

证券代码：000981

证券简称：银亿股份

公告编号：2014-066



**银亿房地产股份有限公司**  
**2014 年第三季度报告**

**二〇一四年十月二十七日**

## 第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

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

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产(元)	24,725,567,114.83	24,013,482,003.04	2.97%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,500,360,392.82	4,252,186,183.41	5.84%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	2,249,876,723.46	93.94%	4,881,805,667.72	76.59%
归属于上市公司股东的净利润(元)	81,790,116.26	-46.68%	351,623,069.89	0.03%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	84,703,652.40	-39.97%	345,841,755.30	2.11%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	-1,471,136,010.42	-
基本每股收益(元/股)	0.10	-44.44%	0.41	0.00%
稀释每股收益(元/股)	0.10	-44.44%	0.41	0.00%
加权平均净资产收益率	1.79%	-2.04%	7.94%	-1.06%

报告期末公司主要会计数据和财务指标的说明：

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

非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	974,218.77	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	16,240,592.33	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	

委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
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	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,526,358.88	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减: 所得税影响额	2,069,470.15	
少数股东权益影响额(税后)	-162,332.52	
<b>合计</b>	<b>5,781,314.59</b>	<b>--</b>

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

项目	涉及金额(元)	原因
水利建设专项基金	2,569,615.19	营业外支出中列支的水利建设专项资金为公司正常业务密切相关项目,故将其界定为经常性损益。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	10,740
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况			
					股份状态	数量		
宁波银亿控股有限公司	境内非国有法人	89.41%	768,024,118		无质押或冻结			
北京科力新技术发展总公司	国有法人	0.60%	5,189,089					
科威特政府投资局	境外法人	0.21%	1,798,203					
陆洁珍	境内自然人	0.17%	1,459,600					
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.16%	1,389,447					
姜燕	境内自然人	0.15%	1,311,000					
平安信托有限责任公司—睿富二号	其他	0.14%	1,200,000					
张静	境内自然人	0.13%	1,100,000					
任奇峰	境内自然人	0.13%	1,074,665					
高永泉	境内自然人	0.12%	1,009,300					
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量			股份种类				
				股份种类	数量			
宁波银亿控股有限公司	768,024,118			人民币普通股	768,024,118			
北京科力新技术发展总公司	5,189,089			人民币普通股	5,189,089			
科威特政府投资局	1,798,203			人民币普通股	1,798,203			
陆洁珍	1,459,600			人民币普通股	1,459,600			
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	1,389,447			人民币普通股	1,389,447			
姜燕	1,311,000			人民币普通股	1,311,000			
平安信托有限责任公司—睿富二号	1,200,000			人民币普通股	1,200,000			
张静	1,100,000			人民币普通股	1,100,000			
任奇峰	1,074,665			人民币普通股	1,074,665			
高永泉	1,009,300			人民币普通股	1,009,300			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，公司第一大股东宁波银亿控股与其他股东不存在关联关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系，以及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	1、公司前十大股东之宁波银亿控股有限公司通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司 133,145,806 股股份。 2、公司前十大股东之任奇峰通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券							

	账户持有本公司 1,074,665 股股份。
--	------------------------

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

是  否

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

## 2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

单位：元

资产负债表项目	期末数 (2014年9月30日)	期初数 (2014年1月1日)	变动幅度	变动原因
货币资金	1,321,107,933.30	3,089,610,197.17	-57.24%	主要系支付土地款及工程款所致。
应收账款	117,136,329.46	85,133,300.48	37.59%	主要系尚未收到的按揭款及应收项目管理费用增加所致。
预付款项	665,198,731.49	435,590,158.47	52.71%	主要系新增预付工程款所致。
应收利息	35,812,532.28	23,763,341.71	50.70%	主要系子公司象山银亿房产应收宁波巨鹰房产拆借款利息增加所致。
应收股利	0.00	44,000,000.00	-100.00%	主要系本期收到股利所致。
长期应收款	121,488,300.16	191,488,300.16	-36.56%	主要系收回项目合作款所致。
投资性房地产	1,166,442,336.19	791,497,223.60	47.37%	主要系在建工程余姚四明广场项目完工转入所致。
在建工程	100,000.00	472,422,976.25	-99.98%	主要系项目完工转出所致。
长期待摊费用	4,380,004.72	6,958,684.65	-37.06%	主要系本期摊销所致。
短期借款	672,810,000.00	587,800,000.00	14.46%	主要系本期短期流动资金借款增加所致。
应付职工薪酬	12,013,200.80	42,776,277.03	-71.92%	主要系本期支付上年度计提年终奖所致。
应付利息	153,930,566.64	90,248,166.13	70.56%	主要系已计提但未到期的应付利息新增所致。
其他应付款	1,339,259,615.92	2,340,053,765.75	-42.77%	主要系归还拆借款及往来款所致。
一年内到期的非流动负债	1,751,640,000.00	2,522,130,000.00	-30.55%	主要系归还借款所致。
其他流动负债	253,610,082.87	178,945,273.03	41.72%	主要系预提项目土地增值税所致。
长期借款	9,783,333,820.40	6,867,783,820.40	42.45%	主要系本期金融机构长期借款增加所致。
利润表项目	期初至本报告期末 (2014年1-9月)	上年同期 (2013年1-9月)	变动幅度 (%)	变动原因
营业收入	4,881,805,667.72	2,764,498,680.33	76.59%	主要为本期竣工达到交付条件的楼盘确认收入增加所致。
营业成本	3,366,654,636.35	1,824,949,190.07	84.48%	主要系本期收入增长相应的营业成本增加所致。
营业税金及附加	557,130,766.02	176,437,324.97	215.77%	主要系收入增加所致。
销售费用	120,200,990.43	85,768,947.32	40.15%	主要系为促销而增加的佣金及市场推广费所致。

财务费用	12,354,114.69	33,994,573.72	-63.66%	主要系本期能资本化借款额比上年同期增加所致。
投资收益	11,689,489.57	102,507,970.91	-88.60%	主要系本期参股公司房产开发项目交付量比上期减少,导致公司按权益法核算确认的投资收益减少所致。
营业外支出	13,420,290.40	7,054,532.80	90.24%	主要系本期违约金支出增加所致。
所得税费用	217,940,587.76	104,935,241.43	107.69%	主要系本期利润总额增加以及本期投资收益低于上年同期导致当期所得税费用增加。

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、报告期内,本公司全资子公司银亿地产(香港)投资控股有限公司通过股权合作方式获得济州岛一项目地块,项目地块位于韩国济州市爱月邑牛路里与流水岩里区域,总占地面积为333亩,现政府获批的地上计容建筑面积为53,000平方米(其中住宅可销售面积为43,000平方米),规划用途为度假型住宅开发项目,其中配套商业的建筑面积为9,000平方米。银亿地产(香港)占项目地块的50%权益。

2、本公司全资子公司宁波银亿房地产开发有限公司于2014年9月19日以人民币3,651.7004万元竞得宗地编号为“博(挂)2014-040、博(挂)2014-041、博(挂)2014-042、博(挂)2014-043”四幅地块的国有土地使用权。上述地块位于新疆博湖县博斯腾湖乡(塔扬公路以北、扬水站以东),合计土地面积为244,637.26平方米,规划用途为住宅用地,容积率1.0,建筑密度30%,绿地率不小于30%。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于获取海外房地产项目的公告(公告编号:2014-056)	2014年9月09日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于获取房地产项目的公告(公告编号:2014-057)	2014年9月23日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

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

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	宁波银亿控股和熊续强先生	公司控股股东宁波银亿控股及实际控制人熊续强先生承诺如下:(一)保证上市公司人员独立:1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本公司、本公司之全资子公司或控股子公司任除董事、监事以外的其他职务;2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本公司之间完全独立。(二)保证上市公司资产独立完整:1、保证上市公司具有独立完整的资产;2、保证上市公司不存在资金、资产被本公司占用的情形。(三)保证上市公司的财务独立:1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系;2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度;3、保证上市公司独立在银行开户,不与本公司共用银行账户;4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职;5、保证上市公司依法独立纳税;6、保证上市公司能够独立做出财务决策,本公司不干预上市公司资金使用。(四)保证上市公司机构独立:保证上市公司拥有独立、完整的组织机构,与本公司的机构完全分开。(五)保证上市公司业务独立:保证上市公司拥有独立开	2009年	持续承诺	正在严格按照承诺事项履行相关承诺

		展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力，与本公司不存在同业竞争。			
资产重组时所作承诺	宁波银亿控股和熊续强先生	宁波银亿控股及实际控制人熊续强先生承诺：1、在重大资产重组完成后，银亿控股及实际控制人熊续强先生在上市公司董事会中派出的关联董事比例不超过董事会成员的 50%；2、由独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项要先经过专业委员会通过再提交董事会审议。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
其他对公司中小股东所作承诺	银亿集团	关于税收的承诺：为保证本次重组完成后上市公司的利益，银亿集团承诺：本次重组完成后，若发生银亿房产及其下属企业因由外商投资企业变更为内资企业而需要收回原享受的税收优惠的情形，则因此产生的所有需要返还或收回的税收优惠款项均由银亿集团承担。	2010 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	银亿集团	关于土地闲置的承诺：为保证本次重组完成后上市公司的利益，银亿集团承诺：本次重组完成后，若上市公司因银亿控股注入上市公司资产中的项目用地被认定为存在土地闲置问题而产生损失，则上述所有损失均由银亿集团承担。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	宁波银亿控股和熊续强先生	关于同业竞争的承诺：为了根本上避免公司控股股东银亿控股及实际控制人熊续强侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，银亿控股及熊续强作出以下承诺：“(1) 本人控制的其他企业及关联企业将不以任何方式（包括但不限于自营、合资或联营）从事与兰光科技构成竞争的业务，参与或入股任何可能与兰光科技所从事业务构成竞争的业务。(2) 未来如有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与兰光科技所从事的业务构成竞争的业务，将把上述商业机会通知兰光科技，由兰光科技自行决定是否从事、参与或入股该等业务事宜。”上述承诺之履行将避免银亿控股及实际控制人熊续强与上市公司潜在同业竞争情况。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
	宁波银亿控股和熊续强先生	关于减少和规范关联交易的承诺：本次交易完成后，为了避免或减少将来可能产生的关联交易，公司控股股东银亿控股及实际控制人熊续强承诺：“1、本人及本人控制的其他企业将严格按照《公司法》等现行法律、法规、规范性文件以及兰光科技《公司章程》的有关规定行使股东权利；2、在股东大会涉及关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；3、杜绝一切非法占用兰光科技的资金、资产的行为；4、在任何情况下，不要求兰光科技向本人控制的其他企业提供任何形式的担保；5、若本人控制的其他企业与兰光科技发生必要之关联交易，将严格遵循市场原则和公平、公正、公开的原则，按照兰光科技《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规范性文件规定，遵循审议程序、履行信息披露义务，从制度上保证兰光科技的利益不受损害，保证不发生通过关联交易损害兰光科技广大中小股东权益的情况。”上述承诺之履行将规范银亿控股及实际控制人熊续强与上市公司潜在关联交易情况。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺

宁波银亿控股 和熊续强先生	关于公司治理的承诺:为维护兰光科技本次交易完成后的资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立,银亿控股和熊续强特承诺如下:1、保证依照《中华人民共和国公司法》、兰光科技《公司章程》的有关规定以及中国证监会、深圳证券交易所的相关法律法规履行股东权利义务。2、保证不通过单独或一致行动的途径,以依法行使股东和董事权利以外的任何方式干预上市公司的重大决策事项,影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。3、保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。	2009 年	持续承诺	正在严格按承诺事项履行相关承诺
承诺是否及时履行	是			
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	不适用			

#### 四、对 2014 年度经营业绩的预计

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

适用  不适用

#### 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

#### 六、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 07 月 31 日	宁波	电话沟通	个人	投资者	咨询公司经营情况、股价情况。
2014 年 07 月 31 日	宁波	电话沟通	个人	投资者	咨询公司经营情况、大股东资产注入或减持情况。
2014 年 08 月 04 日	宁波	电话沟通	个人	投资者	咨询公司股东禄聚源的减持事宜。
2014 年 08 月 04 日	宁波	电话沟通	个人	投资者	咨询公司限售股解禁、控股股东相关事宜。
2014 年 08 月 07 日	宁波	电话沟通	个人	投资者	咨询大股东镍矿事宜。
2014 年 08 月 26 日	宁波	电话沟通	个人	投资者	咨询公司经营情况。

2014 年 09 月 04 日	宁波	电话沟通	机构	房地产分析师	咨询公司进军彩票行业事宜。
2014 年 09 月 09 日	宁波	电话沟通	机构	房地产分析师	咨询公司进军彩票行业、获取济州岛项目事宜。
2014 年 09 月 11 日	宁波	电话沟通	机构	房地产分析师	咨询公司进军彩票行业、获取济州岛项目事宜。
2014 年 09 月 24 日	宁波	电话沟通	机构	房地产分析师	咨询公司进军彩票行业、获取济州岛及新疆博斯腾湖项目事宜。

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,321,107,933.30	3,089,610,197.17
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据	0.00	16,400,000.00
应收账款	117,136,329.46	85,133,300.48
预付款项	665,198,731.49	435,590,158.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	35,812,532.28	23,763,341.71
应收股利	0.00	44,000,000.00
其他应收款	500,785,833.08	428,017,982.09
买入返售金融资产		
存货	18,449,255,771.11	16,257,180,504.42
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	349,563,506.28	367,134,685.06
流动资产合计	21,438,860,637.00	20,746,830,169.40
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	121,488,300.16	191,488,300.16

长期股权投资	282,246,891.88	274,557,402.31
投资性房地产	1,166,442,336.19	791,497,223.60
固定资产	1,490,452,714.33	1,287,351,633.67
在建工程	100,000.00	472,422,976.25
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	30,660,315.58	32,425,755.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,380,004.72	6,958,684.65
递延所得税资产	190,935,914.97	209,949,857.96
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,286,706,477.83	3,266,651,833.64
资产总计	24,725,567,114.83	24,013,482,003.04
流动负债:		
短期借款	672,810,000.00	587,800,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	1,512,986,809.50	1,224,081,124.28
预收款项	3,856,903,475.70	5,146,923,640.28
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,013,200.80	42,776,277.03
应交税费	390,920,156.87	356,828,311.36
应付利息	153,930,566.64	90,248,166.13
应付股利	6,262,815.75	6,262,815.75
其他应付款	1,339,259,615.92	2,340,053,765.75
应付分保账款		
保险合同准备金		

代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,751,640,000.00	2,522,130,000.00
其他流动负债	253,610,082.87	178,945,273.03
流动负债合计	9,950,336,724.05	12,496,049,373.61
非流动负债:		
长期借款	9,783,333,820.40	6,867,783,820.40
应付债券		
长期应付款	180,776,882.73	200,061,654.62
专项应付款		
预计负债	28,821.36	28,821.36
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,964,139,524.49	7,067,874,296.38
负债合计	19,914,476,248.54	19,563,923,669.99
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	474,208,390.00	474,208,390.00
资本公积	587,395,827.59	587,395,827.59
减: 库存股		
专项储备		
盈余公积	196,840,465.51	197,208,702.00
一般风险准备		
未分配利润	3,241,915,709.72	2,993,373,263.82
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	4,500,360,392.82	4,252,186,183.41
少数股东权益	310,730,473.47	197,372,149.64
所有者权益 (或股东权益) 合计	4,811,090,866.29	4,449,558,333.05
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	24,725,567,114.83	24,013,482,003.04

法定代表人: 熊续强

主管会计工作负责人: 朱莹

会计机构负责人: 李春儿

## 2、母公司资产负债表

编制单位: 银亿房地产股份有限公司

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	4,263,602.26	896,923,566.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00
预付款项	35,460,449.49	24,057,154.17
应收利息	187,654,388.48	79,979,054.41
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	2,958,033,866.60	2,236,710,000.00
存货	0.00	0.00
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,185,412,306.83	3,237,669,775.55
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资	1,220,000,000.00	
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	3,423,294,900.34	3,372,294,900.34
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产	40,097.85	64,817.12
在建工程	100,000.00	100,000.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	731,944.40	746,973.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,644,166,942.59	3,373,206,690.70

资产总计	7,829,579,249.42	6,610,876,466.25
流动负债:		
短期借款	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	1,238,916.84	1,577,769.04
预收款项	0.00	0.00
应付职工薪酬	44,168.77	438,706.77
应交税费	68,821,133.54	112,418,878.30
应付利息	72,552,108.35	7,764,221.08
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	75,320,176.63	75,437,150.28
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	430,090,000.00	580,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	648,066,504.13	777,636,725.47
非流动负债:		
长期借款	2,753,600,000.00	1,300,000,000.00
应付债券		
长期应付款	0.00	0.00
专项应付款		
预计负债	0.00	0.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,753,600,000.00	1,300,000,000.00
负债合计	3,401,666,504.13	2,077,636,725.47
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	859,005,200.00	859,005,200.00
资本公积	3,308,833,996.43	3,308,833,996.43
减: 库存股		
专项储备		
盈余公积	67,273,175.26	67,273,175.26
一般风险准备		
未分配利润	192,800,373.60	298,127,369.09

外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	4,427,912,745.29	4,533,239,740.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,829,579,249.42	6,610,876,466.25

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

### 3、合并本报告期利润表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,249,876,723.46	1,160,092,933.77
其中：营业收入	2,249,876,723.46	1,160,092,933.77
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,067,068,052.88	958,958,896.69
其中：营业成本	1,624,540,375.77	688,084,026.91
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	281,474,248.90	118,931,323.09
销售费用	50,355,717.67	35,445,896.28
管理费用	102,475,279.12	89,451,266.81
财务费用	-7,405,741.53	8,285,727.51
资产减值损失	15,628,172.95	18,760,656.09
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	3,401,321.40	4,107,596.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,107,596.68
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	186,209,991.98	205,241,633.76
加：营业外收入	5,328,030.12	16,759,595.35

减：营业外支出	9,812,100.89	1,799,306.21
其中：非流动资产处置损失	-10,062.76	332,914.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	181,725,921.21	220,201,922.90
减：所得税费用	106,180,382.99	35,560,513.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	75,545,538.22	184,641,409.87
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	81,790,116.26	153,380,707.60
少数股东损益	-6,244,578.04	31,260,702.27
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.10	0.18
（二）稀释每股收益	0.10	0.18
七、其他综合收益		0.00
其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目		
以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目		
八、综合收益总额	75,545,538.22	184,641,409.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	81,790,116.26	153,380,707.60
归属于少数股东的综合收益总额	-6,244,578.04	31,260,702.27

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

#### 4、母公司本报告期利润表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	647,049.84
营业税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	1,111,082.88	4,732,343.56
财务费用	-504,485.25	-6,268,682.27
资产减值损失	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-606,597.63	889,288.87
加：营业外收入	0.00	10.00
减：营业外支出	0.00	489.18
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-606,597.63	888,809.69
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-606,597.63	888,809.69
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0
六、其他综合收益	0.00	0.00
其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目	0.00	0.00
以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目	0.00	0.00
七、综合收益总额	-606,597.63	888,809.69

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

## 5、合并年初到报告期末利润表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	4,881,805,667.72	2,764,498,680.33
其中：营业收入	4,881,805,667.72	2,764,498,680.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,334,138,354.09	2,381,947,265.30
其中：营业成本	3,366,654,636.35	1,824,949,190.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	557,130,766.02	176,437,324.97
销售费用	120,200,990.43	85,768,947.32
管理费用	251,198,576.31	234,404,700.87
财务费用	12,354,114.69	33,994,573.72
资产减值损失	26,599,270.29	26,392,528.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	11,689,489.57	102,507,970.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		94,320,964.24
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	559,356,803.20	485,059,385.94
加：营业外收入	18,539,127.44	21,304,729.00
减：营业外支出	13,420,290.40	7,054,532.80
其中：非流动资产处置损失	0.00	849,562.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	564,475,640.24	499,309,582.14
减：所得税费用	217,940,587.76	104,935,241.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	346,535,052.48	394,374,340.71
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	351,623,069.89	351,522,478.62
少数股东损益	-5,088,017.41	42,851,862.09
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.41	0.41
（二）稀释每股收益	0.41	0.41
七、其他综合收益		
其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目		
以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目		
八、综合收益总额	346,535,052.48	394,374,340.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	351,623,069.89	351,522,478.62
归属于少数股东的综合收益总额	-5,088,017.41	42,851,862.09

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

## 6、母公司年初到报告期末利润表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	4,944,132.12
减：营业成本	0.00	1,687,802.09
营业税金及附加	15,068.39	288,290.05
销售费用	0.00	0.00
管理费用	3,300,833.77	4,211,972.35
财务费用	-1,076,099.30	-19,357,111.07
资产减值损失	0.00	-362.41
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,239,802.86	18,113,541.11
加：营业外收入	0.00	376,984.33
减：营业外支出	6,568.64	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,246,371.50	18,490,525.44
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,246,371.50	18,490,525.44
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
其中：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目		
以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目		
七、综合收益总额	-2,246,371.50	18,490,525.44

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位: 元

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,559,782,474.16	3,666,883,602.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,728,472.82	11,710,925.86
收到其他与经营活动有关的现金	782,041,385.90	879,354,744.81
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,343,552,332.88</b>	<b>4,557,949,273.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,082,794,021.32	3,873,806,203.46
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	239,423,426.57	202,178,370.01
支付的各项税费	691,817,306.32	581,783,908.24
支付其他与经营活动有关的现金	800,653,589.09	731,389,752.30
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,814,688,343.30</b>	<b>5,389,158,234.01</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,471,136,010.42</b>	<b>-831,208,960.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		5,500,000.00
取得投资收益所收到的现金	52,137,155.08	44,881,667.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,455,800.00	436,897,300.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	278,600,000.00	128,260,000.00

投资活动现金流入小计	343,192,955.08	615,538,967.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,038,729.14	156,560,472.84
投资支付的现金	0.00	5,500,000.00
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	23,704,782.25	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	298,493,000.00	167,000,000.00
投资活动现金流出小计	376,236,511.39	329,060,472.84
投资活动产生的现金流量净额	-33,043,556.31	286,478,494.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	49,000,000.00	66,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49,000,000.00	66,000,000.00
取得借款收到的现金	6,240,800,000.00	4,551,913,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	542,229,500.00	189,500,000.00
筹资活动现金流入小计	6,832,029,500.00	4,807,413,000.00
偿还债务支付的现金	4,010,730,000.00	2,213,560,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	822,494,948.14	846,010,832.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,689,984.32	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,335,115,148.81	1,197,720,000.00
筹资活动现金流出小计	7,168,340,096.95	4,257,290,832.28
筹资活动产生的现金流量净额	-336,310,596.95	550,122,167.72
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,840,490,163.68	5,391,701.35
加：期初现金及现金等价物余额	2,335,998,847.07	861,751,530.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	495,508,683.39	867,143,232.02

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

编制单位：银亿房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		4,840,600.37
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	2,861,175,454.85	271,618,912.44
经营活动现金流入小计	2,861,175,454.85	276,459,512.81
购买商品、接受劳务支付的现金		235,918.33
支付给职工以及为职工支付的现金	986,066.48	2,197,054.74
支付的各项税费	44,429,592.62	2,233,601.02
支付其他与经营活动有关的现金	1,813,132,664.92	609,428,309.36
经营活动现金流出小计	1,858,548,324.02	614,094,883.45
经营活动产生的现金流量净额	1,002,627,130.83	-337,635,370.64
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		432,527,300.10
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	329,989,054.41	184,130,660.73
投资活动现金流入小计	329,989,054.41	616,657,960.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,151,768.00
投资支付的现金	51,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,851,590,000.00	135,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,902,590,000.00	136,151,768.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,572,600,945.59	480,506,192.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,553,700,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	610,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,163,700,000.00	
偿还债务支付的现金	250,010,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	236,376,149.95	134,540,711.90
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	486,386,149.95	134,540,711.90
筹资活动产生的现金流量净额	1,677,313,850.05	-134,540,711.90
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-892,659,964.71</b>	<b>8,330,110.29</b>

加：期初现金及现金等价物余额	896,923,566.97	3,226,400.96
六、期末现金及现金等价物余额	4,263,602.26	11,556,511.25

法定代表人：熊续强

主管会计工作负责人：朱莹

会计机构负责人：李春儿

## 二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

银亿房地产股份有限公司

董 事 会

二〇一四年十月二十七日