


证券代码: 000981

证券简称: 银亿股份

公告编号: 2017-037



# 银亿房地产股份有限公司

## 2016 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,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年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员无异议声明。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 张杰        | 董事        | 因公出差      | 郑如飞    |

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

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 3,058,430,395 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.21 元(含税),送红股 0 股(含税),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 |        |
| 传真       | 0574-87653689                | 0574-87653689                |        |
| 电话       | 0574-87037581                | 0574-87653687                |        |
| 电子信箱     | 000981@chinayinyi.cn         | 000981@chinayinyi.cn         |        |

#### 2、报告期主要业务或产品简介

公司经营范围涉及房地产开发、销售代理、物业管理、星级酒店等,下辖七十余家子公司,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。

2016年，在全球经济复苏乏力的背景下，国内经济缓中趋稳、稳中向好，经济结构加快调整，发展新动力不断增强，从2016年下半年开始国家加大了对房地产市场的分类调控，房地产去库存取得积极成效，而房企两极分化则不断加剧。面对困难和挑战，公司董事会带领管理层和全体员工围绕全年经营目标，攻坚克难，以“调整、加强、提高”为手段，凝聚心力促转型、全力以赴谋发展，初步实现了以房地产与高端制造为双主业的产业格局，保持了持续健康发展的态势。报告期内，公司及子公司建设项目共12个，开发建设总面积159.46万平方米，其中在建面积83.92万平方米、新开工面积9.54万平方米、竣工交付面积66.00万平方米。

2016年在持续做好房地产主业的同时，根据董事会年初提出的“房地产业与高端制造业”双轮驱动总体战略部署，公司积极推进收购全球第二大独立气体发生器生产商美国ARC集团的重大资产重组工作，2016年12月获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会无条件通过，2017年1月本次重组获得中国证监会核准批文并全部实施完毕，公司正式进军汽车核心零部件的高端制造领域，此举对公司未来转型升级战略具有重要的里程碑意义。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年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

单位：人民币元

|                        | 2016 年            | 2015 年            | 本年比上年增减   | 2014 年            |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入                   | 8,057,418,839.22  | 8,459,460,367.77  | -4.75%    | 6,313,640,137.18  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 513,884,349.31    | 527,117,066.56    | -2.51%    | 611,755,223.85    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 77,457,688.91     | 205,806,094.42    | -62.36%   | 544,182,789.02    |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 396,385,192.95    | 2,630,194,213.53  | -84.93%   | -539,634,348.59   |
| 基本每股收益（元/股）            | 0.20              | 0.20              | 0.00%     | 0.24              |
| 稀释每股收益（元/股）            | 0.20              | 0.20              | 0.00%     | 0.24              |
| 加权平均净资产收益率             | 9.49%             | 10.63%            | -1.14%    | 13.35%            |
|                        | 2016 年末           | 2015 年末           | 本年末比上年末增减 | 2014 年末           |
| 总资产                    | 25,187,795,377.25 | 24,715,980,029.62 | 1.91%     | 26,502,315,170.55 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 5,673,486,814.38  | 5,159,520,450.05  | 9.96%     | 4,737,169,248.50  |

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257,701.5600万股，每股收益系按照发行在外的普通股加权平均计算。

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

|                        | 第一季度             | 第二季度             | 第三季度             | 第四季度              |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 营业收入                   | 1,365,325,121.03 | 2,146,199,381.20 | 1,653,332,022.04 | 2,892,562,314.95  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 49,423,044.93    | 212,346,505.93   | 266,946,641.67   | -14,831,843.22    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -13,099,996.49   | 182,860,471.27   | 29,036,584.84    | -121,339,370.71   |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 516,047,574.98   | 608,289,805.05   | 669,098,317.65   | -1,397,050,504.73 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

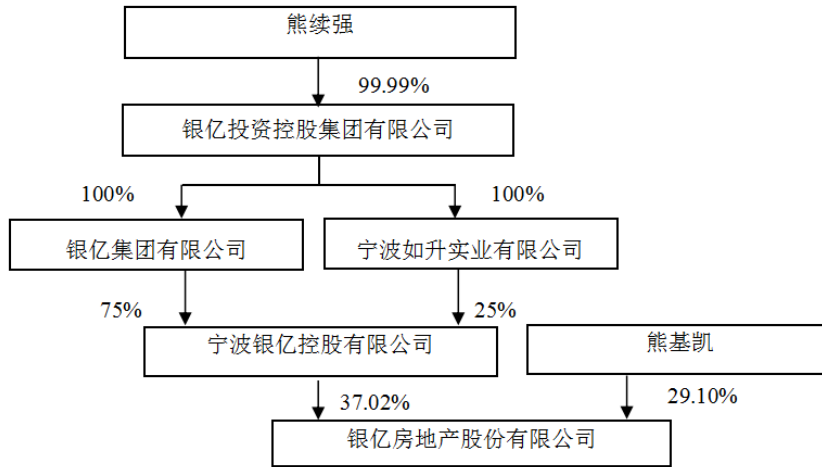
| 报告期末普通股股东总数                     | 25,557   | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 26,171      | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0       | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|---------------------------------|--|---------------------|-------------|-------------------|---------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况                    |  |                     |             |                   |         |                           |   |
| 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  | 37.02%              | 954,072,354 | 0                 | 质押      | 855,717,482               |   |
| 熊基凯                             | 境内自然人  | 29.10%              | 750,000,000 | 0                 | 质押      | 639,596,400               |   |
| 鲁国华                             | 境内自然人  | 4.54%               | 117,000,000 | 0                 | 质押      | 103,000,000               |   |
| 孔永林                             | 境内自然人  | 4.42%               | 114,000,000 | 0                 | 质押      | 114,000,000               |   |
| 蒋伟平                             | 境内自然人  | 3.84%               | 99,000,000  | 0                 | 质押      | 96,100,000                |   |
| 周株军                             | 境内自然人  | 3.26%               | 84,000,000  | 0                 | 质押      | 84,000,000                |   |
| 姚佳洪                             | 境内自然人  | 2.10%               | 54,000,000  | 0                 | 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   | 1.12%               | 28,942,533  | 0                 |         |                           |   |
| 华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX111   | 其他   | 0.48%               | 12,398,203  | 0                 |         |                           |   |
| 王瑰                              | 境内自然人  | 0.18%               | 4,533,749   | 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有限公司与第二大股东熊基凯先生为一致行动人关系。“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）              | 不适用  |                     |             |                   |         |                           |   |

(2) 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。

(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



5、公司债券情况

(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 | 25,000    | 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 | 35,000    | 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 | 40,000    | 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(第三期) | 16 银亿 07  | 112433 | 2021 年 08 月 19 日 | 40,000    | 6.80% |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况                        | 2016 年 12 月 26 日, 15 银亿 01 完成首次付息; 其他债券于报告期内不存在付息、兑付情况。 |        |                  |           |       |

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信证券评估有限公司 (以下简称“中诚信评估”) 已对公司主体及发行的 15 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 06、16 银亿 07 进行了评级, 经中诚信评估评级, 公司的主体信用等级为 AA, 评级展望为稳定; 15 银亿 01、16 银亿 01、16 银亿 02、16 银亿 04、16 银亿 05、16 银亿 06、16 银亿 07 的债项评级为 AA。上述级别反映了公司不能偿付债券的风险较低, 债券安全性较高。

同时, 中诚信评估于 2016 年 5 月 26 日对公司主体及 15 银亿 01 进行了跟踪评级 (评级编号: 信评委函字[2016]跟踪 141 号), 维持公司主体信用评级 AA, 评级展望稳定; 维持该债券信用等级为 AA;。中诚信评估还于 2016 年 6 月 30 日对公司主体及 16 银亿 01、16 银亿 02 进行了跟踪评级 (评级编号分别: 信评委函字[2016]跟踪 453 号和信评委函字[2016]跟踪 455 号), 均维持公司主体信用评级 AA, 评级展望稳定; 维持该债券信用等级为 AA。上述级别反映了公司不能偿付债券的风险较低, 债券安全性较高。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

| 项目           | 2016 年 | 2015 年 | 同期变动率   |
|--------------|--------|--------|---------|
| 资产负债率        | 73.92% | 78.06% | -4.14%  |
| EBITDA 全部债务比 | 0.16%  | 0.09%  | 0.07%   |
| 利息保障倍数       | 1.84   | 0.72   | 155.56% |

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素  
 公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：是  
 房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2016年，房地产市场可谓是扑朔迷离，跌宕起伏，呈现出“土地市场、地王频出，面粉比面包贵；房产市场、限价降库，冰与火两重天；宏观调控、政策频发，限贷限购齐出；企业现状、强弱分化，困难机遇并存”。政策方面，从宽松到热点城市持续收紧，政策分化进一步显现，一方面热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求；另一方面三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。市场方面，各类需求持续释放，房地产交易高位运行，50个代表城市商品住宅成交量同比增长超两成，绝对量创历史同期新高；成交结构明显上移，核心一二线城市各层级产品总价提升显著，热点城市的改善需求也积极释放，大户型成交占比提升。土地方面，随着市场销售回暖及宽松的资金环境，全国300个城市各类用地成交楼面价同比明显上涨，一二线土地市场高热，重点一二线城市高价地块频出。企业方面，大型房企凭借品牌优势不断扩张，中小房企逐步收缩或转型，房企收购兼并或跨界整合速度加快，转型升级已进入实质性阶段，商业模式、产业结构、产品品质频频创新。资金方面，整体融资规模扩大，资金需求力度增强。

公司历经22年的成功运作，凭借着雄厚的实力和卓越的品质，已连续14年上榜中国房地产百强企业，并连续10年名列浙江省住宅产业十大领军企业，已跻身中国房地产界最具成长性的强势品牌行列。报告期内，面对仍然严峻的房地产市场形势，公司在董事会领导下以“促销售、降库存、增回笼”为经营方向，加强市场研判，结合市场变化、顺势而为，根据不同阶段形势，制定不同策略：“一季度，定目标、找措施”、“二季度，抢市场、搭便车”、“三季度，抓金九、迎银十”、“四季度，定激励、竞排名”，千方百计、深挖潜力，全力以赴冲刺年度各项指标，切实做到快速去化库存、增加销售回笼。在抓好房地产主业稳健发展的同时，积极推进公司转型升级，通过公司上下全力奋战，基本完成了2016年度经营目标，夯实了公司的转型基础。2016年度，公司实现营业收入80.57亿元，营业利润11.61亿元，利润总额12.02亿元，归属于上市公司股东的净利润5.14亿元，折合每股收益0.20元。

1、公司 2016 年度主要项目开发情况

| 序号 | 项目名称             | 位置 | 权益比例 | 土地面积<br>(平方米) | 总建筑面积<br>(平方米) | 计容建筑面积<br>(平方米) | 已完工建筑面<br>积(平方米) | 预计总投资额<br>度(亿元) | 实际投资额<br>度(亿元) | 项目进展 |
|----|------------------|----|------|---------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|------|
| 1  | 新世境花苑            | 宁波 | 70%  | 46,646        | 77,428         | 58,409.92       | 77,428           | 2.80            | 2.80           | 竣工在售 |
| 2  | 都会国际             | 宁波 | 70%  | 65,013        | 200,850        | 147,407.83      | -                | 16.30           | 11.71          | 在建在售 |
| 3  | 东都国际             | 宁波 | 65%  | 27,052        | 110,357        | 75,435.49       | -                | 8.00            | 6.66           | 在建在售 |
| 4  | 鲁家峙<br>E04-04、05 | 舟山 | 100% | 104,209       | 149,332        | 104,196         | -                | 10.30           | 9.60           | 在建   |
| 5  | 公园壹号             | 上海 | 50%  | 6,183         | 22,204         | 18,302          | -                | 10.28           | 6.44           | 新开工  |
| 6  | 浦东星作             | 上海 | 50%  | 33,157        | 73,230         | 53,050          | -                | 6.14            | 3.54           | 在建在售 |
| 7  | 格兰郡(万万<br>城四期)   | 沈阳 | 100% | 106,445       | 262,759        | 223,534         | 262,759          | 11.23           | 11.23          | 竣工在售 |
| 8  | 上尚城四期            | 南昌 | 100% | 115,261       | 205,030        | 151,110         | 205,030          | 6.18            | 6.18           | 竣工在售 |
| 9  | 上尚城五-1期          | 南昌 | 100% | 29,856        | 93,632         | 74,297          | -                | 2.86            | 2.50           | 在建在售 |
| 10 | 上尚城五-2期          | 南昌 | 100% | 54,050        | 105,903        | 88,570          | -                | 3.23            | 1.20           | 在建在售 |

| 序号 | 项目名称      | 位置 | 权益比例 | 土地面积<br>(平方米)  | 总建筑面积<br>(平方米)   | 计容建筑面积<br>(平方米)     | 已完工建筑面<br>积 (平方米) | 预计总投资额<br>度 (亿元) | 实际投资额<br>度 (亿元) | 项目进展 |
|----|-----------|----|------|----------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------------|------|
| 11 | 丹府一品      | 象山 | 100% | 106,735        | 179,169          | 106,479             | -                 | 14.25            | 9.78            | 在建在售 |
| 12 | 金融湾       | 上海 | 51%  | 32,976         | 114,736          | 82,325              | 114,736           | 26.46            | 26.46           | 竣工在售 |
| 13 | <b>合计</b> |    |      | <b>727,583</b> | <b>1,594,630</b> | <b>1,183,116.24</b> | <b>659,953</b>    | 118.03           | 98.10           | -    |

2、公司土地储备情况

单位：万平方米

| 序号 | 项目名称      | 宗地位置    | 待开发土地面积       | 计容建筑面积        | 权益比例 | 土地用途 |
|----|-----------|---------|---------------|---------------|------|------|
| 1  | 舟山鲁家峙项目   | 舟山鲁家峙岛  | 43.01         | 64.50         | 67%  | 住宅   |
| 2  | 九龙湖项目     | 南昌九龙湖新区 | 10.50         | 44.09         | 100% | 住宅   |
| 3  | 万万城项目     | 沈阳于洪区   | 27.11         | 56.94         | 100% | 住宅   |
| 4  | 北山地块      | 内蒙古呼伦贝尔 | 41.13         | 45.25         | 100% | 商住   |
| 5  | 博斯腾湖地块    | 新疆巴州博湖县 | 55.51         | 55.51         | 100% | 住宅   |
| 6  | 高桥地块      | 宁波海曙区高桥 | 8.60          | 16.34         | 100% | 住宅   |
| 7  | <b>合计</b> |         | <b>185.86</b> | <b>282.63</b> | -    | -    |

3、公司主要项目销售情况

| 序号 | 项目名称       | 位置 | 类型       | 预售面积<br>(已领证)    | 总可售面积<br>(平方米)   | 结算面积<br>(平方米)       |
|----|------------|----|----------|------------------|------------------|---------------------|
| 1  | 钰鼎园        | 宁波 | 住宅       | 86,141           | 86,141           | 85,697.98           |
| 2  | 上郡(云龙项目)   | 宁波 | 住宅       | 73,187           | 73,187           | 64,441.94           |
| 3  | 甬江东岸       | 宁波 | 住宅、商业、办公 | 236,319          | 236,319          | 203,658.80          |
| 4  | 上府         | 慈溪 | 住宅       | 92,559           | 92,559           | 25,553.36           |
| 5  | 新世境花苑      | 宁波 | 住宅       | 59,281           | 59,281           | 59,280.73           |
| 6  | 都会国际       | 宁波 | 住宅、商业、办公 | 143,512          | 143,512          |                     |
| 7  | 东都国际       | 宁波 | 商业、办公    | 52,060           | 52,060           |                     |
| 8  | 银亿领墅       | 上海 | 住宅       | 60,292           | 60,292           | 56,361.40           |
| 9  | 徐汇茗悦       | 上海 | 住宅、商业、办公 | 22,260           | 22,260           | 11,978              |
| 10 | 滨江中心(浦三路)  | 上海 | 办公       | 44,950           | 44,950           | 39,892.44           |
| 11 | 格兰郡(万万城四期) | 沈阳 | 住宅       | 214,952          | 214,952          | 153,275.02          |
| 12 | 上尚城三期      | 南昌 | 住宅       | 155,533          | 155,533          | 155,433.13          |
| 13 | 上尚城四期      | 南昌 | 住宅       | 149,728          | 149,728          | 147,134.64          |
| 14 | 上尚城五-1期    | 南昌 | 住宅       | 73,656           | 73,656           |                     |
| 15 | 上尚城五-2期    | 南昌 | 住宅       | 15,430           | 86,295           |                     |
| 16 | 璞园E04-01   | 舟山 | 住宅       | 47,752           | 68,716           |                     |
| 17 | 金融湾        | 上海 | 办公、商业    | 46,358           | 76,683           | 42,574.33           |
| 18 | <b>合计</b>  |    |          | <b>1,573,970</b> | <b>1,696,124</b> | <b>1,045,281.77</b> |

4、公司主要房屋出租情况

| 序号 | 项目名称      | 用途        | 权益比例 | 占地面积<br>(平方米)    | 建筑面积<br>(平方米)     | 出租率    |
|----|-----------|-----------|------|------------------|-------------------|--------|
| 1  | 宁波海尚广场    | 超市、影院等    | 100% | 20,011.63        | 57,979.51         | 100%   |
| 2  | 宁波海德商业中心  | 超市等       | 100% | 18,456.78        | 37,493.61         | 92.49% |
| 3  | 宁波环球中心    | 超市等       | 100% | 2,930.96         | 18,679.46         | 70.60% |
| 4  | 余姚四明广场    | 超市、影院、百货等 | 100% | 23,160.52        | 40,331.92         | 100%   |
| 5  | 宁波上上城     | 超市        | 100% | 2,822.76         | 4,938.28          | 100%   |
| 6  | 大庆银亿阳光城商铺 | 商业        | 100% | 6,037.6          | 22,482.75         | 100%   |
| 7  | 合计        |           |      | <b>73,420.25</b> | <b>181,905.53</b> | -      |

5、主要融资情况

| 序号 | 融资类别 | 授信金额 (亿元)     | 融资余额 (亿元)     | 平均融资成本   | 期限结构   |
|----|------|---------------|---------------|----------|--------|
| 1  | 银行贷款 | 59.79         | 39.61         | 6.4%     | 中长期、短期 |
| 2  | 信托贷款 | 63.34         | 44.34         | 9%       | 中长期、短期 |
| 3  | 债券   | 33.00         | 33.00         | 6.8-8.2% | 3年、5年  |
| 4  | 合计   | <b>156.13</b> | <b>116.95</b> | -        | -      |

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

| 产品名称  | 营业收入             | 营业利润           | 毛利率    | 营业收入比上年<br>同期增减 | 营业利润比上年<br>同期增减 | 毛利率比上年同<br>期增减 |
|-------|------------------|----------------|--------|-----------------|-----------------|----------------|
| 银亿领墅  | 674,886,803.00   | 195,607,371.00 | 45.01% | -22.94%         | -11.88%         | 3.49%          |
| 上尚城   | 990,738,883.00   | 322,013,334.00 | 52.26% | -1.85%          | 3.00%           | 4.12%          |
| 甬江东岸  | 794,666,909.00   | 130,190,626.00 | 25.61% | -74.80%         | -13.85%         | 8.18%          |
| 诚品大厦  | 835,934,643.00   | 74,979,385.00  | 23.03% | 114.09%         | -25.30%         | -15.62%        |
| 金融湾   | 2,098,472,424.00 | 643,335,469.00 | 45.38% | -               | -               | -              |
| 新世境花苑 | 382,384,321.00   | 8,613,811.00   | 8.78%  | -               | -               | -              |

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、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

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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

① 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 |
|----------|------------|---------------|-----------|--------|
| 上海迎碧投资   | 2016-05-16 | 注 1           | 50.56     |        |
| 上海碧桂园物业  | 2016-05-16 | 注 1           | 50.00     |        |
| 银亿保安     | 2016-08-17 | 11,000,000.00 | 100.00    | 支付现金   |
| 宁波银兴万里投资 | 2016-12-30 | 注 3           | 100.00    |        |
| 宁波南郡置业   | 2016-12-30 | 注 3           | 50.00     |        |

(续上表)

| 被购买方名称   | 购买日        | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|----------|------------|----------|---------------|----------------|
| 上海迎碧投资   | 2016-05-31 | 注 1      |               | 26,434.03      |
| 上海碧桂园物业  | 2016-05-31 | 注 1      |               | -8,847,612.66  |
| 银亿保安     | 2016-08-31 | 注 2      | 6,513,448.54  | 1,569,382.54   |
| 宁波银兴万里投资 | 2016-12-31 | 注 3      |               | -144.00        |
| 宁波南郡置业   | 2016-12-31 | 注 3      |               | 17,717.19      |

注 1：根据子公司宁波银亿房产与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司、上海迎碧投资、上海碧荣投资管理有限公司就合作开发上海临港泥城社区 DE06-L-1 于 2016 年 4 月签订的《合作开发协议》约定，上海迎碧投资和上海碧荣投资管理有限公司共同投资设立项目公司上海碧桂园物业以实施目标地块的开发建设，上海迎碧投资持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权；且子公司宁波银亿房产收购佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 股权，由于收购前原股东尚未出资，故购买价款为 0。2016 年 5 月，上述各方与子公司宁波银隆咨询签订《合作开发协议的补充协议》，根据协议约定，各方一致同意将子公司宁波银亿房产在《合作开发协议》项下的全部权利和义务转让予子公司宁波银隆。

根据子公司宁波银隆咨询与佛山市顺德区碧桂园地产有限公司于 2016 年 5 月签订的《股权转让协议书》，宁波银隆咨询受让佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持有的上海迎碧投资 50.56% 的股权，宁波银亿房产已于 2016 年 5 月 16 日代付上海迎碧投资 50.56% 的实收资本 5,056,000.00 元，故 2016 年 5 月 31 日确定为购买日。

上海迎碧持有项目公司上海碧桂园物业 98.90% 的股权，公司间接持有上海碧桂园物业 50.004% 的股权，由于上海迎碧投资购买日为 2016 年 5 月 31 日，故上海碧桂园物业的购买日也确定为 2016 年 5 月 31 日。



注 2: 根据子公司宁波银亿物业与宁波尚成酒店物业服务有限公司于 2016 年 8 月 1 日签订的《股权转让协议书》，宁波银亿物业受让宁波尚成酒店物业服务有限公司持有的银亿保安 100% 的股权。宁波银亿物业已于 2016 年 8 月 17 日支付全部股权转让款，将 2016 年 8 月 31 日确定为购买日。

注 3: 根据子公司南京润昇投资与浙江波威控股有限公司于 2016 年 12 月 15 日签订的《股权转让协议书》，南京润昇投资受让浙江波威控股有限公司持有的宁波银兴万里投资 100% 的股权，由于收购前原股东尚未出资，故购买价款为 0，南京润昇投资已于 2016 年 12 月 30 日缴纳宁波银兴万里投资 100% 的实收资本，故将 2016 年 12 月 31 日确定为购买日。宁波银兴万里投资持有项目公司宁波南郡置业 50% 的股权，因子公司宁波南郡置业董事会由六名董事组成，其中四名董事由子公司宁波银兴万里投资委派，董事长和法定代表人也由宁波银兴万里投资委派人员担任，在经营、财务方面具有控制权，故宁波银兴万里投资控制宁波南郡置业，公司间接持有宁波南郡置业 50% 的股权，由于宁波银兴万里投资购买日为 2016 年 12 月 31 日，故宁波南郡置业的购买日也确定为 2016 年 12 月 31 日。

ii 合并成本及商誉

| 项目                             | 上海迎碧投资      | 银亿保安          | 宁波银兴万里投资 |
|--------------------------------|-------------|---------------|----------|
| 合并成本                           |             |               |          |
| 现金                             |             | 11,000,000.00 |          |
| 合并成本合计                         |             | 11,000,000.00 |          |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额              | -606,381.89 | 11,776,697.71 |          |
| 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 | 606,381.89  | -776,697.71   |          |

注：其中商誉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       | 上海迎碧投资         |                | 上海碧桂园物业        |                |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 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       | 271,353,226.59 | 271,353,226.59 | 279,288,532.59 | 279,288,532.59 |
| 货币资金     | 4,626.59       | 4,626.59       | 1,163,931.97   | 1,163,931.97   |
| 应收款项     | 251,568,600.00 | 251,568,600.00 | 3,623,490.78   | 3,623,490.78   |
| 存货       |                |                | 274,362,044.85 | 274,362,044.85 |
| 固定资产     |                |                | 139,064.99     | 139,064.99     |
| 长期股权投资   | 19,780,000.00  | 19,780,000.00  |                |                |
| 负债       | 271,350,000.00 | 271,350,000.00 | 260,504,465.70 | 260,504,465.70 |
| 应付职工薪酬   |                |                | -13,276.75     | -13,276.75     |
| 应付款项     | 271,350,000.00 | 271,350,000.00 | 259,772,568.09 | 259,772,568.09 |
| 应交税费     |                |                | 745,174.36     | 745,174.36     |
| 净资产      | 3,226.59       | 3,226.59       | 18,784,066.89  | 18,784,066.89  |
| 减：少数股东权益 | 1,595.23       | 1,595.23       | -387,919.86    | -387,919.86    |
| 取得的净资产   | 1,631.36       | 1,631.36       | 19,171,986.75  | 19,171,986.75  |

(续上表)

| 项目   | 银亿保安          |               | 宁波银兴万里投资 |         | 宁波南郡置业  |         |
|------|---------------|---------------|----------|---------|---------|---------|
|      | 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 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产   | 12,516,239.99 | 12,516,239.99 |          |         |         |         |
| 货币资金 | 1,620,747.27  | 1,620,747.27  |          |         |         |         |
| 应收款项 | 10,882,221.00 | 10,882,221.00 |          |         |         |         |
| 存货   |               |               |          |         |         |         |
| 固定资产 | 13,271.72     | 13,271.72     |          |         |         |         |
| 无形资产 |               |               |          |         |         |         |

|          |               |               |  |  |  |  |
|----------|---------------|---------------|--|--|--|--|
| 长期股权投资   |               |               |  |  |  |  |
| 负债       | 739,542.28    | 739,542.28    |  |  |  |  |
| 应付职工薪酬   | 700,000.00    | 700,000.00    |  |  |  |  |
| 应付款项     | 19,260.90     | 19,260.90     |  |  |  |  |
| 应交税费     | 20,281.38     | 20,281.38     |  |  |  |  |
| 净资产      | 11,776,697.71 | 11,776,697.71 |  |  |  |  |
| 减：少数股东权益 |               |               |  |  |  |  |
| 取得的净资产   | 11,776,697.71 | 11,776,697.71 |  |  |  |  |

iv 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

| 子公司名称  | 股权处置价款        | 股权处置比例(%) | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点   | 丧失控制权时点的确定依据 | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 |
|--------|---------------|-----------|--------|------------|--------------|------------------------------------|
| 玉环银亿房产 | 39,000,000.00 | 65.00     | 股权转让   | 2016-03-31 | (注)          | 54,963,270.54                      |

(续上表)

| 子公司名称  | 丧失控制权之日剩余股权的比例 | 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额 |
|--------|----------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 玉环银亿房产 | 0.00           |                  |                  |                        |                           |                                       |

注：根据子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 21 日与宁波禾木有机农业开发有限公司签订的《股权转让协议》，子公司宁波银亿房产将其持有玉环银亿房产 65% 的股权，以人民币 3,900 万元转让给受让方。子公司宁波银亿房产于 2016 年 3 月 31 日收到受让方宁波禾木有机农业开发有限公司股权转让款 3,900 万元。

② 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    |
|-------------|--------|------------|---------------|---------|
| 上海宁涌        | 新设     | 2016-01-09 | 500,000.00    | 100.00% |
| 宁波银亿时代房产    | 新设     | 2016-12-29 | 30,000,000.00 | 100.00% |
| 江西银洪房产(注 1) | 新设     |            |               | 55.00%  |
| 南京银亿置业(注 2) | 新设     | 2016-06-20 |               | 100.00% |

注 1：江西银洪房产注册资本 5,000 万元，根据该公司章程，南昌银亿房产认缴注册资本的 55%，认缴金额为 2,750 万，截至 2016 年 12 月 31 日各股东尚未出资。

注 2：南京银亿置业注册资本 35,000 万元，根据该公司章程，宁波银亿房产认缴注册资本的 100%，截至 2016 年 12 月 31 日宁波银亿房产尚未出资。

银亿房地产股份有限公司

董 事 会

二〇一七年三月二十一日