

银亿房地产股份有限公司

2016 年度审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、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
三、财务报表附注	第 11—98 页

审 计 报 告

天健审〔2017〕1228号

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：



中国注册会计师：



二〇一七年三月十七日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：银亿房地产股份有限公司 会合01表
单位：人民币元

资 产	注 释 号	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注 释 号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	3,361,783,399.01	2,276,125,495.40	短期借款	18	938,000,000.00	625,000,000.00
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			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	2	206,292,224.33	316,526,730.19	应付票据			
预付款项	3	590,403,065.57	1,039,467,379.72	应付账款	19	1,486,087,601.49	1,585,464,235.64
应收保费				预收款项	20	2,289,056,918.54	4,072,688,271.98
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	4	102,781,634.26	69,708,811.72	应付职工薪酬	21	64,453,654.08	54,898,786.65
应收股利				应交税费	22	659,252,248.19	532,625,885.19
其他应收款	5	453,536,310.79	716,605,110.64	应付利息	23	224,521,894.21	166,267,215.89
买入返售金融资产				应付股利			
存货	6	16,275,181,866.20	16,285,042,273.23	其他应付款	24	1,218,637,396.57	1,510,938,047.26
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	7	333,652,918.11	499,321,344.84	代理买卖证券款			
流动资产合计		21,323,631,418.27	21,202,797,145.74	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	25	3,709,260,000.00	3,243,937,800.00
				其他流动负债	26	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	27	3,747,940,000.00	6,944,600,000.00
				应付债券	28	3,264,106,638.29	295,282,102.61
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款	29	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	30	1,425,598.80	1,845,598.80
非流动资产：				递延收益			
发放委托贷款及垫款				递延所得税负债			
可供出售金融资产	8	488,001,824.00	389,178,300.00	其他非流动负债			
持有至到期投资				非流动负债合计		7,019,830,069.23	7,247,375,461.97
长期应收款	9	72,022,000.00	72,022,000.00	负债合计		18,618,595,909.20	19,292,249,989.99
长期股权投资	10	336,621,697.55	96,279,257.77	所有者权益(或股东权益)：			
投资性房地产	11	1,418,125,103.12	1,313,423,388.11	实收资本(或股本)	31	474,208,390.00	474,208,390.00
固定资产	12	1,176,011,073.33	1,219,943,194.78	其他权益工具			
在建工程	13	33,747,148.03		其中：优先股			
工程物资				永续债			
固定资产清理				资本公积	32	587,560,922.98	587,395,827.59
生产性生物资产				减：库存股			
油气资产				其他综合收益	33	-133,505.51	-50,425.14
无形资产	14	3,885,283.32	28,436,982.72	专项储备			
开发支出				盈余公积	34	173,517,167.24	173,517,167.24
商誉				一般风险准备			
长期待摊费用	15	2,546,635.19	260,208.33	未分配利润	35	4,438,333,839.67	3,924,449,490.36
递延所得税资产	16	315,703,194.44	302,856,552.17	归属于母公司所有者权益合计		5,673,486,814.38	5,159,520,450.05
其他非流动资产	17	17,500,000.00	90,783,000.00	少数股东权益		895,712,653.67	264,209,589.58
非流动资产合计		3,864,163,958.98	3,513,182,883.88	所有者权益合计		6,569,199,468.05	5,423,730,039.63
资产总计		25,187,795,377.25	24,715,980,029.62	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： 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

2016年12月31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

资 产	注 释 号	期 末 数	期 初 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,064,835.68	2,059,862.58	短期借款		338,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			19,800.00
预付款项		200,000,000.00	199,644,602.74	预收款项			
应收利息		160,002,044.94	38,263,220.40	应付职工薪酬		90,026.77	89,450.77
应收股利				应交税费		4,696,471.90	53,977,946.15
其他应收款	1	6,688,761,067.30	3,385,946,005.84	应付利息		124,151,297.18	22,848,623.44
存货				应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款		171,470,176.63	486,600,176.63
一年内到期的非流动资产			820,000,000.00	划分为持有待售的负债			
其他流动资产		25,977,447.31	16,380,479.47	一年内到期的非流动负债		1,735,000,000.00	1,145,000,000.00
流动资产合计		7,076,805,395.23	4,462,294,171.03	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			
非流动资产：				专项应付款			
可供出售金融资产		431,323,524.00	322,500,000.00	预计负债			
持有至到期投资				递延收益			
长期应收款				递延所得税负债			
长期股权投资	2	3,663,366,884.31	3,423,294,900.34	其他非流动负债			
投资性房地产				非流动负债合计		3,429,842,460.82	2,190,282,102.61
固定资产		13,924.01	19,670.55	负债合计		6,297,991,697.58	3,898,818,099.60
在建工程				所有者权益(或股东权益)：			
工程物资				实收资本(或股本)		2,577,015,600.00	2,577,015,600.00
固定资产清理				其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产		533,257.88	621,563.00	资本公积		1,590,823,596.43	1,590,823,596.43
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		115,489,083.51	67,273,175.26
其他非流动资产		6,500,000.00	88,480,000.00	未分配利润		597,223,007.91	163,279,833.63
非流动资产合计		4,101,737,590.20	3,834,916,133.89	所有者权益合计		4,880,551,287.85	4,398,392,205.32
资产总计		11,178,542,985.43	8,297,210,304.92	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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2016年度

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		8,057,418,839.22	8,459,460,367.77
其中：营业收入	1	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	1	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	2	722,490,913.18	698,769,213.98
销售费用	3	218,824,640.55	198,010,472.66
管理费用	4	294,672,156.43	314,790,777.56
财务费用	5	551,804,690.00	69,714,913.60
资产减值损失	6	165,051,225.52	226,157,583.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	7	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	8	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	9	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	10	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	11	-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导致的变动			
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所享有的份额			
（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所享有的份额			
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（元/股）		0.20	0.20
（二）稀释每股收益（元/股）		0.20	0.20

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

2016年度

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			
减：营业成本			
税金及附加		120,885.27	254,504.25
销售费用			
管理费用	1	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）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	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（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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

2016年度

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	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		6,567,944,023.12	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	1	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	2	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	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	4	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	5	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	6	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：

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

2016年度

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	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		
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：

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

2016年度

编制单位：恒亿房地产股份有限公司
单位：人民币元

项 目		本期数										上年同期数										单位：人民币			
		归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益													
		所有者权益					所有者权益					所有者权益					所有者权益								
		实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	其 他	少数股东 权益	所有者权益 合计	所有者 权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上年年末余额	474,208,390.00		587,395,827.59		-50,425.14		173,517,167.24	3,924,449,490.36		354,209,586.58	5,423,730,039.63	5,423,730,039.63	474,208,390.00		587,395,827.59			-50,425.14		173,517,167.24	3,924,449,490.36		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、本年年初余额	474,208,390.00		587,395,827.59		-50,425.14		173,517,167.24	3,924,449,490.36		354,209,586.58	5,423,730,039.63	5,423,730,039.63	474,208,390.00		587,395,827.59			-50,425.14		173,517,167.24	3,924,449,490.36		257,420,575.55	4,994,589,824.05	
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		631,802,064.09	1,145,469,428.42	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	714,316,145.83													
（二）所有者投入和减少资本										418,000,000.00	418,000,000.00	418,000,000.00													
1. 所有者投入资本										418,000,000.00	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	13,153,282.59													
四、本期末余额	474,208,390.00		587,560,922.98		-133,505.51		173,517,167.24	4,438,333,839.67		895,712,653.67	6,569,199,668.05	6,569,199,668.05	474,208,390.00		587,395,827.59			-50,425.14		173,517,167.24	3,924,449,490.36		9,793,018.87	8,158,200.00	
会计报表附注														会计报表附注										会计报表附注	
注册会计师														注册会计师										注册会计师	

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：

母公司所有者权益变动表

2016年度

编制单位：世纪华地产股份有限公司
单位：人民币元

项 目	本期数										上期数									
	实收资本 (或股本)	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	实收资本 (或股本)	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									优先股	永续债 其他							
一、上年年末余额	2,577,015,600.00			1,590,823,596.43				67,273,175.26	163,279,833.63	4,398,392,205.32	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、本年年初余额	2,577,015,600.00			1,590,823,596.43				67,273,175.26	163,279,833.63	4,398,392,205.32	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）								48,215,908.25	433,943,174.28	482,159,082.53	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									482,159,082.53	482,159,082.53								70,569,062.66	70,569,062.66	
（二）所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
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									-103,080,624.00	-103,080,624.00	-103,080,624.00
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																		-103,080,624.00	-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	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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

银亿房地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

金额单位：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）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，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

为便于表述，将本公司控股子公司及其他关联方公司简称如下：

公司全称	简 称
宁波银亿房地产开发有限公司	宁波银亿房产
西部创新投资有限公司	西部创新投资
宁波银亿建设开发有限公司	宁波银亿建设
宁波银亿置业有限公司	宁波银亿置业
宁波荣耀置业有限公司	宁波荣耀置业
宁波市镇海银亿房产开发有限公司	镇海银亿房产
宁波银亿世纪投资有限公司	银亿世纪投资
宁波矮柳置业有限公司	宁波矮柳置业
象山银亿房地产开发有限公司	象山银亿房产
舟山银亿房地产开发有限公司	舟山银亿房产
舟山鲁家峙投资发展有限公司	鲁家峙投资
玉环银亿房地产开发有限公司	玉环银亿房产
上海庆安置业有限公司	上海庆安置业
上海诚佳房地产置业有限公司	上海诚佳置业
南京中兆置业投资有限公司	南京中兆置业
南昌市银亿房地产开发有限公司	南昌银亿房产
沈阳银亿房地产开发有限公司	沈阳银亿房产
大庆银亿房地产开发有限公司	大庆银亿房产
宁波江北银亿房地产开发有限公司	江北银亿房产
北京同景兴业投资有限公司	北京同景投资
舟山银亿新城房地产开发有限公司	舟山新城房产
宁波银隆商业管理咨询有限公司	宁波银隆咨询
宁波银策房地产销售代理服务有限公司	宁波银策销代
宁波银亿物业管理有限公司	宁波银亿物业

大庆银亿物业管理有限公司	大庆银亿物业
沈阳银亿万万城物业服务有限公司	沈阳银亿物业
南京银亿物业管理有限公司	南京银亿物业
宁波银尚广告传媒有限公司	宁波银尚广告
上海银亿同进置业有限公司	上海银亿同进
宁波银亿筑城房地产开发有限公司	宁波银亿筑城
余姚银亿房地产开发有限公司	余姚银亿房产
新疆银洲星国际商贸城有限公司	银洲星国际
宁波海尚大酒店有限公司	海尚大酒店
上海银亿物业服务有限公司	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
宁波中元房地产开发有限公司	宁波中元房产
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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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。

（三）财务报表编制方法

鉴于本公司定向发行股份控股合并宁波银亿房产的重大资产重组事项已于2011年5月31日实施完成，本财务报表具体编制方法为：

1. 宁波银亿控股因协议收购本公司8,110万股股份，并以其拥有的宁波银亿房产100%股权为对价认购本公司定向发行的69,800.52万股股份，导致合计持有本公司76,814.574万股股份（股改执行后），约占本公司总股本的89.41%，取得本公司的控制权，本次交易行为构成反向购买。由于本公司在交易发生时持有构成业务的资产或负债，故根据财政部2009年3月13日发布的《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，本公司在编制财务报表时，按照购买法的原则进行处理，确认商誉。

2. 宁波银亿房产的资产、负债在并入财务报表时，以其在合并前的账面价值进行确认和计量；本公司的可辨认资产、负债在并入财务报表时，以其在合并日确定的公允价值进行合并，合并成本大于可辨认净资产公允价值的份额体现为商誉。

3. 财务报表中的留存收益和其他权益余额反映的是宁波银亿房产在合并前的留存收益和其他权益余额。

4. 财务报表中权益性工具的金额是宁波银亿房产合并前的实收资本以及假定在确定本次合并成本过程中新增实收资本之和。但是，财务报表中的权益结构反映的是合并后本公司的权益结构（即发行在外的权益性证券数量和种类），包括本公司本次为了合并宁波银亿房产而发行的权益。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：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。

（一）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。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）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。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）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。

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

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

(十一) 应收款项

1. 单项金额重大并单项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

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

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, 以下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额不重大但单项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。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项,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。

(十二) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

- (1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- (2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- (3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产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. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	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

(十六) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

(十七) 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。

(十八) 无形资产

- 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

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

(十九) 部分长期资产减值

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。

(二十) 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。

(二十一) 职工薪酬

- 1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
 - 2. 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。
- 3. 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。

(1) 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。

(2) 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。

4. 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。

5. 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。

(二十二) 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。

（二十三）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十四）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十五）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。

(二十六) 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。

(二十七) 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。

（二十八）租赁

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。

（二十九）分部报告

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

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

四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	〔注 1〕
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	1.2%、12%

	入的 12%计缴	
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
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%
企业所得税	应纳税所得额〔注 3〕	25%

〔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。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
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

（2）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. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	256, 359, 024. 34	100. 00	50, 066, 800. 01	19. 53	206, 292, 224. 33
合 计	256, 359, 024. 34	100. 00	50, 066, 800. 01	19. 53	206, 292, 224. 33

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	351,298,688.01	100.00	34,771,957.82	9.90	316,526,730.19
合 计	351,298,688.01	100.00	34,771,957.82	9.90	316,526,730.19

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	187,356,382.20	9,367,819.11	5.00
1-2 年	31,275,213.51	3,127,521.36	10.00
2-3 年	176,511.50	52,953.45	30.00
3-5 年	64,822.09	32,411.05	50.00
5 年以上	37,486,095.04	37,486,095.04	100.00
小 计	256,359,024.34	50,066,800.01	19.53

(2) 本期计提坏账准备金额 15,294,842.19 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

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。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	44,988,231.52	7.62		44,988,231.52	670,835,996.33	64.54		670,835,996.33
1-2 年	219,617,527.12	37.20		219,617,527.12	88,072,824.96	8.47		88,072,824.96
2-3 年	62,418,349.60	10.57		62,418,349.60	75,645,266.06	7.28		75,645,266.06
3 年以上	263,378,957.33	44.61		263,378,957.33	204,913,292.37	19.71		204,913,292.37
合 计	590,403,065.57	100.00		590,403,065.57	1,039,467,379.72	100.00		1,039,467,379.72

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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
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	511,188,173.66	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
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合作开发协议》，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”。

4. 应收利息

项 目	期末数	期初数
定期存款利息	10,742,854.16	3,768,055.55
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

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	53,322,020.99	9.03	42,759,756.85	80.19	10,562,264.14
按信用风险特征组合计提坏账准备	536,435,592.68	90.82	93,461,546.03	17.42	442,974,046.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备	885,300.00	0.15	885,300.00	100.00	
合 计	590,642,913.67	100.00	137,106,602.88	23.21	453,536,310.79

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	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项计提坏账准备	885,300.00	0.11	885,300.00	100.00	
合 计	809,727,631.42	100.00	93,122,520.78	11.50	716,605,110.64

2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	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	预计无法收回, 全额计提跌价准备 (注)
小 计	53,322,020.99	42,759,756.85	80.19	

(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。

3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	180,063,264.79	9,003,163.26	5.00
1-2 年	240,672,971.88	24,067,297.19	10.00
2-3 年	53,770,201.78	16,131,060.53	30.00
3-4 年	17,852,047.47	8,926,023.75	50.00
4-5 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
小 计	536,435,592.68	93,461,546.03	17.42

(2) 本期计提坏账准备 43,984,082.10 元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
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

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备	是否为关联方
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	非关联方
	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	非关联方
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	非关联方
	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	非关联方

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	非关联方
小 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. 存货

(1) 明细情况

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
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
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
劳务成本（注）	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。

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	296,773,176.57	73,329,034.72		119,454,445.57	23,901,595.58	226,746,170.14
开发成本		28,507,500.00				28,507,500.00
周转房	3,850,190.74			55,613.00		3,794,577.74
小 计	300,623,367.31	101,836,534.72		119,510,058.57	23,901,595.58	259,048,247.88

2) 可变现净值依据本财务报表附注三(十二)3 所述方法确定。

(3) 借款费用资本化情况

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%
小 计	2,042,394,908.68	374,587,200.32	

(4) 其他说明

1) 权属受限存货情况

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	300,523,593.28	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
小 计	4,392,881,817.08	9,004,983,000.52	

2) 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	期末数	期初数
鲁家峙东南涂 B/C/D/E 地块	2017 年 8 月	2022 年 11 月	645,000 万元	2,494,446,178.03	2,490,921,449.56
金融湾	2015 年 2 月	2016 年 10 月	264,651 万元		1,744,438,545.24
鲁家峙 E04-04、05	2012 年 9 月	2017 年 8 月	103,000 万元	960,277,159.08	881,556,881.59
丹府一品	2012 年 8 月	2017 年 9 月	142,450 万元	978,083,491.62	813,164,183.71
银亿上尚城	2010 年 5 月	2012 年 12 月至 2018 年 12 月	352,946 万元	279,261,566.94	429,523,169.78
都会国际	2014 年 10 月	2017 年 7 月	163,000 万元	1,170,817,376.34	825,640,701.15
海拉尔北山 CDEF 地块	2017 年 12 月	2020 年 9 月	216,000 万元	507,633,066.93	507,630,375.93
馨阳名都（注）	2011 年 5 月	2015 年 12 月	45,000 万元	398,257,647.72	401,221,377.10
东都国际	2014 年 10 月	2017 年 9 月	80,000 万元	665,560,768.01	507,030,412.54
望城一期	2017 年 9 月	2020 年 12 月	241,766 万元	438,519,074.69	402,314,916.89
银亿万万城五期	2017 年 4 月	2020 年 10 月	166,467 万元	372,127,706.12	351,715,053.59

银亿万万城六期	2017 年 4 月	2022 年 10 月	77,562 万元	172,270,129.59	168,252,034.95
银亿万万城综合				13,322,670.17	
悦海堂	2016 年 5 月	2018 年 8 月	123,362 万元	201,042,174.53	160,652,189.46
新世境花苑	2014 年 7 月	2016 年 4 月	28,030 万元		232,758,913.42
博湖县[2014]040/041/042/043 地块	2017 年 12 月	2020 年 12 月	166,400 万元	84,572,202.11	84,572,202.11
公园壹号	2016 年 4 月	2017 年 12 月	102,814 万元	643,958,842.91	
浦东星作	2016 年 7 月	2018 年 8 月	61,405.97 万元	353,883,239.72	
鄞州新城区首南地段 YZ08-07-(C2、C3、C4) 地块	2017 年 12 月	2020 年 12 月	287,100 万元	1,469,434,998.00	
鄞州区高桥镇秀丰村、蒲家村 1 号居住地块	2017 年 6 月	2019 年 12 月	194,283 万元	442,175,824.20	
小 计				11,645,644,116.71	10,001,392,407.02

（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—包道村村委会” 4.73 万元。

3) 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
新世境花苑	2016 年 8 月		356,524,564.21	348,806,787.46	7,717,776.75
金融湾	2016 年 10 月		2,646,511,804.52	1,146,092,069.20	1,500,419,735.32
甬江东岸	2015 年 12 月	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	962,767,173.35		640,757,516.44	322,009,656.91
滨江中心(浦三路)	2015 年 8 月	781,064,389.74		642,462,738.31	138,601,651.43
上府	2015 年 8 月	557,961,772.05		32,541,016.86	525,420,755.19
上郡（云龙项目）	2015 年 5 月	301,731,632.12		177,708,447.49	124,023,184.63

晴园三期	2015 年 11 月	23,661,541.96		10,234,862.30	13,426,679.66
学仕府	2015 年 5 月	3,744,211.00		2,511,508.95	1,232,702.05
银亿领墅	2014 年 4 月	535,901,670.91		501,573,478.72	34,328,192.19
钰鼎园	2014 年 3 月	231,300,065.06		196,505,512.74	34,794,552.32
银亿璞园一期	2014 年 5 月	367,898,351.76		25,142,639.25	342,755,712.51
金域华府（注）	2013 年 7 月	132,555,074.23		91,327,540.29	41,227,533.94
和创大厦	2014 年 6 月	291,902,120.61		66,710,315.61	225,191,805.00
四明广场	2014 年 3 月	144,293,713.42	21,437,432.60		165,731,146.02
银亿海悦庭二期	2013 年 6 月	116,365,490.54		17,397,769.98	98,967,720.56
银亿阳光城三期	2011 年 6 月	125,159,748.07		122,416,224.34	2,743,523.73
银亿上尚城	2012 年 12 月至 2015 年 6 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	99,274,682.98		2,985,410.66	96,289,272.32
环球中心	2011 年 7 月	91,132,253.92	9,227,891.03		100,360,144.95
世纪花园	2011 年 5 月	50,212,860.02		34,264,322.97	15,948,537.05
银亿徐汇铂悦	2013 年 12 月	84,290,098.17		285,429.27	84,004,668.90
海悦花苑	2012 年 10 月	64,183,549.91		27,017,866.97	37,165,682.94
金陵尚府	2011 年 3 月	71,914,672.79		330,713.25	71,583,959.54
时代广场	2009 年 6 月	37,229,246.45			37,229,246.45
欧洲花园	2007 年 6 月	28,764,577.07		28,764,577.07	
银亿海悦庭一期	2012 年 11 月	21,146,864.30		414,377.61	20,732,486.69
德郡(银亿万万城三期)	2014 年 4 月	4,492,529.51		285,998.25	4,206,531.26
海尚广场	2011 年 9 月	2,427,764.90		876,773.08	1,550,991.82
银亿上上城	2010 年 9 月	4,216,834.34		605,062.76	3,611,771.58
银亿万万城一期	2009 年 9 月	1,634,790.47			1,634,790.47
银亿阳光城二期	2009 年 11 月	721,301.75			721,301.75
其他项目		3,327,136.92		969,619.17	2,357,517.75
小 计		6,518,936,251.86	3,537,309,239.47	5,230,463,381.68	4,825,782,109.65

（注）：金域华府系合作项目，详见本财务报表附注十三（二）2 之说明。

4) 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	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
小 计	51,753,040.80		3,126,606.52	48,626,434.28

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
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

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

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
可供出售权益工具	488,001,824.00		488,001,824.00	389,178,300.00		389,178,300.00
其中：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额资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	小 计
权益工具的成本	31,323,525.00	31,323,525.00
公允价值	31,323,525.00	31,323,525.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额		

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
宁波中元房产	4,378,300.00			4,378,300.00
南昌六中	42,300,000.00			42,300,000.00
浙江安生信息	10,000,000.00			10,000,000.00
平安财富*创赢一期167号集合资金信托	10,000,000.00		10,000,000.00	
川山甲股份	200,000,000.00	99,999,999.00		299,999,999.00
上海并购基金	100,000,000.00			100,000,000.00
小 计	366,678,300.00	99,999,999.00	10,000,000.00	456,678,299.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
宁波中元房产(注1)					20	
南昌六中(注2)					100	
浙江安生信息(注3)					20	
川山甲股份					17.18	
上海并购基金(注4)					3.37	1,030,030.36
小 计						1,030,030.36

（注1）：详见本财务报表附注七(三)1(3)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，详见本财务报表附注七(一)1(2)4)之说明。

（注3）：详见本财务报表附注七(三)1(3)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。

9. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数			折现 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	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	

(2) 其他说明

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：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。

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

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

对联营企业投资	336,621,697.55		336,621,697.55	96,279,257.77		96,279,257.77
合 计	336,621,697.55		336,621,697.55	96,279,257.77		96,279,257.77

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
上海芑翎投资		240,000,000.00		71,983.97	
银亿永盛房产	3,206,914.62			215,936.16	
余姚伊顿房产	93,072,343.15			54,519.65	
合 计	96,279,257.77	240,000,000.00		342,439.78	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
上海芑翎投资					240,071,983.97	
银亿永盛房产					3,422,850.78	
余姚伊顿房产					93,126,862.80	
合 计					336,621,697.55	

11. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	1,499,456,037.65	1,499,456,037.65
本期增加金额	184,015,128.41	184,015,128.41
1) 存货转入	184,015,128.41	184,015,128.41
本期减少金额		
期末数	1,683,471,166.06	1,683,471,166.06
累计折旧和累计摊销		

期初数	171,032,649.54	171,032,649.54
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
本期减少金额		
期末数	250,346,062.94	250,346,062.94
减值准备		
期初数	15,000,000.00	15,000,000.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	15,000,000.00	15,000,000.00
账面价值		
期末账面价值	1,418,125,103.12	1,418,125,103.12
期初账面价值	1,313,423,388.11	1,313,423,388.11

12. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合 计
账面原值				
期初数	1,420,475,529.47	52,797,727.32	41,649,878.83	1,514,923,135.62
本期增加金额	25,373,195.57	9,132,675.53	4,582,191.63	39,088,062.73
1) 缴纳契税	8,327,602.33			8,327,602.33
2) 购置		8,986,675.53	4,563,491.63	13,550,167.16
3) 存货转入	17,045,593.24			17,045,593.24
4) 企业合并增加		146,000.00	18,700.00	164,700.00
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
期末数	1,445,848,725.04	50,126,727.63	41,750,908.06	1,537,726,360.73
累计折旧				0.00
期初数	227,111,687.39	40,221,410.68	27,646,842.77	294,979,940.84
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
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
期末数	296,244,643.52	34,851,612.29	30,619,031.59	361,715,287.40
账面价值				
期末账面价值	1,149,604,081.52	15,275,115.34	11,131,876.47	1,176,011,073.33
期初账面价值	1,193,363,842.08	12,576,316.64	14,003,036.06	1,219,943,194.78

13. 在建工程

(1) 明细情况

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
保税区银亿商贸工 房改扩建工程	33,747,148.03		33,747,148.03			
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

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
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
小 计			33,747,148.03			33,747,148.03

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度 (%)	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 (%)	资金来源
保税区银亿商贸工 房改扩建工程	32.76	50.00				自有资金
小 计						

14. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	土地使用权	软件	合 计
账面原值			

期初数	30,003,190.49	11,596,752.46	41,599,942.95
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
本期减少金额	30,003,190.49		30,003,190.49
1) 土地使用权证注销	30,003,190.49		30,003,190.49
期末数		13,141,377.30	13,141,377.30
累计摊销			
期初数	5,900,627.56	7,262,332.67	13,162,960.23
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
本期减少金额	6,200,659.48		6,200,659.48
1) 土地使用权证注销	6,200,659.48		6,200,659.48
期末数		9,256,093.98	9,256,093.98
账面价值			
期末账面价值		3,885,283.32	3,885,283.32
期初账面价值	24,102,562.93	4,334,419.79	28,436,982.72

(2) 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、规划方面的问题。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。

15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
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

16. 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

项 目	期末数		期初数	
	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	32,080,221.39	193,673,562.17	48,418,390.57
预收房款预计毛利	193,964,710.81	48,550,059.68	316,619,205.08	79,154,801.29
可抵扣亏损	43,109,263.18	10,777,315.80	79,410,954.00	19,852,738.50
其他流动负债 (预提土地增值税)	514,754,862.61	128,688,715.66	253,054,285.43	63,263,571.35
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	315,703,194.44	1,211,426,208.43	302,856,552.17

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	216,572,176.63	79,235,377.10
其中：资产减值准备	195,794,162.33	66,298,542.19
预收房款预计毛利	12,868,730.77	833,329.87
其他流动负债(预提土地增值税)		
预估开发成本	7,909,283.53	12,103,505.04
可抵扣亏损	845,409,018.76	641,641,546.71
小 计	1,061,981,195.39	720,876,923.81

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	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		
小 计	845,409,018.76	595,628,275.75	

17. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
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

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
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

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	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
小 计	125,062,523.39	

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例 (%)
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		
小 计	2,210,980,384.12	4,023,131,138.50		

(注)：详见本财务报表附注五(一)6(4)2之说明。

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	54,491,903.15	452,810,650.70	443,326,011.02	63,976,542.83
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) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
职工福利费		47,543,880.02	47,233,215.37	310,664.65
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
住房公积金	-210,733.56	9,101,590.22	8,818,909.00	71,947.66
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
小 计	54,491,903.15	452,810,650.70	443,326,011.02	63,976,542.83

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	317,750.16	14,033,554.36	13,909,916.15	441,388.37
失业保险费	89,133.34	833,923.69	887,334.15	35,722.88
小 计	406,883.50	14,867,478.05	14,797,250.30	477,111.25

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
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

23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
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

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	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	详见本财务报表附注五 6 (4) 2) 之说明
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

小 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”。

25. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
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

26. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预提土地增值税（注）	514,754,862.61	253,054,285.41
P2P 借款	494,741,264.28	
合 计	1,009,496,126.89	253,054,285.41

（注）：本公司房地产开发项目按预计总销售收入和成本预估应纳土地增值税，并按已确认销售收入占预计总销售收入的比例预提土地增值税。

(2) P2P 借款本期增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
金交所 P2P	2 亿	2016/6/3-	1 年	2 亿		196,100,000.00		2,265,205.48		198,365,205.48

银亿1号		2016/6/30								
金交所P2P 银亿2号	3亿	2016/8/19- 2016/9/30	1年	3亿		294,600,000.00		1,776,058.80		296,376,058.80
小计						490,700,000.00		4,041,264.28		494,741,264.28

27. 长期借款

项 目	期末数	期初数
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

28. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
银亿房地产股份有限公司2015年	3亿	2015/12/24-2015	5年	295,250,000.00	295,282,102.61			1,467,215.20		296,749,317.81

面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）		/12/25							
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）	2.5 亿	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）	3.5 亿	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）	7 亿	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）	4 亿	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）	4 亿	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）	4 亿	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	5 亿	2016/9/8-2016/11/3	3 年	482,300,000.00		482,300,000.00		1,964,177.47		484,264,177.47
小 计				3,252,443,000.00	295,282,102.61	2,957,193,000.00		11,631,535.68		3,264,106,638.29

29. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
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
合 计	6,357,832.14	5,647,760.56

30. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
延期交房违约金	500,000.00	920,000.00	
亏损合同	925,598.80	925,598.80	
合 计	1,425,598.80	1,845,598.80	

31. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	474,208,390.00						474,208,390.00
股份总数	2,577,015,600.00						2,577,015,600.00

32. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

(2) 其他说明

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对应 10%部分调整资本公积。

33. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		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	
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
其中：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

34. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	173,517,167.24			173,517,167.24
合 计	173,517,167.24			173,517,167.24

35. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
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
减：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

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	7,789,011,414.42	5,186,234,989.00	8,416,966,864.24	6,515,144,317.52
其他业务收入	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

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
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。

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
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

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
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）：详见本财务报表附注十三(二)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）：详见本财务报表附注五(一)6(4)2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。

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
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

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	63,214,690.80	30,017,665.89
存货跌价损失	101,836,534.72	196,139,917.37
合 计	165,051,225.52	226,157,583.26

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
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

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	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

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
现代服务业发展专项资金	1,570,000.00	6,798,000.00	与收益相关
经济项目奖励		6,514,256.67	与收益相关
科技创新基金	13,486,056.06	6,438,033.29	与收益相关
财政综合补助	1,520,055.29	422,900.00	与收益相关
税收返还	6,459,984.44	271,489.56	与收益相关
招商管理经费	10,800.00		与收益相关
创业创新购房补贴	360,002.36		与收益相关
稳增促调专项资金	738,386.00		与收益相关
展馆装修费补助	2,000,000.00		与收益相关
其他	906,993.86	1,559,065.06	与收益相关
小 计	27,052,278.01	22,003,744.58	与收益相关

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益的金额
非流动资产处置损失	1,395,369.22	26,510.25	1,395,369.22
其中：固定资产处置损失	1,395,369.22	26,510.25	1,395,369.22
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	13,138,448.38

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
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

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	1,202,194,172.73	660,705,239.89
按适用税率计算的所得税费用	300,548,543.18	165,176,309.97
调整以前期间所得税的影响	8,195,401.62	-9,967,446.59
非应税收入的影响	-24,227,726.38	-45,676,079.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	61,372,899.51	41,937,882.89
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	-12,148,789.12
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	86,219,872.21
所得税费用	487,711,866.16	225,541,750.03

11. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
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
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)	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
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)	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
其他		
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:		
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	2,719,736,300.71	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

项 目	本期数
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
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
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

项 目	本期数
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
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,081,150.59

其中：玉环银亿房产	1,081,150.59
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	37,918,849.41

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 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
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		230,520,000.00
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	2,719,736,300.71	1,465,210,001.82

(5) 现金流量表补充资料的说明

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。

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

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	

2. 外币货币性项目

(1) 明细情况

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
-----	--------	------	------------

货币资金			
其中：美元	8,012.07	6.9370	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

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

六、合并范围的变更

(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

(1) 基本情况

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	2016-5-16	(注1)	50.56	
上海碧桂园物业	2016-5-16	(注1)	50.00	
银亿保安	2016-8-17	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	2016-5-31	(注1)		26,434.03

上海碧桂园物业	2016-5-31	(注 1)		-8,847,612.66
银亿保安	2016-8-31	(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

(1) 明细情况

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

(1) 明细情况

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				

(二) 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	2016-3-31	(注)	54,963,270.54

(续上表)

子公司	丧失控制权	丧失控制	丧失控制	按照公允价值重新	丧失控制权之日剩余	与原子公司股权投
-----	-------	------	------	----------	-----------	----------

名称	之日剩余股 权的比例	权之日剩 余股权的 账面价值	权之日剩 余股权的 公允价值	计量剩余股权产生 的利得或损失	股权公允价值的确定 方法及主要假设	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。

（三）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	2016-1-9	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	2016-6-20		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。

七、在其他主体中的权益

（一）在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

（1）基本情况

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		90.00	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
上海宁涌	上海	上海	服务业		100.00	设立
银亿保安	宁波	宁波	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
宁波银兴万里投资	宁波	宁波	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
宁波银亿时代广场	宁波	宁波	房地产业		100.00	设立
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。

（2）其他说明

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

持有半数或以下表决权但仍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芄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，且上海芄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

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%	-2,292,553.00		22,707,425.39
宁波亿彩购	10.00%	-664,631.75		-664,631.75
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		-4,811,386.4400
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

(1) 资产和负债情况

子公司 名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海银月置业	1,622,334,634.70	79,326,322.14	1,701,660,956.84	1,136,947,685.15		1,136,947,685.15
宁波莲彩科技	99,318.57	14,358.64	113,677.21	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
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
玉环银亿房产						
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
鲁家峙投资	18,208,018.13	71,184.90	18,279,203.03	81,321,270.35		81,321,270.35
银洲星国际	87,476,296.75	118,383.50	87,594,680.25			
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
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
宁波富田置业	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
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
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
济州悦海堂	208,318,892.32	1,004,905.93	209,323,798.25	102,356,693.30		102,356,693.30
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
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
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
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
上海碧桂园物业	369,380,442.86	1,342,869.07	370,723,311.93	164,786,857.70	196,000,000.00	360,786,857.70

宁波南郡置业	1,475,133,622.92		1,475,133,622.92	475,115,905.73		475,115,905.73
--------	------------------	--	------------------	----------------	--	----------------

(续上表)

子公司 名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海银月置业	2,503,138,613.34	20,873,938.89	2,524,012,552.23	1,551,495,849.93	890,000,000.00	2,441,495,849.93
宁波莲彩科技	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	1,316,532,392.31	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	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	292,675,292.88	151,606.75	292,826,899.63	385,357,614.48		385,357,614.48
鲁家峙投资	17,192,789.14	88,314.32	17,281,103.46	84,376,585.24		84,376,585.24
银洲星国际	88,154,466.65	118,844.75	88,273,311.40	639,062.01		639,062.01
银亿永茂房产	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	581,588,985.14	2,244,208.81	583,833,193.95	142,954,918.42	368,000,000.00	510,954,918.42
宁波富田置业	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	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	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	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	201,659,340.23		201,659,340.23	1,860,000.00		1,860,000.00
上海添泰置业	320,586,956.78		320,586,956.78	280,587,000.00		280,587,000.00
宁波亿彩购	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	119,239,065.77	83,909,980.29	203,149,046.06	199,800,000.00		199,800,000.00
上海迎碧投资						
上海碧桂园物业						
宁波南郡置业						

(2) 损益和现金流量情况

子公司 名称	本期数			
	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	482,196,569.39	482,196,569.39	862,201,277.63

宁波莲彩科技		-6,989,762.93	-6,989,762.93	4,612.39
象山银亿房产	129,830,404.94	-12,266,122.91	-12,266,122.91	-20,230,708.03
宁波矮柳置业		-662,501.73	-662,501.73	-79,939.97
玉环银亿房产	18,175.00	-380,976.43	-380,976.43	18,247.48
江北银亿房产	163,962,387.67	-11,951,858.66	-11,951,858.66	9,030,762.35
鲁家峙投资	11,919,870.15	4,053,414.46	4,053,414.46	10,973,506.49
银洲星国际		-39,569.14	-39,569.14	-5,316,436.56
银亿永茂房产	11,113,451.05	-891,665.76	-891,665.76	330,801,734.25
银亿新城置业		-10,546,802.05	-10,546,802.05	-148,881,657.43
宁波富田置业		-21,273,507.45	-21,273,507.45	376,409,336.72
宁波恒瑞置业	382,384,320.79	5,831,372.52	5,831,372.52	422,122,568.09
余姚银亿百货	12,708,401.37	-13,078,086.04	-13,078,086.04	-6,269,943.57
济州悦海堂		-6,932,040.71	-7,098,201.45	1,011,085.94
银保物联科技		-3,940,466.00	-3,940,466.00	11,848,579.83
上海添泰置业		-4,585,106.01	-4,585,106.01	-372,172,177.98
宁波亿彩购	11,233,143.03	-6,147,464.19	-6,147,464.19	1,920,231.57
保税区银亿商贸		-5,662,625.63	-5,662,625.63	35,786,322.89
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

(续上表)

子公司 名称	上年同期数			
	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		-16,494,092.90	-16,494,092.90	149,617,848.67
宁波莲彩科技		-1,300,024.94	-1,300,024.94	-71,095.98
象山银亿房产	342,825,868.00	-6,560,278.38	-6,560,278.38	172,437,373.13
宁波矮柳置业		574,478.70	574,478.70	-273,998.36
玉环银亿房产	359,400.00	-1,129,909.73	-1,129,909.73	-1,849,386.11
江北银亿房产	436,279,736.00	-112,410,160.26	-112,410,160.26	718,368,379.34

鲁家峙投资		-12,706,104.87	-12,706,104.87	-4,082,259.02
银洲星国际		1,497,202.47	1,497,202.47	-790,830.14
银亿永茂房产	415,110,643.00	-24,800,652.84	-24,800,652.84	191,806,880.65
银亿新城置业		-3,915,608.89	-3,915,608.89	53,417,230.49
宁波富田置业		-26,905,547.99	-26,905,547.99	-1,591,993,683.32
宁波恒瑞置业		-4,026,316.64	-4,026,316.64	-230,919,076.39
余姚银亿百货	28,222,417.06	-13,548,654.84	-13,548,654.84	-13,442,895.12
济州悦海堂		-3,780,306.62	-3,780,306.62	-3,964,637.72
银保物联科技		-200,659.77	-301,510.05	-199,890,659.77
上海添泰置业		-43.22	-43.22	-39,993,043.22
宁波亿彩购	740,012.95	-498,853.26	-498,853.26	336,276.09
保税区银亿商贸		-1,254,432.41	-1,254,432.41	84,863,393.26
上海迎碧投资				
上海碧桂园物业				
宁波南郡置业				

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的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

项 目	保税区银亿商贸
处置对价	
现金	500,000.00
处置对价合计	500,000.00
减：按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

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(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) 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

详见本财务报表附注七(一)1(2)5之说明。

(3) 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产 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产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	3,422,850.78	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、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				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	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				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	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见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(二) 流动风险

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

为控制该项风险,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个基准点，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见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产	31,323,525.00			31,323,525.00
权益工具投资	31,323,525.00			31,323,525.00

（二）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。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
宁波银亿控股	宁波	实业投资；普通货物仓储；机械设备出租；普通货物装卸、搬运服务、保洁服务。	100,000 万元	37.02	37.02

(2) 本公司最终控制方是自然人熊续强。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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

(二) 关联交易情况

1. 出售商品的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
熊基凯	购买“甬江东岸”商品房及车位	44,394,610.82	

2. 关联租赁情况

公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-------------

银亿集团	房屋	600,000.00	600,000.00
------	----	------------	------------

3. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

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	本公司	50,000,000.00	2016/9/19	2017/9/18	否
		20,000,000.00	2016/9/20	2017/9/19	否
		50,000,000.00	2016/9/23	2017/9/23	否
银亿集团（注1.1）		200,000,000.00	2016/6/29	2018/6/28	否
熊续强		450,000,000.00	2016/6/16	2018/6/15	否
银亿集团、熊续强（注1.2）		150,000,000.00	2015/9/17	2017/9/16	否
		470,000,000.00	2015/12/9	2017/12/8	否
熊续强（注1.3）		315,000,000.00	2015/12/22	2017/12/21	否
银亿集团、熊续强（注1.4）		800,000,000.00	2015/12/17	2017/12/16	否
银亿集团		200,000,000.00	2016/6/3	2017/6/28	否
		300,000,000.00	2016/8/19	2017/9/29	否
熊续强（注2.1）	宁波银亿房产	400,000,000.00	2016/3/22	2018/3/24	否
熊续强（注2.2）		116,000,000.00	2014/7/25	2017/7/25	否
银亿集团（注3）	南昌银亿房产	185,000,000.00	2014/3/28	2017/3/27	否
银亿集团（注4.1）	银亿新城 置业	10,000,000.00	2015/2/11	2017/6/1	否
		124,000,000.00	2015/2/11	2017/8/28	否
		10,000,000.00	2015/2/13	2017/6/1	否
		124,000,000.00	2015/2/13	2017/8/28	否
熊续强（注4.2）		299,600,000.00	2016/10/25	2018/10/25	否
熊续强（注5）	宁波富田置业	240,000,000.00	2015/1/30	2019/1/6	否
		200,000,000.00	2015/4/17	2019/1/6	否

（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。

4. 关联方资金拆借

（1）根据北京同景投资与余姚伊顿房产签订的借款协议，北京同景投资本期从余姚伊顿房产借入资金 9,000.00 万元，归还资金 19,000 万元，应付借款利息 55.04 万元。

（2）子公司宁波银亿房产与银亿集团的拆借款按年利率 10.21%计算资金占用费，本期平均占用银亿集团资金为 147.39 万元，计付资金占用费 15.05 万元。

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,266.10 万元	1,279.90 万元

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		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
	银亿宏峰矿业有限公司			1,500.00	75.00
	宁波银亿矿业有限公司			1,829.00	91.45
	银亿永盛房产			26,951.00	1,347.55
	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. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付利息	余姚伊顿房产	2,938,794.53	2,388,407.15
小 计		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
	银亿集团（注）	49,473,858.47	71,473,858.47
小 计		50,725,606.81	172,725,606.81

（注）：详见本财务报表附注五（一）24（2）之说明。

十一、承诺及或有事项

（一）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。

（二）或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	抵押 权人	抵押 物	抵押物		担保借 款金额	借款 到期日	备注
			账面原值	账面价值			
宁波卓越圣龙工业技术有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行（注）	开发产品	75,331,788.28	75,331,788.28	8,000 万元	2017-3-9	
小 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。

十二、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

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。	改善资本结构和进一步提高公司的盈利能力	
重要的对外投资			

(二) 资产负债表日后利润分配情况

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

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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

行业分部

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

（二）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,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。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	6,688,761,067.30	100.00			6,688,761,067.30
合 计	6,688,761,067.30	100.00			6,688,761,067.30

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	3,385,946,005.84	100.00			3,385,946,005.84
合 计	3,385,946,005.84	100.00			3,385,946,005.84

2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	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			

小 计	6,688,761,067.30			
-----	------------------	--	--	--

(2) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
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

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
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	
小 计		6,688,761,067.30		100.00	

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

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
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

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
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)						
小 计	3,423,294,900.34			3,423,294,900.34		

(注)：取得营业执照，实际尚未出资。

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
上海芃翎投资		240,000,000.00		71,983.97	
合 计		240,000,000.00		71,983.97	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	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		
联营企业						
上海芃翎投资					240,071,983.97	
合 计					240,071,983.97	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及工资性支出	365,537.59	363,736.98
业务招待费	24,176.78	128.50
办公费	193,103.65	111,946.50
税金	860,356.55	355,372.70
评估咨询费	8,653,619.62	2,206,701.04
折旧和摊销	97,811.66	116,019.17
交通差旅费	188,524.58	93,145.40
其他	860,990.14	905,403.32
合 计	11,244,120.57	4,152,453.61

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
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

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	538,736,102.67	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续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	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,989,583.97	(注)
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	589,078,509.96	
减：企业所得税影响数(所得税减少以“－”表示)	147,269,627.49	
少数股东权益影响额(税后)	5,382,222.07	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	436,426,660.40	

(注)：营业外支出中列支的地方水利建设基金为公司正常业务密切相关项目，故界定为经常性损益。

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	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

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	513,884,349.31
非经常性损益	B	436,426,660.40
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	77,457,688.91
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	5,159,520,450.05
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	-83,080.37
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	6
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他	折价转让股权	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	

报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	5,416,421,084.52
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	9.49%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	1.43%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	513,884,349.31
非经常性损益	B	436,426,660.40
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	77,407,803.58
期初股份总数	D	2,577,015,600.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	2,577,015,600.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.20
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.03

(2) 稀释每股收益的计算过程

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。

银亿房地产股份有限公司

二〇一七年三月十七日