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:2015-015

2014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。

公司简介

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	罗瑞华	赵姝	
电话	0574-87037581	0574-87653687	
传真	0574-87653689	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

☐ 是 √ 否

	2014年	2013年	本年比上年增减	2012年
营业收入(元)	6,313,640,137.18	4,604,869,425.49	37.11%	3,549,059,875.26
归属于上市公司股东的净利润(元)	611,755,223.85	635,937,580.98	-3.80%	717,936,361.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	544,182,789.02	591,432,265.74	-7.99%	702,938,893.67
经营活动产生的现金流量净额(元)	-539,634,348.59	-30,770,359.18	-	-476,610,742.15
基本每股收益(元/股)	0.710	0.740	-4.05%	0.84
稀释每股收益(元/股)	0.710	0.740	-4.05%	0.84
加权平均净资产收益率	13.55%	15.90%	-2.35%	21.28%
	2014年末	2013年末	本年末比上年末 增减	2012年末
总资产(元)	26,502,315,170.55	24,013,482,003.04	10.36%	18,770,674,750.27
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,737,169,248.50	4,252,186,183.41	11.41%	3,731,731,458.69

(2)前10名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数			9,116	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数		12,741
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	0	质押	613,493,862
苏州泰莫恩灵投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	0.59%	5,037,504	0		
五矿国际信托有限公司-睿智共赢证券投资集合资金信托计划	其他	0.22%	1,926,130	0		
王爱明	境内自然人	0.17%	1,480,843	0		
王天涉	境内自然人	0.14%	1,228,131	0		
新时代信托股份有限公司-龙腾一号证券投资集合资金信托计划	其他	0.14%	1,224,800	0		
曹洪波	境内自然人	0.13%	1,080,000	0		
张静	境内自然人	0.12%	1,020,600	0	质押	1,020,600
北京科力新技术发展总公司	国有法人	0.12%	1,009,089	0		
李业文	境内自然人	0.11%	966,940	0		
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。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1.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公司133,145,806股股份; 2.王爱明先生通过国都证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司1,480,843股股份; 3.王天涉先生通过国都证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司1,228,131股股份; 4.曹洪波先生通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司1,080,000股股份; 5.李业文先生通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司966,940股股份。					

(3)前10名优先股股东持股情况表

☐ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4)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

2014年,世界经济呈现疲弱态势,国内经济下行压力较大,实体经济面临很多困难,房地产市场形势严峻,房地产行业景气下滑,投资增速放慢、库存居高不下、房价持续回落,市场分化日趋明显。面对新常态、新形势、新挑战,公司在董事会的正确领导和全体员工的共同努力下,认清形势,积极调整经营策略,以降库存、增回笼、提效益为经营手段,以建制度、定规则、标准化为管理方法,群策群力,实现了公司的稳健发展。

报告期内,公司董事会带领管理层和全体员工围绕全年经营目标,以狠抓销售、强化管控、加强绩效考核等工作为突破口,创新经营机制、加快开发进度、加快资金回笼,实现了主营业务持续平稳发展。2014年度,公司实现营业收入63.14亿元,同比(去年46.05亿元)上涨37.11%;营业利润8.45亿元,同比(去年8.51亿元)下降0.71%;利润总额9.05亿元,同比(去年9.76亿元)下降7.23%;归属于上市公司股东的净利润6.12亿元,同比(去年6.36亿元)下降3.80%;折合每股收益0.71元。因受国家宏观经济形势和房地产市场调整的影响,公司交付项目利润率较去年有所下降。

(2)报告期内业务发展情况

2014年是房地产进入深度调整的一年,面对低迷的市场形势,公司迎难而上,积极调整营销策略、改变营销思路、创新营销手段,加强了对市场的研判,针对不同城市、不同项目,积极推行“一盘一策”方针,通过平衡量价关系加速销售去化,同时不断拓宽营销渠道、加强营销力度,做好销售中心、样板房及示范区等销售道具建造工作。

报告期内,以上海、南昌两个马年“第一拍”开局,公司通过招拍挂和收并购方式取得6个新项目,新增土地面积71.57万平方米,新增建设规模103.24万平方米。济州岛项目是公司在考察了澳大利亚、马来西亚、澳门、韩国等国家多个项目后,迈入海外市场的第一个并购开发项目;新疆博斯腾湖项目则是公司储备项目,后续将以国家提出的推进“一路一带”和都市休闲旅游地产政策为导向,尝试地产开发新领域。

在不断强化主业经营规模的同时,公司积极探索多元化发展,成立宁波莲彩科技有限公司,打造全方位彩票销售体系,积极探索公司转型升级的路子。

(3)报告期内项目开发建设情况

①报告期内项目开发情况

报告期内,公司及子公司在开发和已开发项目共21个,开发建设总面积275.80万平方米,同比减少4.87%,其中在建面积145.58万平方米、新开工面积62.76万平方米、竣工交付面积67.46万平方米,较好地完成了年度各项经营指标。2014年度公司主要项目开发及销售情况如下:

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)	2014年开发情况 在建面积(平方米)	新开工面积(平方米)	竣工面积(平方米)	2014年度销售情况 签约面积(平方米)	签约金额(万元)
1	江北银亿房产	钰熙园	宁波	住宅	已开发	48,505	124,480	86,141			124,480	6,595	16,459
2	余姚银亿房产	四明广场	余姚	商业,办公	已开发	43,798	135,666	45,721			70,806	0	0
3	银亿东城房产	上都 (云龙项目)	宁波	住宅	在开发	45,533	136,954	73,293	136,954			8,419	8,669
4	宁波银亿房产	东岸	宁波	住宅,商业,办公	在开发	99,914	350,543	236,522	350,543			71,240	141,654
5	慈溪恒康投资	上府	慈溪	住宅	在开发	59,086	126,560	99,312	126,560			10,926	13,162
6	银亿水茂房产	晴园三期	宁波	住宅	在开发	22,541	69,186	46,360	69,186			44,556	41,208
7	宁波银亿房产	学住府	宁波	住宅	在开发	5,623	4,684	4,462		4,684		3,889	8,258
8	宁波恒瑞置业	新世境花苑	宁波	住宅	在开发	46,646	77,465	29,922		77,465		11,272	8,635
9	宁波富田置业	都会国际	宁波	住宅,商业,办公	在开发	65,013	200,850	尚未销售		200,850		0	0
10	宁波新城置业	姚隘路项目	宁波	办公,商业	在开发	27,052	110,363	尚未销售		110,363		0	0
11	舟山银亿房产	银亿项目(鲁家峙ED4-01)	舟山	住宅	已开发	69,602	105,487	70,636			105,487	10,323	8,401
12	银亿新城房产	鲁家峙ED4-04、05	舟山	住宅	在开发	104,209	149,332	尚未销售	149,332			0	0
13	上海庆安置业	银亿领墅	上海	住宅	已开发	60,449	117,856	60,291			117,856	9,791	48,291
14	上海诚佳房产	诚品大厦(浦三路)	上海	办公	在开发	12,699	64,308	44,936	64,308			1,623	7,097
15	沈阳银亿房产	桃兰郡(万万城四期)	沈阳	住宅	在开发	106,445	262,759	200,441	247,006			37,499	24,055
16	南昌银亿房产	上尚城二期	南昌	住宅	已开发	128,933	251,586	198,834			152,051	4,058	4,362
17	南昌银亿房产	上尚城三期	南昌	住宅	在开发	108,003	204,509	155,533	132,726		71,783	6,503	11,582
18	南昌银亿房产	上尚城四期	南昌	住宅	在开发	115,261	205,030	150,225		205,030		89,692	65,132
19	宁波银亿置业	和创大厦	宁波	办公	已开发	5,348	32,162	25,277			32,162	0	0
20	象山银亿房产	丹府一品	象山	住宅	在开发	106,741	179,169	尚未销售	179,169			0	0
21	上海福月置业	金融湾	上海	办公,商业	在开发	32,976	114736	尚未销售		29,176		0	0
合计						1,314,377	3,023,685	1,527,906	1,455,784	627,568	674,625	316,386	406,965

注:表中统计的2014年全年销售情况仅指上述21个开发项目的销售情况,公司已交付的现房销售情况并未包含其中。

②报告期内主要项目投入及进度情况

单位:万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度
东岸	393,038	66,784.77	304,670.27	77.52%
鲁家峙东南涂B/C/D/E地块	0	28,015.79	230,419.4	0.00%
金融湾	330,000	150,737.66	150,737.66	45.68%
格兰郡(银亿万万城四期)	131,701	22,481.75	79,240.75	60.17%
银亿瑰园二期	103,000	19,546.69	78,895.91	76.60%
丹府一品	132,450	9,903.71	70,153.23	52.97%
诚品大厦(浦三路)	93,596	24,769.69	66,726.03	71.29%
上府	81,155	20,851.35	59,923.2	73.84%
都会国际	172,000	57,082.42	57,082.42	33.19%
上都	80,227	15,256.54	50,111.35	62.46%
海拉尔北山CDEF地块	0	3,154.21	47,972.12	0.00%
鑫阳名都(银亿万万城二期)	45,000	1,251.69	43,559.2	96.80%
姚隘路项目	90,000	19,184.9	36,925.03	41.03%
银亿上尚城	352,946	5,907.25	170,561.34	48.33%
银亿领墅	234,937.42	62,788.66	234,937.42	100.00%
晴园三期	48,674	11,665.09	28,123.86	57.78%
钰熙园	147,194.69	9,846.21	147,194.69	100.00%
四明广场	127,462.38	21,970.27	127,462.38	100.00%
新世境花苑	44,030	12,233.52	12,233.52	27.78%
学住府	11,500	871.47	6,087.26	52.93%
银亿瑰园一期	64,241.05	6,794.27	64,241.05	100.00%
合计	2,683,152.54	571,097.91	2,067,258.09	--

注:项目进度均指截止到2014年12月31日的项目开发进度情况。

(4)公司财务状况及经营成果分析

①资产项目重大变动情况

单位:元

	2014年末 金额	2014年末 占总资产比例	2013年末 金额	2013年末 占总资产比例	比重增减	重大变动说明
货币资金	2,198,189,309.75	8.29%	3,089,610,197.17	12.87%	-4.58%	-
应收账款	71,756,294.01	0.27%	85,133,300.48	0.35%	-0.08%	-
存货	19,124,544,040.93	72.16%	16,257,180,504.42	67.70%	4.46%	-
投资性房地产	1,390,350,264.49	5.25%	791,497,223.60	3.30%	1.95%	主要系在建工程余姚四明广场本期交付使用转入投资性房地产所致。
长期股权投资	493,120,670.44	1.86%	222,829,102.31	0.93%	0.93%	主要系本期子公司宁波荣耀置业有限公司支付宁波正邦装饰工程有限公司40,000万元收购其所持有的绍兴盛创投资合伙企业(有限合伙)或66.5%股权份额以及被投资单位银亿永盛房产减资所致。
固定资产	1,205,001,330.98	4.55%	1,287,351,633.67	5.36%	-0.81%	-
在建工程	0.00	0.00%	472,422,976.25	1.97%	-1.97%	主要系本期余姚四明广场完工转出在建工程所致。

②负债项目重大变动情况

单位:元

	2014年 金额	2014年 占总资产比例	2013年 金额	2013年 占总资产比例	比重增减	重大变动说明
短期借款	988,220,000.00	3.73%	587,800,000.00	2.45%	1.28%	主要系本期流动性借款增加所致。
长期借款	6,977,500,000.00	26.33%	6,867,783,820.40	28.60%	-2.27%	-

③现金流量项目重大变动情况

单位:元

项目	2014年	2013年	同比增减	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-539,634,348.60	-30,770,359.18	-	主要系新购土地及支付工程款增加2.27亿元及沈阳公司归还集团诺诺款3.18亿元。
投资活动现金流入小计	1,334,726,831.43	819,467,449.03	62.88%	主要系本期收回百胜麒麟拆借款8.4亿元所致。
投资活动现金流出小计	2,604,457,482.06	560,044,476.38	365.04%	主要系支付百胜麒麟拆借款8.4亿元,以及收购富田项目、洞桥项目支付投资款7.67亿元,荣耀置业投资绍兴(盛创)投资合伙企业4亿元所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,269,730,650.63	259,422,972.65	-589.44%	主要系收购富田项目、洞桥项目支付投资款7.67亿元、荣耀置业投资绍兴(盛创)投资合伙企业4亿元。
筹资活动产生的现金流量净额	777,026,191.42	1,245,594,702.93	-37.62%	主要系金融机构借款资金净流入减少5.55亿元所致。
现金及现金等价物净增加额	-1,032,343,068.03	1,474,247,316.40	-170.03%	主要系新购土地及支付工程款增加、收购投资项目增加及偿还金融机构借款增加所致。

(5)公司2015年经营目标及策略

2015年是公司的改革创新之年、转型升级之年,公司必须在做优做强房产主业、保持经营业绩稳定增长的同时,切实以商业模式和业务格局的创新,发掘经济增长新动力,推进企业经营的转型升级,实现公司在新常态下的持续健康发展。2015年公司经营将重点围绕加快销售速度、优化项目布局、提升运营能力、调整产业结构等方面展开工作,全年计划总体开发建设面积248.30万平方米,其中:在建面积91.77万平方米、计划新开工面积39.97万平方米、计划竣工面积116.57万平方米。为顺利实现2015年的经营目标,具体工作措施有:

①加快销售速度,降低库存,加快资金回笼。加强对市场的研判,对不同楼盘有针对性地制定营销策略和方案。确保4个新项目如期开工,9个项目如期开盘销售,9个项目如期竣工交付。

②突出效益优先,优化项目布局。要在人口多、集聚力强、房地产发展潜力大的城市选择开发项目,实现项目的快速周转与快速销售,提高项目的经济效益,增强发展后劲。

③大力提升运营能力和盈利能力。进一步提升项目管理水平,加快开发速度,形成高速高效的运营体系,加快投资回报。进一步提高工程质量,加强全过程的工程质量监督控制,提升企业开发效益。

④加快调整产业结构,推进转型升级。在深耕现有房产主业的基础上,进一步优化和丰富产业结构,实施多元化布局,加大对旅游地产、养老地产和海外房地产的调研和投入,延伸地产产业链,拓展“全地产”之路。公司还要积极研究探索互联网+,在做好互联网与主业结合的同时寻求涉足互联网产业的切入点,努力形成新的产业和新的利润增长点。

⑤积极探索多元化融资渠道。在继续稳固与银行、信托等金融机构合作的同时,不断拓宽融资渠道,积极探索房地产开发基金、海外市场发债等新型融资方式,还可通过联合竞标、合作开发方式开放项目股权,实现股权融资。

⑥提升公司治理,进一步加强集团管控。一要健全制度体系,统一制度框架、完善制度内容,制定授权体系,建立清晰的管理流程和规范的操作办法,实现制度的全覆盖;二要完善信息系统建设,全面推进信息化管理体系,形成统一、规范、高效、透明的管理平台;三要进一步提高股份公司本部的专业管控能力,加强对各城市公司的专业管理。

⑦强化人力资源体系,创新考核激励机制。全面引入优胜劣汰的市场机制,建立科学的人才引进、评估和薪酬分配机制。充分发挥考核的业绩导向作用,在继续完善项目考核激励实施方案的同时,创新激励机制,适时推出股权激励、员工持股计划,积极探索“项目合伙人制度”,促使管理团队利益与股东利益紧密挂钩,更好地发挥考核激励作用。

⑧进一步做好信息披露和投资者关系管理。在合规履行信息披露义务的同时,积极维护公司市值的稳步增长,创造良好的投资者关系氛围和企业形象。

⑨进一步加强企业文化建设。银亿经过20年的发展,形成了独特的文化理念和企业精神,但随着企业的发展、社会的变化和时代的进步,需要我们主动吸收一些先进、优秀的文化要素,加以提升和优化,最终融合形成与银亿企业规模和银亿特质相吻合的企业文化。

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

①会计政策变更的内容和原因

本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年制定的《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》,和经修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》,同时在本财务报表中采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》。

②受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013年12月31日资产负债表项目		
可供出售金融资产	51,728,300.00	不能实施控制、共同控制,且不具有重大影响的权益性投资
长期股权投资	-51,728,300.00	

(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

☐ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

2014年3月4日,由银亿房地产股份有限公司与上海康月投资管理有限公司、上海星可实业有限公司共同出资设立上海银月置业有限公司。该公司注册资本10,000万元,银亿房地产股份有限公司出资5,100万元,出资比例为51%,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。

2014年7月1日,由子公司南昌市银亿房地产开发有限公司出资设立南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司。该公司注册资本2,000万元,南昌市银亿房地产开发有限公司出资2,000万元,出资比例为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。

2014年8月1日,由子公司宁波银策房地产销售代理服务有限公司出资设立宁波银胜房地产销售代理有限公司。该公司注册资本500万元,宁波银策房地产销售代理服务有限公司出资500万元,出资比例为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。

2014年8月5日,由子公司宁波银亿房地产开发有限公司出资设立银亿地产(香港)投资控股有限公司。该公司注册资本100万元,宁波银亿房地产开发有限公司出资100万元,出资比例为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。

2014年9月4日,由银亿房地产股份有限公司与吴辰楠、何自品共同出资设立宁波莲彩科技有限公司。该公司注册资本5,000万元,银亿房地产股份有限公司认缴出资3,500万元,出资比例为70%,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。

2014年9月26日,由子公司宁波银亿房地产开发有限公司出资设立深圳银亿投资有限公司。该公司注册资本5,000万元,宁波银亿房地产开发有限公司出资5,000万元,出资比例为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。

2014年12月22日,由子公司宁波银亿房地产开发有限公司出资设立新疆银亿房地产开发有限公司。该公司注册资本2,000万元,宁波银亿房地产开发有限公司出资2,000万元,出资比例为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因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

2013年9月27日,子公司宁波银隆商业管理咨询有限公司与浙江华联商厦有限公司共同出资设立宁波亿彩百货有限公司(2014年6月25日,公司名称变更为余姚银亿四明广场新华联百货有限公司)。该公司注册资本1,000万元,宁波银隆商业管理咨询有限公司出资400万元,占其注册资本的40%。2014年5月25日,宁波银隆商业管理咨询有限公司与浙江华联商厦有限公司签订了《股权转让协议书》,宁波银隆商业管理咨询有限公司受让浙江华联商厦有限公司持有的余姚银亿四明广场新华联百货有限公司20%的股权。宁波银隆商业管理咨询有限公司已于2014年5月26日支付全部股权转让款,将2014年5月31日确定为购买日,故自该日期起,将其纳入合并财务报表范围。

2014年4月30日,子公司宁波银亿房地产开发有限公司与宁波富田集团有限公司签订《股权转让协议书》,宁波银亿房地产开发有限公司受让宁波富田集团有限公司持有的宁波富田置业有限公司70%的股权。宁波银亿房地产开发有限公司已于2014年6月30日支付全部股权转让款,将2014年6月30日确定为购买日,故自该日期起,将其纳入合并财务报表范围。

2014年8月12日,子公司宁波银亿房地产开发有限公司与宁波新恒投资发展有限公司签订《股权转让协议书》,宁波银亿房地产开发有限公司受让宁波新恒投资发展有限公司持有的宁波恒瑞置业有限公司70%的股权。宁波银亿房地产开发有限公司已于2014年8月12日支付全部股权转让款,将2014年7月31日确定为购买日,故自该日期起,将其纳入合并财务报表范围。

2014年10月10日,子公司南京银亿建设发展有限公司与南京同元房地产开发有限公司、宁波中元房地产开发有限公司签订《股权转让协议书》,南京银亿建设发展有限公司分别受让南京同元房地产开发有限公司、宁波中元房地产开发有限公司持有的南京润昇房地产咨询有限公司75%和25%的股权。南京银亿建设发展有限公司已于2014年10月10日支付全部股权转让款,将2014年9月30日确定为购买日,故自该日期起,将其纳入合并财务报表范围。

2014年9月4日,子公司银亿地产(香港)投资控股有限公司与徐旭昶、朴成日、郑莲花签订《股权转让协议》,银亿地产(香港)投资控股有限公司分别受让徐旭昶、朴成日、郑莲花持有的济州岛株式会社悦海堂23%、21.6%和15.4%的股权。银亿地产(香港)投资控股有限公司已于2014年12月支付股权转让款,将2014年12月31日确定为购买日,故自该日期起,将其纳入合并财务报表范围。

(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

☐ 适用 √ 不适用

银亿房地产股份有限公司
董 事 会
二〇一五年四月二十一日

股票简称:银亿股份　股票代码:000981　公告编号:2015-017

银亿房地产股份有限公司 2015年度新增担保额度的公告

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,在已发生的公司对控股子公司担保的基础上,自公司2014年年度股东大会审议通过《2015年度新增担保额度的议案》之日起至公司2015年年度股东大会召开之日止,新增对控股子公司担保额度97.50亿元(含本公司为控股子公司担保、控股子公司为控股子公司担保、控股子公司为本公司担保),新增担保额度明细如下:

序号	被担保对象	持股比例	新增担保额度(万元)
1	宁波银亿房地产开发有限公司	100%	220,000
2	宁波银亿筑城房地产开发有限公司	100%	40,000
3	宁波富田置业有限公司	100%	100,000
4	宁波荣耀置业有限公司	100%	100,000
5	沈阳银亿房地产开发有限公司	100%	120,000
6	上海银亿同进置业有限公司	100%	35,000
7	上海诚佳房地产置业有限公司	100%	40,000
8	南昌市银亿房地产开发有限公司	100%	100,000
9	象山银亿房地产开发有限公司	73.86%	60,000
10	宁波银策房地产销售代理服务有限公司	100%	10,000
11	余姚银亿房地产开发有限公司	100%	50,000
12	慈溪恒康投资有限公司	100%	50,000
13	舟山银亿房地产开发有限公司	100%	50,000
	合计	-	975,000

上述新增担保额度尚须提请公司2014年年度股东大会审议,在公司股东大会审议通过本议案后,公司董事会在上述新增担保总额97.50亿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)。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度。

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220,000万元。

宁波银亿房地产开发有限公司注册资本42,405万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入567.28万元,净利润15,539万元,截至2014年底净资产为216,505万元。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40,000万元。

宁波银亿筑城房地产开发有限公司注册资本22,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入0元,净利润-477万元,截至2014年底净资产为20,697万元。该资金主要用于上都项目开发。

3、为宁波富田置业有限公司新增担保100,000万元。

宁波富田置业有限公司注册资本3,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入0万元,净利润-87万元,截至2014年底净资产为 2,571 万元。该资金主要用于都会国际项目开发。

4、为宁波荣耀置业有限公司新增担保100,000万元。

宁波荣耀置业有限公司注册资本80,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入50,662万元,净利润-4,173万元,截至2014年底净资产为62,641万元。该资金主要用于环球中心项目运营。

5、为沈阳银亿房地产开发有限公司新增担保120,000万元。

沈阳银亿房地产开发有限公司注册资本20,800万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入5,275万元,净利润-1,138万元,截至2014年底净资产为12,265万元。该资金主要用于格兰郡项目开发。

6、为上海银亿同进置业有限公司新增担保35,000万元。

上海银亿同进置业有限公司注册资本8,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入32,658元,净利润1,310万元,截至2014年底净资产为17,222万元。该资金主要用于徐汇酪悦项目开发。

7、为上海诚佳房地产置业有限公司新增担保40,000万元。

上海诚佳房地产置业有限公司注册资本5,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入0万元,净利润-894万元,截至2014年底净资产为1,704万元。该资金主要用于诚品大厦项目开发。

8、为南昌市银亿房地产开发有限公司新增担保100,000万元。

南昌市银亿房地产开发有限公司注册资本33,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入112,748万元,净利润19,114万元,截至2014年底净资产为66,731万元。该资金主要用于上尚城项目开发。

9、为象山银亿房地产开发有限公司新增担保60,000万元。

象山银亿房地产开发有限公司注册资本30,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入24,566万元,净利润2,874万元,截至2014年底净资产为31,840万元。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。

10、为宁波银策房地产销售代理服务有限公司新增担保10,000万元。

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。2014年营业收入936万元,净利润2,731万元,截至2014年底净资产为1,569万元。该资金用于公司运营。

11、为余姚银亿房地产开发有限公司新增担保50,000万元。

余姚银亿房地产开发有限公司注册资本54,000万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入93,448万元,净利润20,807万元,截至2014年底净资产为69,377万元。该资金用于公司运营。

12、为慈溪恒康投资有限公司新增担保50,000万元。

慈溪恒康投资有限公司注册资本36,500万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入0万元,净利润-294万元,截至2014年底净资产为35,799万元。该资金用于上府项目开发。

13、为舟山银亿房地产开发有限公司新增担保50,000万元。

舟山银亿房地产开发有限公司注册资本33,500万元,主营业务为房地产开发经营。2014年营业收入28,241万元,净利润-4,919万元,截至2014年底净资产为30,442万元。该资金用于公司运营。

三、担保协议的主要内容

上述新增担保协议尚未签署,担保协议的主要内容由本公司及被担保的各控股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

截至目前,公司及其控股子公司担保余额为738,115.00 万元,占2014年12月31日经审计合并会计报表净资产总额499,458.98万元的147.78%,其中公司及控股子公司为其他控 股子公司提供担保余额695,115.00万元,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43,000.00万元。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,根据深圳证券交易所《股票上市规则》等法律法规及《公司章程》有关对外担保的相关规定,该事项尚须提请2014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,董事会认为提供新增担保额度对各控股子公司的发展具有积极促进意义,有利于上市公司持续快速发展,符合上市公司及中小股东的整体利益。

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、公司第六届董事会第十一次会议决议;

2、上述十三家被担保控股子公司的营业执照及经审计的2014年度财务报表。

特此公告。

银亿房地产股份有限公司
董 事 会
二〇一五年四月二十一日

股票简称:银亿股份　股票代码:000981　公告编号:2015-012

银亿房地产股份有限公司 第六届董事会第十一次会议决议公告

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。

本公司于2015年4月10日以书面送达、电话通知、电子邮件的方式通知召开第六届董事会第十一次会议,会议于2015年4月17日上午9:30在浙江省宁波市江北区人民路132号银亿外滩大厦6楼会议室召开。会议由董事长熊续强先生主持,应到董事9人,实到董事9人。公司监事、高级管理人员列席了会议。

会议的召开符合《公司法》、《公司章程》的要求,经会议认真审议,一致通过了以下议案:

一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议通过了《2014年度董事会报告》;

二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议通过了《2014年度总裁工作报告》;

三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议通过了《2014年度财务决算报告》;

四、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议通过了《2014年度利润分配预案》;

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2014年度合并报表中实现归属于上市公司股东的净利润611,755,223.85元,按母公司口径实现的净利润744,649.88元,加上上年未分配利润298,127,369.09元,减去已发放的2013年度现金分红股息103,080,624.00元,本年度可供股东分配的利润是195,791,394.97元。

经综合考虑公司行业特点、经营现状及发展策略,公司拟定利润分配方案为:以现有总股本859,005,200股为基数,每10股派送人民币1.20元(含税)现金股息,合计103,080,624.00元,剩余92,710,770.97元未分配利润结转以后年度分配。本年度不实施资本公积金转增股本方案。

五、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议通过了《2014年年度报告全文及摘要》;

《2014年年度报告摘要》(公告编号2015-015)详见2015年4月21日《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn),《2014年年度报告全文》(公告编号2015-014) 详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

六、以9