

证券代码：000981

证券简称：银亿股份

公告编号：2017-036



# 银亿房地产股份有限公司

## 2016 年年度报告

二〇一七年三月二十一日

## 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。

公司负责人熊续强、主管会计工作负责人李春儿及会计机构负责人(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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张杰	董事	因公出差	郑如飞

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。

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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 3,058,430,395 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.21 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	7
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	11
第三节 公司业务概要 .....	12
第四节 经营情况讨论与分析 .....	33
第五节 重要事项.....	55
第六节 股份变动及股东情况 .....	61
第七节 优先股相关情况 .....	61
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	62
第九节 公司治理.....	68
第十节 公司债券相关情况 .....	74
第十一节 财务报告 .....	78
第十二节 备查文件目录 .....	184

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/银亿股份/上市公司	指	银亿房地产股份有限公司（原名甘肃兰光科技股份有限公司）
宁波银亿房产	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，宁波银亿房产全资子公司
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，宁波银亿房产控股子公司
北京同景投资	指	北京同景兴业投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
舟山新城房产	指	舟山银亿新城房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银隆咨询	指	宁波银隆商业管理咨询有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银策销代	指	宁波银策房地产销售代理服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银亿物业	指	宁波银亿物业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
大庆银亿物业	指	大庆银亿物业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
沈阳银亿物业	指	沈阳银亿万万城物业服务服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南京银亿物业	指	南京银亿物业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银尚广告	指	宁波银尚广告传媒有限公司，宁波银亿房产全资子公司

上海银亿同进	指	上海银亿同进置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银亿筑城	指	宁波银亿筑城房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
余姚银亿房产	指	余姚银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银洲星国际	指	新疆银洲星国际商贸城有限公司，宁波银亿房产控股子公司
海尚大酒店	指	宁波海尚大酒店有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海银亿物业	指	上海银亿物业服务服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
余姚商业管理	指	余姚银亿商业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
通达商业管理	指	宁波银亿通达商业管理有限公司，宁波银亿房产全资子公司
海尚酒店投资	指	宁波银亿海尚酒店投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南京银亿建设	指	南京银亿建设发展有限公司，宁波银亿房产全资子公司
银亿永茂房产	指	宁波银亿永茂房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
呼伦贝尔银亿	指	呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
南昌银亿物业	指	南昌银亿物业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
保税区银亿商贸	指	宁波保税区银亿商贸有限公司，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
宁波亿彩购	指	宁波市亿彩购跨境电子商务有限公司，宁波银亿房产控股子公司
银保物联科技	指	浙江银保物联科技有限公司，宁波银亿房产控股子公司

上海添泰置业	指	上海添泰置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
上海宁涌	指	上海宁涌商业管理咨询有限公司，宁波银亿房产全资子公司
上海迎碧投资	指	上海迎碧投资管理有限公司，宁波银亿房产控股子公司
上海碧桂园物业	指	上海碧桂园物业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
银亿保安	指	宁波银亿保安服务有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波银兴万里投资	指	宁波银兴万里投资有限公司，宁波银亿房产全资子公司
宁波南郡置业	指	宁波南郡置业有限公司，宁波银亿房产控股子公司
宁波银亿时代房产	指	宁波银亿时代房地产开发有限公司，宁波银亿房产全资子公司
江西银洪房产	指	江西银洪房地产开发有限公司，宁波银亿房产控股子公司
南京银亿置业	指	南京银亿置业有限公司，宁波银亿房产全资子公司
川山甲股份	指	川山甲供应链管理股份有限公司，公司参股企业
上海并购基金	指	上海并购股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司参股企业
浙江安生信息	指	浙江安生信息科技有限公司，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
上海芑翎投资	指	上海芑翎投资管理中心（有限合伙），公司联营企业
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
元	指	中华人民共和国法定货币单位"元"

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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	<a href="http://www.chinayinyi.cn">http://www.chinayinyi.cn</a>		
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	陆学佳	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 6 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媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	91620000710207508J
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2000年5月18日，公司（原名“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。 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，公司名称由“甘肃兰光科技股份有限公司”变更为“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。
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，公司控股股东由“深圳兰光经济发展公司”变更为“宁波银亿控股有限公司”。

#### 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	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
签字会计师姓名	施其林、王润

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、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

	2016年	2015年	本年比上年增减	2014年
营业收入（元）	8,057,418,839.22	8,459,460,367.77	-4.75%	6,313,640,137.18
归属于上市公司股东的净利润（元）	513,884,349.31	527,117,066.56	-2.51%	611,755,223.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	77,457,688.91	205,806,094.42	-62.36%	544,182,789.02
经营活动产生的现金流量净额（元）	396,385,192.95	2,630,194,213.53	-84.93%	-539,634,348.59
基本每股收益（元/股）	0.20	0.20	0.00%	0.24
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.20	0.00%	0.24
加权平均净资产收益率	9.49%	10.63%	-1.14%	13.35%
	2016年末	2015年末	本年末比上年末增减	2014年末



总资产（元）	25,187,795,377.25	24,715,980,029.62	1.91%	26,502,315,170.55
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,673,486,814.38	5,159,520,450.05	9.96%	4,737,169,248.50

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257,701.5600万股，每股收益系按照发行在外的普通股加权平均计算。

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,365,325,121.03	2,146,199,381.20	1,653,332,022.04	2,892,562,314.95
归属于上市公司股东的净利润	49,423,044.93	212,346,505.93	266,946,641.67	-14,831,843.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,099,996.49	182,860,471.27	29,036,584.84	-121,339,370.71
经营活动产生的现金流量净额	516,047,574.98	608,289,805.05	669,098,317.65	-1,397,050,504.73

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 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）	538,736,102.67	266,545,396.98	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）	27,052,278.01	22,003,744.58	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	25,503,015.54	78,168,093.60	25,574,542.25	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	776,697.71			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,989,583.97	3,292,845.14	35,941,893.51	
减：所得税影响额	147,269,627.49	41,704,177.22	15,188,049.74	

少数股东权益影响额（税后）	5,382,222.07	6,994,930.94	6,714,190.12	
合计	436,426,660.40	321,310,972.14	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

适用  不适用

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设专项资金	2,782,403.58	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。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号--上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 报告期内公司所从事的主要业务、主要产品及其用途、经营模式、主要的业绩驱动因素

公司经营范围涉及房地产开发、销售代理、物业管理、星级酒店等，下辖七十余家子公司，作为专业房地产开发企业，拥有国家一级房地产开发资质，开发建筑面积约1,200万平方米，为5万多户业主提供了各类优质物业，开发区域从宁波稳步扩展至上海、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余个一、二线城市，并进军海外市场。

公司重视产品创新，围绕客户的生命周期、不断丰富和完善产品类型，形成了高档住宅、城市公寓、甲级办公和城市综合体等完整的产品线。截至目前，公司在全国先后成功开发了60多个高档住宅、写字楼和商业项目。

报告期内，公司及子公司建设项目共12个，开发建设总面积159.46万平方米，其中在建面积83.92万平方米、新开工面积9.54万平方米、竣工交付面积66.00万平方米。

(二) 报告期内公司所处行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

2016年，房地产市场可谓是扑朔迷离，跌宕起伏，呈现出“土地市场、地王频出，面粉比面包贵；房产市场、限价降库，冰与火两重天；宏观调控、政策频发，限贷限购齐出；企业现状、强弱分化，困难机遇并存”。政策方面，从宽松到热点城市持续收紧，政策分化进一步显现，一方面热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求；另一方面三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。市场方面，各类需求持续释放，房地产交易高位运行，50个代表城市商品住宅成交量同比增长超两成，绝对量创历史同期新高；成交结构明显上移，核心一二线城市各层级产品总价提升显著，热点城市的改善需求也积极释放，大户型成交占比提升。土地方面，随着市场销售回暖及宽松的资金环境，全国300个城市各类用地成交楼面价同比明显上涨，一二线土地市场高热，重点一二线城市高价地块频出。企业方面，大型房企凭借品牌优势不断扩张，中小房企逐步收缩或转型，房企收购兼并或跨界整合速度加快，转型升级已进入实质性阶段，商业模式、产业结构、产品品质频频创新。资金方面，整体融资规模扩大，资金需求力度增强。

公司历经22年的成功运作，凭借着雄厚的实力和卓越的品质，已连续14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。报告期内，面对仍然严峻的房地产市场形势，公司在董事会领导下以“促销售、降库存、增回笼”为经营方向，加强市场研判，结合市场变化、顺势而为，根据不同阶段形势，制定不同策略：“一季度，定目标、找措施”、“二季度，抢市场、搭便车”、“三季度，抓金九、迎银十”、“四季度，定激励、竞排名”，千方百计、深挖潜力，全力以赴冲刺年度各项指标，切实做到快速去化库存、增加销售回笼。在抓好房地产主业稳健发展的同时，积极推进公司转型升级，通过公司上下全力奋战，基本完成了2016年度经营目标，夯实了公司的转型基础。

2016年在继续做好房地产主业的同时，公司根据董事会年初提出的“房地产业与高端制造业”总体战略部署，积极推进收购全球第二大独立气体发生器生产商美国ARC集团的重大资产重组工作，2016年12月获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会无条件通过，2017年1月本次重组获得中国证监会核准批文并全部实施完毕，公司正式进军汽车核心零部件的高端制造领域，此举对公司未来转型升级战略具有重要的里程碑意义。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	货币资金增加主要系本期发行公司债所致。
应收账款	应收账款减少主要系本期收到应收房款所致。
预付款项	预付款项减少主要系本期子公司上海添泰置业将原预付上海花木路项目竞拍款，由于竞拍成功转至开发成本所致。
应收利息	应收利息增加主要系本期子公司象山银亿房产应收宁波巨鹰房产拆借款利息增加所致。
其他应收款	其他应收款减少主要系本期收回拆借款所致。
其他流动资产	其他流动资产减少主要系本期购买银行理财产品减少所致。
长期股权投资	长期股权投资增加主要系本期公司支付对上海芑翎投资合伙企业的投资款 24,000 万元所致。
在建工程	在建工程增加主要系本期子公司宁波银亿商贸实施厂房改扩建工程所致。
无形资产	无形资产减少主要系本期子公司大庆银亿房产向大庆市国土资源局提交了 65,414.60 平方米建设用地土地注销申请，并将该地块产生的收益转入营业外收入所致。
长期待摊费用	长期待摊费用增加主要系本期物业房屋装修支出增加。
其他非流动资产	其他非流动资产减少主要系本期公司收回对上海大友经济发展有限公司 8% 股权预付转让款所致。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### 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22年的成功运作，凭借着雄厚的实力和卓越的品质，开发建筑面积约1,200万平方米，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、标准高效的项目管理体系

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

公司是立足宁波本土的区域性龙头房地产开发企业，银亿品牌在区域内具有很高的知名度与美誉度。公司成功开发过

宁波区域内多个地标性建筑，以及区域内多个具有行业里程碑意义的商业住宅项目。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余个一、二线城市，是具有区域优势、品牌特色的优质房地产企业。

#### 4、初步完成全国性布局，具备较强的可持续发展能力

近年来，公司采取稳步扩张、逐渐布局的策略，经营区域从宁波走向全国乃至海外，目前已形成了以宁波、上海、南京等一线城市和强二线城市为主的全国性布局。未来公司能够与资本市场更深层次的对接，资金实力有望不断增强，具备较强的可持续发展能力。

#### 5、土地成本优势

公司对项目预期收益率有着严格要求，获取土地较为审慎，近年来土地取得成本相对较低。公司依靠在宁波市场长期的精耕细作，在本区域具有一定拿地优势；在沈阳、南昌等区域的项目土地获取时间较早，土地成本相对较低；在上海等一线城市较多采取合作开发模式，能较好地控制土地成本及抗风险能力。

#### 6、初步形成“房地产业与高端制造业”双轮驱动业务格局

在做好房地产业务的同时，积极推进公司转型升级，并通过收购全球第二大独立气体发生器生产商美国 ARC 集团正式进入高端制造领域，目前已初步实现“房地产业与高端制造业”双轮驱动的业务格局，形成了新的产业和新的利润增长点，房地产开发与高端制造强强联合、相辅相成，提升了公司盈利能力和整体竞争力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2016 年，在全球经济复苏乏力的背景下，国内经济缓中趋稳、稳中向好，经济结构加快调整，发展新动力不断增强，从 2016 年下半年开始国家加大了对房地产市场的分类调控，房地产去库存取得积极成效，而房企两极分化则不断加剧。面对困难和挑战，公司董事会带领管理层和全体员工围绕全年经营目标，攻坚克难，以“调整、加强、提高”为手段，凝心聚力促转型、全力以赴谋发展，初步实现了以房地产与高端制造为双主业的产业格局，保持了持续健康发展的态势。2016 年度，公司实现营业收入 80.57 亿元，营业利润 11.61 亿元，利润总额 12.02 亿元，归属于上市公司股东的净利润 5.14 亿元，折合每股收益 0.20 元。

#### 1、公司 2016 年度主要项目开发情况

序号	项目名称	位置	权益比例	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	已完工建筑面 积(平方米)	预计总投资额 度(亿元)	实际投资额 度(亿元)	项目进展
1	新世境花苑	宁波	70%	46,646	77,428	58,409.92	77,428	2.80	2.80	竣工在售
2	都会国际	宁波	70%	65,013	200,850	147,407.83	-	16.30	11.71	在建在售
3	东都国际	宁波	65%	27,052	110,357	75,435.49	-	8.00	6.66	在建在售
4	鲁家峙 E04-04、05	舟山	100%	104,209	149,332	104,196	-	10.30	9.60	在建
5	公园壹号	上海	50%	6,183	22,204	18,302	-	10.28	6.44	新开工
6	浦东星作	上海	50%	33,157	73,230	53,050	-	6.14	3.54	在建在售
7	格兰郡(万万 城四期)	沈阳	100%	106,445	262,759	223,534	262,759	11.23	11.23	竣工在售
8	上尚城四期	南昌	100%	115,261	205,030	151,110	205,030	6.18	6.18	竣工在售
9	上尚城五-1期	南昌	100%	29,856	93,632	74,297	-	2.86	2.50	在建在售
10	上尚城五-2期	南昌	100%	54,050	105,903	88,570	-	3.23	1.20	在建在售
11	丹府一品	象山	100%	106,735	179,169	106,479	-	14.25	9.78	在建在售
12	金融湾	上海	51%	32,976	114,736	82,325	114,736	26.46	26.46	竣工在售
13	合计			<b>727,583</b>	<b>1,594,630</b>	<b>1,183,116.24</b>	<b>659,953</b>	118.03	98.10	-

#### 2、公司土地储备情况

单位：万平方米

序号	项目名称	宗地位置	待开发土地面积	计容建筑面积	权益比例	土地用途
1	舟山鲁家峙项目	舟山鲁家峙岛	43.01	64.50	100%	住宅
2	九龙湖项目	南昌九龙湖新区	10.50	44.09	100%	住宅
3	万万城项目	沈阳于洪区	27.11	56.94	100%	住宅
4	北山地块	内蒙古呼伦贝尔	41.13	45.25	100%	商住

5	博斯腾湖地块	新疆巴州博湖县	55.51	55.51	100%	住宅
6	高桥地块	宁波海曙区高桥	8.60	16.34	100%	住宅
7	合计		<b>185.86</b>	<b>282.63</b>	-	-

## 3、公司主要项目销售情况

序号	项目名称	位置	类型	预售面积 (已领证)	总可售面积 (平方米)	结算面积 (平方米)
1	钰鼎园	宁波	住宅	86,141	86,141	85,697.98
2	上郡(云龙项目)	宁波	住宅	73,187	73,187	64,441.94
3	甬江东岸	宁波	住宅、商业、办公	236,319	236,319	203,658.80
4	上府	慈溪	住宅	92,559	92,559	25,553.36
5	新世境花苑	宁波	住宅	59,281	59,281	59,280.73
6	都会国际	宁波	住宅、商业、办公	143,512	143,512	
7	东都国际	宁波	商业、办公	52,060	52,060	
8	银亿领墅	上海	住宅	60,292	60,292	56,361.40
9	徐汇茗悦	上海	住宅、商业、办公	22,260	22,260	11,978
10	滨江中心(浦三路)	上海	办公	44,950	44,950	39,892.44
11	格兰郡(万万城四期)	沈阳	住宅	214,952	214,952	153,275.02
12	上尚城三期	南昌	住宅	155,533	155,533	155,433.13
13	上尚城四期	南昌	住宅	149,728	149,728	147,134.64
14	上尚城五-1期	南昌	住宅	73,656	73,656	
15	上尚城五-2期	南昌	住宅	15,430	86,295	
16	璞园E04-01	舟山	住宅	47,752	68,716	
17	金融湾	上海	办公、商业	46,358	76,683	42,574.33
18	合计			<b>1,573,970</b>	<b>1,696,124</b>	<b>1,045,281.77</b>

## 4、公司主要房屋出租情况

序号	项目名称	用途	权益比例	占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
1	宁波海尚广场	超市、影院等	100%	20,011.63	57,979.51	100
2	宁波海德商业中心	超市等	100%	18,456.78	37,493.61	92.49
3	宁波环球中心	超市等	100%	2,930.96	18,679.46	70.60
4	余姚四明广场	超市、影院、百货等	100%	23,160.52	40,331.92	100
5	宁波上上城	超市	100%	2,822.76	4,938.28	100
6	大庆银亿阳光城商铺	商业	100%	6,037.6	22,482.75	100

7	合计	73,420.25	181,905.53	-
---	----	-----------	------------	---

## 5、主要融资情况

序号	融资类别	授信金额（亿元）	融资余额（亿元）	平均融资成本	期限结构
1	银行贷款	59.79	39.61	6.4%	中长期、短期
2	信托贷款	63.34	44.34	9%	中长期、短期
3	债券	33.00	33.00	6.8-8.2%	3年、5年
4	合计	156.13	116.95	-	-

## 二、主营业务分析

## 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

## 2、收入与成本

## (1) 营业收入构成

单位：元

	2016年		2015年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	8,057,418,839.22	100%	8,459,460,367.77	100%	-4.75%
分行业					
房产销售	6,963,229,286.07	86.42%	7,975,347,690.29	94.28%	-12.69%
物业管理	360,211,704.37	4.47%	263,397,490.62	3.11%	36.76%
其他	733,977,848.78	9.11%	220,715,186.86	2.61%	232.55%
分产品					
房产销售	6,963,229,286.07	86.42%	7,975,347,690.29	94.28%	-12.69%
物业管理	360,211,704.37	4.47%	263,397,490.62	3.11%	36.76%
其他	733,977,848.78	9.11%	220,715,186.86	2.61%	232.55%
分地区					
华东	7,315,437,919.97	90.79%	8,111,286,179.03	95.88%	-9.81%
东北	741,980,919.25	9.21%	348,174,188.74	4.12%	113.11%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是



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	6,963,229,286.07	4,769,514,723.69	31.50%	-12.69%	-23.00%	9.17%
分产品						
房产销售	6,963,229,286.07	4,769,514,723.69	31.50%	-12.69%	-23.00%	9.17%
分地区						
华东	7,315,437,919.97	4,631,459,310.44	36.69%	-9.81%	-27.18%	15.10%

**(3) 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	2016 年	2015 年	同比增减
房地产开发经营	销售量				
	结转收入	元	6,963,229,286.07	7,975,347,690.29	-12.69%
	在建房屋建设面积	万平方米	83.92	129.62	-35.26%
	存货	元	16,269,967,728.26	16,279,565,539.87	-0.06%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明：

在建房屋建设面积同比下降 35.26% 主要系 2016 年竣工宁波新世境花苑、南昌上尚城四期、沈阳格兰郡、上海金融湾四个项目，新开工上海公园壹号、浦东星作两个项目，已竣工面积大于新开工面积所致。

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 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	房产销售	4,769,514,723.69	90.43%	6,194,412,922.34	93.95%	-23.00%
物业管理	物业管理	316,818,755.81	6.01%	235,177,156.01	3.57%	34.71%
其他	其他	187,725,053.89	3.56%	163,435,115.17	2.48%	14.86%

单位：元

产品分类	项目	2016 年		2015 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	房产销售	4,769,514,723.69	90.43%	6,194,412,922.34	93.95%	-23.00%
物业管理	物业管理	316,818,755.81	6.01%	235,177,156.01	3.57%	34.71%
其他	其他	187,725,053.89	3.56%	163,435,115.17	2.48%	14.86%

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

① 非同一控制下企业合并

i 本期发生的非同一控制下企业合并

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
上海迎碧投资	2016-05-16	注 1	50.56	
上海碧桂园物业	2016-05-16	注 1	50.00	
银亿保安	2016-08-17	11,000,000.00	100.00	支付现金
宁波银兴万里投资	2016-12-30	注 3	100.00	
宁波南郡置业	2016-12-30	注 3	50.00	

(续上表)

被购买方名称	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
上海迎碧投资	2016-05-31	注 1		26,434.03
上海碧桂园物业	2016-05-31	注 1		-8,847,612.66
银亿保安	2016-08-31	注 2	6,513,448.54	1,569,382.54
宁波银兴万里投资	2016-12-31	注 3		-144.00
宁波南郡置业	2016-12-31	注 3		17,717.19

注 1: 根据子公司宁波银亿房产与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司、上海迎碧投资、上海碧荣投资管理有限公司就合作开发上海临港泥城社区 DE06-L-1 于 2016 年 4 月签订的《合作开发协议》约定, 上海迎碧投资和上海碧荣投资管理有限公司共同投资设立项目公司上海碧桂园物业以实施目标地块的开发建设, 上海迎碧投资持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权; 且子公司宁波银亿房产收购佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 股权, 由于收购前原股东尚未出资, 故购买价款为 0。2016 年 5 月, 上述各方与子公司宁波银隆咨询签订《合作开发协议的补充协议》, 根据协议约定, 各方一致同意将子公司宁波银亿房产在《合作开发协议》项下的全部权利和义务转让予子公司宁波银隆。

根据子公司宁波银隆咨询与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司于 2016 年 5 月签订的《股权转让协议书》, 宁波银隆咨询受让佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 的股权, 宁波银亿房产已于 2016 年 5 月 16 日代付上海迎碧投资 50.56% 的实收资本 5,056,000.00 元, 故 2016 年 5 月 31 日确定为购买日。

上海迎碧持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权, 公司间接持有上海碧桂园物业 50.004% 的股权, 由于上海迎碧投资购买日为 2016 年 5 月 31 日, 故上海碧桂园物业的购买日也确定为 2016 年 5 月 31 日。

注 2: 根据子公司宁波银亿物业与宁波尚成酒店物业服务有限公司于 2016 年 8 月 1 日签订的《股权转让协议书》, 宁波银亿物业受让宁波尚成酒店物业服务有限公司持有的银亿保安 100% 的股权。宁波银亿物业已于 2016 年 8 月 17 日支付全部股权转让款, 将 2016 年 8 月 31 日确定为购买日。

注 3：根据子公司南京润昇投资与浙江波威控股有限公司于 2016 年 12 月 15 日签订的《股权转让协议书》，南京润昇投资受让浙江波威控股有限公司持有的宁波银兴万里投资 100% 的股权，由于收购前原股东尚未出资，故购买价款为 0，南京润昇投资已于 2016 年 12 月 30 日缴纳宁波银兴万里投资 100% 的实收资本，故将 2016 年 12 月 31 日确定为购买日。

宁波银兴万里投资持有项目公司宁波南郡置业 50% 的股权，因子公司宁波南郡置业董事会由六名董事组成，其中四名董事由子公司宁波银兴万里投资委派，董事长和法定代表人也由宁波银兴万里投资委派人员担任，在经营、财务方面具有控制权，故宁波银兴万里投资控制宁波南郡置业，公司间接持有宁波南郡置业 50% 的股权，由于宁波银兴万里投资购买日为 2016 年 12 月 31 日，故宁波南郡置业的购买日也确定为 2016 年 12 月 31 日。

#### ii 合并成本及商誉

项目	上海迎碧投资	银亿保安	宁波银兴万里投资
合并成本			
现金		11,000,000.00	
合并成本合计		11,000,000.00	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-606,381.89	11,776,697.71	
商誉（注）/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	606,381.89	-776,697.71	

注：其中商誉确认为购买日的管理费用。

#### iii 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海迎碧投资		上海碧桂园物业	
	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	271,353,226.59	271,353,226.59	279,288,532.59	279,288,532.59
货币资金	4,626.59	4,626.59	1,163,931.97	1,163,931.97
应收款项	251,568,600.00	251,568,600.00	3,623,490.78	3,623,490.78
存货			274,362,044.85	274,362,044.85
固定资产			139,064.99	139,064.99
长期股权投资	19,780,000.00	19,780,000.00		
负债	271,350,000.00	271,350,000.00	260,504,465.70	260,504,465.70
应付职工薪酬			-13,276.75	-13,276.75
应付款项	271,350,000.00	271,350,000.00	259,772,568.09	259,772,568.09
应交税费			745,174.36	745,174.36
净资产	3,226.59	3,226.59	18,784,066.89	18,784,066.89
减：少数股东权益	1,595.23	1,595.23	-387,919.86	-387,919.86
取得的净资产	1,631.36	1,631.36	19,171,986.75	19,171,986.75

（续上表）

项目	银亿保安		宁波银兴万里投资		宁波南郡置业	
	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	12,516,239.99	12,516,239.99				
货币资金	1,620,747.27	1,620,747.27				
应收款项	10,882,221.00	10,882,221.00				
存货						
固定资产	13,271.72	13,271.72				
无形资产						
长期股权投资						
负债	739,542.28	739,542.28				
应付职工薪酬	700,000.00	700,000.00				
应付款项	19,260.90	19,260.90				
应交税费	20,281.38	20,281.38				
净资产	11,776,697.71	11,776,697.71				
减：少数股东权益						
取得的净资产	11,776,697.71	11,776,697.71				

## iv 处置子公司

## 单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方 式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置投资对应的 合并财务报表层面享有该子 公司净资产份额的差额
玉环银亿房产	39,000,000.00	65.00	股权转让	2016-03-31	(注)	54,963,270.54

(续上表)

子公司 名称	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权投资相关 的其他综合收益、其他所 有者权益变动转入投资损 益的金额
玉环银亿房产	0.00					

注：根据子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 21 日与宁波禾木有机农业开发有限公司签订的《股权转让协议》，子公司宁波银亿房产将其持有玉环银亿房产 65% 的股权，以人民币 3,900 万元转让给受让方。子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 31 日收到受让方宁波禾木有机农业开发有限公司股权转让款 3,900 万元。

## ②其他原因的合并范围变动

## 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
上海宁涌	新设	2016-01-09	500,000.00	100.00%
宁波银亿时代房产	新设	2016-12-29	30,000,000.00	100.00%
江西银洪房产（注 1）	新设			55.00%
南京银亿置业（注 2）	新设	2016-06-20		100.00%

注 1：江西银亿房产注册资本 5,000 万元，根据该公司章程，南昌银亿房产认缴注册资本的 55%，认缴金额为 2,750 万，截至 2016 年 12 月 31 日各股东尚未出资。

注 2：南京银亿置业注册资本 35,000 万元，根据该公司章程，宁波银亿房产认缴注册资本的 100%，截至 2016 年 12 月 31 日宁波银亿房产尚未出资。

### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	589,640,334.82
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.47%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.64%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	401,767,000.00	5.77%
2	客户二	71,519,894.00	1.03%
3	客户三	44,394,610.82	0.64%
4	客户四	37,200,000.00	0.53%
5	客户五	34,758,830.00	0.50%
合计	--	568,640,334.82	8.47%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	366,600,000.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	24.79%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	170,210,000.00	11.51%
2	供应商二	76,060,000.00	5.14%
3	供应商三	55,020,000.00	3.72%
4	供应商四	40,390,000.00	2.73%
5	供应商五	24,920,000.00	1.69%
合计	--	366,600,000.00	24.79%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	218,824,640.55	198,010,472.66	10.51%	-
管理费用	294,672,156.43	314,790,777.56	-6.39%	-
财务费用	551,804,690.00	69,714,913.60	691.52%	主要系本期不能资本化利息增加所致。

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,281,526,730.73	7,981,897,513.84	-8.77%
经营活动现金流出小计	6,885,141,537.78	5,351,703,300.31	28.65%
经营活动产生的现金流量净额	396,385,192.95	2,630,194,213.53	-84.93%
投资活动现金流入小计	5,185,473,326.09	3,510,887,621.83	47.70%
投资活动现金流出小计	5,126,807,322.25	3,621,600,988.05	41.56%
投资活动产生的现金流量净额	58,666,003.84	-110,713,366.22	-
筹资活动现金流入小计	9,939,988,665.37	8,802,720,000.00	12.92%
筹资活动现金流出小计	9,140,315,628.72	11,160,606,622.34	-18.10%
筹资活动产生的现金流量净额	799,673,036.65	-2,357,886,622.34	-
现金及现金等价物净增加额	1,254,526,298.89	161,554,222.78	676.54%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

- (1) 经营活动产生的现金流量净额同比减少84.93%主要系本期房产销售收款减少以及土地款支出增加所致。
- (2) 投资活动现金流入小计同比增长47.70%主要系本期收到上海大友经济发展有限公司股权转让款以及收回企业间拆借款增加。
- (3) 投资活动现金流出小计同比增长41.56%主要系本期支付上海大友经济发展有限公司股权收购款以及支付企业间拆借款增加。
- (4) 投资活动产生的现金流量净额增加主要系本期收到上海大友经济发展有限公司股权转让款以及收回企业间拆借款增加。
- (5) 筹资活动产生的现金流量净额大幅增加主要系本期发行债券取得现金增加。
- (6) 现金及现金等价物净增加额同比增加676.54%主要系投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	330,059,845.60	27.45%	主要系转让上海大友经济发展有限公司和玉环银亿房产股权所致。	否
资产减值	165,051,225.52	13.73%	-	否
营业外收入	57,538,498.94	4.79%	-	否
营业外支出	15,920,851.96	1.32%	-	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	3,361,783,399.01	13.35%	2,276,125,495.40	9.21%	4.14%	主要系本期发行公司债所致。
应收账款	206,292,224.33	0.82%	316,526,730.19	1.28%	-0.46%	主要系本期收到应收房款所致。
存货	16,275,181,866.20	64.62%	16,285,042,273.23	65.89%	-1.27%	-
投资性房地产	1,418,125,103.12	5.63%	1,313,423,388.11	5.31%	0.32%	-
长期股权投资	336,621,697.55	1.34%	96,279,257.77	0.39%	0.95%	主要系本期公司支付对上海芑翎投资合伙企业的投资款 24,000 万元所致。
固定资产	1,176,011,073.33	4.67%	1,219,943,194.78	4.94%	-0.27%	-
在建工程	33,747,148.03	0.13%	-	0.00%	0.13%	主要系本期子公司宁波银亿商贸实施厂房改扩建工程所致。
短期借款	938,000,000.00	3.72%	625,000,000.00	2.53%	1.19%	主要系本期新增加流动性借款所致。
长期借款	3,747,940,000.00	14.88%	6,944,600,000.00	28.10%	-13.22%	主要系本期偿还借款所致。

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	22,500,000.00				8,823,525.00		31,323,525.00
金融资产小计	22,500,000.00				8,823,525.00		31,323,525.00
上述合计	22,500,000.00				8,823,525.00		31,323,525.00
金融负债	0.00				0.00		0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	642,047,098.30	质押存单、保函保证金、按揭保证金
存货	4,392,881,817.08	抵押
投资性房地产	1,254,203,800.80	抵押
固定资产	862,269,509.42	抵押
合计	7,151,402,225.60	

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,005,379,524	572,500,000.00	75.61%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
上海迎碧投资	房地产业	收购	5,056,000.00	50.56%	自有	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	20年	股权投资	已完成	-	-	否		



上海碧桂园物业	房地产业	收购	10,000,000.00	50.00%	自有	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	20 年	股权投资	已完成	-	-	否		
银亿保安	门卫、随身护卫、安全风险评估等	收购	11,000,000.00	100.00%	自有	宁波尚成酒店物业服务服务有限公司	20 年	股权投资	已完成	-	-	否		
宁波银兴万里投资	实业投资	收购、出资	100,000,000.00	100.00%	自有	浙江波威控股有限公司	10 年	股权投资	已完成	-	-	否	2016-12-17、2016-12-30	《关于收购资产暨对外投资的公告》(公告编号: 2016-153)、《关于收购下属子公司少数股东股权暨对外投资的公告》(公告编号: 2016-161)
宁波南郡置业	房地产业	收购、出资	500,000,000.00	50.00%	自有	宁波江山万里置业有限公司	10 年	股权投资	已完成	-	-	否		
上海宁涌	服务业	新设	500,000.00	100.00%	自有	新设	长期	股权投资	已完成	-	-	否		
宁波银亿时代房产	房地产业	新设	30,000,000.00	100.00%	自有	新设	10 年	股权投资	已完成	-	-	否		
川山甲股份	供应链管理	增资	99,999,999.00	17.18%	自有	川山甲股份	长期	股权投资	已完成	-	-	否	2016-04-28	《对外投资公告》(公告编号: 2016-056)
上海芄翎投资	投资管理	收购、增资	240,000,000.00	99.67%	自有	上海耀之股权投资基金管理有限公司	5 年	股权投资	已完成	-	-	否	2016-07-19	《关于发起设立产业投资基金的公告》(公告编号: 2016-091)
捷玛计算机信息技术(上海)股份有限公司	研发、销售计算机软件将提供相关技术服务等	增资	8,823,525.00	17.75%	自有	捷玛计算机信息技术(上海)股份有限公司	长期	股权投资	已完成	-	-	否		
合计	--	--	1,005,379,524	--	--	--	--	--	--	-	-	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
信托产品	-	平安财富*创赢一期167号集合资金信托	10,000,000.00	成本法计量	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00	10,000,000.00	-1,881,339.14	0.00	可供出售金融资产	发起认购
合计			10,000,000.00	--	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00	10,000,000.00	-1,881,339.14	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用												
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)	不适用												

#### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
宁波禾木有机农业开发有限公司	玉环银亿房产65%股权	2016年03月31日	3,900	5,496.33	有利于公司发展经营	10.70%	市场价	否	不适用	是	是	-	-

注：根据子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 21 日与宁波禾木有机农业开发有限公司签订的《股权转让协议》，子公司宁波银亿房产将其持有玉环银亿房产 65% 的股权，以人民币 3,900 万元转让给受让方。子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 31 日收到受让方宁波禾木有机农业开发有限公司股权转让款 3,900 万元。

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	424,050,000	15,431,841,768.29	4,231,543,874.74	796,513,083.02	2,422,565,900.75	2,373,000,000.51
宁波荣耀置业	子公司	房地产业	800,000,000	1,087,674,658.33	799,311,178.64	302,069,516.99	145,896,405.78	151,484,152.85
宁波银亿置业	子公司	房地产业	50,489,700	467,197,269.00	282,836,816.37	10,500,751.32	199,243,551.71	199,172,278.76
南昌银亿房产	子公司	房地产业	330,000,000	2,720,129,419.94	630,907,923.05	990,738,882.61	322,013,334.18	239,742,248.23
上海庆安置业	子公司	房地产业	50,000,000	433,911,829.20	216,656,282.55	674,886,803.17	195,607,370.72	146,343,419.98
上海诚佳置业	子公司	房地产业	50,000,000	279,200,160.32	110,827,804.41	835,934,643.04	74,979,384.70	56,423,644.86
南京银亿建设	子公司	房地产业	20,000,000	1,302,719,826.49	209,946,463.22	242,649,117.24	215,461,362.24	175,066,559.73

舟山银亿房产	子公司	房地产业	335,000,000	3,118,577,261.04	127,737,283.36	43,532,195.66	-101,722,493.90	-101,548,487.34
上海银月置业	参股公司	房地产业	100,000,000	1,701,660,956.84	564,713,271.69	2,098,472,423.90	643,335,468.90	482,196,569.39

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海迎碧投资	股权转让取得	很少影响
上海碧桂园物业	股权转让取得	很少影响
银亿保安	股权转让取得	很少影响
宁波银兴万里投资	股权转让取得	很少影响
宁波南郡置业	股权转让取得	很少影响
上海宁涌	新设	很少影响
宁波银亿时代房产	新设	很少影响
上海芑翎投资	新设	很少影响
玉环银亿房产	股权转让处置	有一定影响

主要控股参股公司情况说明

①基本情况

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
上海芑翎投资	上海	上海	基金投资	99.67		权益法核算

②持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据

i 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，故不存在重大影响。

ii 子公司海尚酒店投资持有浙江安生信息 20.00% 股权，但公司未在对方单位的董事会中派有代表，且不参与浙江安生信息财务和经营决策制定，故不存在重大影响。

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	上海芑翎投资
流动资产	25,942,583.61	300,491,858.97	72,283.90
非流动资产		1,252,565.39	241,000,000.00
资产合计	25,942,583.61	301,744,424.36	241,072,283.90
流动负债	14,533,080.99	68,831,559.16	

非流动负债		95,708.17	
负债合计	14,533,080.99	68,927,267.33	
所有者权益	11,409,502.62	232,817,157.03	241,072,283.90
按持股比例计算的净资产份额	3,422,850.78	93,126,862.80	240,276,745.36
调整事项			
其他			-204,761.39
对联营企业权益投资的账面价值	3,401,871.35	93,126,862.80	240,071,983.97
营业收入	69,999.00	386,782,828.82	
净利润	719,787.19	136,299.13	72,283.90
综合收益总额	719,787.19	136,299.13	72,283.90
本期收到的来自联营企业的股利			

(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	上海芑翎投资
流动资产	54,280,561.12	601,819,331.82	
非流动资产		1,423,730.61	
资产合计	54,280,561.12	603,243,062.43	
流动负债	43,590,845.69	370,466,496.36	
非流动负债		95,708.17	
负债合计	43,590,845.69	370,562,204.53	
所有者权益	10,689,715.43	232,680,857.90	
按持股比例计算的净资产份额	3,206,914.62	93,072,343.15	
对联营企业权益投资的账面价值	3,206,914.62	93,072,343.15	
营业收入	2,192,064.00	34,291,815.05	
净利润	-2,033,853.84	9,421,858.69	
综合收益总额	-2,033,853.84	9,421,858.69	
本期收到的来自联营企业的股利			

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

无论是国际还是国内经济形势，2017年都将是一个形势复杂、挑战严峻、转捩明显的年份。世界经济增长低迷态势仍在延续，不稳定不确定因素明显增加，国内经济正处在爬坡过坎的关键期，旧动能在减退，新的核心竞争力还在成长，

困难不可低估。房地产行业仍将以“去库存、稳发展、防风险”为主基调，加速行业分化、企业整合和洗牌的进程，房地产企业应充分抓住国家鼓励经济转型升级、加大供给侧结构性改革的时机，加快推进产品创新及产业转型升级，拥有核心竞争力以及多元化产业结构的房地产企业将立于不败之地。

筑牢稳定基石，助推转型发展。2017年，我们银亿股份公司转型升级的关键是：稳固与发展，将紧紧围绕产业结构和转型升级这一主线，通过资本运作推动产业发展，在抓好房地产业的基础上，全力布局高端制造业，实现“双轮驱动”战略部署，深化改革，勇于创新，强化管控，全面提升企业综合竞争力，将银亿股份打造成一家主业突出、产融结合、跨界联动的综合跨国集团，使公司步入更加稳固的快速发展轨道。

(二) 2017 年经营目标

房地产开发方面，全年计划总体开发建设面积 182.87 万平方米，其中：在建面积 26.93 万平方米、计划新开工面积 89.41 万平方米、计划竣工面积 66.54 万平方米，主要项目开发计划见下表：

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	2017 年 在建面积 (平方米)	2017 年计划 新开工面积 (平方米)	2017 年计划 竣工面积(平方 米)
1	宁波富田置业	都会国际	宁波	住宅、 商业、 办公	65,013	200,850			200,850
2	宁波银亿房产	东都国际	宁波	办公、 商业	27,052	110,357			110,357
3	宁波银亿时代	高桥地块	宁波	住宅	86,003	226,952		226,952	
4	宁波瑞欣置业有限公司	苍松路项目	宁波	住宅	6,420	17,845		17,845	
5	上海添泰置业	公园壹号	上海	住宅	6,183	22,204			22,204
6	南昌银亿房产	上尚城五-1 期	南昌	住宅	29,856	93,632			93,632
7	南昌银亿房产	上尚城五-2 期	南昌	住宅	54,050	105,903	105,903		
8	南昌银亿九龙湖房产	望城一期	南昌	住宅	34,714	180,000		180,000	
9	沈阳银亿房产	万万城 5 期南 区	沈阳	住宅	95,334	175,529		175,529	
10	舟山新城房产	鲁家峙 E04-04、05	舟山	住宅	104,209	149,332			149,332
11	株式会社悦海堂	悦海堂	韩国	住宅	221,403	52,790		52,790	
12	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	106,741	179,169	90,169		89,000
13	上海碧桂园物 业	浦东星作	上海	住宅	33,157	73,230	73,230		
14	-	玉宏大厦	上海	住宅	10,826	36,954		36,954	
15	-	潘火地块	宁波	住宅	16,100	32,000		32,000	
16	宁波南郡置业	首南地块	宁波	住宅	76,200	172,000		172,000	

17	合计	973,261	1,828,747	269,302	894,070	665,375
----	----	---------	-----------	---------	---------	---------

高端制造业方面，加快布局汽车核心零部件产业链的同时，不断扩大 ARC 集团汽车气体发生器全球市场份额，积极开拓国内市场，力争经营业绩比 2016 年有较大幅度的提升。

### （三）2017 年发展策略

为顺利实现今年的经营目标，公司要重点做好以下几个方面的工作：

#### 1、高端制造业方面

一是通过资本市场并购重组继续延伸汽车核心零部件产业链，进一步强化“房地产业与高端制造业”双轮驱动的发展格局；二是在不断提升 ARC 集团研发生产能力、不断提升全球市场份额的同时，加快推进 ARC 集团中国业务拓展，努力实现经营业绩的较大幅度增长；三是不断提升 ARC 集团在汽车零部件领域的品牌影响力、知名度和美誉度，使 ARC 集团成为全球汽车安全系统核心零部件生产的领导者。

#### 2、房地产开发方面

（1）去库存增回笼，提升运营效率。积极调整营销策略，改变营销思路，升级营销手段，制定更具有针对性和务实灵活的营销定价方案。进一步建立高速高效的运营体系，实现项目的快速周转与快速销售，加快资金回笼，确保今年 8 个新项目如期开工，6 个项目如期竣工交付。

（2）谋布局重一线，增强发展后劲。更加注重市场导向和利润导向，加快在一线城市和强二线城市的项目拓展，提高经济效益的同时，持续优化土地储备区位布局，增强发展后劲，力争各项经营业绩和业务指标持续增长。

（3）控成本增效益，提升项目利润。围绕质量与效益，建立覆盖项目全周期、生产经营全环节和全体员工的全面成本责任体系，抓住成本关键点，不断创新成本管理的工作方法，优化采购、招标模式，实现对经营管理全过程成本控制。

#### 3、精细化管理方面

（1）健全管理体系，探索海外管理机制。在深入了解海外公司现有管理制度和业务经营情况的基础上，根据不同公司的运营模式和行业特点，进一步完善海外公司治理结构和管理制度，实现与公司管控体系的有效衔接；在人员配置方面，在发挥现有管理团队专业能力的基础上，尽快完成对关键岗位人员的派驻；在风险防范上，要形成对海外公司日常管理信息和业务数据的梳理和总结分析机制，对发现的风险点及时进行调整和应对。

（2）增强融资能力，拓展国际融资渠道。继续扩大直接融资的比例，提高融资能力，形成间接融资和直接融资齐头并进、均衡发展的局面。同时，积极开拓国际融资渠道，主动对接境外相关银行和其他各类金融机构，充分利用银亿股份海外公司平台，打通国际融资渠道。

（3）加强人才引进，打造核心管理团队。要在精减富余人员、精干队伍的基础上，积极转变思想观念，从银亿事业未来发展的高度，加大高端人才的引进力度，适应转型升级的需要。同时，要更重视从内部培养和选拔优秀的干部员工，完善和创新人才竞争机制，逐步建立一支在市场上有竞争力的优秀职业经理人队伍，担负起银亿未来发展的重任。

（4）完善薪酬体系，探索新型激励制度。一是完善科学合理的薪酬体系，在以市场化的薪酬水平吸引一流人才的同时，切实提高老员工的实际薪酬水平；二是进一步改革完善考核方式，抓准考核关键指标，提高考核的针对性，发挥考核应有的约束和激励作用；三是积极探索新型激励制度，以项目跟投机制为主要举措，推进激励机制改革，真正实现利益共享、风险共担。

（5）强化公司治理，提升信息披露水平。随着公司新产业新领域的多维发展，对公司治理提出了更高的要求，需要进一步完善公司治理结构和规范运作水平。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。

### （四）公司未来发展可能存在的风险分析

1、行业竞争风险：中国经济正处于提升经济结构转型的关键时期，行业竞争越来越激烈，随之而来的风险不容忽视。公司将不断加强对行业、竞争对手的研究，把握市场走势，以客户需求、产品品质为核心，持续创新。

2、战略实施风险：若战略转型过程中实施执行不到位、资源不匹配或管控协调机制不健全，都会影响到公司战略转型的实施落地。公司将从资源匹配、资产结构、管理架构、管控机制等各方面细化，为顺利实施双轮驱动战略做好各项保障工作。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年01月04日	电话沟通	个人	咨询公司停牌情况。
2016年02月25日	电话沟通	个人	咨询公司停牌情况。
2016年03月02日	电话沟通	个人	咨询公司停牌情况。
2016年03月02日	电话沟通	个人	咨询公司停牌情况。
2016年06月23日	电话沟通	个人	咨询公司经营情况。
2016年06月24日	电话沟通	机构	咨询公司重组进展情况及经营情况。
2016年08月12日	电话沟通	个人	咨询公司股价情况。
2016年08月26日	电话沟通	个人	咨询公司股价情况。
2016年08月26日	电话沟通	个人	咨询公司股价情况和经营情况。
接待次数			9
接待机构数量			1
接待个人数量			8
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、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，公司严格执行中国证监会《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》（中国证监会公告[2013]43号）、《上市公司章程指引（2014年修订）》等相关规定，努力扩大公司经营规模和保持公司稳定盈利能力，让全体股东共同分享公司发展的经营成果，并通过《公司章程》和《银亿房地产股份有限公司未来三年（2015-2017年）股东回报规划》进一步明确利润分配政策，不断完善对投资者持续、稳定的回报规划与机制，不断强化服务股东、回报股东的意识，充分维护了股东和投资者的合法权益。

报告期内，公司未派发现金红利，未送红股，也未以公积金转增股本。

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

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2016年度	拟以现有总股本3,058,430,395股为基数，每10股拟派送人民币0.21元（含税）现金股息，合计64,227,038.30元，剩余532,995,969.61元未分配利润结转以后年度分配。该利润分配预案尚需经公司股东大会审议通过。
2015年度	该年度未派发现金红利，未送红股，未以公积金转增股本。
2015年半年度	以总股本859,005,200股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增20股。
2014年度	以总股本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。该年度不实施资本公积金转增股本方案。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016年	64,227,038.30	513,884,349.31	12.50%	0.00	0.00%
2015年	0.00	527,117,066.56	0.00%	0.00	0.00%
2014年	103,080,624.00	611,755,223.85	16.85%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.21
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	3,058,430,395
现金分红总额 (元) (含税)	64,227,038.30
可分配利润 (元)	597,223,007.91
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟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 40%。	
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 2016 年度合并报表中实现归属于上市公司股东的净利润 513,884,349.31 元, 按母公司口径实现的净利润 482,159,082.53 元, 加上上年未分配利润 163,279,833.63 元, 减去本年度提取的法定盈余公积 48,215,908.25 元, 本年度可供股东分配的利润是 597,223,007.91 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情况及双轮驱动发展战略, 不断拓展业务和经营规模; 另一方面, 根据《未来三年(2015-2017 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 3,058,430,395 股为基数, 每 10 股派送人民币 0.21 元(含税) 现金股息, 合计 64,227,038.30 元, 剩余 532,995,969.61 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。	

## 三、承诺事项履行情况

### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	熊续强先生、宁波银亿控股	关于独立性的承诺	(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)	2009 年 1 月 1 日	持续承诺	正在严格按照承诺事项履行相关承诺

			<p>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。</p>			
资产重组时所作承诺	熊续强先生、宁波银亿控股	关于董事会的承诺	<p>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。</p>	2009 年 1 月 1 日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	西藏银亿投资管理有限公司（以下简称“西藏银亿”）	业绩承诺及补偿安排	<p>公司与西藏银亿签署了《盈利预测补偿协议》，盈利补偿期间及净利润承诺数协议双方同意本次交易利润补偿的承诺期间（以下简称“盈利补偿期间”）为 2017 年、2018 年和 2019 年。</p> <p>西藏银亿承诺，宁波昊圣投资有限公司 100% 股权（以下简称“标的资产”）在盈利补偿期间每年实现的经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润数（以下简称“净利润实现数”）均不低于以下承诺利润（以下简称“净利润承诺数”）：1、2017 年净利润实现数不低于人民币 16,768.30 万元；2、2018 年净利润实现数不低于人民币 26,170.33 万元；3、2019 年净利润实现数不低于人民币 32,579.70 万元。（二）盈利差异的确认。协议双方同意，上市公司应当在盈利补偿期间的年度报告中单独披露标的资产的净利润实现数与西藏银亿净利润承诺数的差异情况，并应当由具有证券业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。盈利补偿期间标的资产净利润实现数与西藏银亿净利润承诺数之间的差异，以上市公司指定的具有证券业务资格的会计师事务所出具的专项审核意见确定。（三）盈利补偿安排。双方同意若盈利补偿期间标的资产实现的净利润实现数低于标的资产净利润承诺数，则西藏银亿须就不足部分以本次交易中取得的上</p>	2016 年 9 月 29 日	2017 年度-2019 年度	正在严格按承诺事项履行相关承诺

		<p>市公司股份向银亿股份进行补偿。盈利补偿期间内每年度的股份补偿计算方式如下：西藏银亿当期应补偿股份数=（标的资产截至当年期末累计净利润承诺数-标的资产截至当年期末累计净利润实现数）÷盈利补偿期间内标的资产的净利润承诺数总额×认购股份总数-已补偿股份数量 1、若公司在盈利补偿期间实施转增或股票股利分配的，则西藏银亿应补偿的股份数量相应调整为：当年股份应补偿数(调整后)=当年股份应补偿数×(1+转增或送股比例)。2、若上市公司在盈利补偿期间实施现金分红的，现金分红部分西藏银亿应作相应返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×补偿股份数量。3、在每年计算的应补偿金额少于或等于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。上市公司就西藏银亿补偿的股份，首先采用股份回购注销方案，如股份回购注销方案因未获得上市公司股东大会通过等原因无法实施的，上市公司将进一步要求西藏银亿将应补偿的股份赠送给其他股东。自西藏银亿应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销前或被赠与其他股东前，西藏银亿承诺放弃该等股份所对应的表决权及获得股利分配的权利。</p>			
西藏银亿	关于所提供信息真实性、准确性、完整性的声明和承诺	<p>一、本公司就本次重组向银亿股份、本次重组的中介机构(包括财务顾问、律师、会计师、评估师等)、交易所以及相关政府主管机构提供的所有资料均真实、准确、完整且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。二、本公司所提供的文件资料为副本、复印件的内容均与正本或原件相符，所有文件的签名、印章均是真实的。三、本公司为本次重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。四、本公司提交的与本次重组相关的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，并且其签署行为已获得恰当、有效的授权。五、本公司保证本次重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。六、如本次重组因涉嫌本公司所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案侦查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让本公司在银亿股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交银亿股份董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份</p>	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

			信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。七、如违反上述承诺，本公司（或本人）将承担独立及/或连带的法律责任；造成他方损失的，本公司（或本人）向损失方承担全部损失赔偿责任。			
熊续强先生；宁波银亿控股；上市公司及全体董事、监事、高级管理人员	关于所提供信息真实性、准确性、完整性的声明和承诺	一、本公司就本次重组向银亿股份、本次重组的中介机构(包括财务顾问、律师、会计师、评估师等)、交易所以及相关政府主管机构提供的所有资料均真实、准确、完整且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。二、本公司所提供的文件资料为副本、复印件的内容均与正本或原件相符，所有文件的签名、印章均是真实的。三、本公司为本次重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。四、本公司提交的与本次重组相关的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，并且其签署行为已获得恰当、有效的授权。五、本公司保证本次重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。六、如本次重组因涉嫌本公司所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案侦查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让本公司在银亿股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交银亿股份董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。七、如违反上述承诺，本公司（或本人）将承担独立及/或连带的法律责任；造成他方损失的，本公司（或本人）向损失方承担全部损失赔偿责任。	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺	
宁波昊圣投资有限公司（以下简称“宁波昊圣投资”）	关于所提供信息真实性、准确性、完整性的声明和承诺	一、本公司就本次重组向银亿股份、本次重组的中介机构(包括财务顾问、律师、会计师、评估师等)、交易所以及相关政府主管机构提供的所有资料均真实、准确、完整且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。二、本公司所提供的文件资料为副本、复印件的内容均与正本或原件相符，所有文件的签名、印章均是真实的。三、本公司为本次重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺	

			假记载、误导性陈述或者重大遗漏。四、本公司提交的与本次重组相关的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，并且其签署行为已获得恰当、有效的授权。五、本公司保证本次重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。六、如违反上述承诺，本公司（或本人）将承担独立及/或连带的法律责任；造成他方损失的，本公司（或本人）向损失方承担全部损失赔偿责任。			
宁波银亿控股、西藏银亿	关于避免同业竞争的承诺	一、本公司及本公司所控制的其他企业均未直接或间接经营任何与银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务构成直接竞争的业务；本公司承诺，于本次重组完成后，本公司及本公司所控制的其他企业仍将不直接或间接经营任何与银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务构成直接竞争的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务相同或者相似的业务。二、本公司承诺，不会以任何方式直接或间接地从事或参与从事侵占银亿股份及其他股东合法权益的行为，也不会利用本公司对银亿股份的控制关系从事或参与从事其他有损银亿股份及其他股东合法权益的行为。三、本次重组完成后，如本公司及本公司控制的其他企业有任何商业机会可从事或参与任何可能同银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知银亿股份，并将该商业机会优先提供给银亿股份。上述承诺自签署之日起生效。本公司保证切实履行上述承诺，且银亿股份有权对本公司履行上述承诺进行监督；如本公司未能切实履行承诺函，将赔偿银亿股份因本公司违反上述承诺而遭受或产生的任何损失或开支。	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺	
熊续强先生	关于避免同业竞争的承诺	一、本承诺人及本承诺人所控制的其他企业均未直接或间接经营任何与银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务构成直接竞争的业务；本承诺人承诺，于本次重组完成后，本承诺人及本承诺人所控制的其他下属企业仍将不直接或间接经营任何与银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务构成直接竞争的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务相同或者相似的业务。二、本承诺人承诺，不会以任何方式直接或间接地从事或参与从事侵占银亿股份及其控股子公司之商业机会等有损银亿股份及其他股东合法权益的行为，也不会利用本承诺人对银亿股份的控制关系从事或参与从事其他有损银亿股份及其他股东合法权益的行为。三、本次重	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺	

			组完成后，如本承诺人及本承诺人控制的其他企业有任何商业机会可从事或参与任何可能同银亿股份及其控股子公司实际从事的主要业务构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知银亿股份，并将该商业机会优先提供给银亿股份。上述承诺自签署之日起生效。本承诺人保证切实履行上述承诺，且银亿股份有权对本承诺人履行上述承诺进行监督；如本承诺人未能切实履行承诺函，将赔偿银亿股份因本承诺人违反上述承诺而遭受或产生的任何损失或开支。			
宁波银亿控股、西藏银亿	关于规范和减少关联交易的承诺	一、本公司将继续严格按照《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及银亿股份《公司章程》的有关规定，行使股东权利和承担股东义务，在银亿股份股东大会对涉及本公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。二、本公司与银亿股份之间将尽量减少和避免关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，将保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按法律、法规以及规范性文件的规定履行关联交易程序及信息披露义务；不会通过关联交易损害银亿股份及其他股东的合法权益。三、本公司不会利用银亿股份控股股东地位，损害银亿股份及其他股东的合法利益。四、本公司将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求银亿股份向本公司及本公司控制的其他企业提供任何形式的担保。本公司将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺	
熊续强先生	关于规范和减少关联交易的承诺	一、本承诺人与银亿股份之间将尽量减少和避免关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，将保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按法律、法规以及规范性文件的规定履行关联交易程序及信息披露义务；不会通过关联交易损害银亿股份及其他股东的合法权益。二、本承诺人不会利用银亿股份实际控制人地位，损害银亿股份及其他股东的合法利益。三、本承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求银亿股份向本承诺人及本承诺人控制的其他企业提供任何形式的担保。本承诺人将忠实履行承诺，否则愿意承担相应的法律责任。	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺	
熊续强先生、宁波银亿控股	关于保证上市公司独立性的承诺	在银亿股份存续并保持上市资格且银亿控股作为银亿股份的控股股东期间以及熊续强作为银亿股份实际控制人（与银亿控股统称“本承诺人”）期间，本承诺人承诺与银亿股份在人员、资产、财务、机构和业务等方面将保持相互独立，具体承诺如下：一、本承诺人与银亿股份之间的人员独立：1、银亿股份的总经理、	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺	

			<p>副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在银亿股份专职工作，不在本承诺人控制的企业兼任除董事、监事以外的职务，继续保持银亿股份人员的独立性；2、银亿股份拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本承诺人之间完全独立。二、本承诺人与银亿股份之间资产独立：1、银亿股份具有独立完整的资产，其资产全部能处于银亿股份的控制之下，并为银亿股份独立拥有和运营；2、本承诺人当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用银亿股份的资金、资产；3、本承诺人将不以银亿股份的资金为自身的债务提供担保。三、本承诺人与银亿股份之间财务独立：1、银亿股份继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系；2、银亿股份具有规范、独立的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度；3、银亿股份独立在银行开户，不与本承诺人或本承诺人控制的企业共享一个银行账户；4、银亿股份能够作出独立的财务决策，本承诺人不通过违法违规的方式干预银亿股份的资金使用调度；5、银亿股份的财务人员独立，不在本承诺人控制的企业兼职和领取报酬；6、银亿股份依法独立纳税。四、本承诺人与银亿股份之间机构独立：1、银亿股份继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构；2、银亿股份的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。五、本承诺人与银亿股份之间业务独立：1、银亿股份拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力；2、本承诺人除通过行使股东权利之外，不对银亿股份的业务活动进行干预。</p>			
西藏银亿及其主要管理人员	关于最近五年内未受到处罚及诚信情况的承诺	截至承诺函出具日，本公司及主要管理人员最近五年内不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况；不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；不存在未按期偿还的大额债务、未履行承诺被中国证监会采取行政监管措施或受证券交易所公开谴责的情况。	2016年9月29日	2016年9月29日	履行完毕	
宁波银亿控股及其主要管理人员	关于最近五年内未受到处罚及诚信情况的承诺	截至承诺函出具日，本公司及主要管理人员最近五年内不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况；不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；不存在未按期偿还的大额债务、未履行承诺被中国证监会采取行政监管措施或受证券交易所公开谴责的情况。	2016年9月29日	2016年9月29日	履行完毕	
西藏银亿	关于拟出售	1、截至承诺函出具之日，宁波昊圣合法设立、有效存	2016	2017	履行完毕	



		<p>资产权属清晰且不存在纠纷的承诺</p>	<p>续，不存在任何可能导致宁波昊圣无法正常经营的情形；2、截至承诺函出具之日，本公司持有宁波昊圣 100%的股权。本公司向宁波昊圣的出资资金均为合法取得的自有资金，不存在虚假出资、抽逃出资或出资不实的情形；本公司所持有的标的资产权属清晰，不存在任何争议或潜在争议，本公司不存在受任何他方委托持有标的资产的情形；本公司持有的标的资产未被设定任何形式的抵押、质押、优先权或其他限制性权利，亦不存在被国家司法、行政机关冻结、扣押或执行等强制措施的情形；该等股权依照《银亿房地产股份有限公司与西藏银亿投资管理有限公司之发行股份购买资产协议》及《银亿房地产股份有限公司与西藏银亿投资管理有限公司之发行股份购买资产协议》之补充协议（以下合称“《发行股份购买资产协议》”）的约定完成过户不存在法律障碍；3、本公司以持有的标的资产认购本次交易银亿股份发行的股份，不会违反宁波昊圣的公司章程及本公司章程的规定，也不会受到本公司此前签署的任何协议、承诺、保证的限制，本公司承诺不存在任何妨碍或限制本公司在本次交易中将持有的标的资产过户或转移至银亿股份的情形；4、在本公司与银亿股份签署的《发行股份购买资产协议》生效并就标的资产交割完毕前，本公司保证宁波昊圣保持正常、有序、合法经营状态，保证宁波昊圣不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保、利润分配或增加重大债务之行为，保证宁波昊圣不进行非法转移、隐匿资产及业务的行为。如确有需要与前述事项相关的行为，在不违反国家法律、法规及规范性文件的前提下，须经银亿股份书面同意后方可实施；5、除非本公司以书面形式通知银亿股份及银亿股份为本次交易聘请的中介机构，承诺函至本次交易完成前持续有效。如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。</p>	<p>年 9 月 29 日</p>	<p>年 1 月 26 日</p>	
	<p>西藏银亿</p>	<p>关于股份锁定的承诺</p>	<p>本公司特此承诺，自本公司在本次交易中取得的银亿股份之股份发行上市之日起三十六（36）个月内，本公司不向任何其他方转让本公司所持有的银亿股份的前述股份。本次交易完成后六（6）个月内如银亿股份股票连续 20 个交易日收盘价低于发行价，或者交易完成后六（6）个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有银亿股份股票锁定期自动延长至少六（6）个月。在此之后按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。若本公司上述锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。</p>	<p>2016 年 9 月 29 日</p>	<p>2017 年 1 月 26 日 -2020 年 1 月 26 日</p>	<p>正在严格按承诺事项履行相关承诺</p>

	上市公司及全体董事、监事、高级管理人员	关于上市公司及其董事、监事和高级管理人员最近三年未受到处罚及诚信情况的承诺	截至承诺函出具日，本公司及公司的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规规定的任职资格，且不存在下列情形：1、本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；2、本公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；3、本公司及其下属子公司违规对外提供担保且尚未解除；4、本公司及其现任董事、监事和高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚或者司法机关的刑事处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；5、本公司及其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；6、本公司最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；7、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。	2016年9月29日	2016年9月29日	履行完毕
	宁波银亿控股	关于对过渡期损益承担连带保证责任的承诺	本公司作为西藏银亿的唯一股东，特此作出如下承诺：若宁波昊圣在过渡期内发生亏损，且西藏银亿不能按时将亏损金额足额以现金方式支付给银亿股份的，本公司对西藏银亿的前述现金补偿义务承担不可撤销的连带保证责任。	2016年9月29日	2017年5月31日	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	熊续强先生；宁波银亿控股；上市公司及全体董事、监事、高级管理人员	关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺	本公司就本次重组涉及的非公开发行股份事宜对即期回报摊薄的影响进行了分析并提出了具体的填补回报措施，作为相关责任主体，公司全体董事、高级管理人员、实际控制人及控股股东为保证公司填补回报措施能够得到切实履行出具承诺如下：一、公司全体董事、高级管理人员对填补回报措施能够得到切实履行作出承诺：1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；2、承诺对本人的职务消费行为进行约束；3、承诺不动用上市公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、承诺如上市公司实施股权激励，拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。二、公司控股股东银亿控股、实际控制人熊续强先生对填补回报措施能够得到切实履行作出承诺：1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益；2、本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若	2016年9月29日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

			中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司/本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。			
	宁波银亿控股、西藏银亿	关于产品质量调查相关事项的承诺	本次交易后，如由于 ODI 或加拿大交通部在本承诺函签署日前发起的相关调查而触发宁波昊圣及其子公司对其产品进行召回，该等召回引发的相关成本和费用将由西藏银亿及银亿控股承担。	2016 年 9 月 29 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 1 月 1 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 1 月 1 日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	熊续强先生、宁波银亿控股	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 1 月 1 日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	熊续强先生、宁波银亿控股	关于减少和规范关联交易的承诺	本次交易完成后，为了避免或减少将来可能产生的关联交易，公司控股股东银亿控股及实际控制人熊续强承诺：“1、本人及本人控制的其他企业将严格按照《公司法》等现行法律、法规、规范性文件以及兰光科技《公司章程》的有关规定行使股东权利；2、在股东大会涉及关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；3、杜绝一切非法占用兰光科技的资金、资产的行为；4、在任何情况下，不要求兰光科技向本人控制的其他企业提供任何形式的担保；5、若本人控制的其他企业与兰光科技发生必要之关联交易，将严格遵循市场原则和公平、公正、公开的原则，按照兰光科技《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规范性文件规定，遵循审议程序、履行信息披露义务，从制度上保证兰光科技的利益不受损害，保证不发生	2009 年 1 月 1 日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

			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。			
	熊续强先生、宁波银亿控股	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1月1日	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	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

**四、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。

**五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

## 七、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。

## 八、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

适用  不适用

### (一) 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

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
上海迎碧投资	2016-05-16	注 1	50.56	
上海碧桂园物业	2016-05-16	注 1	50.00	
银亿保安	2016-08-17	11,000,000.00	100.00	支付现金
宁波银兴万里投资	2016-12-30	注 3	100.00	
宁波南郡置业	2016-12-30	注 3	50.00	

(续上表)

被购买方名称	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
上海迎碧投资	2016-05-31	注 1		26,434.03
上海碧桂园物业	2016-05-31	注 1		-8,847,612.66
银亿保安	2016-08-31	注 2	6,513,448.54	1,569,382.54
宁波银兴万里投资	2016-12-31	注 3		-144.00
宁波南郡置业	2016-12-31	注 3		17,717.19

注 1：根据子公司宁波银亿房产与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司、上海迎碧投资、上海碧荣投资管理有限公司就合作开发上海临港泥城社区 DE06-L-1 于 2016 年 4 月签订的《合作开发协议》约定，上海迎碧投资和上海碧荣投资管理有限公司共同投资设立项目公司上海碧桂园物业以实施目标地块的开发建设，上海迎碧投资持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权；且子公司宁波银亿房产收购佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 股权，由于收购前原股东尚未出资，故购买价款为 0。2016 年 5 月，上述各方与子公司宁波银隆咨询签订《合作开发协议的补充协议》，根据协议约定，各方一致同意将子公司宁波银亿房产在《合作开发协议》项下的全部权利和义务转让予子公司宁波银隆。

根据子公司宁波银隆咨询与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司于 2016 年 5 月签订的《股权转让协议书》，宁波银隆咨询受让佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 的股权，宁波银亿房产已于 2016 年 5 月 16 日代付上海迎碧投资 50.56% 的实收资本 5,056,000.00 元，故 2016 年 5 月 31 日确定为购买日。

上海迎碧持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权，公司间接持有上海碧桂园物业 50.004% 的股权，由于上海迎碧投资购买日为 2016 年 5 月 31 日，故上海碧桂园物业的购买日也确定为 2016 年 5 月 31 日。

注 2：根据子公司宁波银亿物业与宁波尚成酒店物业服务有限公司于 2016 年 8 月 1 日签订的《股权转让协议书》，宁波银亿物业受让宁波尚成酒店物业服务有限公司持有的银亿保安 100% 的股权。宁波银亿物业已于 2016 年 8 月 17 日支付全部股权转让款，将 2016 年 8 月 31 日确定为购买日。

注 3：根据子公司南京润昇投资与浙江波威控股有限公司于 2016 年 12 月 15 日签订的《股权转让协议书》，南京润昇投资受让浙江波威控股有限公司持有的宁波银兴万里投资 100% 的股权，由于收购前原股东尚未出资，故购买价款为 0，南京润昇投资已于 2016 年 12 月 30 日缴纳宁波银兴万里投资 100% 的实收资本，故将 2016 年 12 月 31 日确定为购买日。

宁波银兴万里投资持有项目公司宁波南郡置业 50% 的股权，因子公司宁波南郡置业董事会由六名董事组成，其中四名董事由子公司宁波银兴万里投资委派，董事长和法定代表人也由宁波银兴万里投资委派人员担任，在经营、财务方面具有控制权，故宁波银兴万里投资控制宁波南郡置业，公司间接持有宁波南郡置业 50% 的股权，由于宁波银兴万里投资购买日为 2016 年 12 月 31 日，故宁波南郡置业的购买日也确定为 2016 年 12 月 31 日。

## 2、合并成本及商誉

项目	上海迎碧投资	银亿保安	宁波银兴万里投资
合并成本			
现金		11,000,000.00	
合并成本合计		11,000,000.00	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-606,381.89	11,776,697.71	
商誉（注）/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	606,381.89	-776,697.71	

注：其中商誉确认为购买日的管理费用。

## 3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海迎碧投资		上海碧桂园物业	
	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	271,353,226.59	271,353,226.59	279,288,532.59	279,288,532.59
货币资金	4,626.59	4,626.59	1,163,931.97	1,163,931.97
应收款项	251,568,600.00	251,568,600.00	3,623,490.78	3,623,490.78
存货			274,362,044.85	274,362,044.85
固定资产			139,064.99	139,064.99
长期股权投资	19,780,000.00	19,780,000.00		
负债	271,350,000.00	271,350,000.00	260,504,465.70	260,504,465.70
应付职工薪酬			-13,276.75	-13,276.75
应付款项	271,350,000.00	271,350,000.00	259,772,568.09	259,772,568.09
应交税费			745,174.36	745,174.36
净资产	3,226.59	3,226.59	18,784,066.89	18,784,066.89
减：少数股东权益	1,595.23	1,595.23	-387,919.86	-387,919.86
取得的净资产	1,631.36	1,631.36	19,171,986.75	19,171,986.75

(续上表)

项目	银亿保安		宁波银兴万里投资		宁波南郡置业	
	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	12,516,239.99	12,516,239.99				
货币资金	1,620,747.27	1,620,747.27				
应收款项	10,882,221.00	10,882,221.00				
存货						
固定资产	13,271.72	13,271.72				
无形资产						
长期股权投资						
负债	739,542.28	739,542.28				
应付职工薪酬	700,000.00	700,000.00				
应付款项	19,260.90	19,260.90				
应交税费	20,281.38	20,281.38				
净资产	11,776,697.71	11,776,697.71				
减：少数股东权益						
取得的净资产	11,776,697.71	11,776,697.71				

#### 4、处置子公司

##### 单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处置投资对应的合 并财务报表层面享有该子公司 净资产份额的差额
玉环银亿房产	39,000,000.00	65.00	股权转让	2016-03-31	(注)	54,963,270.54

(续上表)

子公司 名称	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价值重 新计量剩余股权 产生的利得或损 失	丧失控制权之日剩 余股权公允价值的 确定方法及主要假 设	与原子公司股权投资相关 的其他综合收益、其他所 有者权益变动转入投资损 益的金额
玉环银亿 房产	0.00					

注：根据子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 21 日与宁波禾木有机农业开发有限公司签订的《股权转让协议》，子公司宁波银亿房产将其持有玉环银亿房产 65% 的股权，以人民币 3,900 万元转让给受让方。子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 31 日收到受让方宁波禾木有机农业开发有限公司股权转让款 3,900 万元。

#### (二) 其他原因的合并范围变动

##### 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
上海宁涌	新设	2016-01-09	500,000.00	100.00%
宁波银亿时代房产	新设	2016-12-29	30,000,000.00	100.00%
江西银洪房产(注 1)	新设			55.00%

南京银亿置业（注 2）	新设	2016-06-20	100.00%
-------------	----	------------	---------

注 1：江西银亿房产注册资本 5,000 万元，根据该公司章程，南昌银亿房产认缴注册资本的 55%，认缴金额为 2,750 万，截至 2016 年 12 月 31 日各股东尚未出资。

注 2：南京银亿置业注册资本 35,000 万元，根据该公司章程，宁波银亿房产认缴注册资本的 100%，截至 2016 年 12 月 31 日宁波银亿房产尚未出资。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	193.5
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	施其林、王润

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

适用  不适用

报告期内，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 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。

## 十、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

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、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。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用



## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司分别于2016年3月9日召开第六届董事会第三十次会议和2016年3月25日召开2016年第一次临时股东大会,审议通过了公司第一期员工持股计划等相关议案,同意公司实施第一期员工持股计划,并委托华福证券有限责任公司设立的“兴发稳增-银亿股份1号集合资产管理计划”对公司第一期员工持股计划进行管理,通过二级市场购买等法律法规许可的方式取得并持有银亿股份股票。本期员工持股计划具体内容详见2016年3月10日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的相关公告。

“兴发稳增-银亿股份1号集合资产管理计划”于2016年5月10日-2016年5月25日期间通过二级市场累计买入公司股票28,942,533股,占公司总股本的1.1231%,成交均价为9.67元/股。截至本报告期末,公司第一期员工持股计划已完成公司股票购买,购买金额共计280,000,465.75元。该计划所购买的股票锁定期为12个月,自2016年5月26日起至2017年5月25日。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
熊基凯	公司第二大股东,最终控制方之子	购买房产	购买“甬江东岸”商品房及车位	市场定价	4,439.46万元	4,439.46	0.64%	4,439.46	否	银行结算	4,439.46万元	2016年12月30日	《关于关联自然人向公司购买商品房的公告》(公告编号:2016-160)
合计				--	--	4,439.46	--	4,439.46	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、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

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应收关联方债权

适用  不适用

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
余姚伊顿房产	联营企业	拆借资金	10,125.17	9,000	19,000	4.35%	55.04	125.17
银亿集团	同一实际 控制人	拆借资金	147.39	0.00	0.00	10.21%	15.05	147.39
银亿集团	同一实际 控制人	未取得土 地承诺款	7,000	0.00	2,200	0.00%	0.00	4,800

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

适用  不适用

### 2、重大担保

#### (1) 担保情况

适用  不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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

卓越圣龙	2014 年 11 月 21 日	8,000	2014 年 11 月 21 日	8,000	连带责任保证	3 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				0
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			8,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				8,000
公司与子公司之间担保情况								
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
宁波银亿房产	2016 年 03 月 21 日	40,000	2016 年 03 月 24 日	40,000	连带责任保证	2 年	否	否
宁波银亿房产	2016 年 08 月 02 日	25,000	2016 年 09 月 18 日	25,000	连带责任保证	1 年半	否	否
宁波银亿房产	2016 年 08 月 02 日	50,000	2016 年 09 月 08 日	50,000	连带责任保证	3 年	否	否
宁波银亿新城	2016 年 09 月 30 日	29,960	2016 年 10 月 31 日	29,960	连带责任保证	2 年	否	否
银保物联科技	2016 年 08 月 16 日	30,000	2016 年 08 月 29 日	30,000	连带责任保证	1 年	否	否
上海添泰置业	2016 年 01 月 29 日	25,900	2016 年 02 月 05 日	25,900	连带责任保证	2 年	否	是
上海添泰置业	2016 年 09 月 01 日	29,000	2016 年 09 月 14 日	29,000	连带责任保证	2 年	否	否
上海碧桂园物业	2016 年 08 月 16 日	19,600	2016 年 09 月 19 日	19,600	连带责任保证	2 年	否	否
象山银亿房产	2016 年 06 月 13 日	70,000	2016 年 06 月 29 日	70,000	连带责任保证	1 年半	否	否
宁波银亿房产	2014 年 08 月 08 日	35,000	2014 年 08 月 08 日	11,600	连带责任保证	3 年	否	否
宁波银隆商业	2014 年 08 月 28 日	75,000	2014 年 08 月 28 日	43,000	连带责任保证	10 年	否	否
宁波富田置业	2015 年 01 月 30 日	24,000	2015 年 01 月 30 日	24,000	连带责任保证	4 年	否	否
宁波富田置业	2015 年 04 月 17 日	20,000	2015 年 04 月 17 日	20,000	连带责任保证	4 年	否	否
南昌银亿房产	2015 年 12 月 19 日	48,000	2015 年 12 月 19 日	47,500	连带责任保证	2 年	否	否

宁波富田置业	2015年09月29日	32,000	2015年12月19日	30,500	连带责任保证	2年	否	否
沈阳银亿房产	2015年09月02日	7,000	2015年09月02日	5,600	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)			319,460	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				319,460
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			560,460	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				501,660
子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
宁波银亿房产	2014年08月08日	35,000	2014年08月08日	11,600	抵押	3年	否	否
宁波银亿房产	2016年03月21日	40,000	2016年03月24日	40,000	抵押	2年	否	否
宁波银亿房产	2016年08月02日	25,000	2016年09月18日	25,000	抵押	1年半	否	否
宁波银亿新城	2016年09月30日	29,960	2016年10月31日	29,960	抵押	2年	否	否
银保物联科技	2016年08月16日	30,000	2016年08月29日	30,000	质押	1年	否	否
象山银亿房产	2016年06月13日	70,000	2016年06月29日	70,000	质押	1年半	否	否
宁波银隆商业	2014年08月28日	75,000	2014年08月28日	43,000	抵押	10年	否	否
宁波富田置业	2015年04月17日	20,000	2015年04月17日	20,000	抵押	4年	否	否
南昌银亿房产	2015年12月19日	48,000	2015年12月19日	47,500	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	7,900	连带责任保证	5年	否	否
宁波富田置业	2015年09月29日	32,000	2015年09月29日	30,500	抵押	2年	否	否
舟山银亿新城	2014年05月20日	30,000	2014年05月20日	7,150	连带责任保证	3年	否	否
沈阳银亿房产	2015年09月02日	7,000	2015年09月02日	5,600	抵押	2年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	194,960	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	194,960
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	482,960	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	368,210
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	319,460	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	319,460
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	639,460	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	524,710
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			92.48%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			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余额 (E)			478,810
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			241,035.66
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			719,845.66
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (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“公司对子公司担保情况”和“子公司对子公司的担保情况”有 11 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 11 笔担保中, 其中报告期内有 5 笔担保重复, 该 5 笔担保事项在报告期内审批担保额度合计为 194,960 万元、报告期内实际担保余额合计为 194,960 万元; 该 11 笔担保事项在报告期末已审批的担保额度合计为 411,960 万元、报告期末实际担保余额合计为 353,160 万元。

但再计算“担保额度合计”时只计算了一次, 未作重复计算, 所以造成了“A1+B1+C1”、“A2+B2+C2”、“A3+B3+C3”、“A4+B4+C4”简单相加之和与表中对应的“报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)”、“报告期内实际担保额度合计 (A2+B2+C2)”、“报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)”、“报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)”分别相差 194,960 万元、194,960 万元、411,960 万元、353,160 万元。

## (2) 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、委托他人进行现金资产管理情况

适用  不适用

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

适用  不适用

### 2、履行其他社会责任的情况

公司已披露社会责任报告全文，具体内容详见公司于2017年3月21日在巨潮资讯网上刊登《银亿房地产股份有限公司2016年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位：否

是否发布社会责任报告

是  否

企业社会责任报告					
企业性质	是否含环境方面信息	是否含社会方面信息	是否含公司治理方面信息	报告披露标准	
				国内标准	国外标准
民企	不适用	是	是	深交所相关规定	其他

具体情况说明

1.公司是否通过环境管理体系认证（ISO14001）	是
2.公司年度环保支出金额（万元）	0
3.公司“废气、废水、废渣”三废减排绩效	不适用
4.公司投资于雇员个人知识和技能提高以提升雇员职业发展能力的投入（万元）	23.27
5.公司的社会公益捐赠（资金、物资、无偿专业服务）金额（万元）	61

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

2016年3月1日，公司召开第六届董事会第二十九次临时会议审议并通过了《关于<银亿房地产股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>的议案》及其相关议案。2016年3月8日，公司收到深圳证券交易所许可类重组问询函【2016】第18号《关于对银亿房地产股份有限公司的重组问询函》，并于2016年3月16日披露了《对<深圳证券交易所关于对银亿房地产股份有限公司的重组问询函>之回复》及《银亿房地产股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》等相关公告，且公司股票于2016年3月16日开市起复牌。

公司分别于2016年9月29日召开第六届董事会第四十次临时会议和2016年10月20日召开2016年第五次临时股东大会审议通过了《<银亿房地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。本次重大资产重组于2016年12月23日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会无条件通过，于2017年1月17日获得中国证监会核准批文，截至2017年1月底本次重大资产重组工作已全部实施完毕。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，根据公司战略规划部署，充分利用新型金融平台，借助专业机构拓展公司投资能力，公司作为有限合伙人以自有资金24,000万元与上海耀之股权投资基金管理有限公司共同投资上海芑翎投资管理中心（有限合伙），并持有其99.67%股权。截至本报告日，已完成相关工商登记手续。

2、报告期内，为进一步拓展物联网供应链领域，公司与川山甲供应链签署了《川山甲供应链管理股份有限公司附生效条件的股票发行认购协议》，公司出资99,999,999元认购川山甲供应链本次定向发行的45,454,545股股份。截至本报告期末，上述定向发行认购等工作已完成，公司持有川山甲供应链139,054,545股股份，占其总股本的17.18%。

3、报告期内，公司全资子公司宁波银亿房产以人民币884,351,648.4元竞得“鄞州区高桥镇秀丰村、蒲家村 1 号居住地块（地块编号2016CJ40）”的国有建设用地使用权。该地块位于宁波市鄞州区高桥镇秀丰村、蒲家村，东、南至规划道路，西至用地界线，北至幸福路；土地出让面积为 86,003 平方米，土地用途为普通商品住宅用地，容积率大于1.0且不大于1.9，建筑密度不大于35%，绿地率不小于30%。截至本报告日，已取得土地权证。

4、报告期内，公司为进一步拓展房地产业务，增强可持续发展能力，公司全资子公司南京润昇房产收购了宁波银兴万里投资100%股权，并通过宁波银兴万里投资间接持有宁波南郡置业50%股权。截至本报告日，已完成相关工商登记手续。

宁波南郡置业拥有位于宁波市鄞州首南街道，鄞州湿地公园南侧，东至百梁南路、南至泰安西路，北至泰康西路，西至滨江路的项目开发地块。项目地块有A、B两块组成，合计总占地面积76,271m<sup>2</sup>（含330m<sup>2</sup>后续代征），容积率1.7，总建筑面积12.9万m<sup>2</sup>，限高56-78米。

## 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	2,700,000							2,700,000	0.10%
2、国有法人持股	2,700,000							2,700,000	0.10%
二、无限售条件股份	2,574,315,600							2,574,315,600	99.90%
1、人民币普通股	2,574,315,600							2,574,315,600	99.90%
三、股份总数	2,577,015,600							2,577,015,600	100.00%

(1) 股份变动的原因

适用  不适用

(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

2015年6月15日，公司控股股东银亿控股和熊基凯先生签署了《股份转让协议》，约定银亿控股向熊基凯先生转让其持有的银亿股份25,000万股股份（占银亿股份总股本的29.10%，以下简称“标的股份”）。因公司于2015年11月13日实施了《2015年半年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》，即以资本公积金向全体股东每10股转增20股，公司注册资本由原来的85,900.52万元增加至257,701.56万元，标的股份亦由原来的25,000万股增加至75,000万股。为此，2016年1月8日，银亿控股和熊基凯先生签订了《股份转让补充协议》，约定将标的股份分三批办理股份转让过户登记手续。

截至本报告期末，上述三批股份已全部过户至熊基凯先生名下，前述过户完成后，银亿控股持有本公司954,072,354股股份，占公司总股份数的37.02%；熊基凯先生持有本公司750,000,000股股份，占公司总股份数的29.10%，为公司第二大股东；银亿控股及其一致行动人熊基凯先生合计持有本公司1,704,072,354股股份，占公司总股份数的66.13%。

(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

报告期内，公司拟采取发行股份的方式向控股股东全资子公司西藏银亿投资管理有限公司购买其所持有的宁波昊圣投资有限公司100%股权从而间接持有美国ARC集团相关资产，此次发行股份购买资产暨关联交易事项的申请已于2016年12月23日获得中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核通过，并于2017年1月17日收到中国证监会《关于核准银亿房地产股份有限公司向西藏银亿投资管理有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]128号），核准公



公司向西藏银亿投资管理有限公司发行 481,414,795 股股份购买相关资产。本次新增股份 481,414,795 股为有限售条件流通股，上市时间为 2017 年 1 月 26 日，股份锁定期为自本次发行新增股份发行上市之日起 36 个月。

本次发行完成后，公司总股份数已由本报告期末的 2,577,015,600 股增加至 3,058,430,395 股。

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 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	25,557	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	26,171	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月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	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
宁波银亿控股有限公司	境内非国有法人	37.02%	954,072,354			954,072,354	质押	855,717,482
熊基凯	境内自然人	29.10%	750,000,000			750,000,000	质押	639,596,400
鲁国华	境内自然人	4.54%	117,000,000			117,000,000	质押	103,000,000
孔永林	境内自然人	4.42%	114,000,000			114,000,000	质押	114,000,000
蒋伟平	境内自然人	3.84%	99,000,000			99,000,000	质押	96,100,000

周株军	境内自然人	3.26%	84,000,000			84,000,000	质押	84,000,000
姚佳洪	境内自然人	2.10%	54,000,000			54,000,000	质押	50,000,000
华福证券—兴业银行—兴发稳增—银亿股份 1 号集合资产管理计划	其他	1.12%	28,942,533			28,942,533		
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX111	其他	0.48%	12,398,203			12,398,203		
王瑰	境内自然人	0.18%	4,533,749			4,533,749		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，公司第一大股东宁波银亿控股有限公司与第二大股东熊基凯先生为一致行动人关系。“华福证券—兴业银行—兴发稳增—银亿股份 1 号集合资产管理计划”为公司第一期员工持股计划所设信托计划。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	954,072,354	人民币普通股	954,072,354					
熊基凯	750,000,000	人民币普通股	750,000,000					
鲁国华	117,000,000	人民币普通股	117,000,000					
孔永林	114,000,000	人民币普通股	114,000,000					
蒋伟平	99,000,000	人民币普通股	99,000,000					
周株军	84,000,000	人民币普通股	84,000,000					
姚佳洪	54,000,000	人民币普通股	54,000,000					
华福证券—兴业银行—兴发稳增—银亿股份 1 号集合资产管理计划	28,942,533	人民币普通股	28,942,533					
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX111	12,398,203	人民币普通股	12,398,203					
王瑰	4,533,749	人民币普通股	4,533,749					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，公司第一大股东宁波银亿控股有限公司与第二大股东熊基凯先生为一致行动人关系。“华福证券—兴业银行—兴发稳增—银亿股份 1 号集合资产管理计划”为公司第一期员工持股计划所设信托计划。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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	不适用
------------------------------------	-----

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

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：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	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	91330201758858350K	金属材料、装潢材料、化工原料（除化学危险品）、电子器材的批发；国内陆路、水路、航空货运代理；国际陆路、水路、航空货运代理；普通货物仓储；普通货物装卸、搬运、整理服务；装卸设备、机械设备的租赁；保洁服务；实业投资
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	截至本报告期末，宁波银亿控股全资子公司宁波普利赛思电子有限公司持有宁波康强电子股份有限公司（以下简称“康强电子”，股票代码 002119）19.72% 股份，宁波银亿控股直接持有广西河池化工股份有限公司（股票代码 000953，以下简称“河池化工”）29.59% 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

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

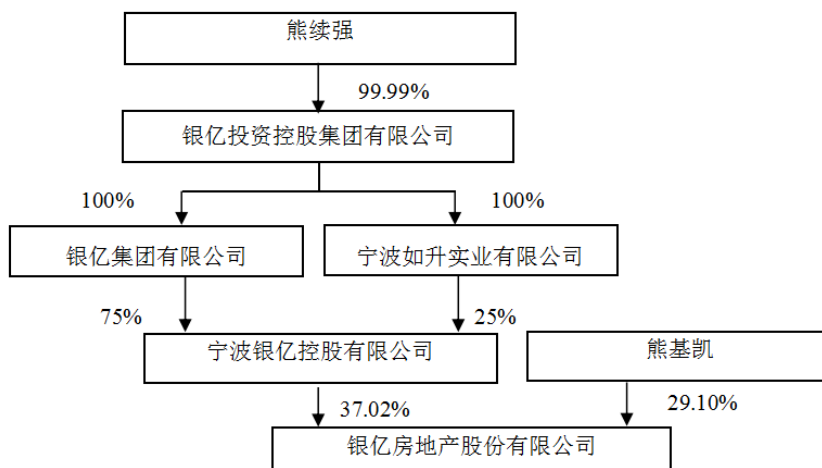
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
熊续强	中国香港	否
主要职业及职务	2000 年 12 月至今一直担任银亿集团董事长、总裁，2011 年 7 月至今担任本公司董事长，同时兼任宁波市工商联主席，宁波市商会会长，宁波市慈善总会荣誉会长，宁波市企业联合会、宁波市企业家协会、宁波市工业经济联合会常务副会长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	1、截至本报告期末，熊续强先生控制的宁波普利赛思电子有限公司持有康强电子 19.72% 股份，及其一致行动人熊基凯先生、宁波保税区亿旺贸易有限公司、宁波凯能投资有限公司持有康强电子 8.91% 股份，合计控股康强电子 28.63% 股份； 2、截至本报告期末，熊续强先生控制的宁波银亿控股持有河池化工 29.59% 股份。	

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 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、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
李春儿	财务副总监	聘任	2016年07月18日	第六届董事会第三十五次临时会议聘任
陆学佳	董秘	聘任	2016年12月02日	第六届董事会第四十二次临时会议聘任
朱莹	原财务总监	离任	2016年06月21日	工作变动原因
罗瑞华	原董秘	离任	2016年12月02日	个人原因

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

#### 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，同时兼任宁波市工商联主席，宁波市商会会长，宁波市慈善总会荣誉会长，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。

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、常务副总裁，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兼执行总裁，银亿集团有限公司董事、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。现任本公司董事兼总裁、银亿集团有限公司董事。

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，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、宁

波慈星股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，宁波大学会计学教授、硕士生导师，宁波大学会计国际发展研究中心主任，宁波市会计学会副会长，浙江省会计学会理事，中国会计学会理事，雅戈尔集团股份有限公司、荣安房地产股份有限公司、宁波博威合金材料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、杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事。德国吉森大学和波恩大学访问学者，主要研究领域为不动产投资、公司治理与激励、产业组织与竞争。

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。曾任银亿集团有限公司企业发展部经理、战略投资部总经理。现任本公司监事、银亿集团有限公司董事兼总裁助理。

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、总裁助理兼成本合约中心总监。

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、总裁助理兼设计管理中心总监。

## 3、高管人员（7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，兼任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。

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高级总监。现任本公司副总裁，广西河池化工股份有限公司董事，宁波康强电子股份有限公司监事。

陆学佳先生：男，1979年出生，硕士研究生，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波银行股份有限公司总行办公室秘书、高级经理，联合证券有限责任公司投资银行部项目经理，上海盈盛投资有限公司财务总监兼董事会秘书，上海城建国际工程有限公司董事会秘书等，现任本公司董事会秘书。

李春儿女士：女，1972年出生，本科学历，高级会计师，中国国籍，无境外居留权。曾任宁波京涛实业有限公司财务副经理，宁波国银信息有限公司财务部副经理，宁波银亿金属材料有限公司财务负责人，宁波银亿房地产开发有限公司财务部经理助理、副经理，本公司财务管理中心财务经理、总监助理、副总监。现任本公司财务副总监。

#### 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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
张明海	银亿集团有限公司	董事、常务副总裁	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		是
	宁波银亿控股有限公司	董事长	2005年06月01日		是
方宇	银亿集团有限公司	董事	2006年03月22日		否
	宁波银亿控股有限公司	董事	2009年06月01日		否
王德银	银亿集团有限公司	董事	2016年03月22日		否
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		是
张保柱	银亿集团有限公司	董事、总裁助理	2015年12月09日		是

#### 在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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
张杰	北京科力新技术发展总公司	总经理助理	是
吴希良	宁波中鼎建筑设计研究院	董事长、总建筑师	是
邱斌	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
	雅戈尔集团股份有限公司	独立董事	是
	荣安房地产股份有限公司	独立董事	是
	宁波博威合金材料股份有限公司	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
	杭州滨江房产集团股份有限公司	独立董事	是
	嘉凯城集团股份有限公司	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

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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2016年度从公司获得报酬总额（含税）为1,266.10万元。

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；独立董事邱斌女士、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、张保柱先生未在本公司领取津贴，在银亿集团领取薪酬。

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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
熊续强	董事长	男	60	现任	0	是
张明海	副董事长	男	51	现任	0	是
方宇	副董事长兼执行总裁	女	46	现任	216.16	否
王德银	董事兼总裁	男	53	现任	216.16	否
张杰	董事	男	44	现任	8	否
吴希良	董事	男	52	现任	8	否
邱斌	独立董事	女	53	现任	15	否
贾生华	独立董事	男	54	现任	0	否
郑如飞	独立董事	女	52	现任	15	否
梁勇波	监事	女	48	现任	0	是
张保柱	监事	男	34	现任	0	是
范剑峰	监事	男	47	现任	60	否
徐海江	职工监事	男	40	现任	77.71	否
刘江	职工监事	男	42	现任	72.14	否
孙红	副总裁	女	49	现任	162.12	否
王慧	副总裁	女	50	现任	102	否

邹朝辉	副总裁	男	34	现任	150	否
陆学佳	董秘	男	37	现任	7.76	否
李春儿	财务副总监	女	44	现任	66.48	否
朱莹	原财务总监	女	32	离任	6	否
罗瑞华	原董事会秘书	男	39	离任	83.57	否
合计	--	--	--	--	1,266.10	--

说明：陆学佳先生于 2016 年 12 月 2 日经公司第六届董事会第四十二次临时会议审议通过后聘任为公司董事会秘书。

公司董事、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

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	84
主要子公司在职员工的数量（人）	5,086
在职员工的数量合计（人）	5,170
当期领取薪酬员工总人数（人）	5,170
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
财务人员	84
行政人员	81
经营管理	78
工程管理	120
设计管理	32
成本合约管理	46
市场营销管理	118
物业管理	4,523
其他人员	88
合计	5,170
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	33
本科	402

大专	604
大专及以下	4,131
合计	5,170

## 2、薪酬政策

遵循“收入基本平衡、基本按劳分配、市场基本接轨”三个原则，建立科学合理的薪酬福利、绩效考核和激励机制，在确保薪酬体系整体平衡的基础上，围绕经营目标逐步建立三级绩效管理体系，积极探索并实践中长期激励机制，尊重并认可员工的贡献，激励员工创造更多价值。

薪酬福利管理方面，已建立的基于职位价值及能力素质的薪酬福利体系，并结合公司经营业绩情况，与市场薪酬水平建立动态对接机制，不断优化调整宽幅薪酬管理体系，以确保对外具有一定竞争力，对内兼顾公平。核心管理层、中层管理布局更加合理，也给每个岗位留出了较大调整空间，基层员工薪酬与市场对接更加充分。

绩效管理方面，三级绩效管理体系的逐步完善，绩效管理制度得到有效落实，绩效考核结果得到充分应用，进一步强化以经营业绩为导向的企业文化，激励员工发挥潜能，加强“薪酬与公司业绩挂钩，薪酬与工作结果挂钩”的绩效文化。公司战略目标层层分解，经营指标分解到人，有效的实现了绩效管理工具的指挥棒作用，激发了员工的工作积极性和创造性，实现了员工薪资和公司业绩的正向联动，促进了劳动关系和谐稳定。

中长期激励方面，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、项目跟投以及员工持股计划等多项激励机制，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。

## 3、培训计划

公司始终致力于创建学习型组织，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，并根据公司发展战略、员工能力素质和人才职业发展规划的要求展开各类型的内外训活动。为有效整合和利用内部资源，充分挖掘员工潜能，发挥员工主观能动性，2016年，公司积极组建内部讲师团队，推动来自不同专业条线十余名候选讲师走上讲台，分享他们在专业领域的管理经验与心得，促进专业知识、经验的传播和分享。同时，积极打造内部知识分享平台，初步建立OA系统知识板块，通过构建知识库、知识分享、制度汇编、文档等内部知识板块，为员工创造更多元化的学习渠道。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 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19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；董事会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。

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。报告期内，公司积极实施第一期员工持股计划，充分调动了广大员工的积极性。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维持债权人、购房者及其他接受公司服务的消费者、供应商、员工等所有业务相关者的利益，充分建立良好的沟通和协调机制，确保了公司稳定、和谐的生产经营氛围；并通过《公司章程》和《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》进一步明确了利润分配政策，充分维护公司股东权益。

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“2016年甘肃上市公司投资者集体接待日活动”，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，制定了《募集资金使用管理办法》、《第一期员工持股计划管理办法》，已建立起一套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，提升了公司治理水平，保证了公司经营健康的运行。目前公司治理情况符合上市公司规范治理的各项要求，为公司把控风险、稳健经营打下了良好基础。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

2、人员方面：公司除总裁王德银先生、执行总裁方宇女士在控股股东单位担任董事，副总裁邹朝辉先生在控股股东下属企业担任董事、监事外，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。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	89.66%	2016 年 03 月 25 日	2016 年 03 月 26 日	在《证券时报》和巨潮资讯网上披露了公司《2016 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-037）
2015 年年度股东大会	年度股东大会	84.99%	2016 年 04 月 20 日	2016 年 04 月 21 日	在《证券时报》和巨潮资讯网上披露了公司《2015 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2016-055）
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	73.23%	2016 年 06 月 28 日	2016 年 06 月 29 日	在《证券时报》和巨潮资讯网上披露了公司《2016 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-081）
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	77.77%	2016 年 08 月 17 日	2016 年 08 月 18 日	在《证券时报》和巨潮资讯网上披露了公司《2016 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-108）
2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	77.77%	2016 年 08 月 31 日	2016 年 09 月 01 日	在《证券时报》和巨潮资讯网上披露了公司《2016 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-121）
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	84.57%	2016 年 10 月 20 日	2016 年 10 月 21 日	在《证券时报》和巨潮资讯网上披露了公司《2016 年第五次临时股东大会决议公告》

(公告编号: 2016-132)

## 2、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

## 五、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	19	2	17	0	0	否
贾生华	19	2	17	0	0	否
郑如飞	19	2	17	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		13				

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

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 六、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;在年审会计师事务所对公司2015年度财务报告及内部控制进行审计期间,就审计计划、审计初稿与年审注册会计师进行沟通,督促审计工作的进度,并在认真审阅公司2015年财务报告及内部控制自我评价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2015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，战略委员会根据转型升级战略，对公司发展战略的制定提出了合理建议，对加强决策科学性方面发挥了重要作用。

### 4、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会认真履行职责，审查了公司拟聘任高级管理人员的任职资格。

## 七、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。

## 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。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017年03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2016年度内部控制自我评价报告》(巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)	
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比例		92.33%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		96.71%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
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	重大缺陷：①法规方面，严重违规并被处以重罚或承担刑事责任；②运营方面，项目开发非正常原因长期停止；③声誉方面，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；④安全方面，导致一位以上职工或公民死亡；⑤环境方面，

	<p>告。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>对周围环境造成永久污染或无法弥补的破坏。</p> <p>重要缺陷：①法规方面，违规并被处罚；②运营方面，项目开发非正常原因停止一个月以内；③声誉方面，负面消息在某区域流传，对企业声誉造成较大损害；④安全方面，长期影响多位职工或公民健康；⑤环境方面，对周围环境造成较重污染，需高额恢复成本。</p> <p>一般缺陷：①法规方面，轻微违规并已整改；②运营方面，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；③声誉方面，负面消息在企业内部流传，对企业声誉造成轻微损害；④安全方面，长期影响一位职工或公民健康；⑤环境方面，污染和破坏在可控范围内，未造成永久影响。</p>
定量标准	<p>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。</p> <p>重要缺陷：利润总额的 2.5% ≤ 潜在错报金额 &lt; 利润总额的 5%，营业收入的 0.5% ≤ 潜在错报金额 &lt; 营业收入的 1%，净资产的 1% ≤ 潜在错报金额 &lt; 净资产的 5%，资产总额的 0.25% ≤ 潜在错报金额 &lt; 资产总额的 0.5%。</p> <p>一般缺陷：潜在错报金额 &lt; 利润总额的 2.5%，潜在错报金额 &lt; 营业收入的 0.5%，潜在错报金额 &lt; 净资产的 1%，潜在错报金额 &lt; 资产总额的 0.25%。</p>	<p>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。</p> <p>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 &lt; 合并财务报表资产总额的 0.5%。</p> <p>一般缺陷：直接财产损失金额 &lt; 合并财务报表资产总额的 0.25%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，银亿股份公司于 2016 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。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 03 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 2016 年度内部控制审计报告》（巨潮资讯网



	www.cninfo.com.cn)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

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

## 第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
银亿房地产股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15 银亿 01	112308	2015 年 12 月 24 日-12 月 25 日	2015 年 12 月 24 日	2020 年 12 月 24 日	30,000	7.28%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
银亿房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 银亿 01	118586	2016 年 3 月 28 日-3 月 29 日	2016 年 03 月 28 日	2019 年 03 月 28 日	25,000	8.20%	
银亿房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 银亿 02	118656	2016 年 5 月 3 日-5 月 4 日	2016 年 05 月 03 日	2019 年 05 月 03 日	35,000	8.20%	
银亿房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 银亿 04	112404	2016 年 6 月 21 日-6 月 22 日	2016 年 06 月 21 日	2021 年 06 月 21 日	70,000	7.03%	
银亿房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	16 银亿 05	112412	2016 年 7 月 11 日-7 月 12 日	2016 年 07 月 11 日	2021 年 07 月 11 日	40,000	7.05%	
银亿房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 银亿 06	118780	2016 年 7 月 28 日-7 月 29 日	2016 年 07 月 28 日	2019 年 07 月 28 日	40,000	8.20%	
银亿房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	16 银亿 07	112433	2016 年 8 月 19 日-8 月 22 日	2016 年 08 月 19 日	2021 年 08 月 19 日	40,000	6.80%	
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所							
投资者适当性安排	15 银亿 01、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 07 的发行和交易对象为持有中国结算深圳分公司开立 A 股证券账户的合格投资者；16 银亿 01、16 银亿 02 和 16 银亿 06 的发行和交易对象为持有中国结算深圳分公司开立 A 股证券账户的合格投资者且每次发行对象不超过二百人。							
报告期内公司债券的付息兑付情况	2016 年 12 月 26 日，15 银亿 01 完成首次付息；其他债券于报告期内不存在付息、兑付情况。							

公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	15 银亿 01、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 07 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 06 附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
---	--

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	招商证券股份 有限公司	办公地址	北京市西城区金融街甲 9 号金融街中心 7 层	联系人	卢小桃、 董尧	联系人电话	010-60840887
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			无				

## 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金按照《募集说明书》列明的用途使用并履行相关的程序。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	15 银亿 01、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 07 在中国工商银行股份有限公司宁波鼓楼支行开立募集资金及偿债保证金专户，账号 3901110019200156235，16 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 06 在中国工商银行股份有限公司宁波江北支行开立募集资金及偿债保证金专户，账号 3901130019000359351，相关账户均正常使用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	15 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 07 的募集资金在扣除发行费用后，已全部用于补充公司营运资金，优化资本结构，改善公司资金状况，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

## 四、公司债券信息评级情况

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信评估”）已对公司主体及发行的 15 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 06、16 银亿 07 进行了评级，经中诚信评估评级，公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；15 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 06、16 银亿 07 的债项评级为 AA。上述级别反映了公司不能偿付债券的风险较低，债券安全性较高。

同时，中诚信评估于 2016 年 5 月 26 日对公司主体及 15 银亿 01 进行了跟踪评级（评级编号：信评委函字[2016]跟踪 141 号），维持公司主体信用评级 AA，评级展望稳定；维持该债券信用等级为 AA；。中诚信评估还于 2016 年 6 月 30 日对公司主体及 16 银亿 01、16 银亿 02 进行了跟踪评级（评级编号分别：信评委函字[2016]跟踪 453 号和信评委函字[2016]跟踪 455 号），均维持公司主体信用评级 AA，评级展望稳定；维持该债券信用等级为 AA。上述级别反映了公司不能偿付债券的风险较低，债券安全性较高。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

公司发行的公司债券的偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的利润和现金流。报告期内，公司偿债计划及其他保障措施未发生变更，与《募集说明书》一致。

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司尚未召开过债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人已按约定履行相关职责，并于2016年6月22日出具了15银亿01的《受托管理事务报告（2015年度）》。此外，针对发行人累计新增借款超过2015年末经审计净资产的20%和40%的情况，债券受托管理人已分别于2016年6月28日及2016年8月26日出具了《重大事项受托管理事务临时报告》，提醒投资者注意相关风险。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	197,319.42	96,162.17	105.19%
流动比率	1.84%	1.76%	0.08%
资产负债率	73.92%	78.06%	-4.14%
速动比率	0.44%	0.41%	0.03%
EBITDA 全部债务比	0.16%	0.09%	0.07%
利息保障倍数	1.84	0.72	155.56%
现金利息保障倍数	1.82	3.61	-49.58%
EBITDA 利息保障倍数	2.01	0.86	133.72%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

- 1、息税折旧摊销前利润同比增加 105.19%主要系税前利润及费用化利息增加较多、资本化利息支出减少较多所致。
- 2、利息保障倍数同比增加 155.56%主要系税前利润增加较多所致。
- 3、现金利息保障倍数同比减少 49.58%主要系经营活动产生的现金流量净额减少较多所致。
- 4、EBITDA 利息保障倍数同比增加 133.72%主要系税前利润增加较多所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司在银行、信托等金融机构的资信情况良好，并保持着良好的长期合作关系。截止 2016 年 12 月 31 日，公司获得的银行授信额度为 59.79 亿元，其中已使用授信额度为 39.61 亿元。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书的约定使用债券资金，制定和执行了偿债计划及保障措施，按照约定履行信息披露等各项义务，保障债券投资者利益。

## 十二、报告期内发生的重大事项

2016 年 6 月 23 日，公司披露了《银亿房地产股份有限公司关于 2016 年至今累计新增借款情况的公告》（公告编号：2016-079），截至 2016 年 6 月 22 日，发行人 2016 年至今累计新增借款约 28.19 亿元，其中银行借款约 3.59 亿元、发行债券（包括但不限于银行间、交易所所有公募、私募债券等）13 亿元、其他借款（包括但不限于信托借款、融资租赁等）约 11.60 亿元，2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 22 日累计新增借款已超过 2015 年未经审计净资产的 20%。招商证券股份有限公司已于 2016 年 6 月 28 日就上述重大事项出具了 15 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 04 等四支债券的《重大事项受托管理事务临时报告》，提醒投资者注意相关风险。

2016 年 8 月 25 日，公司披露了《银亿房地产股份有限公司关于累计新增借款情况的公告》（公告编号：2016-112），自 2016 年 6 月 23 日至 2016 年 8 月 24 日，公司累计新增借款约 24.49 亿元，其中银行借款约 0 亿元、发行债券（包括但不限于银行间、交易所所有公募、私募债券等）12 亿元、其他借款（包括但不限于信托借款、融资租赁等）约 12.49 亿元；自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 24 日，公司累计新增借款约 52.68 亿元，其中银行借款约 3.59 亿元、发行债券（包括但不限于银行间、交易所所有公募、私募债券等）25 亿元、其他借款（包括但不限于信托借款、融资租赁等）约 24.09 亿元。公司 2016 年 6 月 23 日至今累计新增借款超过 2015 年未经审计净资产的 20%，2016 年 1 月 1 日至今累计新增借款金额超过了 2015 年末净资产的 40%。招商证券股份有限公司已于 2016 年 8 月 26 日就上述重大事项出具了 15 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 06、16 银亿 07 等七支债券的《重大事项受托管理事务临时报告》，提醒投资者注意相关风险。

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 03 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（2017）1228 号
注册会计师姓名	施其林、王润

#### 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2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2016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2016年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2016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：施其林

中国 杭州

中国注册会计师：王润

二〇一七年三月十七日

## 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

2016 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	3,361,783,399.01	2,276,125,495.40
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		
应收账款	206,292,224.33	316,526,730.19
预付款项	590,403,065.57	1,039,467,379.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	102,781,634.26	69,708,811.72
应收股利		
其他应收款	453,536,310.79	716,605,110.64
买入返售金融资产		
存货	16,275,181,866.20	16,285,042,273.23
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	333,652,918.11	499,321,344.84
流动资产合计	21,323,631,418.27	21,202,797,145.74
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	488,001,824.00	389,178,300.00
持有至到期投资		
长期应收款	72,022,000.00	72,022,000.00

长期股权投资	336,621,697.55	96,279,257.77
投资性房地产	1,418,125,103.12	1,313,423,388.11
固定资产	1,176,011,073.33	1,219,943,194.78
在建工程	33,747,148.03	
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	3,885,283.32	28,436,982.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,546,635.19	260,208.33
递延所得税资产	315,703,194.44	302,856,552.17
其他非流动资产	17,500,000.00	90,783,000.00
非流动资产合计	3,864,163,958.98	3,513,182,883.88
资产总计	25,187,795,377.25	24,715,980,029.62
流动负债：		
短期借款	938,000,000.00	625,000,000.00
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	1,486,087,601.49	1,585,464,235.64
预收款项	2,289,056,918.54	4,072,688,271.98
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	64,453,654.08	54,898,786.65
应交税费	659,252,248.19	532,625,885.19
应付利息	224,521,894.21	166,267,215.89
应付股利		
其他应付款	1,218,637,396.57	1,510,938,047.26
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	3,709,260,000.00	3,243,937,800.00
其他流动负债	1,009,496,126.89	253,054,285.41
流动负债合计	11,598,765,839.97	12,044,874,528.02
非流动负债：		
长期借款	3,747,940,000.00	6,944,600,000.00
应付债券	3,264,106,638.29	295,282,102.61
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	6,357,832.14	5,647,760.56
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	1,425,598.80	1,845,598.80
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	7,019,830,069.23	7,247,375,461.97
负债合计	18,618,595,909.20	19,292,249,989.99
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	587,560,922.98	587,395,827.59
减：库存股		
其他综合收益	-133,505.51	-50,425.14
专项储备		
盈余公积	173,517,167.24	173,517,167.24
一般风险准备		
未分配利润	4,438,333,839.67	3,924,449,490.36
归属于母公司所有者权益合计	5,673,486,814.38	5,159,520,450.05

少数股东权益	895,712,653.67	264,209,589.58
所有者权益合计	6,569,199,468.05	5,423,730,039.63
负债和所有者权益总计	25,187,795,377.25	24,715,980,029.62

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

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	2,064,835.68	2,059,862.58
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	200,000,000.00	199,644,602.74
应收利息	160,002,044.94	38,263,220.40
应收股利		
其他应收款	6,688,761,067.30	3,385,946,005.84
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		820,000,000.00
其他流动资产	25,977,447.31	16,380,479.47
流动资产合计	7,076,805,395.23	4,462,294,171.03
非流动资产：		
可供出售金融资产	431,323,524.00	322,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,663,366,884.31	3,423,294,900.34
投资性房地产		
固定资产	13,924.01	19,670.55
在建工程		
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	533,257.88	621,563.00
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	6,500,000.00	88,480,000.00
非流动资产合计	4,101,737,590.20	3,834,916,133.89
资产总计	11,178,542,985.43	8,297,210,304.92
流动负债：		
短期借款	338,000,000.00	
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		19,800.00
预收款项		
应付职工薪酬	90,026.77	89,450.77
应交税费	4,696,471.90	53,977,946.15
应付利息	124,151,297.18	22,848,623.44
应付股利		
其他应付款	171,470,176.63	486,600,176.63
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,735,000,000.00	1,145,000,000.00
其他流动负债	494,741,264.28	
流动负债合计	2,868,149,236.76	1,708,535,996.99
非流动负债：		
长期借款	650,000,000.00	1,895,000,000.00
应付债券	2,779,842,460.82	295,282,102.61
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	3,429,842,460.82	2,190,282,102.61
负债合计	6,297,991,697.58	3,898,818,099.60
所有者权益：		
股本	2,577,015,600.00	2,577,015,600.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,590,823,596.43	1,590,823,596.43
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	115,489,083.51	67,273,175.26
未分配利润	597,223,007.91	163,279,833.63
所有者权益合计	4,880,551,287.85	4,398,392,205.32
负债和所有者权益总计	11,178,542,985.43	8,297,210,304.92

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

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	8,057,418,839.22	8,459,460,367.77
其中：营业收入	8,057,418,839.22	8,459,460,367.77
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,226,902,159.07	8,100,468,154.58
其中：营业成本	5,274,058,533.39	6,593,025,193.52
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		
税金及附加	722,490,913.18	698,769,213.98
销售费用	218,824,640.55	198,010,472.66
管理费用	294,672,156.43	314,790,777.56
财务费用	551,804,690.00	69,714,913.60
资产减值损失	165,051,225.52	226,157,583.26
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）	330,059,845.60	281,886,070.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	342,439.78	3,158,587.33
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,160,576,525.75	640,878,283.82
加：营业外收入	57,538,498.94	33,412,531.08
其中：非流动资产处置利得	20,956,028.03	453,827.23
减：营业外支出	15,920,851.96	13,585,575.01
其中：非流动资产处置损失	1,395,369.22	26,510.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,202,194,172.73	660,705,239.89
减：所得税费用	487,711,866.16	225,541,750.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	714,482,306.57	435,163,489.86
归属于母公司所有者的净利润	513,884,349.31	527,117,066.56
少数股东损益	200,597,957.26	-91,953,576.70
六、其他综合收益的税后净额	-166,160.74	-100,850.28
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-83,080.37	-50,425.14
（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	-83,080.37	-50,425.14
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	-83,080.37	-50,425.14

6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-83,080.37	-50,425.14
七、综合收益总额	714,316,145.83	435,062,639.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	513,801,268.94	527,066,641.42
归属于少数股东的综合收益总额	200,514,876.89	-92,004,001.84
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.20	0.20
（二）稀释每股收益	0.20	0.20

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

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	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	120,885.27	254,504.25
销售费用		
管理费用	11,244,120.57	4,152,453.61
财务费用	7,577,925.96	35,056,382.78
资产减值损失		
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）	501,102,014.33	110,084,403.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,983.97	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	482,159,082.53	70,621,062.66
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		10,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	482,159,082.53	70,611,062.66
减：所得税费用		42,000.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	482,159,082.53	70,569,062.66
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	482,159,082.53	70,569,062.66
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：李春儿

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	6,567,944,023.12	7,445,089,979.29
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	48,297,199.53	12,658,247.71

收到其他与经营活动有关的现金	665,285,508.08	524,149,286.84
经营活动现金流入小计	7,281,526,730.73	7,981,897,513.84
购买商品、接受劳务支付的现金	4,161,511,958.87	2,877,809,837.39
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	459,064,059.85	426,400,609.45
支付的各项税费	1,038,900,434.67	862,353,897.40
支付其他与经营活动有关的现金	1,225,665,084.39	1,185,138,956.07
经营活动现金流出小计	6,885,141,537.78	5,351,703,300.31
经营活动产生的现金流量净额	396,385,192.95	2,630,194,213.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,335,931,588.86	530,208,200.00
取得投资收益收到的现金	119,326,246.58	239,846,802.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,652,033.71	1,665,256.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,918,849.41	
收到其他与投资活动有关的现金	3,690,644,607.53	2,739,167,362.23
投资活动现金流入小计	5,185,473,326.09	3,510,887,621.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,313,104.08	93,886,625.82
投资支付的现金	1,421,723,524.00	624,780,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,210,694.17	
支付其他与投资活动有关的现金	3,639,560,000.00	2,902,934,362.23
投资活动现金流出小计	5,126,807,322.25	3,621,600,988.05
投资活动产生的现金流量净额	58,666,003.84	-110,713,366.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	510,000,000.00	89,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	510,000,000.00	89,000,000.00
取得借款收到的现金	4,372,900,000.00	6,218,740,000.00
发行债券收到的现金	3,447,893,000.00	295,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,609,195,665.37	2,199,730,000.00



筹资活动现金流入小计	9,939,988,665.37	8,802,720,000.00
偿还债务支付的现金	6,791,237,800.00	7,823,006,020.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	903,474,081.59	1,149,647,324.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,445,603,747.13	2,187,953,277.78
筹资活动现金流出小计	9,140,315,628.72	11,160,606,622.34
筹资活动产生的现金流量净额	799,673,036.65	-2,357,886,622.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-197,934.55	-40,002.19
五、现金及现金等价物净增加额	1,254,526,298.89	161,554,222.78
加：期初现金及现金等价物余额	1,465,210,001.82	1,303,655,779.04
六、期末现金及现金等价物余额	2,719,736,300.71	1,465,210,001.82

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	92,441,127.30	675,555,408.17
经营活动现金流入小计	92,441,127.30	675,555,408.17
购买商品、接受劳务支付的现金		197,331.51
支付给职工以及为职工支付的现金	366,961.59	376,637.97
支付的各项税费	49,498,452.20	16,876,836.61
支付其他与经营活动有关的现金	337,173,279.54	1,190,354,290.77
经营活动现金流出小计	387,038,693.33	1,207,805,096.86
经营活动产生的现金流量净额	-294,597,566.03	-532,249,688.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	82,280,000.00	
取得投资收益收到的现金	816,272,814.70	334,574,745.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	2,845,600,000.00	1,776,500,000.00

投资活动现金流入小计	3,744,152,814.70	2,111,074,745.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,760.00	6,800.00
投资支付的现金	351,723,524.00	604,780,000.00
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	5,410,193,000.00	1,187,650,000.00
投资活动现金流出小计	5,761,920,284.00	1,792,436,800.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,017,767,469.30	318,637,945.77
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	4,003,593,000.00	2,355,250,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	503,791.67	
筹资活动现金流入小计	4,004,096,791.67	2,355,250,000.00
偿还债务支付的现金	1,355,000,000.00	1,849,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	298,565,267.70	365,769,591.12
支付其他与筹资活动有关的现金	38,161,269.74	5,770,000.00
筹资活动现金流出小计	1,691,726,537.44	2,221,439,591.12
筹资活动产生的现金流量净额	2,312,370,254.23	133,810,408.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-245.80	
五、现金及现金等价物净增加额	4,973.10	-79,801,334.04
加：期初现金及现金等价物余额	2,059,862.58	81,861,196.62
六、期末现金及现金等价物余额	2,064,835.68	2,059,862.58

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

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		-50,425.14		173,517,167.24		3,924,449,490.36	264,209,589.58	5,423,730,039.63
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		-50,425.14		173,517,167.24		3,924,449,490.36	264,209,589.58	5,423,730,039.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					165,095.39		-83,080.37				513,884,349.31	631,503,064.09	1,145,469,428.42
（一）综合收益总额							-83,080.37				513,884,349.31	200,514,876.89	714,316,145.83
（二）所有者投入和减少资本												418,000,000.00	418,000,000.00
1. 股东投入的普通股												418,000,000.00	418,000,000.00
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													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(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					165,095.39							12,988,187.20	13,153,282.59
四、本期期末余额	474,208,390.00				587,560,922.98		-133,505.51		173,517,167.24		4,438,333,839.67	895,712,653.67	6,569,199,468.05

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

会计机构负责人：李春儿

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：	其他	专项	盈余公积	一般	未分配利润			

		优 先 股	永 续 债	其 他		库 存 股	综 合 收 益	储 备		风 险 准 备			
一、上年期末余额	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
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				173,517,167.24		3,502,047,863.67	257,420,575.55	4,994,589,824.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-50,425.14				422,401,626.69	6,789,014.03	429,140,215.58
（一）综合收益总额							-50,425.14				527,117,066.56	-92,004,001.84	435,062,639.58
（二）所有者投入和减少资本												89,000,000.00	89,000,000.00
1. 股东投入的普通股												89,000,000.00	89,000,000.00
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													
（三）利润分配											-103,080,624.00		-103,080,624.00
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		-103,080,624.00

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											-1,634,815.87	9,793,015.87	8,158,200.00
四、本期期末余额	474,208,390.00				587,395,827.59		-50,425.14		173,517,167.24		3,924,449,490.36	264,209,589.58	5,423,730,039.63

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

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	其他综	专项储	盈余公积	未分配利润

		优先 股	永续 债	其他		存股	合收益	备			
一、上年期末余额	2,577,015,600.00				1,590,823,596.43				67,273,175.26	163,279,833.63	4,398,392,205.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,577,015,600.00				1,590,823,596.43				67,273,175.26	163,279,833.63	4,398,392,205.32
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									48,215,908.25	433,943,174.28	482,159,082.53
(一) 综合收益总额										482,159,082.53	482,159,082.53
(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									48,215,908.25	-48,215,908.25	
1. 提取盈余公积									48,215,908.25	-48,215,908.25	
2. 对所有者(或股东)的分配											
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	2,577,015,600.00				1,590,823,596.43				115,489,083.51	597,223,007.91	4,880,551,287.85

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

会计机构负责人：李春儿

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				67,273,175.26	195,791,394.97	4,430,903,766.66
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	195,791,394.97	4,430,903,766.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,718,010,400.00				-1,718,010,400.00					-32,511,561.34	-32,511,561.34
(一) 综合收益总额										70,569,062.66	70,569,062.66



(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	1,718,010,400.00				-1,718,010,400.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,718,010,400.00				-1,718,010,400.00						
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	2,577,015,600.00				1,590,823,596.43				67,273,175.26	163,279,833.63	4,398,392,205.32

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：李春儿

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。公司现持有统一社会信用代码为91620000710207508J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。

2015年9月15日，本公司2015年半年度权益分派方案获得2015年第二次临时股东大会审议通过，以公司现有总股本859,005,200股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增20股，权益分派实施后公司总股份数增至2,577,015,600股，其中有限售条件的流通股份270万股。

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）。

本财务报表业经公司2017年3月17日第六届第四十九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72家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本节“八、合并范围的变更”和“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
南昌银亿物业服务服务有限公司	南昌银亿物业
宁波保税区银亿商贸有限公司（注）	保税区银亿商贸
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
宁波市亿彩购跨境电子商务有限公司	宁波亿彩购
浙江银保物联科技有限公司	银保物联科技
上海添泰置业有限公司	上海添泰置业
上海宁涌商业管理咨询有限公司	上海宁涌
上海迎碧投资管理有限公司	上海迎碧投资
上海碧桂园物业有限公司	上海碧桂园物业
宁波银亿保安服务有限公司	银亿保安
宁波银兴万里投资有限公司	宁波银兴万里投资
宁波南郡置业有限公司	宁波南郡置业
宁波银亿时代房地产开发有限公司	宁波银亿时代房产
江西银洪房地产开发有限公司	江西银洪房产
南京银亿置业有限公司	南京银亿置业
川山甲供应链管理股份有限公司	川山甲股份
上海并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海并购基金
浙江安生信息科技有限公司	浙江安生信息
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
上海芑翎投资管理中心（有限合伙）	上海芑翎投资
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

注：原宁波保税区银亿房地产开发有限公司

## 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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是  
房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

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，采用交易发生日即期汇率的近似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

a. 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。

b. 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：

适用  不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用



**(3) 单项金额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**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是

房地产业

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

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 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	20-35	3-10	2.57-4.85
运输工具	年限平均法	5-10	3-10	9.00-19.40
电子及其他设备	年限平均法	3-5	3-10	18.00-32.33

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

## 17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是

房地产业

(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

### (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	30-50
软件	5

### (2) 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

## 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

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

- 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) 收入确认原则

#### 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。

#### (2) 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

适用  不适用

### 34、其他

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	(注 1)
消费税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额(注 3)	25%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	(注 2)
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴;从租计征的,按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
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: 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)的规定,自 2016 年 5 月 1 日起,增值税一般纳税人老项目按 5% 征收率简易征收增值税,新项目按 11% 税率征收增值税。

注 2: 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 3: 子公司宁波银胜销代、宁波银策销代按收入的 15% 核定应税所得率确定应纳税所得额,宁波银乾销代按收入的 10% 核定应税所得率确定应纳税所得额。



## 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	940,586.35	1,118,379.42
银行存款	3,243,795,714.36	2,196,671,622.40
其他货币资金	117,047,098.30	78,335,493.58
合计	3,361,783,399.01	2,276,125,495.40
其中：存放在境外的款项总额	960,488.68	1,982,454.49

其他说明

1)期末银行存款中有 525,000,000.00 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 77,134,229.89 元、保函保证金 39,912,868.41 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

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	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	256,359,024.34	100.00%	50,066,800.01	19.53%	206,292,224.33	351,298,688.01	100.00%	34,771,957.82	9.90%	316,526,730.19
合计	256,359,024.34	100.00%	50,066,800.01	19.53%	206,292,224.33	351,298,688.01	100.00%	34,771,957.82	9.90%	316,526,730.19

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	187,356,382.20	9,367,819.11	5.00%
1 至 2 年	31,275,213.51	3,127,521.36	10.00%
2 至 3 年	176,511.50	52,953.45	30.00%
3 至 4 年	64,822.09	32,411.05	50.00%
5 年以上	37,486,095.04	37,486,095.04	100.00%
合计	256,359,024.34	50,066,800.01	19.53%

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：

## (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 15,294,842.19 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

## (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

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例	坏账准备
百胜麒麟（南京）建设发展有限公司	149,947,991.67	58.49%	7,497,399.58
大庆市国土资源收购储备中心（注）	37,231,502.40	14.52%	37,231,502.40
周珠良	15,859,926.00	6.19%	792,996.30
舟山市普陀区旅游投资发展有限公司	6,515,863.66	2.54%	325,793.18
吁德亮	2,900,000.00	1.13%	290,000.00
小 计	212,455,283.73	82.87%	46,137,691.46

注：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。

## (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	44,988,231.52	7.62%	670,835,996.33	64.54%
1 至 2 年	219,617,527.12	37.20%	88,072,824.96	8.47%
2 至 3 年	62,418,349.60	10.57%	75,645,266.06	7.28%
3 年以上	263,378,957.33	44.61%	204,913,292.37	19.71%
合计	590,403,065.57	--	1,039,467,379.72	--

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
中扶投资集团有限公司	200,000,000.00	预付项目合作款，项目尚未取得
包道村村委会	161,720,840.20	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

沈阳包道发展股份有限公司	42,000,000.00	注 3
南昌县财政局	20,212,867.00	预交未开工项目规费
小 计	531,473,781.33	

## (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
中扶投资集团有限公司（注 1）	200,000,000.00	33.88%
包道村村委会（注 2）	182,437,838.20	30.90%
沈阳市规划和国土资源局（注 2）	87,254,466.46	14.78%
沈阳包道发展股份有限公司（注 3）	42,000,000.00	7.11%
南昌县财政局	20,212,867.00	3.42%
小 计	531,905,171.66	90.09%

注 1：根据 2015 年 6 月 25 日公司与中扶投资集团有限公司签订的《北京青年路小区西区项目开发协议》，双方共同开发青年路小区西区项目地块。本公司于 2015 年 6 月 30 日向中扶投资集团有限公司支付 2 亿元作为项目保证金，用于支付后续项目获取及开发事宜，截至 2016 年 12 月 31 日，项目获取事宜仍在进展中，故仍计入“预付款项”

注 2：2006 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 2016 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 82,329.72 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 18,243.78 万元账列“预付款项”项目。

注 3：鉴于注 2 所述的包道村地块办理征用手续涉及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）对被征地农户需支付养老保障资金，由于包道村村委会资金困难，沈阳银亿房产通过意向购买福居园项目（即馨阳名都项目）部分商业用房的形式，出资解决被征地农户的养老保障资金问题。沈阳银亿房产于 2014 年 6 月、7 月向沈阳包道发展股份有限公司（包道村村委会下属企业）支付了 4,200 万元。根据合同约定，如 2014 年 12 月 31 日前上述借款仍未归还，以抵押的房产抵偿借款。由于截至 2014 年 12 月 31 日，沈阳包道发展股份有限公司尚未归还借款，故支付的借款 4,200 万元计入“预付款项”。截至 2016 年 12 月 31 日，馨阳名都部分交付，项目尚未达到全部交付条件，故仍计入“预付款项”。

## 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	10,742,854.16	3,768,055.55
委托贷款		
债券投资		
企业拆借款利息	92,038,780.10	65,940,756.17
合计	102,781,634.26	69,708,811.72

## (2) 重要逾期利息

□ 适用 √ 不适用

## 8、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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	53,322,020.99	9.03%	42,759,756.85	80.19%	10,562,264.14	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	536,435,592.68	90.82%	93,461,546.03	17.42%	442,974,046.65	808,842,331.42	99.89%	92,237,220.78	11.40%	716,605,110.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	885,300.00	0.15%	885,300.00	100.00%		885,300.00	0.11%	885,300.00	100.00%	
合计	590,642,913.67	100.00%	137,106,602.88	23.21%	453,536,310.79	809,727,631.42	100.00%	93,122,520.78	11.50%	716,605,110.64

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
发行股份购买资产中介费用	10,562,264.14			不存在跌价准备
宁波天元电气集团有限公司	35,200,000.00	35,200,000.00	100.00%	预计无法收回，全额计提跌价准备（注）
宁波天元科技有限公司	7,559,756.85	7,559,756.85	100.00%	
合计	53,322,020.99	42,759,756.85	--	--

注：根据象山县人民法院 2016 年 9 月 1 日出具的执行裁定书（（2016）浙 0225 执 1042 号），被执行人宁波天元电器集团有限公司有多处房地产均由外地法院首轮查封，已无财产可供执行，象山银亿房产应收宁波天元电器集团 35,200,000.00 元以及利息 2,440,180.44 元和宁波莲彩科技应收宁波天元科技有限公司（系宁波天元电器集团子公司）7,559,756.85 元预计无法收回，象山银亿房产和宁波莲彩科技对其全额计提坏账准备。

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

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			
1 年以内小计	180,063,264.79	9,003,163.26	5.00%
1 至 2 年	240,672,971.88	24,067,297.19	10.00%
2 至 3 年	53,770,201.78	16,131,060.53	30.00%
3 至 4 年	17,852,047.47	8,926,023.75	50.00%
4 至 5 年	17,486,210.94	8,743,105.48	50.00%
5 年以上	26,590,895.82	26,590,895.82	100.00%
合计	536,435,592.68	93,461,546.03	17.42%

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 43,984,082.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

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
押金保证金	122,078,562.93	104,138,337.07

拆借款	331,720,000.00	386,870,000.00
应收暂付款	115,307,585.09	277,448,304.38
其他	21,536,765.65	41,270,989.97
合计	590,642,913.67	809,727,631.42

#### (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（注）	拆借款	129,330,000.00	1年以内	21.90%	6,466,500.00
	拆借款	167,190,000.00	1-2年	28.31%	16,719,000.00
宁波天元电气集团有限公司	拆借款	35,200,000.00	1-2年	5.96%	35,200,000.00
象山巨鹰投资管理有限公司	应收暂付款	10,000,000.00	1-2年	1.69%	1,000,000.00
	押金保证金	13,518,102.86	1-2年	2.29%	1,351,810.29
宁波富田集团有限公司	应收暂付款	19,219,482.00	2-3年	3.25%	5,765,844.60
余姚市人民政府兰江街道办事处财政所	押金保证金	10,000,000.00	5年以上	1.69%	10,000,000.00
合计	--	384,457,584.86	--	65.09%	76,503,154.89

注：对宁波巨鹰房地产开发有限公司的潘家桥项目及大目涂商业街项目前期开发所需资金的拆借款。根据子公司象山银亿房产与宁波巨鹰房地产开发有限公司就潘家桥项目及大目涂商业街项目合作开发事宜达成的《合作框架协议》，潘家桥项目及大目涂商业街项目由宁波巨鹰房地产开发有限公司取得土地并进行前期开发，开发资金除金融机构融资外，由象山银亿房产提供借款方式解决，借款利息按年利率 10% 计算，待具备收购条件后由象山银亿房产收购。该应收款项已于 2017 年 2 月 28 日收回。

#### (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

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求：是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

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
开发成本	11,645,644,116.71	28,507,500.00	11,617,136,616.71	10,001,392,407.02		10,001,392,407.02
开发产品	4,825,782,109.65	226,746,170.14	4,599,035,939.51	6,518,936,251.86	296,773,176.57	6,222,163,075.29
周转房	48,626,434.28	3,794,577.74	44,831,856.54	51,753,040.80	3,850,190.74	47,902,850.06
劳务成本	8,963,315.50		8,963,315.50	8,107,207.50		8,107,207.50
其他	5,214,137.94		5,214,137.94	5,476,733.36		5,476,733.36
合计	16,534,230,114.08	259,048,247.88	16,275,181,866.20	16,585,665,640.54	300,623,367.31	16,285,042,273.23

注：劳务成本系子公司鲁家峙投资为开发鲁家峙整岛发生的开发成本 491.10 万元及工程项目代管代建成本 405.23 万元。

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块	2017 年 08 月 01 日	2022 年 11 月 01 日	645,000	2,490,921,449.56			2,494,446,178.03	814,807,646.96		信托融资、其他
金融湾	2015 年 02 月 01 日	2016 年 10 月 01 日	264,651	1,744,438,545.24	2,646,511,804.52			215,787,280.47	40,670,013.90	银行、其他
鲁家峙 E04-04、05	2012 年 09 月 01 日	2017 年 08 月 01 日	103,000	881,556,881.59			960,277,159.08	177,459,623.47	11,284,394.02	银行、其他
丹府一品	2012 年 08 月 01 日	2017 年 09 月 01 日	142,450	813,164,183.71			978,083,491.62	217,442,355.79	52,819,526.91	银行、其他
银亿上尚城	2010 年 05 月 01 日	2012 年 12 月至 2018 年 12 月	352,946	429,523,169.78			279,261,566.94	106,772,523.33	57,818,527.13	银行、其他
都会国际	2014 年 10 月 01 日	2017 年 07 月 01 日	163,000	825,640,701.15			1,170,817,376.34	159,941,804.76	79,892,773.17	银行、其他
海拉尔北山 CDEF 地块	2017 年 12 月 01 日	2020 年 09 月 01 日	216,000	507,630,375.93			507,633,066.93	65,284,416.44		其他
馨阳名都	2011 年 05	2015 年 12	45,000	401,221,37			398,257,6			其他



(注)	月 01 日	月 01 日		7.10			47.72			
东都国际	2014 年 10 月 01 日	2017 年 09 月 01 日	80,000	507,030,41 2.54			665,560,7 68.01	71,929,1 09.22	33,117,9 97.74	银行、 其他
望城一期	2017 年 09 月 01 日	2020 年 12 月 01 日	241,766	402,314,91 6.89			438,519,0 74.69	83,634,2 46.58	35,700,0 00.00	其他
银亿万万城五期	2017 年 04 月 01 日	2020 年 10 月 01 日	166,467	351,715,05 3.59			372,127,7 06.12	47,544,5 35.74	16,534,5 85.57	其他
银亿万万城六期	2017 年 04 月 01 日	2022 年 10 月 01 日	77,562	168,252,03 4.95			172,270,1 29.59	22,152,3 36.36	7,703,92 8.45	其他
银亿万万城综合							13,322,67 0.17			其他
悦海堂	2016 年 05 月 01 日	2018 年 08 月 01 日	123,362	160,652,18 9.46			201,042,1 74.53			银行、 其他
新世境花苑	2014 年 07 月 01 日	2016 年 04 月 01 日	28,030	232,758,91 3.42	356,524, 564.21			27,066,3 66.22	6,472,79 0.09	银行、 其他
博湖县 [2014]040/041/042/043 地块	2017 年 12 月 01 日	2020 年 12 月 01 日	166,400	84,572,202 .11			84,572,20 2.11			其他
公园壹号	2016 年 04 月 01 日	2017 年 12 月 01 日	102,814				643,958,8 42.91	28,892,2 18.89	28,892,2 18.89	银行、 其他
浦东星作	2016 年 07 月 01 日	2018 年 08 月 01 日	61,405.97				353,883,2 39.72	3,680,44 4.45	3,680,44 4.45	银行、 其他
鄞州新城区首南地段 YZ08-07-(C2、C3、C4) 地块	2017 年 12 月 01 日	2020 年 12 月 01 日	287,100				1,469,434, 998.00			其他
鄞州区高桥镇秀丰村、蒲家村 1 号居住地块	2017 年 06 月 01 日	2019 年 12 月 01 日	194,283				442,175,8 24.20			其他
合计	--	--	3,461,236.97	10,001,392 ,407.02	3,003,03 6,368.73	0.00	11,645,64 4,116.71	2,042,39 4,908.68	374,587, 200.32	--

注：： 馨阳名都(银亿万万城二期)为回迁楼项目，用于安置房建设。根据子公司沈阳银亿房产与沈阳市于洪区北陵街道包道村村村委会于 2011 年 1 月 31 日签订的协议书及补充协议，由沈阳市于洪区北陵街道包道村村村委会自负盈亏。项目的财务收支由双方共同进行财务处理，并由本公司以商品房性质办理相关手续，有关回迁楼项目全部费用及法律责任由于洪区北陵街道包道村村村委会自行承担。截至 2016 年 12 月 31 日，回迁楼项目“存货-开发成本” 39,825.76 万元，“预收账款” 18,521.34 万元，“其他应付款-沈阳金安房地产开发有限公司” 22,187.62 万元，回迁楼项目已部分竣工，本期竣工部分均已交付，项目累计留存收益列报“管理费用”及“其他应收款一包道村村村委会” 4.73 万元。

按下列格式分项目披露“开发产品”情况：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新世界	2016年08月01日		356,524,564.21	348,806,787.46	7,717,776.75
金融湾	2016年10月01日		2,646,511,804.52	1,146,092,069.20	1,500,419,735.32
甬江东岸	2015年12月01日	1,279,001,125.59		631,297,090.63	647,704,034.96
格兰郡（银亿万万城四期）	2015年11月01日	962,767,173.35		640,757,516.44	322,009,656.91
滨江中心(浦三路)	2015年08月01日	781,064,389.74		642,462,738.31	138,601,651.43
上府	2015年08月01日	557,961,772.05		32,541,016.86	525,420,755.19
上郡（云龙项目）	2015年05月01日	301,731,632.12		177,708,447.49	124,023,184.63
晴园三期	2015年11月01日	23,661,541.96		10,234,862.30	13,426,679.66
学仕府	2015年05月01日	3,744,211.00		2,511,508.95	1,232,702.05
银亿领墅	2014年04月01日	535,901,670.91		501,573,478.72	34,328,192.19
钰鼎园	2014年03月01日	231,300,065.06		196,505,512.74	34,794,552.32
银亿璞园一期	2014年05月01日	367,898,351.76		25,142,639.25	342,755,712.51
金城华府	2013年07月01日	132,555,074.23		91,327,540.29	41,227,533.94
和创大厦	2014年06月01日	291,902,120.61		66,710,315.61	225,191,805.00
四明广场	2014年03月01日	144,293,713.42	21,437,432.60		165,731,146.02
银亿海悦庭二期	2013年06月01日	116,365,490.54		17,397,769.98	98,967,720.56
银亿阳光城三期	2011年06月01日	125,159,748.07		122,416,224.34	2,743,523.73
银亿上尚城	2012年12月至 2016年12月	98,659,007.95	503,607,547.11	480,177,712.05	122,088,843.01
海德花苑	2012年10月01日	99,274,682.98		2,985,410.66	96,289,272.32
环球中心	2011年07月01日	91,132,253.92	9,227,891.03		100,360,144.95
世纪花园	2011年05月01日	50,212,860.02		34,264,322.97	15,948,537.05
银亿徐汇酩悦	2013年12月01日	84,290,098.17		285,429.27	84,004,668.90
海悦花苑	2012年10月01日	64,183,549.91		27,017,866.97	37,165,682.94
金陵尚府	2011年03月01日	71,914,672.79		330,713.25	71,583,959.54
时代广场	2009年06月01日	37,229,246.45			37,229,246.45
欧洲花园	2007年06月01日	28,764,577.07		28,764,577.07	
银亿海悦庭一期	2012年11月01日	21,146,864.30		414,377.61	20,732,486.69
德郡(银亿万万城三期)	2014年04月01日	4,492,529.51		285,998.25	4,206,531.26
海尚广场	2011年09月01日	2,427,764.90		876,773.08	1,550,991.82

银亿上上城	2010年09月01日	4,216,834.34		605,062.76	3,611,771.58
银亿万万城一期	2009年09月01日	1,634,790.47			1,634,790.47
银亿阳光城二期	2009年11月01日	721,301.75			721,301.75
其他项目		3,327,136.92		969,619.17	2,357,517.75
合计	--	6,518,936,251.86	3,537,309,239.47	5,230,463,381.68	4,825,782,109.65

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
商铺	20,124,872.32		1,112,927.63	19,011,944.69
办公楼	905,971.70			905,971.70
住宅	9,963,188.83		1,659,154.74	8,304,034.09
车棚	5,214.00			5,214.00
车库	508,539.16		115,613.00	392,926.16
车位	20,245,254.79		238,911.15	20,006,343.64
合计	51,753,040.80		3,126,606.52	48,626,434.28

## (2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		28,507,500.00				28,507,500.00	
开发产品	296,773,176.57	73,329,034.72		119,454,445.57	23,901,595.58	226,746,170.14	
周转房	3,850,190.74			55,613.00		3,794,577.74	
合计	300,623,367.31	101,836,534.72		119,510,058.57	23,901,595.58	259,048,247.88	--

按项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
鲁家峙 E04-04、05		28,507,500.00				28,507,500.00	
新世境花苑		544,273.16				544,273.16	
甬江东岸	48,386,357.00	-11,932,877.23		19,796,831.00		16,656,648.77	

格兰郡(银亿万 万城四期)	32,649,316.30	23,659,633.96		32,124,824.63		24,184,125.63	
上府	1,210,817.99			88,545.53		1,122,272.46	
上郡(云龙项目)	21,118,220.28	-1,589,433.61		11,157,199.67		8,371,587.00	
钰鼎园	41,284,771.50	1,225,296.21		31,757,693.36		10,752,374.35	
银亿璞园一期	2,911,091.46	49,632,269.96		1,663,263.39		50,880,098.03	
金域华府	26,415,544.82	5,732,586.60		8,143,248.20		24,004,883.22	
四明广场	7,068,800.02					7,068,800.02	
银亿海悦庭二期	24,233,556.96			1,687,909.44		22,545,647.52	
银亿上尚城	19,018,042.24	6,541,725.16		7,213,253.01		18,346,514.39	
世纪花园	8,048,614.21	-484,439.49		1,990,033.95		5,574,140.77	
海悦花苑	9,996,568.77			3,240,493.76		6,756,075.01	
时代广场	15,452,548.45					15,452,548.45	
欧洲花园	23,901,595.58				23,901,595.58		
银亿海悦庭一期	13,451,522.56			361,924.37		13,089,598.19	
德郡(银亿万万城 三期)	247,405.54					247,405.54	
海尚广场	1,356,723.78			229,225.26		1,127,498.52	
银亿万万城一期	21,679.11					21,679.11	
周转房	3,850,190.74			55,613.00		3,794,577.74	
合计	300,623,367.31	101,836,534.72		119,510,058.57	23,901,595.58	259,048,247.88	--

### (3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

单位：元

项目名称	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块	814,807,646.96		
金融湾	215,787,280.47	40,670,013.90	6.51%
鲁家峙 E04-04、05	177,459,623.47	11,284,394.02	7.05%
丹府一品	217,442,355.79	52,819,526.91	11.76%
银亿上尚城	106,772,523.33	57,818,527.13	7.20%
都会国际	159,941,804.76	79,892,773.17	9.06%
海拉尔北山 CDEF 地块	65,284,416.44		
东都国际	71,929,109.22	33,117,997.74	7.69%

望城一期	83,634,246.58	35,700,000.00	11.90%
银亿万万城五期	47,544,535.74	16,534,585.57	5.24%
银亿万万城六期	22,152,336.36	7,703,928.45	5.24%
新世境花苑	27,066,366.22	6,472,790.09	3.06%
公园壹号	28,892,218.89	28,892,218.89	8.16%
浦东星作	3,680,444.45	3,680,444.45	6.50%
合计	2,042,394,908.68	374,587,200.32	--

#### (4) 存货受限情况

按项目披露存货受限情况:

项 目	期末数	期初数	受限原因
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块	1,403,491,660.69	1,403,422,730.10	抵押
金融湾		1,264,911,500.00	抵押
鲁家峙 E04-04、05	579,469,687.18	579,366,158.37	抵押
丹府一品		505,179,374.16	抵押
银亿上尚城	13,488,406.29	328,323,239.35	抵押
都会国际	461,361,124.47	454,137,881.73	抵押
海拉尔北山 CDEF 地块		441,533,130.46	抵押
东都国际	342,424,356.75	342,522,655.64	抵押
望城一期	309,711,273.29	309,711,273.29	抵押
新世境花苑		81,472,555.21	抵押
公园壹号	643,958,842.91		抵押
甬江东岸		782,590,298.88	抵押
格兰郡（银亿万万城四期）		394,864,661.06	抵押
滨江中心(浦三路)	138,601,651.43	781,064,389.74	抵押
上府		365,711,301.27	抵押
上郡（云龙项目）		301,731,632.12	抵押
银亿璞园一期		109,967,592.14	抵押
和创大厦	225,191,805.00	291,902,120.61	抵押
四明广场	81,941,712.69	76,268,728.30	抵押

银亿阳光城三期		72,420,971.81	抵押
海德花苑	94,434,418.23	94,405,716.41	抵押
周转房	23,475,089.87	23,475,089.87	抵押
合计	4,317,550,028.80	9,004,983,000.52	--

### (5) 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
待抵扣增值税	16,341,300.41	
营改增前预缴营业税	78,705,217.65	130,432,085.89
预缴土地增值税	88,360,806.24	95,465,859.43
预缴企业所得税	8,200,313.28	8,204,392.30
预缴城市维护建设税	5,168,426.45	8,208,639.56
预缴教育费附加	2,477,108.51	4,447,000.33
预缴地方教育附加	1,410,417.25	2,047,644.03
预缴水利建设专项资金	1,028,150.67	1,494,322.72
银行理财产品	100,000,000.00	230,520,000.00
待摊财务顾问费	13,677,447.31	16,380,479.47
信托借款保障基金	15,200,000.00	
其他	3,083,730.34	2,120,921.11
合计	333,652,918.11	499,321,344.84

## 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：	488,001,824.00		488,001,824.00	389,178,300.00		389,178,300.00
按公允价值计量的	31,323,525.00		31,323,525.00	22,500,000.00		22,500,000.00
按成本计量的	456,678,299.00		456,678,299.00	366,678,300.00		366,678,300.00
合计	488,001,824.00		488,001,824.00	389,178,300.00		389,178,300.00

## (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	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
公允价值	31,323,525.00		31,323,525.00

## (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		
宁波中元房产 (注 1)	4,378,300			4,378,300					20.00%	
南昌六中(注 2)	42,300,000			42,300,000					100.00%	
浙江安生信息 (注 3)	10,000,000			10,000,000					20.00%	
平安财富*创赢 一期 167 号集 合资金信托	10,000,000		10,000,000							
川山甲股份	200,000,000	99,999,999		299,999,999					17.18%	
上海并购基金 (注 4)	100,000,000			100,000,000					3.37%	1,030,030.36
合计	366,678,300	99,999,999	10,000,000	456,678,299					--	1,030,030.36

注 1：详见本节“九、在其他主体中的权益”3（1）1）之说明。

注 2：系银亿上尚城项目公共配套，相应的项目成本已进行预估计提，详见本节“九、在其他主体中的权益”1（1）4）之说明。

注 3：详见本节“七、主要控股参股公司分析”2（2）之说明。

注 4：根据公司与上海并购基金其他合伙人签订《上海并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）之合伙协议》及其附属协议，本公司以自有资金认缴出资人民币 10,000 万元投资上海并购基金，占出资总额的 3.37%；该合伙企业由 1 名普通合伙人和 13 名有限合伙人共同设立，本公司为有限合伙人，不执行合伙事务，并且在与合伙企业管理和经营相关的事务中无权代表合伙企业，故不存在重大影响。

#### （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(注)	72,022,000.00		72,022,000.00	72,022,000.00		72,022,000.00	
合计	72,022,000.00		72,022,000.00	72,022,000.00		72,022,000.00	--

注：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 2016 年 12 月 31 日，该合作项目尚未开工，子公司宁波矮柳置业已支付项目合作资金 7,202.20 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											
上海芑翎投资		240,000.00		71,983.97						240,071.983.97	
银亿永盛房产	3,206.914.62			215,936.16						3,422.850.78	
余姚伊顿房产	93,072.343.15			54,519.65						93,126.862.80	
小计	96,279.257.77	240,000.00		342,439.78						336,621.697.55	
合计	96,279.257.77	240,000.00		342,439.78						336,621.697.55	

## 18、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

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	1,499,456,037.65			1,499,456,037.65
2.本期增加金额	184,015,128.41			184,015,128.41
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	184,015,128.41			184,015,128.41
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,683,471,166.06			1,683,471,166.06
二、累计折旧和累计摊销				

1.期初余额	171,032,649.54			171,032,649.54
2.本期增加金额	79,313,413.40			79,313,413.40
(1) 计提或摊销	79,313,413.40			79,313,413.40
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	250,346,062.94			250,346,062.94
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	1,418,125,103.12			1,418,125,103.12
2.期初账面价值	1,313,423,388.11			1,313,423,388.11

## (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	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,420,475,529.47	52,797,727.32	41,649,878.83	1,514,923,135.62
2.本期增加金额	25,373,195.57	9,132,675.53	4,582,191.63	39,088,062.73
(1) 购置		8,986,675.53	4,563,491.63	13,550,167.16

(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加		146,000.00	18,700.00	164,700.00
缴纳契税	8,327,602.33			8,327,602.33
存货转入	17,045,593.24			17,045,593.24
3.本期减少金额		11,803,675.22	4,481,162.40	16,284,837.62
(1) 处置或报废		11,803,675.22	4,481,162.40	16,284,837.62
4.期末余额	1,445,848,725.04	50,126,727.63	41,750,908.06	1,537,726,360.73
二、累计折旧				
1.期初余额	227,111,687.39	40,221,410.68	27,646,842.77	294,979,940.84
2.本期增加金额	69,132,956.13	5,102,388.21	7,047,508.20	81,282,852.54
(1) 计提	69,132,956.13	5,095,453.20	7,042,079.92	81,270,489.25
2) 企业合并增加		6,935.01	5,428.28	12,363.29
3.本期减少金额		10,472,186.60	4,075,319.38	14,547,505.98
(1) 处置或报废		10,472,186.60	4,075,319.38	14,547,505.98
4.期末余额	296,244,643.52	34,851,612.29	30,619,031.59	361,715,287.40
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	1,149,604,081.52	15,275,115.34	11,131,876.47	1,176,011,073.33
2.期初账面价值	1,193,363,842.08	12,576,316.64	14,003,036.06	1,219,943,194.78

## (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
保税区银亿商贸工房改扩建工程	33,747,148.03		33,747,148.03			0.00
合计	33,747,148.03		33,747,148.03			

**(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
保税区银亿商贸工房改扩建工程	10,300万元		33,747,148.03			33,747,148.03	32.76%	50.00%				其他
合计	10,300万元		33,747,148.03			33,747,148.03	--	--				--

**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	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	30,003,190.49			11,596,752.46	41,599,942.95
2.本期增加金额				1,544,624.84	1,544,624.84
(1) 购置				1,544,624.84	1,544,624.84
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	30,003,190.49				30,003,190.49
(1) 处置	30,003,190.49				30,003,190.49
4.期末余额	0.00			13,141,377.30	13,141,377.30
二、累计摊销					
1.期初余额	5,900,627.56			7,262,332.67	13,162,960.23
2.本期增加金额	300,031.92			1,993,761.31	2,293,793.23
(1) 计提	300,031.92			1,993,761.31	2,293,793.23
3.本期减少金额	6,200,659.48				6,200,659.48
(1) 处置	6,200,659.48				6,200,659.48
4.期末余额	0.00			9,256,093.98	9,256,093.98
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				3,885,283.32	3,885,283.32
2.期初账面价值	24,102,562.93			4,334,419.79	28,436,982.72

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为 0。

**(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□ 适用 √ 不适用

**(3) 其他说明**

子公司大庆银亿房产位于大庆市南一路南侧面积为 65,414.60 平方米（期初账面价值为 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，账列“其他应付款”项目。

2016 年 2 月 25 日，让胡路区政府请市国土资源局、市城乡规划局领导和业务科室现场办公协调解决让胡路区遗留和急需解决的土地、规划方面问题。2016 年 2 月 26 日，大庆银亿房产向大庆市国土资源局提交了 65,414.60 平方米建设用地土地使用权证书注销申请，2016 年 3 月 9 日，经大庆市国土资源局同意，该地块土地使用权证书已经注销，由此产生的收益 1,963.64 万元本期已转入营业外收入。

**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	196,445.40	2,797,605.57	447,415.78		2,546,635.19
其他	63,762.93		63,762.93		
合计	260,208.33	2,797,605.57	511,178.71		2,546,635.19

**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	128,320,885.55	32,080,221.40	193,673,562.17	48,418,390.57
可抵扣亏损	43,109,263.18	10,777,315.80	79,410,954.00	19,852,738.50
预收房款预计毛利	193,964,710.81	48,550,059.68	316,619,205.08	79,154,801.29
其他流动负债(预提土	514,754,862.61	128,688,715.66	253,054,285.43	63,263,571.35

地增值税)				
预估开发成本	382,427,527.63	95,606,881.91	368,668,201.75	92,167,050.46
合计	1,262,577,249.78	315,703,194.45	1,211,426,208.43	302,856,552.17

## (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

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		315,703,194.44		302,856,552.17

## (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	216,572,176.63	79,235,377.10
可抵扣亏损	845,409,018.76	641,641,546.71
合计	1,061,981,195.39	720,876,923.81

## (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
2017 年	14,703,370.11	61,948,912.98	
2018 年	46,030,696.71	81,043,114.01	
2019 年	72,983,320.57	147,985,528.08	
2020 年	258,230,429.10	304,650,720.68	
2021 年	453,461,202.27		
合计	845,409,018.76	595,628,275.75	--

## 30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预付股权转让款		82,280,000.00
信托借款保障基金	17,500,000.00	8,503,000.00
合计	17,500,000.00	90,783,000.00

### 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
保证借款	120,000,000.00	
质押借款	200,000,000.00	625,000,000.00
抵押借款	218,000,000.00	
保证质押借款	300,000,000.00	
保证抵押借款	100,000,000.00	
合计	938,000,000.00	625,000,000.00

#### (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	1,449,464,450.97	1,564,969,897.16
其他	36,623,150.52	20,494,338.48



合计	1,486,087,601.49	1,585,464,235.64
----	------------------	------------------

**(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
华恒建设集团有限公司	41,913,186.45	工程未结算
宁波建工股份有限公司	33,093,983.00	工程未结算
宁波华一建设有限公司	25,053,670.75	工程未结算
沈阳海外建设集团有限公司	13,270,736.31	工程未结算
辽宁建工集团有限公司	11,730,946.88	工程未结算
合计	125,062,523.39	--

**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	2,210,980,384.12	4,023,131,138.50
预收物业管理费	18,401,578.85	15,573,146.47
预收租金	26,738,687.92	18,079,439.00
其他	32,936,267.65	15,904,548.01
合计	2,289,056,918.54	4,072,688,271.98

**(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**(4) 预售房产收款情况**

单位：元

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例 (%)
东都国际	9,069,253.00		2017 年 9 月	1.74
丹府一品	50,251,312.00		2017 年 9 月	17.02

甬江东岸	30,202,455.99	172,747,780.00	2015 年 12 月	81.24
银亿上尚城三期	159,507.00	200,000.00	2015 年 9 月	100.00
银亿上尚城四期	7,997,408.00	778,890,330.00	2016 年 8 月	99.63
银亿上尚城五-1 期	434,588,756.00	332,019,542.00	2017 年 5 月	100.00
银亿上尚城五-2 期	55,119,934.00		2017 年 6 月	17.66
格兰郡（银亿万万城四期）	43,329,811.28	492,359,785.50	2015 年 11 月	77.28
晴园三期		4,220,117.00	2015 年 11 月	93.96
上郡（云龙项目）	20,528,133.44	4,906,578.00	2015 年 5 月	84.90
馨阳名都（注）	185,213,399.00	185,213,399.00	2015 年 12 月	28.28
银亿领墅		233,804,793.00	2014 年 4 月	99.60
上府	6,499,846.48	2,036,225.00	2015 年 8 月	25.07
学仕府		1,500,000.00	2015 年 6 月	98.29
银亿徐汇酩悦	62,279,350.00		2013 年 12 月	86.25
四明广场	24,496,223.00	2,388,003.00	2013 年 12 月	71.92
金域华府	7,536,819.19	31,801,777.00	2013 年 7 月	99.32
新世境花苑	1,008,225.00	160,024,636.00	2016 年 5 月	98.07
世纪花园	1,111,625.00	30,099,703.00	2011 年 5 月	96.97
钰鼎园	7,347,378.37	13,660,432.00	2014 年 3 月	98.51
滨江中心(浦三路)	20,723,814.00	4,761,086.00	2015 年 11 月	91.03
银亿上尚城二期	807,505.00		2014 年 8 月	99.65
海悦花苑	3,232,851.00	12,204,004.00	2012 年 11 月	99.34
环球中心	7,151,820.00		2011 年 7 月	99.90
银亿璞园一期	1,207,011.76	3,295,327.00	2014 年 6 月	54.70
德郡(银亿万万城三期)	1,536,818.00	2,036,818.00	2014 年 4 月	100.00
金陵尚府	5,600,000.00	5,600,000.00	2011 年 3 月	99.22
银亿阳光城三期		5,422,770.00	2011 年 6 月	88.50
海尚广场	302,464.00	805,550.00	2011 年 11 月	100.00
银亿万万城一期	1,657,935.00	1,657,935.00	2009 年 12 月	100.00
银亿海悦庭二期	704,157.00	966,046.00	2013 年 9 月	79.26
银亿海悦庭一期	1,158,751.00	1,158,751.00	2012 年 12 月	92.06

银亿上尚城一期	2,801,152.00	2,795,140.00	2013 年 9 月	98.13
金融湾	201,894,175.99	1,050,381,103.00	2016 年 9 月	60.44
都会国际	1,015,032,492.62	485,022,074.00	2017 年 7 月	63.74
其他项目	430,000.00	1,151,434.00		
合计	2,210,980,384.12	4,023,131,138.50		

注：详见本节“七、合并报表注释”6(3)之说明。

### 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	54,491,903.15	452,810,650.70	443,326,011.02	63,976,542.83
二、离职后福利-设定提存计划	406,883.50	14,867,478.05	14,797,250.30	477,111.25
合计	54,898,786.65	467,678,128.75	458,123,261.32	64,453,654.08

#### (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	53,880,137.88	381,274,663.85	372,321,992.85	62,832,808.88
2、职工福利费		47,543,880.02	47,233,215.37	310,664.65
3、社会保险费	172,981.94	8,598,118.43	8,553,687.11	217,413.26
其中：医疗保险费	153,565.92	7,203,292.44	7,153,617.30	203,241.06
工伤保险费	1,083.09	366,867.75	368,365.88	-415.04
生育保险费	18,332.93	1,027,958.24	1,031,703.93	14,587.24
4、住房公积金	-210,733.56	9,101,590.22	8,818,909.00	71,947.66
5、工会经费和职工教育经费	483,581.38	3,523,052.00	3,468,597.00	538,036.38
其他	165,935.51	2,769,346.18	2,929,609.69	5,672.00
合计	54,491,903.15	452,810,650.70	443,326,011.02	63,976,542.83

#### (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	317,750.16	14,033,554.36	13,909,916.15	441,388.37

2、失业保险费	89,133.34	833,923.69	887,334.15	35,722.88
合计	406,883.50	14,867,478.05	14,797,250.30	477,111.25

### 38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	46,859,701.98	
营业税	1,806,140.46	177,376,506.78
企业所得税	516,389,660.00	254,710,155.86
代扣代缴个人所得税	3,883,281.98	4,824,080.51
城市维护建设税	1,963,209.75	1,801,574.66
土地增值税	80,901,283.57	82,157,233.50
房产税	487,299.87	
土地使用税	2,661,369.69	2,853,349.68
教育费附加	1,448,408.77	1,866,325.50
地方教育附加	878,702.39	801,457.85
地方水利建设基金	1,512,326.75	3,221,933.68
其他	460,862.98	3,013,267.17
合计	659,252,248.19	532,625,885.19

### 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	18,761,222.73	43,903,192.68
企业债券利息	109,442,704.05	478,684.93
短期借款应付利息	6,213,283.15	10,165,308.07
资金拆借款利息	74,840,265.78	111,720,030.21
P2P 借款利息	15,264,418.50	
合计	224,521,894.21	166,267,215.89

### 40、应付股利

适用  不适用

## 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	146,518,053.27	195,765,912.53
拆借款	561,242,115.41	758,468,197.96
应付暂收款	467,989,167.39	443,655,745.65
其他	42,888,060.50	113,048,191.12
合计	1,218,637,396.57	1,510,938,047.26

### (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
沈阳金安房地产开发有限公司	211,390,122.44	详见本节“七、合并财务报表项目注释”10(1)之加注说明
银亿集团(注)	48,000,000.00	未取得土地承诺款
百胜麒麟(南京)建设发展有限公司	10,000,000.00	押金保证金
合计	269,390,122.44	--

注：2010年2月5日，子公司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2016年12月31日，沈阳银亿房产已取得上述900亩中的809.60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2,200万元，剩余承诺款余额4,800万元，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	3,709,260,000.00	3,243,937,800.00
合计	3,709,260,000.00	3,243,937,800.00

#### 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	514,754,862.61	253,054,285.41
定向融资工具	494,741,264.28	
合计	1,009,496,126.89	253,054,285.41

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
金交所定向融资工具	200,000,000.00	2016/6/3-2016/6/30	1年	200,000,000.00		196,100,000.00		2,265,205.48		198,365,205.48
金交所定向融资工具	300,000,000.00	2016/8/19-2016/9/30	1年	300,000,000.00		294,600,000.00		1,776,058.80		296,376,058.80
合计	--	--	--	500,000,000.00		490,700,000.00		4,041,264.28		494,741,264.28

#### 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	196,000,000.00	1,134,100,000.00
抵押借款	34,340,000.00	304,000,000.00
保证借款	450,000,000.00	
保证抵押借款	1,958,600,000.00	5,146,500,000.00
保证质押借款	700,000,000.00	
保证抵押质押借款	409,000,000.00	360,000,000.00
合计	3,747,940,000.00	6,944,600,000.00

#### 46、应付债券

##### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

公开发行债券		
其中：5 年期固定利率债券	1,783,610,926.58	295,282,102.61
非公开发行债券		
其中：3 年期固定利率债券	996,231,534.24	
3 年固定利率私募债	484,264,177.47	
合计	3,264,106,638.29	295,282,102.61

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
银亿房地产股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	300,000,000.00	2015/12/25-2015/12/25	5 年	295,250,000.00	295,282,102.61			1,467,215.20		296,749,317.81
银亿房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	250,000,000.00	2016/3/28-2016/3/29	3 年	247,850,000.00		247,850,000.00		1,643,424.66		249,493,424.66
银亿房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	350,000,000.00	2016/5/3-2016-5-4	3 年	345,557,000.00		345,557,000.00		2,957,942.46		348,514,942.46
银亿房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	700,000,000.00	2016/6/21-2016/6/22	5 年	692,642,000.00		692,642,000.00		1,211,330.94		693,853,330.94
银亿房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	400,000,000.00	2016/7/11-2016/7/12	5 年	396,246,000.00		396,246,000.00		554,426.51		396,800,426.51
银亿房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	400,000,000.00	2016/7/28-2016/7/29	3 年	396,882,000.00		396,882,000.00		1,341,167.12		398,223,167.12
银亿房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	400,000,000.00	2016/8/19-2016/8/22	5 年	395,716,000.00		395,716,000.00		491,851.32		396,207,851.32

宁波银亿房地产开发有限公司 5 亿私募债	500,000,000.00	2016/9/8-2016/11/3	3 年	482,300,000.00		482,300,000.00		1,964,177.47		484,264,177.47
合计	--	--	--	3,252,443,000.00	295,282,102.61	2,957,193,000.00		11,631,535.68		3,264,106,638.29

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用  不适用

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

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
房屋保修金	2,064,683.23	2,437,309.44
公共设施维修费	4,293,148.91	3,210,451.12

## 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
对外提供担保	0.00	0.00	
未决诉讼	0.00	0.00	
产品质量保证	0.00	0.00	
重组义务	0.00	0.00	
待执行的亏损合同	925,598.80	925,598.80	



其他	500,000.00	920,000.00	
合计	1,425,598.80	1,845,598.80	--

**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

**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	165,095.39		586,056,424.39
其他资本公积	1,504,498.59			1,504,498.59
合计	587,395,827.59	165,095.39		587,560,922.98

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期子公司宁波银亿房产将其持有保税区银亿商贸 100%的股权转让给银保物联（宁波保税区投资开发有限责任公司持有银保物联 10%股权，子公司宁波银亿房产持有银保物联 90%股权），转让对价与转让日保税区银亿商贸的净资产份额的差额调整资本公积。

**56、库存股**

适用  不适用

**57、其他综合收益**

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-50,425.14	-166,160.74			-83,080.37	-83,080.37	-133,505.51
外币财务报表折算差额	-50,425.14	-166,160.74			-83,080.37	-83,080.37	-133,505.51
其他综合收益合计	-50,425.14	-166,160.74			-83,080.37	-83,080.37	-133,505.51

## 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	173,517,167.24			173,517,167.24
合计	173,517,167.24			173,517,167.24

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	0.00	0.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	3,924,449,490.36	3,502,047,863.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	513,884,349.31	527,117,066.56
应付普通股股利		103,080,624.00
其他		1,634,815.87
期末未分配利润	4,438,333,839.67	3,924,449,490.36

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 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 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	7,789,011,414.42	5,186,234,989.00	8,416,966,864.24	6,515,144,317.52
其他业务	268,407,424.80	87,823,544.39	42,493,503.53	77,880,876.00
合计	8,057,418,839.22	5,274,058,533.39	8,459,460,367.77	6,593,025,193.52

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	237,583,030.47	434,157,712.24
土地增值税	405,145,123.62	214,663,497.20
城市维护建设税	25,733,284.09	27,541,738.02
教育费附加	12,236,454.77	13,377,937.99
地方教育附加	8,566,724.99	8,347,049.90
印花税（注）	4,514,823.53	
房产税（注）	10,946,895.28	
土地使用税（注）	15,535,519.67	
车船使用税（注）	125,675.12	
其他	2,103,381.64	681,278.63
合计	722,490,913.18	698,769,213.98

注：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月土地使用税、车船税、印花税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

## 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	109,031,507.15	101,655,151.15
工资及工资性支出	43,491,266.69	46,627,831.51
办公费	20,397,891.88	23,389,816.63
物料消耗	2,697,260.46	7,643,595.83
物业管理费	11,306,240.63	5,350,230.52

折旧和摊销	3,168,668.06	3,217,184.05
评估咨询费	5,231,744.20	2,272,243.89
业务招待费	1,269,978.71	1,079,613.06
交通差旅费	1,261,107.75	903,763.44
其他	20,968,975.02	5,871,042.58
合计	218,824,640.55	198,010,472.66

## 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	158,850,676.26	162,749,350.19
税金	16,400,185.47	47,353,678.31
办公费	39,985,569.71	38,280,326.25
业务招待费	18,871,323.69	19,787,021.15
折旧和摊销	16,652,114.74	15,632,055.86
评估咨询费	16,956,246.06	12,525,802.32
交通差旅费	11,834,587.26	10,252,830.17
物料消耗	3,244,979.40	4,344,575.57
合作项目分利款（注 1）（注 2）	-5,149,815.35	-4,754,401.01
其他	17,026,289.19	8,619,538.75
合计	294,672,156.43	314,790,777.56

注 1：详见本节“十六、其他重要事项”7（2）之说明。根据公司金域华府项目合作开发协议，象山银亿房地产开发有限公司、浙江巨鹰集团股份有限公司、宁波石浦半岛置业有限公司以及象山冶金电器设备厂分别按照 54%、20%、20%、6% 的比例共同出资共同管理此项目，并按比例承担风险，享受利润分配。该项目于 2013 年 7 月竣工验收交付，本期实现净利润 -7,466,328.80 元，根据协议约定，本期冲回合作方利润 3,434,511.25 元，计入当期管理费用。

注 2：详见本节“七、合并财务报表项目注释”10（1）之说明。馨阳名都(银亿万万城二期)为回迁楼项目，该项目的全部费用及法律责任由于洪区北陵街道包道村村委会自行承担，本期该项目实现净利润为-1,715,304.10 元计入当期管理费用。

## 65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	607,598,784.14	144,541,715.70
减：利息收入	146,734,844.76	89,454,297.59
财务顾问费等	90,940,750.62	14,627,495.49
合计	551,804,690.00	69,714,913.60

**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	63,214,690.80	30,017,665.89
二、存货跌价损失	101,836,534.72	196,139,917.37
合计	165,051,225.52	226,157,583.26

**67、公允价值变动收益**

□ 适用 √ 不适用

**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	342,439.78	3,158,587.33
处置长期股权投资产生的投资收益	330,496,198.54	86,572,350.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-778,792.72	192,155,133.30
合计	330,059,845.60	281,886,070.63

**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	20,956,028.03	453,827.23	20,956,028.03
其中：固定资产处置利得	1,319,650.04	453,827.23	1,319,650.04
无形资产处置利得	19,636,377.99		19,636,377.99
政府补助	27,052,278.01	22,003,744.58	27,052,278.01
违约金收入	4,878,006.17	3,476,666.77	4,878,006.17
其他	4,652,186.73	7,478,292.50	4,652,186.73
合计	57,538,498.94	33,412,531.08	57,538,498.94

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相 关/与收 益相关
------	------	------	------	----------------	------------	--------	--------	---------------------

现代服务业发展专项资金	财政	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	是	否	1,570,000.00	6,798,000.00	与收益相关
经济项目奖励	财政	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		6,514,256.67	与收益相关
科技创新基金	财政	奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	是	否	13,486,056.06	6,438,033.29	与收益相关
财政综合补助	财政	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	1,520,055.29	422,900.00	与收益相关
税收返还	税务	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	6,459,984.44	271,489.56	与收益相关
招商管理经费	财政	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	10,800.00		与收益相关
创业创新购房补贴	财政	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	360,002.36		与收益相关
稳增促调专项资金	财政	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	738,386.00		与收益相关
展馆装修费补助	财政	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	2,000,000.00		与收益相关
其他	财政	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	906,993.86	1,559,065.06	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	27,052,278.01	22,003,744.58	--

## 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	1,395,369.22	26,510.25	1,395,079.22

其中：固定资产处置损失	1,395,369.22	26,510.25	1,395,079.22
对外捐赠	610,000.00	3,775,000.00	610,000.00
地方水利建设基金	2,782,403.58	5,896,950.64	
违约金支出	9,410,337.64	1,987,401.80	9,410,337.64
其他	1,722,741.52	1,899,712.32	1,722,741.52
合计	15,920,851.96	13,585,575.01	13,138,158.38

## 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	500,558,508.43	279,922,441.07
递延所得税费用	-12,846,642.27	-54,380,691.04
合计	487,711,866.16	225,541,750.03

### (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	1,202,194,172.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	300,548,543.18
调整以前期间所得税的影响	8,195,401.62
非应税收入的影响	-24,227,726.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	61,372,899.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-42,762,239.26
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	184,584,987.49
所得税费用	487,711,866.16

## 72、其他综合收益

详见本节“七、合并财务报表项目注释”57之其他综合收益说明。

## 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	524,876,698.79	407,324,779.60
收到保证金	45,315,235.48	56,216,851.70
收到政府补助	19,183,058.12	22,003,744.58
收到银行存款利息收入	11,124,655.69	4,036,332.47
收到其他	64,785,860.00	34,567,578.49
合计	665,285,508.08	524,149,286.84

## (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	724,768,650.64	703,788,982.56
支付销售费用	172,357,045.55	144,779,570.80
支付管理费用	95,942,269.71	97,238,993.01
支付保证金	70,434,624.14	123,944,652.81
支付其他	162,162,494.35	115,386,756.89
合计	1,225,665,084.39	1,185,138,956.07

## (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	3,690,644,607.53	2,739,167,362.23
合计	3,690,644,607.53	2,739,167,362.23

## (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	3,639,560,000.00	2,902,934,362.23
合计	3,639,560,000.00	2,902,934,362.23



## (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	1,060,530,000.00	1,273,230,000.00
收回质押定期存单	538,000,000.00	926,500,000.00
收到其他	10,665,665.37	
合计	1,609,195,665.37	2,199,730,000.00

## (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	1,115,620,000.00	1,012,930,000.00
支付定期存单质押	100,000,000.00	1,048,000,000.00
归还项目合作款		101,000,000.00
支付财务顾问费	74,999,280.43	15,955,277.78
支付借款保证金	62,579,000.00	10,068,000.00
支付少数股东减资款	92,000,000.00	
支付其他	405,466.70	
合计	1,445,603,747.13	2,187,953,277.78

## 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	714,482,306.57	435,163,489.86
加：资产减值准备	165,051,225.52	226,157,583.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	160,596,265.94	146,815,239.30
无形资产摊销	2,293,793.23	2,368,663.93
长期待摊费用摊销	511,178.71	2,363,579.88
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）	-19,560,658.81	-427,316.98
财务费用（收益以“-”号填列）	562,929,345.69	59,124,226.18

投资损失（收益以“-”号填列）	-330,059,845.60	-281,886,070.63
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,846,642.27	-54,380,691.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,138,792.61	3,543,944,643.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	732,017,619.86	-546,618,869.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,584,168,188.50	-902,430,264.01
经营活动产生的现金流量净额	396,385,192.95	2,630,194,213.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,719,736,300.71	1,234,690,001.82
减：现金的期初余额	1,234,690,001.82	1,303,655,779.04
加：现金等价物的期末余额		230,520,000.00
减：现金等价物的期初余额	230,520,000.00	
现金及现金等价物净增加额	1,254,526,298.89	161,554,222.78

## （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	11,000,000.00
其中：	--
银亿保安	11,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,789,305.83
其中：	--
上海迎碧投资	4,626.59
上海碧桂园物业	1,163,931.97
银亿保安	1,620,747.27
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	8,210,694.17

## （3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	39,000,000.00
其中：	--
玉环银亿房产	39,000,000.00

其中：	--
玉环银亿房产	1,081,150.59
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	39,000,000.00

#### (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	2,719,736,300.71	1,234,690,001.82
其中：库存现金	940,586.35	1,118,379.42
可随时用于支付的银行存款	2,718,795,714.36	1,233,571,622.40
二、现金等价物		230,520,000.00
其中：三个月内到期的债券投资		230,520,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	2,719,736,300.71	1,465,210,001.82

其他说明：

期末银行存款中已质押定期存款 525,000,000.00 元、期末其他货币资金中按揭保证金 77,134,229.89 元、保函保证金 39,912,868.41 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	642,047,098.30	质押存单、保函保证金、按揭保证金
存货	4,392,881,817.08	抵押
投资性房地产	1,254,203,800.80	抵押
固定资产	862,269,509.41	抵押
合计	7,151,402,225.60	--

#### 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	--	--	960,488.68
其中：美元	8,012.07	6.937	55,579.73
韩元	157,184,115.00	0.005757	904,908.95
预付款项			
其中：韩元	49,721,012.68	0.005757	286,243.87
其他应收款			
其中：韩元	933,788,386.00	0.005757	5,375,819.74
其他应付款			
其中：韩元	3,183,936,937.64	0.005757	18,329,924.95

(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
香港银亿	中国香港	美元	收支业务以外国货币为主
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
上海迎碧投资	2016年05月16日		50.56%		2016年05月31日	(注1)		26,434.03
上海碧桂	2016年05		50.00%		2016年05	(注1)		-8,847,612.66

园物业	月 16 日				月 31 日			
银亿保安	2016 年 08 月 17 日	11,000,000.00	100.00%	支付现金	2016 年 08 月 31 日	(注 2)	6,513,448.54	1,569,382.54
宁波银兴万里投资	2016 年 12 月 30 日		100.00%		2016 年 12 月 31 日	(注 3)		-144.00
宁波南郡置业	2016 年 12 月 30 日		50.00%		2016 年 12 月 31 日	(注 3)		17,717.19

注：分步实现企业合并并且在本期取得控制权的交易，应分别说明前期和本期取得股权的时点、成本、比例及方式。

其他说明：

注 1：根据子公司宁波银亿房产与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司、上海迎碧投资、上海碧荣投资管理有限公司就合作开发上海临港泥城社区 DE06-L-1 于 2016 年 4 月签订的《合作开发协议》约定，上海迎碧投资和上海碧荣投资管理有限公司共同投资设立项目公司上海碧桂园物业以实施目标地块的开发建设，上海迎碧投资持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权；且子公司宁波银亿房产收购佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 股权，由于收购前原股东尚未出资，故购买价款为 0。2016 年 5 月，上述各方与子公司宁波银隆咨询签订《合作开发协议的补充协议》，根据协议约定，各方一致同意将子公司宁波银亿房产在《合作开发协议》项下的全部权利和义务转让予子公司宁波银隆。

根据子公司宁波银隆咨询与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司于 2016 年 5 月签订的《股权转让协议书》，宁波银隆咨询受让佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 的股权，宁波银亿房产已于 2016 年 5 月 16 日代付上海迎碧投资 50.56% 的实收资本 5,056,000.00 元，故 2016 年 5 月 31 日确定为购买日。

上海迎碧持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权，公司间接持有上海碧桂园物业 50.004% 的股权，由于上海迎碧投资购买日为 2016 年 5 月 31 日，故上海碧桂园物业的购买日也确定为 2016 年 5 月 31 日。

注 2：根据子公司宁波银亿物业与宁波尚成酒店物业服务有限公司于 2016 年 8 月 1 日签订的《股权转让协议书》，宁波银亿物业受让宁波尚成酒店物业服务有限公司持有的银亿保安 100% 的股权。宁波银亿物业已于 2016 年 8 月 17 日支付全部股权转让款，将 2016 年 8 月 31 日确定为购买日。

注 3：根据子公司南京润昇投资与浙江波威控股有限公司于 2016 年 12 月 15 日签订的《股权转让协议书》，南京润昇投资受让浙江波威控股有限公司持有的宁波银兴万里投资 100% 的股权，由于收购前原股东尚未出资，故购买价款为 0，南京润昇投资已于 2016 年 12 月 30 日缴纳宁波银兴万里投资 100% 的实收资本，故将 2016 年 12 月 31 日确定为购买日。

宁波银兴万里投资持有项目公司宁波南郡置业 50% 的股权，因子公司宁波南郡置业董事会由六名董事组成，其中四名董事由子公司宁波银兴万里投资委派，董事长和法定代表人也由宁波银兴万里投资委派人员担任，在经营、财务方面具有控制权，故宁波银兴万里投资控制宁波南郡置业，公司间接持有宁波南郡置业 50% 的股权，由于宁波银兴万里投资购买日为 2016 年 12 月 31 日，故宁波南郡置业的购买日也确定为 2016 年 12 月 31 日。

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	上海迎碧投资	银亿保安	宁波银兴万里投资
--现金		11,000,000.00	
合并成本合计		11,000,000.00	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-606,381.89	11,776,697.71	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	606,381.89	-776,697.71	

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	上海迎碧投资		上海碧桂园物业		银亿保安		宁波银兴万里投资		宁波南郡置业	
	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：	271,353,226.59	271,353,226.59	279,288,532.59	279,288,532.59	12,516,239.99	12,516,239.99				
货币资金	4,626.59	4,626.59	1,163,931.97	1,163,931.97	1,620,747.27	1,620,747.27				
应收款项	251,568,600.00	251,568,600.00	3,623,490.78	3,623,490.78	10,882,221.00	10,882,221.00				
存货			274,362,044.85	274,362,044.85						
固定资产			139,064.99	139,064.99	13,271.72	13,271.72				
长期股权投资	19,780,000.00	19,780,000.00								
负债：	271,350,000.00	271,350,000.00	260,504,465.70	260,504,465.70	739,542.28	739,542.28				
应付款项	271,350,000.00	271,350,000.00	259,772,568.09	259,772,568.09	19,260.90	19,260.90				
应付职工薪酬			-13,276.75	-13,276.75	700,000.00	700,000.00				
应交税费			745,174.36	745,174.36	20,281.38	20,281.38				
净资产	3,226.59	3,226.59	18,784,066.89	18,784,066.89	11,776,697.71	11,776,697.71				
减：少数股东权益	1,595.23	1,595.23	-387,919.86	-387,919.86						
取得的净资产	1,631.36	1,631.36	19,171,986.75	19,171,986.75	11,776,697.71	11,776,697.71				

## (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

**(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**

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

 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

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
玉环银亿房产	39,000,000.00	65.00%	股权转让	2016年03月31日	(注)	54,963,270.54	0.00%					

注：根据子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 21 日与宁波禾木有机农业开发有限公司签订的《股权转让协议》，子公司宁波银亿房产将其持有玉环银亿房产 65% 的股权，以人民币 3,900 万元转让给受让方。子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 31 日收到受让方宁波禾木有机农业开发有限公司股权转让款 3,900 万元。

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
上海宁涌	新设	2016-01-09	500,000.00	100.00%
宁波银亿时代房产	新设	2016-12-29	30,000,000.00	100.00%
江西银洪房产（注 1）	新设			55.00%
南京银亿置业（注 2）	新设	2016-06-20		100.00%

注 1：江西银洪房产注册资本 5,000 万元，根据公司章程，南昌银亿房产认缴注册资本的 55%，认缴金额为 2,750 万，截至 2016 年 12 月 31 日各股东尚未出资。

注 2：南京银亿置业注册资本 35,000 万元，根据公司章程，宁波银亿房产认缴注册资本的 100%，截至 2016 年 12 月 31 日宁波银亿房产尚未出资。

## 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	服务业	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
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		73.86%	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		51.00%	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
保税区银亿商贸	宁波	宁波	房地产业		90.00%	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
宁波亿彩购	宁波	宁波	服务业		100.00%	设立
银保物联科技	宁波	宁波	服务业		90.00%	设立
上海添泰置业	上海	上海	房地产业		50.00%	非同一控制下企业合并
上海迎碧投资	上海	上海	房地产业		50.56%	非同一控制下企业合并
上海碧桂园物业	上海	上海	房地产业		50.00%	非同一控制下企业合并
宁波南郡置业	宁波	宁波	房地产业		50.00%	非同一控制下企业合并
江西银洪房产(注)	南昌	南昌	房地产业		55.00%	设立
南京银亿置业(注)	南京	南京	房地产业		100.00%	设立

注：取得营业执照，实际尚未出资。

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) 子公司宁波银亿房产持有上海添泰置业 50% 股权，因其董事会由三名董事组成，其中两名董事由子公司宁波银亿房产委派，董事长和法定代表人也由宁波银亿房产委派人员担任，在经营、财务方面具有控制权。

3) 子公司宁波银兴万里投资持有宁波南郡置业 50% 股权，因其董事会由六名董事组成，其中四名董事由子公司宁波银兴万里投资委派，董事长和法定代表人也由宁波银兴万里投资委派人员担任，在经营、财务方面具有控制权。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

4) 根据南昌县东新乡人民政府东政函[2008]01 号，子公司南昌银亿房产整体收购南昌市第六中学后将学校移交给政府，政府同意免除南昌银亿房产在南昌县东新乡 950 亩房地产开发地块的办学义务。截至 2016 年 12 月 31 日，尚未办理移交手续。南昌银亿房产不参与对南昌市第六中学的经营管理，对其并非实质控制，也不具有共同控制与重大影响。

5) 根据公司于 2016 年 9 月 9 日与上海耀之股权投资基金管理有限公司签订的有关设立上海芑翎投资的合伙协议约定，公司出资比例为 99.67%，上海耀之股权投资基金管理有限公司出资比例为 0.33%，其中上海耀之股权投资基金管理有限公司为普通合伙人，且上海芑翎投资设立投资决策委员会有三名委员，其中公司派驻一名委员，普通合伙人派驻两名委员，涉

及重大投资决策，需经三名投资决策委员会一致同意，故判断为对其具有重大影响，并非实质控制。

## (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%	236,276,319.00		276,709,503.13
宁波莲彩科技	30.00%	-2,096,928.88		-2,566,896.84
象山银亿房产	26.14%	-3,205,775.75		43,157,531.57
宁波矮柳置业	28.00%	-185,500.48		8,448,317.67
玉环银亿房产（注）	35.00%	-133,341.75		
江北银亿房产	49.00%	-5,856,410.74		-51,196,461.02
鲁家峙投资	33.00%	1,337,626.77		-20,803,882.22
银洲星国际	49.00%	-19,388.88		42,921,393.32
银亿永茂房产	20.00%	-178,333.15		-5,603,605.25
银亿新城置业	35.00%	-3,691,380.72		21,816,015.72
宁波富田置业	30.00%	-6,382,052.24		-5,715,873.62
宁波恒瑞置业	30.00%	1,749,411.76		3,092,908.47
余姚银亿百货	40.00%	-5,231,234.42		-9,083,309.22
济州悦海堂	50.00%	-3,466,020.35		53,483,552.48
银保物联科技	10.00%	-394,046.60		19,585,887.42
上海添泰置业	50.00%	-21.61		14,999,978.39
宁波亿彩购	10.00%	-614,746.42		-614,746.42
保税区银亿商贸	10.00%	-566,262.56		-731,357.95
上海迎碧投资	49.44%	13,068.98		4,958,664.21
上海碧桂园物业	50.00%	-4,423,466.58		-4,811,386.44
宁波南郡置业	50.00%	8,858.60		500,008,858.60

注：玉环银亿房产本期 3 月 31 日处置。

## (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	1,622,33	79,326,3	1,701,66	1,136,94		1,136,94	2,503,13	20,873,9	2,524,01	1,551,49	890,000,	2,441,49

月置业	4,634.70	22.14	0,956.84	7,685.15		7,685.15	8,613.34	38.89	2,552.23	5,849.93	000.00	5,849.93
宁波莲彩科技	99,318.57	14,358.64	113,677.21	8,670,000.00		8,670,000.00	7,076,680.82	26,759.32	7,103,440.14	8,670,000.00		8,670,000.00
象山银亿房产	1,426,261,872.33	15,276,576.31	1,441,538,448.64	441,969,027.75	700,000,000.00	1,141,969,027.75	1,316,532,392.31	9,321,905.22	1,325,854,297.53	1,014,018,753.73		1,014,018,753.73
宁波矮柳置业	3,638,992.99	352,109,924.15	355,748,917.14	171,040,410.22		171,040,410.22	138,007,550.11	352,109,924.15	490,117,474.26	304,746,465.61		304,746,465.61
玉环银亿房产							8,472,503.80	9,578.75	8,482,082.55	32,659,983.88		32,659,983.88
江北银亿房产	122,200,435.24	90,718.00	122,291,153.24	226,773,726.75		226,773,726.75	292,675,292.88	151,606.75	292,826,899.63	385,357,614.48		385,357,614.48
鲁家峙投资	18,208,018.13	71,184.90	18,279,203.03	81,321,270.35		81,321,270.35	17,192,789.14	88,314.32	17,281,103.46	84,376,585.24		84,376,585.24
银洲星国际	87,476,296.75	118,383.50	87,594,680.25				88,154,466.65	118,844.75	88,273,311.40	639,062.01		639,062.01
银亿永茂房产	54,357,897.43	95,246.32	54,453,143.75	82,471,169.99		82,471,169.99	369,576,863.36	248,423.38	369,825,286.74	206,951,647.22		206,951,647.22
银亿新城置业	751,504,349.90	4,273,328.94	755,777,678.84	293,846,205.36	399,600,000.00	693,446,205.36	581,588,985.14	2,244,208.81	583,833,193.95	142,954,918.42	368,000,000.00	510,954,918.42
宁波福田置业	1,833,483,917.83	22,797,517.18	1,856,281,435.01	1,438,754,776.59	440,000,000.00	1,878,754,776.59	1,544,298,093.33	9,373,777.32	1,553,671,870.65	641,451,275.25	910,000,000.00	1,551,451,275.25
宁波恒瑞置业	147,568,562.91	16,650.00	147,585,212.91	138,718,219.49		138,718,219.49	689,708,481.99	1,650,362.21	691,358,844.20	355,323,223.30	153,000,000.00	508,323,223.30
余姚银亿百货	5,671,197.80	1,414,081.01	7,085,278.81	28,867,953.06	925,598.80	29,793,551.86	8,833,144.03	3,246,803.00	12,079,947.03	20,784,535.24	925,598.80	21,710,134.04
济州悦海堂	94,192,887.80	1,004,905.93	95,197,793.73	102,356,693.30		102,356,693.30	162,282,480.98	187,924.19	162,470,405.17	48,405,098.77		48,405,098.77
银保物联科技	486,647,915.33	10,000,000.00	496,647,915.33	300,789,041.10		300,789,041.10	201,659,340.23		201,659,340.23	1,860,000.00		1,860,000.00
上海添泰置业	719,882,561.69		719,882,561.69	265,467,710.92	409,000,000.00	674,467,710.92	320,586,956.78		320,586,956.78	280,587,000.00		280,587,000.00
宁波亿彩购	7,277,070.87	2,491,862.04	9,768,932.91	11,415,250.36		11,415,250.36	2,980,478.93	49,213.67	3,029,692.60	3,528,545.86		3,528,545.86
保税区银亿商贸	67,284,558.85	115,019,569.61	182,304,128.46	184,617,708.03		184,617,708.03						
上海迎碧投资	143,478,055.84	19,780,000.00	163,258,055.84	153,228,395.22		153,228,395.22						
上海碧	369,380,	1,342,86	370,723,	164,786,	196,000,	360,786,						

桂园物 业	442.86	9.07	311.93	857.70	000.00	857.70						
宁波南 郡置业	1,475,13 3,622.92		1,475,13 3,622.92	475,115, 905.73		475,115, 905.73						

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	2,098,472, 423.90	482,196,56 9.39	482,196,56 9.39	862,201,27 7.63		-16,494,09 2.90	-16,494,09 2.90	149,617,84 8.67
宁波莲彩 科技		-6,989,762. 93	-6,989,762. 93	4,612.39		-1,300,024. 94	-1,300,024. 94	-71,095.98
象山银亿 房产	129,830,40 4.94	-14,652,28 9.58	-14,652,28 9.58	-20,230,70 8.03	342,825,86 8.00	-6,560,278. 38	-6,560,278. 38	172,437,37 3.13
宁波矮柳 置业		-662,501.7 3	-662,501.7 3	-79,939.97		574,478.70	574,478.70	-273,998.3 6
玉环银亿 房产	18,175.00	-380,976.4 3	-380,976.4 3	18,247.48	359,400.00	-1,129,909. 73	-1,129,909. 73	-1,849,386. 11
江北银亿 房产	163,962,38 7.67	-11,951,85 8.66	-11,951,85 8.66	9,030,762. 35	436,279,73 6.00	-112,410,1 60.26	-112,410,1 60.26	718,368,37 9.34
鲁家峙投 资	11,919,870 .15	4,053,414. 46	4,053,414. 46	10,973,506 .49		-12,706,10 4.87	-12,706,10 4.87	-4,082,259. 02
银洲星国 际		-39,569.14	-39,569.14	-5,316,436. 56		1,497,202. 47	1,497,202. 47	-790,830.1 4
银亿永茂 房产	11,113,451. 05	-891,665.7 6	-891,665.7 6	330,801,73 4.25	415,110,64 3.00	-24,800,65 2.84	-24,800,65 2.84	191,806,88 0.65
银亿新城 置业		-10,546,80 2.05	-10,546,80 2.05	-148,881,6 57.43		-3,915,608. 89	-3,915,608. 89	53,417,230 .49
宁波富田 置业		-21,273,50 7.45	-21,273,50 7.45	376,409,33 6.72		-26,905,54 7.99	-26,905,54 7.99	-1,591,993, 683.32
宁波恒瑞 置业	382,384,32 0.79	5,831,372. 52	5,831,372. 52	422,122,56 8.09		-4,026,316. 64	-4,026,316. 64	-230,919,0 76.39
余姚银亿 百货	12,708,401 .37	-13,078,08 6.04	-13,078,08 6.04	-6,269,943. 57	28,222,417 .06	-13,548,65 4.84	-13,548,65 4.84	-13,442,89 5.12
济州悦海 堂		-6,932,040. 71	-6,932,040. 71	1,011,085.9 4		-3,780,306. 62	-3,780,306. 62	-3,964,637. 72
银保物联 科技		-3,940,466. 00	-3,940,466. 00	11,848,579. 83		-200,659.7 7	-200,659.7 7	-199,890,6 59.77

上海添泰置业		-4,585,106.01	-4,585,106.01	-372,172,177.98		-43.22	-43.22	-39,993,043.22
宁波亿彩购	11,233,143.03	-6,147,464.19	-6,147,464.19	1,920,231.57	740,012.95	-498,853.26	-498,853.26	336,276.09
保税区银亿商贸		-5,662,625.63	-5,662,625.63	35,786,322.89		-1,254,432.41	-1,254,432.41	84,863,393.26
上海迎碧投资		26,434.03	26,434.03	-5,010,754.62				
上海碧桂园物业		-8,847,612.66	-8,847,612.66	-182,456,761.39				
宁波南郡置业		17,717.19	17,717.19	-1,469,411,375.08				

(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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
保税区银亿商贸	2016/3/17	100.00%	90.00%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	保税区银亿商贸
购买成本/处置对价	
--现金	500,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	334,904.61
差额	165,095.39
其中：调整资本公积	165,095.39

### 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
上海芃翎投资	上海	上海	基金投资	99.67%		权益法核算

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：

详见本节“九、在其他主体中的权益”1(1)5)之说明。

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：

1) 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，故不存在重大影响。

2) 子公司海尚酒店投资持有浙江安生信息20.00%股权，但公司未在对方单位的董事会中派有代表，且不参与浙江安生信息财务和经营决策制定，故不存在重大影响。

#### (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

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	银亿永盛房产	余姚伊顿房产	上海芃翎投资	银亿永盛房产	余姚伊顿房产	上海芃翎投资
流动资产	25,942,583.61	300,491,858.97	72,283.90	54,280,561.12	601,819,331.82	
非流动资产		1,252,565.39	241,000,000.00		1,423,730.61	
资产合计	25,942,583.61	301,744,424.36	241,072,283.90	54,280,561.12	603,243,062.43	
流动负债	14,533,080.99	68,831,559.16		43,590,845.69	370,466,496.36	
非流动负债		95,708.17			95,708.17	
负债合计	14,533,080.99	68,927,267.33		43,590,845.69	370,562,204.53	
归属于母公司股东权益	11,409,502.62	232,817,157.03	241,072,283.90	10,689,715.43	232,680,857.90	
按持股比例计算的净资产份额	3,422,850.78	93,126,862.80	240,276,745.36	3,206,914.62	93,072,343.15	
--其他			-204,761.39			
对联营企业权益投	3,401,871.35	93,126,862.80	240,071,983.97	3,206,914.62	93,072,343.15	

资的账面价值						
营业收入	69,999.00	386,782,828.82		2,192,064.00	34,291,815.05	
净利润	719,787.19	136,299.13	72,283.90	-2,033,853.84	9,421,858.69	
综合收益总额	719,787.19	136,299.13	72,283.90	-2,033,853.84	9,421,858.69	

**(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2016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82.87% (2015年12月31日：23.56%)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				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收利息	102,781,634.26				102,781,634.26
长期应收款	72,022,000.00				72,022,000.00
小 计	174,803,634.26				174,803,634.26

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收利息	69,708,811.72				69,708,811.72
长期应收款	72,022,000.00				72,022,000.00
小 计	141,730,811.72				141,730,811.72

(2) 单项计提减值的应收款项情况详见本节“七、合并财务报表项目注释”5之说明。

## (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，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	8,395,200,000.00	9,405,807,792.38	5,265,738,484.32	3,600,239,693.13	539,829,614.93

应付账款	1,486,087,601.49	1,486,087,601.49	1,486,087,601.49		
应付利息	224,521,894.21	224,521,894.21	224,521,894.21		
其他应付款	1,218,637,396.57	1,218,637,396.57	1,218,637,396.57		
其他流动负债	1,009,496,126.89	1,052,754,862.61	1,052,754,862.61		
应付债券	3,264,106,638.29	4,011,510,000.00	244,450,000.00	467,060,000.00	3,300,000,000.00
长期应付款	6,357,832.14	6,357,832.14		6,357,832.14	
小 计	15,604,407,489.59	17,405,677,379.40	9,492,190,239.20	4,073,657,525.27	3,839,829,614.93

(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	10,813,537,800.00	12,729,557,663.27	4,586,675,105.99	6,383,666,930.00	1,759,215,627.28
应付账款	1,585,464,235.64	1,585,464,235.64	1,585,464,235.64		
应付利息	166,267,215.89	166,267,215.89	166,267,215.89		
其他应付款	1,510,938,047.26	1,510,938,047.26	1,510,938,047.26		
其他流动负债	253,054,285.41	253,054,285.41	253,054,285.41		
应付债券	295,282,102.61	304,750,000.00	1,467,696.27	3,282,303.73	300,000,000.00
长期应付款	5,647,760.56	5,647,760.56		5,647,760.56	
小 计	14,630,191,447.37	16,555,679,208.03	8,103,866,586.46	6,392,596,994.29	2,059,215,627.28

## (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2016年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币114,950万元(2015年12月31日：人民币495,417万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币1,144.44万元(2015年12月31日：减少/增加人民币1,789.26万元)，净利润减少/增加人民币1,144.44万元(2015年：减少/增加人民币1,789.26万元)。

## 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本节“七、合并财务报表项目注释”77之说明。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（二）可供出售金融资产	31,323,525.00			31,323,525.00
（1）权益工具投资	31,323,525.00			31,323,525.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

接近2016年12月31日新三板在线网站上新三板上市公司的收盘价。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用  不适用

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用  不适用

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用  不适用

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用  不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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	100,000 万元	37.02%	37.02%

		卸、搬运服务、保洁服务。			
--	--	--------------	--	--	--

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”1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”3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	宁波银亿控股母公司
欧阳黎明	最终控制方配偶
熊基凯	公司第二大股东，最终控制方之子
宁波中元房地产开发有限公司	被投资单位
浙江巨雄进出口有限公司	同受最终控制方控制
宁波银亿矿业有限公司	同受最终控制方控制
银亿宏峰矿业有限公司	同受最终控制方控制
宁波恒兆贸易有限公司	同受最终控制方控制

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用  不适用

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
熊基凯	购买“甬江东岸”商品房及车位	44,394,610.82	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

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**

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
银亿集团	房屋	600,000.00	600,000.00

本公司作为承租方：

□ 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、熊续强	50,000,000.00	2016年09月19日	2017年09月18日	否
银亿集团、熊续强	20,000,000.00	2016年09月20日	2017年09月19日	否
银亿集团、熊续强	50,000,000.00	2016年09月23日	2017年09月23日	否
银亿集团（注1.1）	200,000,000.00	2016年06月29日	2018年06月28日	否
熊续强	450,000,000.00	2016年06月16日	2018年06月15日	否
银亿集团、熊续强（注1.2）	150,000,000.00	2015年09月17日	2017年09月16日	否
银亿集团、熊续强（注1.2）	470,000,000.00	2015年12月09日	2017年12月08日	否
熊续强（注1.3）	315,000,000.00	2015年12月22日	2017年12月21日	否
银亿集团、熊续强（注1.4）	800,000,000.00	2015年12月17日	2017年12月16日	否
银亿集团	200,000,000.00	2016年06月03日	2017年06月28日	否
银亿集团	300,000,000.00	2016年08月19日	2017年09月29日	否
熊续强（注2.1）	400,000,000.00	2016年03月22日	2018年03月24日	否
熊续强（注2.2）	116,000,000.00	2014年07月25日	2017年07月25日	否
银亿集团（注3）	185,000,000.00	2014年03月28日	2017年03月27日	否
银亿集团（注4.1）	10,000,000.00	2015年02月11日	2017年06月01日	否

银亿集团（注 4.1）	124,000,000.00	2015 年 02 月 11 日	2017 年 08 月 28 日	否
银亿集团（注 4.1）	10,000,000.00	2015 年 02 月 13 日	2017 年 06 月 01 日	否
银亿集团（注 4.1）	124,000,000.00	2015 年 02 月 13 日	2017 年 08 月 28 日	否
熊续强（注 4.2）	299,600,000.00	2016 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 25 日	否
熊续强（注 5）	240,000,000.00	2015 年 01 月 30 日	2019 年 01 月 06 日	否
熊续强（注 5）	200,000,000.00	2015 年 04 月 17 日	2019 年 01 月 06 日	否

## 关联担保情况说明

- （注 1.1）：该笔借款同时由宁波荣耀置业以投资性房地产提供抵押担保。
- （注 1.2）：该笔借款同时由宁波荣耀置业以投资性房地产、宁波银亿物业以固定资产提供抵押担保。
- （注 1.3）：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 1.4）：该笔借款同时由宁波荣耀置业以投资性房地产提供抵押担保。。
- （注 2.1）：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 2.2）：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、本公司提供保证担保，由宁波银亿房产持有宁波富田置业的股权提供质押担保。
- （注 3）：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，本公司提供保证担保。
- （注 4.1）：该笔借款同时由宁波新城置业以土地使用权提供抵押担保。
- （注 4.2）：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，本公司提供保证担保。
- （注 5）：该笔借款同时由南昌九龙湖以土地使用权、银亿世纪投资以海德花苑 122 套商铺、宁波富田置业以土地使用权提供抵押担保，本公司提供保证担保。

## （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	9,000,000.00	2016 年 01 月 01 日	2016 年 12 月 31 日	本期共计付借款利息 55.04 万元
银亿集团	1,473,900.00	2016 年 01 月 01 日	2016 年 12 月 31 日	本期共计付借款利息 15.05 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	12,661,100.00	12,661,000.00

**(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	浙江巨雄进出口有限公司	7,037.20	351.86	600.00	30.00
应收账款	银亿宏峰矿业有限公司			1,500.00	75.00
应收账款	宁波银亿矿业有限公司			1,829.00	91.45
应收账款	银亿永盛房产			26,951.00	1,347.55
应收账款	宁波恒兆贸易有限公司	146,469.83	7,323.49		
小 计		153,507.03	7,675.35	30,880.00	1,544.00

**(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	2,938,794.53	2,388,407.15
其他应付款	余姚伊顿房产	1,251,748.34	101,251,748.34
其他应付款	银亿集团（注）	49,473,858.47	71,473,858.47
小 计		53,664,401.34	175,114,013.96

注：详见本节“七、合并财务报表项目注释”41（2）之说明。

**7、关联方承诺**

□ 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包合同：截至 2016 年 12 月 31 日，本公司及子公司已签订但未完全履行的大额发包合同金额 240,806.76 万元，未付金额共计 99,347.58 万元。

### 2、或有事项

适用  不适用

### 3、其他

#### (1) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

单位：元

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（注）	开发产品	75,331,788.28	75,331,788.28	8,000 万元	2017-03-09	
合计					8,000 万元		

注：截至 2016 年 12 月 31 日，子公司宁波银亿置业为宁波卓越圣龙工业技术有限公司提供最高额抵押担保金额为 8,000 万元；同时宁波卓越圣龙工业技术有限公司向宁波银亿房产提供 8,000 万元拆借款。

#### (2) 其他或有事项

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 2016 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 53,757.67 万元。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	2017 年 1 月 16 日，中国证监会作出《关于核准银亿房地产股份有限公司向西藏银亿投资管理有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]128 号），核准公司向西藏银亿投资管理有限公司发行 481,414,795 股股份购买其持有的宁波昊圣投资有限公司 100% 的股权，并将通过宁波昊圣投资有限公司间接持有 ARC 集团的相关资产。宁波昊圣投资有限公司股权变更已于 2017 年 1 月 19 日完成。公司发行股	改善资本结构和进一步提高公司的盈利能力	



	份购买资产新增股份 481,414,795 股于 2017 年 1 月 19 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成新股登记，并于 2017 年 1 月 26 日在深圳证券交易所上市，公司增加股本 481,414,795 股。		
--	---	--	--

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	64,227,038.30
经审议批准宣告发放的利润或股利	64,227,038.30

## 3、销售退回

适用  不适用

## 4、其他资产负债表日后事项说明

适用  不适用

# 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报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房产销售业务、物业管理业务及其他业务等的经营业绩进行考核。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。

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房产销售	物业管理	酒店经营	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	6,963,229,286.07	327,585,041.10	161,384,134.20	336,812,953.05		7,789,011,414.42
主营业务成本	4,769,514,723.69	316,818,755.81	63,799,906.47	36,101,603.03		5,186,234,989.00
资产总额	40,613,312,490.77	433,436,359.07	643,036,875.16	14,999,070,690.41	-31,501,061,038.16	25,187,795,377.25
负债总额	30,342,083,176.19	347,651,317.56	129,862,908.80	9,225,890,220.82	-21,426,891,714.17	18,618,595,909.20

### (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（ $31.90 \times 15\%$ ）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2016年12月31日，该合作项目已完成鲁家峙岛9宗地块（宗地面积为1,337.11亩）出让，出让金合计242,791.58万

元，其中：子公司舟山银亿房产和舟山银亿新城合计摘牌取得宗地面积为 1,298.00 亩，土地出让金合计为 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。该项目于 2013 年 7 月竣工验收交付，本期实现净利润-746.63 万元，截至 2016 年 12 月 31 日，象山银亿房产已全部归还合作方出资款，并根据金域华府项目合作协议约定累计计提应付合作方利润 4,806.77 万元，其中本期冲回 343.45 万元，计入当期管理费用，应付合作方利润期末余额为 2,745.77 万元。

## 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	6,688,761,067.30	100.00%			6,688,761,067.30	3,385,946,005.84	100.00%			3,385,946,005.84
合计	6,688,761,067.30	100.00%			6,688,761,067.30	3,385,946,005.84	100.00%			3,385,946,005.84

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
象山银亿房产	105,000,000.00			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
宁波银亿房产	6,185,198,803.16			

呼伦贝尔银亿	388,000,000.00			
发行股份购买资产中 介费用	10,562,264.14			不存在跌价准备
合计	6,688,761,067.30		--	--

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	6,678,198,803.16	3,385,946,005.84
应收暂付款	10,562,264.14	
合计	6,688,761,067.30	3,385,946,005.84

## (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
宁波银亿房产	拆借款	6,185,198,803.16	1 年以内	92.47%	
呼伦贝尔银亿	拆借款	388,000,000.00	1 年以内	5.80%	
象山银亿房产	拆借款	105,000,000.00	1 年以内	1.57%	
发行股份购买资产中 介费用	应收暂付款	10,562,264.14	1 年以内	0.16%	
合计	--	6,688,761,067.30	--	100.00%	

(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	3,423,294,900.34		3,423,294,900.34
对联营、合营企业投资	240,071,983.97		240,071,983.97			
合计	3,663,366,884.31		3,663,366,884.31	3,423,294,900.34		3,423,294,900.34

(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
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		
西部创新投资	56,770,200.00			56,770,200.00		
宁波莲彩科技（注）						
合计	3,423,294,900.34			3,423,294,900.34		

注：取得营业执照，实际尚未出资。

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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	其他综合收益	其他权益	宣告发放现金股利或	计提减值准备	其他		

				资损益	调整	变动	利润			
一、合营企业										
二、联营企业										
上海芑翎投资		240,000,000.00		71,983.97						240,071,983.97
小计		240,000,000.00		71,983.97						240,071,983.97
合计										240,071,983.97

### (3) 其他说明

适用  不适用

### 4、营业收入和营业成本

适用  不适用

### 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	500,000,000.00	100,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	71,983.97	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,030,030.36	10,084,403.30
合计	501,102,014.33	110,084,403.30

### 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

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	538,736,102.67	
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）	27,052,278.01	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,503,015.54	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	776,697.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,989,583.97	
减：所得税影响额	147,269,627.49	
少数股东权益影响额	5,382,222.07	
合计	436,426,660.40	--

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

适用  不适用

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设专项资金	2,782,403.58	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	9.49%	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.43%	0.03	0.03

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

## 4、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

二〇一七年三月二十一日