银亿房地产股份有限公司

证券代码:000981　证券简称:银亿股份　公告编号:2013-008

2012年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

股票简称	银亿股份	股票代码	000981
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	李笛鸣	赵姝	
电话	(0755)83220636	(0574)87653687	
传真	(0755)83321624	(0574)87653689	
电子信箱	000981@chinayinyi.cn	000981@chinayinyi.cn	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

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:否

	2012年	2011年	本年比上年增减(%)	2010年
营业收入(元)	3,549,059,875.26	4,861,972,144.56	−27.00%	4,106,759,407.09
归属于上市公司股东的净利润(元)	717,936,361.52	629,254,373.89	14.09%	521,045,545.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	702,938,893.67	619,307,211.42	13.50%	516,920,081.63
经营活动产生的现金流量净额(元)	−476,610,742.15	−2,479,363,055.18	80.78%	−1,438,572,229.10
基本每股收益(元/股)	0.84	0.79	6.33%	0.75
稀释每股收益(元/股)	0.84	0.79	6.33%	0.75
加权平均净资产收益率(%)	21.28%	25.81%	−4.53%	34.93%
	2012年末	2011年末	本年末比上年末增减(%)	2010年末
总资产(元)	18,770,674,750.27	16,254,956,447.22	15.48%	12,563,175,374.88
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,731,731,458.69	3,018,198,736.19	23.64%	1,752,149,358.88

(2)前10名股东持股情况表

报告期股东总数	11,315	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	10,390

前10名股东持股情况

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	境内一般法人	89.41%	768,024,118	768,024,118	无质押或冻结	
深圳市禄聚源贸易有限公司	境内一般法人	1.81%	15,567,568	7,517,568		
北京科力新技术发展总公司	国有法人	0.60%	5,189,089	0		
凌源钢铁股份有限公司	境内一般法人	0.22%	1,902,703	0		
深圳创银源科技有限公司	境内一般法人	0.18%	1,556,757	0		
郑学东	境内自然人	0.16%	1,363,900	0		
张亚萍	境内自然人	0.15%	1,325,300	0		
陆洁珍	境内自然人	0.15%	1,280,000	0		
王士存	境内自然人	0.13%	1,120,139	0		
浙江如山高新创业投资有限公司	境内一般法人	0.11%	937,200	0		

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

3、管理层讨论与分析

(1)报告期内公司总体运营情况

2012年是公司重大资产重组完成后完整运行的首个会计年度,公司股票名称正式更名为“银亿股份”,也是公司管理构架调整和实施上市后整体发展战略的开局之年。公司按照年初董事会提出的“密切关注政策和市场行情,抓好施工质量和工程进度,加快销售、加速回笼资金,进一步提升产品品质和品牌,建立科学规范的经营管理体系,促进房地产主业持续较快发展”要求,一年来,在房地产宏观调控持续从紧的大环境下,公司以推进整体发展战略为引领,加强集团化管控模式,大力实施标准化体系,加快开发速度,加大销售力度,圆满完成各项主要经济指标。

报告期内,公司确定了“快销多销”的总体策略,实行区域化营销策略,较好地把控了南京、宁波、舟山等地的市场机遇,根据地区和楼盘特点调整开盘节奏和销售价格,寻找突破口加大推盘速度,实现了区域销售业绩快速高质量的增长。同时,还启动了余姚四期广场和环球中心亿彩购物中心业态定位及招商前期运营工作,通过逐步推广商业物业招商运营管理标准化模块,强化运营管理,加强了对各商业运营项目经营情况的监控。

2012年度,公司实现营业收入354,905.99万元,同比(去年同期486,197.21万元)下降27.00%;营业利润87,211.63万元,同比(去年同期97,295.61万元)下降10.36%;利润总额88,000.88万元,同比(去年同期98,456.58万元)下降10.62%;归属于母公司股东的净利润71,793.64万元,同比(去年同期62,925.44万元)上升14.09%;折合每股收益0.84元。

因受国家宏观调控政策及项目交付节点影响,报告期内公司经营收入虽然较去年同期出现一定程度的下降,但净利润较去年同期有所增长,其增长原因主要系利润率高的海德花苑、海尚广场、晴园一期项目交付所致。

(2)报告期内公司业务开展情况

①报告期内主要项目开发及销售情况

2012年度,公司及子公司主要在开发和已开发项目共17个,开发建设面积214.74万㎡,同比增长23.66%,其中在建面积120.09万㎡;新开工面积41.78万㎡;竣工面积52.87万㎡,主要包括宁波、南昌、舟山、沈阳四个公司5个项目如期交付。详情见如下:

序号	项目公司	项目名称	位置	类型	开发状况	土地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	可售面积(平方米)	2012年开发情况			2012年度销售情况	
									在建面积(平方米)	新开工面积(平方米)	竣工面积(平方米)	签约面积(平方米)	签约金额(万元)
1	银亿世纪投资	海德花苑	宁波	住宅、商业	已开发	72,751	162,772	95,207			122,733	0	0
2	镇海银亿房产	海悦花苑	宁波	住宅	已开发	54,012	168,238	119,098			168,238	53,880	41,192
3	江北银亿房产	钰期园	宁波	住宅	在开发	48,505	124,510	86,156	124,510			16,215	28,547
4	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业、办公	在开发	43,798	135,666	46,055	135,666			15,971	56,626
5	舟山银亿房产	海悦庭一期(鲁家峙C04)	舟山	住宅	已开发	26,183	54,596	41,195			54,596	137	112
6	舟山银亿房产	海悦庭二期(鲁家峙C08)	舟山	住宅	在开发	55,331	97,157	75,717	97,157			813	692
7	舟山银亿房产	银亿瑧园(鲁家峙E04-01)	舟山	住宅	在开发	69,602	105,547	68,901		105,547		9,474	7,906
8	舟山新城房产	鲁家峙E04-04、E04-05	舟山	住宅	在开发	104,209	149,332	尚未销售		149,332		0	0
9	上海庆安置业	银亿领墅	上海	住宅	在开发	60,449	114,076	60,235	80,476	33,600		7,495	31,128
10	上海银亿同进	银亿徐汇酩悦	上海	住宅、商业	在开发	4,773	24,098	20,863	24,098			0	0
11	沈阳银亿房产	德邸@(万万城三期)	沈阳	住宅	已开发	65,608	92,156	90,115			92,156	7,630	4,436
12	南昌银亿房产	上尚城一期	南昌	住宅	在开发	184,465	250,976	193,986	208,950		42,026	138,140	54,467
13	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	在开发	105,157	251,586	199,438	251,586			126,142	64,419
14	象山银亿房产	金城华府	象山	住宅	在开发	74,807	162,419	109,026	162,419			8,242	12,704
15	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	在开发	104,652	129290	尚未销售		129290		0	0
16	银亿永盛房产	晴园一期	宁波	住宅	已开发	17,751	48,930	34,006			48930	2,533	3,114
17	银亿永盛房产	晴园二期	宁波	住宅	在开发	43,479	116,050	86,571	116,050			44,080	54,634

注:“晴园一期”和“晴园二期”系本公司持有30%股权的参股子公司宁波银亿永盛房地产开发有限公司开发。

②报告期主要项目投入及进度情况

项目名称	预计投资总额(万元)	本年度投入金额(万元)	截至期末累计实际投入金额(万元)	项目进度[注]
银亿上尚城	332,892.00	44,308.70	92,413.04	一期一部分开发完成、一部分在开发;二期在开发,正在销售中;三期待开发
和创大厦(原和义大厦)	39,100.04	1,925.55	22,867.95	在开发
海悦庭二期	48,000.00	6,081.11	35,129.49	在开发,正在销售中
银亿瑧园(鲁家峙E04-01地块)	71,800.00#	7,849.61	36,075.15	在开发,正在销售中
鲁家峙东南涂B/C/D/E地块		25,032.06	178,120.56	待开发
鲁家峙E04-04/E04-05地块	103,000.00	3,185.15	44,204.93	在开发
永丰路35号地块	11,500.00	54.02	5,131.91	待开发
银亿诚品大厦(上海浦东新区1229号地块)	93,596.25	899.55	39,909.21	待开发
钰期园	160,000.00	17,624.77	121,643.98	在开发,正在销售中
银亿领墅	173,460.74	19,648.69	133,285.10	在开发,正在销售中
万万城	168,065.00	46,636.54	108,106.24	一期、三期已交付;二期、三期A在开发;四期、五期、六期待开发
金城华府	108,110.64	17,128.05	86,279.57	在开发,正在销售中
丹府一品(潘家桥项目)	132,450.00	2,405.12	51,664.52	在开发
四明广场	114,266.73	12,666.30	67,670.29	在开发,正在销售中
甬江东岸		99,871.53	99,871.53	待开发
云龙镇镇区6号居住地块	68,425.00	20,231.63	20,231.63	待开发
银亿徐汇酩悦(上海市徐汇区斜土路1515号地块)	65,068.76	49,606.26	49,606.26	在开发
高桥镇宋家漕1号地块A地块		13,842.43	13,842.43	待开发

注:项目进度均指截止到2012年12月31日的项目开发进度情况。

③报告期主要项目结算情况

2012年度公司及下属子公司结算项目面积为36.27万㎡,结算金额为361,471万元。其中主要项目结算情况如下:

序号	项目公司	项目名称	位置	结算面积(平方米)	结算金额(万元)
1	银亿世纪投资	海德花苑	宁波	52,728	75,252
2	镇海银亿房产	海悦花苑	宁波	51,371	41,668
3	南昌银亿房产	上尚城一期	南昌	31,219	22,996
4	舟山银亿房产	银亿海悦庭	舟山	35,563	30,195
5	沈阳银亿房产	万万城三期	沈阳	84,683	44,036
6	宁波银亿房产	东郡项目	宁波	13,411	15,822
7	宁波荣耀置业	环球中心	宁波	8,533	21,639
8	镇海银亿房产	海尚广场	宁波	22,540	34,296
9	南京中兆置业	金陵尚府	南京	1,604	4,119
10	沈阳银亿房产	万万城一期	沈阳	4,459	2,753
11	宁波矮柳置业	东方商务中心	宁波	1,009	1,101
12	象山银亿房产	世纪花园	象山	9,845	10,513
13	大庆银亿房产	阳光城三期	大庆	16,258	11,954
14	宁波银亿建设	时代广场	宁波	276	1,751
15	银亿永盛房产	晴园一期	宁波	29,231	43,376

④报告期内土地储备情况

报告期内,公司稳健扩大经营规模,谨慎实施土地储备,共取得8块土地,土地面积合计48.38万平方米,规划建筑面积为106.98万平方米。新获土地主要包括宁波江东区甬江东岸地块、鄞州区云龙镇镇区6号居住地块、鄞州区高桥镇宋家漕村1号居住地块、上海徐汇区斜土路1515号地块、沈阳于洪区三环南路地块等。

(3)报告期内公司财务状况及经营成果分析

	2012年末(万元)	2011年末(万元)	增减变动(%)	变动原因
货币资金	92,896.66	64,229.19	44.63%	主要系本期银行借款及销售回款增加所致。
长期股权投资	33,943.90	55,091.35	−38.39%	主要系联营企业余姚伊顿房产、银亿永盛本期分配股利中减长期股权投资,以及子公司三亚银南房产、象山汇金房产清算注销,本期转销股权投资所致。
固定资产	88,836.46	11,138.65	697.55%	主要系子公司在建工程威斯汀酒店、海尚大酒店本期交付使用转入固定资产所致。
短期借款	68,300.00	8,000.00	753.75%	主要系本期借款增加所致。
长期借款	363,903.00	276,131.54	31.79%	主要系公司开发项目借款增加所致。
	2012年度(万元)	2011年度(万元)	增减变动(%)	变动原因
营业税金及附加	19,390.79	49,930.96	−61.16%	主要系受国家宏观调控政策及项目交付节点影响,营业收入同比下降27.00%,从而导致业成本、营业税金及附加、所得税费用均出现不同程度的下降。
所得税费用	15,632.59	33,990.24	−54.01%	
销售费用	14,713.57	12,100.18	21.60%	主要系因报告期末公司预收房款较年初有所增长,本期佣金及市场推广费也相应增长所致。
管理费用	27,990.87	24,359.70	14.91%	主要系新开业威斯汀酒店与海尚大酒店经营费用增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	−47,661.07	−247,936.31	80.78%	主要系本期销售回款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	−35,100.64	70,970.26	−149.46%	主要系本期将对海尚广场、四明广场、海德花苑、环球中心项目目持物业部分的资金投入重分类至投资活动所致。
筹资活动产生的现金流量净额	119,511.69	186,565.85	−35.94%	主要系归还银亿集团借款所致。
现金及现金等价物净增加额	36,749.87	9,599.80	282.82%	主要系本期银行借款及销售回款增加所致。

(4)公司2013年经营目标及策略

2013年经营目标:公司计划实现营业收入600,000.00万元,确保实现上市承诺归属于母公司股东的净利润于60,600.02万元;计划总体开发建筑规模286.72万㎡,同比增长33.52%,其中在建面积67.59万㎡、计划新开工面积124.85万㎡、计划竣工面积94.28万㎡。为顺利实现2013年经营目标,具体工作措施有:

①狠抓标准化建设的各项工作,实现管理体系标准化、产品标准化和发展战略标准化三者互相促进,确保各项工作落到实处。要以提高项目开发的快速复制能力为目标,完善对城市公司的管控方式,使企业管理水平再上一个新台阶。

②加快项目开发进度,加快销售进度。通过全面实施管理标准化、产品标准化,加快工程速度,大幅度缩短项目开发时间,确保经营计划与关键节点的达成,提高工程质量,提升产品品质。同时,创新营销工作思路,制定正确的销售策略,提高商业地产运作能力,确保销售计划顺利完成,加快资金回笼,促进公司资金周转效率的提升。

③继续完善招标采购体系,扩大战略采购规模。要对现有合作伙伴进行重新梳理,选择管理水平高、实力强、信誉好、与我们快速开发要求相适应的企业作为我们的战略合作伙伴,为缩短项目开发周期,确保产品质量提供保障。

④加强运营管理,实现降本增效。各城市公司要加强对动态成本的管理力度,通过提高成本合约人员的业务素质来提高对动态成本的管理能力;股份公司要加强城市公司开发项目的成本考核,重点是开发成本和期间费用两项内容;同时要继续推进包干预算管理工作,根据各城市公司的成本合约人员的业务素质逐步深化成本对标、成本考核、成本控制等工作,最大限度地确保项目开发效益,提升企业效益。

⑤走“轻资产重运营”发展模式,提升资本使用效率。公司坚持以项目开发管理能力为核心竞争力,利用品牌、开发能力、专业性来提升开发项目的价值。减少单幅土地拿地面积,适当处置低效资产,避免大量土地储备及大额资金占用,以规模速度型增长方式来创造资本溢价。

⑥开拓创新,建立与快速发展相适应的商业模式。通过实施“住商结合、产业协同,快速开发”的经营策略,推行专业化、标准化、精细化、品牌化的开发模式,实现公司快速稳健发展,逐步形成具有竞争优势、独树一帜、全国知名的商业模式。

⑦继续开展团队建设,进一步提升领导力。坚持以加强领导班子建设和团队建设为抓手,把战略和组织能力作为团队建设的重要支撑。选用会经营、懂管理、德才兼备,在工作能力、工作作风、对企业有认同度和忠诚度的人员充实领导班子,形成团队合力。

⑧建立和完善考核激励机制,增强公司向心力和核心竞争力。确立考核指标,强化阶段性考核力度,建立与公司快速发展相适应的考核体系,形成吸引、稳定和激励人才的人力激励机制,促进公司继续快速健康发展,提升公司长期价值。

⑨扩宽融资渠道,优化资本结构。公司将密切关注资本市场政策变化,开创多元化融资渠道,拓展低成本债务融资方式,实现资本快速增值、保障企业运营安全。另一方面,积极盘活存量资产,整合资源,把握规模扩张机会,有效改善资本结构。

4.涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

1)与上年相比本年新增合并单位11家

①本期子公司镇海银亿房产派生分立通达商业管理,于2012年6月4日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330211000096101的《企业法人营业执照》。该公司注册资本7,000万元,宁波银亿房产出资7,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

本期子公司镇海银亿房产派生分立海尚酒店投资,于2012年6月4日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330211000096110的《企业法人营业执照》。该公司注册资本10,000万元,宁波银亿房产出资10,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

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

③本期子公司宁波银亿房产出资设立南京银亿建设,于2012年10月11日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为320125000133976的《企业法人营业执照》。该公司注册资本2,000万元,宁波银亿房产出资2,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

④本期子公司宁波银亿房产与宁波新恒投资发展有限公司共同出资设立银亿永茂房产,于2012年10月18日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330212000315810的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1,000万元,宁波银亿房产出资800万元,占其注册资本的80%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

⑤本期子公司宁波银亿房产出资设立呼伦贝尔银亿,于2012年10月24日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为150700000033337的《企业法人营业执照》。该公司注册资本2,000万元,宁波银亿房产出资2,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

⑥本期子公司南昌银亿房产出资设立南昌银亿物业,于2012年5月29日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为360121110003927的《企业法人营业执照》。该公司注册资本300万元,南昌银亿房产出资300万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

⑦本期子公司宁波银亿房产出资设立宁波江东银亿,于2012年11月7日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330200000084927的《企业法人营业执照》。该公司注册资本20,000万元,宁波银亿房产出资20,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

⑧本期子公司北京同景投资出资设立大庆同景咨询,于2012年12月26日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为230607100058155的《企业法人营业执照》。该公司注册资本100万元,北京同景投资出资100万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

⑨本期子公司宁波银策销代出资设立宁波银屹销代,于2012年12月6日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330206000173308的《企业法人营业执照》。该公司注册资本500万元,宁波银策销代出资500万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

⑩本期子公司宁波银亿房产与上海元合投资有限公司共同出资设立新港湾投资,于2012年2月27日办妥工商登记手续,并取得注册号为460100000366282的《企业法人营业执照》。该公司注册资本30,000万元,宁波银亿房产拟出资24,000万元,占注册资本的80%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

2)报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司:无

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

银亿房地产股份有限公司
2013年4月23日

股票简称:银亿股份　股票代码:000981　公告编号:2013-011

银亿房地产股份有限公司关于公司2013年担保额度的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、担保情况概述

为满足控股子公司项目开发运营的资金需求,公司拟为控股子公司提供担保,根据各控股子公司的业务发展需要,在公司已发生的对控股子公司担保的基础上,自公司2012年度股东大会审议通过《公司2013担保额度的议案》之日起至公司2013年度股东大会召开之日止,新增对控股子公司担保额度82.70亿元(含本公司为下属控股子公司担保、下属控股子公司为下属控股子公司担保)。具体如下:

被担保对象	持股比例	担保额度(万元)
宁波银亿房地产开发有限公司	100%	220,000
宁波银亿筑城房地产开发有限公司	85%	40,000
宁波市镇海银亿房产开发有限公司	100%	50,000
宁波银亿世纪投资有限公司	100%	30,000
宁波银亿海尚酒店投资有限公司	100%	20,000
宁波银亿永茂房地产开发有限公司	80%	30,000
宁波荣耀置业有限公司	100%	100,000
沈阳银亿房地产开发有限公司	100%	120,000
上海银亿同进置业有限公司	100%	35,000
上海诚佳房地产置业有限公司	65%	40,000
南昌市银亿房地产开发有限公司	100%	72,000
象山银亿房地产开发有限公司	73.86%	60,000
宁波银策房地产销售代理服务有限公司	100%	10,000
合计	−	827,000

上述担保已经公司第五届董事会第二十次会议审议通过,尚须提请公司股东大会批准上述担保事项后,授权董事会在上述担保总额82.70亿元范围内审批具体的担保事宜(包含《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形),并在不超过总体新增担保额度的情况下,公司可依据各控股子公司的资金需求适当调整担保对象和担保额。

二、被担保人基本情况

1、为宁波银亿房地产开发有限公司新增担保220000万元。

宁波银亿房地产开发有限公司注册资本424005万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入16375万元,净利润65816万元,截至2012年底净资产为155548万元。该资金主要用于甬江东岸项目开发。

2、为宁波银亿筑城房地产开发有限公司新增担保40000万元。

宁波银亿筑城房地产开发有限公司注册资本1000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入0元,净利润−140万元,截至2012年底净资产为741万元。该资金主要用于云龙项目开发。

3、为宁波市镇海银亿房产开发有限公司新增担保50000万元。

宁波市镇海银亿房产开发有限公司注册资本58000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入76019万元,净利润7860万元,截至2012年底净资产为60260万元。该资金主要用于海尚广场项目运营。

4、为宁波银亿世纪投资有限公司新增担保30000万元。

宁波银亿世纪投资有限公司注册资本30000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入75789万元,净利润18298万元,截至2012年底净资产为48065万元。该资金主要用于海德花苑项目运营。

5、为宁波银亿海尚酒店投资有限公司新增担保20000万元。

宁波银亿海尚酒店投资有限公司注册资本10000万元,主营业务为酒店项目投资。2012年营业收入100万元,净利润−420万元,截至2012年底净资产为17761万元。该资金主要用于海尚酒店项目运营。

6、为宁波银亿永茂房地产开发有限公司新增担保30000万元。

宁波银亿永茂房地产开发有限公司注册资本1000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入0元,净利润−0.66万元,截至2012年底净资产为999万元。该资金主要用于晴园三期项目开发。

7、为宁波荣耀置业有限公司新增担保100000万元。

宁波荣耀置业有限公司注册资本80000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入27864万元,净利润−7590万元,截至2012年底净资产为74031万元。该资金主要用于环球中心项目运营。

8、为沈阳银亿房地产开发有限公司新增担保120000万元。

沈阳银亿房地产开发有限公司注册资本20800万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入46823万元,净利润4138万元,截至2012年底净资产为14456万元。该资金主要用于银亿万万城项目开发。

9、为上海银亿同进置业有限公司新增担保35000万元。

上海银亿同进置业有限公司注册资本8000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入0元,净利润1003万元,截至2012年底净资产为7798万元。该资金主要用于徐汇酩悦项目开发。

10、为上海诚佳房地产置业有限公司新增担保40000万元。

上海诚佳房地产置业有限公司注册资本800万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入0万元,净利润−450万元,截至2012年底净资产为−1857万元。该资金主要用于诚品大厦项目开发,其他股东将按持股比例提供相应额度的担保。

11、为南昌市银亿房地产开发有限公司新增担保72000万元。

南昌市银亿房地产开发有限公司注册资本33000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入22996万元,净利润3110万元,截至2012年底净资产为33863万元。该资金主要用于上尚城项目开发。

12、为象山银亿房地产开发有限公司新增担保60000万元。

象山银亿房地产开发有限公司注册资本30000万元,主营业务为房地产开发经营。2012年营业收入10513万元,净利润−500万元,截至2012年底净资产为38227万元。该资金主要用于丹府一品项目开发,其他股东将按持股比例提供相应额度的担保。

13、为宁波银策房地产销售代理服务有限公司新增担保10000万元。

宁波银策房地产销售代理服务有限公司注册资本500万元,主要业务为房地产销售代理。2012年营业收入22002万元,净利润15806万元,截至2012年底净资产为15862万元。该资金用于公司运营。

三、担保协议的主要内容

上述担保协议尚未签署,担保协议的主要内容有本公司及被担保的各子公司与金融机构共同协商确定,公司将严格审批担保合同,控制风险。

四、本次交易的目的及对上市公司的影响

公司是根据各控股子公司的业务发展需要,为控股子公司提供担保,有利于公司后续持续快速的发展。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2013年4月8日,公司及其控股子公司担保余额为355,872.80万元,占2012年12月31日经审计的合并会计报表净资产总额394,166.60万元的90.28%,其中公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额320,872.80万元,公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为0元,公司及公司控股子公司对外提供担保余额为35,000万元。同时,公司无逾期担保、涉及诉讼的担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情况。

六、本次交易尚须履行的程序

本次公司为控股子公司提供担保事项不涉及关联交易,按相关规定程序,该事项尚须提请2012年年度股东大会审议通过。

七、董事会意见

截止目前,公司各控股子公司资产质量、经营情况、偿债能力均较为稳定、正常,董事会认为提供额度对各控股子公司的发展具有积极的促进意义,有利于上市公司后续持续快速的发展,符合上市公司的利益。

本次交易符合《公司法》、《公司章程》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120号)等相关规定。

八、备查文件

1、公司第五届董事会第二十次会议决议。

特此公告。

银亿房地产股份有限公司
董　事　会
二〇一三年四月二十三日

股票简称:银亿股份　股票代码:000981　公告编号:2013-010

银亿房地产股份有限公司关于本公司全资子公司向银亿集团有限公司借用周转资金关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易概况

本公司曾于2012年8月20日刊登了《关于本公司全资子公司向银亿集团有限公司借用周转资金关联交易的公告》(银亿股份2012-038)即本公司全资子公司宁波银亿房地产开发有限公司(以下简称“银亿房产”)因临时资金周转需要,经与公司控股股东之控股股东银亿集团有限公司(以下简称“银亿集团”)协商后,银亿集团同意临时借调资金供银亿房产周转,以支持银亿房产业务开展。该事项即将到期,根据银亿房产战略目标及业务拓展的进程,银亿房产将继续向银亿集团临时借款的日均借款余额不超过人民币18亿元,银亿房产按同期金融机构借款利率支付资金占用费,预计累计十二个月内支付的资金占用费总额不超过18,000万元。

因银亿集团为公司控股股东之控股股东,银亿房产向银亿集团临时借款并支付资金占用费已构成关联交易。该关联事项已经公司第五届董事会第二十次会议审议通过;鉴于银亿房产向银亿集团支付的资金占用费金额未超过本公司最近一期经审计的归属于母公司所有者权益的5%,根据深交所《股票上市规则》的有关规定,本次交易无需提交公司股东大会审议。

二、关联方基本情况

关联方名称:银亿集团有限公司

法定代表人:熊续强

注册地址:浙江省宁波市江北区人民路132号27楼

经营范围:装饰装修;自营和代理货物和技术的进出口,无进口商品分销业务;化学纤维技术开发;建设工程技术咨询;科技信息咨询服务。(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)

成立日期:1993年7月

注册资本:46,164.50万元

注册号:330200400018440

企业类型:有限责任公司(台港澳法人独资)

最近一年又一期的主要财务指标(未经审计):

单位:万元

主要会计指标	2012年12月31日	2013年2月28日
资产总额	2,831,964.75	2,921,841.45
负债总额	2,119,032.12	2,196,697.42
净资产总额	712,932.63	725,144.03
主要会计指标	2012年度	2013年1-2月份
营业收入	2,185,264.12	497,487.29
利润总额	162,707.85	14,675.39
净利润	127,149.32	12,211.40

三、交易的定价政策及定价依据

按照公允原则,银亿房产向银亿集团临时借款按同期金融机构借款利率支付资金占用费。

四、涉及关联交易的其他安排

为提高董事会运作效率,更好地适应业务开展需要,公司董事会授权公司执行总裁作为日常向银亿集团临时借款的审批人,授权期限为董事会审议通过本议案之日起至下一年度董事会召开之日止。

为严防在资金往来过程中发生控股股东占用上市公司资金现象,董事会责成管理层严密监控资金流向,严格履行内部审批流程,防止资金被大股东及其关联方占用。

五、交易目的和对上市公司的影响

公司全资子公司银亿房产向银亿集团临时借款主要是为了满足银行还贷或其他不特定时间内临时资金周转的需要。该项交联交易有利于提高银亿房产对资金的筹措安排能力,为银亿房产业务的快速发展提供更有利的支持。

六、独立董事事前认可和独立意见

独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定,对本公司全资子公司银亿房产向银亿集团有限公司借用周转资金关联交易进行了事前的调查和审查,同意将此项关联交易提交公司第五届董事会第二十次会议审议,并发表如下独立意见:

此项关联交易能满足公司在日常业务开展中临时性资金周转的需要,遵循了市场定价原则,有利于本公司的正常经营和稳定发展,符合公司及公司股东的整体利益;交易及决策程序符合《公司章程》及深圳证券交易所《股票上市规则》规定,符合公司《关联交易管理办法》;不会损害公司及股东,特别是中小股东的利益。

七、备查文件

1、公司第五届董事会第二十次会议决议;

2、独立董事对关联交易事前认可和独立意见。

特此公告。

银亿房地产股份有限公司
董　事　会
二〇一三年四月二十三日

股票简称:银亿股份　股票代码:000981　公告编号:2013-012

银亿房地产股份有限公司关于公司及子公司为宁波银亿海尚酒店投资有限公司提供担保的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、对外担保情况概述

因经营发展需要,银亿房地产股份有限公司(以下简称“公司”)下属的宁波银亿海尚酒店投资有限公司(以下简称“海尚酒店投资”)拟向平安银行宁波明州支行申请贷款20000万元,公司及全资子公司宁波银亿房地产开发有限公司(以下简称“银亿房产”)、宁波海尚大酒店有限公司(以下简称“海尚大酒店”)将为该笔贷款提供信用担保,担保期限为五年,担保金额为20000万元。

本担保事项已经公司第五届董事会第二十次会议审议通过;由于本次担保涉及的金额在本公司2011年年度股东大会审议通过的《公司2012年担保额度的议案》的新增人民币69.10亿元的担保额度内,因此,无须提交公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

名称:宁波银亿海尚酒店投资有限公司

成立日期:2012年6月4日

注册地点:宁波镇海区