（上接D55版）

银亿置业取得了象国用（2003）第01—440号国有土地使用证、（2003）新规（地）证0240111号建设用地规划许可证、（2004）新规（建）证0240058号建设工程规划许可证、编号：330225200407050101号建筑工程施工许可证、房预许字（2005）第001号商品房预售许可证。银都佳园A区于2004年7月开工建设，2006年3月竣工交付。截至2009年12月31日，银都佳园A区开发产品余额4,888,497.64元，累计实现销售收入168,104,596.00元。银亿置业已根据合作开发协议于2006年预提应付合作方利润1,771,912.57元，预提利润计入预计当期"管理费用"。

4.银都佳园B区合作项目

根据2004年7月22日子公司银亿置业与象山白鹿投资管理有限公司、象山房地产开发有限公司签订的《合作开发项目协议》，宁波市市政工程建设集团股份有限公司以4,000万元资金投入，银亿房产以资让的土地使用权及地下建筑物共作价4,000万元资金投入合作开发宁波市政综合大楼项目（项目名称"金汇大厦"），合作双方按股后净利润各分配50%。

银亿房产取得了甬国用（2004）字第9512号国有土地使用证、（2003）新规（地）证0200039号建设用地规划许可证、（2004）新规（建）证0200096号建设工程规划许可证、330203200412170101号建筑工程施工许可证。"金汇大厦"项目于2004年12月开工，2006年12月竣工交付。截至2008年12月31日，项目销售收入19,571.07万元，累计未分配利润2,430.414元。

银亿房产已累计支付宁波市市政工程建设集团股份有限公司项目利润1,682.05万元（其中2006年预提应付利润8,132,916.81元，2007年预提应付利润8,687,583.19元），预提利润计入预计当期"管理费用"。

6.彩江大厦合作项目

根据2005年12月6日银亿房产与宁波市江东区东郊街道宁江股份经济合作社合作签订的《合作建造宁江综合办公楼协议》，由宁波市江东区东郊街道宁江股份经济合作社提供出让土地，银亿房产提供项目建造所需全部资金合作开发"宁江综合办公楼"（项目名称"彩江大厦"）。项目销售完毕后的净利润优先分配给宁波市江东区东郊街道宁江股份经济合作社第四层整层面积900平方米，地下停车场3个固定车位及其所有1,500万元，剩余税后利润分配给银亿房产。

宁江股份经济合作社取得了甬国用（2002）字第4476号国有土地使用证、（2002）新规（地）证0200170号建设用地规划许可证、（2003）新规（建）证0200086号建设工程规划许可证、330203200308050101号建筑工程施工许可证。开工大厦项目于2003年7月开工建设，2005年3月竣工交付，项目土地使用面积4,597平方米，建筑面积17,340平方米（地下室2190平方米），总测绘面积15398.63平方米，扣除8层49.11平方米和车位6只作为物业使用，车位6只归宁东村使用，实际可供销售面积为15,349.52平方米，其中：办公楼13,534.76平方米（其中：四层大楼配套用房370.66平方米分配给宁东村）、商铺1,814.76平方米、车位41只。

截至2007年12月31日，项目销售收入13,444.20万元，累计未分配利润5,514.50万元，根据合作协议及项目内部清算报告，对银亿房产截至2007年12月31日分得的项目净利润50,849,847.20元确认投资收益。2008年因决算调整投资收益-312,769.68元。

8.时代华庭合作项目

根据2001年9月3日银亿房产与宁波康龙房地产开发有限公司签订的《合作开发房地产合同》及补充合同，宁波康龙房地产开发有限公司以已交付的前期费及8,643平方米土地使用权费作价2,000万元（据江东国报字1,000万元领取土地证）投入，银亿房产以人民币1,150万元投入合作开发"宁波市江东开关广四号地块高层住宅项目"（项目名称"时代华庭"），项目净利润按宁波康龙房地产开发有限公司44%、银亿房产56%的比例进行分配，根据合作双方2003年8月28日签订的《补充合同》，宁波康龙房地产开发有限公司将合作项目14.94%股份以700万元的价格转让给银亿房产，转让后宁波康龙房地产开发有限公司占合作项目29.14%股份，银亿房产占70.9%股份。

宁波康龙房地产开发有限公司取得了（2000）新规（地）证0200170号建设用地规划许可证、甬国用（2000）字第1426号国有土地使用证、（2003）新规（建）证0200101号建设工程规划许可证、甬房预许字（2004）第040号商品房预售许可证，时代华庭项目于2003年11月开工建设，2005年05月竣工交付，楼盘可售或新住宅420套（建筑面积28,326.24平方米），汽车位242.21平方米，商业用房2,477.54平方。

根据宁波天元会计师事务所2008年3月31日出具的天元审字（2008）第1601号《审计报告》，截至2008年1月31日，时代华庭项目已实现销售收入31,851.88万元，累计未分配利润4,201.20万元。根据2008年5月20日合作双方《时代华庭项目清算处理意见》，清算日项目净利润4,201.20万元，银亿房产应分得净利润2,978.65万元和部分汽车库，扣除上述700万元股份购买款及其他应承担支出179.79万元，银亿房产2008年确认项目清算投资收益20,988,600.00元。2009年分得汽车库计252万元，确认为投资收益。

9.象山县天一广场合作项目

象山房地产开发有限公司于2008年4月30日以拍卖取得象山县公路运输有限责任公司天安路土地及房屋所有权，总土地面积18,027平方米，净土地面积14,182平方米，拍卖成交价为16,456.50万元（其中，土地及房屋拍卖成交款15,900万元，拍卖佣金556.50万元），该项目暂定名为象山县"天一广场"，目前，土地出让金根据出让协议商务3000万元还本支付，所以还本依据国有土地使用权证，预计可在2011年8月取得。

根据2009年12月12日子公司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定的象山县"天一广场"项目《合作开发协议》，象山房地产开发有限公司为项目开发主体，合作各方分别按40%、35%、25%和40%的比例出资并享有份额，矮柳置业已支付项目出资款6,642.20万元，既往"长期应收款"。

该项目计划总投资40,000万元，计划开发房屋总建筑面积80,133平方米，其中：地下20,118平方米，地上60,015平方米；计划开发房屋用途：1-5层商业，6-27层公寓酒店或公寓；计划销售收入为87,400万元，计划开发投资66,400万元，计划利润总额为25,000万元；计划开发时间：2011年12月-2014年6月，计划预售时间2012年11月，计划交付时间2014年11月。

（二）截至2011年3月31日尚在执行的合作开发项目对未来业绩的影响

1.东航合作项目

东航合作项目总建筑面积84,575.69平方米，不含车位的可销售面积62,315.97平方米（车位按个销售），东方航空自用房14,639.06平方米（不含127只车位面积），可供销售面积50,559.03平方米（含204个车位面积）。2882.12平方米A.预测总销金额69,502.79万元，银亿房产自2007年未始结转与意向购房协议，截至2011年3月31日已实现预售23,744.89平方米（含12个车位面积170.73平方米），完成预售比例46.96%（按可售面积）,46.87%（按总销金额）。

现宁波市房地产管理局和宁波市国土资源局已分别受理中兴路地块房屋及土地由东方航空转让给银亿房产的过户资料，再过7个工作日和20个工作日后能办理完房屋和土地的过户手续，预计能在2011年4月底前完成。因项目系存量房，待东方航空将产权转让给银亿房产的手续办理完成后可交付买房者。

根据银亿房产"销售部"预计，剩余住宅预计2011年销售至84%-2012年销完；办公用房预计至2011年末销售至71%-2012年销完；商业用房2010年已销售完毕；东航预计至2011年末销售至52%，至2012年末销售完；车位2011年末销售至71%-2012年销完。根据以上预计，预计住宅、办公用房、商业用房、车库均按已实现预售的95%左右确认交付实现销售收入，车位按当年预售的100%左右确认交付实现销售收入。预期单价每平方米：住宅约1.78万元，办公1.31万元，与已签订的购房意向协议比较没有较大偏差。

截至2011年3月31日，银亿房产已投入东方航空项目合作开发资金331,478,793.89元。预计项目总成本36,425.10万元，单位面积成本7204元。

据此预测，东航合作项目2011年预计实现销售收入53,442.42万元，结转成本27,891.14万元，交纳税金4,192.93万元，结转销售费用734.00万元，结转营业外支出315.43万元，预计净利润15,166.15万元；2012年预计实现销售收入15,236.39万元，结转成本7,954.09万元，交纳税金1,203.39万元，结转销售费用490.00万元，结转营业外支出15.24万元，预计净利润4,180.25万元；2013年预计实现销售收入981.41万元，结转成本579.87万元，交纳税金78.22万元，结转销售费用140.00万元，结转营业外支出0.98万元，预计净利润136.76万元。

单位：万元

项目	东航航空合作项目			
	2011年	2012年	2013年	合计
收入	53,442.42	15,236.39	981.41	69,660.22
成本	27,891.14	7,954.09	579.87	36,425.10
税金	4,192.93	1,203.39	78.22	5,474.54
土地增值税	944.01	273.97	18.36	1,236.34
销售费用	734.00	490.00	140.00	1,364.00
营业外支出	315.43	15.24	0.98	331.65
利润总额	20,308.92	5,573.67	182.34	26,064.94
所得税	5,142.77	1,393.42	45.59	6,581.78
净利润	15,166.15	4,180.25	136.76	19,483.16
应付合作方利润				
应收合作方利润				

2.梅苑中央花城合作项目

截至2009年12月31日，存货（存货产品）余额1,918.57万元，包括：多层住宅、小高层住宅、商铺和车位。预计在2012年度可实现销售收入2,307.01万元，结转成本1,918.57万元，交纳税金154.57万元，结转销售费用46.14万元，预计净利润140.80万元（其中按比例应付合作方分利49.28万元）。

3.银都佳园A区合作项目

截至2009年12月31日，银都佳园A区开发产品余额488.85万元，包括：商铺和车位。预计在2012年度可实现销售收入694.08万元，结转成本488.85万元，交纳税金46.50万元，结转销售费用13.88万元，预计净利润108.63万元（其中按比例应付合作方分利32.59万元）。

4.金汇大厦合作项目

截至2009年12月31日，存货（存货产品）余额为179.84万元，系29个机械车位。预计在2012年度可实现销售收入191.4万元，结转成本179.84万元，交纳税金10.91万元，预计净利润0.65万元（其中按比例应付合作方分利0.325万元）。金汇大厦项目于2010年9月15日向江东地税办理了地税税务注销（东地税清〔2010〕142号），剩余未售车位转交至银亿房产资产管理部统一管理。

5.对未来业绩无影响的合作项目

银亿房产与宁波市江东区东郊街道宁江股份经济合作社合作合作开发的"彩江大厦"项目、与宁波市江东区东郊街道宁东股份经济合作社合作开发的"野生大厦"项目、与宁波康龙房地产开发有限公司合作开发的"时代华庭"项目已清算完毕，对未来业绩没有影响。

十二、其他说明事项

（一）东航大厦、东方名庭的诉讼进展及解决措施

1、东航大厦、东方名庭"的评估情况

东航大厦、东方名庭"由宁波银亿房地产开发有限公司开发，于2005年6月动工，已于2007年11月竣工完成，根据浙江勤信于2009年8月25日出具的《宁波银亿房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》（新勤评报〔2009〕211号），截至评估基准日2009年6月30日，东航项目账面价值235,098,759.40元，评估值为356,288,000.00元，评估增值121,189,240.60元。2009年6月30日东航项目在评估日已预计的补交土地款及契税如下表：单位：万元

内容	金额	备注
土地款	6,000.00	按补交土让金的1.2亿×50%计算
契税	1,988.4946	按销售收入的3%计算
合计	7,988.4946	

担任本次评估的评估机构勤信评估已在本次评估报告中对上述情况进行了说明和确认。

2、东航大厦、东方名庭"的诉讼进展

根据2003年8月1日银亿房产与中国东方航空股份有限公司（以下简称"东方航空"）签订的《东航（宁波）市内基地项目合作建设协议》，东方航空投入土地使用权，银亿房产投入建设资金，双方合作建设东航（宁波）市内基地项目，银亿房产负责项目的开发管理，协议约定东方航空获得建筑面积为1.5万平方米的办公楼和商铺楼地上、地下部分产权，银亿房产享有项目其余房产所有权。项目现工程由银亿房产以东方航空的名义实施销售，项目于2008年4月25日通过验收，但因该合作项目土地用途变更未办理土地出让金之故无法过户到银亿房产名下。2009年4月1日，银亿房产向宁波仲裁委员会提出仲裁申请，请求东方航空将项目内总面积69,931.94平方米的房屋产权过户给银亿房产，支付项目合作应付工程欠款637万元及相应的逾期利息394,430.41元，并补偿经济损失4,200万元，同日，宁波仲裁委员会发出《受理通知书》（〔2009〕第4月27日，宁波仲裁委员会发出《2009年第76号仲裁通知书》和《仲裁通知成通知书》和《仲裁通知书》，决定于2009年5月15日下午14时15分在宁波仲裁委员会第二仲裁厅开庭。2009年4月30日，东方航空向宁波仲裁委员会提出申请反请求，请求裁定由银亿房产承担支付商业用途的新增土地出让金12亿，并支付违约金1,000万元。2009年5月8日，宁波仲裁委员会发出《2009年第77号决定书》，决定"请求受理通知书（二）"。就该仲裁事宜，宁波仲裁委员会于2009年5月15日与2009年6月10日两次开庭。

宁波市政府就中兴路地块事项进行了多次协调，根据宁波市人民政府2010年8月5日作出的《2010-59号专题会议纪要，明确应补缴的12亿元土地出让金由东方航空和银亿房产按照6:4的比例分担。2010年8月30日东方航空与宁波市国土资源局签订甬土出字（2009）第049号建设用地使用权出让合同之补充合同，对原出让合同的部分条款进行调整，土地出让金增加1.2亿元。2010年8月31日东方航空和银亿房产已补缴土地出让金1.2亿元（其中东方航空承担7200万元，银亿房产承担4800万元）。

2011年3月11日宁波市人民政府办公厅召集有关单位就中兴路地块进行专题协调，并就会议议定事项作出《2011-8号专题会议纪要，明确根据东方航空与银亿房产的约定，撤销已经提出的仲裁申请与反申请，签署协解备忘录；东方航空与市国土资源局签订东航地块土地出让补充合同，依法完善该土地出让相关手续；银亿房产从东方航空取得房屋产权权二手房转让政策办理；对该项目中银亿房产向社会销售的房产，发出在2011年2月21日以前的，凭所销售房产的银行进账单等资金交付凭证及销售协议，按宁波市原房产销售政策办理房产权证相关手续。

2011年3月14日东方航空与银亿房产签订了《协解备忘录》，明确通过补办手续的方式各自取得合法的土地和房产权属证书，双方根据市政府2011年3月11日关于东航中兴路地块协调会议精神及协解备忘录约定办理宁波市政府应保证东航应取得的土地权属证书及其他权益移交手续后，双方因合作项目所发生的全部净收入均各自享有，双方互相充抵利润分配。2011年3月14日宁波仲裁委员会出具仲决字〔2009〕第76号决定书，准予申请人（银亿房产）撤回对被申请人（东方航空）的仲裁申请，准予被申请人撤回对申请人的仲裁反请求申请。

3、东航大厦、东方名庭"的权证办理情况

根据宁波市政府2011年4号专题会议纪要和《协解备忘录》，银亿房产已于2011年3月30日分别向宁波市国土资源局和宁波市房产交易与权籍管理中心提交申请，宁波市国土资源局已受理中兴路地块国有土地使用权向东方航空转让给银亿房产的过户资料，待20个工作日后能办理完房屋的过户手续，预计能在2011年4月底前完成。宁波市房产交易与权籍管理中心已受理中兴路地块房产由东方航空转让给银亿房产的过户资料，待7个工作日后能办理完房屋的过户手续。

4.银亿集团关于"东航大厦、东方名庭"的承诺及实际履行情况

①2010年2月，银亿集团所作承诺内容

若本次重组的实施目时宁波仲裁委员会尚未对银亿房产与东方航空的仲裁作出裁决，在宁波仲裁委员会裁终作出完全不利于银亿房产的裁决的情况下，银亿房产可能会被要求另外承担支付商业用途的新增土地出让金6000万元，并支付违约金1,000万元，则：

银亿集团将在本次重组实施日后三日内将35,628.80万元现金转入到银亿房产名下作为银亿房产后续仲裁裁决和房产证办理过户的保证，银亿房产在取得上述房产证之前可自由使用上述资金，银亿房产应在后续取得合作协议中约定的房产证后十五日之内委托具有证券从业资格的审计机构对东航项目成本、税费进行审计并出具专项审计报告，并在专项审计报告出具三日内按如下标准返回银亿集团现金：

A.若仲裁裁决书中约定的应由银亿房产承担的土地出让金、违约金和应由银亿房产承担的相关过户税费合计金额不超过7,988.4946万元，则：

退回金额=35,628.80万元

B.若仲裁裁决书中约定的应由银亿房产承担的土地出让金、违约金和应由银亿房产承担的相关过户税费合计金额超过7,988.4946万元，则：

退回金额=35,628.80万元-【专项审计报告中已确认的并且仲裁裁决书中约定的应由银亿房产承担的土地出让金、违约金及应由银亿房产承担的相关过户税费合计金额-7,988.4946万元】

C.若本次重组实施日前宁波仲裁委员会已对银亿房产与东方航空的仲裁作出裁决，若仲裁裁决银亿房产补缴的土地出让金、违约金和应由银亿房产承担的相关过户税费超过7,988.4946万元，本公司将在银亿房产取得上述房产证后十五日之内委托具有证券从业资格的审计机构对东航项目成本、税费进行审计并出具专项审计报告出具三日内按如下标准向银亿房产补足现金，确保银亿房产不造成经济损失：

补偿金额=专项审计报告中已确认的并且仲裁裁决书中约定的应由银亿房产承担的相关过户税费合计金额-7,988.4946万元

综上，银亿集团作出的承诺已充分考虑到宁波仲裁委员会可能作出的对银亿房产最不利裁决结果，执行裁决结果不会对银亿房产作出的裁决预计增加额外的负担，有利于保障银亿房产的利益不受损害；在仲裁决定下达后，按照银亿房产和东航已经达成的合作协议约约定，银亿房产拥有对相关房产的所有权，房产权属清晰，银亿房产也不存在取相关房产权证的法律障碍。银亿集团按照东航项目在本次重组实施日前的评估值35,628.80万元金额为银亿房产后续仲裁和权证的取得作出的保证充分保障了重组完成后上市公司利益。

②关于银亿集团对东航项目的保证

银亿集团已累计支付东航项目拆迁补偿费223,141,869.30元计入开发成本，其余拆迁补偿费141,763,611.70元账列"预付账款"；而根据《地产开发协议书》约定，银亿集团/银亿房产应承担的拆迁补偿费364,905,481.00元，其中A宗地（已被当地政府征用作回迁房建设）、B宗地和C宗地相应的拆迁补偿费223,141,869.30元计入开发成本，其余拆迁补偿费141,763,611.70元账列"预付账款"；而根据《地产开发协议书》约定，银亿集团/银亿房产应承担的拆迁补偿费合计为506,671,664.17元（即751,000平方米对应的土地拆迁补偿费，该土地面积为《2006-081号国有土地使用权出让合同》中约定的所有面积，沈阳国土实际拆迁面积尚未最终确定）。银亿集团/银亿房产已支付的土地拆迁补偿费已超过60%，但是，包括村民委员会还是以支付村民拆迁款为由，要求沈阳银亿集团实付拆迁补偿费，并且以此为由，拒不配合沈阳银亿后期土地指标（指《2006-081号国有土地使用权出让合同》中约定的除ABC地块外的剩余土地）的相关手续办理，沈阳银亿也因此无法签订正式土地出让合同和办理46.48万平方米土地的国有土地使用权证。

3、为解决土地拆迁工作而新签署的《土地拆迁协议》的主要条款及执行情况

为解决《2006-081号国有土地使用权出让合同》中约定的土地拆迁工作，沈沈阳银亿获取