

证券代码：000981

证券简称：银亿股份

公告编号：2015-014



银亿房地产股份有限公司

2014 年年度报告

二〇一五年四月二十一日

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 859,005,200 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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

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

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	8
第二节 公司简介.....	10
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	12
第四节 董事会报告.....	32
第五节 重要事项.....	42
第六节 股份变动及股东情况.....	47
第七节 优先股相关情况.....	47
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节 公司治理.....	54
第十节 内部控制.....	58
第十一节 财务报告.....	61
第十二节 备查文件目录.....	161

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/银亿股份/上市公司	指	银亿房地产股份有限公司（原名甘肃兰光科技股份有限公司）
兰光经发	指	深圳兰光经济发展公司，公司原控股股东
兰光集团	指	深圳兰光电子集团有限公司，公司原控股股东之控股股东
宁波银亿控股	指	宁波银亿控股有限公司，公司控股股东
银亿集团	指	银亿集团有限公司，公司控股股东之控股股东
宁波银亿房产	指	宁波银亿房地产开发有限公司，公司全资子公司
西部创新投资	指	西部创新投资有限公司，公司全资子公司
宁波银亿建设	指	宁波银亿建设开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银亿置业	指	宁波银亿置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波荣耀置业	指	宁波荣耀置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
镇海银亿房产	指	宁波市镇海银亿房产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银亿世纪投资	指	宁波银亿世纪投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波矮柳置业	指	宁波矮柳置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
象山银亿房产	指	象山银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
舟山银亿房产	指	舟山银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
鲁家峙投资	指	舟山鲁家峙投资发展有限公司，宁波银亿房产控股子公司
玉环银亿房产	指	玉环银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
上海庆安置业	指	上海庆安置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海诚佳置业	指	上海诚佳房地产置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
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	上海银亿物业服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
余姚商业管理	指	余姚银亿商业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
通达商业管理	指	宁波银亿通达商业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
海尚酒店投资	指	宁波银亿海尚酒店投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南京银亿建设	指	南京银亿建设发展有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银亿永茂房产	指	宁波银亿永茂房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
呼伦贝尔银亿	指	呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南昌银亿物业	指	南昌银亿物业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波江东银亿	指	宁波江东银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银乾销代	指	宁波银乾房地产销售代理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
大庆同景咨询	指	大庆同景投资咨询有限公司，宁波银亿房产全资子公司
新港湾投资	指	海口新港湾投资发展有限公司，宁波银亿房产控股子公司
宁波新城置业	指	宁波银亿新城置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
慈溪恒康投资	指	慈溪恒康投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波富田置业	指	宁波富田置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
上海银乾经纪	指	上海银乾房地产经纪有限公司，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
南昌九龙湖	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
宁波恒瑞置业	指	宁波恒瑞置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
宁波银胜销代	指	宁波银胜房地产销售代理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
香港银亿投资	指	银亿地产（香港）投资控股有限公司，宁波银亿房产全资子公司
深圳银亿投资	指	深圳银亿投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南京润昇咨询	指	南京润昇房地产咨询有限公司，宁波银亿房产全资子公司
新疆银亿房产	指	新疆银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海银月置业	指	上海银月置业有限公司，公司控股子公司

宁波莲彩科技	指	宁波莲彩科技有限公司，公司控股子公司
济州悦海堂	指	济州岛株式会社悦海堂，宁波银亿房产控股子公司
绍兴盛创投资	指	绍兴（盛创）投资合伙企业（有限合伙），宁波银亿房产控股子公司
宁波中元房产	指	宁波中元房地产开发有限公司，公司参股企业
银亿永盛房产	指	宁波银亿永盛房地产开发有限公司，公司联营企业
余姚伊顿房产	指	余姚伊顿房产房地产开发有限公司，公司联营企业
重大资产重组	指	公司向宁波银亿控股有限公司发行股份购买其持有的宁波银亿房地产开发有限公司 100%的股权
元	指	中华人民共和国法定货币单位"元"

重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗瑞华	赵姝
联系地址	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 6 楼	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 5 楼
电话	0574-87037581	0574-87653687
传真	0574-87653689	0574-87653689
电子信箱	000981@chinayinyi.cn	000981@chinayinyi.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1998 年 08 月 31 日	甘肃省兰州市城关区 陇西路大众市场 85 号	6200001050168	620101710207508	71020750-8
报告期末注册	2014 年 11 月 06 日	中国甘肃省兰州市高 新技术开发区张苏滩 573 号八楼	620000000005955	620101710207508	71020750-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2000 年 5 月 18 日，甘肃兰光科技股份有限公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]60 号文批准，向社会公众发行人民币普通股 5,000 万股，发行后注册资本为 16,100 万元，主营业务为通信及相关设备制造业。				
历次控股股东的变更情况（如有）	2011 年 5 月，公司国有股权转让、股权分置改革、非公开发行股份收购资产等重大资产重组相关工作实施完毕，公司更名为银亿房地产股份有限公司，主营业务变更为房地产开发与经营业。				

2014 年 8 月 27 日，公司召开的 2014 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》。根据会议决议，报告期内对公司董事、监事人员变动情况进行了工商变更登记。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	6,313,640,137.18	4,604,869,425.49	37.11%	3,549,059,875.26
归属于上市公司股东的净利润（元）	611,755,223.85	635,937,580.98	-3.80%	717,936,361.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	544,182,789.02	591,432,265.74	-7.99%	702,938,893.67
经营活动产生的现金流量净额（元）	-539,634,348.59	-30,770,359.18	-	-476,610,742.15
基本每股收益（元/股）	0.710	0.740	-4.05%	0.84
稀释每股收益（元/股）	0.710	0.740	-4.05%	0.84
加权平均净资产收益率	13.55%	15.90%	-2.35%	21.28%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	26,502,315,170.55	24,013,482,003.04	10.36%	18,770,674,750.27
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,737,169,248.50	4,252,186,183.41	11.41%	3,731,731,458.69

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	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	749,411.78	122,818,341.04	4,749,963.39	
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）	27,208,827.15	22,203,635.31	10,639,000.00	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,574,542.25	10,344,741.69	1,448,055.32	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		213,372.20	8,189.63	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			10,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,941,893.51	-8,225,376.66	-4,463,691.29	
减：所得税影响额	15,188,049.74	101,152,049.97	7,308,535.04	
少数股东权益影响额（税后）	6,714,190.12	1,697,348.37	75,514.16	
合计	67,572,434.83	44,505,315.24	14,997,467.85	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设专项资金	2,968,157.30	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，故界定为经常性损益。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年，世界经济呈现疲弱态势，国内经济下行压力较大，实体经济面临很多困难，房地产市场形势严峻，房地产行业景气下滑，投资增速放慢、库存居高不下、房价持续回落，市场分化日趋明显。面对新常态、新形势、新挑战，公司在董事会的正确领导和全体员工的共同努力下，认清形势，积极调整经营策略，以降库存、增回笼、提效益为经营手段，以建制度、定规则、标准化为管理方法，群策群力，实现了公司的稳健发展。

（一）2014年度公司董事会的主要工作

1、勤勉尽责，依法行使董事会职权

（1）股东大会和董事会召开情况

报告期内，公司共组织召开4次股东大会会议和17次董事会会议，会议的召集召开符合法定程序，重大经营决策事项均履行了相关的审批程序。各次会议主要审议了定期报告、利润分配、2013年度董事会报告、2013年度总裁工作报告、2013年度财务决算报告、2013年度社会责任报告、2013年度内部控制自我评价报告、聘任会计师事务所、对外投资以及对外担保等重要事项。报告期内，董事会顺利完成了换届选举工作，产生了新一届董事会成员，并聘任了新一任经营管理层。

期间，公司董事会认真执行股东大会的各项决议，督促公司管理层认真落实股东大会下达的各项工作，较好地履行了广大股东所赋予的职责。

（2）专业委员会履职情况

报告期内，公司董事会下属的审计、提名、战略、薪酬与考核四个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》及各专业委员会实施细则赋予的职责和义务，勤勉、忠实、尽责地履行职责，共召开4次审计委员会会议、3次提名委员会会议、2次战略委员会会议和2次薪酬与考核委员会会议，对年报审计、内控建设、战略制定、高管聘任、薪酬考核等多方面提出了重要意见和建议，促进了董事会科学决策和公司健康运行。

（3）董事及独立董事履职情况

报告期内，各位董事本着对公司、股东负责的态度，勤勉尽责，积极出席相关会议，认真审议各项议案。三名独立董事能够根据《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关制度赋予的职责，主动、有效、独立地履行各项职责，为公司发展及战略制定献计献策，督促年报审计及编制工作，同时对银亿东岸等项目进行了实地调研，对董事会工作提出了许多建设性的意见，为董事会科学决策和规范运作起到了积极作用。

2、规范运作，提升上市公司治理水平

（1）加强内控建设，完善公司治理

报告期内，公司董事会严格按照《公司法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律法规和《公司章程》的要求，不断加强完善公司内控体系建设，建立了覆盖公司各环节的内部控制制度，形成了包括科学的决策机制、执行机制和监督机制在内的完整的《权责手册》，并全面实施运行，提升了公司治理水平，保证了公司经营活动的健康运行。目前公司治理情况符合上市公司规范治理的各项要求，为公司规避经营风险和实现快速健康发展打下了良好基础。

（2）合理分红，重视股东投资回报

公司充分重视对投资者的合理回报，在努力扩大公司经营规模和保持公司稳定盈利能力的情况下，执行持续、稳定的利润分配政策，通过《公司章程》和《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》进一步完善了公司利润分配的决策程序和机制。报告期内，公司董事会制定并实施了2013年度分红派息方案，体现了回报股东的意识，充分维护了股东合法权益。

（3）加强内幕信息管理，提升信息披露水平

报告期内，公司全体董事、监事、高管人员及其他内幕信息知情人员做到了在定期报告和重大事项的筹划、审议期间，严守保密义务，未泄露、透漏、传播公司内幕信息，公司无内幕信息知情人违规买卖公司股票的情形发生，无监管处罚记录。

同时，公司信息披露的质量进一步提高，确保了公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。

（4）重视市值管理，创造良好的投资者关系氛围

公司高度重视投资者关系管理和市值管理工作，积极创造了良好的投资者关系氛围，主动加强与基金、券商等机构投资者以及中小投资者的互动交流，赢得了投资者和市场的广泛关注和认可，成功入围300家“2014年最受投资者尊重上市公司”。

（二）2014年度公司经营发展情况

1、公司经营成果

报告期内，公司董事会带领管理层和全体员工围绕全年经营目标，以狠抓销售、强化管控、加强绩效考核等工作为突破口，创新经营机制、加快开发进度、加快资金回笼，实现了主营业务持续平稳发展。

2014年度，公司实现营业收入63.14亿元，同比（去年46.05亿元）上涨37.11%；营业利润8.45亿元，同比（去年8.51亿元）下降0.71%；利润总额9.05亿元，同比（去年9.76亿元）下降7.23%；归属于上市公司股东的净利润6.12亿元，同比（去年6.36亿元）下降3.80%；折合每股收益0.71元。因受国家宏观经济形势和房地产市场调整的影响，交付项目利润率较去年有所下降。

2、报告期内业务发展情况

2014年是房地产进入深度调整的一年，面对低迷的市场形势，公司迎难而上，积极调整营销策略、改变营销思路、创新营销手段，加强了对市场的研判，针对不同城市、不同项目，积极推行“一盘一策”方针，通过平衡量价关系加速销售去化，同时不断拓宽营销渠道、加强营销力度，做好销售中心、样板房及示范区等销售道具建造工作。

报告期内，以上海、南昌两个马年“第一拍”开局，公司通过招拍挂和收并购方式取得6个新项目，新增土地面积71.57万平方米，新增建设规模103.24万平方米。济州岛项目是公司在考察了澳大利亚、马来西亚、澳门、韩国等国家多个项目后，迈入海外市场的第一个并购开发项目；新疆博斯腾湖项目则是公司储备项目，后续将以国家提出的推进“一路一带”和都市休闲旅游地产政策为导向，尝试地产开发新领域。

在不断强化主业经营规模的同时，公司积极探索多元化发展，成立宁波莲彩科技有限公司，打造全方位彩票销售体系，积极探索公司转型升级的路子。

3、报告期内主要项目开发情况

报告期内，公司及子公司在开发和已开发项目共21个，开发建设总面积275.80万平方米，同比减少4.87%，其中在建面积145.58万平方米、新开工面积62.76万平方米、竣工交付面积67.46万平方米，较好地完成了年度各项经营指标。2014年度公司主要项目开发及销售情况如下：

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	开发 状况	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	2014年开发情况			2014年度销售情况	
									在建面积 (平方米)	新开工面积 (平方米)	竣工面积 (平方米)	签约面积 (平方米)	签约金额 (万元)
1	江北银亿房产	钰鼎园	宁波	住宅	已开发	48,505	124,480	86,141			124,480	6,595	16,459
2	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业、办公	已开发	43,798	135,666	45,721			70,806	0	0
3	银亿筑城房产	上郡(云龙项目)	宁波	住宅	在开发	45,533	136,954	73,293	136,954			8,419	8,669
4	宁波银亿房产	东岸	宁波	住宅、商业、 办公	在开发	99,914	350,543	236,522	350,543			71,240	141,654
5	慈溪恒康投资	上府	慈溪	住宅	在开发	59,086	126,560	99,312	126,560			10,926	13,162
6	银亿永茂房产	晴园三期	宁波	住宅	在开发	22,541	69,186	46,360	69,186			44,556	41,208
7	宁波银亿房产	学仕府	宁波	住宅	在开发	5,623	4,684	4,462		4,684		3,889	8,258
8	宁波恒瑞置业	新世境花苑	宁波	住宅	在开发	46,646	77,465	29,922		77,465		11,272	8,635
9	宁波富田置业	都会国际	宁波	住宅、商业、 办公	在开发	65,013	200,850	尚未销售		200,850		0	0
10	宁波新城置业	姚隘路项目	宁波	办公、商业	在开发	27,052	110,363	尚未销售		110,363		0	0
11	舟山银亿房产	银亿璞园(鲁家 峙E04-01)	舟山	住宅	已开发	69,602	105,487	70,636			105,487	10,323	8,401
12	银亿新城房产	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
13	上海庆安置业	银亿领墅	上海	住宅	已开发	60,449	117,856	60,291			117,856	9,791	48,291
14	上海诚佳房产	诚品大厦(浦三 路)	上海	办公	在开发	12,699	64,308	44,936	64,308			1,623	7,097
15	沈阳银亿房产	格兰郡(万万城 四期)	沈阳	住宅	在开发	106,445	262,759	200,441	247,006			37,499	24,055

16	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	已开发	128,933	251,586	198,834			152,051	4,058	4,362
17	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	在开发	108,003	204,509	155,533	132,726		71,783	6,503	11,582
18	南昌银亿房产	上尚城四期	南昌	住宅	在开发	115,261	205,030	150,225		205,030		89,692	65,132
19	宁波银亿置业	和创大厦	宁波	办公	已开发	5,348	32,162	25,277			32,162	0	0
20	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	在开发	106,741	179,169	尚未销售	179,169			0	0
21	上海银月置业	金融湾	上海	办公、商业	在开发	32,976	114,736	尚未销售		29,176		0	0
合计						1,314,377	3,023,685	1,527,906	1,455,784	627,568	674,625	316,386	406,965

注：表中统计的 2014 年全年销售情况仅指上述 21 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。

二、主营业务分析

1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2014年全年公司实际开发建筑面积275.80万平方米，完成全年度计划（269.26万平方米）的102.43%，其中：

（1）新开工情况：全年实现了宁波学士府、宁波新世境花苑、宁波都会国际、宁波姚隘路项目、上海金融湾、南昌上尚城四期六个项目顺利开工，实际新开工面积62.76万平方米，完成全年度计划新开工面积（59.56万平方米）的105.37%，

（2）在建情况：全年在建项目有宁波晴园三期、宁波上郡、宁波东岸、宁波上府、舟山鲁家峙E04-04、05、上海诚品大厦、沈阳格兰郡、南昌上尚城三期、象山丹府一品，实际开发建设面积145.58万平方米，完成全年度计划在建面积（128.42万平方米）的113.36%；

（3）竣工交付情况：全年实现了宁波钰鼎园、余姚四明广场、舟山璞园（鲁家峙E04-01）、上海领墅、南昌上尚城二期、宁波和创大厦六个项目全部竣工，南昌上尚城三期部分竣工，实际竣工面积67.46万平方米，完成全年度计划竣工面积（81.28万平方米）的83.00%；

（4）新开盘情况：全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、5-8住宅、5-4办公和商业，宁波学仕府，宁波新世境花苑，上海诚品大厦，沈阳格兰郡高层七个项目的顺利开盘。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

主要经营模式的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、收入

项目	本期数	上年同期数
主要业务收入	6,271,598,715.02	4,560,682,554.75
其他业务收入	42,041,422.16	44,186,870.74

公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产销售	销售量	元	5,652,516,173.59	4,202,159,717.89	34.51%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明：

主要系本期银亿领墅、南昌上尚城、余姚四明广场、钰鼎园、徐汇酩悦、舟山海悦庭二期、金域华府、和创大厦等项目实现交付所致。

公司重大的在手订单情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（万元）	12,559.00
-----------------	-----------

前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.99%
----------------------	-------

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例
1	客户一	3,575.00	0.57%
2	客户二	2,617.00	0.41%
3	客户三	2,396.00	0.38%
4	客户四	1,993.00	0.32%
5	客户五	1,978.00	0.31%
合计	--	12,559.00	1.99%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2014 年		2013 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售	3,624,704,010.91	86.89%	2,751,255,016.99	92.70%	-5.84%
物业管理	178,048,055.02	4.27%	148,446,739.70	5.00%	-0.72%
其他	368,881,593.80	8.84%	68,256,599.30	2.30%	5.56%

产品分类

单位：元

产品分类	2014 年		2013 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售	3,624,704,010.91	86.89%	2,751,255,016.99	92.70%	-5.84%
物业管理	178,048,055.02	4.27%	148,446,739.70	5.00%	-0.72%
其他	368,881,593.80	8.84%	68,256,599.30	2.30%	5.56%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	69,759.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	24.82%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	21,608.00	7.69%
2	供应商二	14,931.00	5.31%
3	供应商三	14,907.00	5.30%
4	供应商四	9,318.00	3.32%

5	供应商五	8,994.00	3.20%
合计	--	69,759.00	24.82%

4、费用

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	同比增减（%）	重大变动原因分析
销售费用	19,443.99	15,744.55	23.50%	-
管理费用	35,682.08	33,830.26	5.47%	-
财务费用	8,798.06	7,195.13	22.28%	-
所得税费用	30,280.18	29,590.98	2.33%	-

5、研发支出

□ 适用 √ 不适用

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,707,543,461.17	6,750,587,401.49	-0.64%
经营活动现金流出小计	7,247,177,809.76	6,781,357,760.67	6.87%
经营活动产生的现金流量净额	-539,634,348.59	-30,770,359.18	-
投资活动现金流入小计	1,334,726,831.43	819,467,449.03	62.88%
投资活动现金流出小计	2,604,457,482.06	560,044,476.38	365.04%
投资活动产生的现金流量净额	-1,269,730,650.63	259,422,972.65	-589.44%
筹资活动现金流入小计	9,352,375,246.55	12,810,623,820.40	-27.00%
筹资活动现金流出小计	8,575,349,055.14	11,565,029,117.47	-25.85%
筹资活动产生的现金流量净额	777,026,191.41	1,245,594,702.93	-37.62%
现金及现金等价物净增加额	-1,032,343,068.03	1,474,247,316.40	-170.03%

（1）相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

①经营活动产生的现金流净额同比大幅下降，主要系新购土地及支付工程款增加 2.27 亿元及沈阳公司归还集团承诺款 3.18 亿元。

②投资活动现金流入小计同比增长 62.88%，主要系本期收回百胜麒麟拆借款 8.4 亿元所致。

③投资活动现金流出小计同比增长 365.04%，主要系支付百胜麒麟拆借款 8.4 亿元，以及收购富田项目、洞桥项目支付投资款 7.67 亿元，荣耀置业投资绍兴（盛创）投资合伙企业 4 亿元所致。

④投资活动产生的现金流量净额同比降低 589.44%，主要系收购富田项目、洞桥项目支付投资款 7.67 亿元、荣耀置业投资绍兴（盛创）投资合伙企业 4 亿元。

⑤筹资活动产生的现金流量净额同比降低 37.62%，主要系金融机构借款本金净流入减少 5.55 亿元所致。

⑥现金及现金等价物净增加额同比降低 170.03%，主要系新购土地及支付工程款增加、收购投资项目增加及偿还金融机构借款增加所致。

(2) 报告期内公司经营产生的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-53,963.43万元，而公司实现的归属母公司所有者的净利润为61,175.52万元，二项存在较大差异的原因是：本公司处于房地产业务发展阶段，土地储备及投入成本、对外投资增加所致。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房产销售	5,652,516,173.59	3,624,704,010.91	35.87%	34.51%	31.75%	1.34%
物业管理	222,018,027.64	178,048,055.02	19.80%	40.34%	19.94%	13.63%
其他	397,064,513.79	368,881,593.80	7.10%	98.21%	440.43%	-56.66%
分产品						
房产销售	5,652,516,173.59	3,624,704,010.91	35.87%	34.51%	31.75%	1.34%
物业管理	222,018,027.64	178,048,055.02	19.80%	40.34%	19.94%	13.63%
其他	397,064,513.79	368,881,593.80	7.10%	98.21%	440.43%	-56.66%
分地区						
华东	6,173,645,005.40	4,110,076,110.39	33.43%	39.74%	41.83%	-0.98%
东北	97,953,709.62	61,557,549.34	37.16%	-28.96%	-10.01%	-13.23%

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,198,189,309.75	8.29%	3,089,610,197.17	12.87%	-4.58%	-
应收账款	71,756,294.01	0.27%	85,133,300.48	0.35%	-0.08%	-
存货	19,124,544,040.93	72.16%	16,257,180,504.42	67.70%	4.46%	-
投资性房	1,390,350,264.49	5.25%	791,497,223.60	3.30%	1.95%	主要系在建工程余姚四明广场本期交付使

地产						用转入投资性房地产所致。
长期股权投资	493,120,670.44	1.86%	222,829,102.31	0.93%	0.93%	主要系本期子公司宁波荣耀置业有限公司支付宁波正邦装饰工程有限公司 40,000 万元收购其所持有的绍兴盛创投资合伙企业（有限合伙）的 66.59% 股权份额以及被投资单位银亿永盛房产减资所致。
固定资产	1,205,001,330.98	4.55%	1,287,351,633.67	5.36%	-0.81%	-
在建工程	0.00	0.00%	472,422,976.25	1.97%	-1.97%	主要系本期余姚四明广场完工转出在建工程所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	988,220,000.00	3.73%	587,800,000.00	2.45%	1.28%	主要系本期流动性借款增加所致。
长期借款	6,977,500,000.00	26.33%	6,867,783,820.40	28.60%	-2.27%	-

3、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

4、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

五、核心竞争力分析

1、丰富的房地产开发经验与产品创新能力

作为专业房地产开发企业，公司拥有国家一级房地产开发资质，以宁波为总部，跨区域发展，历经二十年的成功运作，凭借着雄厚的实力和卓越的品质，竣工交付总面积达500多万平方米，为5万多业主提供了各类优质物业。公司开发重视产品创新，走精品路线，形成了精品住宅、高档公寓、甲级办公和大型城市综合体等完整的产品线。公司以各具创意的产品领跑区域楼市，塑造出了全新的城市风景，是建筑与品质的先行者，并得到了众多消费者的认可和厚爱，多次荣获全国性奖项与荣誉。

2、标准化管理体系与集团化的管控能力

经过多年的摸索与发展，公司逐步实现了前期、设计、成本、运营、营销、工程、售后等各专业线的标准化管理体系，并导入ERP管理系统，通过信息化手段实现了管理标准化体系在项目开发全过程中的有效实施，构建了集团化管控体系。

3、良好的品牌优势与品牌效应

银亿品牌目前已经在全国建立了一定知名度与行业地位，开发区域涉及上海、南京、南昌、舟山等长三角城市群及沈阳、大庆等环渤海湾城市群等十多个一、二线城市。连续12年上榜中国房地产百强企业，并连续10年名列浙江省住宅产业十大领军企业，已跻身中国房地产界最具成长性的强势品牌行列。

4、初步完成全国性布局，具备较强的可持续发展能力

公司是目前宁波房地产企业中异地开发项目最多的公司，实现了从宁波本土企业向全国性房地产企业的飞跃。公司一直秉持着“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；同时坚持“立足宁波，跨区域发展”的经营战略，初步完成了区域布局，优化了产品结构和区域分布，以加快产业扩张、加大土地资源储备，努力实现精细化管理为目标，使自身达到规模化开发、社会化融资的具有可持续发展能力的大型房地产公司。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
810,426,919.48	820,500,000.00	-1.23%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
宁波恒瑞置业	房地产业	70.00%
香港银亿投资	投资	100.00%
深圳银亿投资	投资	100.00%
南京润晟咨询	服务业	100.00%
新疆银亿房产	房地产业	100.00%
上海银月置业	房地产业	51.00%
宁波富田置业	房地产业	70.00%
余姚银亿百货	批发零售业	60.00%
济州悦海堂	房地产业	50.00%
南昌九龙湖	房地产业	100.00%
宁波银胜销代	服务业	100.00%
上海诚佳置业	房地产业	100.00%
绍兴盛创投资	投资	66.59%
宁波银隆咨询	服务业	100.00%

(2) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

3、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
宁波银亿房产	子公司	房地产业	东航大厦、东岸	424,050,000.00	13,812,634,190.24	2,165,046,585.06	5,672,859.25	98,229,647.18	155,390,992.59
大庆银亿房产	子公司	房地产业	阳光城	50,000,000.00	230,928,190.40	149,521,040.98	21,289,486.39	-6,267,155.98	-7,203,678.34
南京中兆置业	子公司	房地产业	金陵尚府	20,000,000.00	333,791,727.36	308,744,346.50	43,809,535.50	13,964,048.41	14,561,692.33
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	826,985,651.89	727,501,452.92	112,027,793.83	81,902,428.81	58,700,141.28
象山银亿房产	子公司	房地产业	世纪花园、金域华府、丹府一品	300,000,000.00	1,489,050,278.73	318,395,822.18	245,661,348.00	45,021,669.00	28,741,279.57
银亿世纪投资	子公司	房地产业	海德花苑	50,000,000.00	621,301,498.93	55,233,631.31	33,818,708.24	-26,004,073.33	-17,430,882.11
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	3,128,750,679.48	304,422,114.27	282,410,254.00	-42,521,573.12	-49,190,160.11
江北银亿房产	子公司	房地产业	钰鼎园	900,000,000.00	1,680,467,128.10	869,879,445.41	835,387,816.00	88,708,249.11	85,024,219.90
上海银亿同进	子公司	房地产业	徐汇酩悦	80,000,000.00	829,054,951.11	172,222,625.07	326,577,215.14	16,831,310.65	13,096,425.12
余姚银亿房产	子公司	房地产业	四明广场	540,000,000.00	1,031,013,667.14	693,767,687.58	934,477,312.44	284,377,351.39	208,068,248.45

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	196,690,777.66	158,843,910.69	127,230,903.40	120,239,703.04	95,566,251.68
南昌银亿房产	子公司	房地产业	上尚城	330,000,000.00	3,697,192,001.31	667,314,448.88	1,127,477,744.00	255,264,759.95	191,144,932.64
宁波银亿置业	子公司	房地产业	和创大厦	50,489,700.00	1,116,553,678.86	717,049,307.07	126,623,033.50	66,544,678.80	65,856,371.35
宁波银亿建设	子公司	房地产业	时代广场、上上城	50,000,000.00	959,216,200.90	407,455,234.95	57,824,320.00	35,074,215.87	34,986,591.55
沈阳银亿房产	子公司	房地产业	万万城	208,000,000.00	2,246,479,537.49	122,648,598.16	52,750,573.65	-18,166,018.97	-11,384,702.40
宁波矮柳置业	子公司	房地产业	东方商务中心	145,662,331.03	374,016,453.91	184,796,529.95	0.00	150,435,227.21	148,574,315.67
宁波荣耀置业	子公司	房地产业	环球中心	800,000,000.00	2,288,919,764.22	626,411,053.80	506,616,620.29	-38,265,840.97	-41,732,265.29
宁波富田置业	子公司	房地产业	都会国际	30,000,000.00	738,601,204.45	25,705,713.86	0.00	-1,547,666.81	-873,856.61
慈溪恒康投资	子公司	房地产业	上府	365,000,000.00	1,344,234,460.09	357,990,762.85	0.00	-3,954,148.62	-2,938,399.19
宁波新城置业	子公司	房地产业	姚隘路项目	80,000,000.00	867,171,456.91	76,793,884.42	0.00	-4,012,900.04	-3,053,525.90
呼伦贝尔房产	子公司	房地产业	海拉尔北山项目	20,000,000.00	556,604,878.00	15,913,399.89	0.00	-2,334,403.09	-2,334,403.09
宁波银亿筑城	子公司	房地产业	上郡	220,000,000.00	994,329,969.93	206,973,898.05	0.00	-6,269,044.78	-4,774,118.47
舟山银亿新城	子公司	房地产业	鲁家峙 E04-04/05	100,000,000.00	958,831,399.32	87,733,553.47	0.00	-6,840,202.42	-6,894,401.60
上海庆安置业	子公司	房地产业	银亿领墅	50,000,000.00	1,924,290,396.90	323,644,023.04	1,477,999,157.00	388,361,004.31	286,110,505.86
上海诚佳房产	子公司	房地产业	诚品大厦(浦三路)	50,000,000.00	695,370,154.43	17,042,203.27	0.00	-11,526,105.55	-8,935,139.74
银亿永盛房产	参股公司	房地产业	晴园一期、二期	400000000	244,241,883.56	12,723,569.27	79,913,774.10		13,168,798.44
余姚伊顿房产	参股公司	房地产业	伊顿国际城	100000000	650,320,231.85	223,258,999.21	93,039,515.00		21,238,085.73
绍兴盛创投资	参股公司	咨询业	-	600,670,000.00	600,032,187.00	600,032,187.00	0.00	-637,813.00	-637,813.00

主要子公司、参股公司情况说明

- ①宁波荣耀置业本期净利润较上年同期增幅较大，主要系环球中心交付增加所致；
- ②宁波矮柳置业本期净利润较上年同期增幅较大，主要系象山银亿分配利润所致；

- ③江北银亿房产净利润较上年同期增幅较大，主要系钰鼎园项目交付达到收入确认条件所致；
- ④南昌银亿房产净利润较上年同期增幅较大，主要系上尚城二、三期项目交付达到收入确认条件所致；
- ⑤上海庆安置业净利润较上年同期增幅较大，主要系银亿领墅项目交房达到收入确认条件所致；
- ⑥大庆银亿本期净利润较上年同期降幅较大，主要系阳光城尾盘交付减少所致；
- ⑦象山银亿本期净利润较上年同期降幅较大，主要系金域华府尾盘交付减少所致；
- ⑧南京中兆置业净利润较上年同期降幅较大，主要系金陵尚府尾盘交付减少所致；
- ⑨宁波银亿置业净利润较上年同期降幅较大，主要系上年银亿置业收到子公司分配利润所致；
- ⑩舟山银亿房产净利润较上年同期降幅较大，主要系海悦庭二期尾盘交付所致。

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
香港银亿投资	拟投资韩国项目	新设	前期经营，尚未产生效益
深圳银亿投资	开展投资业务	新设	前期经营，尚未产生效益
新疆银亿房产	拟开发新疆博湖项目	新设	前期经营，尚未产生效益
南昌九龙湖	拟开发南昌九龙湖项目	新设	前期经营，尚未产生效益
宁波银胜销代	房地产销售业务	新设	前期经营，尚未产生效益
上海银月置业	拟开发金融湾项目	新设	前期经营，尚未产生效益
宁波莲彩科技	拟发展彩票业务	新设	前期经营，尚未产生效益
宁波富田置业	开发富田项目	参股	本期产生损益-873,856.61 元
宁波恒瑞置业	开发洞桥项目	参股	本期产生损益-1,495,360.99 元
余姚银亿百货	发展百货业务	参股	本期产生损益-4,995,057.16 元
南京润昇咨询	房地产销售业务	参股	本期产生损益 13,837,295.91 元
济州悦海堂	拟开发韩国济州岛项目	参股	前期经营，尚未产生效益

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
东岸	393,038	66,784.77	304,670.27	77.52%
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块	0	28,015.79	230,419.4	0.00%
金融湾	330,000	150,737.66	150,737.66	45.68%
格兰郡(银亿万万城四期)	131,701	22,481.75	79,240.75	60.17%
银亿璞园二期	103,000	19,546.69	78,895.91	76.60%
丹府一品	132,450	9,903.71	70,153.23	52.97%
诚品大厦(浦三路)	93,596	24,769.69	66,726.03	71.29%
上府	81,155	20,851.35	59,923.2	73.84%
都会国际	172,000	57,082.42	57,082.42	33.19%

上郡	80,227	15,256.54	50,111.35	62.46%
海拉尔北山 CDEF 地块	0	3,154.21	47,972.12	0.00%
馨阳名都（银亿万万城二期）	45,000	1,251.69	43,559.2	96.80%
姚隘路项目	90,000	19,184.9	36,925.03	41.03%
银亿上尚城	352,946	5,907.25	170,561.34	48.33%
银亿领墅	234,937.42	62,788.66	234,937.42	100.00%
晴园三期	48,674	11,665.09	28,123.86	57.78%
钰鼎园	147,194.69	9,846.21	147,194.69	100.00%
四明广场	127,462.38	21,970.27	127,462.38	100.00%
新世境花苑	44,030	12,233.52	12,233.52	27.78%
学仕府	11,500	871.47	6,087.26	52.93%
银亿璞园一期	64,241.05	6,794.27	64,241.05	100.00%
合计	2,683,152.54	571,097.91	2,067,258.09	--

注：项目进度均指截止到2014年12月31日的项目开发进度情况。

七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

☐ 适用 ☒ 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）所处行业发展趋势和竞争格局

2015年是机遇与挑战并存的一年。当前国际经济形势复杂多变，仍处于深度调整期。中国经济进入新常态，已从高速增长转为中高速增长，经济下行压力进一步加大，房地产行业面临的市场形势仍然严峻，许多城市“去库存”的压力巨大。在新常态背景下，许多房地产公司积极寻找突围的办法，一些企业涉足跨界经营和多元化发展，也有一些企业进入养老地产、旅游地产、物流和产业园区等领域，积极转型升级。

（二）2015年公司发展战略和工作计划

2015年是公司的改革创新之年、转型升级之年，公司必须在做优做强房产主业、保持经营业绩稳定增长的同时，切实以商业模式和业务格局的创新，发掘经济增长新动力，推进企业经营的转型升级，实现公司在新常态下的持续健康发展。

1、经营目标

2015年公司经营将重点围绕加快销售速度、优化项目布局、提升运营能力、调整产业结构等方面展开工作，全年计划总体开发建设面积248.30万平方米，其中：在建面积91.77万平方米、计划新开工面积39.97万平方米、计划竣工面积116.57万平方米，主要项目开发计划见下表：

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	土地面积	总建筑面积	2015年	2015年计划	2015年计划
----	------	------	----	----	------	-------	-------	---------	---------

					(平方米)	(平方米)	在建面积 (平方米)	新开工面积(平 方米)	竣工面积 (平方米)
1	银亿永茂房产	晴园三期	宁波	住宅	22,541	69,186			69,186
2	银亿筑城房产	上郡	宁波	住宅	45,533	136,954			136,954
3	宁波银亿房产	东岸	宁波	住宅、商业、 办公	99,914	350,543			350,543
4	慈溪恒康投资	上府	慈溪	住宅	59,086	126,560			126,560
5	宁波银亿房产	学仕府	宁波	住宅	5,623	4,684			4,684
6	宁波恒瑞置业	新世境花苑	宁波	住宅	46,646	77,465	77,465		
7	宁波富田置业	都会国际	宁波	住宅、商业、 办公	65,013	200,850	200,850		
8	宁波银亿房产	姚隘路项目	宁波	办公、商业	27,052	110,363	110,363		
9	舟山新城房产	E04-04、05	舟山	住宅	104,209	149,332	149,332		
10	沈阳银亿房产	万万城四期 (格兰郡)	沈阳	住宅	106,445	262,759		15,753	247,006
11	沈阳银亿房产	万万城五-1期	沈阳	住宅	50,279	98,498		98,498	
12	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	108,003	204,509			132,726
13	南昌银亿房产	上尚城四期	南昌	住宅	115,261	205,030	171,337		33,692
14	南昌银亿房产	上尚城五-1期	南昌	住宅	29,856	93,633		93,633	
15	南昌银亿房产	上尚城五-2期	南昌	住宅	54,050	106,251		106,251	
16	上海诚佳房产	诚品大厦	上海	商业	12,699	64,308			64,308
17	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	106,741	179,169	179,169		
18	上海银月置业	金融湾	上海	办公、商业	32,976	114,736	29,176	85560	

2、主要工作措施

为顺利实现2015年的经营目标，应重点做好以下工作：

(1) 加快销售速度，降低库存，加快资金回笼。加强对市场的研判，对不同楼盘有针对性地制定营销策略和方案。确保4个新项目如期开工，9个项目如期开盘销售，9个项目如期竣工交付。

(2) 突出效益优先，优化项目布局。要在人口多、集聚力强、房地产发展潜力大的城市选择开发项目，实现项目的快速周转与快速销售，提高项目的经济效益，增强发展后劲。

(3) 大力提升运营能力和盈利能力。进一步提升项目管理水平，加快开发速度，形成高速高效的运营体系，加快投资回报。进一步提高工程质量，加强全过程的工程质量监督控制，提升企业开发效益。

(4) 加快调整产业结构，推进转型升级。在深耕现有房产主业的基础上，进一步优化和丰富产业结构，实施多元化布局，加大对旅游地产、养老地产和海外房地产的调研和投入，延伸地产产业链，拓展“全地产”之路。公司还要积极研究探索互联网+，在做好互联网与主业结合的同时寻求涉足互联网产业的切入点，努力形成新的产业和新的利润增长点。

(5) 积极探索多元化融资渠道。在继续稳固与银行、信托等金融机构合作的同时，不断拓宽融资渠道，积极探索房地

产开发基金、海外市场发债等新型融资方式，还可通过联合竞标、合作开发方式开放项目股权，实现股权融资。

(6) 提升公司治理，进一步加强集团管控。一要健全制度体系，统一制度框架、完善制度内容，制定授权体系，建立清晰的管理流程和规范的操作办法，实现制度的全覆盖；二要完善信息系统建设，全面推进信息化管理体系，形成统一、规范、高效、透明的管理平台；三要进一步提高股份公司本部的专业管控能力，加强对各城市公司的专业管理。

(7) 强化人力资源体系，创新考核激励机制。全面引入优胜劣汰的市场机制，建立科学的人才引进、评估和薪酬分配机制。充分发挥考核的业绩导向作用，在继续完善项目考核激励实施方案的同时，创新激励机制，适时推出股权激励、员工持股计划，积极探索“项目合伙人制度”，促使管理团队利益与股东利益紧密挂钩，更好地发挥考核激励作用。

(8) 进一步做好信息披露和投资者关系管理。在合规履行信息披露义务的同时，积极维护公司市值的稳步增长，创造良好的投资者关系氛围和企业形象。

(9) 进一步加强企业文化建设。银亿经过20年的发展，形成了独特的文化理念和企业精神，但随着企业的发展、社会的变化和时代的进步，需要我们主动吸收一些先进、优秀的文化要素，加以提升和优化，最终融合形成与银亿企业规模和银亿特质相吻合的企业文化。

(三) 公司可能面临的风险

目前公司可能面临的风险和经营中可能存在的困难主要集中在：随着国家对房地产行业调控长效机制的延续，房地产市场将面临越来越激烈的竞争，在行业增速放缓与利润持续下滑的双重压力下，房企业绩分化加剧，房地产行业集中度不断提升，客观上加大了公司的经营难度；同时，由于房地产项目涉及环节多、开发周期长、投资规模大等原因，在复杂多变的宏观环境和市场形势下，项目开发存在一定的运营风险及盈利风险。

针对上述风险，公司采取的对策：一是密切关注宏观环境和房地产市场形势变化，积极应对外部环境带来的不确定性因素；二是继续深入推进标准化管理工作，持续提升综合运营管控能力和工程品质，实现从前期、设计、成本、营销、工程到售后的全方位集团化运营管控；三是在营销手段、方法上寻求更高的突破，加快周转，管控成本降低费用，提高资金使用效率；四是积极顺应产业融合和跨界经营的新趋势，加快推进升级转型，开拓新的利润增长点。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

(1) 会计政策变更的内容和原因

本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年制定的《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》。

(2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013年12月31日资产负债表项目		
可供出售金融资产	51,728,300.00	不能实施控制、共同控制，且不具有重大影响的权益性投资
长期股权投资	-51,728,300.00	

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

2014年3月4日，由公司与上海康月投资管理有限公司、上海星可实业有限公司共同出资设立上海银月置业。该公司注册资本10,000万元，公司出资5,100万元，出资比例为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。

2014年7月1日，由子公司南昌银亿房产出资设立南昌九龙湖。该公司注册资本2,000万元，南昌银亿房产出资2,000万元，出资比例为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。

2014年8月1日，由子公司宁波银策销代出资设立宁波银胜销代理。该公司注册资本500万元，宁波银策销代出资500万元，出资比例为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。

2014年8月5日，由子公司宁波银亿房产出资设立香港银亿投资。该公司注册资本100万元，宁波银亿房产出资100万元，出资比例为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。

2014年9月4日，由公司与吴辰楠、何自品共同出资设立宁波莲彩科技。该公司注册资本5,000万元，公司认缴出资3,500万元，出资比例为70%，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。

2014年9月26日，由子公司宁波银亿房产出资设立深圳银亿投资。该公司注册资本5,000万元，宁波银亿房产出资5,000万元，出资比例为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。

2014年12月22日，由子公司宁波银亿房产出资设立新疆银亿房产。该公司注册资本2,000万元，宁波银亿房产出资2,000万元，出资比例为100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2、因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

2013年9月27日，子公司宁波银隆咨询与浙江华联商厦有限公司共同出资设立宁波亿彩百货有限公司（2014年6月25日，公司名称变更为余姚银亿百货）。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，宁波银隆咨询与浙江华联商厦有限公司签订了《股权转让协议书》，宁波银隆咨询受让浙江华联商厦有限公司持有的余姚银亿百货20%的股权。宁波银隆咨询已于2014年5月26日支付全部股权转让款，将2014年5月31日确定为购买日，故自该日期起，将其纳入合并财务报表范围。

2014年4月30日，子公司宁波银亿房产与宁波富田集团有限公司签订《股权转让协议书》，宁波银亿房产受让宁波富田集团有限公司持有的宁波富田置业70%的股权。宁波银亿房产已于2014年6月30日支付全部股权转让款，将2014年6月30日确定为购买日，故自该日期起，将其纳入合并财务报表范围。

2014年8月12日，子公司宁波银亿房产与宁波新恒投资发展有限公司签订《股权转让协议书》，宁波银亿房产受让宁波新恒投资发展有限公司持有的宁波恒瑞置业70%的股权。宁波银亿房产已于2014年8月12日支付全部股权转让款，将2014年7月31日确定为购买日，故自该日期起，将其纳入合并财务报表范围。

2014年10月10日，子公司南京银亿建设与南京同元房地产开发有限公司、宁波中元房地产开发有限公司签订《股权转让协议书》，南京银亿建设分别受让南京同元房地产开发有限公司、宁波中元房地产开发有限公司持有的南京润昇咨询75%和25%的股权。南京银亿建设已于2014年10月10日支付全部股权转让款，将2014年9月30日确定为购买日，故自该日期起，将其纳入合并财务报表范围。

2014年9月4日，子公司香港银亿投资与徐旭昶、朴成日、郑莲花签订《股权转让协议》，香港银亿投资分别受让徐旭昶、朴成日、郑莲花持有的济州悦海堂23%、21.6%和5.4%的股权。香港银亿投资已于2014年12月支付股权转让款，将2014年12月31日确定为购买日，故自该日期起，将其纳入合并财务报表范围。

十四、公司利润分配及分红派息情况

1、报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

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

报告期内，公司制定了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

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

年度	利润分配预案或方案
2014年	以现有总股本859,005,200股为基数，每10股拟派送人民币1.20元（含税）现金股息，合计103,080,624元，剩余92,710,770.97元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。
2013年	以现有总股本859,005,200股为基数，每10股拟派送人民币1.20元（含税）现金股息，合计103,080,624元，剩余195,046,745.09元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。
2012年	以现有总股本859,005,200股为基数，每10股拟派送人民币1.11元（含税）现金股息，合计95,349,577.20元，剩余603,060.05元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。

3、公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	103,080,624.00	611,755,223.85	16.85%	0.00	0.00%
2013年	103,080,624.00	635,937,580.98	16.21%	0.00	0.00%
2012年	95,349,577.20	717,936,361.52	13.28%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.20
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	859,005,200
现金分红总额（元）（含税）	103,080,624.00
可分配利润（元）	195,791,394.97
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度合并报表中实现归属于上市公司股东的净利润 611,755,223.85 元，按母公司口径实现的净利润 744,649.88 元，加上上年未分配利润 298,127,369.09 元，减去已发放的 2013 年度现金分红股息 103,080,624.00 元，本年度可供股东分配的利润是 195,791,394.97 元。 公司在制定现金股利分配政策时，一方面充分考虑公司现阶段的经营状况及未来发展战略，继续扩大经营规模，适时拓展土地储备；另一方面，根据《银亿房地产股份有限公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》的要求，切实履行分红分配政策，保护投资者利益。经综合考虑公司行业特点、经营现状及发展策略，公司拟定如下利润分配方案：以现有总股本 859,005,200 股为基数，每 10 股派送人民币 1.20 元（含税）现金股息，合计 103,080,624.00 元，剩余 92,710,770.97 元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。	

十六、社会责任情况

2014 年，公司在股东权益保护、职工保护、客户服务、环境保护、公益事业等社会责任方面做了一定的工作，加强生态保护、维护社会安全、实现可持续发展等，得到了社会各界不同程度的认可和好评，坚定了“努力把公司打造成具有品牌优势且值得尊敬的房地产开发商”的信心。详情请见公司于 2015 年 4 月 21 日在《证券时报》及巨潮资讯网站上披露的《2014 年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

报告期内是否被行政处罚

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
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	光大证券、广发证券、安信证券、招商证券	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 05 月 15 日	宁波	实地调研	机构	华夏基金、上投摩根基金、博时基金、东方证券资管	咨询公司经营情况、发展战略等事宜。
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。
2014 年 07 月 31 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司经营情况、股价情况。
2014 年 07 月 31 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司经营情况、大股东资产注入或减持情况。
2014 年 08 月 04 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司股东禄聚源的减持事宜。
2014 年 08 月 04 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司限售股解禁、控股股东相关事宜。
2014 年 08 月 07 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询大股东镍矿事宜。
2014 年 08 月 26 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司经营情况。
2014 年 10 月 22 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询股东大宗交易减持事宜。
2014 年 11 月 19 日	宁波	实地调研	机构	民生证券、悦禄资本	咨询公司经营情况、发展战略等事宜。
2014 年 11 月 26 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司经营情况。
2014 年 12 月 25 日	宁波	电话沟通	个人	小股东	咨询公司经营情况。
接待次数			21		
接待机构数量			10		
接待个人数量			18		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2003 年 12 月 23 日至 2006 年 1 月 26 日期间, 银亿股份(原甘肃兰光科技股份有限公司)为陕教中心 8320 万元贷款提供了连带责任保证。后因陕教中心没有履行全部还款义务, 深圳建行遂分 6 个诉案向深圳市中级法院提供诉讼。2007 年 4 月 5 日, 深圳市中级法院分别作出(2007)深中法民二初字第 55、56、58、59、61 及 63 号判决, 判决陕教中心偿还借款本金 5969 万元及相关利息, 同时判决股份公司承担连带清偿责任。2010 年 4 月 20 日, 在银亿集团重组股份公司过程中, 股份公司向深圳建行还清了该 5969 万元款项。	5,939	否	2012 年 1 月 5 日, 股份公司向深圳市中级法院提交了 6 份强制执行申请书, 共要求执行陕教中心 5939 万元。同日, 深圳市中级人民法院决定对(2007)深中法民二初字第 63 号及 58 号判决予以立案执行, 案号为(2012)深中法执字第 24 号及第 27 号, 执行金额合计 2683 万元。其它四个判决(合计金额 3256 万元)因为原判决内容为: 股份公司对陕教中心拖欠深圳建行的债务承担物的担保以外的连带清偿责任, 股份代为清偿后, 有权向陕教中心追偿, 即, 该判决没有对在未处分担保物的情况下代为清偿债务后股份公司是否对陕教中心有追偿权作出判决, 故深圳法院对此四案的执行存在争议, 没有立案。	该诉讼如能执行回款, 将会增加本公司利润。	截止本报告期末, 本案件无最新进展。	2007 年 02 月 28 日	《重大诉讼、仲裁公告》(公告编号 2007-007)
2011 年 5 月 31 日, 宁波银亿房产与五洲星公司签订《合作协议书》。因五洲星公司未按照协议书履行相应义务, 宁波银亿房产于 2012 年 5 月 28 日向宁波市中级法院起诉, 请求判令解除与五洲星公司签订的《合作协议书》, 并要求判令五洲星双倍返还履约定金人民币壹亿元。	10,000	否	2012 年 5 月 30 日, 浙江宁波市中级人民法院依法决定立案审理, 经宁波银亿房产申请, 浙江省宁波市中级人民法院依法裁定, 冻结五洲星集团金额为 1 亿元银行存款或者查封、扣押其相应价值的财产。后因五洲星集团迫切要求解除对法院查封资产的保全, 由案外人新疆华山恒达房地产开发有限公司以其账户内的存款 1 亿元自愿为五洲星集团提供了担保, 并由法院采取冻结措施。	宁波银亿房产已经支付的 5,000 万元定金基本可以由五洲星集团被保全资产抵偿, 发生损失的可能性很小。如本案得以胜诉并取得相关款项, 公司将按实际情况进行相应的会计处理。公司已对上述应收款项计提相应减值准备。	一审判决五洲星集团向宁波银亿房产支付定金 1 亿元; 因五洲星集团不服上诉, 二审尚未审结。	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)

二、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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。

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(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	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(注5)	披露索引
宁波银亿房产	宁波富田置业70%股权	2,100	已完成	有利于公司发展经营	0	-0.10%	否	-	2014年06月04日	《关于子公司宁波银亿房地产开发有限公司收购宁波富田置业有限公司70%股权的公告》(公告编号2014-033)
宁波银亿房产	宁波恒瑞置业70%股权	700	已完成	有利于公司发展经营	0	-0.17%	否	-	-	-
宁波银隆咨询	余姚银亿百货20%股权	200	已完成	有利于公司发展经营	-65.19万元	-0.17%	否	-	-	-
南京银亿建设	南京润晟咨询100%股权	50	已完成	有利于公司发展经营	-7.70万元	2.30%	否	-	-	-
香港银亿投资	济州悦海堂50%股权	5,897.32	已完成	有利于公司发展经营	0	0.00%	否	-	2014年09月09日	《关于获取海外房地产项目的公告》(公告编号2014-056)

宁波银亿房产	上海诚佳置业35%股权	3,500	已完成	有利于公司发展经营	0	-0.52%	否	-	-	-
宁波荣耀置业	绍兴盛创投资66.59%股权	40,000	已完成	有利于公司发展经营	0	0.00%	否	-	-	-

2、出售资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、企业合并情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司股权激励的实施情况及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

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	拆借资金	否	44,348.56	-33,148.56	11,200

余姚伊顿房产	联营企业	应付关联方债权	拆借资金	否	12,003.27	1,188.9	13,192.17
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、余姚伊顿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地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地产对资金的筹措安排能力，为宁波银亿房地产业务快速发展提供更有力的支持。					

5、其他关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无其他关联交易。

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、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	30,760	抵押	2 年	否	否
南昌银亿房产	2013 年 06 月 15 日	47,000	2013 年 06 月 18 日	47,000	抵押	2 年	否	否
上海诚佳置业	2013 年 11 月 02 日	41,000	2013 年 11 月 02 日	40,000	连带责任保证	5 年	否	否
舟山银亿房产	2013 年 09 月 06 日	23,000	2013 年 09 月 06 日	23,000	抵押	2 年	否	否
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	2014 年 05 月 13 日	60,000	2014 年 05 月 13 日	43,000	抵押	3 年	否	否
海尚酒店投资	2013 年 04 月 23 日	20,000	2013 年 04 月 23 日	14,000	连带责任保证	5 年	否	否
上海庆安置业	2013 年 11 月 26 日	54,495	2013 年 11 月 28 日	34,495	连带责任保证	9-17 个月	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	是	否
上海银亿同进	2013 年 12 月 11 日	43,900	2013 年 12 月 11 日	33,900	质押	2 年	否	否

上海庆安置业								
宁波银隆咨询	2014 年 08 月 28 日	75,000	2014 年 08 月 28 日	50,000	抵押	10 年	否	否
宁波银亿房产	2014 年 11 月 20 日	8,000	2014 年 11 月 20 日	8,000	抵押	1 年	否	否
宁波银亿筑城	2014 年 11 月 20 日	5,000	2014 年 11 月 20 日	5,000	抵押	1 年	否	否
余姚银亿房产	2014 年 11 月 20 日	8,000	2014 年 11 月 20 日	7,260	抵押	1 年	否	否
舟山银亿房产	2014 年 05 月 19 日	30,000	2014 年 05 月 20 日	29,000	抵押	3 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）	186,000			报告期内对外担保实际发生额合计（A2）	142,260			
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）	500,395			报告期末实际对外担保余额合计（A4）	418,415			
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 21 日	55,000	2013 年 06 月 21 日	51,000	连带责任保证	4 年	否	否
南昌银亿房产	2013 年 06 月 08 日	47,000	2013 年 06 月 18 日	47,000	连带责任保证	2 年	否	否
舟山银亿房产	2013 年 09 月 06 日	23,000	2013 年 09 月 06 日	23,000	连带责任保证	2 年	否	否
银亿永茂房产	2013 年 09 月 06 日	10,500	2013 年 09 月 06 日	10,500	连带责任保证	3 年	否	否
海尚酒店投资	2013 年 04 月 23 日	20,000	2013 年 04 月 03 日	14,000	连带责任保证	5 年	否	否
舟山银亿房产	2013 年 12 月 15 日	8,000	2013 年 12 月 25 日	8,000	连带责任保证	1 年	是	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	33,900	连带责任保证	2 年	否	否
宁波银亿房产	2014 年 08 月 08 日	35,000	2014 年 08 月 08 日	35,000	连带责任保证	3 年	否	否
宁波银隆咨询	2014 年 08 月 28 日	75,000	2014 年 08 月 28 日	50,000	连带责任保证	10 年	否	否
宁波恒瑞置业	2014 年 09 月 29 日	25,000	2014 年 09 月 29 日	16,800	连带责任保证	3 年	否	否
宁波江北银亿	2014 年 10 月 16 日	12,500	2014 年 10 月 16 日	12,500	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	147,500			报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）	114,300			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	354,900			报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）	301,700			
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）	258,500			报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）	206,560			
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）	638,395			报告期末实际担保余额合计（A4+B4）	544,215			
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				114.88%				
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）	513,455.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	307,356.54
上述三项担保金额合计（C+D+E）	820,811.54
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 6 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 6 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 216,900 万元、报告期末实际担保余额合计为 175,900 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 216,900 万元、175,900 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

4、其他重大交易

☐ 适用 ☒ 不适用

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事由	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 个月内不得上市交易或者转让。	2009 年 01 月 01 日	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	已履行完毕

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	宁波银亿控股和熊续强先生	公司控股股东宁波银亿控股及实际控制人熊续强先生承诺如下：（一）保证上市公司人员独立：1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本公司、本公司之全资子公司或控股子公司任除董事、监事以外的其他职务；2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本公司之间完全独立。（二）保证上市公司资产独立完整：1、保证上市公司具有独立完整的资产；2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司占用的情形。（三）保证上市公司的财务独立：1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系；2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度；3、保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户；4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职；5、保证上市公司依法独立纳税；6、保证上市公司能够独立做出财务决策，本公司不干预上市公司资金使用。（四）保证上市公司机构独立：保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司的机构完全分开。（五）保证上市公司业务独立：保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力，与本公司不存在同业竞争。	2009 年 01 月 01 日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
资产重组时所作承诺	宁波银亿控股和熊续强先生	宁波银亿控股及实际控制人熊续强先生承诺：1、在重大资产重组完成后，银亿控股及实际控制人熊续强先生在上市公司董事会中派出的关联董事比例不超过董事会成员的 50%；2、由独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项要先经过专业委员会通过再提交董事会审议。	2009 年 01 月 01 日	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 01 月 01 日	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 01 月 01 日	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 01 月 01 日	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	2009 年 01 月 01 日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

		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。			
	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、保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。	2009 年 01 月 01 日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

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

☐ 适用 ☒ 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	155
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	卢娅萍、王何成

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

1、本年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2014年度内部控制审计会计师事务所，支付内控审计费用55万元。

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、其他重大事项的说明

报告期内，为了满足公司经营发展的资金需求，改善公司融资结构，公司申请注册发行不超过人民币17亿元（含17亿元）的中期票据，期限不超过5年。截至本报告期末，公司中票发行尚处于中国银行间市场交易商协会审核阶段。

十五、公司子公司重要事项

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，已取得土地权证。

3、报告期内，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。

4、报告期内，公司子公司宁波银亿房产收购了宁波恒瑞置业70%股权，通过本次收购，公司新增宁波洞桥项目地块，该地块北邻明州大道，东至用地界线，南面到章远东路，西面到洞欣路，土地面积46,647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。

5、报告期内，公司子公司宁波银亿房产以人民币3,651.7004万元竞得新疆博湖县四个项目地块，上述地块位于新疆博湖县博斯腾湖乡（塔扬公路以北、扬水站以东），合计土地面积为244,637.26平方米，规划用途为住宅用地，容积率1.0，建筑密度30%，绿地率不小于30%。

为此，公司新设立了子公司新疆银亿房产，开发上述博斯腾湖项目，注册资本2,000万元。公司持有该公司股权比例为100%，截至本报告期末，已完成工商登记手续。

6、报告期内，公司子公司香港银亿投资以人民币1.05元收购了济州悦海堂50%股权并获得济州岛一项目地块，该地块位于韩国济州市爱月邑牛路里与流水岩里区域，总占地面积为333亩，现政府获批的总建筑面积为53,000平方米（其中住宅可销售面积为43,000平方米），规划用途为度假型住宅开发项目，其中配套商业的建筑面积为9,000平方米。

7、报告期内，为积极拓展新的业务领域，推动彩票事业的发展，公司出资3,500万元设立了宁波莲彩科技，占其70%权益，该公司主要从事即开型自助式彩票的销售，致力于打造全方位彩票销售体系。截至本报告期末，该公司正处于筹备发展初期。

十六、公司发行公司债券的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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%				-768,024,118	-768,024,118	900,000	0.10%
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	-768,024,118	0	0.00%
其中：境内法人持股	768,024,118	89.41%				-768,024,118	-768,024,118	0	0.00%
二、无限售条件股份	90,081,082	10.49%				768,024,118	768,024,118	858,105,200	99.90%
1、人民币普通股	90,081,082	10.49%				768,024,118	768,024,118	858,105,200	99.90%
三、股份总数	859,005,200	100.00%				0	0	859,005,200	100.00%

（1）股份变动的原因

2014年8月29日，公司第三批限售股解禁，本次可上市流通股份的数量为768,024,118，占公司股份总数的89.41%。

（2）股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

（5）公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
宁波银亿控股	698,005,200	698,005,200	0	0	非公开发行	2014-08-29
	70,018,918	70,018,918	0	0	股权分置改革	
合计	768,024,118	768,024,118	0	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
人民币普通股	2011 年 05 月 30 日	4.75 元/股	698,005,200	2014 年 08 月 29 日	698,005,200	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

2011年5月11日，本公司发行股份购买资产暨关联交易获得中国证监会《关于核准甘肃兰光科技股份有限公司向宁波银亿控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]680号）核准；中国证监会以《关于核准宁波银亿控股有限公司公告甘肃兰光科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]681号）核准豁免宁波银亿控股应履行的要约收购义务。根据上述文件，中国证监会核准兰光科技以4.75元/股向宁波银亿控股发行698,005,200股股份购买相关资产；核准豁免宁波银亿控股因协议收购本公司81,100,000股股份、以资产认购本公司本次发行股份而持有上市公司698,005,200股股份，导致合计持有本公司768,145,740股股份（未考虑股权分置改革方案中代送股份），约占上市公司总股本的89.42%而应履行的要约收购义务。

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

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

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	9,116	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	12,741	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	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	报告期内	持有有限
					持有无限售
					质押或冻结情况

			股数量	增减变动 情况	售条件的 股份数量	条件的股份 数量	股份状态	数量
宁波银亿控股有限公司	境内非国有法人	89.41%	768,024,118	0		768,024,118	质押	613,493,862
苏州奉昊惠灵投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	0.59%	5,037,504			5,037,504		
五矿国际信托有限公司一睿智共赢证券投资集合资金信托计划	其他	0.22%	1,926,130			1,926,130		
王爱明	境内自然人	0.17%	1,480,843			1,480,843		
王天沛	境内自然人	0.14%	1,228,131			1,228,131		
新时代信托股份有限公司一龙腾一号证券投资集合资金信托计划	其他	0.14%	1,224,800			1,224,800		
曹洪波	境内自然人	0.13%	1,080,000			1,080,000		
张静	境内自然人	0.12%	1,020,600			1,020,600	质押	1,020,600
北京科力新技术发展总公司	国有法人	0.12%	1,009,089	-4,180,000		1,009,089		
李业文	境内自然人	0.11%	966,940			966,940		
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	
宁波银亿控股有限公司		768,024,118				人民币普通股	768,024,118	
苏州奉昊惠灵投资中心（有限合伙）		5,037,504				人民币普通股	5,037,504	
五矿国际信托有限公司一睿智共赢证券投资集合资金信托计划		1,926,130				人民币普通股	1,926,130	
王爱明		1,480,843				人民币普通股	1,480,843	
王天沛		1,228,131				人民币普通股	1,228,131	
新时代信托股份有限公司一龙腾一号证券投资集合资金信托计划		1,224,800				人民币普通股	1,224,800	
曹洪波		1,080,000				人民币普通股	1,080,000	
张静		1,020,600				人民币普通股	1,020,600	
北京科力新技术发展总公司		1,009,089				人民币普通股	1,009,089	
李业文		966,940				人民币普通股	966,940	
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		前十名无限售流通股股东中，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						

联关系或一致行动的说明	的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	1、宁波银亿控股通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 133,145,806 股股份； 2、王爱明先生通过国都证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司 1,480,843 股股份； 3、王天沛先生通过国都证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司 1,228,131 股股份； 4、曹洪波先生通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 1,080,000 股股份； 5、李业文先生通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 966,940 股股份。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
宁波银亿控股有限公司	张明海	2004 年 02 月 23 日	75885835-0	51386 万元	实业投资；普通货物仓储；机械设备出租；普通货物装卸；搬运服务；保洁服务
未来发展战略	宁波银亿控股成立近十年来，坚持实行多元化的发展战略，逐步形成了房地产开发产业、资本投资、劳务服务等多个平台并重的产业布局。				
经营成果、财务状况、现金流等	2014 年度，宁波银亿控股经营情况稳定、财务状况良好。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	宁波银亿控股全资子公司宁波普利赛思有限公司持有宁波康强电子股份有限公司（股票代码 002119）19.72%股份。				

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。

3、公司实际控制人情况

自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
熊续强	中国香港	否
最近 5 年内的职业及职务	2000 年 12 月至今一直担任银亿集团有限公司董事长、总裁，2005 年 5 月至今一直担	

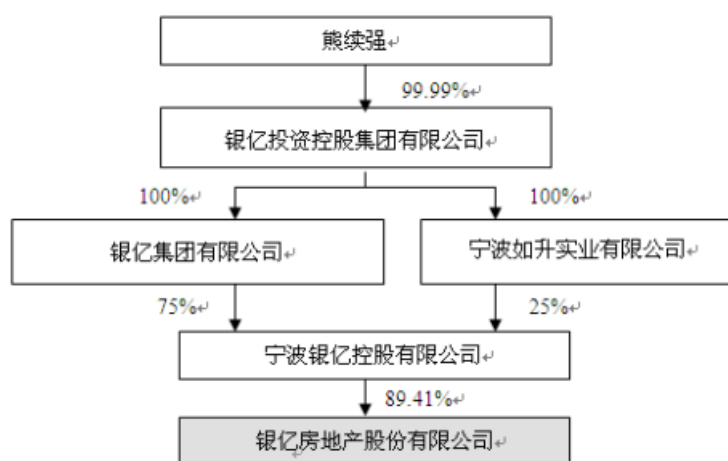
	任宁波如升实业有限公司董事，2011 年 7 月至今担任本公司董事长，2014 年 12 月起任宁波康强电子股份有限公司董事，同时还兼任宁波市企业联合会、宁波市企业家协会、宁波市工业经济联合会常务副会长，宁波市慈善总会荣誉会长，宁波市工商联副主席，宁波市商会副会长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	能续强先生所实际控制的宁波普利赛思有限公司、宁波凯能投资有限公司共持有宁波康强电子股份有限公司（证券代码002119）21.72%股份，及其一致行动人宁波经济技术开发区亿旺贸易有限公司持有宁波康强电子股份有限公司（证券代码002119）2.35%，合计控股宁波康强电子股份有限公司（证券代码002119）24.07%股份。

（1）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。

（2）公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（3）实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

二、任职情况

（一）公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、董事（9人）

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

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

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

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

张杰先生：男，1972年出生，中共党员，研究生文化程度，工商管理硕士，经济师。曾任北京兆维电子（集团）有限责任公司投资研究室主任、北京北科创业投资有限公司投资部经理、北京北科永丰科技发展有限公司总经理助理，北京市新技术应用研究所所长助理。现任北京科力新技术发展总公司总经理助理。

吴希良先生：男，1964年出生，硕士研究生，国家一级注册建筑师，享受国务院特殊津贴专家，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波市建筑设计研究院建筑师、主任建筑师、副总建筑师、总建筑师等职务，宁波银亿房地产开发有限公司总经理。现任宁波市城乡规划委员会专家委员，宁波中鼎建筑设计研究院董事长兼总建筑师。

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

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

郑如飞女士：女，1964年出生，大学文化，毕业于北京大学法律系国际法专业，注册律师，中国国籍，无境外居留权。

曾任职于宁波经济技术开发区管理委员会条法处，宁波市第一家合作律师事务所创始合伙人，曾兼任浙江省律师协会常务理事，宁波市房地产协会法律专家组副主任、宁波市律师协会常务理事。现任本公司独立董事，浙江迪盛律师事务所设立人、主任，宁波市住房和城乡建设委员会物业招投标专家库成员、宁波仲裁委员会仲裁员。

2、监事（5人）

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

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

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

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

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

3、高管人员（8人）

王德银先生：本公司总裁，详见董事简历。

方宇女士：本公司执行总裁，详见董事简历。

孙红女士：女，1967年出生，大专学历，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波建工集团股份有限公司预算员，宁波三利房地产开发有限公司预算部经理，宁波银亿房地产开发有限公司成本部经理、副总经理。现任本公司副总裁，宁波市建设工程造价管理协会副会长。

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

吴晓林先生：男，1963年出生，博士研究生，中国国籍，无境外居留权。曾任武汉水电大学（宜昌）建筑工程系副教授、香港永新集团下属公司副总经理、路劲地产集团上海公司总经理。现任本公司副总裁、上海城市公司总经理。

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

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

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

（二）在股东单位任职情况

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

	宁波如升实业有限公司	董事	2005 年 05 月 01 日		否
张明海	银亿集团有限公司	副总裁	2001 年 12 月 01 日		是
	宁波如升实业有限公司	董事	2005 年 05 月 01 日		否
	宁波银亿控股有限公司	董事长	2005 年 06 月 01 日		否
方宇	宁波银亿控股有限公司	董事	2009 年 06 月 01 日		否
周海宁	宁波银亿控股有限公司	董事	2009 年 06 月 01 日		是
谢威	北京科力新技术发展总公司	总经理	2004 年 02 月 01 日		是
梁勇波	银亿集团有限公司	总裁助理	2010 年 11 月 01 日		是
	宁波银亿控股有限公司	监事	2005 年 06 月 01 日		否

(三) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
熊续强	宁波康强电子股份有限公司	董事	否
邱坛	宁波大学	会计学教授、硕士生导师，会计国际发展研究中心主任	是
	宁波港股份有限公司	独立董事	是
	宁波慈星股份有限公司	独立董事	是
	雅戈尔集团股份有限公司	独立董事	是
贾生华	浙江大学	教授、博士生导师，社会科学学部副主任，房地产研究中心主任，企业投资研究所所长	是
	绿城中国控股有限公司	独立董事	是
	浙江中大集团股份有限公司	独立董事	是
	荣安房地产股份有限公司	独立董事	是
郑如飞	浙江迪盛律师事务所	设立人、主任	是
邹朝辉	宁波康强电子股份有限公司	监事	否

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

(一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

3、公司董事、监事及高管人员2014年度从公司获得报酬总额（含税）为1360.05万元。

4、董事长熊续强先生、副董事长张明海先生在银亿集团领取薪酬；独立董事邱坛女士、贾生华先生、郑如飞女士及董事张杰先生、吴希良先生仅在本公司领取津贴，在其任职单位领取薪酬；监事梁勇波女士、黄金龙先生、张保柱先生未在本公司领取津贴，在银亿集团领取薪酬。

(二) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额
熊续强	董事长	男	58	现任	0.00
张明海	副董事长	男	49	现任	0.00
方宇	副董事长兼执行总裁	女	44	现任	190.60
王德银	董事兼总裁	男	51	现任	190.60
张杰	董事	男	42	现任	2.60
吴希良	董事	男	50	现任	2.60
邱坛	独立董事	女	51	现任	15.00
贾生华	独立董事	男	52	现任	15.00
郑如飞	独立董事	女	50	现任	5.00
梁勇波	监事	女	46	现任	0.00
张保柱	监事	男	32	现任	0.00
范剑峰	监事	男	45	现任	78.56
徐海江	职工监事	男	38	现任	74.75
刘江	职工监事	男	40	现任	66.71
孙红	副总裁	女	47	现任	141.36
王慧	副总裁	女	48	现任	95.83
吴晓林	副总裁	男	51	现任	116.13
邹朝辉	副总裁	男	32	现任	110.00
罗瑞华	董秘	男	37	现任	95.30
朱莹	财务总监	女	30	现任	40.00
谢威	原董事	男	55	离任	2.00
刘震国	原独立董事	男	42	离任	10.00
何天友	原副总裁	男	39	离任	103.01
李笛鸣	原董事会秘书	男	54	离任	5.00
合计	--	--	--	--	1,360.05

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王德银	董事	被选举	2014 年 08 月 27 日	经 2014 年第二次临时股东大会审议通过
张杰	董事	被选举	2014 年 08 月 27 日	经 2014 年第二次临时股东大会审议通过

吴希良	董事	被选举	2014 年 08 月 27 日	经 2014 年第二次临时股东大会审议通过
郑如飞	独立董事	被选举	2014 年 08 月 27 日	经 2014 年第二次临时股东大会审议通过
范剑峰	监事	被选举	2014 年 08 月 27 日	经 2014 年第二次临时股东大会审议通过
罗瑞华	董事会秘书	聘任	2014 年 01 月 10 日	经第五届董事会第三十三次临时会议审议通过
吴晓林	副总裁	聘任	2014 年 04 月 18 日	经第五届董事会第三十七次会议审议通过
何天友	原副总裁	聘任	2014 年 08 月 27 日	经第六届董事会第一次会议审议通过
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
谢威	原董事	任期满离任	2014 年 08 月 27 日	换届选举
黄金龙	原监事	任期满离任	2014 年 08 月 27 日	换届选举
何天友	原副总裁	离任	2015 年 03 月 05 日	个人原因

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

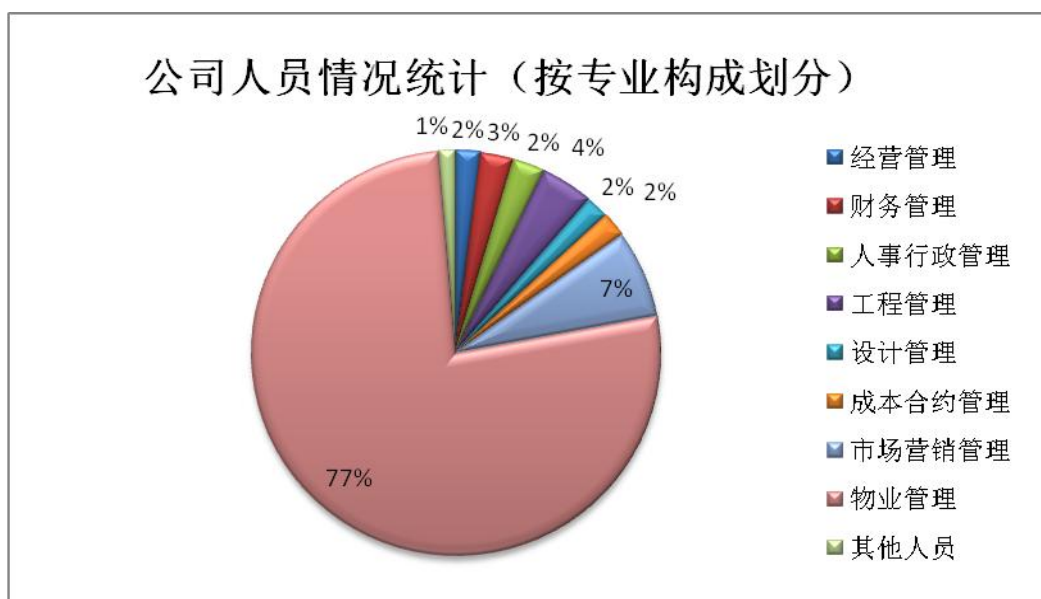
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）无重大变动情形。

六、公司员工情况

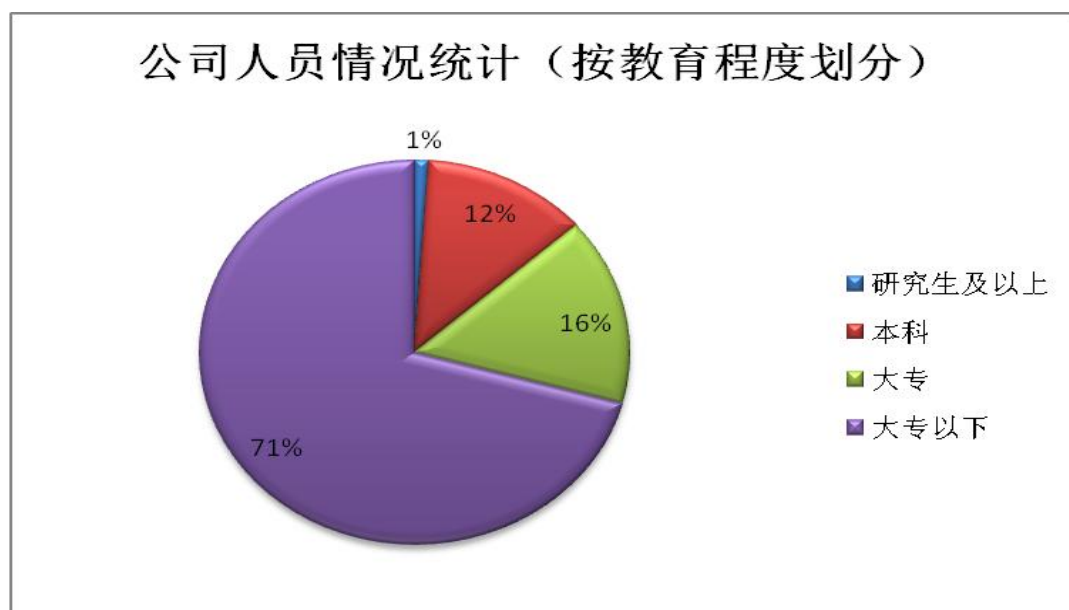
（一）员工情况

截止到2014年12月31日，本公司员工合计为4444人。

1、在职员工按专业构成划分：经营管理人员83人，财务管理人员115人，人事行政管理108人，工程管理人员198人，设计管理人员78人，成本合约管理人员75人，市场营销管理人员221人，物业管理人员3471人，其他人员95人。



2、在职员工按教育程度划分：研究生及以上学历57人，本科545人，大专651人，大专以下3191人。



3、截止到2014年12月31日，公司需要承担费用的离退休职工为15人。

（二）员工薪酬政策

参考房地产人力资源市场，综合运用“薪酬体系、考核工具、激励措施”三个手段，建立科学合理的薪酬福利、绩效考核和激励机制，尊重并认可员工的个人价值与贡献，帮助员工平衡工作与生活。

首先，根据市场薪酬行情与公司经营业绩等情况，建立了基于职位价值及能力素质的薪酬福利体系，将职级与薪酬体系直接对接，确定了全面宽幅薪酬管理体系，对外具有一定竞争力，对内兼顾公平。核心管理层、中层管理和基础员工的薪酬布局更加合理，也给每个岗位留出了较大调整空间。

其次，根据绩效考核机制，公司战略目标层层分解，细化落实到每个责任部门、每个岗位和每个员工，形成规范制度；通过绩效考核结果的强化应用，将绩效结果与绩效薪酬联动，薪资直接与工作业绩挂钩，激发了员工的工作积极性和创造性，促进劳动关系和谐稳定。

第三，公司一直致力于建立并完善中长期相结合、年度绩效薪酬与项目激励相结合的绩效激励机制。同时，积极探索事业合伙人制、项目跟投控制等多项激励机制，进一步强化了以经营业绩为导向的企业文化，在促进公司项目快速、高效开发的同时，实现员工贡献与收益共享的和谐统一。

（三）员工培训

公司始终致力于创建学习型企业组织，围绕“文化宣导、技能提升、人才发展”三个维度，多年来构建了一套相对完善的培训管理体系，初步建立了一支专业齐备、能力素质过硬的内部兼职讲师队伍。根据公司发展战略、员工能力素质和人才职业发展规划的要求，开展了全方位、立体式、全覆盖的系统培训。

2014年，通过“走出去”和“请进来”等培训方式，共组织各项培训活动188期，内容包括企业文化、通用管理、办公应用及涵盖各专业条线的业务培训，参加人数4092次，整体满意率达90%以上，培训力度和维度与往年相比均有大幅提升，提升了员工综合素质和专业技术水平。针对“银河之星”应届毕业生，通过集中培训、导师辅导、岗位实践、阶段性考核等多种培养方式，帮助他们融入企业练本领，成为合格的专业技术人才或综合管理人才，实现自我成长。同时，积极鼓励和支持员工参加学历教育、职称晋升等各种进修培训，为员工发展提供更多机会。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会、深圳证券交易所有关上市公司治理方面的要求，不断完善公司法人治理结构，进一步提升公司治理和规范运作水平，切实维护了公司及全体股东利益。截至本报告期末，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异，基本符合有关上市公司治理的规范性文件的要求，能够保证公司规范、有效地运作。

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

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

3、关于董事和董事会：公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名，其人数及人员构成符合当前有关法律、法规的要求；公司董事会下设审计、战略、提名、薪酬与考核四个专业委员会，其主任委员全部由独立董事担任，成员配备合理。报告期内，公司董事会共召开17次会议，各位董事能够勤勉、忠实、尽责地履行各项职责，确保董事会的科学决策和有效运行。各专业委员会均能严格按照各自委员会的实施细则开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了专业性作用。每位独立董事均能认真、尽责地履行《公司章程》和《独立董事工作制度》等相关制度赋予的职责，对董事会的科学决策、规范运作以及公司发展起到了积极作用，并在公司制定股东回报计划过程提出宝贵意见与建议。

4、关于监事和监事会：公司监事会由3名股东监事和2名职工监事组成，其人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，公司监事会共召开6次会议，各位监事能够按照有关法律法规、《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，认真履行职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

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

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

7、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的有关规定，切实依法履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地通过《证券时报》及巨潮资讯网披露有关信息，保证全体股东和投资者获得平等的知情权；同时，设立了与投资者和中小股东沟通的多种渠道，披露了董秘信箱、联系电话、传真及电子邮箱，在公司网站上建立投资者关系专栏等，此外还参加了“甘肃辖区上市公司2014年投资者网上接待日”活动，促进了公司与投资者之间的良性互动。报告期内，公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情形。

8、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，公司持续深化完善内控体系建设工作，对内控体系核心组成内容的管理权责、管控流程进行分析修订，从而强化了重大经济活动风险防控、关键风险指标管理和关键风险岗位管控，逐步健全了风险监管体系，修订形成了完整的《权责手册》，并全面实施运行。

（1）公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

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

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 05 月 29 日	1、2013 年度董事会报告；2、2013 年度监事会报告；3、2013 年度财务决算报告；4、2013 年度利润分配方案；5、2013 年年度报告全文及摘要；6、关于续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2014 年度财务报告及内部控制审计机构的议案；7、2014 年度新增担保额度的议案；8、关于授权公司新增土地储备投资额度权限的议案；此外，会议还听取了独立董事所作的《2013 年度述职报告》。	前述议案全部获得审议通过	2014 年 05 月 30 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2013 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2014-031）

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 08 日	1、关于公司与宁波卓越圣龙工业技术有限公司续签<关于提供担保及反担保之协议书>的议案；2、关于聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2013 年度内控审计机构的议案。	前述议案全部获得审议通过	2014 年 01 月 09 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2013 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2014-002）
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 08 月 27 日	1、关于公司董事会换届选举的议案；2、关于公司监事会换届选举的议案。	前述议案全部获得审议通过	2014 年 08 月 28 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2013 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2014-046）
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 10 月 16 日	关于申请发行中期票据的议案	获得审议通过	2014 年 10 月 17 日	在《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上披露了公司《2013 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2014-064）

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
邱斌	17	2	15	0	0	否
贾生华	17	2	15	0	0	否
郑如飞	7	1	6	0	0	否
刘震国	10	1	9	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		7				

连续两次未亲自出席董事会的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事能够根据《公司法》、《独立董事工作制度》和《公司章程》等有关法律法规和规章制度的要求，秉承勤勉和尽职的态度，积极参与公司经营，为公司发展壮大献计献策。报告期内，公司独立董事对公司发生的聘请审计机构、关联交易、对外担保、提名董事候选人、聘任高管等事项发表了独立意见，同时积极督促公司2013年年报审计工作，进一步提升了公司规范性运作水平，维护了全体股东的合法权益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

1、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会积极履行职责，充分利用专业知识对公司内部审计工作进行指导；在会计师事务所对公司2013年度财务报告进行审计的期间，对审计计划、审计初稿中发现的问题多次与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，

最后在认真审阅公司2013年财务报告后发表审阅意见。

2、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员审查了公司董事及高级管理人员2013年度的日常履行职责情况及薪酬情况。

3、战略委员会履职情况

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

4、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会认真履行职责，审查了公司董事候选人、拟聘任高级管理人员的任职资格。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

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

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

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

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

5、机构方面：公司组织机构健全，董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。

七、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立一套比较完整且运行有效的内部控制管理体系，从公司层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制体系及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整、提高经营效率和效果、促进实现发展战略提供了合理保障。公司持续组织各管理中心通过风险检查、内部审计等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行自我评价。

公司纳入评价范围的主要单位包括：公司本部、宁波银亿房产、宁波银亿建设、宁波银亿置业、宁波荣耀置业、镇海银亿房产、银亿世纪投资、江北银亿房产、银亿筑城房产、银亿永茂房产、余姚银亿房产、宁波矮柳置业、江东银亿房产、宁波新城置业、慈溪恒康投资、宁波富田置业、宁波恒瑞置业、象山银亿房产、玉环银亿房产、北京同景投资、南昌银亿房产、南昌九龙湖、南京中兆置业、南京银亿建设、沈阳银亿房产、大庆银亿房产、上海银亿同进、上海庆安置业、上海诚佳房产、舟山银亿房产、舟山新城房产、鲁家峙投资、呼伦贝尔银亿、新疆银亿房产等。

公司纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的93.2%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的94.9%。

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》、《银亿股份内控评价管理办法》及《银亿股份内部控制手册》组织开展内部控制评价工作。

公司董事会根据《企业内部控制基本规范》及其应用指引对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于公司的内部控制缺陷具体认定标准。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

1、财务报告内部控制缺陷认定标准

(1) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准

定量标准	利润总额	营业收入	净资产	资产总额
重大缺陷	利润总额的5%≤潜在错报金额	营业收入的1%≤潜在错报金额	净资产的5%≤潜在错报金额	资产总额的0.5%≤潜在错报金额
重要缺陷	利润总额的2.5%≤潜在错报金额	营业收入的0.5%≤潜在错报金额	净资产的1%≤潜在错报金额	资产总额的0.25%≤潜在错报金额

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

本年度，按照公司业务特点和行业动态，以2014年度利润总额标准进行定量判断。

(2) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准

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

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

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

2、非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司非财务报告内部控制缺陷认定的标准主要依据业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响、影响的范围以及补偿性控制措施和实际偏差率等因素，公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准	直接财产损失金额
重大缺陷	合并财务报表资产总额的0.5%≤直接财产损失金额
重要缺陷	合并财务报表资产总额的0.25%≤直接财产损失金额<合并财务报表资产总额的0.5%
一般缺陷	直接财产损失金额<合并财务报表资产总额的0.25%

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

定量标准	法规	运营	声誉	安全	环境
重大缺陷	严重违规并被处以重罚或承担刑事责任	项目开发非正常原因长期停止	负面消息在全国各地流传，政府或监管机构进行调查，对企业声誉造成无法弥补的损害	导致一位以上职工或公民死亡	对周围环境造成永久污染或无法弥补的破坏
重要缺陷	违规并被处罚	项目开发非正常原因停止一个月以内	负面消息在某区域流传，对企业声誉造成较大损害	长期影响多位职工或公民健康	对周围环境造成较重污染，需高额恢复成本
一般缺陷	轻微违规并已整改	项目开发非正常原因短暂停止并在十个工作日内得以恢复	负面消息在企业内部流传，对企业声誉造成轻微损害	长期影响一位职工或公民健康	污染和破坏在可控范围内，未造成永久影响

同时，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：

- ①企业决策程序不科学，导致决策失误；
- ②违犯国家法律、法规；
- ③管理人员或技术人员大量流失；
- ④媒体负面新闻频现；
- ⑤内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；
- ⑥重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。 根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。 自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 04 月 21 日
内部控制评价报告全文披露索引	《银亿房地产股份有限公司 2014 年度内部控制自我评价报告》 (巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，银亿股份公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	《银亿房地产股份有限公司 2014 年度内部控制审议报告》 (巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 17 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2015）3518 号
注册会计师姓名	卢娅萍、王何成

审计报告正文

银亿房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的银亿房地产股份有限公司（以下简称银亿股份公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，银亿股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了银亿股份公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

卢如萍



中国注册会计师：

王何成



二〇一五年四月十七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,198,189,309.75	3,089,610,197.17
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	560,000.00	16,400,000.00
应收账款	71,756,294.01	85,133,300.48
预付款项	484,390,836.61	435,590,158.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	49,553,864.40	23,763,341.71
应收股利	37,292,244.12	44,000,000.00
其他应收款	659,894,287.56	428,017,982.09
买入返售金融资产		
存货	19,124,544,040.93	16,257,180,504.42
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	333,229,584.83	367,134,685.06
流动资产合计	22,959,410,462.21	20,746,830,169.40
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	51,728,300.00	51,728,300.00
持有至到期投资		
长期应收款	121,488,300.16	191,488,300.16

长期股权投资	493,120,670.44	222,829,102.31
投资性房地产	1,390,350,264.49	791,497,223.60
固定资产	1,205,001,330.98	1,287,351,633.67
在建工程		472,422,976.25
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	30,196,662.03	32,425,755.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,543,319.11	6,958,684.65
递延所得税资产	248,475,861.13	209,949,857.96
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,542,904,708.34	3,266,651,833.64
资产总计	26,502,315,170.55	24,013,482,003.04
流动负债：		
短期借款	988,220,000.00	587,800,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,370,675,292.21	1,224,081,124.28
预收款项	4,842,848,224.28	5,146,923,640.28
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	58,826,129.69	42,776,277.03
应交税费	386,738,059.44	356,828,311.36
应付利息	138,499,339.67	90,248,166.13
应付股利		6,262,815.75
其他应付款	1,872,376,601.77	2,340,053,765.75
应付分保账款		

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,452,083,820.40	2,522,130,000.00
其他流动负债	311,621,493.01	178,945,273.03
流动负债合计	14,421,888,960.47	12,496,049,373.61
非流动负债：		
长期借款	6,977,500,000.00	6,867,783,820.40
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	108,328,513.32	200,061,654.62
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	7,872.71	28,821.36
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,085,836,386.03	7,067,874,296.38
负债合计	21,507,725,346.50	19,563,923,669.99
所有者权益：		
股本	474,208,390.00	474,208,390.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	587,395,827.59	587,395,827.59
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	173,517,167.24	197,208,702.00
一般风险准备		
未分配利润	3,502,047,863.67	2,993,373,263.82
归属于母公司所有者权益合计	4,737,169,248.50	4,252,186,183.41

少数股东权益	257,420,575.55	197,372,149.64
所有者权益合计	4,994,589,824.05	4,449,558,333.05
负债和所有者权益总计	26,502,315,170.55	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	81,861,196.62	896,923,566.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	13,391,406.75	24,057,154.17
应收利息	28,646,221.77	79,979,054.41
应收股利		
其他应收款	2,652,408,900.00	2,236,710,000.00
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,776,307,725.14	3,237,669,775.55
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	1,220,000,000.00	
长期股权投资	3,423,294,900.34	3,372,294,900.34
投资性房地产		
固定资产	40,584.60	64,817.12
在建工程		100,000.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产	709,868.12	746,973.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,644,045,353.06	3,373,206,690.70
资产总计	7,420,353,078.20	6,610,876,466.25
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		1,577,769.04
预收款项		
应付职工薪酬	88,874.77	438,706.77
应交税费	70,216,382.80	112,418,878.30
应付利息	13,923,877.34	7,764,221.08
应付股利		
其他应付款	75,320,176.63	75,437,150.28
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,449,900,000.00	580,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,609,449,311.54	777,636,725.47
非流动负债：		
长期借款	1,380,000,000.00	1,300,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,380,000,000.00	1,300,000,000.00
负债合计	2,989,449,311.54	2,077,636,725.47
所有者权益：		
股本	859,005,200.00	859,005,200.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,308,833,996.43	3,308,833,996.43
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,273,175.26	67,273,175.26
未分配利润	195,791,394.97	298,127,369.09
所有者权益合计	4,430,903,766.66	4,533,239,740.78
负债和所有者权益总计	7,420,353,078.20	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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	6,313,640,137.18	4,604,869,425.49
其中：营业收入	6,313,640,137.18	4,604,869,425.49
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,507,410,622.37	3,897,200,790.79
其中：营业成本	4,235,445,864.28	3,017,923,625.14
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	633,141,810.97	290,467,773.23
销售费用	194,439,854.83	157,445,512.57
管理费用	356,820,826.90	338,302,584.74
财务费用	87,980,645.38	71,951,325.29
资产减值损失	-418,379.99	21,109,969.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		65,988.00
投资收益（损失以“-”号填列）	38,588,812.26	143,109,211.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,291,568.14	82,259,094.51
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	844,818,327.07	850,843,834.42
加：营业外收入	75,930,802.18	138,522,708.94
其中：非流动资产处置利得	834,361.43	2,150,647.49
减：营业外支出	15,474,331.16	13,551,496.39
其中：非流动资产处置损失	84,949.65	359,481.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	905,274,798.09	975,815,046.97
减：所得税费用	302,801,754.99	295,909,801.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	602,473,043.10	679,905,245.75
归属于母公司所有者的净利润	611,755,223.85	635,937,580.98
少数股东损益	-9,282,180.75	43,967,664.77
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		

6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	602,473,043.10	679,905,245.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	611,755,223.85	635,937,580.98
归属于少数股东的综合收益总额	-9,282,180.75	43,967,664.77
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.710	0.740
（二）稀释每股收益	0.710	0.740

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	4,944,132.12
减：营业成本	0.00	3,921,921.09
营业税金及附加	1,214,777.45	1,975,949.92
销售费用		
管理费用	4,178,978.79	8,414,377.75
财务费用	-5,185,421.65	-26,842,980.87
资产减值损失		-466.25
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		16,432,254.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-208,334.59	33,907,585.00
加：营业外收入	1,238,916.84	373,960,557.94
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	6,568.64	489.18
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,024,013.61	407,867,653.76
减：所得税费用	279,363.73	77,285,088.17
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	744,649.88	330,582,565.59
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	744,649.88	330,582,565.59
七、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

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

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,004,479,112.89	6,001,120,125.99
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	19,003,481.15	

收到其他与经营活动有关的现金	684,060,867.13	749,467,275.50
经营活动现金流入小计	6,707,543,461.17	6,750,587,401.49
购买商品、接受劳务支付的现金	5,007,257,241.96	4,771,992,703.90
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	356,973,542.01	293,803,533.20
支付的各项税费	850,298,494.35	793,731,386.51
支付其他与经营活动有关的现金	1,032,648,531.44	921,830,137.06
经营活动现金流出小计	7,247,177,809.76	6,781,357,760.67
经营活动产生的现金流量净额	-539,634,348.59	-30,770,359.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		18,878,711.97
取得投资收益收到的现金	48,032,631.12	84,726,763.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,317,801.21	491,065,802.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,236,170.43
收到其他与投资活动有关的现金	1,274,376,399.10	212,560,000.00
投资活动现金流入小计	1,334,726,831.43	819,467,449.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,430,704.01	151,200,825.75
投资支付的现金	435,000,000.00	139,999,017.62
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	77,426,919.48	18,244,633.01
支付其他与投资活动有关的现金	2,013,599,858.57	250,600,000.00
投资活动现金流出小计	2,604,457,482.06	560,044,476.38
投资活动产生的现金流量净额	-1,269,730,650.63	259,422,972.65
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	80,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49,000,000.00	80,700,000.00
取得借款收到的现金	7,490,520,000.00	7,138,763,820.40
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,812,855,246.55	5,591,160,000.00

筹资活动现金流入小计	9,352,375,246.55	12,810,623,820.40
偿还债务支付的现金	5,050,430,000.00	4,144,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,218,886,413.74	1,065,102,267.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	49,162,385.50	50,150,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,306,032,641.40	6,355,866,849.72
筹资活动现金流出小计	8,575,349,055.14	11,565,029,117.47
筹资活动产生的现金流量净额	777,026,191.41	1,245,594,702.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,260.22	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,032,343,068.03	1,474,247,316.40
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	1,303,655,779.04	2,335,998,847.07

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		4,902,962.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,517,148,813.31	348,159.58
经营活动现金流入小计	1,517,148,813.31	5,251,121.70
购买商品、接受劳务支付的现金	338,852.20	2,773,405.02
支付给职工以及为职工支付的现金	758,983.40	2,578,452.81
支付的各项税费	43,764,783.14	2,028,742.05
支付其他与经营活动有关的现金	48,671,542.61	675,550,675.01
经营活动现金流出小计	93,534,161.35	682,931,274.89
经营活动产生的现金流量净额	1,423,614,651.96	-677,680,153.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	315,244,199.57	69,542,915.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		474,876,500.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	4,606,740,000.00	535,000,000.00

投资活动现金流入小计	4,921,984,199.57	1,079,419,415.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,800.00	1,546,269.07
投资支付的现金	51,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	7,714,148,900.00	635,000,000.00
投资活动现金流出小计	7,765,204,700.00	636,546,269.07
投资活动产生的现金流量净额	-2,843,220,500.43	442,873,146.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,773,700,000.00	1,300,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,773,700,000.00	1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	823,800,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	345,356,521.88	171,495,827.18
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,169,156,521.88	171,495,827.18
筹资活动产生的现金流量净额	604,543,478.12	1,128,504,172.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-815,062,370.35	893,697,166.01
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	81,861,196.62	896,923,566.97

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

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	474,208,390.00				587,395,827.59				197,208,702.00		2,993,373,263.82	197,372,149.64	4,449,558,333.05
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	474,208,390.00				587,395,827.59				197,208,702.00		2,993,373,263.82	197,372,149.64	4,449,558,333.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									-23,691,534.76		508,674,599.85	60,048,425.91	545,031,491.00
（一）综合收益总额											611,755,223.85	-9,282,180.75	602,473,043.10
（二）所有者投入和减少资本									-23,691,534.76			112,230,176.41	88,538,641.65
1. 股东投入的普通股												49,000,000.00	49,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他									-23,691,534.76			63,230,176.41	39,538,641.65

(三) 利润分配											-103,080,624.00	-42,899,569.75	-145,980,193.75
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-103,080,624.00	-42,899,569.75	-145,980,193.75
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	474,208,390.00				587,395,827.59				173,517,167.24		3,502,047,863.67	257,420,575.55	4,994,589,824.05

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备			未分配利润
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	474,208,390.00				587,395,827.59				198,255,486.56		2,471,871,754.54	209,934,500.17	3,941,665,958.86
加：会计政策变更													

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	474,208,390.00				587,395,827.59				198,255,486.56		2,471,871,754.54	209,934,500.17	3,941,665,958.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									-1,046,784.56		521,501,509.28	-12,562,350.53	507,892,374.19
（一）综合收益总额											635,937,580.98	43,967,664.77	679,905,245.75
（二）所有者投入和减少资本									-20,133,279.07			-35,165,738.55	-55,299,017.62
1. 股东投入的普通股												80,700,000.00	80,700,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他									-20,133,279.07			-115,865,738.55	-135,999,017.62
（三）利润分配									19,086,494.51		-114,436,071.70	-21,364,276.75	-116,713,853.94
1. 提取盈余公积									19,086,494.51		-19,086,494.51		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-95,349,577.19	-21,364,276.75	-116,713,853.94
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													

(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	474,208,390.00				587,395,827.59				197,208,702.00		2,993,373,263.82	197,372,149.64	4,449,558,333.05

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

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	859,005,200.00				3,308,833,996.43				67,273,175.26	298,127,369.09	4,533,239,740.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	859,005,200.00				3,308,833,996.43				67,273,175.26	298,127,369.09	4,533,239,740.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-102,335,974.12	-102,335,974.12
（一）综合收益总额										744,649.88	744,649.88
（二）所有者投入和减少资本											

1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-103,080,624.00	-103,080,624.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-103,080,624.00	-103,080,624.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	859,005,200.00				3,308,833,996.43				67,273,175.26	195,791,394.97	4,430,903,766.66

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							

一、上年期末余额	859,005,200.00				3,308,833,996.43				34,214,918.70	95,952,637.25	4,298,006,752.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	859,005,200.00				3,308,833,996.43				34,214,918.70	95,952,637.25	4,298,006,752.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									33,058,256.56	202,174,731.84	235,232,988.40
（一）综合收益总额										330,582,565.59	330,582,565.59
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									33,058,256.56	-128,407,833.75	-95,349,577.19
1. 提取盈余公积									33,058,256.56	-33,058,256.56	
2. 对所有者（或股东）的分配										-95,349,577.19	-95,349,577.19
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	859,005,200.00				3,308,833,996.43				67,273,175.26	298,127,369.09	4,533,239,740.78

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1998年8月31日在甘肃省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省宁波市。公司现持有注册号为620000000005955的营业执照。

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。

本公司属房地产开发行业。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）。

本财务报表经公司2015年4月17日第六届第十一次董事会批准对外报出。

本公司将宁波银亿房地产开发有限公司等59家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本节“九、在其他主体中的权益”之说明。

为便于表述，将本公司控股子公司及其他关联方公司简称如下：

公司全称	简称
宁波银亿房地产开发有限公司	宁波银亿房产
西部创新投资有限公司	西部创新投资
宁波银亿建设开发有限公司	宁波银亿建设
宁波银亿置业有限公司	宁波银亿置业
宁波荣耀置业有限公司	宁波荣耀置业
宁波市镇海银亿房产开发有限公司	镇海银亿房产
宁波银亿世纪投资有限公司	银亿世纪投资
宁波矮柳置业有限公司	宁波矮柳置业
象山银亿房地产开发有限公司	象山银亿房产
舟山银亿房地产开发有限公司	舟山银亿房产
舟山鲁家峙投资发展有限公司	鲁家峙投资
玉环银亿房地产开发有限公司	玉环银亿房产
上海庆安置业有限公司	上海庆安置业
上海诚佳房地产置业有限公司	上海诚佳置业
南京中兆置业投资有限公司	南京中兆置业
南昌市银亿房地产开发有限公司	南昌银亿房产
沈阳银亿房地产开发有限公司	沈阳银亿房产
大庆银亿房地产开发有限公司	大庆银亿房产
宁波江北银亿房地产开发有限公司	江北银亿房产
北京同景兴业投资有限公司	北京同景投资
舟山银亿新城房地产开发有限公司	舟山新城房产
宁波银隆商业管理咨询有限公司	宁波银隆咨询
宁波银策房地产销售代理服务有限公司	宁波银策销代

宁波银亿物业管理有限公司	宁波银亿物业
大庆银亿物业管理有限公司	大庆银亿物业
沈阳银亿万万城物业服务有限公司	沈阳银亿物业
南京银亿物业管理有限公司	南京银亿物业
宁波银尚广告传媒有限公司	宁波银尚广告
上海银亿同进置业有限公司	上海银亿同进
宁波银亿筑城房地产开发有限公司	宁波银亿筑城
余姚银亿房地产开发有限公司	余姚银亿房产
新疆银洲星国际商贸城有限公司	银洲星国际
宁波海尚大酒店有限公司	海尚大酒店
上海银亿物业服务服务有限公司	上海银亿物业
余姚银亿商业管理有限公司	余姚商业管理
宁波银亿通达商业管理有限公司	通达商业管理
宁波银亿海尚酒店投资有限公司	海尚酒店投资
南京银亿建设发展有限公司	南京银亿建设
宁波银亿永茂房地产开发有限公司	银亿永茂房产
呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司	呼伦贝尔银亿
南昌银亿物业有限公司	南昌银亿物业
宁波江东银亿房地产开发有限公司	宁波江东银亿
宁波银乾房地产销售代理有限公司	宁波银乾销代
大庆同景投资咨询有限公司	大庆同景咨询
海口新港湾投资发展有限公司	新港湾投资
宁波银亿新城置业有限公司	宁波新城置业
慈溪恒康投资有限公司	慈溪恒康投资
宁波富田置业有限公司	宁波富田置业
上海银乾房地产经纪有限公司	上海银乾经纪
余姚银亿四明广场新华联百货有限公司	余姚银亿百货
南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司	南昌九龙湖
宁波恒瑞置业有限公司	宁波恒瑞置业
宁波银胜房地产销售代理有限公司	宁波银胜销代
银亿地产（香港）投资控股有限公司	香港银亿投资
深圳银亿投资有限公司	深圳银亿投资
南京润昇房地产咨询有限公司	南京润昇咨询
新疆银亿房地产开发有限公司	新疆银亿房产
上海银月置业有限公司	上海银月置业
宁波莲彩科技有限公司	宁波莲彩科技
济州岛株式会社悦海堂	济州悦海堂
绍兴（盛创）投资合伙企业（有限合伙）	绍兴盛创投资
宁波银亿永盛房地产开发有限公司	银亿永盛房产
余姚伊顿房产房地产开发有限公司	余姚伊顿房产
宁波银亿控股有限公司	宁波银亿控股
银亿集团有限公司	银亿集团

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、开发成本和开发产品的确认和计量、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、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。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

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的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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）非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、合并财务报表的编制方法

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，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

- (1) 合营安排分为共同经营和合营企业。
- (2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - ①确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - ②确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - ③确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - ④按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - ⑤确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

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) 外币业务折算

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。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其他综合收益。

(2) 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

10、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时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) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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，计入公允价值变动收益；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收益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；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其他综合收益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) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

1) 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。

2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，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。测试结果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的差额确认减值损失。

3) 可供出售金融资产

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。

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，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%（含20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收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，在期后公允价值回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，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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%

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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
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、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

- 1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- 2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- 3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- 4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5) 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

存货的盘存制度为永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

13、划分为持有待售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

14、长期股权投资

（1）共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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，认定为重大影响。

（2）投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

① 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

② 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

（4）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

① 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

15、投资性房地产

（1）投资性房地产计量模式

成本法计量

（2）折旧或摊销方法

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。

16、固定资产

（1）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。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5-10	4.5-4.75
运输工具	年限平均法	5	5-10	18-19
电子及其他设备	年限平均法	3-5	5-10	18-31.67

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

17、在建工程

（1）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。

18、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)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。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额

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。

19、生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

20、油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

21、无形资产

☐ 适用 ☒ 不适用

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50
软件	5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

（2）内部研究开发支出会计政策

22、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

23、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出,摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。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。

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

（3）辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:1)公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的

总净额计入当期损益或相关资产成本。

25、预计负债

(1) 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) 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。

26、股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具

☐ 适用 ☒ 不适用

28、收入

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 销售商品

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。

(3) 提供劳务

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。

物业管理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) 让渡资产使用权

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。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

收入确认的具体方法

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

29、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

31、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

□ 适用 √ 不适用

32、其他重要的会计政策和会计估计

□ 适用 √ 不适用

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。		

受重要影响的报表项目	影响金额	备 注
2013 年 12 月 31 日资产负债表项目		
可供出售金融资产	51,728,300.00	不能实施控制、共同控制，且不具有重大影响的权益性投资
长期股权投资	-51,728,300.00	

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

34、其他

六、税项

1、主要税种及税率

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 2]	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	[注 1]

	物产权产生的增值额	
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%
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	2%

注 1：房地产开发项目在土地增值税清算前，根据地方政策，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核定征收土地增值税。

注 2：子公司大庆银亿房产、宁波银胜销代、宁波银策销代本部及象山分公司按收入的 15%核定应税所得率确定应纳税所得额，宁波银乾销代按应税收入的 10%核定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收入的 16%核定应税所得率确定应纳税所得额。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：无

2、税收优惠

☐ 适用 ☒ 不适用

3、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,523,789.32	1,900,766.19
银行存款	2,143,843,589.72	3,034,209,680.88
其他货币资金	52,821,930.71	53,499,750.10
合计	2,198,189,309.75	3,089,610,197.17

说明：

- 1) 期末银行存款中有 841,711,600.00 元定期存单用于质押担保。
- 2) 期末其他货币资金为按揭保证金 30,114,587.54 元、保函保证金 22,707,343.17 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

☐ 适用 ☒ 不适用

3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	560,000.00	16,400,000.00
合计	560,000.00	16,400,000.00

(2) 期末公司已质押的应收票据

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□ 适用 √ 不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□ 适用 √ 不适用

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	93,475,170.43	100.00%	21,718,876.42	23.23%	71,756,294.01	99,660,374.47	100.00%	14,527,073.99	14.58%	85,133,300.48
合计	93,475,170.43	100.00%	21,718,876.42	23.23%	71,756,294.01	99,660,374.47	100.00%	14,527,073.99	14.58%	85,133,300.48

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	55,232,421.19	2,761,621.06	5.00%
1 至 2 年	544,623.94	54,462.39	10.00%
2 至 3 年	57,672.36	17,301.71	30.00%
3 年以上	37,509,923.38	18,754,961.70	50.00%
5 年以上	130,529.56	130,529.56	100.00%
合计	93,475,170.43	21,718,876.42	23.23%

确定该组合依据的说明：

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**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 7,191,802.43 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况☐ 适用 ☒ 不适用**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
大庆市国土资源收购储备中心[注 1]	37,231,502.40	39.83	18,615,751.20
胡南平、郑芸[注 2]	2,300,000.00	2.46	115,000.00
汪翔[注 2]	2,250,000.00	2.41	112,500.00
熊玮[注 2]	2,210,000.00	2.36	110,500.00
殷虹静、任意、任桐[注 2]	2,200,000.00	2.35	110,000.00
小 计	46,191,502.40	49.41	19,063,751.20

注 1：大庆市国土资源收购储备中心回购子公司大庆银亿房产的土地使用权，土地使用权证已上交并注销，截至期末未收回的土地款余额 3,723.15 万元。

注 2：应收房款期后已收回。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□ 适用 √ 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	151,747,389.57	31.33%	183,545,548.34	42.14%
1 至 2 年	107,255,039.17	22.14%	64,063,699.58	14.71%
2 至 3 年	59,376,696.80	12.26%	95,631,503.66	21.95%
3 年以上	166,011,711.07	34.27%	92,349,406.89	21.20%
合计	484,390,836.61	--	435,590,158.47	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数	未结算原因
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	158,561,514.20	预付拆迁补偿费，土地使用权证尚未取得
沈阳市规划和国土资源局	87,254,466.46	预付土地出让金，土地使用权证尚未取得
南昌县财政局	23,397,437.00	预交未开工项目规费
小计	269,213,417.66	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会[注1]	169,766,851.20	35.05
沈阳市规划和国土资源局[注1]	87,254,466.46	18.01
沈阳包道发展股份有限公司[注2]	42,000,000.00	8.67
南昌县财政局	23,397,437.00	4.83
浙江欣捷建设有限公司	18,850,327.81	3.89
小计	341,269,082.47	70.45

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《包道村地块拍卖预成交确认书》（沈土交字[2006]63 号），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。截至 2014 年 12 月 31 日，子公司沈阳银亿房产已累计支付包道村村屯改造办公室与上述地块相关的拆迁补偿费 78,221.87 万元，累计支付土地款 43,142.15 万元，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 16,976.69 万元计入“预付款项”。

注 2：鉴于注 1 所述的尚未取得土地使用权证的包道村地块需要办理征用手续，沈阳市于洪区北陵街道包道村村委会（以

下简称包道村村委会)需支付征地居民的养老保障资金,由于包道村村委会资金困难,经政府部门协调,沈阳银亿房产以通过意向购买馨阳名都项目的回迁房方式向包道村村委会出借资金。根据沈阳银亿房产与包道村村委会签订的房屋抵押买卖合同,沈阳银亿房产以 4,500 万元购买意向购买馨阳名都项目房产,并向沈阳包道发展股份有限公司(包道村村委会下属企业)支付 4,200 万元。根据合同约定,该房屋在沈阳市于洪区北陵街道包道村村委归还上述款项前属于借款抵押性质,如 2014 年 12 月 31 日前上述借款仍未归还,以抵押房产抵偿借款。截至 2014 年 12 月 31 日,沈阳包道发展股份有限公司尚未归还借款,由于馨阳名都尚未交付,沈阳银亿房产将支付的借款 4,200 万元计入“预付账款”。

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	1,342,000.00	
企业拆借款利息[注]	48,211,864.40	23,763,341.71
合计	49,553,864.40	23,763,341.71

注:其中应收宁波巨鹰房地产开发有限公司资金拆借利息3,976.93万元,应收百胜麒麟(南京)建设发展有限公司资金拆借利息819.93万元(期后已收回)。

(2) 重要逾期利息

☐ 适用 ☒ 不适用

8、应收股利

(1) 应收股利

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
宁波中元房产	16,292,244.12	44,000,000.00
银亿永盛房产	21,000,000.00	
合计	37,292,244.12	44,000,000.00

说明:期后已收回。

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐ 适用 ☒ 不适用

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	735,100,223.84	99.87%	75,205,936.28	10.23%	659,894,287.56	509,432,755.99	99.80%	81,414,773.90	15.98%	428,017,982.09
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	952,000.00	0.13%	952,000.00	100.00%		1,000,000.00	0.20%	1,000,000.00	100.00%	
合计	736,052,223.84	100.00%	76,157,936.28	10.35%	659,894,287.56	510,432,755.99	100.00%	82,414,773.90	16.15%	428,017,982.09

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，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	623,336,780.63	31,166,839.06	5.00%
1 年以内小计	623,336,780.63	31,166,839.06	5.00%
1 至 2 年	36,368,496.40	3,636,849.63	10.00%
2 至 3 年	20,821,878.83	6,246,563.65	30.00%
3 年以上	40,834,768.10	20,417,384.06	50.00%
5 年以上	13,738,299.88	13,738,299.88	100.00%
合计	735,100,223.84	75,205,936.28	10.23%

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元；本期收回或转回坏账准备金额 6,425,740.38 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	100,750,881.91	141,042,524.75
拆借款	288,986,817.11	193,137,745.48
应收暂付款	178,360,525.39	125,547,960.70
减资款	117,000,000.00	
其他	50,953,999.43	50,704,525.06
合计	736,052,223.84	510,432,755.99

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
宁波巨鹰房地产开发有限公司	拆借款	170,903,000.00	1 年以内	23.22%	8,545,150.00
银亿永盛房产	减资款	117,000,000.00	1 年以内	15.90%	5,850,000.00
宁波富田集团有限公司	应收暂付款	78,093,000.00	1 年以内	10.61%	3,904,650.00
宁波天元电气集团有限公司[注 1]	拆借款	52,200,000.00	1 年以内	7.09%	2,610,000.00
宁波鼎泰建筑工程有限公司[注 2]	应收暂付款	48,500,000.00	1 年以内	6.59%	2,425,000.00
合计	--	466,696,000.00	--	63.41%	23,334,800.00

注1：期后已收回1,700万元；

注2：期后已全额收回。

(6) 涉及政府补助的应收款项

☐ 适用 ☒ 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	4,331,908,841.70	143,875,614.10	4,188,033,227.60	2,080,555,765.58	87,484,458.67	1,993,071,306.91
周转房	42,367,075.21	3,850,190.74	38,516,884.47	44,187,159.78	3,866,682.29	40,320,477.49
开发成本	14,886,367,483.80		14,886,367,483.80	14,290,181,351.43	75,859,334.77	14,214,322,016.66
劳务成本	7,078,430.00		7,078,430.00	5,961,330.00		5,961,330.00
其它	4,548,015.06		4,548,015.06	3,604,289.45	98,916.09	3,505,373.36
合计	19,272,269,845.77	147,725,804.84	19,124,544,040.93	16,424,489,896.24	167,309,391.82	16,257,180,504.42

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	87,484,458.67	74,674,892.73		18,283,737.30		143,875,614.10
周转房	3,866,682.29			16,491.55		3,850,190.74
开发成本	75,859,334.77			75,859,334.77		
其它	98,916.09			98,916.09		
合计	167,309,391.82	74,674,892.73		94,258,479.71		147,725,804.84

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 214,848.49 万元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□ 适用 √ 不适用

11、划分为持有待售的资产

□ 适用 √ 不适用

12、一年内到期的非流动资产

□ 适用 √ 不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	189,806,813.56	210,038,639.14
土地增值税	106,977,659.16	121,042,855.50
企业所得税	9,795,566.17	9,651,393.35
城市维护建设税	12,912,335.81	14,239,682.72
教育费附加	6,054,805.12	6,539,265.36
地方教育附加	4,102,814.33	2,809,847.79
水利建设专项资金	2,968,157.30	1,684,979.19
其他	611,433.38	1,128,022.01
合计	333,229,584.83	367,134,685.06

14、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	51,728,300.00		51,728,300.00	51,728,300.00		51,728,300.00
按成本计量的	51,728,300.00		51,728,300.00	51,728,300.00		51,728,300.00
合计	51,728,300.00		51,728,300.00	51,728,300.00		51,728,300.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值金额
------------	-----------------------	------	-------------------------	---------

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资 单位持股 比例	本期现金红 利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
宁波房地产股份有限公司	5,050,000.00			5,050,000.00					10.00%	2,525,000.00
宁波中元房产	4,378,300.00			4,378,300.00					20.00%	23,772,244.12
南昌六中	42,300,000.00			42,300,000.00					100.00%	
合计	51,728,300.00			51,728,300.00					--	26,297,244.12

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

☐ 适用 ☒ 不适用

15、持有至到期投资

☐ 适用 ☒ 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
合作开发资金	121,488,300.16		121,488,300.16	191,488,300.16		191,488,300.16	
合计	121,488,300.16		121,488,300.16	191,488,300.16		191,488,300.16	--

说明：

1) 根据 2009 年 12 月 12 日子公司宁波矮柳置业与象山房地产开发有限公司、宁波巨鹰房地产开发有限公司及自然人李阿会签订的《项目合作开发协议》，共同出资合作开发象山县“天一广场”项目(暂定名)。项目计划总投资 40,000 万元，象山房地产开发有限公司为项目开发主体，合作各方按项目股份比例出资并承担风险和享受收益。其中：子公司宁波矮柳置业出资 40%、象山房地产开发有限公司出资 35%、宁波巨鹰房地产开发有限公司出资 21%、自然人李阿会出资 4%。截至 2014

年 12 月 31 日, 该合作项目正处于施工图设计阶段, 子公司宁波矮柳置业已支付项目合作资金 7,202.20 万元。

2) 子公司鲁家峙投资与舟山市普陀区旅游投资发展有限公司合作开发鲁家峙岛项目支付的合作开发资金 4,946.63 万元。

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐ 适用 ☒ 不适用

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
银亿永盛 房产	137,866,4 31.24		117,000,0 00.00	3,950,639 .53			21,000,00 0.00			3,817,070 .77	
余姚伊顿 房产	80,962,67 1.07			8,340,928 .60						89,303,59 9.67	
绍兴盛创 投资		400,000,0 00.00								400,000,0 00.00	
余姚银亿 百货[注]	4,000,000 .00								-4,000,00 0.00		
小计	222,829,1 02.31	400,000,0 00.00	117,000,0 00.00	12,291,56 8.13			21,000,00 0.00		-4,000,00 0.00	493,120,6 70.44	
合计	222,829,1 02.31	400,000,0 00.00	117,000,0 00.00	12,291,56 8.13			21,000,00 0.00		-4,000,00 0.00	493,120,6 70.44	

注：本期子公司宁波银隆咨询追加对余姚银亿百货投资，持股比例增加至 60%，纳入本公司合并范围。

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				

1.期初余额	853,519,011.10			853,519,011.10
2.本期增加金额	652,351,538.32			652,351,538.32
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	618,800,036.19			618,800,036.19
(3) 企业合并增加				
开发产品转入	37,693,669.91			37,693,669.91
暂估成本调整	-4,142,167.78			-4,142,167.78
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,505,870,549.42			1,505,870,549.42
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	47,021,787.50			47,021,787.50
2.本期增加金额	53,498,497.43			53,498,497.43
(1) 计提或摊销	53,498,497.43			53,498,497.43
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	100,520,284.93			100,520,284.93
三、减值准备				
1.期初余额	15,000,000.00			15,000,000.00
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	15,000,000.00			15,000,000.00
四、账面价值				

1.期末账面价值	1,390,350,264.49			1,390,350,264.49
2.期初账面价值	791,497,223.60			791,497,223.60

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□ 适用 √ 不适用

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	1,356,780,605.73		28,895,830.15	56,861,047.32		1,442,537,483.20
2.本期增加金额	144,623.87		11,417,349.04	5,412,213.00		16,974,185.91
（1）购置	144,623.87		10,324,227.79	3,139,777.00		13,608,628.66
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加			1,093,121.25	2,272,436.00		3,365,557.25
3.本期减少金额	24,868,482.42		981,718.99	1,927,189.80		27,777,391.21
（1）处置或报废	24,868,482.42		981,718.99	1,927,189.80		27,777,391.21
4.期末余额	1,332,056,747.18		39,331,460.20	60,346,070.52		1,431,734,277.90
二、累计折旧						
1.期初余额	103,505,756.32		16,007,793.95	35,672,299.26		155,185,849.53
2.本期增加金额	65,205,578.80		5,527,322.66	7,792,848.15		78,525,749.61
（1）计提	65,205,578.80		5,430,757.61	7,792,848.15		78,429,184.56
3.本期减少金额	4,545,778.81		897,844.54	1,535,028.87		6,978,652.22
（1）处置或报废	4,545,778.81		897,844.54	1,535,028.87		6,978,652.22

4.期末余额	164,165,556.31		20,637,272.07	41,930,118.54		226,732,946.92
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	1,167,891,190.87		18,694,188.13	18,415,951.98		1,205,001,330.98
2.期初账面价值	1,253,274,849.41		12,888,036.20	21,188,748.06		1,287,351,633.67

（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情况

☐ 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）未办妥产权证书的固定资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

20、在建工程

（1）在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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				472,322,976.25		472,322,976.25

其他				100,000.00		100,000.00
合计				472,422,976.25		472,422,976.25

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	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
四明广场		472,322,976.25	146,477,059.94	618,800,036.19								
其他		100,000.00			100,000.00							
合计		472,422,976.25	146,477,059.94	618,800,036.19	100,000.00		--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□ 适用 √ 不适用

21、工程物资

□ 适用 √ 不适用

22、固定资产清理

□ 适用 √ 不适用

23、生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	30,003,190.49			10,749,366.30	40,752,556.79
2.本期增加金额				238,401.54	238,401.54
(1) 购置				238,401.54	238,401.54
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	30,003,190.49			10,987,767.84	40,990,958.33
二、累计摊销					
1.期初余额	4,700,499.88			3,626,301.87	8,326,801.75
2.本期增加金额	600,063.84			1,867,430.71	2,467,494.55
(1) 计提	600,063.84			1,855,892.25	2,455,956.09
(2) 企业合并增加				11,538.46	11,538.46
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	5,300,563.72			5,493,732.58	10,794,296.30
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	24,702,626.77			5,494,035.26	30,196,662.03
2.期初账面价值	25,302,690.61			7,123,064.43	32,425,755.04

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

说明：

子公司大庆银亿房产位于大庆市南一路南侧面积为 65,414.60 平方米（期末账面价值为 2,470.26 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”反映。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

26、开发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

27、商誉

☐ 适用 ☒ 不适用

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	6,392,849.61	184,080.84	4,350,853.06		2,226,077.39
其他	565,835.04		248,593.32		317,241.72
合计	6,958,684.65	184,080.84	4,599,446.38		2,543,319.11

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	47,708,608.79	11,927,152.21	52,898,505.73	13,262,578.08
可抵扣亏损	70,680,624.04	17,670,156.03	93,788,853.21	23,447,213.31
预收房款预计毛利	325,967,401.84	81,491,850.49	261,562,786.09	65,390,696.54
其他流动负债	296,210,593.01	74,052,648.26	163,534,373.03	40,883,593.26
预估开发成本	253,336,216.56	63,334,054.14	261,586,164.47	65,396,541.12
其他			6,276,942.61	1,569,235.65
合计	993,903,444.24	248,475,861.13	839,647,625.14	209,949,857.96

(2) 未经抵销的递延所得税负债

□ 适用 √ 不适用

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□ 适用 √ 不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	233,316,749.99	328,400,635.35
可抵扣亏损	453,547,981.08	321,627,419.24
合计	686,864,731.07	650,028,054.59

(5) 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	期末金额	期初金额	备注
2014 年		31,666,839.11	
2015 年	48,595,156.47	56,374,730.11	
2016 年	47,878,568.98	71,524,742.75	
2017 年	61,897,225.47	70,173,848.64	
2018 年	78,001,964.50	91,887,258.63	
2019 年	217,175,065.66		
合计	453,547,981.08	321,627,419.24	--

30、其他非流动资产

□ 适用 √ 不适用

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	520,000,000.00	387,300,000.00
抵押借款	60,620,000.00	110,000,000.00

保证借款	282,600,000.00	500,000.00
委托贷款	125,000,000.00	90,000,000.00
合计	988,220,000.00	587,800,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

33、衍生金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

34、应付票据

☐ 适用 ☒ 不适用

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,351,765,956.41	1,201,296,092.34
其他	18,909,335.80	22,785,031.94
合计	1,370,675,292.21	1,224,081,124.28

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波市建设集团股份有限公司	21,402,185.00	工程未结算
南京白下区人民政府	16,058,800.00	工程未结算
浙江欣捷建设有限公司	15,206,868.00	工程未结算
合计	52,667,853.00	--

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	4,812,583,504.00	5,122,611,835.34
预收物业管理费	10,540,369.53	9,440,440.45
预收租金	7,046,691.86	819,696.20
其他	12,677,658.89	14,051,668.29
合计	4,842,848,224.28	5,146,923,640.28

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□ 适用 √ 不适用

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	41,914,065.41	352,168,174.65	335,920,455.58	58,161,784.48
二、离职后福利-设定提存计划	862,211.62	19,770,642.08	19,968,508.49	664,345.21
合计	42,776,277.03	371,938,816.73	355,888,964.07	58,826,129.69

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	40,559,053.47	299,415,740.22	283,762,032.06	56,212,761.63
2、职工福利费	196,987.50	23,697,675.31	23,897,195.51	-2,532.70
3、社会保险费	327,344.75	14,118,264.82	13,404,489.87	1,041,119.70
其中：医疗保险费	308,532.29	11,082,063.96	11,145,092.22	245,504.03

工伤保险费	134.89	1,529,458.76	1,524,459.48	5,134.17
生育保险费	18,677.57	1,506,742.10	734,938.17	790,481.50
4、住房公积金	108,166.46	10,813,156.77	10,890,634.19	30,689.04
5、工会经费和职工教育经费	711,904.31	3,767,115.69	3,738,624.59	740,395.41
其他	10,608.92	356,221.84	227,479.36	139,351.40
合计	41,914,065.41	352,168,174.65	335,920,455.58	58,161,784.48

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	771,527.90	17,738,334.46	17,949,310.97	560,551.39
2、失业保险费	90,683.72	2,032,307.62	2,019,197.52	103,793.82
合计	862,211.62	19,770,642.08	19,968,508.49	664,345.21

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	33,676,995.91	46,656,262.65
企业所得税	331,591,946.05	285,278,685.10
个人所得税	3,226,676.39	1,403,965.75
城市维护建设税	2,477,338.01	3,333,013.52
土地使用税	3,679,085.05	6,462,421.42
水利建设专项资金	3,018,457.37	274,173.66
土地增值税	2,817,918.17	5,666,767.40
教育费附加	1,889,001.57	1,682,375.89
地方教育附加	755,166.49	1,057,932.92
其他	3,605,474.43	5,012,713.05
合计	386,738,059.44	356,828,311.36

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	34,008,605.19	25,844,188.72

短期借款应付利息	11,450,202.28	2,295,563.55
资金拆借款利息	93,040,532.20	62,108,413.86
合计	138,499,339.67	90,248,166.13

重要的已逾期未支付的利息情况：

☐ 适用 ☒ 不适用

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		6,262,815.75
合计		6,262,815.75

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	257,681,658.73	173,454,485.98
拆借款	522,618,955.70	1,030,998,654.99
应付暂收款	941,540,073.80	969,703,282.70
其他	150,535,913.54	165,897,342.08
合计	1,872,376,601.77	2,340,053,765.75

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波恒康食品有限公司	173,791,050.40	往来款
沈阳金安房地产开发有限公司	136,436,518.08	万万城回迁楼项目代垫工程款
宁波市江东区福明街道张隘股份经济合作社	129,315,200.00	往来款
余姚伊顿房产	120,032,681.67	拆借款
银亿集团[注]	100,000,000.00	往来款
大庆市让胡路区喇嘛甸镇红旗动迁安置工程指挥部	43,438,909.00	往来款
合计	703,014,359.15	--

注：2010 年 2 月 5 日，沈阳银亿房产与沈阳市于洪区人民政府、沈阳市于洪区北陵街道办事处、包道村村委会签订《土地拆迁协议》，约定沈阳市于洪区人民政府应于 2010 年 8 月前交付 900 亩土地，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或只部分取得上述 900 亩国有土地使用权证，则银亿集团将在 2011 年 1 月 15 日前提供不超过 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土地使用权证的保证。沈阳银亿房产在取得全部土地使用权之前可自由使用上述资金。银亿集团于 2011 年 1 月 14 日根据沈阳银亿房产实际已取得土地使用权面积占规划面积的比例向沈阳银亿房产支付了承诺款 43,000 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日，沈阳银亿房产已取得上述 900 亩中的 698.77 亩土地使用权，银亿集团本期根据沈阳银亿房产已取得土地使用权的比例收回承诺款 31,800 万元，剩余承诺款余额 11,200 万元，沈阳银亿房产账挂“其他应付款”。

42、划分为持有待售的负债

☐ 适用 ☒ 不适用

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,452,083,820.40	2,522,130,000.00
合计	4,452,083,820.40	2,522,130,000.00

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税[注]	311,621,493.01	178,945,273.03
合计	311,621,493.01	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。

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		300,000,000.00
抵押借款	880,000,000.00	1,313,400,000.00
保证借款	105,000,000.00	105,000,000.00
抵押、保证借款	4,582,500,000.00	4,630,250,000.00
质押、保证借款	610,000,000.00	339,133,820.40

抵押、保证、质押借款	450,000,000.00	180,000,000.00
委托贷款	350,000,000.00	
合计	6,977,500,000.00	6,867,783,820.40

46、应付债券

☐ 适用 ☒ 不适用

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
项目合作款[注]	101,000,000.00	193,200,000.00
房屋保修金	4,087,589.51	3,242,454.42
公共设施维修费	3,240,923.81	3,619,200.20

注：系子公司象山银亿房产收到的浙江巨鹰集团股份有限公司金域华府项目合作款 4,700 万元、宁波石浦半岛置业有限公司金域华府项目合作款 5,400 万元。

48、长期应付职工薪酬

☐ 适用 ☒ 不适用

49、专项应付款

☐ 适用 ☒ 不适用

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	7,872.71	28,821.36	
合计	7,872.71	28,821.36	--

51、递延收益

☐ 适用 ☒ 不适用

52、其他非流动负债

☐ 适用 ☒ 不适用

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		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

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。

54、其他权益工具

□ 适用 √ 不适用

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

56、库存股

□ 适用 √ 不适用

57、其他综合收益

□ 适用 √ 不适用

58、专项储备

□ 适用 √ 不适用

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	197,208,702.00		23,691,534.76	173,517,167.24

合计	197,208,702.00		23,691,534.76	173,517,167.24
----	----------------	--	---------------	----------------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期减少系本公司收购上海诚佳置业 35% 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。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	2,993,373,263.82	2,471,871,754.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	611,755,223.85	635,937,580.98
减：提取法定盈余公积		19,086,494.51
应付普通股股利	103,080,624.00	95,349,577.19
期末未分配利润	3,502,047,863.67	2,993,373,263.82

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,271,598,715.02	4,171,633,659.73	4,560,682,554.75	2,967,958,355.99
其他业务	42,041,422.16	63,812,204.55	44,186,870.74	49,965,269.15
合计	6,313,640,137.18	4,235,445,864.28	4,604,869,425.49	3,017,923,625.14

62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	327,222,853.04	236,661,343.48
城市维护建设税	21,424,642.59	14,564,487.90
教育费附加	9,843,776.65	7,188,740.05
土地增值税	267,850,298.95	25,236,978.39

地方教育附加	6,538,120.83	4,719,291.76
其他	262,118.91	2,096,931.65
合计	633,141,810.97	290,467,773.23

其他说明：

63、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	115,907,318.89	100,388,143.90
工资及工资性支出	29,429,246.17	17,585,709.27
办公费	15,466,592.07	10,617,990.39
评估咨询费	9,839,435.45	11,038,819.56
物料消耗	7,346,524.31	6,984,107.37
折旧和摊销	3,909,450.29	4,687,701.30
交通差旅费	1,733,216.11	1,208,404.67
业务招待费	1,196,012.20	1,266,969.48
物业管理费	4,798,341.54	2,355,113.05
其他	4,813,717.80	1,312,553.58
合计	194,439,854.83	157,445,512.57

64、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	167,095,487.93	125,787,298.82
办公费	47,831,880.69	38,646,525.28
税金	53,186,521.66	31,338,464.35
业务招待费	17,647,020.34	17,142,462.98
折旧和摊销	21,849,713.91	25,986,891.55
评估咨询费	6,110,065.64	15,152,466.01
物料消耗	12,520,202.35	13,295,905.08
交通差旅费	12,064,872.37	16,272,844.75
合作项目分利款	11,579,607.39	46,344,963.94
其他	6,935,454.62	8,334,761.98
合计	356,820,826.90	338,302,584.74

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	104,748,831.21	83,493,312.26
减：利息收入[注]	39,023,139.77	18,367,311.54
财务顾问费等	22,254,953.94	6,825,324.57
合计	87,980,645.38	71,951,325.29

注：其中资金拆借利息收入为 2,601.34 万元。

66、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	766,062.05	-5,971,254.16
二、存货跌价损失	-1,184,442.04	27,081,223.98
合计	-418,379.99	21,109,969.82

67、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		65,988.00
合计		65,988.00

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	12,291,568.14	82,259,094.51
处置长期股权投资产生的投资收益		8,729,098.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		147,384.20
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	26,297,244.12	51,973,634.48
合计	38,588,812.26	143,109,211.72

69、营业外收入

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	834,361.43	2,150,647.49	834,361.43
其中：固定资产处置利得	834,361.43	114,448,724.06	834,361.43
政府补助	27,208,827.15	22,203,635.31	27,208,827.15
违约金收入	785,036.00	1,056,131.00	785,036.00
债权转让收益	45,000,000.00	0	45,000,000.00
其他	2,102,577.60	814,218.57	2,102,577.60
合计	75,930,802.18	138,522,708.94	75,930,802.18

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
招商管理费	10,600,000.00		与收益相关
科技创新基金	7,182,219.20	8,513,417.27	与收益相关
税收返还	4,779,595.37	2,811,619.47	与收益相关
财政综合补助	4,580,000.00	804,000.00	与收益相关
现代服务业发展专项资金		4,800,000.00	与收益相关
网点设施补助款		3,400,000.00	与收益相关
其他	67,012.58	1,874,598.57	
合计	27,208,827.15	22,203,635.31	--

70、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	84,949.65	359,481.55	84,949.65
其中：固定资产处置损失	84,949.65	359,481.55	84,949.65
对外捐赠	3,787,999.00	3,597,000.00	3,787,999.00
水利建设专项资金	3,443,661.42	3,096,288.61	
违约金支出	299,175.12	5,154,447.15	8,819,175.12
补偿支出	4,353,000.00		4,353,000.00
其他	3,505,545.97	1,344,279.08	3,505,545.97

合计	15,474,331.16	13,551,496.39	20,550,669.74
----	---------------	---------------	---------------

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	341,327,758.16	317,960,940.06
递延所得税费用	-38,526,003.17	-22,051,138.84
合计	302,801,754.99	295,909,801.22

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	905,274,798.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	226,318,699.52
调整以前期间所得税的影响	-28,842,822.01
非应税收入的影响	-9,647,203.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	77,798,448.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,858,658.51
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	48,033,290.30
所得税费用	302,801,754.99

72、其他综合收益

□ 适用 √ 不适用

73、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来资金	401,463,177.30	446,183,470.07
收到保证金	172,136,607.49	130,355,634.51
收到政府补助	23,711,431.78	22,203,635.31

收到银行存款利息收入	13,009,784.23	8,022,569.86
收到其他	73,739,866.33	142,701,965.75
合计	684,060,867.13	749,467,275.50

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来资金	601,207,746.67	425,862,565.64
支付销售费用	161,101,158.37	126,036,517.41
支付管理费用	118,891,796.97	164,034,358.59
支付保证金	101,258,566.79	149,546,481.12
支付其他	50,189,262.64	56,350,214.30
合计	1,032,648,531.44	921,830,137.06

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回企业间借款	1,274,376,399.10	212,560,000.00
合计	1,274,376,399.10	212,560,000.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付企业间借款	2,013,599,858.57	245,200,000.00
支付合作项目款		5,400,000.00
合计	2,013,599,858.57	250,600,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到企业间借款	1,412,855,246.55	5,557,310,000.00
收回质押定期存单	400,000,000.00	33,850,000.00
合计	1,812,855,246.55	5,591,160,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还企业间借款	1,692,336,961.40	5,554,084,905.28
定期存单质押	541,500,000.00	700,000,000.00
归还项目合作款	54,660,000.00	100,000,000.00
支付其他	17,535,680.00	1,781,944.44
合计	2,306,032,641.40	6,355,866,849.72

74、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	602,473,043.10	679,905,245.75
加：资产减值准备	-418,379.99	21,109,969.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	131,927,681.99	93,220,332.56
无形资产摊销	2,455,956.09	2,237,825.95
长期待摊费用摊销	4,599,446.38	7,277,397.10
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）	-749,411.78	-114,089,242.51
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-65,988.00
财务费用（收益以“-”号填列）	97,974,229.19	74,930,515.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,588,812.26	-143,109,211.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-38,526,003.17	-22,051,138.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,361,011,422.00	-1,888,880,094.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	64,566,264.80	8,922,251.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,336,940.94	1,249,821,779.01
经营活动产生的现金流量净额	-539,634,348.59	-30,770,359.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--

3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,303,655,779.04	2,335,998,847.07
减：现金的期初余额	2,335,998,847.07	861,751,530.67
现金及现金等价物净增加额	-1,032,343,068.03	1,474,247,316.40

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	89,473,231.65
其中：	--
宁波富田置业	21,000,000.00
宁波恒瑞置业	7,000,000.00
余姚银亿百货	2,000,000.00
南京润昇咨询	500,000.00
济州悦海堂	58,973,231.65
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	12,046,312.17
其中：	--
宁波富田置业	668,140.50
宁波恒瑞置业	697,238.53
余姚银亿百货	5,344,305.76
南京润昇咨询	296,141.49
济州悦海堂	5,040,485.89
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	77,426,919.48

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□ 适用 √ 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,303,655,779.04	2,335,998,847.07
其中：库存现金	1,523,789.32	1,900,766.19
可随时用于支付的银行存款	1,302,131,989.72	2,334,098,080.88

三、期末现金及现金等价物余额	1,303,655,779.04	2,335,998,847.07
----------------	------------------	------------------

其他说明：期末银行存款中已质押定期存款 841,711,600.00 元、期末其他货币资金中按揭保证金 30,114,587.54 元、保函保证金 22,707,343.17 元，不能随时用于支付，不属于现金及现金等价物。

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐ 适用 ☒ 不适用

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	894,533,530.71	质押存单、保函保证金、按揭保证金
存货	10,620,559,029.87	抵押
固定资产	1,383,819,206.48	抵押
无形资产	775,574,737.01	抵押
合计	13,674,486,504.07	--

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	6,034,627.64
其中：美元	162,468.01	6.119	994,141.75
韩元	890,860,002.00	0.0057	5,040,485.89
预付款项			269,886.60
其中：韩元	47,700,000.00	0.0057	269,886.60
其他应收款			1,147,519.15
其中：韩元	202,813,564.94	0.0057	1,147,519.15
其他应付款			2,649,806.03
其中：韩元	468,329,096.00	0.0057	2,649,806.03
长期应付款			46,263,589.22
其中：韩元	8,176,668,296.00	0.0057	46,263,589.22

(2) 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

公司名称	主要经营地	记账本位币	选择依据
济州悦海堂	韩国济州岛	韩元	所在地法定货币

78、套期

☐ 适用 ☒ 不适用

79、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
宁波富田置业	2014 年 06 月 30 日	21,000,000.00	70.00%	支付现金	2014 年 06 月 30 日	[注 1]		-873,856.61
宁波恒瑞置业	2014 年 07 月 01 日	7,000,000.00	70.00%	支付现金	2014 年 07 月 01 日	[注 2]		-1,495,360.99
余姚银亿百货	2013 年 09 月 27 日	4,000,000.00	40.00%	支付现金	2014 年 05 月 31 日	[注 3]	10,862,288.56	-4,995,057.16
	2014 年 05 月 31 日	2,000,000.00	20.00%	支付现金				
南京润昇咨询	2014 年 09 月 30 日	500,000.00	100.00%	支付现金		[注 4]	22,823,939.30	13,837,295.91
济州悦海堂	2014 年 12 月 31 日	58,973,231.65	50.00%	支付现金	2014 年 12 月 31 日	[注 5]		

注1: 根据子公司宁波银亿房产与宁波富田集团有限公司于2014年4月30日签订的《股权转让协议书》, 宁波银亿房产受让宁波富田集团有限公司持有的宁波富田置业70%的股权。宁波银亿房产已于2014年6月30日支付全部股权转让款, 将2014年6月30日确定为购买日。

注2: 根据子公司宁波银亿房产与宁波新恒投资发展有限公司于2014年8月12日签订的《股权转让协议书》, 宁波银亿房产受让宁波新恒投资发展有限公司持有的宁波恒瑞置业70%的股权。宁波银亿房产已于2014年8月12日支付全部股权转让款, 将2014年7月31日确定为购买日。

注3: 2013年9月, 子公司宁波银隆咨询与浙江华联商厦有限公司共同出资设立宁波亿彩百货有限公司(2014年6月25日公司名称变更为余姚银亿百货), 于2013年9月27日办妥工商设立登记手续, 该公司注册资本1,000万元, 子公司宁波银隆咨询出资400万元, 占其注册资本的40%。

根据子公司宁波银隆咨询与浙江华联商厦有限公司于2014年5月25日签订的《股权转让协议书》, 公司受让浙江华联商厦有限公司持有的余姚银亿百货20%的股权。公司已于2014年5月26日支付全部股权转让款, 将2014年5月31日确定为购买日。

注4：根据子公司南京银亿建设与南京同元房地产开发有限公司、宁波中元房地产开发有限公司于2014年10月10日签订的《股权转让协议书》，南京银亿建设分别受让南京同元房地产开发有限公司、宁波中元房地产开发有限公司持有的南京润昇咨询75%和25%的股权。南京银亿建设已于2014年10月10日支付全部股权转让款，将2014年9月30日确定为购买日。

注5：根据子公司香港银亿投资与徐旭昶、朴成日、郑莲花于2014年9月4日签订的《股权转让协议》，公司分别受让徐旭昶、朴成日、郑莲花持有的济州悦海堂23%、21.6%和5.4%的股权。香港银亿投资已于2014年12月支付股权转让款，将2014年12月31日确定为购买日。

（2）合并成本及商誉

项目	宁波富田置业	宁波恒瑞置业	余姚银亿百货	南京润昇咨询	济州悦海堂
合并成本					
现金	21,000,000.00	7,000,000.00	6,000,000.00	500,000.00	58,973,231.65
合并成本合计	21,000,000.00	7,000,000.00	6,000,000.00	500,000.00	58,973,231.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	21,000,000.00	7,000,000.00	5,348,114.99	422,986.45	58,973,231.65
商誉[注]			651,885.01	77,013.55	

注：确认为购买日的营业外支出。

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

大额商誉形成的主要原因：

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	宁波富田置业		宁波恒瑞置业		余姚银亿百货		南京润昇咨询		济州悦海堂	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	558,917,478.50	555,497,048.97	9,014,249.69	9,014,249.69	166,859,858.55	52,733,854.03	440,882.49	440,882.49	91,330,012.49	89,887,311.02
货币资金	668,140.50	668,140.50	5,344,305.76	5,344,305.76	5,040,485.89	5,040,485.89	296,141.49	296,141.49	697,238.53	697,238.53
应收款项	3,303,354.10	3,303,354.10	3,401,500.00	3,401,500.00	1,464,107.66	1,464,107.66	137,820.30	137,820.30	1,422,579.10	1,422,579.10
存货	554,944,999.62	551,524,570.09	268,443.93	268,443.93	160,152,772.87	46,026,768.35	6,920.70	6,920.70	89,210,194.86	87,767,493.39
固定资产	984.28	984.28	100,724.70	100,724.70	202,492.13	202,492.13	17,896.04	17,896.04		
负债	528,917,478.50	528,917,478.50	100,596.70	100,596.70	48,913,395.25	48,913,395.25			81,330,012.49	81,330,012.49
应付款项	528,863,229.00	528,863,229.00	128.00	128.00	48,913,395.25	48,913,395.25	17,896.04	17,896.04	81,310,528.66	81,310,528.66
应交税费	54,249.50	54,249.50	8,913,524.99	8,913,524.99			422,986.45	422,986.45	19,483.83	19,483.83
净资产	30,000,000.00	26,579,570.47	3,565,410.00	3,565,410.00	117,946,463.30	3,820,458.78			10,000,000.00	8,557,298.53
减：少数股东权益	9,000,000.00	7,973,871.14	5,348,114.99	5,348,114.99	58,973,231.65	1,910,229.39	422,986.45	422,986.45	3,000,000.00	2,567,189.56
取得的净资产	21,000,000.00	18,605,699.33			58,973,231.65	1,910,229.39			7,000,000.00	5,990,108.97

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

☐ 适用 ☒ 不适用

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☒ 是 ☐ 否

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
余姚银亿百货	3,565,410.00	4,000,000.00	434,590.00	以购买日的交易价格确定	

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(6) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

2、同一控制下企业合并

☐ 适用 ☒ 不适用

3、反向购买

☐ 适用 ☒ 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例（%）
香港银亿投资	新设	2014-8-5	1,000,000.00	100.00

深圳银亿投资	新设	2014-9-26	50,000,000.00	100.00
新疆银亿房产	新设	2014-12-22	20,000,000.00	100.00
南昌九龙湖	新设	2014-7-1	20,000,000.00	100.00
宁波银胜销代	新设	2014-8-1	5,000,000.00	100.00
上海银月置业	新设	2014-3-4	51,000,000.00	51.00
宁波莲彩科技[注]	新设	2014-9-4		70.00

注：宁波莲彩科技注册资本 5,000 万元，根据公司章程，银亿房地产股份有限公司认缴注册资本的 70%，认缴金额为 3,500 万，截至 2014 年 12 月 31 日各股东尚未出资。

6、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
西部创新投资	兰州	兰州	制造业	100.00%		设立
上海银月置业	上海	上海	房地产业	51.00%		设立
宁波莲彩科技[注]	宁波	宁波	信息技术服务业	70.00%		设立
玉环银亿房产	玉环	玉环	房地产业		65.00%	设立
大庆银亿房产	大庆	大庆	房地产业		100.00%	设立
南京中兆置业	南京	南京	房地产业		100.00%	设立
宁波银隆咨询	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
镇海银亿房产	宁波	宁波	房地产业		100.00%	设立
象山银亿房产	象山	象山	房地产业		100.00%	设立
银亿世纪投资	宁波	宁波	房地产业		100.00%	设立
宁波银策销代	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
舟山银亿房产	舟山	舟山	房地产业		100.00%	设立
江北银亿房产	宁波	宁波	房地产业		100.00%	设立
大庆银亿物业	大庆	大庆	服务业		100.00%	设立
沈阳银亿物业	沈阳	沈阳	服务业		100.00%	设立
南京银亿物业	南京	南京	服务业		100.00%	设立

宁波银尚广告	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
舟山银亿新城	舟山	舟山	房地产业		100.00%	设立
上海银亿同进	上海	上海	房地产业		100.00%	设立
宁波银亿筑城	宁波	宁波	房地产业		100.00%	设立
余姚银亿房产	余姚	余姚	房地产业		100.00%	设立
银洲星国际	新疆	新疆	房地产业		51.00%	设立
海尚大酒店	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
上海银亿物业	上海	上海	服务业		100.00%	设立
余姚商业管理	余姚	余姚	服务业		100.00%	设立
通达商业管理	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
海尚酒店投资	宁波	宁波	投资		100.00%	设立
南京银亿建设	南京	南京	房地产业		100.00%	设立
银亿永茂房产	宁波	宁波	房地产业		80.00%	设立
呼伦贝尔房产	内蒙古	内蒙古	房地产业		100.00%	设立
南昌银亿物业	南昌	南昌	服务业		100.00%	设立
宁波江东银亿	宁波	宁波	房地产业		100.00%	设立
宁波银乾销代	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
大庆同景咨询	大庆	大庆	服务业		100.00%	设立
宁波新城置业	宁波	宁波	房地产业		65.00%	设立
香港银亿投资	香港	香港	投资		100.00%	设立
深圳银亿投资	深圳	深圳	投资		100.00%	设立
新疆银亿房产	新疆	新疆	房地产业		100.00%	设立
南昌九龙湖	南昌	南昌	房地产业		100.00%	设立
宁波银胜销代	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
上海银乾经纪	上海	上海	服务业		100.00%	设立
新港湾投资[注]	海口	海口	房地产业		80.00%	设立
宁波银亿物业	宁波	宁波	服务业		100.00%	同一控制下企业合并
南昌银亿房产	南昌	南昌	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并
宁波银亿置业	宁波	宁波	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并
宁波银亿建设	宁波	宁波	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并
沈阳银亿房产	沈阳	沈阳	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并
宁波矮柳置业	宁波	宁波	房地产业		72.00%	同一控制下企业合并
鲁家峙投资	舟山	舟山	投资		67.00%	同一控制下企业合并
宁波银亿房产	宁波	宁波	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并

宁波荣耀置业	宁波	宁波	房地产业		100.00%	非同一控制下企业合并
北京同景投资	北京	北京	投资		100.00%	非同一控制下企业合并
上海庆安置业	上海	上海	房地产业		100.00%	非同一控制下企业合并
上海诚佳房产	上海	上海	房地产业		100.00%	非同一控制下企业合并
慈溪恒康投资	慈溪	慈溪	房地产业		100.00%	非同一控制下企业合并
宁波富田置业	宁波	宁波	房地产业		70.00%	非同一控制下企业合并
宁波恒瑞置业	宁波	宁波	房地产业		70.00%	非同一控制下企业合并
余姚银亿百货	余姚	余姚	批发零售业		60.00%	非同一控制下企业合并
南京润昇咨询	南京	南京	服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
济州悦海堂	韩国	韩国	房地产业		50.00%	非同一控制下企业合并

注：取得营业执照，实际尚未出资。

其他说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位，以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

1) 子公司香港银亿投资持有的济州悦海堂 50%的股权。根据股权转让协议，济州悦海堂由香港银亿投资负责项目开发及经营管理，公司对济州悦海堂的财务和经营政策能够实施管理和控制。

2) 根据南昌县东新乡人民政府东政函[2008]01 号，子公司南昌银亿房产整体收购南昌市第六中学后将学校移交政府，政府同意免除南昌银亿房产在南昌县东新乡 950 亩房地产开发地块的办学义务。截至 2014 年 12 月 31 日，尚未办理移交手续。南昌银亿房产不参与对南昌市第六中学的经营管理，对其并非实质控制，也不具有共同控制与重大影响。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海银月置业	49.00%	-484,710.35		48,515,289.65
宁波莲彩科技	30.00%	-79,960.48		-79,960.48
象山银亿房产	26.14%	7,511,590.90		48,077,849.20
宁波矮柳置业	28.00%	-1,669,255.88	42,899,569.75	8,472,964.11
玉环银亿房产	35.00%	-484,618.30		-8,066,797.06
鲁家峙投资	33.00%	-6,310,163.38		-17,948,494.38
银洲星国际	49.00%	944,833.59		42,207,152.99
银亿永茂房产	20.00%	-1,805,075.73		37,534,858.47
银亿新城置业	35.00%	-1,068,734.06		26,877,859.55
宁波富田置业	30.00%	-262,156.98		8,737,843.02
宁波恒瑞置业	30.00%	-448,608.30		2,551,391.70
余姚银亿百货	40.00%	-1,998,022.87		1,567,387.13

济州悦海堂	50.00%			58,973,231.65
上海诚佳置业[注]	0.00%	-3,127,298.91		

注：本期，公司收购上海诚佳置业 35%的少数股权，收购后公司持有上海诚佳置业 100%的股权，期末少数股东持股比例为零。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海银月置业	1,529,088,872.40	2,052,587.44	1,531,141,459.84	572,130,664.64	860,000,000.00	1,432,130,664.64						
宁波莲彩科技	4,794,305.08	39,160.00	4,833,465.08	5,100,000.00		5,100,000.00						
象山银亿房产	1,480,061,623.26	8,988,655.47	1,489,050,278.73	1,069,654,456.55	101,000,000.00	1,170,654,456.55	1,697,694,419.48	36,516,478.06	1,734,210,897.54	635,793,955.28	643,200,000.00	1,278,993,955.28
宁波矮柳置业	21,906,529.76	352,109,924.15	374,016,453.91	189,219,923.96		189,219,923.96	312,471,080	353,905,403.30	354,217,874.38	164,782,911.01		164,782,911.01
玉环银亿房产	9,426,629.83	9,630.71	9,436,260.54	32,484,252.14		32,484,252.14	9,476,477.51	9,944.27	9,486,421.78	31,149,789.66		31,149,789.66
鲁家峙投资	216,607,019.06	49,618,195.69	266,225,214.75	320,614,591.66		320,614,591.66	637,764,405.38	119,624,715.03	757,389,120.41	792,656,790.12		792,656,790.12
银洲星国际	86,570,363.46	327,115.40	86,897,478.86	760,431.94		760,431.94	83,952,917.33	590,736.32	84,543,653.65	334,838.55		334,838.55
银亿永茂房产	939,735,178.62	3,654,416.35	943,389,594.97	380,715,302.61	375,000,000.00	755,715,302.61	738,014,897.31	1,414,888.29	739,429,785.60	252,730,114.60	290,000,000.00	542,730,114.60
银亿新城置业	866,212,082.77	959,374.14	867,171,456.91	790,377,572.49		790,377,572.49	232,390,541.16		232,390,541.16	152,543,130.84		152,543,130.84
宁波福田置业	741,346,839.50	674,794.48	742,021,633.98	712,895,490.59		712,895,490.59	536,470,419.40	984.28	536,471,403.68	505,701,415.14		505,701,415.14
余姚银亿百货	8,766,380.68	4,166,980.29	12,933,360.97	9,014,893.14		9,014,893.14	9,367,049.76	289,050.00	9,656,099.76	33,453.49		33,453.49
宁波恒瑞置业	457,491,610.12	874,716.58	458,366,326.70	145,861,687.69	178,000,000.00	323,861,687.69	101,304,528.15		101,304,528.15			90,813,833.43
济州悦海堂	166,657,366.42	202,492.13	166,859,858.55	2,649,806.03	46,263,589.22	48,913,395.25						

单位：元

子公司名称	本期发生额	上期发生额
-------	-------	-------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海银月置业		-989,204.80	-989,204.80	-1,412,571.14 3.10				
宁波莲彩科技		-266,534.92	-266,534.92	169,962.16				
象山银亿房产	245,661,348.00	28,741,279.57	28,741,279.57	41,787,822.50	891,828,406.00	72,949,442.65	72,949,442.65	111,121,859.07
宁波矮柳置业		148,574,315.67	148,574,315.67	-47,168,430.18	131,509,550.00	15,041,211.15	15,041,211.15	255,175,788.24
玉环银亿房产	286,275.00	-1,384,623.72	-1,384,623.72	38,574.45	2,583,225.00	-595,273.41	-595,273.41	391,931,342.15
鲁家峙投资		-19,121,707.20	-19,121,707.20	63,443,835.94	4,719,785.04	-14,437,742.83	-14,437,742.83	-61,462,815.43
银洲星国际		1,928,231.82	1,928,231.82	-59,803.87		3,139,429.56	3,139,429.56	-3,061,912.87
银亿永茂房产		-9,025,378.64	-9,025,378.64	255,883,853.08		-3,293,740.04	-3,293,740.04	-143,818,092.32
银亿新城置业		-3,053,525.90	-3,053,525.90	-492,652,719.60		-152,589.68	-152,589.68	-74,509,493.06
宁波富田置业		-873,856.61	-873,856.61	-111,389,584.14		-2,650,440.99	-2,650,440.99	-3,323.04
余姚银亿百货	10,862,288.56	-4,995,057.16	-4,995,057.16	-109,033.76		-377,353.73	-377,353.73	33,453.49
宁波恒瑞置业		-1,495,360.99	-1,495,360.99	-148,428,655.36		-952,006.75	-952,006.75	635,372.33
济州悦海堂								

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐ 适用 ☒ 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐ 适用 ☒ 不适用

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
银亿永盛房产	宁波	宁波	房地产业	30.00%		权益法核算
余姚伊顿房产	余姚	余姚	房地产业		40.00%	权益法核算
绍兴盛创投资	绍兴	绍兴	投资		66.59%	权益法核算

1)在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

根据子公司宁波荣耀置业与宁波正邦装饰工程有限公司签订的《绍兴盛创投资合伙企业(有限合伙)财产份额转让协议》，宁波正邦装饰工程有限公司将其持有绍兴盛创投资合伙企业(有限合伙)的财产份额(所对应的合伙企业认缴出资额为 40,000 万元，实缴出资额 40,000 万元)以 40,000 元转让给公司。公司于 2014 年 12 月 26 日向宁波正邦装饰工程有限公司支付财产转让款 40,000 万元，占出资总额的 66.59%。

根据绍兴盛创投资合伙企业的合伙协议，合伙企业由 1 名普通合伙人和 3 名有限合伙人共同设立，子公司宁波荣耀置业为有限合伙人，对绍兴盛创投资的财务和经营政策构成重大影响。

2)持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

公司持有宁波中元房地产开发有限公司 20.00%股权，但公司未在对方单位的董事会中派有代表，且不参与宁波中元房地产开发有限公司财务和经营决策制定，故不存重大影响。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数		
	银亿永盛房产	余姚伊顿房产	绍兴盛创投资
流动资产	243,679,571.26	638,296,879.43	57,032,187.00
非流动资产	562,312.30	12,023,352.42	543,000,000.00
资产合计	244,241,883.56	650,320,231.85	600,032,187.00
流动负债	231,518,314.29	426,965,524.47	
非流动负债		95,708.17	
负债合计	231,518,314.29	427,061,232.64	
所有者权益	12,723,569.27	223,258,999.21	600,032,187.00
按持股比例计算的净资产份额	3,817,070.77	89,303,599.67	399,575,265.62
调整事项			

商誉			424,734.38
对联营企业权益投资的账面价值	3,817,070.77	89,303,599.67	400,000,000.00
营业收入	79,913,774.10	93,039,515.00	
净利润	13,168,798.44	21,238,085.73	-637,813.00
综合收益总额	13,168,798.44	21,238,085.73	-637,813.00
本期收到的来自联营企业的股利	21,000,000.00		

(续上表)

项目	期初数/上年同期数		
	银亿永盛房产	余姚伊顿房产	绍兴盛创投资
流动资产	881,513,732.98	620,851,295.42	
非流动资产	1,503,649.35	435,093.86	
资产合计	883,017,382.33	621,286,389.28	
流动负债	223,462,611.50	376,870,871.97	
非流动负债	200,000,000.00	42,008,839.61	
负债合计	423,462,611.50	418,879,711.58	
所有者权益	459,554,770.83	202,406,677.70	
按持股比例计算的净资产份额	137,866,431.24	80,962,671.07	
调整事项			
对联营企业权益投资的账面价值	137,866,431.24	80,962,671.07	
营业收入	1,139,702,149.00	211,651,608.00	
净利润	206,318,318.13	50,908,997.67	
综合收益总额	206,318,318.13	50,908,997.67	
本期收到的来自联营企业的股利	45,000,000.00	56,000,000.00	

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□ 适用 √ 不适用

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□ 适用 √ 不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□ 适用 √ 不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

□ 适用 √ 不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□ 适用 √ 不适用

4、重要的共同经营

□ 适用 √ 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

□ 适用 √ 不适用

6、其他

□ 适用 √ 不适用

十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1、银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2、应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司具有特定信用风险集中，本公司应收账款的 49.41%(2013 年 12 月 31 日：33.73%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期末减值	已逾期末减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	

应收票据	560,000.00				560,000.00
应收利息	49,553,864.40				49,553,864.40
应收股利	37,292,244.12				37,292,244.12
长期应收款	121,488,300.16				121,488,300.16
小 计	208,894,408.68				208,894,408.68

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据	16,400,000.00				16,400,000.00
应收利息	23,763,341.71				23,763,341.71
应收股利	44,000,000.00				44,000,000.00
长期应收款	191,488,300.16				191,488,300.16
小 计	205,651,641.87				205,651,641.87

(2) 单项计提减值的应收款项和按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	12,417,803,820.40	13,997,882,842.82	5,456,753,366.99	7,606,654,316.38	934,475,159.45
应付账款	1,370,675,292.21	1,370,675,292.21	1,370,675,292.21		
应付利息	138,499,339.67	138,499,339.67	138,499,339.67		
其他应付款	1,872,376,601.77	1,872,376,601.77	1,872,376,601.77		
长期应付款	108,328,513.32	108,328,513.32		108,328,513.32	
小 计	15,907,683,567.37	17,487,762,589.79	8,838,304,600.64	7,714,982,829.70	934,475,159.45

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上

银行借款	9,977,713,820.40	11,468,772,854.69	3,249,594,340.72	4,328,927,511.55	3,890,251,002.42
应付账款	1,224,081,124.28	1,224,081,124.28	1,224,081,124.28		
应付利息	90,248,166.13	90,248,166.13	90,248,166.13		
应付股利	6,262,815.75	6,262,815.75	6,262,815.75		
其他应付款	2,340,053,765.75	2,340,053,765.75	2,340,053,765.75		
长期应付款	200,061,654.62	200,061,654.62		200,061,654.62	
小 计	13,838,421,346.93	15,329,480,381.22	6,910,240,212.63	4,528,989,166.17	3,890,251,002.42

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 547,855 万元(2013 年 12 月 31 日：人民币 261,995.00 万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币 2,054.46 万元(2013 年 12 月 31 日：减少/增加人民币 982.48 万元)，净利润减少/增加人民币 2,054.46 万元 (2013 年：减少/增加人民币 982.48 万元)。

2、外汇风险

十一、公允价值的披露

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
宁波银亿控股	宁波	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%

本企业最终控制方是熊续强。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本节“九、在其他主体中的权益”之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本节“九、在其他主体中的权益”之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
银亿集团	同受最终控制方控制
欧阳黎明	最终控制方配偶
宁波中元房地产开发有限公司	被投资单位

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）关联租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司作为被担保方

单位：元

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 1.1]	100,000,000.00	2013 年 11 月 01 日	2015 年 08 月 19 日	否
银亿集团 [注 1.1]	100,000,000.00	2013 年 11 月 01 日	2015 年 09 月 19 日	否
银亿集团 [注 1.1]	100,000,000.00	2013 年 11 月 01 日	2015 年 10 月 19 日	否
银亿集团 [注 1.1]	199,900,000.00	2013 年 11 月 01 日	2015 年 11 月 19 日	否
银亿集团/熊续强[注 1.2]	300,000,000.00	2014 年 08 月 27 日	2016 年 08 月 26 日	否

宁波银亿控股/熊续强 [注 1.3]	610,000,000.00	2014 年 03 月 25 日	2016 年 03 月 24 日	否
银亿集团 [注 1.4]	220,000,000.00	2014 年 11 月 29 日	2016 年 11 月 28 日	否
银亿集团/熊续强[注 2.1]	100,000,000.00	2014 年 04 月 30 日	2017 年 05 月 28 日	否
银亿集团/熊续强[注 2.1]	300,000,000.00	2014 年 05 月 06 日	2017 年 04 月 28 日	否
银亿集团/熊续强[注 2.1]	50,000,000.00	2014 年 06 月 11 日	2017 年 04 月 28 日	否
银亿集团/熊续强[注 2.1]	50,000,000.00	2014 年 06 月 26 日	2017 年 04 月 28 日	否
银亿集团/熊续强[注 2.1]	100,000,000.00	2014 年 09 月 28 日	2017 年 04 月 28 日	否
银亿集团[注 2.2]	500,000,000.00	2014 年 01 月 06 日	2016 年 09 月 11 日	否
银亿集团[注 2.2]	100,000,000.00	2014 年 03 月 21 日	2016 年 09 月 11 日	否
银亿集团[注 2.2]	280,000,000.00	2014 年 05 月 29 日	2016 年 09 月 11 日	否
熊续强[注 2.3]	350,000,000.00	2014 年 08 月 08 日	2015 年 07 月 25 日	否
熊续强[注 2.4]	42,000,000.00	2014 年 11 月 20 日	2015 年 11 月 19 日	否
熊续强[注 2.4]	38,000,000.00	2014 年 12 月 03 日	2015 年 12 月 02 日	否
银亿集团[注 3]	68,000,000.00	2014 年 01 月 07 日	2016 年 06 月 12 日	否
银亿集团[注 3]	259,000,000.00	2013 年 07 月 05 日	2016 年 06 月 12 日	否
宁波银亿控股/熊续强 [注 4]	21,000,000.00	2013 年 07 月 02 日	2015 年 06 月 27 日	否
宁波银亿控股/熊续强 [注 4]	27,000,000.00	2013 年 07 月 02 日	2015 年 12 月 27 日	否
宁波银亿控股/熊续强 [注 4]	27,000,000.00	2013 年 07 月 02 日	2016 年 06 月 27 日	否
宁波银亿控股/熊续强 [注 4]	30,000,000.00	2013 年 07 月 02 日	2016 年 12 月 27 日	否
宁波银亿控股/熊续强 [注 4]	284,000,000.00	2013 年 07 月 02 日	2017 年 06 月 27 日	否
宁波银亿控股/熊续强 [注 4]	50,000,000.00	2013 年 08 月 06 日	2017 年 06 月 27 日	否
宁波银亿控股/熊续强 [注 4]	50,000,000.00	2013 年 08 月 15 日	2017 年 06 月 27 日	否
熊续强/欧阳黎明[注 5]	450,000,000.00	2013 年 06 月 06 日	2015 年 06 月 06 日	否
熊续强[注 6.1]	26,000,000.00	2014 年 11 月 20 日	2015 年 11 月 19 日	否

宁波银亿控股[注 6.2]	100,000,000.00	2013 年 06 月 27 日	2016 年 06 月 24 日	否
宁波银亿控股[注 6.2]	50,000,000.00	2013 年 06 月 30 日	2016 年 03 月 25 日	否
宁波银亿控股[注 6.2]	100,000,000.00	2013 年 09 月 22 日	2016 年 06 月 24 日	否
宁波银亿控股[注 6.2]	50,000,000.00	2013 年 09 月 16 日	2015 年 11 月 25 日	否
宁波银亿控股[注 6.2]	50,000,000.00	2013 年 09 月 27 日	2015 年 11 月 25 日	否
宁波银亿控股[注 6.2]	50,000,000.00	2013 年 09 月 29 日	2015 年 06 月 25 日	否
银亿集团[注 7]	50,000,000.00	2013 年 04 月 01 日	2015 年 01 月 23 日	否
银亿集团[注 7]	30,000,000.00	2013 年 04 月 22 日	2015 年 01 月 23 日	否
银亿集团/熊续强 [注 8]	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 8]	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 8]	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 8]	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 8]	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 8]	50,950,000.00	2011 年 06 月 28 日	2015 年 02 月 01 日	否
银亿集团/熊续强 [注 8]	50,000,000.00	2011 年 04 月 25 日	2015 年 03 月 01 日	否
熊续强[注 9]	150,000,000.00	2013 年 12 月 18 日	2015 年 12 月 31 日	否
熊续强[注 9]	189,133,820.40	2013 年 12 月 18 日	2015 年 12 月 31 日	否
银亿集团/熊续强 [注 10]	39,400,000.00	2014 年 11 月 20 日	2015 年 11 月 20 日	否
银亿集团/熊续强 [注 10]	27,400,000.00	2014 年 12 月 24 日	2015 年 12 月 24 日	否
银亿集团/熊续强 [注 10]	5,800,000.00	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	否
银亿集团 [注 11]	150,000,000.00	2013 年 09 月 09 日	2016 年 09 月 08 日	否
银亿集团 [注 11]	15,000,000.00	2013 年 09 月 27 日	2016 年 09 月 08 日	否
银亿集团	25,000,000.00	2013 年 10 月 25 日	2016 年 09 月 08 日	否
银亿集团	30,000,000.00	2013 年 11 月 16 日	2016 年 09 月 08 日	否
银亿集团	50,000,000.00	2013 年 11 月 29 日	2016 年 09 月 08 日	否
银亿集团[注 12]	50,000,000.00	2014 年 01 月 09 日	2016 年 11 月 30 日	否
银亿集团[注 12]	10,000,000.00	2014 年 01 月 09 日	2016 年 06 月 30 日	否
银亿集团[注 12]	40,000,000.00	2014 年 01 月 10 日	2016 年 06 月 30 日	否
银亿集团[注 12]	50,000,000.00	2014 年 02 月 26 日	2016 年 06 月 30 日	否
银亿集团[注 12]	50,000,000.00	2014 年 02 月 26 日	2015 年 12 月 31 日	否
银亿集团[注 12]	35,000,000.00	2014 年 05 月 08 日	2015 年 12 月 31 日	否
银亿集团[注 12]	15,000,000.00	2014 年 06 月 09 日	2015 年 06 月 30 日	否

注1.1：该笔借款同时由宁波荣耀置业以投资性房地产（房屋）提供抵押担保，由宁波银亿物业以固定资产（房屋）提供抵押担保。

注1.2：该笔借款同时由舟山银亿房产以土地使用权提供抵押担保。

注1.3：该笔借款同时由本公司持有上海银月置业51%的股权提供质押担保。

注1.4：该笔借款同时由宁波银亿置业以开发产品提供抵押担保。

注2.1：该笔借款同时由宁波银亿房产以土地使用权提供抵押担保。

注2.2：该笔借款同时由宁波银亿房产以土地使用权提供抵押担保。

注2.3：该笔借款同时由宁波富田置业以土地使用权提供抵押担保，宁波银亿房产以其持有宁波富田置业70%股权提供质押担保。

注2.4：该笔借款同时由呼伦贝尔房产土地使用权提供抵押担保。

注3：该笔借款同时由沈阳银亿房产以格兰郡项目开发成本提供抵押担保。

注4：该笔借款同时由宁波荣耀置业以固定资产（房屋）提供抵押担保。

注5：该笔借款同时由镇海银亿房产以投资性房地产（房屋）提供抵押担保。

注6.1：该笔借款同时由呼伦贝尔房产以土地使用权提供抵押担保。

注6.2：该笔借款同时由宁波银亿筑城以银亿上郡项目开发成本提供抵押担保。

注7：该笔借款同时由南昌银亿房产以土地使用权提供抵押担保。

注8：该笔借款同时由上海庆安置业以土地使用权上的开发成本为该借款提供抵押担保。

注9：该笔借款同时由宁波银亿房产持有上海庆安置业100%的股权提供质押担保。

注10：该笔借款同时由呼伦贝尔房产以土地使用权提供抵押担保。

注11：该笔借款同时由银亿永茂房产以土地使用权提供抵押担保。

注12：该笔借款同时由慈溪恒康投资以土地使用权提供抵押担保。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
余姚伊顿房产	120,032,700.00	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	本期共计付借款利息 459.04 万元
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	13,600,500.00	12,056,300.00

(8) 其他关联交易

□ 适用 √ 不适用

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波银亿进出口有限公司	3,396.00	169.80	7,398.00	369.90
应收账款	浙江巨雄进出口有限公司	6,548.60	327.43	15,667.20	783.36
应收账款	广西银亿科技矿冶有限公司			54,145.00	2,707.25
应收账款	银亿宏峰矿业有限公司			11,179.00	558.95
应收账款	宁波银亿矿业有限公司			5,036.90	251.85
小 计		9,944.60	497.23	93,426.10	4,671.31
应收股利	宁波中元房地产开发有限公司	16,292,244.12		44,000,000.00	
应收股利	宁波银亿永盛	21,000,000.00			
小 计		37,292,244.12		44,000,000.00	
其他应收款	宁波银亿永盛	117,000,000.00		5,850,000.00	
小 计		117,000,000.00		5,850,000.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付利息	余姚伊顿房产		7,298,666.67
小 计			7,298,666.67
其他应付款	银亿集团	112,000,000.00	443,485,573.32
其他应付款	余姚伊顿房产	131,921,748.34	120,032,681.67
小 计		243,921,748.34	563,518,254.99

7、关联方承诺

□ 适用 √ 不适用

8、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

已签订的正在或准备履行的大额发承包合同

截至2014年12月31日，本公司及子公司已签订但未完全履行的大额发承包合同金额444,698.15万元，未付金额共计186,189.95万元。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物		担保借款金额	借款到期日	备注
			账面原值	账面价值			
宁波卓越圣龙工业技术有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	开发产品	75,331,788.28	75,331,788.28	8,000万元	2015-11-24	
宁波卓越圣龙工业技术有限公司	中国银行宁波分行[注]	投资性房地产	100,712,797.89	94,074,426.64	35,000万元	2016-05-13	
小计					43,000万元		

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》。约定卓越圣龙向本公司提供不超过60,000万元借款，本公司在该实际借款额度内为其提供等额担保，卓越圣龙以其对本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日本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12月31日，子公司宁波荣耀置业为卓越圣龙提供最高额抵押担保金额为35,000万元；同时受卓越圣龙委托，宁波利圣汽车部件有限公司向慈溪恒康投资提供35,000万元委托贷款。

(2) 公司需要披露的重要或有事项，也应予以说明

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”，宁波银亿房产于2011年8月2日支付合作项目履约定金5,000万元。由于五洲星集团怠于履行主要合同义务，宁波银亿房产于2012年5月28日向宁波市中级人民法院提起诉讼，要求判令解除宁波银亿房产与五洲星集团签订的《合作协议书》，并判令五洲星集团双倍返还履约定金人民币1亿元。2014年7月29日，宁波市中级人民法院作出一审判决（（2012）浙甬民二初字第6号民事判决书）：解除《合作协议书》；五洲星集团双倍返还定金1亿元。五洲星集团不服

该判决，向浙江省高级人民法院提起上诉。截至期末该案件处于二审审理阶段。案外人新疆华山恒达房地产开发有限公司为五洲星集团提供了1亿元资金作为诉讼担保，该资金已被法院依法冻结。

3、其他

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12月31日，公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为221,043.70万元。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	103,080,624
经审议批准宣告发放的利润或股利	103,080,624

3、销售退回

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

子公司新疆银亿房产于2015年1月8日以人民币4,655.47万元竞得宗地编号为“博（挂）2014-046、博（挂）2014-047、博（挂）2014-048、博（挂）2014-049、博（挂）2014-050”五幅地块的国有土地使用权，土地总面积为310,426.68平方米，容积率为1.0，建筑密度30%，绿地率不小于30%，土地用途为住宅用地。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

2、债务重组

☐ 适用 ☒ 不适用

3、资产置换

☐ 适用 ☒ 不适用

4、年金计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5、终止经营

☐ 适用 ☒ 不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2)管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3)能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(2) 报告分部的财务信息

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

本公司以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

地区分部

项 目	华东	东北	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	6,508,790,291.23	100,504,410.30		-337,695,986.51	6,271,598,715.02
主营业务成本	4174754035.3	62,049,795.64		-65,170,171.21	4,171,633,659.73
资产总额	52,571,342,557.07	3,056,536,782.63	866,587,294.55	-29,992,151,463.70	26,502,315,170.55
负债总额	37,970,869,593.59	2,754,804,819.18	591,992,223.24	-19,809,941,289.51	21,507,725,346.50

行业分部

项 目	房产销售	酒店经营	房产服务	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	6,029,257,843.59	164,623,786.42	271,574,731.09	143,838,340.43	-337,695,986.51	6,271,598,715.02
主营业务成本	3,951,267,450.39	86,062,226.76	187,611,742.41	11,862,411.38	-65,170,171.21	4,171,633,659.73
资产总额	43,967,571,372.77	2,310,478,972.24	463,787,310.03	9,752,628,979.21	-29,992,151,463.70	26,502,315,170.55
负债总额	34,460,860,614.31	1,687,292,079.85	361,831,144.04	4,807,682,797.81	-19,809,941,289.51	21,507,725,346.50

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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

(2) 金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12月31日，象山银亿房产收到合作方出资款余额为：浙江巨鹰集团股份有限公司4,700万元、宁波石浦半岛置业有限公司5,400万元，账挂“长期应付款”。

该项目于2013年7月竣工验收交付，本期实现净利润2,517.31万元，截至2014年12月31日，金域华府项目的期末未分配利润为12,589.51万元，公司已根据合作协议约定累计计提应付合作方利润5,792.46万元，其中本期计提1,157.96万元，账列“管理费用”。

8、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十七、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) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,652,408,900.00	100.00%			2,652,408,900.00	2,236,710,000.00	100.00%			2,236,710,000.00
合计	2,652,408,900.00				2,652,408,900.00	2,236,710,000.00	100.00%			2,236,710,000.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
舟山银亿房产	889,900,000.00			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
宁波银亿房产	675,258,900.00			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
南昌九龙湖	300,000,000.00			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
上海银月置业	264,600,000.00			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
呼伦贝尔房产	220,000,000.00			应收各子公司的往来款，不存在减值损失，故未计提坏账准备
象山银亿房产	45,000,000.00			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	2,652,408,900.00		--	--

组合中，按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

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

□ 适用 √ 不适用

（3）本期实际核销的其他应收款情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	2,652,408,900.00	2,236,710,000.00
合计	2,652,408,900.00	2,236,710,000.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
舟山银亿房产	拆借款	390,000,000.00	1 年以内	14.70%	
舟山银亿房产	拆借款	499,900,000.00	1-2 年	18.85%	
宁波银亿房产	拆借款	675,258,900.00	1 年以内	25.46%	
南昌九龙湖	拆借款	300,000,000.00	1 年以内	11.31%	
上海银月置业	拆借款	264,600,000.00	1 年以内	9.98%	
南昌银亿房产	拆借款	257,650,000.00	1 年以内	9.71%	
合计	--	2,387,408,900.00	--	90.01%	

(6) 涉及政府补助的应收款项

□ 适用 √ 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,423,294,900.34		3,423,294,900.34	3,372,294,900.34		3,372,294,900.34
合计	3,423,294,900.34		3,423,294,900.34	3,372,294,900.34		3,372,294,900.34

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西部创新投资	56,770,200.00			56,770,200.00		
宁波银亿房产	3,315,524,700.34			3,315,524,700.34		
上海银月置业		51,000,000.00		51,000,000.00		
宁波莲彩科技[注]						
合计	3,372,294,900.34	51,000,000.00		3,423,294,900.34		

注：宁波莲彩科技注册资本 5,000 万元，根据公司章程，银亿房地产股份有限公司认缴注册资本的 70%，认缴金额为 3,500 万，截至 2014 年 12 月 31 日各股东尚未出资。

(2) 对联营、合营企业投资

□ 适用 √ 不适用

(3) 其他说明

□ 适用 √ 不适用

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			4,944,132.12	3,921,921.09
合计			4,944,132.12	3,921,921.09

其他说明：

5、投资收益

单位：元

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

6、其他

□ 适用 √ 不适用

十八、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	749,411.78	
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）	27,208,827.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,574,542.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,941,893.51	
减：所得税影响额	15,188,049.74	
少数股东权益影响额	6,714,190.12	
合计	67,572,434.83	--

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	原因
水利建设专项资金	2,968,157.30	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，故界定为经常性损益。

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	13.55%	0.71	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.05%	0.63	0.63

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	928,966,610.70	3,089,610,197.17	2,198,189,309.75
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,433,012.00		
衍生金融资产			
应收票据		16,400,000.00	560,000.00
应收账款	46,500,736.66	85,133,300.48	71,756,294.01
预付款项	401,859,984.60	435,590,158.47	484,390,836.61
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	8,239,486.12	23,763,341.71	49,553,864.40
应收股利		44,000,000.00	37,292,244.12
其他应收款	467,455,818.44	428,017,982.09	659,894,287.56
买入返售金融资产			
存货	13,457,308,707.11	16,257,180,504.42	19,124,544,040.93
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	174,791,123.84	367,134,685.06	333,229,584.83
流动资产合计	15,490,555,479.47	20,746,830,169.40	22,959,410,462.21
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	51,728,300.00	51,728,300.00	51,728,300.00
持有至到期投资			
长期应收款	121,088,300.16	191,488,300.16	121,488,300.16
长期股权投资	287,710,711.01	222,829,102.31	493,120,670.44
投资性房地产	473,974,860.04	791,497,223.60	1,390,350,264.49
固定资产	888,364,583.34	1,287,351,633.67	1,205,001,330.98
在建工程	925,947,268.93	472,422,976.25	
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	32,675,810.99	32,425,755.04	30,196,662.03
开发支出			
商誉	301,051,145.59		
长期待摊费用	9,679,571.62	6,958,684.65	2,543,319.11
递延所得税资产	187,898,719.12	209,949,857.96	248,475,861.13
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,280,119,270.80	3,266,651,833.64	3,542,904,708.34
资产总计	18,770,674,750.27	24,013,482,003.04	26,502,315,170.55
流动负债：			
短期借款	683,000,000.00	587,800,000.00	988,220,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,330,272,531.27	1,224,081,124.28	1,370,675,292.21
预收款项	3,657,429,285.10	5,146,923,640.28	4,842,848,224.28
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	35,460,731.54	42,776,277.03	58,826,129.69
应交税费	201,042,354.41	356,828,311.36	386,738,059.44
应付利息	74,707,928.96	90,248,166.13	138,499,339.67
应付股利	56,412,815.75	6,262,815.75	
其他应付款	1,870,929,453.66	2,340,053,765.75	1,872,376,601.77
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	2,660,980,000.00	2,522,130,000.00	4,452,083,820.40

其他流动负债	264,587,746.40	178,945,273.03	311,621,493.01
流动负债合计	10,834,822,847.09	12,496,049,373.61	14,421,888,960.47
非流动负债：			
长期借款	3,639,030,000.00	6,867,783,820.40	6,977,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	355,076,456.08	200,061,654.62	108,328,513.32
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	79,488.24	28,821.36	7,872.71
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,994,185,944.32	7,067,874,296.38	7,085,836,386.03
负债合计	14,829,008,791.41	19,563,923,669.99	21,507,725,346.50
所有者权益：			
股本	474,208,390.00	474,208,390.00	474,208,390.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	587,395,827.59	587,395,827.59	587,395,827.59
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	198,255,486.56	197,208,702.00	173,517,167.24
一般风险准备			
未分配利润	2,471,871,754.54	2,993,373,263.82	3,502,047,863.67
归属于母公司所有者权益合计	3,731,731,458.69	4,252,186,183.41	4,737,169,248.50
少数股东权益	209,934,500.17	197,372,149.64	257,420,575.55
所有者权益合计	3,941,665,958.86	4,449,558,333.05	4,994,589,824.05
负债和所有者权益总计	18,770,674,750.27	24,013,482,003.04	26,502,315,170.55

5、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第十二节 备查文件目录

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

银亿房地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年四月二十一日