

证券代码：000981

证券简称：银亿股份

公告编号：2017-109



银亿房地产股份有限公司

2017 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员无异议声明。

全部董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

1、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	陆学佳	赵姝	
办公地址	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 6 楼	浙江省宁波市江北区人民路 132 号银亿外滩大厦 6 楼	
电话	0574-87037581	0574-87653687	
电子信箱	000981@chinayinyi.cn	000981@chinayinyi.cn	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,746,565,242.97	3,511,524,502.23	6.69%
归属于上市公司股东的净利润（元）	333,285,908.05	261,769,550.86	27.32%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	311,167,990.22	169,760,474.78	83.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	167,054,168.70	1,124,337,380.03	-85.14%
基本每股收益（元/股）	0.1090	0.0856	27.34%
稀释每股收益（元/股）	0.1090	0.0856	27.34%
加权平均净资产收益率	4.08%	4.99%	-0.91%
	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）	29,603,948,395.57	25,187,795,377.25	17.53%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,745,423,945.45	5,673,486,814.38	54.15%

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 305,843.0395 万股，每股收益系按照发行在外的普通股加权平均计算。

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		24,769		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
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	境内非国有法人	31.19%	954,072,354		质押	741,857,482
熊基凯	境内自然人	24.52%	750,000,000		质押	696,950,000
西藏银亿投资管理有限公司	境内非国有法人	15.74%	481,414,795	481,414,795	质押	437,220,000
鲁国华	境内自然人	3.83%	117,000,000		质押	103,000,000
孔永林	境内自然人	3.73%	114,000,000		质押	114,000,000
蒋伟平	境内自然人	3.32%	101,608,900		质押	92,000,000
周株军	境内自然人	2.75%	84,000,000		质押	84,000,000
姚佳洪	境内自然人	1.77%	54,000,000		质押	50,000,000
华福证券—兴业银行—兴发稳增—银亿股份 1 号集合资产管理计划	其他	0.95%	28,942,533			
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX111	其他	0.41%	12,398,203			
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有限公司与第二大股东熊基凯先生、第三大股东西藏银亿投资管理有限公司为一致行动人关系。“华福证券—兴业银行—兴发稳增—银亿股份 1 号集合资产管理计划”为公司第一期员工持股计划所设信托计划。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）		熊基凯先生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 48,000,000 股股份。				

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 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。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额 (万元)	利率
银亿房地产股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15 银亿 01	112308	2020 年 12 月 24 日	30,000	7.28%
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）	16 银亿 01	118586	2019 年 03 月 28 日	21,999.9	8.20%
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）	16 银亿 02	118656	2019 年 05 月 03 日	28,000	8.20%
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）	16 银亿 04	112404	2021 年 06 月 21 日	70,000	7.03%
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）	16 银亿 05	112412	2021 年 07 月 11 日	40,000	7.05%
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）	16 银亿 06	118780	2019 年 07 月 28 日	31,500	8.20%
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）	16 银亿 07	112433	2021 年 08 月 19 日	40,000	6.80%

(2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	67.92%	73.92%	-6.00%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.41	1.58	-10.76%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

2017 年上半年，中国经济稳步发展，经济稳中向好态势越发明朗，经济增长的动力格局在进一步改善。报告期内，公司已成功完成了“房地产业与高端制造业”双轮驱动的战略部署，不断推进转型升级，实现了经营业绩的稳步增长。2017 年 1-6 月，公司实现营业收入 37.47 亿元，同比增长 6.69%；实现归属于上市公司股东的净利润 3.33 亿元，同比增长 27.32%。

1、房地产业

公司房地产业务涉及房地产开发、销售代理、物业管理、星级酒店等，作为专业房地产开发企业，拥有国家一级房地产开发资质，开发建筑面积约 1,200 万平方米，为 5 万多户业主提供了各类优质物业，开

发区域从宁波稳步扩展至上海、南京、南昌、舟山等长三角城市群及沈阳、大庆等环渤海湾城市群等十余个一、二线城市，并进军海外市场。

公司重视产品创新，围绕客户的生命周期、不断丰富和完善产品类型，形成了高档住宅、城市公寓、甲级办公和城市综合体等完整的产品线。截至目前，公司在全国先后成功开发了 60 多个高档住宅、写字楼和商业项目。

2017 年上半年，从中央到地方，不断加强促进房地产市场平稳健康发展，因城施策、分类调控，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。伴随着新一轮紧缩性房地产调控政策的到来，全国 20 多个热点城市相继出台了楼市调控政策，房地产市场在“五限（限购、限贷、限价、限证、限售）、三难（买房难、卖房难、收钱难）、一整顿（上海实施了商办项目的严厉整顿）”的高强度调控下大幅降温。据国家统计局统计数据显示，2017 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 50,610 亿元，同比名义增长 8.5%，其中，住宅投资 34,318 亿元，增长 10.2%，占房地产开发投资的比重为 67.8%；商品房销售面积 74,662 万平方米，同比增长 16.1%，其中，住宅销售面积增长 13.5%；商品房销售额 59,152 亿元，增长 21.5%，其中，住宅销售额增长 17.9%；房地产开发企业到位资金 75,765 亿元，同比增长 11.2%。

报告期内，公司紧紧围绕董事会年初提出的总体工作要求，根据项目特质，抓住机遇，盯目标、找措施，紧紧把握国家政策导向，合理调控项目推盘节奏，实现了项目的快速周转与快速销售；同时加快一二线城市布局，持续优化土地储备区位布局，增强发展后劲。报告期内，公司及子公司建设项目共 13 个，开发建设总面积 139.02 万平方米，其中在建面积 58.30 万平方米、新开工面积 40.24 万平方米、竣工交付面积 40.48 万平方米。

2、高端制造业

2017 年 1 月公司正式收购全球第二大独立生产气体发生器生产商美国 ARC 集团，其主要从事汽车安全气囊气体发生器的开发、生产及销售等，目前在全球 4 个国家建有 6 个生产基地（分别位于美国的诺克斯维尔、摩根敦、哈特斯维尔，以及中国的西安、墨西哥的雷诺萨和马其顿的斯科普里），并具有覆盖亚太、北美和欧洲等地区的销售网络。

ARC 集团凭借丰富的产品组合、完善的销售平台和强大的技术支持团队，目前已将产品供应给奥托利夫、天合、高田、百利得、现代摩比斯和丰田合成等全球最大的几家安全气囊生产商，通过其间接配套汽车整车厂，其中不仅包括通用、大众、保时捷、克莱斯勒、菲亚特、福特、丰田和雷克萨斯等跨国企业，还包括国内的上汽集团、一汽集团、长城汽车、比亚迪、长安汽车和东风汽车等。

2017 年上半年，全球和国内汽车市场保持了稳定发展的态度。据中国汽车工业协会统计分析，2017 年上半年，国内汽车产销 1,352.58 万辆和 1,335.39 万辆，同比增长 4.64% 和 3.81%。其中，乘用车产销 1,148.27 万辆和 1,125.30 万辆，同比增长 3.16% 和 1.61%；商用车产销 204.30 万辆和 210.09 万辆，同比增长 13.80% 和 17.39%。

报告期内，公司首先加强与 ARC 集团在经营管理、企业文化方面的融合，优化其管理能力、组织架构和业务流程；其次，加大技术储备和研发投入，持续推进产品技术升级，不断提升品牌知名度；再次，利用公司在中国的资源和优势，加速 ARC 集团中国业务的发展，不断提升市场份额和占有率。2017 年 1-6 月，ARC 集团产品销售量约为 2,000 万件，实现销售收入为 11.81 亿元。

展望 2017 年下半年，公司将持续深化双轮驱动战略布局，一方面，公司将继续以项目为抓手，重点布局上海、南京、南昌等一二线重点城市，加强队伍建设，缩短开发周期，实现高周转高回报；另一方面，公司将继续完善标准化工作，不断提升项目运作能力和适应市场的能力，做到异地项目复制；最后，公司将继续挖掘和学习标杆企业好的做法，落实“双轮驱动、转型升级”战略发展，通过稳步推进收购全球无极变速器龙头企业邦奇集团，努力保持房地产业和高端制造业的同步发展，将银亿股份打造成一家主业突出、产融结合、跨界联动的综合跨国集团，使公司步入更加稳固的快速发展轨道。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（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）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

I 非同一控制下企业合并

i 本期发生的非同一控制下企业合并

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
宁波瑞欣（注1）	2017-02-06	10,000,000.00	90.00	支付现金
上海荃儒	2017-01-18	（注2）	100.00	-
宁波昊圣	2017-01-19	（注3）	100.00	股权支付

注1：根据子公司宁波银亿时代房产和舟山瑞欣置业有限公司2017年2月签订的《股权转让协议》，受让舟山瑞欣置业有限公司持有的宁波瑞欣100%股权，股权转让价1,000万元。上述股权变更于2017年2月6日办妥工商变更登记，故宁波瑞欣的购买日也确定为2017年2月6日。公司间接持有宁波瑞欣90%的股权。

注2：根据子公司宁波银亿房产与孙红、方字和王德银签订的《股权转让协议》，受让原股东持有的上海荃儒100%股权，由于原股东尚未出资，故购买价款为0。宁波银亿房产于2017年1月18日对上海荃儒出资，故上海荃儒的购买日确定为2017年1月18日。

注3：2017年1月17日，本公司收到中国证券监督管理委员会《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）文件，核准本公司向西藏银亿投资管理有限公司发行481,414,795股股份购买宁波昊圣100%股权。2017年1月19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定向发行股份481,414,795股的股权登记手续，故宁波昊圣购买日确定为2017年1月19日。由于股票每股发行价格为人民币5.91元，故合并成本为2,845,161,438.45元。

ii 合并成本及商誉

项目	宁波瑞欣	上海荃儒	宁波昊圣
合并成本			
现金	10,000,000.00		
发行的权益性证券的公允价值			2,845,161,438.45
合并成本合计			
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,000,000.00	-1,119.76	2,829,635,225.31
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		1,119.76	15,526,213.14

注：其中上海荃儒合并成本与取得可辨认净资产公允价值差异确认为购买日的管理费用。

iii 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	宁波瑞欣		上海荃儒	
	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	176,159,152.70	176,159,152.70	10,000,880.24	10,000,880.24
货币资金	104,439.37	104,439.37	880.24	880.24
应收款项	2,715.00	2,715.00		
存货	173,737,748.46	173,737,748.46		
固定资产	2,595.76	2,595.76		
长期股权投资			10,000,000.00	10,000,000.00
长期待摊费用	2,311,654.11	2,311,654.11		
负债	166,159,152.70	166,159,152.70	10,002,000.00	10,002,000.00
应付款项	46,014,901.91	46,014,901.91		
其他应付款	120,144,250.79	120,144,250.79	10,002,000.00	10,002,000.00
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00	-1,119.76	-1,119.76
减：少数股东权益				
取得的净资产	10,000,000.00	10,000,000.00	-1,119.76	-1,119.76

(续上表)

项目	宁波昊圣
----	------

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	3,731,879,594.46	3,728,552,995.93
货币资金	312,283,721.71	365,707,827.71
应收票据	7,010,000.00	5,840,000.00
应收账款	473,390,569.10	478,524,506.36
其他应收款	91,111,199.14	2,486,120.49
预付款项	3,821,521.92	4,443,577.00
存货	192,265,465.35	199,673,423.65
一年内到期的非流动资产	2,203,883.88	2,182,642.14
其他流动资产	19,101,573.36	19,107,396.07
固定资产	468,457,028.97	473,676,175.05
在建工程	84,541,434.16	78,834,989.38
商誉	1,613,751,744.90	1,632,150,792.32
无形资产	278,654,868.86	283,482,974.43
长期待摊费用	13,275,142.10	12,449,231.35
其他非流动资产	25,145,035.98	24,539,890.70
递延所得税资产	146,866,405.03	145,453,449.28
负债	655,856,644.93	643,215,986.48
应付账款	459,122,456.97	443,668,150.33
应付职工薪酬	17,152,481.14	18,542,433.96
应交税费	16,786,620.61	17,350,263.40
其他应付款	10,971,735.68	10,981,582.99
其他流动负债	33,918,744.56	32,776,616.80
长期应付职工薪酬	801,916.15	786,237.01
递延收益	3,142,408.12	3,179,170.77
递延所得税负债	113,960,281.70	115,931,531.22
净资产	3,076,022,949.53	3,085,337,009.45
减：少数股东权益	246,387,724.22	238,102,260.44
取得的净资产	2,829,635,225.31	2,847,234,749.01

II 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
宁波银恒（注1）	新设	2017-06-07	5,000,000.00	100.00%
杭州银睿（注2）	新设	2017-05-26	10,000,000.00	51.00%

注1：宁波银恒注册资本17,500万元，根据公司章程，宁波荣耀置业认缴注册资本的100%，认缴金额为17,500万元，截至2017年6月30日尚未出资。期后2017年7月31日注册资本已减到500万元，并于2017年8月9日认缴。

注2：杭州银睿注册资本1,000万元，根据公司章程，宁波银亿房产认缴注册资本的51%，认缴金额为510万元，截至2017年6月30日各股东尚未出资。

银亿房地产股份有限公司

董 事 会

二〇一七年八月三十一日