.79	15,541,425.65	34.44%	-93.50%	-95.17%	22.68%
上海	508,459,840.89	290,703,526.05	42.83%	58,277.12%	23,161.78%	86.31%
黑龙江	8,745,285.87	10,015,627.40	-14.53%	-84.18%	-69.97%	-54.19%
辽宁	38,799,934.74	27,177,096.03	29.96%	36.84%	9.67%	17.36%

四、核心竞争力分析

1、丰富的房地产开发经验与产品创新能力

作为专业房地产开发企业，公司拥有国家一级房地产开发资质，以宁波为总部，跨区域发展，历经二十年的成功运作，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，截至目前，公司在全国先后成功开发了近50个包括生活系列、世纪系列、时代系列、花园系列、大厦系列、广场系列的各类高档住宅、写字楼和商业项目。开发项目类型不断丰富和完善，已形成了以世纪城、外滩花园、金陵尚府等为代表的城市中心高档公寓系列；以清泉花园、上上城等为代表的新兴城区型综合住宅区系列；以外滩大厦、时代广场等为代表的甲级办公系列；以环球中心、海尚广场等为代表的城市综合体系列；以阳光城、万万城为代表的大型社区系列；大庆阳光城125万m²大型综合社区的成功开发以及正在开发的150万m²沈阳万万城，使银亿享有盛誉；以宁波环球中心顶级商业综合体为代表的打造和运营，也让银亿的品牌影响力越来越大。同时涉足高星级酒店、商业等公建项目的开发，为公司的发展战略打下了坚实的基础。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，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，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“创亿生活，筑就梦想”的品牌宗旨，致力于为亿万客户打造创意无限的人居生活，筑就精彩无限的品牌目标。公司坚持“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。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
74,000,000.00	1,500,000.00	4,833.33%
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
上海银月置业	房地产开发经营；物业管理	51.00%
余姚银亿百货	针织织品等百货的批发、零售；场地出租、广告服务等	60.00%
宁波富田置业	房地产开发经营，物业管理等	70.00%

(2) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

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	9,045,170,586.15	2,051,141,889.06	4,723,273.25	36,771,656.23	41,486,296.59
大庆银亿房产	子公司	房地产业	阳光城	50,000,000.00	211,119,650.36	158,225,070.97	8,050,571.39	1,846,878.48	1,500,351.65
南京中兆置业	子公司	房地产业	金陵尚府	10,000,000.00	160,129,463.40	128,450,640.06	5,969,600.00	-770,813.27	-994,506.69
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	366,539,911.17	182,521,030.95	13,109,662.11	30,993,542.79	22,918,808.51
象山银亿房产	子公司	房地产业	世纪花园、金域华府、	300,000,000.00	1,431,365,054.63	475,066,817.39	132,667,793.00	25,643,651.96	19,849,875.13

			丹府一品						
银亿世纪投资	子公司	房地产业	海德花苑	50,000,000.00	545,315,978.14	74,384,512.91	17,778,893.34	-8,340,782.90	1,719,999.49
舟山银亿房产	子公司	房地产业	银亿海悦庭、璞园(鲁家峙E04-01)	335,000,000.00	3,142,550,970.61	343,538,169.03	150,993,543.00	-8,535,801.49	-10,074,105.35
江北银亿房产	子公司	房地产业	钰鼎园	900,000,000.00	985,107,533.88	828,727,224.71	731,110,907.00	44,681,268.00	43,871,999.20
上海银亿同进	子公司	房地产业	银亿徐汇铂悦	80,000,000.00	403,749,010.19	170,250,144.44	56,641,542.00	14,918,906.42	11,123,944.49
余姚银亿房产	子公司	房地产业	四明广场	540,000,000.00	1,185,615,732.67	682,172,215.97	809,071,363.00	263,142,773.81	196,472,776.84
南京银亿建设	子公司	房地产业	委托开发“东郊小镇”	20,000,000.00	20,220,380.76	5,012,634.27	17,537,986.60	13,963,000.08	11,417,180.25
南昌银亿房产	子公司	房地产业	银亿上尚城	330,000,000.00	2,257,834,144.15	469,232,268.63	23,165,902.00	-8,752,805.81	-6,937,247.61
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	533,278,448.96	136,387,150.32	882,000.00	-8,891,018.40	-8,391,777.61
宁波银亿建设	子公司	房地产业	时代广场、上上城	50,000,000.00	959,464,967.72	371,997,121.70	689,800.00	-441,031.90	-471,521.70
沈阳银亿房产	子公司	房地产业	银亿万万城	208,000,000.00	1,983,178,467.40	136,099,568.36	36,810,937.45	-1,738,557.48	2,066,267.80
宁波矮柳置业	子公司	房地产业	东方商务中心	145,662,331.00	354,114,674.92	188,190,507.46	0.00	-1,194,023.52	-1,244,455.91
宁波荣耀置业	子公司	房地产业	环球中心	800,000,000.00	1,488,186,416.03	641,640,184.28	78,659,153.01	-26,716,667.80	-26,503,134.81
宁波富田置业	子公司	房地产业	石碇项目	30,000,000.00	555,497,048.97	26,579,570.47	0.00	-769,988.54	-769,988.54
慈溪恒康投资	子公司	房地产业	上府	365,000,000.00	588,988,988.25	358,855,661.02	0.00	-2,323,456.17	-2,073,501.02
宁波新城置业	子公司	房地产业	宁穿路	80,000,000.00	339,430,009.08	79,371,611.93	0.00	-475,798.39	-475,798.39
呼伦贝尔房产	子公司	房地产业	海拉尔北山项目	20,000,000.00	469,019,365.26	17,446,309.04	0.00	-801,493.94	-801,493.94
宁波银亿筑城	子公司	房地产业	上郡	220,000,000.00	450,537,449.21	208,647,354.76	0.00	-4,136,257.30	-3,100,661.76
舟山银亿新城	子公司	房地产业	鲁家峙E04-04/05	100,000,000.00	716,540,522.07	92,184,160.08	0.00	-2,452,996.18	-2,443,794.99
上海庆安置业	子公司	房地产业	领墅	50,000,000.00	1,627,074,215.17	147,378,546.13	449,843,740.00	146,156,939.79	109,845,028.95
上海诚佳房产	子公司	房地产业	银亿诚品大厦	50,000,000.00	512,492,182.19	24,878,394.78	0.00	-1,407,994.70	-1,098,948.23
银亿永盛房产	参股公司	房地产业	晴园一期、二期	400,000,000.00	820,761,556.67	478,364,094.59	23,783,372.00	25,802,886.57	19,352,081.35
余姚伊顿房产	参股公司	房地产业	伊顿国际城	100,000,000.00	610,150,332.33	159,762,566.94	58,685,583.00	8,499,945.85	6,206,359.39

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	26,599.97	191,254.06	57.45%
和创大厦(原和义大厦)	39,100.04	2,709.59	31,123.06	79.60%
银亿海悦庭二期	48,000	0	45,984.93	95.80%
银亿璞园(鲁家峙 E04-01 地块)	71,800	4,754.95	62,201.73	86.63%
鲁家峙 E04-04/E04-05 地块	103,000	11,088.68	70,437.9	68.39%
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块	0	13,757.3	216,160.91	
永丰路 35 号地块	11,500	396.39	5,612.18	48.80%
银亿诚品大厦	93,596.25	5,927.76	47,884.11	51.16%
钰鼎园	160,000	14,163.14	151,511.62	94.69%
银亿领墅	229,406.11	52,896.29	225,045.05	98.10%
银亿万万城(六期)	0	0	15,205.97	
银亿万万城(五期)	0	1.11	32,635.07	
格兰郡(银亿万万城四期)	110,605	5,810.18	62,569.18	56.57%
德郡(银亿万万城三期 A)	4,161.05	39.78	3,480.33	83.64%
馨阳明都(银亿万万城二期)	45,000	274.01	42,581.53	94.63%
丹府一品 (潘家桥)	132,450	3,289.69	63,539.21	47.97%
四明广场	135,210	27,006.33	132,498.44	97.99%
甬江东岸	393,038	31,085.69	268,971.19	68.43%
银亿上郡(云龙镇镇区 6 号居住地块)	68,425	6,070.99	40,925.8	59.81%
晴园三期	48,674.42	5,292.22	21,751	44.69%
银亿上府	69,261.28	8,539.71	47,611.56	68.74%
银亿海拉尔北山 CDEF 地块	0	1,418.82	46,236.73	
宁穿路 A5-14#地块	0	15,912.27	33,652.4	
石碶项目	153,071	55,152.46	55,152.46	36.03%
上海银月项目	0	134,842.18	134,842.18	
合计	2,249,190.15	427,029.51	2,048,868.6	--

注：项目进度均指截止到 2014 年 6 月 30 日的项目开发进度情况。

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

☐ 适用 ☒ 不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

报告期内，公司制定了2013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1.20元（含税），派发现金红利总额为103,080,624.00元。本利润分配方案符合公司章程等的相关规定，并于2014年7月21日实施了该方案，详情请见公司于2014年7月15日在《证券时报》和巨潮资讯网站上披露的《2013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

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年01月13日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司战略、董秘变更等事宜。
2014年01月15日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司办公地址变更、股价等事宜。
2014年01月15日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询2013年年报预约等事宜。
2014年01月17日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询限售股解禁时间等事宜。
2014年01月17日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询股价情况。
2014年01月20日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询股价情况。
2014年02月11日	宁波	电话沟通	机构	光大、广发、安信、招商证券房地产行业分析师	咨询公司上海马年"第一拍"、发展战略等事宜。
2014年04月23日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司经营情况。
2014年06月04日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询收购富田置业股权事宜。
2014年06月06日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询大股东解禁后事宜。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定及中国证监会等监管部门的要求，建立了较为健全的法人治理结构。报告期内，公司进一步提升公司治理和规范运作水平，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会下属各专业委员会及经营层的职责明确、议事程序规范，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，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。

二、重大诉讼仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2003年12月23日至2006年1月26日期间，银亿股份（原甘肃兰光科技股份有限公司）为陕教中心8320万元贷款提供了连带责任保证。后因陕教中心没有履行全部还款义务，深圳建行遂分6个诉案向深圳市中级法院提供诉讼。2007年4月5日，深圳市中级法院分别作出（2007）深中法民二初字第55、56、58、59、61及63号判决，判决陕教中心偿还借款本金5969万元及相关利息，同时判决股份公司承担连带清偿责任。2010年4月20日，在银亿集团重组股份公司过程中，股份公司向深圳建行还清了该5969万元款项。	5,939	否	2012年1月5日，股份公司向深圳市中级法院提交了6份强制执行申请书，共要求执行陕教中心5939万元。同日，深圳市中级人民法院决定对（2007）深中法民二初字第63号及58号判决予以立案执行，案号为（2012）深中法执字第24号及第27号，执行金额合计2683万元。其它四个判决（合计金额3256万元）因为原判决内容为：股份公司对陕教中心拖欠深圳建行的债务承担物的担保以外的连带清偿责任，股份代为清偿后，有权向陕教中心追偿，即，该判决没有对在未处分担保物的情况下代为清偿债务后股份公司是否对陕教中心有追偿权作出判决，故深圳法院对此四案的执行存在争议，没有立案。	该诉讼如能执行回款，将会增加本公司利润。	截止本报告期末，本案件无最新进展。	2007年02月28日	《重大诉讼、仲裁公告》（公告编号2007-007）
2011年5月31日，宁波银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，宁波银亿房产于2012年5月28日向宁波市中级法院起诉，请求判令解除与五洲星公司签订的《合作协议书》，并要求判令五洲星双倍返还履约定金人民币壹亿元。	10,000	否	2012年5月30日，浙江宁波市中级人民法院依法决定立案审理，经宁波银亿房产申请，浙江省宁波市中级人民法院依法裁定，冻结五洲星集团金额为1亿元银行存款或者查封、扣押其相应价值的财产。后因五洲星集团迫切要求解除对法院查封资产的保全，由案外人新疆华山恒达房地产开发有限公司以其账户内的存款1亿元自愿为五洲星集团提供了担保，并由法院采取冻结措施。	宁波银亿房产已经支付的5,000万元定金基本可以由五洲星集团被保全资产抵偿，发生损失的可能性很小。如本案得以胜诉并取得相关款项，公司将按实际情况进行相应的会计处理。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。	因本案中止诉讼的原因已消除，故本案于2014年6月3日恢复诉讼。目前一审尚未审结。	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）、《重大诉讼进展公告》（公告编号2014-030）

三、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

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	宁波富田置业 70%股权	2,100.00	已完成	有利于公司经营发展	-346,285.48 元	-0.13%	否	-	-	-
宁波银亿房产	余姚银亿百货 20%股权	200.00	已完成	有利于公司经营发展	-27,014.78 元	-0.01%	否	-	-	-

2、出售资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

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

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

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	30,848.56	0
银亿集团	同一实际控制人	应付关联方债务	拆借资金	否	44,348.56	40,850.56	54,350.56
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		银亿集团对宁波银亿房产提供临时拆借资金主要是为了满足宁波银亿房产银行还贷或其他不特定时间内临时资金周转的需要。该项交易有利于提高宁波银亿房产对资金的筹措安排能力，为宁波银亿房产业务快速发展提供更有力的支持。					

5、其他重大关联交易

公司于2014年4月18日召开的第五届董事会第三十七次会议审议通过了《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议案》，即本公司全资子公司宁波银亿房产因临时资金周转需要，经与公司控股股东之控股股东银亿集团协商后，银亿集团同意临时借调资金供宁波银亿房产周转。

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	2014 年 04 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

八、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

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、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
江北银亿房产	2013 年 08 月 28 日	32,000	2013 年 08 月 28 日	18,195	抵押	2 年	否	否
江北银亿房产	2014 年 04 月 28 日	13,375	2014 年 04 月 28 日	13,275	抵押	18 月	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
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
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 09 月 06 日	23,000	2013 年 09 月 06 日	21,150	抵押	1 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
海尚酒店投资	2013 年 04 月 23 日	20,000	2013 年 04 月 23 日	16,000	连带责任保证	5 年	否	否
南昌银亿房产	2013 年 06 月 18 日	47,000	2013 年 06 月 18 日	47,000	抵押	2 年	否	否
舟山银亿新城	2014 年 05 月 24 日	38,970	2014 年 05 月 24 日	3,500	连带责任保证	3 年	否	否
余姚银亿房产	2014 年 03 月 26 日	35,000	2014 年 03 月 26 日	35,000	抵押	5 个月	否	否
银亿股份	2012 年 12 月 04 日	58,000	2012 年 12 月 04 日	38,000	抵押	2 年	否	否
银亿股份	2013 年 11 月 02 日	50,000	2013 年 11 月 02 日	50,000	抵押	2 年	否	否
银亿股份	2013 年 12 月 19 日	80,000	2013 年 12 月 19 日	80,000	抵押	2 年	否	否
银亿股份	2014 年 03 月 18 日	40,000	2014 年 03 月 18 日	40,000	抵押	2 年	否	否
银亿股份	2014 年 03 月 04 日	25,000	2014 年 03 月 04 日	24,370	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		152,345		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		116,145		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		660,245		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		530,389		
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
宁波荣耀置业	2013 年 06 月 15 日	55,000	2013 年 06 月 21 日	51,000	连带责任保证	4 年	否	否
海尚酒店投资	2013 年 04 月 23 日	20,000	2013 年 04 月 23 日	16,000	连带责任保证	5 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
舟山银亿房产	2013 年 09 月 06 日	23,000	2013 年 09 月 06 日	21,150	连带责任保证	2 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
南昌银亿房产	2013 年 06 月 18 日	47,000	2013 年 06 月 18 日	47,000	连带责任保证	2 年	否	否
上海庆安置业	2013 年 11 月 26 日	54,495	2013 年 11 月 26 日	44,495	连带责任保证	9-17 月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		261,895		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		242,045		
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）		152,345		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		116,145		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		780,240		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		636,384		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				140.74%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				

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)	412,415
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	410,301.45
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	822,716.45
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

注：上述表中“公司对外担保情况”和“公司对子公司的担保情况”有 5 笔担保重复，主要系公司及子公司同时为另一家子公司提供担保，该 5 笔担保事项的报告期末已审批的对子公司担保额度合计为 141,900 万元、报告期末实际担保余额合计为 136,050 万元。

但在计算“担保额度合计”时只计算了一次，未作重复计算，所以造成了“A3+B3”、“A4+B4”简单相加之和与表中对应的“报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)”、“报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)”分别相差 141,900 万元、136,050 万元。

(1) 违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、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。	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 个月（约 2014 年 8 月 26 日）	正在严格按承诺事项履行相关承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	宁波银亿控股和熊续强先生	公司控股股东宁波银亿控股及实际控制人熊续强先生承诺如下：（一）保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本公司、本公司之全资子公司或控股子公司任除董事、监事以外的其他职务；2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本公司之间完全独立。（二）保证上市公司资产独立完整：1、保证上市公司具有独立完整的资产；2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司占用的情形。（三）保证上市公司的财务独立：1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系；2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度；3、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

		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。			
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	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	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

		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				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐ 是 ☒ 否

十二、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

1、报告期内，公司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，该地块东至 2-03-04 地块、南至 2-03-03 地块、西至北洋泾路、北至灵山路，土地总面积为 32,976.30 平方米，土地用途为办公楼、文体用地、商业用地。公司拥有该项目 51% 权益，已支付全部土地款。截至本报告期末，已取得土地权证。

为此，公司新设立了子公司上海银月置业，开发上述上海南洋泾路项目，注册资本 10,000 万元。公司持有该公司股权比例为 51%，截至本报告期末，已完成工商登记手续。

2、报告期内，公司子公司南昌银亿房产以人民币 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，该地块位于南昌市望城新区锦绣路东侧、文化一路南侧，土地总面积为 157.475 亩，土地用途为商服、住宅。截至本报告期末，土地款已支付。

3、报告期内，为进一步扩大公司经营规模、增强可持续发展能力，公司子公司宁波银亿房产收购了宁波富田置业 70% 股权，通过本次收购，公司新增宁波富田项目地块，该地块位于石碶街道、东到雅戈尔大道、西至规划道路、南为鄞州大道、北临万成路，土地面积 65,013 平方米，土地用途为商服、住宅。截至本报告期末，已完成工商变更手续。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

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	768,924,118	89.51%						768,924,118	89.51%
2、国有法人持股	900,000	0.10%						900,000	0.10%
3、其他内资持股	768,024,118	89.41%						768,024,118	89.41%
其中：境内法人持股	768,024,118	89.41%						768,024,118	89.41%
二、无限售条件股份	90,081,082	10.49%						90,081,082	10.49%
1、人民币普通股	90,081,082	10.49%						90,081,082	10.49%
三、股份总数	859,005,200	100.00%						859,005,200	100.00%

股份变动的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		11,846		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			0	
持股 5%以上的股东或前 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	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	1.27%	10,891,878	-3,109,451	0	10,891,878		
北京科力新技术发 展总公司	国有法人	0.60%	5,189,089	0	0	5,189,089		
交通银行－华夏蓝 筹核心混合型证券 投资基金(LOF)	其他	0.25%	2,189,447		0	2,189,447		

曾尾妹	境内自然人	0.25%	2,150,122	10,124	0	2,150,122		
曾钦桂	境内自然人	0.21%	1,843,027	-1,370,917	0	1,843,027		
陆洁珍	境内自然人	0.18%	1,570,799	47,499	0	1,570,799		
张静	境内自然人	0.16%	1,371,319		0	1,371,319		
北京国栋世纪投资有限公司	境内非国有法人	0.15%	1,320,554		0	1,320,554		
平安信托有限责任公司－睿富二号	其他	0.14%	1,200,000	0	0	1,200,000		
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	10,891,878				人民币普通股		10,891,878	
北京科力新技术发展总公司	5,189,089				人民币普通股		5,189,089	
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	2,189,447				人民币普通股		2,189,447	
曾尾妹	2,150,122				人民币普通股		2,150,122	
曾钦桂	1,843,027				人民币普通股		1,843,027	
陆洁珍	1,570,799				人民币普通股		1,570,799	
张静	1,371,319				人民币普通股		1,371,319	
北京国栋世纪投资有限公司	1,320,554				人民币普通股		1,320,554	
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	900,200				人民币普通股		900,200	
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）（参见注 4）	公司前十大股东之北京国栋世纪投资有限公司通过太平洋证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 1,200,554 股股份。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

在公司所知的范围内，没有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。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、优先股转换情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

☐ 适用 ☒ 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
章梦瑾	原副总裁	离任	2014 年 01 月 06 日	个人原因
李笛鸣	原董事会秘书	离任	2014 年 01 月 08 日	个人原因
罗瑞华	董事会秘书	聘任	2014 年 01 月 10 日	经银亿股份第五届董事会第三十三次临时会议审议通过
吴晓林	副总裁	聘任	2014 年 04 月 18 日	经银亿股份第五届董事会第三十七次会议审议通过

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,970,495,799.00	3,089,610,197.17
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	16,400,000.00
应收账款	54,041,478.44	85,133,300.48
预付款项	839,485,426.20	435,590,158.47
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
应收利息	32,638,886.17	23,763,341.71
应收股利	0.00	44,000,000.00
其他应收款	357,507,575.42	428,017,982.09
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	18,746,952,230.46	16,257,180,504.42
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	414,882,879.32	367,134,685.06
流动资产合计	22,416,004,275.01	20,746,830,169.40
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	151,488,300.16	191,488,300.16

长期股权投资	278,845,570.48	274,557,402.31
投资性房地产	765,358,557.50	791,497,223.60
固定资产	1,256,786,014.13	1,287,351,633.67
在建工程	645,025,369.05	472,422,976.25
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	31,227,013.95	32,425,755.04
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	4,588,092.30	6,958,684.65
递延所得税资产	224,089,927.37	209,949,857.96
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	3,357,408,844.94	3,266,651,833.64
资产总计	25,773,413,119.95	24,013,482,003.04
流动负债：		
短期借款	833,000,000.00	587,800,000.00
向中央银行借款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	1,563,169,915.07	1,224,081,124.28
预收款项	4,665,898,342.21	5,146,923,640.28
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付职工薪酬	6,587,121.37	42,776,277.03
应交税费	251,356,712.76	356,828,311.36
应付利息	156,120,126.36	90,248,166.13
应付股利	6,262,815.75	6,262,815.75
其他应付款	2,279,714,691.14	2,340,053,765.75
应付分保账款	0.00	0.00
保险合同准备金	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	2,479,100,000.00	2,522,130,000.00
其他流动负债	248,624,137.22	178,945,273.03
流动负债合计	12,489,833,861.88	12,496,049,373.61
非流动负债：		
长期借款	8,320,833,820.40	6,867,783,820.40
应付债券	0.00	0.00
长期应付款	181,148,548.52	200,061,654.62

专项应付款	0.00	0.00
预计负债	28,821.36	28,821.36
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	8,502,011,190.28	7,067,874,296.38
负债合计	20,991,845,052.16	19,563,923,669.99
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	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	196,840,465.51	197,208,702.00
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	3,263,206,217.45	2,993,373,263.82
外币报表折算差额	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	4,521,650,900.55	4,252,186,183.41
少数股东权益	259,917,167.24	197,372,149.64
所有者权益（或股东权益）合计	4,781,568,067.79	4,449,558,333.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,773,413,119.95	24,013,482,003.04

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	2,550,600.09	896,923,566.97
交易性金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00
预付款项	35,035,810.83	24,057,154.17
应收利息	117,645,872.45	79,979,054.41
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	2,858,242,603.40	2,236,710,000.00
存货	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	3,013,474,886.77	3,237,669,775.55
非流动资产：		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	1,220,000,000.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00

长期股权投资	3,423,294,900.34	3,372,294,900.34
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产	48,248.48	64,817.12
在建工程	100,000.00	100,000.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	705,220.68	746,973.24
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	4,644,148,369.50	3,373,206,690.70
资产总计	7,657,623,256.27	6,610,876,466.25
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	1,289,776.84	1,577,769.04
预收款项	0.00	0.00
应付职工薪酬	44,024.77	438,706.77
应交税费	68,723,093.54	112,418,878.30
应付利息	46,946,217.58	7,764,221.08
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	75,320,176.63	75,437,150.28
一年内到期的非流动负债	480,100,000.00	580,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	672,423,289.36	777,636,725.47
非流动负债：		
长期借款	2,453,600,000.00	1,300,000,000.00
应付债券	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	2,453,600,000.00	1,300,000,000.00
负债合计	3,126,023,289.36	2,077,636,725.47
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	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	67,273,175.26	67,273,175.26
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	296,487,595.22	298,127,369.09
外币报表折算差额	0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）合计	4,531,599,966.91	4,533,239,740.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,657,623,256.27	6,610,876,466.25

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	2,631,928,944.26	1,604,405,746.56
其中：营业收入	2,631,928,944.26	1,604,405,746.56
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	2,267,070,301.21	1,422,988,368.61
其中：营业成本	1,742,114,260.58	1,136,865,163.16
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
营业税金及附加	275,656,517.12	57,506,001.88
销售费用	69,845,272.76	50,323,051.04
管理费用	148,723,297.19	144,953,434.06
财务费用	19,759,856.22	25,708,846.21
资产减值损失	10,971,097.34	7,631,872.26
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	8,288,168.17	98,400,374.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	373,146,811.22	279,817,752.18
加：营业外收入	13,211,097.32	4,545,133.65
减：营业外支出	3,608,189.51	5,255,226.59
其中：非流动资产处置损失	10,062.76	516,648.81
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	382,749,719.03	279,107,659.24

减：所得税费用	111,760,204.77	69,374,728.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	270,989,514.26	209,732,930.84
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	269,832,953.63	198,141,771.02
少数股东损益	1,156,560.63	11,591,159.82
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.31	0.23
（二）稀释每股收益	0.31	0.23
七、其他综合收益	0.00	0.00
八、综合收益总额	270,989,514.26	209,732,930.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	269,832,953.63	198,141,771.02
归属于少数股东的综合收益总额	1,156,560.63	11,591,159.82

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	0.00	4,944,132.12
减：营业成本	0.00	1,687,802.09
营业税金及附加	15,068.39	288,290.05
销售费用	0.00	0.00
管理费用	2,189,750.89	4,211,972.35
财务费用	-571,614.05	-19,357,111.07
资产减值损失	0.00	-362.41
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,633,205.23	18,113,541.11
加：营业外收入	0.00	376,984.33
减：营业外支出	6,568.64	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,639,773.87	18,490,525.44
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,639,773.87	18,490,525.44
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.00	0.00
（二）稀释每股收益	0.00	0.00
六、其他综合收益	0.00	0.00
七、综合收益总额	-1,639,773.87	18,490,525.44

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

5、合并现金流量表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,165,071,701.24	2,081,438,134.23
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
处置交易性金融资产净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	697,996,405.43	650,233,502.06
经营活动现金流入小计	2,863,068,106.67	2,731,671,636.29
购买商品、接受劳务支付的现金	3,231,502,068.18	1,909,174,926.45
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	166,461,549.07	136,467,154.46
支付的各项税费	506,175,243.37	434,287,238.50
支付其他与经营活动有关的现金	748,347,154.12	617,799,847.20
经营活动现金流出小计	4,652,486,014.74	3,097,729,166.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,789,417,908.07	-366,057,530.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	5,500,000.00
取得投资收益所收到的现金	49,026,575.08	31,428,396.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,215,800.00	431,558,931.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	268,200,000.00	55,850,000.00
投资活动现金流入小计	322,442,375.08	524,337,327.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,197,223.36	106,392,848.82
投资支付的现金	0.00	1,500,000.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,379,276.78	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	238,920,000.00	86,130,000.00

投资活动现金流出小计	293,496,500.14	194,022,848.82
投资活动产生的现金流量净额	28,945,874.94	330,314,478.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	49,000,000.00	38,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49,000,000.00	38,000,000.00
取得借款收到的现金	4,611,700,000.00	1,859,630,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	366,467,500.00	119,500,000.00
筹资活动现金流入小计	5,027,167,500.00	2,017,130,000.00
偿还债务支付的现金	2,956,480,000.00	1,114,432,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	488,578,930.76	467,307,496.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,540,000.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,189,355,041.00	735,720,000.00
筹资活动现金流出小计	4,634,413,971.76	2,317,459,496.16
筹资活动产生的现金流量净额	392,753,528.24	-300,329,496.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-1,367,718,504.89	-336,072,547.86
加：期初现金及现金等价物余额	2,335,998,847.07	861,751,530.67
六、期末现金及现金等价物余额	968,280,342.18	525,678,982.81

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	0.00	4,840,600.37
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,686,998,513.96	162,047,261.91
经营活动现金流入小计	2,686,998,513.96	166,887,862.28
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	227,718.33
支付给职工以及为职工支付的现金	803,482.01	1,939,994.96
支付的各项税费	43,914,879.99	1,787,627.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,788,377,002.65	599,041,180.29
经营活动现金流出小计	1,833,095,364.65	602,996,521.06
经营活动产生的现金流量净额	853,903,149.31	-436,108,658.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	431,378,931.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	279,979,054.41	177,330,660.71

投资活动现金流入小计	279,979,054.41	608,709,591.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	1,151,768.00
投资支付的现金	51,000,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,551,590,000.00	135,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,602,590,000.00	136,151,768.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,322,610,945.59	472,557,823.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	1,253,700,000.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	610,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,863,700,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	89,365,170.60	26,243,388.89
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	289,365,170.60	26,243,388.89
筹资活动产生的现金流量净额	1,574,334,829.40	-26,243,388.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-894,372,966.88	10,205,776.14
加：期初现金及现金等价物余额	896,923,566.97	3,226,400.96
六、期末现金及现金等价物余额	2,550,600.09	13,432,177.10

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	0.00	0.00	197,208,702.00	0.00	2,993,373,263.82	0.00	197,372,149.64	4,449,558,333.05
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	474,208,390.00	587,395,827.59	0.00	0.00	197,208,702.00	0.00	2,993,373,263.82	0.00	197,372,149.64	4,449,558,333.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-368,236.49	0.00	269,832,953.63	0.00	62,545,017.60	332,009,734.74
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	269,832,953.63	0.00	545,017.60	270,377,971.23
（二）其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	269,832,953.63	0.00	545,017.60	270,377,971.23
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-368,236.49	0.00	0.00	0.00	62,000,000.00	61,631,763.51
1．所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62,000,000.00	62,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-368,236.49	0.00	0.00	0.00	0.00	-368,236.49
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（七）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	474,208,390.00	587,395,827.59	0.00	0.00	196,840,465.51	0.00	3,263,206,217.45	0.00	259,917,167.24	4,781,568,067.79

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	0.00	0.00	198,255,486.56	0.00	2,471,871,754.54	0.00	209,934,500.17	3,941,665,958.86
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年年初余额	474,208,390.00	587,395,827.59	0.00	0.00	198,255,486.56	0.00	2,471,871,754.54	0.00	209,934,500.17	3,941,665,958.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197,612,104.04	0.00	48,620,826.80	246,232,930.84
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	198,141,771.02	0.00	11,591,159.82	209,732,930.84
（二）其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	198,141,771.02	0.00	11,591,159.82	209,732,930.84
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-529,666.98	0.00	37,029,666.98	36,500,000.00
1．所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,000,000.00	38,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-529,666.98	0.00	-970,333.02	-1,500,000.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（七）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	474,208,390.00	587,395,827.59	0.00	0.00	198,255,486.56	0.00	2,669,483,858.58	0.00	258,555,326.97	4,187,898,889.70

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	0.00	0.00	67,273,175.26	0.00	298,127,369.09	4,533,239,740.78
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43	0.00	0.00	67,273,175.26	0.00	298,127,369.09	4,533,239,740.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,639,773.87	-1,639,773.87
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,639,773.87	-1,639,773.87

(二) 其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,639,773.87	-1,639,773.87
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(七) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43	0.00	0.00	67,273,175.26	0.00	296,487,595.22	4,531,599,966.91

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	0.00	0.00	34,214,918.70	0.00	95,952,637.25	4,298,006,752.38
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

二、本年年初余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43	0.00	0.00	34,214,918.70	0.00	95,952,637.25	4,298,006,752.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,490,525.44	18,490,525.44
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,490,525.44	18,490,525.44
（二）其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,490,525.44	18,490,525.44
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（七）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43	0.00	0.00	34,214,918.70	0.00	114,443,162.69	4,316,497,277.82

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、北京公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1999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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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。

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

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

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

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于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，高于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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

可供出售金融资产减值的客观证据

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

① 债务人发生严重财务困难；

- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
 ③公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
 ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
 ⑤因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
 ⑥其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2)表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

☒ 适用 ☐ 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	50.00%	50.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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

发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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。

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。

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。

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

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

（4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品摊销方法：低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

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

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。

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。

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

☐ 适用 ☒ 不适用

(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		2.57-4.85
电子设备	3-5		18.00-32.33
运输设备	5-10		9.00-19.40

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(5) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

(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

☐ 适用 ☒ 不适用

19、油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50	-
软件	5	-

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 无形资产减值准备的计提

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

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

☐ 适用 ☒ 不适用

(6) 内部研究开发项目支出的核算

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

25、回购本公司股份

☐ 适用 ☒ 不适用

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。

(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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）售后租回的会计处理

☐ 适用 ☒ 不适用

30、持有待售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

31、资产证券化业务

☐ 适用 ☒ 不适用

32、套期会计

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

□ 适用 √ 不适用

五、税项

1、公司主要税种和税率

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

各分公司、分厂执行的所得税税率

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

注2: 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

□ 适用 √ 不适用

3、其他说明

□ 适用 √ 不适用

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位: 元

子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业务性 质	注册资 本	经营范围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资	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	从母公司所有 者权益冲减子 公司少数股东 分担的本期亏
-----------	-----------	---------	----------	----------	------	-----------------	--------------------------	----------	-----------	----------------	------------	--------------------------	--------------------------------------

						的其他 项目余 额					数股东 损益的 金额	损超过少数股 东在该子公司 年初所有者权 益中所享有份 额后的余额
西部创 新投资	全资子 公司	兰州	制造业	5,500.0 0	科技企业和项 目投资及咨询 服务	56,770, 200.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
玉环银 亿房产	控股子 公司	玉环	房地产 业	6,000.0 0	房地产开发	39,000, 000.00	0.00	65.00%	65.00%	是	-7,848,6 47.34	0.00
大庆银 亿房产	全资子 公司	大庆	房地产 业	5,000.0 0	房地产开发； 柜台、房屋出 租；建筑及装 潢材料销售	50,000, 000.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
南京中 兆置业	全资子 公司	南京	房地产 业	1,000.0 0	房地产开发、 经营；建筑装 饰材料销售	10,000, 000.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
宁波银 隆咨询	全资子 公司	宁波	服务业	500.00	商业企业管理 咨询、房屋租 赁	5,000,0 00.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
镇海银 亿房产	全资子 公司	宁波	房地产 业	58,000. 00	镇海新城商贸 中心项目开发 、经营	580,000 ,000.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
象山银 亿房产 [注 1]	控股子 公司	象山	房地产 业	30,000. 00	房地产开发经 营；物业服务	300,745 ,284.42	0.00	73.86%	100.00 %	是	45,754, 062.86	0.00
银亿世 纪投资	全资子 公司	宁波	房地产 业	5,000.0 0	实业项目投 资；房地产开 发	50,000, 000.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
宁波银 策销代	全资子 公司	宁波	服务业	500.00	房地产销售代 理、居间服务 、投资咨询、房 屋租赁	5,000,0 00.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
舟山银 亿房产	全资子 公司	舟山	房地产 业	33,500. 00	房地产开发、 销售，物业管 理，房屋租赁	358,949 ,017.62	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
江北银 亿房产	全资子 公司	宁波	房地产 业	90,000. 00	房地产开发、 经营	900,000 ,000.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
大庆银 亿物业	全资子 公司	大庆	服务业	1,300.0 0	物业管理	13,000, 000.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
沈阳银 亿物业	全资子 公司	沈阳	服务业	200.00	物业管理，房 屋租赁及养护 维修	2,000,0 00.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
南京银 亿物业	全资子 公司	南京	服务业	50.00	物业管理；自 有房屋租赁； 室内外装潢。	500,000 .00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
宁波银 尚广告	全资子 公司	宁波	服务业	150.00	广告服务、企 业文化艺术活 动策划	1,500,0 00.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
舟山银 亿新城	全资子 公司	舟山	房地产 业	10,000. 00	房地产开发、 经营	100,000 ,000.00	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00
上海银	全资子	上	房地产	8,000.0 0	房地产开发经 营；物业管理	75,596, 360.98	0.00	100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00

亿同进	公司	海	业		等								
宁波银亿筑城	全资子公司	宁波	房地产业	22,000.00	房地产开发经营；物业管理等	220,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
余姚银亿房产	全资子公司	余姚	房地产业	54,000.00	房地产开发经营；物业管理等	540,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
银洲星国际	控股子公司	新疆	房地产业	8,000.00	开发"新疆国际商贸城"项目；房地产开发经营等	40,800,000.00	0.00	51.00%	51.00%	是	41,313,809.58	0.00	0.00
海尚大酒店	全资子公司	宁波	服务业	1,500.00	住宿，餐饮服务，卷烟，雪茄烟的零售等	15,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
上海银亿物业	全资子公司	上海	服务业	300.00	物业管理、室内外装潢。	3,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
余姚商业管理	全资子公司	余姚	服务业	100.00	商业企业管理咨询，房屋租赁	1,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
通达商业管理	全资子公司	宁波	服务业	7,000.00	物业管理，房屋租赁，房地产咨询等	70,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
海尚酒店投资	全资子公司	宁波	投资	10,000.00	酒店项目投资	100,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
南京银亿建设	全资子公司	南京	房地产业	2,000.00	房地产开发经营，房屋租赁，房地产经纪等	20,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
银亿永茂房产	控股子公司	宁波	房地产业	20,000.00	房地产开发经营，物业管理等	160,000,000.00	0.00	80.00%	80.00%	是	38,637,922.80	0.00	0.00
呼伦贝尔房产	全资子公司	内蒙古	房地产业	2,000.00	房地产开发经营、物业管理等	20,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
南昌银亿物业	全资子公司	南昌	服务业	300.00	物业服务，房屋租赁，室内外装修	3,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
宁波江东银亿	全资子公司	宁波	房地产业	500.00	房地产开发经营，物业管理等	5,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
宁波银亿乾销代	全资子公司	宁波	服务业	500.00	房地产销售代理、居间服务、房屋租赁	5,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
大庆同景咨询	全资子公司	大庆	服务业	100.00	投资咨询，管理，房地产经纪	1,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
新港湾投资[注2]	控股子公司	海口	房地产业	30,000.00	旅游项目开发，房地产开发经营，物业服务等	0.00	0.00	80.00%	80.00%	是	0.00	0.00	0.00
宁波新城置业	控股子公司	宁波	房地产业	8,000.00	房地产开发、经营，物业服务等	52,000,000.00	0.00	65.00%	65.00%	是	27,780,064.17	0.00	0.00

上海银月置业	控股子公司	上海	房地产业	10,000.00	房地产开发经营；物业管理	51,000,000.00	0.00	51.00%	51.00%	是	48,908,206.31	0.00	0.00
南昌银亿九龙湖[注3]	全资子公司	南昌	房地产业	2,000.00	房地产开发、销售，租赁售后服务等	0.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00

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。

注3：已于2014年4月11是取得企业法人营业执照，2014年7月1日收到了出资款2,000万元。

（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	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
宁波银亿置业[注]	全资子公司	宁波	房地产业	50,489,700.00	房地产开发、商品房出售、出租，房产咨询服务	0.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	72.00%	72.00%	是	52,693,342.09	0.00	0.00
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	0.00	67.00%	67.00%	是	-12,857,977.08	0.00	0.00

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

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

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏
-------	-------	-----	------	------	------	---------	-------------------	------	-------	--------	--------	--------------	--------------------------

							目余额					数股东 损益的 金额	损超过少数股 东在该子公司 年初所有者权 益中所享有份 额后的余额
宁波荣耀置业	全资子公司	宁波	房地产业	800,000,000.00	房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理	1,180,691,453.27	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
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	0.00	65.00%	65.00%	是	14,051,132.27	0.00	0.00
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	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
余姚银亿百货	控股子公司	余姚	服务业	10,000,000.00	针织织品等百货的批发、零售；场地出租、广告服务等等。	6,000,000.00	0.00	60.00%	60.00%	是	3,511,380.44	0.00	0.00
宁波富田置业	控股子公司	宁波	房地产业	30,000,000.00	房地产开发经营，物业管理等	21,000,000.00	0.00	7,000.00%	70.00%	是	7,973,871.14	0.00	0.00

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

☐ 适用 ☒ 不适用

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

(1)因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

①本期公司与上海康月投资管理有限公司及上海星可实业有限公司共同出资设立上海银月置业，于 2014 年 3 月 4 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 310115002249123 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，宁波银亿房产出资 5,100 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

②本期子公司南昌银亿房产全资设立南昌银亿九龙湖，于 2014 年 4 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 360122110002112 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，并于 2014 年 7 月 1 日缴纳了出资款 2,000 万元。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

①根据子公司宁波银亿房产与宁波富田集团有限公司于报告期内签订的《股权转让协议书》约定股权转让基准日为 2014 年 4 月 30 日，宁波银亿房产以 2,100 万元受让其持有的宁波富田置业 70%的股权。子公司宁波银亿房产已支付股权转让款 2,100 万元，并办理了相应的财产权交接手续，故自 2014 年 6 月起将其纳入合并财务报表范围。

②余姚银亿百货(原名宁波亿彩百货有限公司，于 2014 年 6 月 26 日更名为现名)于 2013 年 9 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 3302810002566751 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，宁波银隆咨询出资 400 万元，占其注册资本的 40%。2014 年 5 月 25 日子公司宁波银隆咨询与浙江华联商厦有限公司签订《股权转让协议书》，宁波银隆咨询以 200 万元受让其持有的浙江华联商厦有限公司 20%的股权，并于 6 月份支付了受让股权款，受让股权后宁波银隆咨询持有余姚银亿百货 60%股权，拥有对其的实质控制权，故自 2014 年 6 月起将其纳入合并财务报表范围。

与上年相比本年（期）新增合并单位 4 家，与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家。

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
上海银月置业	99,812,665.93	-187,334.07
宁波富田置业	26,579,570.47	-769,988.54
余姚银亿百货	8,778,451.10	-844,195.17

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

☐ 适用 ☒ 不适用

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

①本期公司与上海康月投资管理有限公司及上海星可实业有限公司共同出资设立上海银月置业，于 2014 年 3 月 4 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 310115002249123 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，宁波银亿房产出资 5,100 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

②本期子公司南昌银亿房产全资设立南昌银亿九龙湖，于 2014 年 4 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 360122110002112 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，南昌银亿房产出资 2,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围，南昌银亿房产于 2014 年 7 月 1 日缴纳了出资款 2,000 万元。

③根据子公司宁波银亿房产与宁波富田集团有限公司于报告期内签订的《股权转让协议书》约定股权转让基准日为 2014 年 4 月 30 日，宁波银亿房产以 2,100 万元受让其持有的宁波富田置业 70%的股权。子公司宁波银亿房产已支付股权转让款 2,100 万元，并办理了相应的财产权交接手续，故自 2014 年 6 月起将其纳入合并财务报表范围。

④余姚银亿百货(原名宁波亿彩百货有限公司，于 2014 年 6 月 26 日更名为现名)于 2013 年 9 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 3302810002566751 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，宁波银隆咨询出资 400 万元，占其注册资本的 40%。2014 年 5 月 25 日子公司宁波银隆咨询与浙江华联商厦有限公司签订《股权转让协议书》，宁波银隆咨询以 200 万元受让其持有的浙江华联商厦有限公司 20%的股权，并于 6 月份支付了受让股权款，受让股权后宁波银隆咨询持有余姚银亿百货 60%股权，拥有对其的实质控制权，故自 2014 年 6 月起将其纳入合并财务报表范围。

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
余姚银亿百货	-	
宁波富田置业	-	

非同一控制下企业合并的其他说明

①根据子公司宁波银亿房产与宁波富田集团有限公司于报告期内签订的《股权转让协议书》约定股权转让基准日为 2014 年 4 月 30 日，宁波银亿房产以 2,100 万元受让其持有的宁波富田置业 70%的股权。子公司宁波银亿房产已支付股权转让款 2,100 万元，并办理了相应的财产权交接手续，故自 2014 年 6 月起将其纳入合并财务报表范围。

②余姚银亿百货(原名宁波亿彩百货有限公司，于 2014 年 6 月 26 日更名为现名)于 2013 年 9 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 3302810002566751 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，宁波银隆咨询出资 400 万元，占其注册资本的 40%。2014 年 5 月 25 日子公司宁波银隆咨询与浙江华联商厦有限公司签订《股权转让协议书》，宁波银隆咨询以 200 万元受让其持有的浙江华联商厦有限公司 20%的股权，并于 6 月份支付了受让股权款，受让股权后宁波银隆咨询持有余姚银亿百货 60%股权，拥有对其的实质控制权，故自 2014 年 6 月起将其纳入合并财务报表范围。

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

☐ 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：	--	--	1,758,819.29	--	--	1,900,766.19
人民币	--	--	1,758,819.29	--	--	1,870,891.38
美元				4,900.00	6.0969	29,874.81
银行存款：	--	--	966,521,522.89	--	--	3,034,209,680.88
人民币	--	--	966,521,522.89	--	--	3,034,209,680.88
其他货币资金：	--	--	1,002,215,456.82	--	--	53,499,750.10
人民币	--	--	1,002,215,456.82	--	--	53,499,750.10
合计	--	--	1,970,495,799.00	--	--	3,089,610,197.17

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：

期末其他货币资金中有 93,961.16 万元定期存单，用于为借款提供质押担保、按揭保证金 37,490,796.65 元、保函保证金 24,793,060.17 元和质押保证金 320,000.00 元。

2、交易性金融资产

☐ 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	0.00	16,400,000.00
合计	0.00	16,400,000.00

(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
账龄一年以内的应收股利	44,000,000.00		44,000,000.00	0.00		
其中：	--	--	--	--	--	--
宁波中元房产	44,000,000.00		44,000,000.00			
账龄一年以上的应收股利	0.00		0.00	0.00		
其中：	--	--	--	--	--	--
合计	44,000,000.00		44,000,000.00	0.00	--	--

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]	23,763,341.71	8,875,544.46	0.00	32,638,886.17
合计	23,763,341.71	8,875,544.46	0.00	32,638,886.17

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

(3) 应收利息的说明

□ 适用 √ 不适用

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	66,902,201.80	100.00%	12,860,723.36	19.22%	99,660,374.47	100.00%	14,527,073.99	14.58%
组合小计	66,902,201.80	100.00%	12,860,723.36	19.22%	99,660,374.47	100.00%	14,527,073.99	14.58%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	66,902,201.80	--	12,860,723.36	--	99,660,374.47	--	14,527,073.99	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	28,873,615.00	43.16%	1,443,680.74	61,746,903.78	61.96%	3,091,819.36
1 至 2 年	359,009.42	0.53%	35,900.95	115,549.04	0.11%	11,554.90
2 至 3 年	37,483,216.79	56.03%	11,244,965.04	37,591,287.22	37.72%	11,277,386.17
3 至 4 年	46,479.59	0.07%	23,239.79			
4 至 5 年	53,888.33	0.08%	26,944.17	120,641.76	0.12%	60,320.89
5 年以上	85,992.67	0.13%	85,992.67	85,992.67	0.09%	85,992.67
合计	66,902,201.80	--	12,860,723.36	99,660,374.47	--	14,527,073.99

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	非关联方	37,231,502.40	2-3 年	55.65%
百胜麒麟(南京)建设发展有限公司	非关联方	17,537,986.60	1 年以内	26.21%
龚正	非关联方	910,000.00	1 年以内	1.36%
张仕江	非关联方	790,000.00	1 年以内	1.18%
王奇波	非关联方	410,000.00	1 年以内	0.61%
合计	--	56,879,489.00	--	85.01%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
宁波银亿矿业有限公司	关联方	29,575.80	
广西银亿科技矿冶有限公司	关联方	684.00	
浙江巨雄进出口有限公司	关联方	579.00	
银亿宏峰矿业有限公司	关联方	5,704.50	
灵石县银亿宏峰煤焦化有限公司	关联方	2,634.00	
合计	--	39,177.30	

(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		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	448,941,423.36	99.78%	91,433,847.94	20.37%	509,432,755.99	99.80%	81,414,773.90	15.98%
组合小计	448,941,423.36	99.78%	91,433,847.94	20.37%	509,432,755.99	99.80%	81,414,773.90	15.98%

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	0.22%	1,000,000.00	100.00%	1,000,000.00	0.20%	1,000,000.00	100.00%
合计	449,941,423.36	--	92,433,847.94	--	510,432,755.99	--	82,414,773.90	--

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

☒ 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	253,686,951.89	56.51%	12,670,299.14	307,994,838.53	60.46%	15,393,050.91
1 至 2 年	37,766,097.23	8.41%	3,800,716.77	44,637,866.87	8.76%	4,463,786.69
2 至 3 年	80,960,002.21	18.03%	24,288,150.66	107,418,450.06	21.09%	32,225,535.02
3 年以上	51,530,748.82	11.48%	25,765,374.42	40,098,398.52	7.87%	20,049,199.27
5 年以上	24,997,623.21	5.57%	24,909,306.95	9,283,202.01	1.82%	9,283,202.01
合计	448,941,423.36	--	91,433,847.94	509,432,755.99	--	81,414,773.90

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
吴雪妹、林爱娟	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,000,000.00	1,000,000.00	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

☐ 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	116,290,000.00	1 年以内	25.85%
宁波五洲星集团有限公司	非关联方	50,000,000.00	2-3 年	11.14%
宁波新恒投资发展有限公司	非关联方	35,000,000.00	1 年以内	7.78%
宁波市江东区东郊街道矮柳股份经济合作社	非关联方	31,787,601.35	1 年以内	7.06%
余姚市人民政府兰江街道办事处财政所	非关联方	20,000,000.00	2-3 年	4.45%
合计	--	253,077,601.35	--	56.28%

(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	499,180,540.18	59.46%	183,545,548.34	42.14%
1 至 2 年	129,868,420.55	15.47%	64,063,699.58	14.71%
2 至 3 年	74,773,115.58	8.91%	95,631,503.66	21.95%
3 年以上	135,663,349.89	16.16%	92,349,406.89	21.20%
合计	839,485,426.20	--	435,590,158.47	--

(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	67,777,529.52	1-2 年	预付拆迁补偿费[注 1]
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	非关联方	49,950,852.00	2-3 年	预付拆迁补偿费[注 1]

沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	非关联方	44,390,130.68	3-4 年	预付拆迁补偿费[注 1]
沈阳市规划和国土资源局	非关联方	15,945,970.76	3-4 年	预付土地出让金[注 2]
沈阳市规划和国土资源局	非关联方	71,308,495.70	4-5 年	预付土地出让金[注 2]
南昌县财政局	非关联方	25,990,518.00	4-5 年	预付项目规费
新建县财政局	非关联方	283,455,000.00	1 年以内	预付土地出让金[注 2]
上海成品策品精装工程有限公司	非关联方	14,700,000.00	1-2 年	预付项目装修款
上海成品策品精装工程有限公司	非关联方	2,800,000.00	2-3 年	预付项目装修款
合计	--	576,318,496.66	--	--

预付款项主要单位的说明

注 1：2006 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 2014 年 6 月 30 日，子公司沈阳银亿房产已累计支付包道村村屯改造办公室拆迁补偿费 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 16,211.85 万元计入“预付款项”。

注 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≤容积率≤4.2，土地用途为商服、住宅。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 预付款项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
在产品	13,284,848,459.60	0.00	13,284,848,459.60	14,290,181,351.43	75,859,334.77	14,214,322,016.66
库存商品	5,531,669,164.76	122,598,577.77	5,409,070,586.99	2,080,555,765.58	87,484,458.67	1,993,071,306.91
周转材料	42,427,317.28	3,850,190.74	38,577,126.54	44,187,159.78	3,866,682.29	40,320,477.49
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
劳务成本	10,755,157.78	0.00	10,755,157.78	5,961,330.00	0.00	5,961,330.00
其他	3,799,815.64	98,916.09	3,700,899.55	3,604,289.45	98,916.09	3,505,373.36
合计	18,873,499,915.06	126,547,684.60	18,746,952,230.46	16,424,489,896.24	167,309,391.82	16,257,180,504.42

(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	
原材料	0.00				0.00

在产品	75,859,334.77	0.00	75,859,334.77	0.00	0.00
库存商品	87,484,458.67	78,477,708.70	0.00	43,363,589.60	122,598,577.77
周转材料	3,866,682.29	0.00	0.00	16,491.55	3,850,190.74
消耗性生物资产	0.00				0.00
其他	98,916.09	0.00	0.00	0.00	98,916.09
合 计	167,309,391.82	78,477,708.70	75,859,334.77	43,380,081.15	126,547,684.60

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
库存商品	资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。		0.00%
在产品		主要系子公司江北银亿原计提在开发成本的跌价准备因交付转到开发产品。	0.57%

存货的说明：

- 1) 存货期末余额中含有资本化金额 2,190,904,247.27 元。
- 2) 期末存货中已有8,929,996,555.69 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	650,503,776.09	915,924,291.09
和创大厦(原和义大厦)	2012年3月	2014年7月	39,100万元	284,134,749.59	311,230,564.57
银亿璞园(鲁家峙E04-01地块)	2012年3月	2014年6月	71,800万元	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	593,492,167.15	704,378,959.18
鲁家峙东南涂B/C/D/E地块				2,024,036,131.46	2,161,609,050.62
永丰路35号地块	2013年10月	2015年4月	11,500万元	52,157,940.90	56,121,802.09
银亿诚品大厦	2013年4月	2015年8月	93,596万元	419,563,453.06	478,841,050.66
钰鼎园	2011年4月	2014年3月	160,000万元	1,373,484,797.41	
银亿领墅	2010年10月	2014年6月	173,461万元	1,721,487,647.31	
银亿万万城(六期)	2015年			152,059,663.13	152,059,663.13
银亿万万城(五期)				326,339,555.12	326,350,695.12
格兰郡(银亿万万城四期)	2013年4月	2015年6月	110,605万元	567,590,015.28	625,691,800.93
德郡(银亿万万城三期A)	2010年4月	2014年6月	4,161万元	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	423,075,181.40	425,815,326.28
丹府一品 (潘家桥)	2012年8月	2016年3月	132,450万元	602,495,168.21	635,392,082.10
四明广场	2011年12月	2014年3月	114,267万元	582,598,090.60	
甬江东岸	2013年3月	2015年11月	393,038万元	2,378,854,970.28	2,689,711,921.23
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	348,548,133.39	409,257,951.74
晴园三期	2013年5月	2015年9月	48,674万元	164,587,751.19	217,510,028.22
银亿上府	2013年11月	2015年6月	69,261.28万元	390,718,503.34	476,115,600.68
银亿海拉尔北山CDEF地块				448,179,088.36	462,367,286.63

宁穿路A5-14#地块				177,401,312.00	336,523,985.95
宁波富田项目	2014年10月	2017年5月	153,071万元		551,524,570.09
上海银月项目					1,348,421,829.28
小 计				14,290,181,351.43	13,284,848,459.60

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2014年6月30日，回迁楼项目“存货-开发成本”425,815,326.28元，“预收账款”252,862,881.00元，“其他应付款-沈阳金安房地产开发有限公司”211,676,360.88元，累计发生费用14,151,026.09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	148,251,861.15		10,796,333.71	137,455,527.44
海尚广场	2011年11月	36,388,608.83		1,325,217.57	35,063,391.26
银亿万万城一期	2009年12月	5,426,406.76		2,198,010.30	3,228,396.46
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	4,624,804.98		60,901.13	4,563,903.85
金陵尚府	2011年3月	86,147,679.34		4,745,960.57	81,401,718.77
世纪花园	2011年5月	134,625,941.45		12,499,526.49	122,126,414.96
欧洲花园	2007年6月	29,136,184.67		59,203.12	29,076,981.55
银亿阳光城二期	2007年12月至 2009年11月	5,432,032.27		2,444,176.40	2,987,855.87
银亿阳光城三期	2009年09月至 2011年06月	127,414,214.29		681,622.80	126,732,591.49
德郡(银亿万万城三期)	2012年9月	1,539,201.93	250,088.79	1,000,000.91	789,289.81
德郡(银亿万万城三期A)	2014年6月		34,803,327.43	19,970,001.30	14,833,326.13
海悦花苑	2012年10月	119,781,275.05		3,441,276.13	116,339,998.92
海德花苑	2012年10月	121,805,871.14		5,913,605.39	115,892,265.75
银亿海悦庭一期	2012年12月	24,566,415.00		1,036,908.08	23,529,506.92
银亿海悦庭二期	2013年9月	150,958,207.67		10,244,126.97	140,714,080.70
银亿璞园(鲁家峙E04-01地块)	2014年6月		622,017,348.58	127,121,010.63	494,896,337.95
银亿上尚城	2012年12月至 2013年11月	102,976,958.49		13,978,614.62	88,998,343.87
金域华府[注]	2013年7月	557,693,317.90		87,822,027.90	469,871,290.00
四明广场	2014年3月		680,059,038.45	387,136,201.95	292,922,836.50
银亿徐汇铂悦	2013年12月	364,388,067.37		38,532,990.84	325,855,076.53
银亿领墅	2014年6月		2,250,450,482.27	249,864,060.76	2,000,586,421.51
钰鼎园	2014年3月		1,515,116,221.51	668,816,193.67	846,300,027.84
其他项目		8,081,853.48		1,895,136.61	6,186,716.87
小 计		2,080,555,765.58	5,102,696,507.03	1,651,583,107.85	5,531,669,164.76

注：金域华府系合作项目，详见本节“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	15,124,239.18			15,124,239.18
办公楼	905,971.70			905,971.70
住宅	7,707,225.65		1,659,842.50	6,047,383.15
车棚	5,214.00			5,214.00
车库	508,539.16			508,539.16
车位	19,935,970.09		100,000.00	19,835,970.09
小 计	44,187,159.78		1,759,842.50	42,427,317.28

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	213,794,499.30	210,038,639.14
土地增值税	133,195,833.24	121,042,855.50
企业所得税	41,261,154.54	9,651,393.35
城市维护建设税	13,401,116.38	14,239,682.72
教育费附加	6,929,044.19	6,539,265.36
地方教育附加	3,549,367.26	2,809,847.79
水利建设专项资金	2,327,786.68	1,684,979.19
其他	424,077.73	1,128,022.01
合计	414,882,879.32	367,134,685.06

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
融资租赁	0.00	0.00
其中：未实现融资收益	0.00	0.00
分期收款销售商品	0.00	0.00
分期收款提供劳务	0.00	0.00
其他	151,488,300.16	191,488,300.16
合计	151,488,300.16	191,488,300.16

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	30.00%	30.00%	82,076.62	34,239.75	47,836.41	2,378.33	1,935.21
余姚伊顿房产	40.00%	40.00%	61,015.03	45,038.78	15,976.25	5,668.56	620.64

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
宁波银亿房产	按成本法核算	5,050,000.00	5,050,000.00		5,050,000.00	10.00%	10.00%				
宁波中元房产	按成本法核算	4,378,300.00	4,378,300.00		4,378,300.00	20.00%	20.00%	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。			
南昌市第六中学	按成本法核算	42,300,000.00	42,300,000.00		42,300,000.00	100.00%		子公司南昌银亿房产对南昌市第六中学并非实质控制，亦无共同控制与重大影响，故采用成本法核算。			
银亿永盛房产	按权益法核算	120,000,000.00	137,866,431.24	5,805,624.41	143,672,055.65	30.00%	30.00%				
余姚伊顿房产	按权益法核算	40,000,000.00	80,962,671.07	2,482,543.76	83,445,214.83	40.00%	40.00%				
余姚银亿百货（原名宁波亿彩百货）	按权益法核算	4,000,000.00	4,000,000.00	-4,000,000.00		60.00%	60.00%	子公司宁波银隆咨询拥有对其的实质控制权，故自2014年6月起将其纳入合并财务报表范围。			
合计	--	215,728,300.00	274,557,402.31	4,288,168.17	278,845,570.48	--	--	--			

(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	853,519,011.10	0.00	0.00	853,519,011.10
1.房屋、建筑物	853,519,011.10	0.00	0.00	853,519,011.10
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
二、累计折旧和累计摊销合计	47,021,787.50	26,138,666.10	0.00	73,160,453.60
1.房屋、建筑物	47,021,787.50	26,138,666.10	0.00	73,160,453.60
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
三、投资性房地产账面净值合计	806,497,223.60	-26,138,666.10	0.00	780,358,557.50
1.房屋、建筑物	806,497,223.60	-26,138,666.10	0.00	780,358,557.50

2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	15,000,000.00	0.00	0.00	15,000,000.00
1.房屋、建筑物	15,000,000.00	0.00	0.00	15,000,000.00
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	791,497,223.60	-26,138,666.10	0.00	765,358,557.50
1.房屋、建筑物	791,497,223.60	-26,138,666.10	0.00	765,358,557.50
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	26,138,666.10
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(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：	1,442,542,033.20	4,453,967.68		5,244,609.00	1,441,751,391.88
其中：房屋及建筑物	1,356,780,605.73			4,309,125.00	1,352,471,480.73
运输工具	56,861,047.32	1,704,665.00		659,735.00	57,905,977.32
电子及其他设备	28,900,380.15	2,749,302.68		275,749.00	31,373,933.83
--	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：	155,190,399.53	201,402.65	30,433,252.85	859,677.28	184,965,377.75
其中：房屋及建筑物	103,505,756.32		23,927,915.42	123,149.39	127,310,522.35
运输工具	35,672,299.26	157,453.02	4,179,639.73	120,497.05	39,888,894.96
电子及其他设备	16,012,343.95	43,949.63	2,325,697.70	616,030.84	17,765,960.44
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,287,351,633.67	--			1,256,786,014.13
其中：房屋及建筑物	1,253,274,849.41	--			1,225,160,958.38
运输工具	21,188,748.06	--			18,017,082.36
电子及其他设备	12,888,036.20	--			13,607,973.39
四、减值准备合计	0.00	--			0.00
其中：房屋及建筑物	0.00	--			0.00
机器设备	0.00	--			0.00
运输工具	0.00	--			0.00
电子及其他设备	0.00	--			0.00
五、固定资产账面价值合计	1,287,351,633.67	--			1,256,786,014.13
其中：房屋及建筑物	1,253,274,849.41	--			1,225,160,958.38
运输工具	21,188,748.06	--			18,017,082.36

电子及其他设备	12,888,036.20	--	13,607,973.39
---------	---------------	----	---------------

本期折旧额 30,433,252.85 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 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
四明广场(自持物业)	644,925,369.05		644,925,369.05	472,322,976.25		472,322,976.25
其他	100,000.00		100,000.00	100,000.00		100,000.00
合计	645,025,369.05		645,025,369.05	472,422,976.25		472,422,976.25

(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
四明广场(自持物业)		472,322,976.25	172,602,392.80					55,136,099.85	5,548,640.61	8.58%	自筹、借款	644,925,369.05
其他		100,000.00										100,000.00
合计		472,422,976.25	172,602,392.80			--	--	55,136,099.85	5,548,640.61	--	--	645,025,369.05

(3) 在建工程减值准备☐ 适用 ☒ 不适用**(4) 重大在建工程的工程进度情况**☐ 适用 ☒ 不适用**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	40,752,556.79	18,500.00	0.00	40,771,056.79
土地使用权	30,003,190.49	0.00	0.00	30,003,190.49
软件	10,749,366.30	18,500.00	0.00	10,767,866.30
二、累计摊销合计	8,326,801.75	1,217,241.09	0.00	9,544,042.84
土地使用权	4,700,499.88	300,031.92	0.00	5,000,531.80
软件	3,626,301.87	917,209.17	0.00	4,543,511.04
三、无形资产账面净值合计	32,425,755.04	-1,198,741.09	0.00	31,227,013.95
土地使用权	25,302,690.61	-300,031.92	0.00	25,002,658.69
软件	7,123,064.43	-898,709.17	0.00	6,224,355.26
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
软件	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	32,425,755.04	-1,198,741.09	0.00	31,227,013.95
土地使用权	25,302,690.61	-300,031.92	0.00	25,002,658.69
软件	7,123,064.43	-898,709.17	0.00	6,224,355.26

本期摊销额 1,217,241.09 元。

(2) 公司开发项目支出

□ 适用 √ 不适用

24、商誉

□ 适用 √ 不适用

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	6,392,849.61	168,990.84	2,468,536.53		4,093,303.92	
其他	565,835.04		71,046.66		494,788.38	
合计	6,958,684.65	168,990.84	2,539,583.19		4,588,092.30	--

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	13,401,220.16	13,262,578.08
开办费	0.00	0.00
可抵扣亏损	11,383,819.43	23,447,213.31
预收房款预计毛利	81,765,242.46	65,390,696.54
其他流动负债（预提土地增值税）	58,303,327.19	40,883,593.26
预估开发成本	57,667,080.73	65,396,541.12
其他	1,569,237.40	1,569,235.65
小计	224,089,927.37	209,949,857.96
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	0.00	0.00
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00
小计	0.00	0.00

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	254,613,961.75	328,501,551.44
可抵扣亏损	222,737,857.76	218,504,537.50
资产减值准备	193,151,658.59	226,352,733.97
预收房款预计毛利	5,446,008.73	54,497,707.88
其他流动负债(预提土地增值税)	15,410,900.00	15,410,900.00

预估开发成本	40,605,394.43	32,240,209.59
合计	731,965,781.26	875,507,640.38

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
2014 年	31,666,839.11	31,666,839.11	
2015 年	56,374,730.11	56,374,730.11	
2016 年	71,637,384.67	71,524,742.75	
2017 年	50,625,933.80	50,625,933.80	
2018 年	12,432,970.07	8,312,291.73	
合计	222,737,857.76	218,504,537.50	--

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	53,690,597.31	52,898,505.73
预收房款预计毛利	327,060,969.85	261,562,786.09
可弥补亏损	45,535,277.72	93,788,853.21
其他流动负债(预提土地增值税)	233,213,308.76	163,534,373.03
预估开发成本	230,668,322.92	261,586,164.47
其他	6,276,949.60	6,276,942.61
小计	896,445,426.16	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	224,089,927.37		209,949,857.96	
递延所得税负债	0.00		0.00	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

☐ 适用 ☒ 不适用

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	96,941,847.89	8,352,723.41	0.00	0.00	105,294,571.30
二、存货跌价准备	167,309,391.82	78,477,708.70	75,859,334.77	43,380,081.15	126,547,684.60
三、可供出售金融资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

四、持有至到期投资减值准备	0.00		0.00	0.00	0.00
五、长期股权投资减值准备	0.00		0.00	0.00	
六、投资性房地产减值准备	15,000,000.00	0.00	0.00	0.00	15,000,000.00
七、固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八、工程物资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九、在建工程减值准备			0.00	0.00	
十、生产性生物资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：成熟生产性生物资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十一、油气资产减值准备			0.00	0.00	
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十三、商誉减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
十四、其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	279,251,239.71	86,830,432.11	75,859,334.77	43,380,081.15	246,842,255.90

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	618,000,000.00	387,300,000.00
抵押借款	145,000,000.00	110,000,000.00
保证借款	0.00	500,000.00
信用借款	0.00	0.00
委托贷款	70,000,000.00	90,000,000.00
合计	833,000,000.00	587,800,000.00

(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	1,546,913,859.40	1,201,296,092.34
其他	16,256,055.67	22,785,031.94
合计	1,563,169,915.07	1,224,081,124.28

(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
华恒建设集团有限公司	63,585,186.00	1-2年	工程未结算
宁波华一建设有限公司	62,972,661.00	1-2年	工程未结算
浙江宁腾建设有限公司	26,132,800.00	2-3年	工程未结算
浙江广宏建设有限公司	23,237,483.00	2-3年	工程未结算
宁波市建设集团股份有限公司	21,402,185.00	2-3年	工程未结算
小 计	197,330,315.00		

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	4,648,039,749.00	5,122,611,835.34
预收物业管理费	7,804,489.45	9,440,440.45
预收租金	2,097,807.50	819,696.20
其他	7,956,296.26	14,051,668.29
合计	4,665,898,342.21	5,146,923,640.28

(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

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例(%)
海德花苑	12,964,290.00	19,420,177.00	2012年10月	83.34
环球中心	17,944,531.00	20,327,756.00	2011年7月	91.22
海尚广场	5,227,572.00	6,658,140.00	2011年11月	95.7
海悦花苑	37,084,976.00	38,514,337.00	2012年10月	94.67
银亿阳光城二期	5,658,476.00	3,813,859.00	2007年12月至2009年11月	99.98
银亿阳光城三期	9,224,581.00	9,443,169.00	2009年09月至2011年06月	96.66
银亿万万城一期	7,977,917.00	5,917,594.34	2009年12月	100
馨阳明都(银亿万万城二期)	252,862,881.00	252,034,873.00	2015年6月	28.16
德郡(银亿万万城三期)	40,000.00	323,746.00	2012年9月	99.89
格兰郡(银亿万万城四期)	340,679,190.00	198,449,093.00	2015年6月	28.34
德郡(银亿万万城三期A)	14,667,194.00	30,292,523.00	2014年4月	77.34
金陵尚府	6,665,214.00	7,394,600.00	2011年3月	97.04
世纪花园	46,344,094.00	61,589,199.00	2011年5月	94.17
金域华府	33,752,024.00	25,359,751.00	2013年7月	61.52
银亿海悦庭一期	2,917,133.00	2,914,691.00	2012年12月	100
银亿海悦庭二期	7,077,896.00	11,944,587.00	2013年8月	77.4
银亿上尚城一期	20,805,085.00	14,725,640.00	2012年12月至2013年9月	98.62
银亿上尚城二期	1,012,003,015.00	558,722,468.00	2013年7月	99.37
银亿上尚城三期	481,097,797.00	658,139,171.00	2015年9月	98.73
银亿璞园(鲁家峙E04-01地块)	66,146,746.00	135,488,859.00	2014年6月	38.85
钰鼎园	9,561,700.00	690,028,774.00	2014年3月	45.33
银亿领墅	838,185,491.00	1,033,845,417.00	2014年6月	55.23
四明广场	141,462,848.00	801,982,010.00	2014年3月	73.19
甬江东岸	591,748,154.00	250,086,751.00	2015年11月	20.48
和创大厦	122,818,622.00	122,858,622.00	2014年7月	19.68
银亿上郡	255,820,959.00	104,689,021.00	2014年11月	43.55
银亿徐汇铂悦	62,560,156.00	21,482,950.00	2013年12月	64.96
银亿上府	76,112,347.00	35,218,639.00	2015年6月	12.56
其他项目	90,000.00	945,418.00		
小计	4,479,500,889.00	5,122,611,835.34		

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	40,559,053.47	97,601,544.87	134,085,029.56	4,075,568.78
二、职工福利费	196,987.50	1,519,860.04	1,720,244.84	-3,397.30
三、社会保险费	1,189,556.37	9,967,805.33	9,814,979.00	1,342,382.70
四、住房公积金	108,166.46	4,545,071.20	4,445,626.02	207,611.64
六、其他	722,513.23	1,767,215.70	1,524,773.38	964,955.55
合计	42,776,277.03	115,401,497.14	151,590,652.80	6,587,121.37

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,540,699.70 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,896,261.55	1,893,387.77
消费税	0.00	0.00
营业税	23,586,633.25	46,656,262.65
企业所得税	199,944,034.40	285,278,685.10
个人所得税	0.00	0.00
城市维护建设税	1,780,820.55	3,333,013.52
土地增值税	16,393,800.49	5,666,767.40
水利建设专项资金	432,728.69	274,173.66
教育费附加	989,135.47	1,682,375.89
地方教育附加	469,637.05	1,057,932.92
其他	3,750,332.03	4,523,291.03
土地使用税	2,113,329.28	6,462,421.42
合计	251,356,712.76	356,828,311.36

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	82,554,193.03	25,844,188.72
企业债券利息	0.00	0.00
短期借款应付利息	516,805.56	2,295,563.55
资金拆借款利息	73,049,127.77	62,108,413.86
合计	156,120,126.36	90,248,166.13

应付利息说明：其他应付关联方利息占应付利息余额的 4.68%。

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	6,262,815.75	
合计	6,262,815.75	6,262,815.75	--

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	639,997,626.25	629,552,436.52
拆借款	712,613,854.97	813,608,254.99
应付暂收款	705,021,110.46	681,313,643.38
其他	222,082,099.46	215,579,430.86
合计	2,279,714,691.14	2,340,053,765.75

(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	1-6年	拆借款
银亿集团[注1]	430,000,000.00	3-4年	承诺保证金
沈阳金安房地产开发有限公司[注2]	211,676,360.88	1-3年	万万城回迁楼项目代垫工程款
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	土地补偿款
小 计	805,147,951.55		

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：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 2014 年 6 月 30 日，回迁楼项目“存货-开发成本”425,815,326.28 元，“预收账款”252,862,881.00 元，“其他应付款-沈阳金安房地产开发有限公司”211,676,360.88 元，累计发生费用 14,151,026.09 元。

注 3：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。

(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
	113,505,573.32	拆借及往来款
沈阳金安房地产开发有限公司	211,676,360.88	代垫工程款
宁波市江东区福明街道张隘股份经济合作社	225,859,400.00	往来款
宁波恒康食品有限公司	173,791,050.40	往来款
上海星可实业有限公司	168,000,000.00	往来款
小 计	1,322,832,384.60	

39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	0.00			0.00
未决诉讼	0.00			0.00
产品质量保证	0.00			0.00

重组义务	0.00			0.00
辞退福利	0.00			0.00
待执行的亏损合同	0.00			0.00
其他	28,821.36			28,821.36
合计	28,821.36			28,821.36

预计负债说明：此笔预计负债为延迟交房违约金。

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	2,479,100,000.00	2,522,130,000.00
1 年内到期的应付债券	0.00	0.00
1 年内到期的长期应付款	0.00	0.00
合计	2,479,100,000.00	2,522,130,000.00

(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
质押借款	0.00	
抵押借款	134,600,000.00	864,600,000.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	0.00	
抵押、保证借款	2,344,500,000.00	1,557,530,000.00
质押、保证借款	0.00	100,000,000.00
合计	2,479,100,000.00	2,522,130,000.00

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
山东省国际信托有限公司	2013 年 06 月 08 日	2015 年 05 月 08 日	人民币元	11.00%		450,000,000.00		0.00
民生银行宁波分行	2012 年 08 月 13 日	2015 年 03 月 22 日	人民币元	8.00%		300,000,000.00		0.00
民生银行上海分行	2013 年 12 月 01 日	2015 年 06 月 01 日	人民币元	7.68%		444,950,000.00		0.00
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
陆家嘴国际信托	2014 年 03 月 19 日	2015 年 03 月 19 日	人民币元	9.80%		100,000,000.00		0.00
工商银行普陀	2012 年 09 月	2014 年 09 月	人民币元	8.60%				700,000,000.00

支行	20 日	20 日						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	12.90%				270,000,000.00
民生银行宁波分行	2012 年 12 月 12 日	2014 年 01 月 12 日	人民币元	8.95%				200,000,000.00
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
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
合计	--	--	--	--	--	1,624,950,000.00	--	1,700,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

☐ 适用 ☒ 不适用

(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]	248,624,137.22	178,945,273.03
合计	248,624,137.22	178,945,273.03

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。

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	300,000,000.00
抵押借款	1,791,100,000.00	1,313,400,000.00
保证借款	750,000,000.00	105,000,000.00
信用借款	0.00	0.00
抵押、保证借款	4,626,033,820.40	4,630,250,000.00
质押、保证借款	853,700,000.00	339,133,820.40
抵押、保证、质押借款	0.00	180,000,000.00
合计	8,320,833,820.40	6,867,783,820.40

(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	10.50%		800,000,000.00		800,000,000.00
上海海通证券资产管理有限公司	2014 年 03 月 25 日	2016 年 03 月 25 日	人民币元	11.50%		610,000,000.00		
兴业银行宁波海曙支行	2014 年 01 月 06 日	2016 年 09 月 11 日	人民币元	6.52%		600,000,000.00		
中国对外贸易信托有限公司	2013 年 07 月 29 日	2015 年 07 月 28 日	人民币元	11.00%		470,000,000.00		470,000,000.00
民生银行宁波分行	2014 年 05 月 13 日	2016 年 05 月 13 日	人民币元	12.00%		350,000,000.00		
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	11.00%				450,000,000.00
昆仑信托有限责任公司	2013 年 10 月 31 日	2016 年 10 月 30 日	人民币元	7.40%		300,000,000.00		300,000,000.00
东亚银行（中国）有限公司宁波分行	2013 年 07 月 02 日	2017 年 06 月 27 日	人民币元	8.00%				284,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	3,130,000,000.00	--	2,304,000,000.00

43、应付债券

☐ 适用 ☒ 不适用

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率	应计利息	期末余额	借款条件
项目合作款[注]		193,200,000.00			173,494,959.00	
房屋保修金		3,242,454.42			3,203,650.11	
公共设施维修费		3,619,200.20			4,449,939.41	

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 5,494,959.00 元。

45、专项应付款

☐ 适用 ☒ 不适用

46、其他非流动负债

☐ 适用 ☒ 不适用

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	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	197,208,702.00		368,236.49	196,840,465.51
任意盈余公积	0.00		0.00	0.00
储备基金	0.00		0.00	0.00
企业发展基金	0.00		0.00	0.00
其他	0.00		0.00	0.00
合计	197,208,702.00		368,236.49	196,840,465.51

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：

本期减少368,236.49元系子公司宁波银隆收购余姚银亿百货20%的少数股权，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
----	----	---------

调整前上年末未分配利润	0.00	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	--
调整后年初未分配利润	2,993,373,263.82	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	269,832,953.63	--
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00%
提取任意盈余公积	0.00	0.00%
提取一般风险准备	0.00	0.00%
应付普通股股利	0.00	0.00%
转作股本的普通股股利	0.00	0.00%
期末未分配利润	3,263,206,217.45	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

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	2,615,005,177.27	1,568,527,377.73
其他业务收入	16,923,766.99	35,878,368.83
营业成本	1,742,114,260.58	1,136,865,163.16

（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	2,450,948,576.45	1,596,182,188.40	1,424,006,596.00	1,018,056,665.30
物业管理	69,849,481.57	73,543,581.63	60,112,405.22	61,441,865.18
其他	94,207,119.25	48,176,172.43	84,408,376.51	25,494,514.94
合计	2,615,005,177.27	1,717,901,942.46	1,568,527,377.73	1,104,993,045.42

注：其他收入中主要系酒店经营收入 73,561,467.65 元，工程服务收入 17,537,986.60 元，租赁收入 3,107,665.00 元。

（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	2,450,948,576.45	1,596,182,188.40	1,424,006,596.00	1,018,056,665.30
物业管理	69,849,481.57	73,543,581.63	60,112,405.22	61,441,865.18

其他	94,207,119.25	48,176,172.43	84,408,376.51	25,494,514.94
合计	2,615,005,177.27	1,717,901,942.46	1,568,527,377.73	1,104,993,045.42

(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	2,035,292,924.98	1,374,464,267.33	1,114,287,523.75	722,026,326.43
江西	23,707,190.79	15,541,425.65	364,795,312.60	321,897,263.53
上海	508,459,840.89	290,703,526.05	870,991.63	1,249,704.52
黑龙江	8,745,285.87	10,015,627.40	55,274,964.84	33,350,179.08
辽宁	38,799,934.74	27,177,096.03	28,354,452.79	24,781,769.77
广东			4,944,132.12	1,687,802.09
合计	2,615,005,177.27	1,717,901,942.46	1,568,527,377.73	1,104,993,045.42

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例
客户 1	27,199,256.00	1.03%
客户 2	24,227,154.00	0.92%
客户 3	22,692,556.00	0.86%
客户 4	20,660,321.00	0.78%
客户 5	19,540,859.00	0.74%
合计	114,320,146.00	4.33%

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
消费税	0.00	0.00	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
营业税	132,414,929.09	84,224,022.16	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
城市维护建设税	8,539,050.96	6,067,408.25	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
教育费附加	4,414,608.01	2,545,737.61	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
资源税	0.00	0.00	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
地方教育附加	2,757,352.71	1,669,404.35	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
土地增值税	127,253,246.30	-37,090,640.37	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
其他	277,330.05	90,069.88	详见本节“五、税项”之“1 公司主要税种和税率”
合计	275,656,517.12	57,506,001.88	--

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	38,081,419.72	26,187,279.87
工资及工资性支出	12,788,846.06	7,678,684.90
评估咨询费	1,622,363.99	2,682,561.73
办公费	3,482,099.34	3,019,396.17
物料消耗	3,900,163.54	4,743,588.78
折旧和摊销	3,161,989.17	2,993,437.62
物业管理费	3,275,553.07	1,680,745.09
业务招待费	559,646.10	596,361.71
交通差旅费	238,048.15	428,279.19
其他	2,735,143.62	312,715.98
合计	69,845,272.76	50,323,051.04

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	57,690,703.98	51,322,826.51
办公费	15,732,236.18	15,604,071.51
税金	21,293,283.76	12,625,532.27
业务招待费	9,575,854.10	5,622,408.72
折旧和摊销	13,431,414.06	15,404,812.46
评估咨询费	6,569,168.88	7,716,361.25
物料消耗	12,806,949.78	24,331,131.63
交通差旅费	4,257,021.78	5,625,454.48
其他	7,366,664.67	6,700,835.23
合计	148,723,297.19	144,953,434.06

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	41,968,878.07	25,307,745.40
减：利息收入	-24,757,568.19	-1,852,130.00
财务顾问费	1,713,118.28	320,484.98
手续费等	835,428.06	1,932,745.83
合计	19,759,856.22	25,708,846.21

60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	0.00	0.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

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	0.00	7,973,634.47
权益法核算的长期股权投资收益	8,288,168.17	90,213,367.56
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	0.00	213,372.20
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	0.00	0.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	8,288,168.17	98,400,374.23

(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	0.00	7,973,634.47	
合计	0.00	7,973,634.47	--

(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	5,805,624.41	67,006,773.66	本期晴园项目交付量较上期减少
余姚伊顿房产	2,482,543.76	23,206,593.90	本期伊顿国际交付量较上期减少
合计	8,288,168.17	90,213,367.56	--

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

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	8,352,723.41	6,707,667.49
二、存货跌价损失	2,618,373.93	924,204.77
三、可供出售金融资产减值损失	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值损失	0.00	0.00
五、长期股权投资减值损失	0.00	0.00
六、投资性房地产减值损失	0.00	0.00
七、固定资产减值损失	0.00	0.00
八、工程物资减值损失	0.00	0.00
九、在建工程减值损失	0.00	0.00
十、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
十一、油气资产减值损失	0.00	0.00
十二、无形资产减值损失	0.00	0.00
十三、商誉减值损失	0.00	0.00
十四、其他	0.00	0.00
合计	10,971,097.34	7,631,872.26

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	814,811.20	29,661.51	814,811.20
其中：固定资产处置利得	812,811.20	29,661.51	812,811.20
无形资产处置利得	0.00	0.00	0.00
债务重组利得	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00	0.00
政府补助	12,192,906.93	3,750,000.00	12,192,906.93
违约金收入	105,995.00	351,474.00	105,995.00
其他	97,384.19	413,998.14	97,384.19
合计	13,211,097.32	4,545,133.65	

(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
网点设施补助款	280,000.00	3,400,000.00	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	10,600,000.00		与收益相关	是

商业中心的合作协议》财政局补助款				
其他	1,312,906.93	350,000.00	与收益相关	是
合计	12,192,906.93	3,750,000.00	--	--

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	10,062.76	516,648.81	10,062.76
其中：固定资产处置损失	8,260.15	516,648.81	8,260.15
无形资产处置损失	0.00	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	750,000.00	1,050,000.00	750,000.00
水利建设专项资金	2,033,350.34	1,153,542.10	
违约金支出	295,039.92	1,702,741.43	295,039.92
其他	519,736.49	832,294.25	519,736.49
合计	3,608,189.51	5,255,226.59	1,574,839.17

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	125,900,274.17	25,534,785.17
递延所得税调整	-14,140,069.40	43,839,943.23
合计	111,760,204.77	69,374,728.40

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	2014年6月
归属于公司普通股股东的净利润	A	269,832,953.63
非经常性损益	B	8,694,850.73
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	261,138,102.90
期初股份总数	D	859,005,200.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
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	$M=A/L$	0.31
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.30

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	524,528,438.14
收到保证金	100,565,530.09
收到政府补助	12,192,906.93
收到银行存款利息收入	2,850,320.49
收到其他	57,859,209.78
合计	697,996,405.43

(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	524,635,426.55
支付保证金	53,838,532.74
支付销售费用	54,692,297.90
支付管理费用	71,630,479.18
支付其他	43,550,417.75
合计	748,347,154.12

(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	268,200,000.00
合计	268,200,000.00

(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	238,920,000.00
合计	238,920,000.00

(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	45,617,500.00
收回质押定期存单	320,850,000.00
合计	366,467,500.00

(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	620,150,000.00
定期存单质押	549,500,000.00
归还项目合作款	19,705,041.00
合计	1,189,355,041.00

69、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	270,989,514.26	209,732,930.84
加：资产减值准备	10,971,097.34	7,631,872.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,571,918.95	37,868,658.88
无形资产摊销	1,217,241.09	1,198,744.14
长期待摊费用摊销	2,539,583.19	2,725,061.77
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）	-804,748.44	486,987.30
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“—”号填列）	21,250,623.70	25,708,846.21
投资损失（收益以“—”号填列）	-8,288,168.17	-98,400,374.23
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-14,140,069.41	43,839,943.23
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,146,097,333.39	-530,188,861.17
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-347,298,069.97	-195,213,072.68
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	363,670,502.78	128,551,733.13
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,789,417,908.07	-366,057,530.32
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	968,280,342.18	525,678,982.81

减：现金的期初余额	2,335,998,847.07	861,751,530.67
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,367,718,504.89	-336,072,547.86

(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：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	23,000,000.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	9,620,723.22	0.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,379,276.78	0.00
4. 取得子公司的净资产	35,987,789.00	0.00
流动资产	554,742,949.73	0.00
非流动资产	269,428.21	0.00
流动负债	519,024,588.94	0.00
非流动负债	0.00	0.00
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	0.00
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	0.00
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	0.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
4. 处置子公司的净资产	7,740,418.06	0.00
流动资产	7,763,829.57	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	23,411.51	0.00
非流动负债	0.00	0.00

(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	968,280,342.18	2,335,998,847.07
其中：库存现金	1,758,819.29	2,851,966.89
可随时用于支付的银行存款	966,521,522.89	522,827,015.92
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00

三、期末现金及现金等价物余额	968,280,342.18	2,335,998,847.07
----------------	----------------	------------------

现金流量表补充资料的说明

期末其他货币资金中用于借款质押担保的银行定期存单 93,961.16 万元，以及保函保证金 24,793,060.17 元、按揭保证金 37,490,796.65 元、质押保证金 320,000.00 元，不属于现金及现金等价物。

期初银行存款中用于借款质押担保的银行定期存单 70,011.16 万元，以及其他货币资金中保函保证金 35,125,029.76 元、按揭保证金 18,054,720.34 元、质押保证金 320,000.00 元，不属于现金及现金等价物。

70、所有者权益变动表项目注释

☐ 适用 ☒ 不适用

八、资产证券化业务的会计处理

☐ 适用 ☒ 不适用

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
宁波银亿控股	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	100.00%	100.00%	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	65.00%	65.00%	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	100.00%	100.00%	77261414-1
南京中兆置业	控股子公司	有限责任公司	南京	熊续强	房地产业	10,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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%	100.00%	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	100.00%	100.00%	68109032-X
宁波银策营销代	控股子公司	有限责任公司	宁波	王慧	服务业	5,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	57910553-x
宁波银亿筑城	参股公司	有限责任公司	宁波	方宇	房地产业	220,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	51.00%	51.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	80.00%	80.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	05383665-3
宁波银乾销代	参股公司	有限责任公司	宁波	熊基凯	服务业	5,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	80.00%	80.00%	-
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	65.00%	65.00%	07492381-X
上海银月置业	控股子公司	有限责任公司	上海	王德银	房地产业	100,000,000.00	51.00%	51.00%	08851075-x
南昌银亿九龙湖	控股子公司	有限责任公司	南昌	王德银	房地产业	20,000,000.00	100.00%	100.00%	09714831-8
宁波亿彩百货	控股子公司	有限责任公司	宁波	徐文纪	百货经营	10,000,000.00	60.00%	60.00%	07921357-7
宁波福田置业	控股子公司	控股子公司	宁波	方宇	房地产业	30,000,000.00	70.00%	70.00%	67470914-7

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
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	25,000	30.00%	30.00%	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	10,000	40.00%	40.00%	联营企业	79604654-8

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
银亿集团	同一实际控制人	61026142-7
广西银亿科技矿冶有限公司	同一最终控制方	79430276-3
宁波银亿进出口有限公司	同一最终控制方	14407065-7
浙江巨雄进出口有限公司	同一最终控制方	77230231-6
宁波银亿矿业有限公司	同一最终控制方	56125122-1
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
------------	---------	------------

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
广西银亿科技矿冶有限公司	住宿服务	参照市价	46,625.38	0.06%	45,889.63	0.10%
宁波银亿进出口有限公司	住宿服务	参照市价			2,083.00	0.00%
浙江巨雄进出口有限公司	住宿服务	参照市价	25,266.40	0.03%	14,290.41	0.03%
宁波银亿矿业有限公司	住宿服务	参照市价	47,865.80	0.07%	18,877.84	0.04%
银亿永盛房产	商品房销售代理	参照市价			5,655,755.00	33.18%
银亿宏峰矿业有限公司	住宿服务	参照市价	16,163.57	0.02%		
灵石县银亿宏峰煤焦化有限公司	住宿服务	参照市价	2,634.00	0.00%		
小计			138,555.15		5,736,895.88	

(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	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
宁波银亿置业	银亿集团	办公用房	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	协议价	300,000.00

公司承租情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

关联租赁情况说明：

根据本公司子公司宁波银亿置业与银亿集团签订《房屋租赁合同》，将宁波银亿置业人民路 132 号 27 楼(27-1)(27-2)办公用房租赁给银亿集团，本期收到租金 30 万元。

(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	200,000,000.00	2014 年 03 月 28 日	2017 年 03 月 27 日	否
银亿集团[注 1]	南昌银亿房产	60,000,000.00	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 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	2014 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
银亿集团 [注 3]	沈阳银亿房产	90,000,000.00	2014 年 02 月 14 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 07 月 01 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
宁波银亿控股 [注 4]	宁波荣耀置业	21,000,000.00	2013 年 07 月 02 日	2015 年 06 月 27 日	否
宁波银亿控股 [注 4]	宁波荣耀置业	27,000,000.00	2014 年 07 月 02 日	2015 年 12 月 27 日	否
熊续强 [注 4]	宁波荣耀置业	27,000,000.00	2013 年 07 月 02 日	2016 年 06 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]	恒康投资	50,000,000.00	2014 年 01 月 09 日	2014 年 12 月 31 日	否
银亿集团[注 6]	恒康投资	10,000,000.00	2014 年 01 月 09 日	2015 年 06 月 30 日	否
银亿集团[注 6]	恒康投资	40,000,000.00	2014 年 01 月 10 日	2015 年 06 月 30 日	否
银亿集团[注 6]	恒康投资	50,000,000.00	2014 年 02 月 27 日	2015 年 06 月 30 日	否
银亿集团[注 6]	恒康投资	50,000,000.00	2014 年 05 月 08 日	2015 年 12 月 31 日	否
银亿集团[注 6]	恒康投资	50,000,000.00	2014 年 05 月 08 日	2015 年 12 月 31 日	否
银亿集团[注 6]	恒康投资	50,000,000.00	2014 年 06 月 09 日	2015 年 06 月 30 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 05 月 01 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 01 月 17 日	2015 年 05 月 01 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 01 月 25 日	2015 年 05 月 01 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 04 月 01 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 04 月 01 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 02 月 01 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	50,000,000.00	2011 年 04 月 25 日	2015 年 03 月 01 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	21,750,000.00	2011 年 08 月 05 日	2015 年 01 月 01 日	否
银亿集团/熊续强 [注 7]	上海庆安置业	33,200,000.00	2011 年 12 月 09 日	2014 年 11 月 01 日	否
熊续强 [注 8]	上海同进置业	150,000,000.00	2013 年 12 月 18 日	2015 年 12 月 18 日	否
熊续强 [注 8]	上海同进置业	189,133,820.40	2013 年 12 月 18 日	2015 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	2015 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	2015 年 12 月 18 日	否

宁波银亿控股 [注 9]	宁波银亿筑城	100,000,000.00	2013 年 06 月 27 日	2016 年 06 月 24 日	否
宁波银亿控股 [注 9]	宁波银亿筑城	50,000,000.00	2013 年 06 月 30 日	2016 年 03 月 25 日	否
宁波银亿控股 [注 9]	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 9]	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 9]	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 9]	宁波银亿筑城	50,000,000.00	2013 年 09 月 29 日	2015 年 06 月 25 日	否
银亿集团 [注 10]	余姚银亿房产	150,000,000.00	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	50,000,000.00	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	49,950,000.00	2012 年 11 月 13 日	2015 年 03 月 22 日	否
银亿集团 [注 11]	宁波银亿房地产	100,000,000.00	2014 年 02 月 11 日	2017 年 04 月 28 日	否
银亿集团 [注 11]	宁波银亿房地产	300,000,000.00	2014 年 05 月 06 日	2017 年 04 月 28 日	否
熊续强 [注 11]	宁波银亿房地产	50,000,000.00	2014 年 06 月 11 日	2017 年 04 月 28 日	否
熊续强 [注 11]	宁波银亿房地产	50,000,000.00	2014 年 06 月 26 日	2017 年 04 月 28 日	否
银亿集团 [注 12]	宁波银亿房地产	500,000,000.00	2014 年 01 月 06 日	2016 年 09 月 11 日	否
银亿集团 [注 12]	宁波银亿房地产	100,000,000.00	2014 年 03 月 21 日	2016 年 09 月 11 日	否
银亿集团 [注 12]	宁波银亿房地产	280,000,000.00	2014 年 05 月 29 日	2016 年 09 月 11 日	否
小计		5,499,033,820.40			

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，并同时由本公司提供担保。

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：上述银行借款同时用恒康投资的慈国用（2013）第 032014 号，慈国用（2013）第 032015 号土地使用权及其上的在建工程提供抵押担保。

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。

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：上述银行借款同时用宁波银亿房产的甬国用（2013）第 0102149 号土地使用权及其上的在建工程提供抵押担保。

注 12：上述银行借款同时用宁波银亿房产的甬国用（2013）第 0102147 号，甬国用（2013）第 0102148 号土地使用权及其上的在建工程进行抵押担保。

（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	8,148,800.00	2014 年 01 月 01 日	2014 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 814.88 万元，应计资金占用费 41.60 万元，向其支付资金占用费 41.60 万元。截至 2014 年 6 月 30 日，宁波银亿房产应付银亿集团拆借资金余额 11,350.56 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

□ 适用 √ 不适用

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	银亿永盛房产			1,967,259.00	98,362.95
应收账款	宁波银亿矿业有限公司	29,575.80	1,478.79	5,036.90	
应收账款	广西银亿科技矿冶有限公司	684.00	34.20	54,145.00	
应收账款	浙江巨雄进出口有限公司	579.00	28.95	15,667.20	
应收账款	银亿宏峰矿业有限公司	5,704.50	285.23	11,179.00	
应收账款	灵石县银亿宏峰煤焦化有限公司	2,634.00	131.70		
应收股利	宁波中元房地产开发有限公司			44,000,000.00	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付利息	余姚伊顿房产	7,298,666.67	7,298,666.67
其他应付款	银亿集团	543,505,573.32	443,485,573.32
其他应付款	余姚伊顿房产	120,032,681.67	120,032,681.67

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。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。2014 年 5 月 23 日，新疆石河子市公安局对宁波银亿涉嫌抽逃出资一案作出撤销案件决定，故本案中止审理理由已不存在，宁波市中级人民法院于 6 月 10 日再次开庭审理。

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	96,473,822.54	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 年度第一次临时股东大会审议通过。截至 2014 年 6 月 30 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 35,000 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 2014 年 6 月 30 日，公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为人民币 179,729.21 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 2014 年 6 月 30 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 527,823.52 万元，未付金额共计 244,202.82 万元。

十三、资产负债表日后事项

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

☐ 适用 ☒ 不适用

2、债务重组

☐ 适用 ☒ 不适用

3、企业合并

☐ 适用 ☒ 不适用

4、租赁

☐ 适用 ☒ 不适用

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

☐ 适用 ☒ 不适用

6、以公允价值计量的资产和负债

☐ 适用 ☒ 不适用

7、外币金融资产和外币金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

8、年金计划主要内容及重大变化

☐ 适用 ☒ 不适用

9、其他

(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 2014 年 6 月 30 日，该合作项目已完成鲁家峙岛 9 宗地块（宗地面积为 1,337.11 亩）出让，出让金合计 242,791.58 万元，其中：子公司舟山银亿房产和舟山银亿新城合计摘牌取得宗地面积为 1,298.00 亩，出让金合计为 223,218.53 万元。

(2) 金域华府项目合作事项

金域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 2014 年 6 月 30 日，浙江巨鹰集团股份有限公司出资余额 8,400 万元、宁波石浦半岛置业有限公司出资余额 8,400 万元、象山冶金电器设备厂出资余额 549.50 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 2,129.40 万元，截至 2014 年 6 月 30 日，金域华府项目的累计未分配利润为 7,565.15 万元，公司根据合作协议约定已计提应付合作方利润 4,634.50 万元，其中 2,580.50 万元尚未支付，账列“其它应付款”。

(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 2014 年 6 月 30 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

☐ 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	2,858,242,603.40	100.00%			2,236,710,000.00	100.00%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
合计	2,858,242,603.40	--		--	2,236,710,000.00	--		--

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

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	1,236,652,603.40			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	890,000,000.00			应收各子公司的往来款，不存在减值损失，故未计提坏账准备
南昌银亿房产	257,650,000.00			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
上海银月置业	363,940,000.00			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
呼伦贝尔银亿	110,000,000.00			应收各子公司的往来款，不存在减值损失，故未计提坏账准备
合计	2,858,242,603.40		--	--

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	226,652,603.40	1年以内	7.93	应收暂付款
		1,010,000,000.00	1-2年	35.34	拆借款
舟山银亿房产	关联方	890,000,000.00	1年以内	31.14	拆借款
南昌银亿房产	关联方	257,650,000.00	1年以内	9.01	拆借款
上海银月置业	关联方	363,940,000.00	1年以内	12.73	拆借款
呼伦贝尔银亿	关联方	110,000,000.00	1年以内	3.85	拆借款
合计	--	2,858,242,603.40	--	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	226,652,603.40	1 年以内	7.93%
宁波银亿房产	关联方	1,010,000,000.00	1-2 年	35.34%
舟山银亿房产	关联方	890,000,000.00	1 年以内	31.14%
南昌银亿房产	关联方	257,650,000.00	1 年以内	9.01%
上海银月置业	关联方	363,940,000.00	1 年以内	12.73%
呼伦贝尔银亿	关联方	110,000,000.00	1 年以内	3.85%
合计	--	2,858,242,603.40	--	100.00%

(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	1,236,652,603.40	43.27%
舟山银亿房产	关联方	890,000,000.00	31.14%
南昌银亿房产	关联方	257,650,000.00	9.01%
上海银月置业	关联方	363,940,000.00	12.73%
呼伦贝尔银亿	关联方	110,000,000.00	3.85%

合计	--	2,858,242,603.40	100.00%
----	----	------------------	---------

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

☐ 适用 ☒ 不适用

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西部创新投资	成本法	56,770,200.00	56,770,200.00		56,770,200.00	100.00%	100.00%				
宁波银亿房产	成本法	3,315,524,700.34	3,315,524,700.34		3,315,524,700.34	100.00%	100.00%				
上海银月置业	成本法			51,000,000.00	51,000,000.00	51.00%	51.00%				
合计	--	3,372,294,900.34	3,372,294,900.34	51,000,000.00	3,423,294,900.34	--	--	--			

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	0.00	4,944,132.12
其他业务收入	0.00	0.00
合计	0.00	4,944,132.12
营业成本	0.00	1,687,802.09

(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	0.00	0.00	4,944,132.12	1,687,802.09
合计	0.00	0.00	4,944,132.12	1,687,802.09

(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	0.00	0.00	4,944,132.12	1,687,802.09
合计	0.00	0.00	4,944,132.12	1,687,802.09

(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	0.00	0.00	4,944,132.12	1,687,802.09
合计	0.00	0.00	4,944,132.12	1,687,802.09

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

□ 适用 √ 不适用

5、投资收益

□ 适用 √ 不适用

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-1,639,773.87	18,490,525.44
加：资产减值准备		-362.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,568.64	1,790,312.81
无形资产摊销	41,752.56	22,750.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		-345,380.33
财务费用（收益以“—”号填列）	-201,349.51	19,357,111.07
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	900,181,384.10	-26,387,449.56
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-44,495,432.61	-449,036,165.82
经营活动产生的现金流量净额	853,903,149.31	-436,108,658.78
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	2,550,600.09	13,432,177.10
减：现金的期初余额	896,923,566.97	3,226,400.96
现金及现金等价物净增加额	-894,372,966.88	10,205,776.14

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

□ 适用 √ 不适用

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）	804,748.44	
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）	12,192,906.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,361,397.22	
减：所得税影响额	2,996,512.29	
少数股东权益影响额（税后）	-55,104.87	
合计	8,694,850.73	--

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	6.15%	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.95%	0.30	0.30

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表/利润表项目	2014年6月30日	2014年1月1日	同比增减	变动原因说明
货币资金	1,970,495,799.00	3,089,610,197.17	-36.22%	主要系支付土地款及工程款所致。
应收账款	54,041,478.44	85,133,300.48	-36.52%	主要系收回按揭款所致。
预付款项	839,485,426.20	435,590,158.47	92.72%	主要系支付南昌土地款28,345.50万元增加所致。
应收利息	32,638,886.17	23,763,341.71	37.35%	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。
应收股利	-	44,000,000.00	-100.00%	主要系收到股利所致。
在建工程	645,025,369.05	472,422,976.25	36.54%	主要系本期余姚四明广场投入增加所致。
长期待摊费用	4,588,092.30	6,958,684.65	-34.07%	主要系本期摊销所致。
短期借款	833,000,000.00	587,800,000.00	41.71%	主要系本期短期流动资金借款增加所致。
应付职工薪酬	6,587,121.37	42,776,277.03	-84.60%	主要系本期支付上年计提年终奖所致。
应付利息	156,120,126.36	90,248,166.13	72.99%	主要系已计提但未到期的应付利息新增所致。
其他流动负债	248,624,137.22	178,945,273.03	38.94%	主要系项目交付计提土地增值税所致。

营业收入	2,631,928,944.26	1,604,405,746.56	64.04%	主要系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	1,742,114,260.58	1,136,865,163.16	53.24%	主要系本期营业收入增加所致
营业税金及附加	275,656,517.12	57,506,001.88	379.35%	主要系本期营业收入增加所致
销售费用	69,845,272.76	50,323,051.04	38.79%	主要系本期为促销而增加的费用
资产减值损失	10,971,097.34	7,631,872.26	43.75%	主要系本期计提存货跌价准备、坏账准备所致
投资收益	8,288,168.17	98,400,374.23	-91.58%	主要系本期银亿永盛房产、余姚伊顿房产开发项目交付量比上期减少，导致公司按权益法核算确认的投资收益减少所致。
营业外收入	13,211,097.32	4,545,133.65	190.66%	主要系本期政府补助收入比上期增加所致。
营业外支出	3,608,189.51	5,255,226.59	-31.34%	主要系本期违约金支出及对外捐赠减少所致。
所得税费用	111,760,204.77	69,374,728.40	61.10%	主要系本期利润总额增加所致。
现金流量表项目	2014年1-6月	2013年1-6月	同比增减	变动原因说明
经营活动现金流入小计	2,863,068,106.67	2,731,671,636.29	4.81%	-
经营活动现金流出小计	4,652,486,014.74	3,097,729,166.61	50.19%	主要系新购土地及支付工程款增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	-1,789,417,908.07	-366,057,530.32	-	主要系本期新购土地及支付工程款大幅增加所致。
投资活动现金流入小计	322,442,375.08	524,337,327.44	-38.51%	主要系去年同期出售兰光大厦B、C座产生4.3亿元投资活动现金流入所致。
投资活动现金流出小计	293,496,500.14	194,022,848.82	51.27%	主要系支付宁波巨鹰房地产开发有限公司拆借款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	28,945,874.94	330,314,478.62	-91.24%	主要系去年同期出售兰光大厦B、C座产生4.3亿元投资活动现金流入所致。
筹资活动现金流入小计	5,027,167,500.00	2,017,130,000.00	149.22%	主要系开发项目金融机构借款增加所致。
筹资活动现金流出小计	4,634,413,971.76	2,317,459,496.16	99.98%	主要系开发项目偿还借款增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	392,753,528.24	-300,329,496.16	-	主要系本期开发项目金融机构借款增加所致。
现金及现金等价物净增加额	-1,367,718,504.89	-336,072,547.86	-	主要系本期新购土地及支付工程款大幅增加以及去年同期出售兰光大厦B、C座所致。

报告期内公司经营活动现金的现金流量与本期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-178,941.79万元，而公司已实现的归属于母公司所有者的净利润为26,983.30万元，二者存在较大差异的原因是：本期公司处于房地产业务大幅发展阶段，土地储备及投入成本增加所致。

第十节 备查文件目录

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

银亿房地产股份有限公司
董 事 会
二〇一四年八月二十九日