



银亿房地产股份有限公司

YIN YI REAL ESTATE CO., LTD.

2012年半年度财务报告

董 事 长：熊续强

财务负责人：朱 莹

会计制表人：陈 坤

二〇一二年八月十六日

目 录

一、财务报表	第 3—10 页
（一）合并资产负债表	第 3 页
（二）母公司资产负债表	第 4 页
（三）合并利润表	第 5 页
（四）母公司利润表	第 6 页
（五）合并现金流量表	第 7 页
（六）母公司现金流量表	第 8 页
（七）合并所有者权益变动表	第 9 页
（八）母公司所有者权益变动表	第 10 页
二、财务报表附注	第 11—69 页

合并资产负债表

2012年6月30日

会企01表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	期末数	期初数	项 目	注 释 号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		498,977,648.70	642,291,896.97	短期借款		183,000,000.00	80,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产		5,078,177.63		拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款		90,448,113.28	62,998,903.49	应付票据			
预付款项		987,440,930.88	912,149,231.37	应付账款		1,072,399,867.97	1,391,242,842.31
应收保费				预收款项		3,981,326,828.88	3,260,361,240.38
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬		6,062,487.73	37,140,874.89
应收股利		24,931,488.69		应交税费		-144,864,889.61	131,092,342.81
其他应收款		675,006,842.04	624,349,878.88	应付利息		49,688,391.34	67,810,738.17
买入返售金融资产				应付股利			
存货		11,228,447,108.26	11,187,861,838.08	其他应付款		2,888,308,260.71	2,943,890,222.28
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
流动资产合计		13,448,324,303.45	13,329,548,442.73	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债		1,397,432,000.00	1,560,000,000.00
				其他流动负债		382,527,633.14	374,808,313.83
				流动负债合计		9,483,144,830.13	9,846,346,624.04
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		3,442,678,000.00	2,761,315,420.00
发放委托贷款及垫款				应付债券			
可供出售金融资产				长期应付款		384,507,339.72	384,333,784.01
持有至到期投资				专项应付款			
长期应收款		66,622,000.00	66,422,000.00	预计负债		92,638.82	114,693.44
长期股权投资		393,398,059.40	580,913,801.16	递延所得税负债			
投资性房地产		341,790,872.17	374,651,121.43	其他非流动负债			
固定资产		928,093,584.42	111,388,499.03	非流动负债合计		3,797,277,978.54	3,115,763,897.45
在建工程		969,828,148.70	1,268,921,207.87	负债合计		13,280,422,808.67	12,962,110,521.49
工程物资				所有者权益(或股东权益)：			
固定资产清理				实收资本(或股本)		474,208,390.00	474,208,390.00
生产性生物资产				资本公积		587,398,827.89	587,398,827.89
油气资产				减：库存股			
无形资产		29,020,725.82	28,880,199.90	专项储备			
开发支出				盈余公积		136,943,080.11	136,943,080.11
商誉		301,081,145.89	301,081,145.89	一般风险准备			
长期待摊费用		9,448,445.08	9,702,898.13	未分配利润		1,993,188,041.71	1,819,781,438.49
递延所得税资产		210,884,806.87	213,809,731.38	外币报表折算差额			
其他非流动资产				归属于母公司所有者权益合计		3,191,638,339.41	3,018,198,738.19
非流动资产合计		3,248,829,567.78	2,928,408,004.49	少数股东权益		282,098,976.12	274,647,189.84
资产总计		16,697,153,871.23	16,257,956,447.22	所有者权益合计		3,473,737,315.53	3,292,845,928.03
				负债和所有者权益总计		16,697,153,871.23	16,257,956,447.22
法定代表人：			主管会计工作的负责人：		会计机构负责人：		

母 公 司 资 产 负 债 表

2012年6月30日

编制单位：银亿房地产股份有限公司				单位：人民币元			
项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,054,229.76	12,000,375.05	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款		7,436.60	8,742.85	应付账款		1,238,916.84	1,548,916.84
预付款项				预收款项		51,047.00	165,743.00
应收利息		9,446,887.67	9,874,211.11	应付职工薪酬		21,516.66	448,455.46
应收股利				应交税费		10,946,794.33	10,691,082.00
其他应收款		297,260,868.03	280,008,292.35	应付利息			
存货				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		77,671,678.27	77,346,904.52
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		308,769,422.06	301,891,621.36	其他流动负债			
				流动负债合计		89,929,953.10	90,201,101.82
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资		3,372,294,900.34	3,372,294,900.34	专项应付款			
投资性房地产		75,749,539.72	77,478,876.52	预计负债			
固定资产		1,058,976.86	1,016,105.66	递延所得税负债			
在建工程		120,000.00	120,000.00	其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计			
固定资产清理				负债合计		89,929,953.10	90,201,101.82
生产性生物资产				所有者权益(或股东权益)：			
油气资产				实收资本(或股本)		859,005,200.00	859,005,200.00
无形资产		442,958.32		资本公积		3,308,833,996.43	3,308,833,996.43
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用				盈余公积		23,553,514.56	23,553,514.56
递延所得税资产				一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润		-522,886,866.79	-528,792,308.93
非流动资产合计		3,449,666,375.24	3,450,909,682.52	所有者权益合计		3,668,505,844.20	3,662,600,402.06
资产总计		3,758,435,797.30	3,752,801,503.88	负债和所有者权益总计		3,758,435,797.30	3,752,801,503.88
法定代表人：		主管会计工作的负责人：				会计机构负责人：	

合 并 利 润 表

2012年1-6月

会合02表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		723,430,978.23	1,854,214,243.40
其中：营业收入		723,430,978.23	1,854,214,243.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		598,706,738.56	1,411,938,358.83
其中：营业成本		324,127,979.17	1,141,083,115.46
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		79,304,622.12	92,472,771.97
销售费用		40,306,283.42	57,333,534.60
管理费用		131,965,601.50	83,125,803.53
财务费用		2,519,698.13	10,290,036.99
资产减值损失		20,482,554.22	27,633,096.28
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		75,177.63	
投资收益（损失以“-”号填列）		68,979,755.64	38,787,671.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			5,604,214.99
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		193,779,172.94	481,063,555.85
加：营业外收入		33,389,296.06	3,254,223.45
减：营业外支出		5,189,977.92	6,195,181.79
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		221,978,491.08	478,122,597.51
减：所得税费用		50,643,101.28	156,635,156.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		171,335,389.80	321,487,440.56
归属于母公司所有者的净利润		177,840,242.24	304,539,094.79
少数股东损益		-6,504,852.44	16,948,345.77
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.21	0.42
（二）稀释每股收益		0.21	0.42
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		171,335,389.80	321,487,440.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		177,840,242.24	304,539,094.79
归属于少数股东的综合收益总额		-6,504,852.44	16,948,345.77

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2012年1-6月

会企02表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入		6,657,113.00	6,183,180.00
减：营业成本		2,735,021.08	2,591,065.69
营业税金及附加		892,881.12	340,074.92
销售费用			
管理费用		6,410,994.74	11,951,046.24
财务费用		-9,463,436.89	-2,632,747.96
资产减值损失		20,066.81	-422,502.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,061,586.14	-5,643,756.59
加：营业外收入		29,191.00	55,133.00
减：营业外支出		185,335.00	618.33
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,905,442.14	-5,589,241.92
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,905,442.14	-5,589,241.92
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		5,905,442.14	-5,589,241.92

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2012年1-6月

会合03表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	主序号	本期数	上年同期数
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		1,314,051,682.66	1,286,681,702.22
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		1,269.26	
收到其他与经营活动有关的现金		744,072,132.37	863,168,780.54
经营活动现金流入小计		2,058,125,084.29	2,149,850,482.76
购买商品、接受劳务支付的现金		1,016,499,922.58	2,450,331,220.47
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		117,407,969.22	73,196,575.89
支付的各项税费		438,098,476.05	476,983,932.29
支付其他与经营活动有关的现金		800,698,860.52	276,433,584.45
经营活动现金流出小计		2,372,705,228.37	3,276,945,313.10
经营活动产生的现金流量净额		-314,580,144.08	-1,127,094,830.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,523,740.76	49,118,761.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		683,000.00	674,282.90
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			345,598,880.41
投资活动现金流入小计		2,206,740.76	395,391,925.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		92,260,185.32	9,840,459.68
投资支付的现金		37,000,000.00	58,832,500.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		200,000.00	
投资活动现金流出小计		129,460,185.32	68,672,959.68
投资活动产生的现金流量净额		-127,253,444.56	326,718,965.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		11,550,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,458,200,000.00	1,224,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		508,200,000.00	809,680,000.00
筹资活动现金流入小计		1,977,950,000.00	2,033,680,000.00
偿还债务支付的现金		836,405,420.00	736,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		226,864,987.73	196,872,450.18
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		650,320,000.00	178,159,348.21
筹资活动现金流出小计		1,713,590,407.73	1,111,051,798.39
筹资活动产生的现金流量净额		264,359,592.27	922,628,201.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-1.48
五、现金及现金等价物净增加额		-177,473,996.37	122,252,335.18
加：期初现金及现金等价物余额		494,252,787.66	398,254,741.27
六、期末现金及现金等价物余额		316,778,791.29	520,507,076.45

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

2012年1-6月

会企03表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		6,497,418.00	19,118,163.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,544,384.99	4,207,487.87
经营活动现金流入小计		17,041,802.99	23,325,650.87
购买商品、接受劳务支付的现金		833,777.00	958,874.41
支付给职工以及为职工支付的现金		1,878,978.56	936,860.12
支付的各项税费		921,858.44	410,648.45
支付其他与经营活动有关的现金		22,442,727.28	8,302,832.74
经营活动现金流出小计		26,077,341.28	10,609,215.72
经营活动产生的现金流量净额		-9,035,538.29	12,716,435.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		350,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		350,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,260,607.00	70,031.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			280,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,260,607.00	280,070,031.00
投资活动产生的现金流量净额		-910,607.00	-280,070,031.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-13.52
五、现金及现金等价物净增加额		-9,946,145.29	-267,353,609.37
加：期初现金及现金等价物余额		12,000,375.05	281,905,496.17
六、期末现金及现金等价物余额		2,054,229.76	14,551,886.80

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2012年1-6月

单位：元

编制单位：银亿房地产股份有限公司

币种：人民币

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益								少数股东	所有者	归属于母公司所有者权益								少数股东	所有者
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,819,751,438.49		274,647,189.54	3,292,845,925.73	424,050,000.00	759,214.17			100,153,099.12		1,227,187,045.59		157,917,839.77	1,910,067,198.65
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,819,751,438.49		274,647,189.54	3,292,845,925.73	424,050,000.00	759,214.17			100,153,099.12		1,227,187,045.59		157,917,839.77	1,910,067,198.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							173,436,603.22		-22,551,213.42	150,885,389.80	50,158,390.00	585,891,329.00					304,539,094.79		16,948,345.77	957,537,159.56
（一）净利润							177,840,242.24		-6,504,852.44	171,335,389.80							304,539,094.79		16,948,345.77	321,487,440.56
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							177,840,242.24		-6,504,852.44	171,335,389.80							304,539,094.79		16,948,345.77	321,487,440.56
（三）所有者投入和减少资本							-4,403,639.02		-16,046,360.98	-20,450,000.00	50,158,390.00	585,891,329.00								636,049,719.00
1．所有者投入资本									-20,450,000.00	-20,450,000.00		636,049,719.00								636,049,719.00
2．股份支付计入所有者权益的金额																				
3．其他							-4,403,639.02		4,403,639.02		50,158,390.00	-50,158,390.00								
（四）利润分配																				
1．提取盈余公积																				
2．提取一般风险准备																				
3．对所有者（或股东）的分配																				
4．其他																				
（五）所有者权益内部结转																				
1．资本公积转增资本（或股本）																				
2．盈余公积转增资本（或股本）																				
3．盈余公积弥补亏损																				
4．其他																				
（六）专项储备																				
1．本期提取																				
2．本期使用																				
（七）其他																				
四、本期期末余额	474,208,390.00	587,395,827.59			136,843,080.11		1,993,188,041.71		252,095,976.12	3,443,731,315.53	474,208,390.00	586,650,543.17			100,153,099.12		1,531,726,140.38		174,866,185.54	2,867,604,358.21

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表																
2012年1-6月																
编制单位：银亿房地产股份有限公司																
项 目	本期数								上年同期数							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-528,792,308.93	3,662,600,402.06	161,000,000.00	691,314,496.09			23,553,514.56		-527,815,899.95	348,052,110.70
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-528,792,308.93	3,662,600,402.06	161,000,000.00	691,314,496.09			23,553,514.56		-527,815,899.95	348,052,110.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,905,442.14	5,905,442.14	698,005,200.00	2,617,519,500.34					-5,589,241.92	3,309,935,458.42
（一）净利润							5,905,442.14	5,905,442.14							-5,589,241.92	-5,589,241.92
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							5,905,442.14	5,905,442.14							-5,589,241.92	-5,589,241.92
（三）所有者投入和减少资本									698,005,200.00	2,617,519,500.34						3,315,524,700.34
1.所有者投入资本									698,005,200.00	2,617,519,500.34						3,315,524,700.34
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
（四）利润分配																
1.提取盈余公积																
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配																
4.其他																
（五）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他																
（六）专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-522,886,866.79	3,668,505,844.20	859,005,200.00	3,308,833,996.43			23,553,514.56		-533,405,141.87	3,657,987,569.12
法定代表人：																

银亿房地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年 1-6 月

单位：人民币元

一、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、本公司或银亿股份）系经甘肃省人民政府甘政函〔1998〕56号文批准，以深圳兰光经济发展公司（以下简称深圳兰光经发）为主发起人，联合北京科力新技术发展总公司、北京公达电子有限责任公司、上海创思科技公司和深圳大学文化科技服务有限公司共同发起设立的股份有限公司，于1998年8月31日在甘肃省工商行政管理局登记注册，取得注册号为620000000005955的《企业法人营业执照》。

本公司设立时的注册资本为11,100万元。2000年5月18日经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2000〕60号文批准，本公司向社会公众发行人民币普通股5,000万股（每股面值人民币1元），发行后注册资本为16,100万元。

2009年11月15日，本公司控股股东深圳兰光经发与宁波银亿控股有限公司（以下简称宁波银亿控股）签署了《股份转让协议》，宁波银亿控股以20,437.2万元价格受让兰光经发持有本公司的8,110万股股份，占本公司总股本的50.37%。

2009年12月9日，本公司股权分置改革相关股东大会决议，审议通过了《甘肃兰光科技股份有限公司股权分置改革方案》。本公司非流通股股东为获得所持有的公司非流通股份的上市流通权，向公司流通股股东执行对价安排的基本情况为：以公司总股本16,100万股为基数，非流通股股东按照相同的送股比率向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每10股支付3股对价，共支付1,500万股给流通股股东。本次股权分置改革方案实施后，本公司原非流通股股东所持股份将变更为有限售条件的流通股。

2009年12月11日，本公司召开2009年第二次临时股东大会，审议通过了《关于与宁波银亿控股有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股份购买资产协议〉的议案》。根据《非公开发行股份购买资产协议》，本公司向宁波银亿控股定向发行不超过69,800.52万股股份购买宁波银亿房地产开发有限公司（以下简称宁波银亿房产）100%股权。发行股份价格为4.75元/股（为2009年3月3日公司股票暂停交易前二十个交易日均价）。

2010年1月12日，经国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2010〕35号文批复同意宁波银亿控股拟收购深圳兰光经发持有的本公司8,110万股股权，经国务院国有资产监督管理委员会办公厅国资厅产权〔2011〕181号文批复同意延长国资产权〔2010〕35号文的有效期限至2012年1月10日。

2010年3月22日，本公司拟收购宁波银亿控股持有的宁波银亿房产100%股权的非公开发行股份购买资产方案获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。

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发行698,005,200股股份购买相关资产。同日，宁波银亿控股收到中国证券监督管理委员会《关于核准宁波银亿控股有限公司公告甘肃兰光科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2011〕681号）文件，核准豁免宁波银亿控股因协议收购本公司81,100,000股股份、以资产认购公司本次发行股份而持有本公司698,005,200股股份，导致合计持有本公司768,145,740股股份（股改执行后），约占本公司总股本的89.42%而应履行的要约收购义务。

2011年5月27日，以公司登记在册的流通股股数5,000万股为基数，非流通股股东按照每10股送1.35股

的送股比率向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东共支付1,500万股，即流通股股东每10股获得3股对价。本次股权分置改革方案实施后，公司原非流通股股东所持股份将变更为有限售条件的流通股。

2011年5月30日，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非公开发行股份698,005,200股的股权登记手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》。发行后注册资本为85,900.52万元，本公司已就本次重组办妥注册资本工商变更登记手续。本次重组完成后，宁波银亿房产成为本公司全资子公司，公司由通信及相关设备制造业转型为房地产开发和经营，隶属房地产开发行业。

本公司经营范围：房地产开发、经营，商品房销售（凭资质证经营）；物业管理，装饰装修；房屋租赁；园林绿化（凭资质证经营）；建筑材料及装潢材料的批发、零售、项目投资、兴办实业（具体项目、实业另行申报）

宁波银亿房产经营范围：房地产开发、经营，物业管理，装饰装修，房屋出租，建筑材料及装潢材料的批发、零售。

为便于表述，将本公司控股子公司（包括已进入清算期）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
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
象山汇金房地产开发有限公司	象山汇金房产
舟山银亿房地产开发有限公司	舟山银亿房产
舟山银亿新城房地产开发有限公司	舟山银亿新城
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	上海诚佳房产
上海银亿同进置业有限公司	上海银亿同进
南京中兆置业投资有限公司	南京中兆置业
南京银嵘房地产开发有限公司	南京银嵘房产
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
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	新疆银洲星
三亚银南房地产开发有限公司	三亚银南房产
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
沈阳银亿万万城物业服务有限公司
南京银亿物业管理有限公司
宁波银尚广告传媒有限公司
宁波海尚大酒店有限公司
上海银亿物业服务有限公司
海口新港湾投资发展有限公司
余姚银亿商业管理有限公司
南昌银亿物业服务有限公司
宁波银亿海尚酒店投资有限公司
宁波银亿通达商业管理有限公司
宁波银亿永盛房地产开发有限公司
宁波银亿海港房地产开发有限公司
余姚伊顿房地产开发有限公司
宁波银亿控股有限公司
银亿集团有限公司
西部创新投资有限公司

大庆银亿物业
沈阳银亿物业
南京银亿物业
宁波银尚广告
海尚大酒店
上海银亿物业
新港湾投资
余姚商业管理
南昌银亿物业
海尚酒店投资
通达商业管理
银亿永盛房产
银亿海港房产
余姚伊顿房产
宁波银亿控股
银亿集团
西部创新投资

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。
境外子公司的记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

无

7、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

无

(2) 外币财务报表的折算

无

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

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

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

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

无

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上(含)或占应收款项账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%	5%

1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征组合确定的未来现金流量现值存在明显差异的应收款项。

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存商品和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

☐ 先进先出法 ☒ 加权平均法 ☐ 个别认定法 ☐ 其他

①发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③发出开发产品按建筑面积平均法结转相应的开发产品成本。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤公共配套设施按历史成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(4) 存货的盘存制度

√ 永续盘存制 □ 定期盘存制 □ 其他

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品摊销方法：一次摊销法

包装物摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

(2) 后续计量及损益确认

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

13、投资性房地产

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

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

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

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

无

(3) 各类固定资产的折旧方法

平均年限法计提折旧

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-35	3-10	2.57-4.85
电子设备	3-5	3-10	18.00-32.33
运输设备	5-10	3-10	9.00-19.40
其他设备	3-5	3-10	18.00-32.33
融资租入固定资产：	--	--	--
其中：房屋及建筑物			
电子设备			
运输设备			
其他设备			

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(5) 其他说明

无

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

房屋建筑物、车位

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

① 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

② 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

17、生物资产

无

18、油气资产

无

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50	
软件	5	

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无

(4) 无形资产减值准备的计提

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。

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

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

无

(6) 内部研究开发项目支出的核算

无

20、长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21、附回购条件的资产转让

无

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

23、股份支付及权益工具

无

24、回购本公司股份

无

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1)将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2)公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

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

26、政府补助

(1) 类型

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计

入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）确认递延所得税资产的依据

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

（2）确认递延所得税负债的依据

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

28、经营租赁、融资租赁

（1）经营租赁会计处理

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁会计处理

无

29、持有待售资产

无

30、资产证券化业务

无

31、套期会计

无

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

三、税项

1、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	土地增值税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。
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%
地方教育费附加	应缴流转税税额	1%、2%

各分公司、分厂执行的所得税税率

企业所得税，子公司大庆银亿房产按核定的15%应税所得率确定应纳税所得额计缴企业所得税；子公司宁波银策营销代按核定的15%应税所得率确定应纳税所得额计缴企业所得税。

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

无

四、企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：无

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投 资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权 益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司年初所有者权 益中所享有份额 后的余额
西部创 新投资	全资子公司	兰州	制造业	55,000,000.0 0	CNY	科技企业和项目投 资及咨询服务	56,770,200. 00		100%	100%	是			
玉环银 亿房产	控股子公司	玉环	房地产业	60,000,000.0 0	CNY	房地产开发	39,000,000. 00		65%	65%	是	608,158.69		
大庆银 亿房产	全资子公司	大庆	房地产业	50,000,000.0 0	CNY	房地产开发；柜台、 房屋出租；建筑及 装潢材料销售	50,000,000. 00		100%	100%	是			
南京中 兆置业 [注 1]	全资子公司	南京	房地产业	350,000,000. 00	CNY	房地产开发、经营； 建筑装饰材料销售	350,000,000 .00		100%	100%	是			
宁波银 隆咨询 [注 2]	全资子公司	宁波	服务业	5,000,000.00	CNY	商业企业管理咨询 、房屋租赁	5,000,000.0 0		100%	100%	是			
南京银 嵘房产	全资子公司	南京	房地产业	20,000,000.0 0	CNY	房地产开发经营、 物业管理、自由房 屋租赁	20,000,000. 00		100%	100%	是			
镇海银 亿房产	全资子公司	宁波	房地产业	580,000,000. 00	CNY	镇海新城商贸中心 项目开发、经营	580,000,000 .00		100%	100%	是			

象山银 亿房产 [注 3]	控股子公司	象山	房地产业	300,000,000.00	CNY	房地产开发经营； 物业服务	289,980,000.00		73.86%	100%	是	100,878,842.74		
银亿世 纪投资 [注 4]	全资子公司	宁波	房地产业	300,000,000.00	CNY	实业项目投资；房 地产开发	300,000,000.00		100%	100%	是			
宁波银 策销代	全资子公司	宁波	服务业	5,000,000.00	CNY	房地产销售代理、 居间服务、投资咨 询、房屋租赁	5,000,000.00		100%	100%	是			
舟山银 亿房产	控股子公司	舟山	房地产业	335,000,000.00	CNY	房地产开发、销售， 物业管理，房屋租 赁	201,000,000.00		67%	67%	是	95,605,835.92		
江北银 亿房产	全资子公司	宁波	房地产业	900,000,000.00	CNY	房地产开发、经营	900,000,000.00		100%	100%	是			
大庆银 亿物业 [注 5]	全资子公司	大庆	服务业	13,000,000.00	CNY	物业管理	13,000,000.00		100%	100%	是			
沈阳银 亿物业 [注 6]	全资子公司	沈阳	服务业	2,000,000.00	CNY	物业管理，房屋租 赁及养护维修	2,000,000.00		100%	100%	是			
南京银 亿物业 [注 7]	全资子公司	南京	服务业	500,000.00	CNY	物业管理；自有房 屋租赁；室内外装 潢。	500,000.00		100%	100%	是			
宁波银 尚广告 [注 8]	全资子公司	宁波	服务业	1,500,000.00	CNY	广告服务、企业文 化艺术活动策划	1,500,000.00		100%	100%	是			
舟山银 亿新城	全资子公司	舟山	房地产业	60,000,000.00	CNY	房地产开发、经营	60,000,000.00		100%	100%	是			
上海银 亿同进	全资子公司	上海	房地产业	80,000,000.00	CNY	房地产开发经营； 物业管理等	80,000,000.00		100%	100%	是			

宁波银亿筑城	控股子公司	宁波	房地产业	10,000,000.00	CNY	房地产开发经营；物业管理等	8,500,000.00		85%	85%	是	1,230,902.83		
余姚银亿房产	全资子公司	余姚	房地产业	540,000,000.00	CNY	房地产开发经营；物业管理等	540,000,000.00		100%	100%	是			
新疆银洲星	控股子公司	新疆	房地产业	80,000,000.00	CNY	开发“新疆国际商贸城”项目；房地产开发经营等	40,800,000.00		51%	51%	是	37,736,290.49		
海尚大酒店	全资子公司	宁波	服务业	15,000,000.00	CNY	住宿，餐饮服务，卷烟，雪茄烟的零售等	15,000,000.00		100%	100%	是			
上海银亿物业	全资子公司	上海	服务业	3,000,000.00	CNY	物业管理、室内外装潢	3,000,000.00		100%	100%	是			
新港湾投资[注 10]	控股子公司	海南	房地产业	300,000,000.00	CNY	旅游项目开发，房地产开发经营，物业服务，自有房屋租赁，项目投资的咨询、分析、策划与顾问			80%	80%	是			
余姚商业管理[注 11]	全资子公司	余姚	服务业	1,000,000.00	CNY	商业企业管理咨询、房屋租赁	1,000,000.00		100%	100%	是			
南昌银亿物业[注 12]	全资子公司	南昌	服务业	3,000,000.00	CNY	物业服务，房屋租赁，室内外装饰	3,000,000.00		100%	100%	是			
海尚酒店投资[注 13]	全资子公司	宁波	服务业	100,000,000.00	CNY	酒店投资	100,000,000.00		100%	100%	是			
通达商业管理[注 13]	全资子公司	宁波	服务业	70,000,000.00	CNY	物业管理，房屋租赁，房地产咨询、中介、房地产投资	70,000,000.00		100%	100%	否			

						策划，文化交流策划								
--	--	--	--	--	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明：

[注1]：全资子公司宁波银亿置业持有南京中兆置业100%股权，本公司通过间接方式持有南京中兆置业100%股权。

[注2]：全资子公司宁波银策营销代持有宁波银隆咨询100%股权，本公司通过间接方式持有宁波银隆咨询100%股权。

[注3]：全资子公司宁波银亿房产持股72%的控股子公司宁波矮柳置业持有象山银亿房产93.34%股权，全资子公司宁波银亿置业持有象山银亿房产6.66%股权，本公司通过间接方式合计持有象山银亿房产73.86%股权。

[注4]：全资子公司南京中兆置业持有银亿世纪投资100%股权，本公司通过间接方式持有银亿世纪投资100%股权。

[注5]：全资子公司大庆银亿房产持有大庆银亿物业90%股权，全资子公司宁波银亿物业持有大庆银亿物业10%股权，本公司通过间接方式持有大庆银亿物业100%股权。

[注6]：全资子公司沈阳银亿房产持有沈阳银亿物业90%股权，全资子公司宁波银亿物业持有沈阳银亿物业10%股权，本公司通过间接方式持有沈阳银亿物业100%股权。

[注7]：全资子公司宁波银亿物业持有南京银亿物业100%股权，本公司通过间接方式持有南京银亿物业100%股权。

[注8]：全资子公司宁波银亿物业持有宁波银尚广告100%股权，本公司通过间接方式持有宁波银尚广告100%股权。

[注9]：全资子公司宁波银亿物业持有上海银亿物业100%股权，本公司通过间接方式持有上海银亿物业100%股权。

[注10]：目前该公司实收资本为0，根据新港湾投资公司章程，注册资本将于2012年12月31日前缴交。

[注11]：全资子公司余姚银亿房产持有余姚商业管理100%股权，本公司通过间接方式持有余姚商业管理100%股权。

[注12]：全资子公司南昌银亿房产持有南昌银亿物业100%股权，本公司通过间接方式持有南昌银亿物业100%股权。

[注13]：本期全资子公司镇海银亿房产进行派生分立，即镇海银亿房产存续，再派生新设海尚酒店投资与通达商业管理，本公司通过直接方式持有派生公司的100%股权。

(2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
宁波银亿物业	全资子公司	宁波	服务业	5,000,000.00	CNY	物业管理、租赁；室内外装潢	6,625,759.52		100%	100%	是			
南昌银亿房产	全资子公司	南昌	房地产业	330,000,000.00	CNY	房地产开发、房地产销售、租赁、售后服务、建筑施工、物业管理	328,006,861.71		100%	100%	是			
宁波银亿置业[注 1]	全资子公司	宁波	房地产业	50,489,700.00	CNY	房地产开发、商品房出售、出租，房产咨询服务			100%	100%	是			
宁波银亿建设[注 2]	全资子公司	宁波	房地产业	420,000,000.00	CNY	房地产开发、物业管理、装饰装修、房屋出租	400,364,082.02		100%	100%	是			
沈阳银亿房产	全资子公司	沈阳	房地产业	208,000,000.00	CNY	普通住宅开发、建设	227,383,409.63		100%	100%	是			
宁波矮柳置业	控股子公司	宁波	房地产业	145,662,331.00	CNY	房地产开发	103,454,501.46		72%	72%	是	25,991,490.95		
鲁家峙投资	控股子公司	舟山	房地产业	100,000,000.00	CNY	实业投资、房地产开发、物业管理	44,408,615.42		67%	67%	是	-9,604,839.79		

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

[注1]:全资子公司宁波银亿房产于2007年12月31日实现对宁波银亿置业的同一控制下企业合并，合并日宁波银亿置业的账面所有者权益为-20,684,317.36元，故对该公司的投资额为零。

[注2]: 全资子公司宁波银亿房产直接持有宁波银亿建设66.7%股权，全资子公司宁波银亿置业持有宁波银亿建设33.3%股权，本公司通过直接和间接方式合计持有宁波银亿建设100%股权。

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
宁波荣耀置业[注 1]	全资子公司	宁波	房地产业	800,000,000.00	CNY	房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理	1,180,691,453.27		100%	100%	是			
北京同景投资[注 2]	全资子公司	北京	实业投资	10,000,000.00	CNY	在法律、法规允许范围内自主选择经营项目	10,000,000.00		100%	100%	是			
上海庆安置业	全资子公司	上海	房地产业	50,000,000.00	CNY	房地产开发经营	608,007,590.60		100%	100%	是			
上海诚佳房产	控股子公司	上海	房地产业	8,000,000.00	CNY	房地产开发经营	5,200,000.00		65%	65%	是	-350,705.71		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

[注1]: 全资子公司宁波银亿房产直接持有宁波荣耀置业30%股权, 全资子公司宁波银亿建设持有宁波荣耀置业70%股权, 本公司通过直接和间接方式合计持有宁波荣耀置业100%股权。

[注2]: 全资子公司宁波银亿建设持有北京同景投资100%股权, 本公司通过间接方式持有北京同景投资100%股权。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

☐ 适用 ☒ 不适用

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

(1)本期子公司宁波银亿房产出资设立新港湾投资, 于2012年2月27日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为460100000366282的《企业法人营业执照》。该公司注册资本30,000万元, 公司出资24,000万元, 占其注册资本的80%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

(2)本期子公司余姚银亿房产出资设立余姚商业管理, 于2012年3月1日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为330281000218753的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1,000万元, 公司出资1,000万元, 占其注册资本的100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

(3)本期子公司南昌银亿房产出资设立南昌银亿物业, 于2012年5月29日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为360121110003927的《企业法人营业执照》。该公司注册资本300万元, 公司出资300万元, 占其注册资本的100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

(4)根据子公司宁波银亿房产2012年3月14日《关于同意宁波市镇海银亿房产开发有限公司派生分立等决定的股东决定书》和子公司镇海银亿房产2012年5月8日《公司分立方案》的规定, 本期镇海银亿房产派生分立为镇海银亿房产(存续)、通达商业管理和海尚酒店投资。其中海尚酒店投资于2012年6月4日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为330211000096110的《企业法人营业执照》。该公司注册资本10,000万元, 宁波银亿房产出资10,000万元, 占其注册资本的100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围; 通达商业管理于2012年6月4日办妥工商设立登记手续, 并取得注册号为330211000096101的《企业法人营业执照》。该公司注册资本7,000万元, 宁波银亿房产出资7,000万元, 占其注册资本的100%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位: 元

名称	期末净资产	本期净利润
新港湾投资	0.00	0.00
余姚商业管理	996,074.41	-3,953.24
南昌银亿物业	3,000,000.00	0.00
海尚酒店投资	181,046,268.32	-763,812.90
通达商业管理	69,270,020.77	-729,979.23

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

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

无

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

无

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无

8、报告期内发生的反向购买

无

9、本报告期发生的吸收合并

无

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

无

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	2,635,873.34	--	--	1,493,933.37
人民币	--	--	2,635,873.34	--	--	1,462,491.30
USD				4,900.00	6.3009	30,874.41
HKD				700.21	0.8107	567.66
银行存款：	--	--	434,142,917.95	--	--	612,758,854.29
人民币	--	--	434,142,917.95	--	--	612,758,854.29
其他货币资金：	--	--	62,198,857.41	--	--	28,039,109.31
人民币	--	--	62,198,857.41	--	--	28,039,109.31
合计	--	--	498,977,648.70	--	--	642,291,896.97

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明：

（1）期末银行存款中有1.2亿元定期存单用于子公司宁波荣耀置业向民生银行宁波分行借款的1.2亿元提供质押担保。

(2) 期末其他货币资金包括质押保证金45,700,000.00 元、按揭保证金8,386,651.56 元、保函保证金8,112,205.85元。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位： 元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性债券投资		
交易性权益工具投资		
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,075,177.63	0.00
衍生金融资产		
套期工具		
其他		
合计	5,075,177.63	0.00

3、应收票据

无

4、应收股利

单位： 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账龄一年以内的应收股利	0.00	24,931,485.69	0.00	24,931,485.69
其中：				
宁波中元房产	0.00	24,931,485.69	0.00	24,931,485.69
账龄一年以上的应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：	--	--	--	--
合计	0.00	24,931,485.69	0.00	24,931,485.69

5、应收利息

无

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位： 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	55,047,780.28	100%	4,602,667.03	8.36%	66,284,422.38	100%	3,388,518.89	5.11%
组合小计	55,047,780.28	100%	4,602,667.03		66,284,422.38	100%	3,388,518.89	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	55,047,780.28	--	4,602,667.03	--	66,284,422.38	--	3,388,518.89	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	17,568,960.89	31.91%	785,569.34	66,036,730.66	99.63%	3,314,549.93
1 至 2 年	37,270,138.16	67.71%	3,727,013.82	90,889.28	0.14%	9,088.93
2 至 3 年	71,283.73	0.13%	21,385.12	67,605.96	0.1%	20,281.79
3 至 4 年	53,154.90	0.10%	26,577.45	89,196.48	0.13%	44,598.24
4 至 5 年	84,242.60	0.15%	42,121.30			
5 年以上						
合计	55,047,780.28	--	4,602,667.03	66,284,422.38	--	3,388,518.89

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
大庆市国土资源收购储备中心	非关联方	37,231,502.40	1-2 年	67.63%
邱巧凤	非关联方	1,430,000.00	1 年以内	2.6%
王磊、周红映	非关联方	1,030,000.00	1 年以内	1.87%
王家春	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	1.82%
陈耀	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	1.82%
合计	--	41,691,502.40	--	75.74%

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	10,000,000.00	1.27%	10,000,000.00	100%	20,000,000.00	3.22%	20,000,000.00	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	780,173,164.89	98.73%	105,166,322.85	14.58%	600,273,132.44	96.78%	75,923,256.59	100%
组合小计	780,173,164.89	98.73%	105,166,322.85	14.58%	600,273,132.44	96.78%	75,923,256.59	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	790,173,164.89	--	115,166,322.85	--	620,273,132.44	--	95,923,256.59	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
白下区商业局	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	预计无法收回
合计	10,000,000.00	10,000,000.00	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末			期初		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	433,916,308.10	55.62%	21,695,815.40	414,624,761.89	69.07%	21,445,366.09
1 至 2 年	214,627,387.39	27.51%	21,462,738.74	102,721,795.20	17.11%	10,272,179.52
2 至 3 年	75,142,939.97	9.63%	22,542,881.99	39,214,693.80	6.53%	11,764,408.14
3 至 4 年	34,043,285.43	4.36%	17,021,642.72	22,541,157.43	3.76%	11,270,578.72
4 至 5 年						
5 年以上	22,443,244.00	2.88%	22,443,244.00	21,170,724.12	3.53%	21,170,724.12
合计	780,173,164.89	--	105,166,322.85	600,273,132.44	--	75,923,256.59

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内 容	转回或收回原因	确定原坏账 准备的依据	转回或收回前累计 已计提坏账准备金 额	转回或收回金 额
上海振东房地 产有限公司	2012 年 4 月 26 日，上海银亿同进 与振东地产达成和解，振东地产 撤回诉讼。	定金很可能 无法收回	10,000,000.00	9,500,000.00
合计	--	--	10,000,000.00	--

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
舟山市国土资源局普陀分局	非关联方	116,459,938.00	1-2 年	14.74%
上海国际商品拍卖有限公司	非关联方	100,000,000.00	1-2 年	12.65%
浙江巨鹰集团股份有限公司	非关联方	49,000,000.00	1 年以内	6.2%
浙江巨鹰集团股份有限公司	非关联方	45,000,000.00	1-2 年	5.69%
宁波巨鹰房地产开发有限公司	非关联方	72,050,000.00	1 年以内	9.12%
宁波市鄞州区云龙镇财政审计办公室	非关联方	65,000,000.00	1 年以内	8.2%
合计	--	447,509,938.00	--	56.63%

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	409,008,430.30	42.28%	459,377,194.42	50.37%
1 至 2 年	525,401,038.49	54.31%	427,455,430.20	46.86%
2 至 3 年	15,492,686.24	1.6%	8,972,686.24	0.98%
3 年以上	17,538,775.85	1.81%	16,343,920.51	1.79%
合计	967,440,930.88	--	912,149,231.37	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	非关联方	303,357,155.49	2011 年 04 月 25 日	预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	非关联方	133,036,515	2010 年 09 月 29 日	预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	非关联方	905,481	2009 年 09 月 29 日	预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付
沈阳市规划和国土资源局	非关联方	15,945,970.76	2010 年 12 月 26 日	预付土地出让金，土地使用权尚未交付

沈阳市规划和国土资源局	非关联方	252,752,083.2	2010 年 12 月 26 日	预付土地出让金，土地使用权尚未交付
沈阳市于洪区北陵街道办事处	非关联方	46,053,020.89	2011 年 02 月 25 日	预付土地组卷费，土地使用权尚未交付
南昌县财政局	非关联方	44,919,990	2011 年 03 月 03 日	预付二期项目规费
福建共荣装饰工程有限公司	非关联方	20,646,000	2011 年 03 月 24 日	预付外墙工程款
合计	--	817,616,216.34	--	--

预付款项主要单位的说明：

单位名称	期末数	未结算原因
沈阳市于洪区北陵乡包道村民委员会	437,299,151.49	预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付
沈阳市规划和国土资源局	268,698,053.96	预付拆迁补偿费，土地使用权尚未交付
小计	705,997,205.45	

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

☐ 适用 ☒ 不适用

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品	10,062,416,839.02	75,859,334.77	9,986,557,504.25	9,644,147,343.02	75,859,334.77	9,568,288,008.25
库存商品	1,160,034,996.57	32,002,024.92	1,128,032,971.65	1,456,281,978.55	34,567,539.14	1,421,714,439.41
周转材料						
消耗性生物资产						
周转房	100,411,683.94	1,895,975.65	98,515,708.29	192,320,959.82	1,895,975.65	190,424,984.17
劳务成本[注]	7,308,830.56		7,308,830.56	5,882,784.56		5,882,784.56
其它	3,131,006.6	98,916.09	3,032,090.51	1,650,234.75	98,916.09	1,551,318.66
合计	11,333,303,356.69	109,856,251.43	11,223,447,105.26	11,300,283,300.70	112,421,765.65	11,187,861,535.05

[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元及工程项目代管代建成本 7,308,830.56 元。

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					
在产品	75,859,334.77				75,859,334.77

库存商品	34,567,539.14	25,339.82		2,590,854.04	32,002,024.92
周转材料					
消耗性生物资产					
周转房	1,895,975.65				1,895,975.65
其它	98,916.09				98,916.09
合计	112,421,765.65	25,339.82	0.00	2,590,854.04	109,856,251.43

存货的说明:

- 1) 存货期末余额中含有资本化金额821,526,737.62元。
- 2) 期末存货中已有4,013,263,119.96元用于担保。
- 3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
上尚城	2010 年 5 月	2012 年 11 月至 2014 年 9 月	332,892 万元	482,237,411.59	735,492,914.29
海德花苑	2009 年 12 月	2012 年 10 月	71,830 万元	551,159,483.08	406,525,466.41
和义大厦	2012 年 3 月	2014 年 2 月	43,355 万元	226,024,485.68	217,538,200.40
海悦花苑	2009 年 12 月	2012 年 12 月	110,000 万元	732,360,010.31	798,309,366.53
舟山海悦庭一期	2010 年 7 月	2012 年 12 月	22,000 万元	173,460,279.07	170,201,448.86
舟山海悦庭二期	2010 年 10 月	2013 年 3 月	48,000 万元	290,483,840.96	264,603,804.57
舟山璞园（鲁家峙 E04-01 地块）	2012 年 5 月	2014 年 5 月	71,800 万元	282,255,360.91	301,868,724.11
鲁家峙 E04-04/E04-05 地块				410,197,749.93	442,275,459.42
鲁家峙东南涂 B 地块				286,827,488.76	320,664,846.84
鲁家峙东南涂 C 地块				429,101,609.35	479,658,179.70
鲁家峙东南涂 D 地块				432,843,774.37	483,841,245.04
鲁家峙东南涂 E 地块				382,112,058.59	415,679,079.22
永丰路 35 号地块	2012 年 10 月	2014 年 10 月	11,500 万元	50,778,858.40	50,997,488.28
上海浦东新区 1229 号地块	2012 年 12 月	2014 年 12 月	98,198 万元	390,096,540.32	391,640,735.67
钰鼎园	2011 年 4 月	2013 年 10 月	160,000 万元	1,040,192,134.77	1,118,358,853.87
银亿江湾邸（领墅）	2010 年 11 月	2014 年 12 月	130,000 万元	1,136,364,183.14	1,225,336,084.87
银亿万万城（三期）	2010 年 4 月	2012 年 8 月	42,734 万元	367,220,561.81	384,760,390.57
银亿万万城（二期） [注 1]	2011 年 5 月	2012 年 12 月	45,000 万元	246,282,461.91	253,684,626.57
金城华府[注 2]	2010 年 8 月	2013 年 7 月	163,657 万元	691,515,246.17	788,577,637.10
潘家桥项目[注 3]	2013 年 3 月	2015 年 2 月	121,076 万元	492,593,988.00	511,467,696.21
余姚四明广场	2012 年 3 月	2014 年 3 月	127,238 万元	550,039,815.90	300,694,850.49
伊莎士公寓（斜土路项目）	2012 年 7 月	2013 年 9 月	70,000 万元		239,740.00
小计				9,644,147,343.02	10,062,416,839.02

[注1]: 根据2011年1月31日本公司与沈阳市于洪区北陵街道包道村委会签订的协议书及补充协议，银亿·万万城(二期)项目用于安置房，由沈阳市于洪区北陵街道包道村委会自行建设、自负盈亏。

[注2]: 该项目系子公司象山银亿房产与浙江巨鹰集团股份有限公司、宁波石浦半岛置业有限公司、象

山冶金电器设备厂合作开发项目。其中，子公司象山银亿房产出资54%；浙江巨鹰集团股份有限公司出资20%；宁波石浦半岛置业有限公司出资20%；象山冶金电器设备厂出资6%。四方按出资比例承担风险，享受利润分配。对于合作方投入的款项，账列“长期应付款”，截至2012年6月30日，浙江巨鹰集团股份有限公司投入8,400万元，宁波石浦半岛置业有限公司投入8,400万元，象山冶金电器设备厂投入2,520万元。

[注3]:该项目系子公司象山银亿房产与浙江巨鹰集团股份有限公司合作开发项目。其中，子公司象山银亿房产出资67%；浙江巨鹰集团股份有限公司出资33%。双方按出资比例承担风险，享受利润分配。对于合作方投入的款项，账列“长期应付款”，截至2012年6月30日，浙江巨鹰集团股份有限公司投入15,609万元。

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
环球中心	2011年7月	426,465,493.61		102,543,521.29	323,921,972.32
海尚广场	2011年11月	181,467,291.30		83,872,096.92	97,595,194.38
银亿万万城一期	2009年12月	43,677,208.14		2,652,615.63	41,024,592.51
时代广场	2009年6月	60,740,760.62		6,252,822.32	54,487,938.30
银亿上上城	2010年10月	7,125,576.44		635,542.95	6,490,033.49
金陵尚府	2011年3月	121,997,309.23		23,431,241.93	98,566,067.30
东方商务中心	2007年10月	99,150,267.53		6,608,349.58	92,541,917.95
世纪花园	2011年5月	242,831,979.18		43,945,543.29	198,886,435.89
欧洲花园	2007年6月	36,225,036.25		376,565.93	35,848,470.32
银亿阳光城二期	2007年12月至2009年11月	48,754,057.76		6,791,400.24	41,962,657.52
银亿阳光城三期	2009年09月至2011年6月	176,144,530.83		16,212,941.13	159,931,589.70
其他项目		11,702,467.66		2,924,340.77	8,778,126.89
小计		1,456,281,978.55		296,246,981.98	1,160,034,996.57

5) 存货——周转房

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
商铺	45,837,856.30		37,179,311.00	8,658,545.30
办公楼	67,051,848.17		16,390,403.71	50,661,444.46
住宅	48,511,303.14		27,202,402.70	21,308,900.44
车棚	5,214.00			5,214.00
车库	17,123,033.52		5,937,158.47	11,185,875.05
车位	13,791,704.69		5,200,000.00	8,591,704.69
小计	192,320,959.82		91,909,275.88	100,411,683.94

10、其他流动资产

无

11、可供出售金融资产

无

12、持有至到期投资

无

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
融资租赁		
其中：未实现融资收益		
分期收款销售商品		
分期收款提供劳务		
其他	66,622,000.00	66,422,000.00
合计	66,622,000.00	66,422,000.00

说明：根据 2009 年 12 月 12 日子公司宁波矮柳置业与象山房地产开发有限公司、宁波巨鹰房地产开发有限公司及自然人李阿会签订的《项目合作开发协议》，共同出资合作开发象山县“天一广场”项目(暂定名)。项目计划总投资 40,000 万元，象山房地产开发有限公司为项目开发主体，合作各方按项目股份比例出资并承担风险和享受收益。其中：宁波矮柳置业出资 40%、象山房地产开发有限公司出资 35%、宁波巨鹰房地产开发有限公司出资 21%、自然人李阿会出资 4%。该合作项目预计 2012 年 12 月开工建设，预计 2014 年 12 月竣工。截至 2012 年 6 月 30 日，公司已支付项目合作资金 6,662.2 万元。

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	币种	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业													
无													
二、联营企业													
银亿永盛房产	有限责任公司	宁波	周海宁	房地产开发	250,000,000.00	人民币	30%	30%	1,243,584,272.62	760,997,650.96	482,586,621.66	390,521,449.00	99,063,440.84
银亿海港房产	有限责任公司	宁波	李令红	房地产开发	20,000,000.00	人民币	45%	45%	111,807,688.16	3,800,776.91	108,006,911.25	43,794,889.00	2,244,398.29
余姚伊顿房产	有限责任公司	余姚	褚泉良	房地产开发	100,000,000.00	人民币	40%	40%	878,169,972.78	700,173,348.32	177,996,624.46	126,216,216.00	32,518,092.30

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减 值准备	本期现金红利
宁波房地产股份有限公司	按成本法核算	5,050,000.00	5,050,000.00		5,050,000.00	10%	10%				
宁波中元房地产开发有限公司[注 1]	按成本法核算	4,378,300.00	4,378,300.00		4,378,300.00	20%	20%				24,719,032.25
南昌市第六中学[注 2]	按成本法核算	42,300,000.00	42,300,000.00		42,300,000.00	100%	100%				
象山汇金房产[注 3]	按成本法核算	47,659,830.00	53,253,690.16	-53,253,690.16							
三亚银南房产[注 4]	按成本法核算	60,000,000.00	59,721,709.39		59,721,709.39	60%	60%				
银亿永盛房产	按权益法核算	120,000,000.00	115,056,954.24	29,719,032.25	144,775,986.49	30%	30%				
银亿海港房产	按权益法核算	9,000,000.00	66,118,054.13	1,009,979.23	67,128,033.36	45%	45%				
余姚伊顿房产	按权益法核算	40,000,000.00	205,034,793.24	-134,992,763.08	70,042,030.16	40%	40%				
合计	--	328,388,130.00	550,913,501.16	-157,517,441.76	393,396,059.40	--	--	--	0.00	0.00	24,719,032.25

（2）向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

长期股权投资的说明：

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

[注2]：子公司南昌银亿房产对南昌市第六中学并非实质控制，亦无共同控制与重大影响，依据企业会计准则采用成本法核算该长期股权投资。

子公司南昌银亿房产于2007年9月与南昌市第六中学个人股东林志敏签订《股权转让协议》，受让南昌市第六中学55%的股权，共支付股权转让款2,500万元，并于2007年9月10日办妥相关变更手续及获取南昌市民政局的确认书。南昌银亿房产于2009年7月29日与林志敏签订的《股权转让协议》，并经2009年8月17日《南昌市第六中学股东会决议》通过，南昌银亿房产以1,730万元的价格受让林志敏持有的南昌市第六中学40%股权；另外，江西财富茶叶（集团）有限责任公司将其持有的南昌市第六中学5%股份无偿转让给南昌银亿房产，此次股权转让完成后，南昌银亿房产持有南昌市第六中学100%股份。

根据南昌县东新乡人民政府东政函[2008]01号，南昌银亿房产整体收购南昌市第六中学后将学校移交给政府，政府同意免除南昌银亿房产在南昌县东新乡950亩房地产开发地块的办学义务。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。

[注3]：2012年2月20日，子公司象山汇金房产经股东会决定注销，截至资产负债表日已办妥工商注销登记手续。

[注4]：2011年6月30日，子公司三亚银南房产经股东会决定，成立清算组对其进行清算注销，本公司对其不再实施控制，并无重大影响。

16、投资性房地产

（1）按成本计量的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	402,748,876.83	0.00	25,760,603.96	376,988,272.87
1.房屋、建筑物	402,748,876.83		25,760,603.96	376,988,272.87
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	13,097,755.40	7,099,645.30	0.00	20,197,400.70
1.房屋、建筑物	13,097,755.40	7,099,645.30		20,197,400.70
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	389,651,121.43	7,099,645.30	25,760,603.96	356,790,872.17
1.房屋、建筑物	389,651,121.43	7,099,645.30	25,760,603.96	356,790,872.17
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	15,000,000.00	0.00	0.00	15,000,000.00
1.房屋、建筑物	15,000,000.00			15,000,000.00
2.土地使用权				

五、投资性房地产账面价值合计	374,651,121.43	7,099,645.30	25,760,603.96	341,790,872.17
1.房屋、建筑物	374,651,121.43	7,099,645.30	25,760,603.96	341,790,872.17
2.土地使用权				

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	7,099,645.30
投资性房地产本期减值准备计提额	

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

☐ 适用 ☒ 不适用

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	163,438,872.78	843,814,831.80		10,158,581.57	997,095,123.01
其中：房屋及建筑物	83,536,686.58	838,272,721.31		5,480,783.01	916,328,624.88
运输工具	56,387,489.66	2,835,707.53		4,631,418.56	54,591,778.63
电子及其它设备	23,514,696.54	2,706,402.96		46,380.00	26,174,719.50
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	52,052,373.75	0.00	23,380,518.61	6,431,333.77	69,001,558.59
其中：房屋及建筑物	17,195,022.80		16,143,338.10	2,270,851.57	31,067,509.33
运输工具	27,400,781.08		4,174,786.14	4,118,285.20	27,457,282.02
电子及其它设备	7,456,569.87		3,062,394.37	42,197.00	10,476,767.24
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	111,386,499.03	--			928,093,564.42
其中：房屋及建筑物	66,341,663.78	--			885,261,115.55
运输工具	28,986,708.58	--			27,134,496.61
电子及其它设备	16,058,126.67	--			15,697,952.26
四、减值准备合计	0.00	--			0.00
其中：房屋及建筑物		--			
运输工具		--			
电子及其它设备		--			
五、固定资产账面价值合计	111,386,499.03	--			928,093,564.42
其中：房屋及建筑物	66,341,663.78	--			885,261,115.55
运输工具	28,986,708.58	--			27,134,496.61
电子及其它设备	16,058,126.67	--			15,697,952.26

本期折旧额 23,380,518.61 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 838,272,721.31 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

☐ 适用 ☒ 不适用

18、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
威斯汀酒店				656,462,640.09		656,462,640.09
海尚大酒店				134,500,219.57		134,500,219.57
环球中心商场	533,635,564.16		533,635,564.16	477,838,348.21		477,838,348.21
海德花苑自持物业	179,922,119.30		179,922,119.30			
四明广场自持物业	256,147,465.24		256,147,465.24			
其他	120,000.00		120,000.00	120,000.00		120,000.00
合计	969,825,148.70	0.00	969,825,148.70	1,268,921,207.87	0.00	1,268,921,207.87

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
威斯汀酒店		656,462,640.09		656,462,640.09			100	101,336,603.54			自筹、借款	
海尚大酒店		134,500,219.57	47,309,861.65	181,810,081.22			100	18,877,720.80			自筹、借款	
环球中心商场		477,838,348.21	55,797,215.95					136,091,885.54	55,797,365.23	9.25%	自筹、借款	533,635,564.16
海德花苑自持物业			179,922,119.30					13,251,254.34	3,554,780.80	6.31%	自筹、借款	179,922,119.30
四明广场自持物业			256,147,465.24					628,480.73	628,480.73	8.645%	自筹、借款	256,147,465.24
其他		120,000.00									自筹、借款	120,000.00
合计	0.00	1,268,921,207.87	539,176,662.14	838,272,721.31	0.00	--	--	270,185,944.95	59,980,626.76	--	--	969,825,148.70

在建工程项目变动情况的说明：

本期，威斯汀酒店和海尚大酒店完成验收并投入使用，由在建工程转入固定资产。

2012年1月5日，经子公司银亿世纪投资董事会决议，将海德花苑项目约38,000平方米的商业地产用于自主经营，开发成本转入在建工程。

2012年1月5日，经子公司余姚银亿房产董事会决议，将四明广场项目约40,000平方米的商业地产用于自主经营，由开发成本转入在建工程。

19、工程物资

无

20、固定资产清理

无

21、生产性生物资产

无

22、油气资产

无

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	33,619,277.49	761,521.20	0.00	34,380,798.69
土地使用权	30,003,190.49			30,003,190.49
软件	3,616,087.00	761,521.20		4,377,608.20
二、累计摊销合计	4,769,077.59	590,995.58	0.00	5,360,073.17
土地使用权	3,500,372.20	300,031.92		3,800,404.12
软件	1,268,705.39	290,963.66		1,559,669.05
三、无形资产账面净值合计	28,850,199.90	761,521.20	590,995.58	29,020,725.52
土地使用权	26,502,818.29		300,031.92	26,202,786.37
软件	2,347,381.61	761,521.20	290,963.66	2,817,939.15
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	28,850,199.90	761,521.20	590,995.58	29,020,725.52
土地使用权	26,502,818.29		300,031.92	26,202,786.37
软件	2,347,381.61	761,521.20	290,963.66	2,817,939.15

本期摊销额 590,995.58 元。

(2) 公司开发项目支出

无

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

无

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
反向购买形成的商誉	301,051,145.59			301,051,145.59	
合计	301,051,145.59	0.00	0.00	301,051,145.59	0.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

(1) 商誉的减值测试方法

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

(2) 经测试，期末商誉不存在减值迹象，无需计提减值准备，具体说明如下：

本公司包含商誉的资产组为位于深圳市福田区的兰光大厦B、C座。兰光大厦B、C座位于深圳市最繁华的华强北商业片区，原为工业用地。根据深圳市福田区城中村（旧城）改造办公室调整(上步片区第十四单元城市更新专项规划)，兰光大厦B、C座在该规划方案上为拆除重建区域，并规划为商业性办公用地+商业用地。上述规划方案（草案）已经于2011年11月2日由深圳市规划与国土资源委员会第一直属管理局公示。故公司以兰光大厦B、C座未来商业化改造后形成的现金净流量折现计算确认其包含商誉的可收回金额。经测算兰光大厦B、C座可收回金额大于包含商誉在内的资产组账面价值，故不存在需要计提的减值准备。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	8,475,989.43	703,441.70	1,583,986.03		7,595,445.10	
其他	1,226,608.70	4,089,811.83	4,466,420.55		849,999.98	
合计	9,702,598.13	4,793,253.53	6,050,406.58	0.00	8,445,445.08	--

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

√ 适用 □ 不适用

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,988,245.95	3,147,203.30
开办费		
可抵扣亏损	4,996,925.24	2,461,162.94
预收房款预计毛利	46,302,556.70	38,293,467.26
其他流动负债（预提土地增值税）	77,429,183.29	75,379,353.38
预估开发成本	77,967,934.39	90,884,199.02
其他	899,761.30	3,344,345.48
小计	210,584,606.87	213,509,731.38
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
小计		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	183,413,689.43	212,379,478.80
资产减值准备	217,672,257.51	214,042,915.24
预收房款预计毛利	79,516,018.68	71,206,143.59
其他流动负债（预提土地增值税）	72,810,900.00	73,290,900.00
合计	553,412,865.62	570,919,437.63

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013 年	2,339,066.30	2,388,374.47	
2014 年	5,502,417.86	6,095,174.42	
2015 年	89,458,413.78	122,284,048.83	
2016 年	72,262,414.29	81,611,881.08	
2017 年	13,851,377.20		
合计	183,413,689.43	212,379,478.80	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额
----	---------

	期末	期初
应纳税差异项目		
小计		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	11,952,983.80	
预收房款预计毛利	185,210,226.79	
可弥补亏损	19,987,700.98	
其他流动负债（预提土地增值税）	309,716,733.14	
预估开发成本	311,871,737.55	
其他	3,599,045.20	
小计	842,338,427.46	

（2）递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

☐ 适用 ☒ 不适用

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	99,311,775.48	29,957,214.40	9,500,000.00		119,768,989.88
二、存货跌价准备	112,421,765.65	25,339.82	0.00	2,590,854.04	109,856,251.43
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备		0.00			0.00
六、投资性房地产减值准备	15,000,000.00	0.00			15,000,000.00
七、固定资产减值准备	0.00				0.00
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	0.00	0.00			0.00
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备	0.00	0.00			0.00
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00			0.00
十三、商誉减值准备					0.00
十四、其他					

合计	226,733,541.13	29,982,554.22	9,500,000.00	2,590,854.04	244,625,241.31
----	----------------	---------------	--------------	--------------	----------------

28、其他非流动资产

无

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	30,000,000.00	
保证借款	80,000,000.00	80,000,000.00
信用借款	73,000,000.00	
合计	183,000,000.00	80,000,000.00

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

无

30、交易性金融负债

无

31、应付票据

无

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
工程款	1,026,320,427.37	1,295,902,559.26
产权受让款[注]	30,014,400.00	30,014,400.00
其他	16,065,040.60	65,325,883.05
合计	1,072,399,867.97	1,391,242,842.31

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

☐ 适用 ☒ 不适用

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未结算原因
大庆市产权交易中心	30,014,400.00	[注]
宁波市建设集团有限公司	8,000,936.00	工程未结算
空军江湾机场留用土地开发建设指挥部	6,467,760.00	部分土地未移交
上海开天建设（集团）有限公司	5,471,845.13	保修金
浙江欣捷建设有限公司	5,370,831.40	工程未结算
小计	55,325,772.53	-

注：子公司宁波银亿房产于2006年4月29日与大庆市国有资产经营有限公司签订产权转让合同书（合同编号：2006002），大庆市国有资产经营有限公司将其拥有的大庆市让胡路区万通城市建设投资有限公司的整体产权作价50,003.60万元转让给宁波银亿房产，宁波银亿房产已向大庆市产权交易中心累计支付47,002.16万元，余款3,001.44万元尚未支付，未付原因系大庆市让胡路区政府尚占用大庆银亿房产部分用地。宁波银亿房产待所占用地事项解决后再行结算该款项。

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	3,940,080,117.89	3,244,589,596.89
预收物业管理费	6,342,161.18	12,950,757.42
预收租金	2,955,102.70	2,820,886.07
其他	1,949,147.08	
合计	3,951,326,528.85	3,260,361,240.38

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

☐ 适用 ☒ 不适用

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,160,044.83	61,105,209.75	93,198,906.14	2,066,348.44
二、职工福利费	2,368,846.56	1,296,675.46	1,290,923.96	2,374,598.06
三、社会保险费	294,200.50	5,827,331.00	5,273,832.22	847,699.33
四、住房公积金	-52,267.65	2,844,784.88	2,787,191.24	5,325.99

五、辞退福利				
六、其他	370,050.35	1,222,856.52	824,390.96	768,515.91
合计	37,140,874.59	72,296,857.66	103,375,244.52	6,062,487.73

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,950,739.40	2,073,516.37
消费税		
营业税	-179,483,217.67	-120,582,566.92
企业所得税	119,381,373.18	239,290,219.62
个人所得税	2,601,769.70	2,692,493.12
城市维护建设税	-11,283,564.30	-8,067,686.80
土地增值税	-81,282,923.17	7,755,574.92
教育费附加	-5,878,797.28	-3,118,185.64
地方教育附加	-1,461,119.13	-2,322,287.50
水利建设专项资金	-2,351,291.07	-1,856,487.89
土地使用税	8,890,820.85	9,769,826.58
房产税	4,268,175.43	4,907,144.27
其它	83,444.45	550,782.68
合计	-144,564,589.61	131,092,342.81

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付款到期还本的长期借款利息	32,944,814.17	20,231,170.66
企业债券利息		
短期借款应付利息	278,527.78	178,138.89
资金拆借款利息	16,432,049.39	47,401,478.62
合计	49,655,391.34	67,810,788.17

37、应付股利

无

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

押金保证金	580,441,349.50	575,949,663.00
拆借款	1,741,469,384.03	1,678,522,959.93
应付暂收款	121,428,352.92	566,198,623.22
其他	111,966,174.26	123,218,976.10
合计	2,555,305,260.71	2,943,890,222.25

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	账龄	款项性质及内容
余姚伊顿房产	166,514,597.22	2-4年	拆借款
大庆市让胡路区喇嘛甸镇红旗动迁安置工程指挥部	43,438,909.00	4-5年	往来款[注]
宁波博禄德电子有限公司	30,000,000.00	1-2年	拆借款
小计	239,953,506.22		

注：子公司大庆银亿房产位于大庆市南一路南侧面积为65,414.60平方米（期末账面价值为2,620.28万元）的土地使用权，已由大庆让胡路区政府用于廉租房建设，大庆银亿房产分别于2007年7月、2008年2月累计取得补偿款4,343.89万元，账挂“其他应付款”。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	款项性质及内容
银亿集团	828,568,473.60	拆借款
	430,000,000.00	保证金
余姚伊顿房产	166,514,597.22	拆借款
中国宁波国际合作有限责任公司	100,000,000.00	企业借款
小计	1,525,083,070.82	

39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保				
未决诉讼				
产品质量保证				
重组义务				
辞退福利				
待执行的亏损合同				
其他	114,693.44		22,057.62	92,635.82
合计	114,693.44	0.00	22,057.62	92,635.82

预计负债说明：子公司沈阳银亿房产因未能按时交房，根据商品房买卖合同，需向业主支付逾期交房违约金，截至 2012 年 6 月 30 日，预计应向业主支付逾期交房违约金 92,635.82 元。

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,397,432,000.00	1,560,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,397,432,000.00	1,560,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	200,000,000.00	250,000,000.00
保证借款		390,000,000.00
信用借款		
抵押、保证借款	897,432,000.00	920,000,000.00
抵押、保证、质押借款	300,000,000.00	
合计	1,397,432,000.00	1,560,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
民生银行 宁波分行	2010 年 08 月 26 日	2012 年 11 月 13 日	CNY	7.315%		250,000,000.00		250,000,000.00
民生银行 宁波分行	2009 年 09 月 27 日	2012 年 09 月 25 日	CNY	7.315%		120,000,000.00		320,000,000.00
民生银行 宁波分行	2009 年 09 月 27 日	2012 年 09 月 25 日	CNY	7.315%		120,000,000.00		120,000,000.00
民生银行 宁波分行	2011 年 03 月 01 日	2012 年 08 月 13 日	CNY	9.975%		100,000,000.00		100,000,000.00
工商银行 江北支行	2011 年 02 月 25 日	2012 年 10 月 20 日	CNY	6.65%		100,000,000.00		100,000,000.00
招商银行 中山支行	2011 年 12 月 19 日	2013 年 03 月 20 日	CNY	12%		100,000,000.00		
招商银行	2011 年 12 月	2013 年 06 月	CNY	12%		100,000,000.00		

中山支行	月 19 日	月 20 日				0		
合计	--	--	--	--	--	890,000,000.00	--	890,000,000.00

(3) 一年内到期的应付债券

无

(4) 一年内到期的长期应付款

无

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税	382,527,633.14	374,808,313.53
合计	382,527,633.14	374,808,313.53

其他流动负债说明：房地产开发项目按预计总销售收入和成本预估应纳土地增值税，并按已确认销售收入占预计总销售收入的比例预提土地增值税。

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	797,000,000.00	414,000,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押、保证借款	2,395,678,000.00	1,747,315,420.00
抵押、保证、质押借款	250,000,000.00	600,000,000.00
合计	3,442,678,000.00	2,761,315,420.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
昆仑信托有限责任公司	2011 年 08 月 16 日	2013 年 07 月 20 日	CNY	17.35%		161,728,000.00		161,728,000.00

招商银行 宁波中山 支行	2011 年 12 月 19 日	2013 年 12 月 13 日	CNY	12%		150,000,000.0 0		150,000,000.0 0
民生银行 上海分行	2011 年 03 月 29 日	2013 年 12 月 01 日	CNY	7.98%		149,000,000.0 0		149,000,000.0 0
民生银行 上海分行	2011 年 03 月 08 日	2013 年 12 月 01 日	CNY	7.98%		140,000,000.0 0		140,000,000.0 0
浙商银行 北仑支行	2011 年 09 月 27 日	2013 年 09 月 25 日	CNY	7.315%		129,250,000.0 0		129,250,000.0 0
合计	--	--	--	--	--	729,978,000.0 0	--	729,978,000.0 0

43、应付债券

无

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
浙江巨鹰集团股 份有限公司		240,090,000.00			240,090,000.0 0	
宁波石浦半岛置 业有限公司		84,000,000.00			84,000,000.00	
象山冶金电器设 备厂		25,200,000.00			25,200,000.00	
房屋保修金		3,877,336.57			2,994,224.54	
公共设施维修费		1,340,003.15			2,049,559.47	

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

无

长期应付款的说明：长期应付款主要为收到的浙江巨鹰集团股份有限公司金域华府项目和潘家桥项目合作款 24,009 万元、宁波石浦半岛置业有限公司金域华府项目合作款 8,400 万元、象山冶金电器设备厂金域华府项目合作款 2,520 万元，详见本节（七）9 之“存货-开发成本”说明。

45、专项应付款

无

46、其他非流动负债

无

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	474,208,390.00					0.00	474,208,390.00
股份总数	859,005,200.00					0.00	859,005,200.00

48、库存股

无

49、专项储备

无

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	585,891,329.00			585,891,329.00
其他资本公积	1,504,498.59			1,504,498.59
合计	587,395,827.59	0.00	0.00	587,395,827.59

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	136,843,080.11			136,843,080.11
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	136,843,080.11	0.00	0.00	136,843,080.11

52、一般风险准备

无

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,819,751,438.49	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--
调整后年初未分配利润	1,819,751,438.49	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	177,840,242.24	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
所有者投入和减少资本	-4,403,639.02	
期末未分配利润	1,993,188,041.71	--

调整年初未分配利润明细：

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

所有者投入和减少资本-4,403,639.02 元，系子公司上海庆安置业购买子公司上海银亿同进少数股东持有的 40%股权，购买成本与按照新增持股比例计算应享有上海银亿同进自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，因资本公积不足冲减，冲减留存收益（未分配利润）4,403,639.02 元。

54、营业收入及营业成本

（1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	718,589,940.04	1,799,367,184.14
其他业务收入	4,841,038.19	54,847,059.26
营业成本	324,127,979.17	1,141,083,115.46

（2）主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	602,857,663.00	260,188,626.68	1,755,546,517.00	1,083,473,724.54

物业管理	39,820,699.70	30,370,486.46	37,096,764.65	28,292,993.27
营销代理	31,295,462.29	2,330,599.00	2,630,089.00	966,101.85
资产租赁	13,752,048.14	6,180,660.00	4,053,123.49	6,119,143.93
酒店经营	30,864,066.91	24,011,180.27		
广告收入			40,690.00	34,361.50
合计	718,589,940.04	323,081,552.41	1,799,367,184.14	1,118,886,325.09

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江	615,612,632.23	305,101,523.06	1,001,508,956.55	735,298,728.02
江苏	34,986,880.74	-21,929,186.30	589,862,236.98	191,939,157.17
上海	877,213.10	770,952.72		3,200,000.00
黑龙江	56,148,401.94	31,796,136.01	184,090,602.00	168,147,589.98
辽宁	4,307,699.03	4,607,105.84	22,892,937.61	19,950,315.99
广东	6,657,113.00	2,735,021.08	1,012,451.00	350,533.93
合计	718,589,940.04	323,081,552.41	1,799,367,184.14	1,118,886,325.09

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一	18,245,495.00	2.54%
客户二	15,206,703.00	2.12%
客户三	15,178,858.00	2.11%
客户四	12,771,488.00	1.78%
客户五	12,764,160.00	1.78%
合计	74,166,704.00	10.33%

55、合同项目收入

无

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
----	-------	-------	------

消费税			
营业税	44,363,575.74	85,738,929.71	
城市维护建设税	3,045,337.57	5,300,759.33	
教育费附加	1,335,134.10	2,583,664.71	
资源税			
土地增值税	29,405,442.78	-2,664,695.14	
地方教育附加	869,112.07	1,302,493.63	
其他	286,019.86	211,619.73	
合计	79,304,622.12	92,472,771.97	--

57、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	75,177.63	0.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他	0.00	0.00
合计	75,177.63	0.00

58、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	24,931,485.69	33,398,761.76
权益法核算的长期股权投资收益	43,736,248.40	5,604,214.99
处置长期股权投资产生的投资收益	312,021.55	-215,305.47
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	68,979,755.64	38,787,671.28

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波中元房产	24,931,485.69	31,378,761.76	根据股东会决议宣告分配利润
宁波房地产股份有限公司		2,020,000.00	
合计	24,931,485.69	33,398,761.76	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
银亿永盛房产	29,719,032.25	-1,357,763.81	本期销售交付实现利润较多
余姚伊顿房产	13,007,236.92	1,856,039.74	本期销售交付实现利润较多
银亿海港房产	1,009,979.23	5,105,939.06	
合计	43,736,248.40	5,604,214.99	--

59、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	20,457,214.40	15,172,906.66
二、存货跌价损失	25,339.82	12,460,189.62
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	20,482,554.22	27,633,096.28

60、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	5,518,198.76	150,499.65
其中：固定资产处置利得	5,518,198.76	150,499.65
无形资产处置利得		

债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	20,559,764.98	2,730,000.00
违约金收入	6,514,505.25	99,110.00
其它	796,827.07	274,613.80
合计	33,389,296.06	3,254,223.45

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
宁波中马街道办事处网点设施补助费		2,270,000.00	
《关于宁波银亿房地产开发建设洪塘商业中心的合作协议》财政局补助款	7,010,000.00		
项目建设规划方案调整财政补偿款	12,640,000.00		
其他	909,764.98	460,000.00	
合计	20,559,764.98	2,730,000.00	--

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	165,570.81	1,941.75
其中：固定资产处置损失	165,570.81	1,941.75
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	60,000.00	
水利建设专项资金	523,052.12	983,955.27
税收滞纳金	2,122,818.09	4,799,861.55
违约金支出	2,083,110.08	286,866.50
其他	235,426.82	122,556.72
合计	5,189,977.92	6,195,181.79

62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	53,568,225.79	144,039,333.04

递延所得税调整	-2,925,124.51	12,595,823.91
合计	50,643,101.28	156,635,156.95

63、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2012年1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	A	177,840,242.24
非经常性损益	B	21,813,000.64
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	156,027,241.60
期初股份总数	D	859,005,200.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	859,005,200.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.21
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.18

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

64、其他综合收益

无

65、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
收到往来资金	455,901,596.20
收到保证金	252,820,063.42
收到政府补助	20,550,000.00
收到银行存款利息收入	605,077.19
收到其他	14,195,395.56
合计	744,072,132.37

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
支付往来资金	446,249,271.39
支付保证金	253,103,993.25
支付销售费用	22,359,410.88
支付管理费用	65,328,707.11
支付其他	13,657,477.89
合计	800,698,860.52

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付合作项目款	200,000.00
合计	200,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到企业间借款	505,200,000.00
收回质押定期存单	3,000,000.00
合计	508,200,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
归还企业间借款	650,320,000.00
合计	650,320,000.00

66、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	171,335,389.80	321,487,440.56
加：资产减值准备	20,482,554.22	27,633,096.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	30,480,163.91	7,069,457.52

折旧		
无形资产摊销	590,995.58	493,665.75
长期待摊费用摊销	6,050,406.58	784,867.67
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)	-5,352,627.95	-148,557.90
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	529,031.90	11,045,449.58
投资损失(收益以“-”号填列)	-69,054,933.27	-38,787,671.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	2,925,124.51	12,595,823.91
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-142,466,303.44	-1,588,332,328.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-193,497,875.46	197,526,709.62
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-136,521,686.20	-78,462,783.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-314,580,144.08	-1,127,094,830.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	316,778,791.29	520,507,076.45
减: 现金的期初余额	494,252,787.66	398,254,741.27
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-177,473,996.37	122,252,335.18

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		295,598,880.41
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
4. 取得子公司的净资产	0.00	334,998,573.41
流动资产		301,574,761.00
非流动资产		50,621,226.96
流动负债		17,197,414.55
非流动负债		

二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
4. 处置子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	316,778,791.29	494,252,787.66
其中：库存现金	2,635,873.34	1,493,933.37
可随时用于支付的银行存款	314,142,917.95	492,758,854.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	316,778,791.29	494,252,787.66

现金流量表补充资料的说明：

期末银行存款中用于借款质押担保的银行定期存单1.2亿元，以及其他货币资金中质押保证金45,700,000.00元、按揭保证金8,386,651.56元、保函保证金8,112,205.85元，因使用受到较长时间的限制，故不作为现金及现金等价物。

期初银行存款中用于借款质押担保的银行定期存单1.2亿元，以及其他货币资金中保函保证金21,962,205.85元、按揭保证金6,076,903.46元，因使用受到较长时间的限制，故不作为现金及现金等价物。

67、所有者权益变动表项目注释

无

六、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

无

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

无

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
宁波银亿控股	控股股东	有限责任公司	宁波	张明海	实业投资；普通货物仓储；机械设备出租；普通货物装卸、搬运服务、保洁服务。	513,860,000.00	CNY	89.42%	89.42%	熊续强	75885835-0
熊续强	实际控制人	自然人									

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
西部创新投资	控股子公司	有限公司	兰州	顾地名	制造业	55,000,000.00	CNY	100%	100%	71908850-9
玉环银亿房产	控股子公司	有限公司	玉环	熊续强	房地产业	60,000,000.00	CNY	65%	65%	76867084-5
大庆银亿房产	控股子公司	有限公司	大庆	熊续强	房地产业	50,000,000.00	CNY	100%	100%	77261414-1
南京中兆置业	控股子公司	有限公司	南京	熊续强	房地产业	350,000,000.00	CNY	100%	100%	75947236-1
宁波银隆咨询	控股子公司	有限公司	宁波	周海宁	服务业	5,000,000.00	CNY	100%	100%	79303433-0
南京银嵘房产	控股子公司	有限公司	南京	熊续强	房地产业	20,000,000.00	CNY	100%	100%	66378753-7
镇海银亿房产	控股子公司	有限公司	宁波	熊续强	房地产业	580,000,000.00	CNY	100%	100%	67120371-4
象山银亿房产	控股子公司	有限公司	象山	蔡振林	房地产业	300,000,000.00	CNY	73.86%	100%	67120605-0
银亿世纪投资	控股子公司	有限公司	宁波	方宇	房地产业	300,000,000.00	CNY	100%	100%	68109032-X
宁波银策销代	控股子公司	有限公司	宁波	王慧	服务业	5,000,000.00	CNY	100%	100%	68801095-1
舟山银亿房产	控股子公司	有限公司	舟山	熊续强	房地产业	335,000,000.00	CNY	67%	67%	69703054-0
江北银亿房产	控股子公司	有限公司	宁波	方宇	房地产业	900,000,000.00	CNY	100%	100%	56127886-2
大庆银亿物业	控股子公司	有限公司	大庆	屠赛利	服务业	13,000,000.00	CNY	100%	100%	79052773-8

沈阳银亿物业	控股子公司	有限公司	沈阳	屠赛利	服务业	2,000,000.00	CNY	100%	100%	55532310-2
南京银亿物业	控股子公司	有限公司	南京	屠赛利	服务业	500,000.00	CNY	100%	100%	55885011-9
宁波银尚广告	控股子公司	有限公司	宁波	屠赛利	服务业	1,500,000.00	CNY	100%	100%	55453726-4
舟山银亿新城	控股子公司	有限公司	舟山	熊续强	房地产业	60,000,000.00	CNY	100%	100%	57058885-4
上海银亿同进	控股子公司	有限公司	上海	范建峰	房地产业	80,000,000.00	CNY	100%	100%	57910553-x
宁波银亿筑城	控股子公司	有限公司	宁波	方宇	房地产业	10,000,000.00	CNY	85%	85%	58052141-8
余姚银亿房产	控股子公司	有限公司	余姚	方宇	房地产业	540,000,000.00	CNY	100%	100%	57750652-4
新疆银洲星	控股子公司	有限公司	新疆	周海宁	房地产业	80,000,000.00	CNY	51%	51%	57624318-7
海尚大酒店	控股子公司	有限公司	宁波	徐文纪	服务业	15,000,000.00	CNY	100%	100%	58398756-3
上海银亿物业	控股子公司	有限公司	上海	屠赛利	服务业	3,000,000.00	CNY	100%	100%	57582339-0
新港湾投资	控股子公司	有限公司	海南	熊续强	房地产业	300,000,000.00	CNY	80%	80%	
余姚商业管理	控股子公司	有限公司	余姚	徐文纪	服务业	1,000,000.00	CNY	100%	100%	51955590-4
南昌银亿物业	控股子公司	有限公司	南昌	伍海翔	服务业	3,000,000.00	CNY	100%	100%	59652741-9
海尚酒店投资	控股子公司	有限公司	宁波	方宇	服务业	100,000,000.00	CNY	100%	100%	59538250-2
通达商业管理	控股子公司	有限公司	宁波	方宇	服务业	70,000,000.00	CNY	100%	100%	59538245-7
宁波银亿物业	控股子公司	有限公司	宁波	赵荣焘	服务业	5,000,000.00	CNY	100%	100%	25410334-1
南昌银亿房产	控股子公司	有限公司	南昌	熊续强	房地产业	330,000,000.00	CNY	100%	100%	73919762-2
宁波银亿置业	控股子公司	有限公司	宁波	熊续强	房地产业	50,489,700.00	CNY	100%	100%	75035324-3
宁波银亿建设	控股子公司	有限公司	宁波	熊续强	房地产业	420,000,000.00	CNY	100%	100%	77822234-1
沈阳银亿房产	控股子公司	有限公司	沈阳	熊续强	房地产业	208,000,000.00	CNY	100%	100%	78874080-4
宁波矮柳置业	控股子公司	有限公司	宁波	蔡振林	房地产业	145,662,331.00	CNY	72%	72%	75627075-6
鲁家峙投资	控股子公司	有限公司	舟山	熊续强	房地产业	100,000,000.00	CNY	67%	67%	66918920-4
宁波荣耀置业	控股子公司	有限公司	宁波	熊续强	房地产业	800,000,000.00	CNY	100%	100%	74217454-4
北京同景投资	控股子公司	有限公司	北京	方宇	实业投资	10,000,000.00	CNY	100%	100%	79854441-X
上海庆安置业	控股子公司	有限公司	上海	熊续强	房地产业	50,000,000.00	CNY	100%	100%	75985670-1
上海诚佳房产	控股子公司	有限公司	上海	方宇	房地产业	8,000,000.00	CNY	65%	65%	63208353-7

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无															
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
银亿永盛房产	有限责任公司	宁波	周海宁	房地产开发	250,000,000.00	CNY	30%	30%	1,243,584,272.62	760,997,650.96	482,586,621.66	390,521,449.00	99,063,440.84	联营企业	66845095-X
银亿海港房产	有限责任公司	宁波	李令红	房地产开发	20,000,000.00	CNY	45%	45%	111,807,688.16	3,800,776.91	108,006,911.25	43,794,889.00	2,244,398.29	联营企业	76850898-7
余姚伊顿房产	有限责任公司	余姚	褚泉良	房地产开发	100,000,000.00	CNY	40%	40%	878,169,972.78	700,173,348.32	177,996,624.46	126,216,216.00	32,518,092.30	联营企业	79604654-8

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
银亿集团	同一实际控制人	61026142-7
深圳市兰光物业管理有限公司	同一实际控制人	74518777-0
深圳兰光集团有限公司	同一实际控制人	19220053-2
欧阳黎明	实际控制人配偶	
章梦瑾	关键管理人员	

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

无
出售商品、提供劳务情况
无

(2) 关联托管/承包情况

无

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据
宁波银亿置业	银亿集团	房屋租赁	300,000.00	2012 年 07 月 01 日	2013 年 06 月 30 日	参照市价
宁波银亿股份	深圳兰光物业	房屋租赁	438,593.40	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	参照市价
宁波银亿股份	深圳兰光集团	房屋租赁	627,000.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	参照市价

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
银亿集团、熊续强、欧阳黎明	镇海银亿房产[注 1]	250,000,000.00	2010 年 08 月 26 日	2012 年 11 月 13 日	否
银亿集团、熊续强、欧阳黎明	镇海银亿房产[注 1]	70,000,000.00	2010 年 09 月 09 日	2012 年 08 月 13 日	否
银亿集团、熊续强、欧阳黎明	镇海银亿房产[注 1]	30,000,000.00	2010 年 09 月 09 日	2012 年 11 月 13 日	否
银亿集团、熊续强、欧阳黎明	镇海银亿房产[注 1]	100,000,000.00	2011 年 03 月 01 日	2012 年 08 月 13 日	否
银亿集团、熊续强、欧阳黎明	镇海银亿房产[注 1]	30,000,000.00	2011 年 06 月 17 日	2012 年 08 月 13 日	否
银亿集团、熊续强	上海庆安置业[注 2]	859,950,000.00	2010 年 12 月 02 日	2013 年 12 月 01 日	否
银亿集团、熊续强、欧阳黎明	宁波荣耀置业[注 3]	120,000,000.00	2009 年 09 月 27 日	2012 年 09 月 25 日	否
银亿集团、熊续强、欧阳黎明	宁波荣耀置业[注 3]	120,000,000.00	2009 年 09 月 27 日	2012 年 09 月 25 日	否

银亿集团	大庆银亿物业	20,000,000.00	2012 年 04 月 16 日	2013 年 04 月 15 日	否
银亿集团	南昌银亿房产[注 4]	50,000,000.00	2011 年 05 月 20 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团	南昌银亿房产[注 4]	100,000,000.00	2011 年 06 月 10 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团	南昌银亿房产[注 4]	50,000,000.00	2011 年 09 月 30 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团	南昌银亿房产[注 4]	100,000,000.00	2011 年 11 月 11 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团	南昌银亿房产[注 4]	100,000,000.00	2011 年 12 月 13 日	2014 年 05 月 19 日	否
银亿集团、熊续强	宁波银亿房产	50,000,000.00	2012 年 04 月 08 日	2012 年 07 月 07 日	否
银亿集团	宁波银亿房产	70,000,000.00	2011 年 08 月 24 日	2012 年 08 月 23 日	否
银亿集团	江北银亿房产[注 5]	597,000,000.00	2012 年 02 月 20 日	2014 年 11 月 30 日	否
银亿集团	南京中兆置业[注 6]	200,000,000.00	2012 年 06 月 11 日	2014 年 06 月 10 日	否

关联担保情况说明：

[注1]：上述银行借款同时由镇海银亿房产以甬国用（2009）第0610830号土地使用权抵押担保。

[注2]：上述银行借款同时由上海庆安置业以沪房地杨字（2007）第022656号土地使用权证抵押担保。

[注3]：上述银行借款同时由舟山银亿新城以舟普国用（2011）第02463号土地使用权证抵押担保以及子公司宁波荣耀置业1.2亿银行定期存单作质押担保。

[注4]：上述银行借款同时由南昌银亿房产以南国用(2011)第00059号、南国用(2011)第00060号土地使用权提供抵押担保。

[注5]：上述银行借款同时由江北银亿房产以甬国用（2010）第0103907、0103908号土地使用权证抵押担保。

[注6]：上述银行借款同时由镇海银亿房产以欧尚超市作抵押担保。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
银亿集团	2,578,709,100.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 06 月 30 日	
银亿海港房产	80,000,000.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 06 月 30 日	
拆出				
银亿集团	2,970,390,000.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 06 月 30 日	
银亿海港房产	78,279,300.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 06 月 30 日	
余姚伊顿房产	113,485,402.78	2012 年 01 月 01 日	2012 年 06 月 30 日	

（6）关联方资产转让、债务重组情况

无

（7）其他关联交易

无

6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	章梦瑾		1,604,000.00

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付利息	余姚伊顿房产		34,514,597.22
其它应付款	银亿集团	1,258,568,473.60	1,650,249,324.00

其它应付款	余姚伊顿房产	166,514,597.22	280,000,000.00
其它应付款	银亿海港房产	111,180,037.21	109,459,348.21
其它应付款	三亚银南房产	98,980,500.00	98,980,500.00

八、股份支付

无

九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 2011年5月20日, 宁波银亿房产与上海振东房地产有限公司(以下简称振东地产)、上海振东房地产有限公司清算组签订了《在建工程及资产转让框架协议》, 约定宁波银亿房产受让振东地产持有的上海市斜土路1515号伊莎士公寓在建工程项目62%权益。2011年7月12日上海银亿同进设立后, 宁波银亿房产、振东地产和上海银亿同进三方签订补充协议约定将上述合同中宁波银亿房产的权利义务转让给上海银亿同进承继。上海银亿同进根据合同约定向振东地产支付1000万元定金。

2011年11月21日振东地产以上海银亿同进逾期支付资产转让款项为由向上海市徐汇区人民法院提起诉讼, 要求解除《在建工程及资产转让框架协议》及相关补充协议。

2012年4月26日, 上海银亿同进与振东地产达成和解, 振东地产撤回诉讼。

(2) 2011年5月20日, 子公司宁波银亿房产与宁波五洲星集团有限公司(以下简称“五洲星公司”)签订《合作协议书》。协议约定, 双方合作共同开发“新疆西部国际城项目”, 共同设立新疆银洲星, 注册资金为人民币壹亿元, 其中宁波银亿房产出资5100万元, 持股51%, 五洲星公司出资4900万元, 持股49%。因五洲星公司未按照协议书履行相应义务, 宁波银亿房产于2012年5月28日向宁波市级人民法院起诉五洲星公司合资、合作开发房地产合同纠纷案件, 宁波银亿房产提出诉讼请求判令解除与五洲星公司签订的《合作协议书》。2012年6月7日, 宁波市中级人民法院裁定冻结五洲星公司金额为2000万元的银行存款或者查封、扣押其相应价值的财产; 同日, 宁波市中级人民法院对五洲星公司的相应财产实施了保全措施。目前本诉讼案件正式进入审理程序。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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2012年6月30日, 公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为人民币192, 882. 74万元。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

2006年9月, 子公司沈阳银亿房产与沈阳市于洪区包道村委员会(以下简称包道村委会)、辽宁东川房地产开发有限公司签订《土地开发协议书》, 协议书约定: 沈阳银亿房产对总面积约为1, 400亩包道村土地以每亩45万元的地价(包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和地上附着物补偿等)支付给包道村村屯改造办公室。2006年11月, 沈阳银亿房产与沈阳市土地储备交易中心签定沈土交字[2006]63号《包道村地块拍卖预成交确认书》, 竞得宗地编号2006-81号位于沈阳市于洪区三环路南侧的包道村地块, 该地块规划用地面积751, 000平方米, 总价款40, 854. 4万元。2007年4月, 沈阳银亿房产与沈阳市规划和国土资源局签定沈规国土出合字[2007]0045号《国有土地使用权出让合同》, 受让位于于洪区三环路南侧总面积为286, 382. 20平方米的A、B、C三宗土地, 并分别于2007年4月、2008年12月、2010年11月取得土地使用权证。

截至2012年6月30日, 沈阳银亿房产已累计支付包道村村屯改造办公室拆迁补偿费62, 334. 20万元, 累计支付土地款43, 142. 15万元。沈阳银亿房产将支付的A、B、C三宗地的土地出让金16, 272. 34万元及其应分摊的拆迁补偿费18, 454. 28万元计入“存货-开发成本”(B宗地项目已完工, 根据已售和未售面积分别计入主营业务成本和存货项目), 将剩余的土地出让金26, 869. 81万元和拆迁补偿费43, 879. 92万元, 账列“预付账款”。

2、前期承诺履行情况

2010年2月8日，银亿集团作出承诺：若截至2010年12月31日，沈阳银亿房产尚未取得上述国有土地使用权或者只部分取得了国有土地使用权证，则银亿集团承诺将在2011年1月15日前按900亩中尚未获取国有土地使用权证的面积比例，提供不超过5亿元的现金给沈阳银亿房产，作为沈阳银亿房产后续取得全部900亩国有土地使用权证的保证。沈阳银亿房产在取得全部900亩土地之前可自由使用上述资金，沈阳银亿房产在取得全部上述900亩国有土地使用权证后应在五日内退回银亿集团已支付的等额现金。鉴于沈阳银亿房产又于2010年11月16日取得了沈阳国用（2010）第0191号国有土地使用权证（即A宗地，面积约126.29亩），银亿集团于2011年1月14日向沈阳银亿房产支付承诺款43,000万元。

十一、资产负债表日后事项

无

十二、其他重要事项说明

1、非货币性资产交换

无

2、债务重组

无

3、企业合并

无

4、租赁

无

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

6、年金计划主要内容及重大变化

无

7、其他需要披露的重要事项

（1）2007年11月舟山市普陀区旅游投资发展有限公司（以下简称舟山旅游投资）经舟山市普陀区人民政府特别授权，代表舟山市普陀区人民政府与银亿集团签订《合作开发鲁家峙岛协议》及补充协议，由银亿集团与舟山旅游投资合作开发舟山市建委<舟建委（2006）187号>批复的《舟山市普陀区鲁家峙控制性详细规划》所涵盖的鲁家峙整岛。

根据协议，银亿集团成立鲁家峙投资作为履行合作开发协议的法人实体，鲁家峙投资负责对项目实施进度监督、招商引入项目、按协议规定提供资金等。

根据协议，在可招拍挂土地总量不低于2,250亩的前提下，银亿集团采取必要的方式确保舟山旅游投资（政

府)未来通过出让约2,250亩土地获得的总土地价款不低于31.90亿元(包括通过招商引入其他投资者在二级市场摘牌土地,或银亿集团自行摘牌,如最终不足31.90亿元的,由银亿集团补足至31.90亿元)。在双方合作期间,如涉及市政府以上(含市政府)明文规定拆迁、安置及土地征用等费用增加,相应提高总地价款的下限。当拆迁安置、征地、国家税费等成本增加,从而导致舟山旅游投资出现亏损,经银亿集团审核后,亏损由银亿集团全额承担(合作开发期间遇国家法律法规重大政策调整或由于舟山旅游投资主观原因造成的亏损除外)。

根据协议,银亿集团在参与该项目土地市场招拍挂的过程中,因任何原因导致实际成交价超过31.90亿元的,超出部分按市级(含)以上政府确定返还给普陀区政府的数额(扣除国家税费,下同)分段分享:返还额在4.785亿元(31.90×15%)以内的,由银亿集团所得;返还额超过15%以上的,在50%以内的超出部分,舟山旅游投资得40%,银亿集团得60%;返还额超过50%以上的部分,舟山旅游投资得70%,银亿集团得30%。

截至2012年6月30日,该合作项目已完成鲁家峙岛8宗地块(宗地面积为1,068.09亩)出让,出让金合计201,331.64万元,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1,028.98亩,出让金合计为181,758.59万元。

(2)本公司于2001年4月8日以甘肃省财政厅确认的评估价值64,907,669.00元(该资产作价包括土地及地面建筑物)受让深圳兰光电子工业总公司(2002年7月18日变更为深圳兰光电子集团有限公司)桑达小区工业用房406号房产。公司根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》规定的工业用地年限50年,受让后按剩余年限30年计提折旧。根据2011年11月2日由深圳市规划与国土资源委员会第一直属管理局《关于公开展示上步片区第十四单元城市更新专项规划调整方案(草案)的通知》,兰光大厦C座(原桑达小区工业用房406号房产)在该规划方案上为拆除重建区域,并规划为商业性办公用地+商业用地。兰光大厦C座因规划拆迁等原因导致的该房产处置损失,由深圳兰光电子集团有限公司承担。

(3)2012年6月21日,子公司上海银亿同进竞得上海市徐汇区斜土路1515号地块“伊莎士公寓”整体在建工程,并签署《联合拍卖成交确认书》。该项目总建筑面积约24,098平方米,成交价格为人民币47,000万元,扣除前期公司已支付的保证金10,000万元,剩余37,000万元约定在成交之日起45个工作日内付清。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位： 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	7,828.00	100%	391.40	5%	9,203.00	100%	460.15	5%
组合小计	7,828.00	100%	391.40	5%	9,203.00	100%	460.15	5%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	7,828.00	--	391.40	--	9,203.00	--	460.15	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

☒ 适用 ☐ 不适用

单位： 元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	7,828.00	100%	391.40	9,203.00	100%	460.15

1至2年						
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上						
合计	7,828.00	--	391.40	9,203.00	--	460.15

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	296,870,000.00	99.86%			280,000,000.00	100%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	411,440.03	0.14%	20,572.00	5%	8,728.79		436.44	5%
组合小计	411,440.03	0.14%	20,572.00	5%	8,728.79		436.44	5%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	297,281,440.03	--	20,572.00	--	280,008,728.79	--	436.44	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
宁波银亿房产	296,870,000.00			

合计	296,870,000.00	--	--
----	----------------	----	----

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	411,440.03	100%	20,572.00	8,728.79	100%	436.44
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	411,440.03	--	20,572.00	8,728.79	--	436.44

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
宁波银亿房产	关联方	296,870,000.00	1年以内	100.00%	拆借款
小计	-	296,870,000.00	1年以内	100.00%	

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波银亿房产	关联方	296,870,000.00	1 年以内	99.86%
合计	--	296,870,000.00	--	99.86%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西部创新投资	成本法	56,770,200.00	56,770,200.00		56,770,200.00	100%	100%				
宁波银亿房产	成本法	3,315,524,700.34	3,315,524,700.34		3,315,524,700.34	100%	100%				
合计	--	3,372,294,900.34	3,372,294,900.34		3,372,294,900.34	--	--	--			

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	6,657,113.00	6,183,180.00
其他业务收入	2,735,021.08	2,591,065.69
营业成本	2,735,021.08	2,591,065.69

(2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资产租赁	6,657,113.00	2,735,021.08	6,183,180.00	2,591,065.69
合计	6,657,113.00	2,735,021.08	6,183,180.00	2,591,065.69

(3) 主营业务（分产品）

□ 适用 √ 不适用

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东	6,657,113.00	2,735,021.08	6,183,180.00	2,591,065.69
合计	6,657,113.00	2,735,021.08	6,183,180.00	2,591,065.69

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
交通银行振华支行	1,225,080.00	18.4%
深圳永恒世纪投资发展有限公司	641,440.00	9.64%
深圳市山宝林房地产经纪有限公司	331,672.00	4.98%
兰月宾馆	304,000.00	4.57%
深圳市维腾商贸有限公司	297,000.00	4.46%
合计	2,799,192.00	42.05%

5、投资收益

无

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	5,905,442.14	-5,589,241.92
加：资产减值准备	20,066.81	-422,502.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,777,937.60	1,763,946.84
无形资产摊销	12,041.68	
长期待摊费用摊销		
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）	86,135.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		497,802.41
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-16,575,394.25	12,844,574.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-261,767.27	3,621,856.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,035,538.29	12,716,435.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,054,229.76	14,551,886.80
减：现金的期初余额	12,000,375.05	281,905,496.17
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-9,946,145.29	-267,353,609.37

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

单位：元

以评估值入账的资产、负债名称	评估值	原账面价值
资产		
投资性房地产	47,133,008.88	79,510,709.95
固定资产	3,368,218.08	1,053,408.04

负债

十四、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.72%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.02%	0.18	0.18

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

①交易性金融资产期末数较期初数增长100.00%（绝对额增加507.52万元），主要系上海庆安置业购买基金所致。

②应收股利期末数较期初数增长100.00%（绝对额增加2,493.15万元），主要系本期宁波中元房产宣告分配股利所致。

③固定资产项目期末数较期初数增长733.22%（绝对额增加81,670.71万元），主要系所子公司镇海银亿房产进行派生分立时，新成立的海尚酒店投资将海尚大酒店由在建工程转作固定资产以及子公司宁波荣耀置业将威斯汀酒店由在建工程转作固定资产所致。

④短期借款项目期末数较期初数增长128.75%（绝对额增加10,300.00万元），主要系短期流动资金借款增加所致。

⑤应付职工薪酬项目期末数较期初数减少83.68%（绝对额减少3,107.84万元），主要系本期支付上年度计提年终奖所致。

⑥应付税费期末数较期初数减少210.28%（绝对额减少27,565.69万元），主要系本期支付上年度计提所得税以及本期预缴土地增值税所致。

(2) 利润表项目

①营业收入本期数较上年同期数减少60.98%（绝对额减少113,078.33万元），主要系交付项目主要集中在本年度三、四季度所致。

②营业成本本期数较上年同期数减少71.59%（绝对额减少81,695.51万元），主要系营业收入减少所致。

③管理费用本期数较上年同期数增加58.75%（绝对额增加4,883.98万元），主要系工资及工资性支出、房产税等税金增加，以及新增威斯汀酒店办公费、物料消耗增加所致。

④财务费用本期数较上年同期数减少75.51%（绝对额减少777.03万元），主要系本期利息收入增加所致。

⑤公允价值变动收益本期数较上年同期数增加100.00%（绝对额增加7.52万元），主要系上海庆安置业购买基金所致。

⑥投资收益本期数较上年同期数增加77.84%（绝对额增加3,019.21万元），主要系本期余姚伊顿房产、银亿永盛房产开发项目交付实现利润，公司按权益法核算确认的投资收益分别增加1,300.72万元、2,971.90万元，宁波中元房产分配利润2,493.15万元所致。

⑦营业外收入本期数较上年同期数增加926.03%（绝对额增加3,013.51万元），主要系宁波银亿置业收到项目建设规划方案调整财政补偿款、银亿世纪投资收到《关于宁波银亿房地产开发建设洪塘商业中心的合作协议》财政局补助款所致。

⑧所得税费用本期数较上年同期数减少67.67%（绝对额减少10,599.21万元），主要系本期利润总额减少所致。

银亿房地产股份有限公司

二〇一二年八月十六日