

证券代码: 000981

证券简称: 银亿股份

公告编号: 2018-041



银亿股份有限公司 2017 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
王海峰	独立董事	因公出差	王震坡

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 4,027,989,882 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 7.00 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

公司经营业务主要分为高端制造业和房地产业两大板块,从原来专业从事房地产开发业务到目前已完全形成“高端制造+房地产”双轮驱动的发展格局,并将逐步发展成为一家主业突出、产融结合、跨界联动的综合跨国集团。

1、高端制造业

(1) 汽车动力总成业务

2017 年,公司收购全球知名的汽车自动变速器独立制造商比利时邦奇集团,其专注于研发、生产和销售汽车变速器,

其产品主要为无级变速器（CVT），且正致力于研发双离合变速器（DCT）、混合动力总成系统和纯电动动力总成系统。目前在全球有比利时圣特雷登工厂、中国南京工厂和宁波工厂 3 个生产基地，研发中心包括荷兰埃因霍温及德国莱雷 2 个研发中心，具有强大的产品开发能力、稳固的客户关系以及全球化的布局。

邦奇集团作为整车厂的一级供应商，具有强大的研发能力，并依靠其优良的性能和适配能力，生产的汽车自动变速器产品主要应用于包括吉利汽车、江淮汽车、海马汽车、东风汽车、长丰猎豹等国内自主品牌整车厂，以及宝腾汽车（Proton）等国外客户的相关车型。目前，邦奇集团正在积极开拓伊朗、印度等国外市场。

（2）汽车安全气囊气体发生器业务

2017 年，公司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 7 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、宁波，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。

2、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。

公司历经 23 年的成功运作，凭借雄厚的势力和卓越的品质，已连续 15 年上榜中国房地产百强企业。一直以来，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。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	12,702,742,899.66	8,057,418,839.22	9,839,173,504.47	29.10%	8,459,460,367.77	8,459,460,367.77
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,601,293,305.03	513,884,349.31	682,092,237.81	134.76%	527,117,066.56	527,117,066.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	580,071,860.23	77,457,688.91	77,457,688.91	648.89%	205,806,094.42	205,806,094.42
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,160,233,011.13	396,385,192.95	431,212,253.62	169.06%	2,630,194,213.53	2,630,194,213.53
基本每股收益（元/股）	0.40	0.13	0.19	110.53%	0.20	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.40	0.13	0.19	110.53%	0.20	0.20
加权平均净资产收益率	9.58%	9.49%	5.57%	4.01%	10.63%	10.63%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末 增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	43,939,292,417.15	25,187,795,377.25	36,654,105,025.87	19.88%	24,715,980,029.62	24,715,980,029.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,950,455,716.21	5,673,486,814.38	12,878,043,762.16	39.39%	5,159,520,450.05	5,159,520,450.05

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 192,518.2672 万元，本公司实际发行在外的普通股为 4,027,989,882 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：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,273,261,485.52	3,982,426,811.58	2,229,647,756.29	4,217,406,846.27
归属于上市公司股东的净利润	184,476,507.05	445,932,620.12	272,766,569.06	698,117,608.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	25,757,272.01	285,410,718.21	179,343,928.38	89,559,941.63
经营活动产生的现金流量净额	-129,509,437.29	725,142,170.50	-29,409,756.42	594,010,034.34

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

报告期内，公司通过发行股份方式收购了东方亿圣 100%股权，并完成了工商过户变更手续。因东方亿圣为同一控制下企业合并，需遵照《企业会计准则第 20 号——企业合并》增加其 2017 年全年的报表数据，故上述财务指标与公司披露的《2017 年第一季度报告》、《2017 年半年度报告》及《2017 年第三季度报告》中相关财务指标存在较大差异。

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	19,070	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,705	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	23.69%	954,072,354	0	质押	805,385,039	
宁波圣洲投资有限公司	境内非国有法人	22.91%	922,611,132	922,611,132	质押	774,069,207	
熊基凯	境内自然人	20.00%	805,449,974	22,599,765	质押	743,764,127	
西藏银亿投资管理有限公司	境内非国有法人	11.95%	481,414,795	481,414,795	质押	347,010,000	
鲁国华	境内自然人	2.90%	117,000,000	0	质押	103,000,000	
孔永林	境内自然人	2.83%	114,000,000	0	质押	113,995,038	
蒋伟平	境内自然人	2.54%	102,240,000	0	质押	92,000,000	
周株军	境内自然人	2.09%	84,000,000	0	质押	84,000,000	
姚佳洪	境内自然人	1.34%	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	0.72%	28,942,533	0	-	-	-
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十大股东中，宁波银亿控股有限公司、宁波圣洲投资有限公司、熊基凯、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）		宁波银亿控股有限公司通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证					

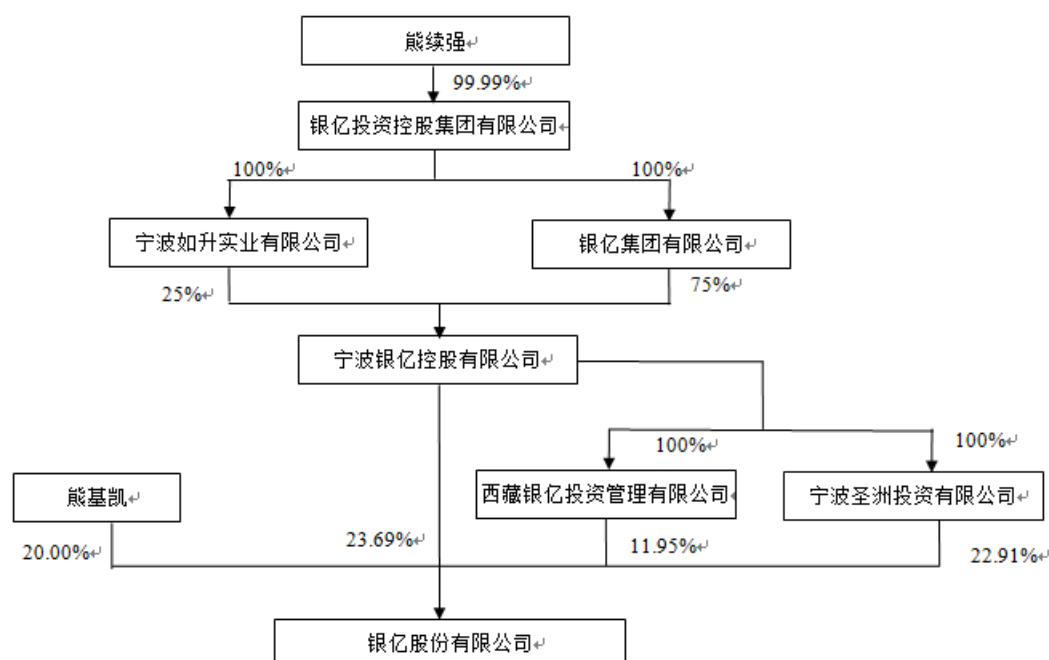
券账户持有公司 131,015,600 股股份；熊基凯先生通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 48,000,000 股股份。

(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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	2017 年 3 月 28 日, 16 银亿 01 完成首次付息及回售; 2017 年 5 月 3 日, 16 银亿 02 完成首次付息及回售; 2017 年 6 月 21 日, 16 银亿 04 完成首次付息; 2017 年 7 月 11 日, 16 银亿 05 完成首次付息; 2017 年 7 月 28 日, 16 银亿 06 完成首次付息及回售; 2017 年 8 月 21 日, 16 银亿 07 完成首次付息; 2017 年 12 月 25 日, 15 银亿 01 完成存续期内第二次付息。				

（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2017年5月19日对公司主体及15银亿01、16银亿01、16银亿02、16银亿04、16银亿05、16银亿06和16银亿07分别进行了跟踪评级（评级编号：信评委函字[2017]跟踪121号、信评委函字[2017]跟踪125号、信评委函字[2017]跟踪126号、信评委函字[2017]跟踪122号、信评委函字[2017]跟踪123号、信评委函字[2017]跟踪127号、信评委函字[2017]跟踪124号），评级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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	57.84%	62.42%	-4.58%
EBITDA 全部债务比	14.15%	13.33%	0.82%
利息保障倍数	3.24	2.32	39.66%

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

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

2017年，全球经济复苏势头明显，国内经济稳中向好，经济结构调整初见成效，经济增长新动力不断释放，围绕“中国制造2025”，出台多项政策鼓励发展高端制造业。2017年也是国家房地产调控政策出台较为密集的一年。面对机遇和挑战，公司董事会带领管理层和全体员工，勇于担当抓改革，坚定信心促发展，全面推动“高端制造+房地产”双轮驱动战略实施落地，两大产业板块稳健发展，发展根基越夯越实。2017年度，公司总资产、净资产、营业收入、净利润等多项经济指标均创历史新高，其中：2017年末公司总资产439.39亿元，较期初增加72.85亿元，增长19.88%；归属于上市公司股东的净资产179.50亿元，较期初增加50.72亿元，增长39.39%；2017年度实现营业收入127.03亿元，同比增加28.64亿元，增长29.10%，实现归属于上市公司股东的净利润16.01亿元，同比增加9.19亿元，增长134.76%。

（一）高端制造业

报告期内，公司高端制造业重点围绕扩大产能、业务拓展、产品研发等方面展开。在扩大产能方面，邦奇从年初3条CVT（无级变速器）生产线已扩大至8条生产线，年产能已达到120万套；ARC从年初37条产线扩大至39条产线，年产能达到5,500万件。在业务拓展方面，邦奇不仅继续深化与吉利、东风小康、宝腾、长丰猎豹、东风柳汽等重要客户的合作，同时也在积极拓展印度、伊朗等海外市场；ARC不仅密切关注百利得、高田并购重组，加深合作，同时也继续加强与延峰、锦恒等国内气囊厂合作。在产品研发方面，邦奇新一代VT5产品已于2018年1月正式投产，同时正积极研发纯电动和混合动力等新能源产品；ARC也在积极研发新一代产气药为基础的（不含硝酸铵）产品，以及正在开发驾驶员侧气体发生器。

（二）房地产业

1、公司 2017 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 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	开工时间	已完工建 筑面积(平 方米)	预计总投 资额度(亿 元)	实际投资 额度(亿 元)	项目进展	是否存在 停工可能
1	都会国际	宁波	70%	65,013	200,850	147,408	2014年10月	200,850	16.30	16.30	竣工在售	否
2	东都国际	宁波	65%	27,052	110,357	75,435	2014年10月	110,357	8.00	8.00	竣工在售	否
3	朗境府	宁波	89.55%	86,592	225,499	165,357	2017年6月	-	20.23	11.36	新开工	否
4	公园壹号	上海	70%	6,183	22,204	18,302	2016年4月	-	10.28	7.10	在建	否
5	浦东星作	上海	50%	33,157	72,476	53,050	2016年4月	-	6.14	5.06	在建	否
6	上尚城五-1期	南昌	100%	29,856	93,632	74,297	2015年1月	93,632	2.86	2.50	竣工在售	否
7	上尚城五-2期	南昌	100%	54,050	105,903	88,570	2015年7月	-	3.23	1.20	在建	否
8	第五郡	沈阳	100%	95,334	175,529	152,830	2017年4月	-	16.65	6.78	新开工	否
9	丹府一品	象山	73.86%	106,735	179,169	106,479	2014年5月	89,000	5.91	4.58	在建	否
10	星院	宁波	25%	16,134	34,441	24,201	2017年8月	-	4.00	2.08	新开工	否
11	鲁家峙 E04-04、05	舟山	17%	104,209	149,159	104,196	2012年9月	149,159	10.30	10.30	竣工在售	否
12	合计			624,315	1,369,219	1,010,125	-	642,998	103.90	75.26	-	-

2、2017 年末公司土地储备情况

序号	项目名称	规划用途	地块位置	所占权益 (%)	占地面积 (万平方米)	规划总建筑面积 (万平方米)
1	南昌望城新区地块	商住	南昌	100%	10.50	44.10
2	高安项目	住宅	高安	80%	25.87	24.83
3	北山地块	住宅	海拉尔	100%	41.10	36.00
4	博斯腾湖地块	住宅	新疆	100%	55.50	55.50
5	万万城 5 期	商住	沈阳	50%	13.90	29.10
6	万万城 6 期	商住	沈阳	50%	6.50	13.60
7	万万城 7 期	商住	沈阳	50%	3.60	7.60
8	万万城 8 期	商住	沈阳	50%	3.20	6.60
9	悦海堂项目	住宅	韩国济州岛	50%	22.20	5.30
10	苍松路项目	住宅	宁波	89.55%	0.64	1.48
11	南门咏归路 HS09-05-06 地块	住宅	宁波	89.55%	0.66	1.44
12	安吉县绕城南线北侧一号地块	商住	湖州安吉	80%	7.66	9.95
13	安吉县绕城南线北侧二号地块	商住	湖州安吉	80%	7.18	9.33
14	安吉绕城东线东侧四号地块	住宅	湖州安吉	80%	5.75	6.32
15	安吉绕城东线东侧五号地块	住宅	湖州安吉	80%	6.69	7.36
16	合计			-	210.95	258.51

3、公司 2017 年主要项目销售及结算情况

单位：平方米

序号	项目名称	位置	类型	权益比例	预售面积	总可售面积	报告期初可供出售面积	报告期内预售面积	报告期末累计预售面积	报告期内结算面积	报告期末累计结算面积	预计竣工时间
1	上郡	宁波	住宅	100%	73,187	73,187	6,707	6,213	72,692	6,319.09	70,761.03	2015 年 4 月
2	甬江东岸	宁波	住宅、商业、办公	100%	236,319	236,319	40,740	6,158	201,107	7,341.10	210,999.90	2015 年 12 月
3	上府	慈溪	住宅	100%	92,559	92,559	67,103	32,926	58,381	34,981.72	60,535.08	2015 年 8 月
4	都会国际	宁波	住宅、商业、办公	70%	143,512	143,512	52,033	16,917	108,391	113,877.91	113,877.91	2017 年 4 月
5	东都国际	宁波	商业、办公	65%	52,060	52,060	46,881	15,628	16,459	13,218.50	13,218.50	2017 年 1 月
6	丹府一品	象山	住宅	73.86%	44,701	44,701	38,479	9,023	15,244	10,879.90	10,879.90	2017 年 9 月
7	朗境府	宁波	住宅	89.55%	129,944	156,050	0	52,970	52,970	-	-	2019 年 11 月
8	公园壹号	上海	住宅	70%	12,886	12,886	14,258	8,886	8,886	-	-	2018 年 5 月
9	上尚城五-2 期	南昌	住宅	100%	15,430	15,430	75,989	71,085	81,427	-	-	2018 年 10 月
10	第五郡	沈阳	住宅	100%	58,721	150,461	0	45,997	45,997	-	-	2019 年 10 月
11	浦东星作	上海	住宅	50%	39,707	39,707	39,707	38,486	38,486	-	-	2018 年 4 月
12	银亿领墅	上海	住宅	100%	60,292	60,292	239	-	60,053	3,691.50	60,052.90	2014 年 4 月
13	上尚城五-1 期	南昌	住宅	100%	73,656	73,656	-	-	73,584	72,936.53	72,936.53	2017 年 4 月
14	格兰郡	沈阳	住宅	100%	214,952	214,952	49,841	39,474	204,722	47,941.08	201,216.10	2016 年 7 月
15	徐汇茗悦	上海	住宅、商业、办公	100%	22,260	22,260	-	-	21,783	10,272.48	22,250.48	2013 年 12 月
16	合计			-	1,270,186	1,388,032	431,977	343,763	1,060,182	321,459.81	836,728.33	-

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(平方米)	建筑面积(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	94.82%
3	宁波环球中心	超市等	100%	2,930.96	18,679.46	90.36%
4	宁波东岸里	商业	100%	28,135.00	350,280.00	100%
5	余姚四明广场	超市、影院、百货等	100%	23,160.52	40,331.92	88.88%
6	宁波上上城	超市	100%	2,822.76	4,938.28	100%
7	大庆银亿阳光城商铺	商业	100%	6,037.60	22,482.75	100%
8	合计			101,555.25	532,185.53	-

5、公司主要融资情况

序号	融资类别	授信金额(亿元)	融资余额(亿元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	73.29	61.30	1.31-8.00%	中长期、短期
2	信托贷款	68.15	51.16	7.50-9.80%	中长期、短期
3	债券	35.89	32.79	6.80-8.20%	3 年、5 年
4	合计	177.33	145.25	-	-

2018年公司的重点是一切以经济效益为中心，紧紧围绕转型升级、加快发展高端制造业，坚定不移地走高质量发展之路，抓好生产、项目、资金、人才、改革、管控等各项工作，努力提高企业盈利能力，力争全年业绩再创新高。高端制造方面，全面深化汽车核心零部件产业链，加快布局混合动力、电动化、智能化等技术领域，加快推进研发、生产、销售等各项工作。房地产方面，2018年计划开发建设面积206.64万平方米，其中：在建面积52.70万平方米、计划新开工面积133.88万平方米、计划竣工面积20.06万平方米，主要项目开发计划见下表：

序号	项目名称	位置	类型	权益比例	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	2018年 在建面积 (平方米)	2018年 计划新开工面 积(平方米)	2018年 计划竣工面 积(平方米)
1	朗境府	宁波	住宅	89.55%	86,592	225,499	225,499	-	-
2	翡丽世纪	宁波	住宅	89.55%	12,987	45,953		45,953	-
3	公园壹号	上海	住宅	70%	6,183	22,204	-	-	22,204
4	上尚城五-2期	南昌	住宅	100%	54,050	105,903	-	-	105,903
5	望城一期	南昌	住宅	100%	104,983	334,420	-	334,420	-
6	第五郡	沈阳	住宅	100%	90,763	176,912	176,912	-	-
7	朗境园	安吉	住宅	80%	148,332	297,005	-	297,005	-
8	绕城高速一期	安吉	住宅	80%	66,880	97,246	-	97,246	-
9	丹府一品	象山	住宅	73.86%	106,741	179,169	90,169	-	-
10	第五郡北区	沈阳	住宅	50%	47,960	142,738	-	142,738	-
11	浦东星作	上海	住宅	50%	33,157	72,476	-	-	72,476
12	江山万里五期	宁波	住宅	50%	76,200	198,525	-	198,525	-
13	慈城项目	宁波	住宅	32%	89,152	222,879		222,879	
14	星院	宁波	住宅	25%	16,100	34,441	34,441	-	-
15	合计			-	940,080	2,155,370	527,021	1,338,766	200,583

为顺利实现今年的经营目标，公司要重点做好以下几个方面的工作：

1、高端制造板块

优化夯实产业结构，深化转型升级战略布局。高端制造业要重点围绕产品研发、产能提升、降本增效和市场开拓等方面开展工作，实现技术领先、效益领先、市场占有领先。一是要加大产品研发投入力度，巩固技术优势的同时，通过持续创新，储备混合动力、电动化、智能化等未来技术，力争实现纯电动、混合动力等产品早日投产；二是要加大产能扩张力度，提升产能规模，邦奇计划增加南京、宁波3条智能化组装线，ARC计划增加宁波5条生产线，变速箱壳体力争年产能达到80万套；三是要深入推进降本增效工作，在提升产品质量和生产效率的同时，力争2018年综合成本持续下降；四是要加大业务拓展力度，重视市场开拓，不断提升产品市场份额，努力成为汽车核心零部件的领导者。

2、房地产板块

(1) 探索新型模式，实现新发展。积极探索特色小镇、产业园区等新型地产开发模式，加大与其他房企的开发合作力度，争取2018年可售货值、合同销售有稳步增长。

(2) 加强项目拓展，打造新格局。重点围绕浙江省内城市、全国一线城市以及目前正在开发的南京、南昌等地深耕细作，持续优化区位布局，增强发展后劲，提升品牌影响力。

(3) 重视运营管理，提升效率。进一步建立高速高效的运营体系，实现项目快速周转与快速销售，继续降低库存，加快资金回笼，确保今年7个新项目如期开工，3个项目如期竣工交付。

3、精细化管理

(1) 完善组织构架，实现协同发展。随着转型升级战略的不断深化，公司资产和业务规模不断壮大，亟需优化和加速各产业之间的协同效应。根据不同产业的运营模式和行业特点，进一步完善公司组织构架和管控体系，将邦奇和ARC打造成为运营高效的全球化公司；房地产板块，要加快推进“宁波+上海”双中心运营模式，完成上海运营中心的筹建。

(2) 拓展融资渠道，提升融资能力。要加大融资力度，优化融资结构，确保公司资金有充沛的流动性，进一步支持公司高质量发展的持续推进。一是进一步提高直接融资的规模和比例，积极推进中期票据注册发行，适时启动新一轮公司债、再融资等工作；二是积极创新融资方式，充分利用海外公司平台，打通国际融资渠道，降低融资成本。

(3) 加强监督管理，防范各类风险。要从公司实际出发，以风险防控为导向，进一步梳理制度体系和内控流程，提升管理水平。一是进一步完善内部审计工作，要充分发挥内部审计“经营监督”和“辅助决策”两大职能，经常开展专项检查

和重点检查工作，及时发现问题、堵住漏洞、防范风险；二是进一步加强法务工作，要以“争取零诉讼、确保诉讼赢”为目标，重点突出法律风险的事前防范，完善法务管理体系。

（4）重视人才工作，强化人才支撑。企业的竞争归根到底是人才的竞争，为匹配双主业产业模式和全球化运营管理的需要，2018年要继续加大引才育才力度，积极打造高端人才平台，完善和创新人才竞争机制，进一步激发员工干事创业的热情，打造一支懂管理、懂技术、会经营、在市场经济中有竞争力的干部员工队伍，担负起公司高质量发展的重任。

（5）强化考核导向，完善激励机制。一是要强化考核的刚性执行，要将考核结果同薪酬管理、评先树优、职务任免等紧密结合起来，激励先进、鞭策后进，营造全员追求先进、积极向上的良好氛围；二是要进一步完善考核激励制度，以绩效为导向，对标行业标杆企业，完善“精准定位、合理定量、明确定责”的考核激励体系。

（6）持续规范运作，树立良好形象。根据转型升级、高端制造发展需要，持续推进公司科学管理、规范操作，持续提升信息披露水平和质量，积极开创投资者管理的新局面，努力实现股东价值的最优化。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

√ 是 □ 否

2017年1月、10月，公司先后两次实施了重大资产重组，通过非公开发行股份方式收购了宁波昊圣投资有限公司和宁波东方亿圣投资有限公司100%股权，从而间接拥有了全球第二大独立生产气体发生器生产商美国ARC集团和全球知名的汽车自动变速器独立制造商比利时邦奇集团，故主营业务增加了汽车核心零部件生产、研发和销售，业务格局由原来单一的房地产业务转变为“高端制造+房地产”双主业格局。

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	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
都会国际[注1]	1,255,713,048.54	93,696,907.85	16.67%	-	-	-
上尚城[注2]	476,709,737.07	116,354,384.07	40.75%	-51.88%	-63.87%	-11.51%
无级变速器[注3]	5,978,384,487.55	896,322,959.78	31.16%	235.53%	236.27%	-2.38%
汽车安全气囊气体发生器[注4]	2,094,812,636.20	229,501,712.46	23.31%	-	-	-

注1：都会国际项目于2017年交付。

注2：上尚城项目交付面积较上年同期减少。

注3：无级变速器业务系报告期内公司收购股宁波东方亿圣投资有限公司而新增业务，因为同一控制下企业合并，故对上年同期数据进行追溯调整；本报告期无级变速器收入和利润大幅增加主要系宁波东方亿圣投资有限公司客户需求增加所致。

注4：汽车安全气囊气体发生器业务系报告期内公司收购宁波昊圣投资有限公司而新增业务，上年度公司无该项业务。

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

报告期内，公司营业收入为127.03亿元，较前一报告期98.39亿元增长29.10%；营业成本为115.19亿元，较前一报告期87.96亿元增长30.96%；归属于上市公司普通股股东的净利润总额为16.01亿元，较前一报告期6.82亿元增长134.76%。

上述数据发生重大变化的原因主要系报告期内公司先后实施了两次重大资产重组，通过非公开发行股份方式收购了宁波昊圣投资有限公司和宁波东方亿圣投资有限公司100%股权，并完成了工商过户变更手续。故2017年度报表增加合并宁波昊圣投资有限公司2017年购买日后的报表数据，因宁波东方亿圣投资有限公司为同一控制下企业合并遵照会计准则《企业会计准则——企业合并》增加其2017年全年的报表数据。

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

企业会计准则变化引起的会计政策变更

①本公司自2017年5月28日起执行财政部制定的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年6月12日起执行经修订的《企业会计准则第16号——政府补助》。本次会计政策变更采用未来适用法处理。

②本公司编制2017年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减2016年度营业外收入20,956,028.03元，营业外支出1,395,369.22元，调增资产处置收益19,560,658.81元。

(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

①本期发生的非同一控制下企业合并

i 基本情况

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	2017-2-6	(注 1)	100.00	支付现金
上海荃儒	2017-1-18	(注 2)	100.00	支付现金
宁波昊圣	2017-1-19	(注 3)	100.00	股权支付
高安市天鑫置业	2017-9-1	(注 4)	80.00	支付现金

(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
宁波瑞欣	2017-2-6	(注 1)		-2,580,956.75
上海荃儒	2017-1-18	(注 2)		-3,238,228.30
宁波昊圣	2017-1-19	(注 3)	2,199,978,911.44	327,498,799.99
高安市天鑫置业	2017-9-1	(注 4)		1,192,001.06

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 1 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。

注 2：根据子公司宁波银亿房产与王德银、方宇和孙红签订的《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。宁波昊圣在本次交易前后同受最终方控制，但本次交易前受最终控制方时间不满 1

年,根据企业会计准则第 20 号---企业合并的相关规定,参与合并各方在合并前后较长时间内(一般为 1 年以上)为最终控制方所控制,一般判断为同一控制下企业合并,由于不满足该条件,故判断本次合并为非同一控制下企业合并。

注 4: 根据子公司南昌银亿房产和江西省天合基业投资有限公司签订的《股权转让协议》,受让江西省天合基业投资有限公司持有的高安市天鑫置业 80%股权,股权转让价 9,040 万元。上述股权变更于 2017 年 9 月 1 日办妥工商变更登记,故高安市天鑫置业的购买日也确定为 2017 年 9 月 1 日。

②合并成本及商誉

i 明细情况

项 目	宁波瑞欣	上海荃儒	宁波昊圣	高安市天鑫置业
合并成本				
现金	10,000,000.00			90,400,000.00
发行的权益性证券的公允价值			2,845,161,438.45	
合并成本合计	10,000,000.00		2,845,161,438.45	90,400,000.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	10,000,000.00	-1,119.76	1,215,883,480.41	90,400,000.00
商誉(注)		1,119.76	1,629,277,958.04	

注: 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。

ii 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

宁波昊圣可辨认净资产公允价值以中联资产评估集团有限公司对宁波昊圣 100%股权(评估基准日: 2016 年 6 月 30 日)评估价基础上在收购日持续计算的价值作为公允价值。

高安市天鑫置业可辨认净资产公允价值以股权转让双方以确认的股权转让价为公允价值。

③被购买方于购买日可辨认资产、负债

i 明细情况

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

(续上表)

项 目	宁波昊圣		高安市天鑫置业	
	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
资产	2,118,127,849.56	1,843,916,311.03	163,671,436.93	137,885,948.86
货币资金	312,283,721.71	312,283,721.71	193.50	193.50
应收票据	7,010,000.00	7,010,000.00		
应收账款	473,390,569.10	473,390,569.10		

其他应收款	91,111,199.14	91,111,199.14	24,945,387.93	24,945,387.93
预付款项	3,821,521.92	3,821,521.92		
存货	192,265,465.35	192,265,465.35	138,725,855.50	112,940,367.43
一年内到期的非流动资产	2,203,883.88	2,203,883.88		
其他流动资产	19,101,573.36	19,101,573.36		
固定资产	468,457,028.97	468,457,028.97		
在建工程	84,541,434.16	84,541,434.16		
无形资产	278,654,868.86	4,443,330.33		
长期待摊费用	13,275,142.10	13,275,142.10		
其他非流动资产	25,145,035.98	25,145,035.98		
递延所得税资产	146,866,405.03	146,866,405.03		
负债	655,856,644.93	541,896,363.23	56,819,808.68	56,819,808.68
应付账款	459,122,456.97	459,122,456.97		
应付职工薪酬	17,152,481.14	17,152,481.14		
应交税费	16,786,620.61	16,786,620.61		
其他应付款	10,971,735.68	10,971,735.68	165,064.68	165,064.68
其他流动负债	33,918,744.56	33,918,744.56		
长期应付职工薪酬	801,916.15	801,916.15		
递延收益	3,142,408.12	3,142,408.12	56,654,744.00	56,654,744.00
递延所得税负债	113,960,281.70			
净资产	1,462,271,204.63	1,302,019,947.80	106,851,628.25	81,066,140.18
减：少数股东权益	246,387,724.22	246,387,724.22	16,451,628.25	16,451,628.25
取得的净资产	1,215,883,480.41	1,055,632,223.58	90,400,000.00	64,614,511.93

2) 同一控制下企业合并

①本期发生的同一控制下企业合并

i 基本情况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
东方亿圣	100.00%	交易前后均受最终控制方熊续强控制，且控制时间已超过 1 年	2017-10-26	(注 1)
宁波银加	100.00%	交易前后均受最终控制方熊续强控制，且控制时间已超过 1 年	2017-10-23	(注 2)

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
东方亿圣	4,291,834,727.93	429,081,577.28	1,781,202,372.24	168,367,953.17
宁波银加	603,361.53	66,427.76	552,293.01	-160,064.67

注 1: 2017 年 9 月 6 日，证监会上市公司并购重组审核委员会 2017 年第 52 次会议审议通过关于银亿房地产股份有限公司发行股份购买资产的方案。2017 年 10 月 20 日，银亿股份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宁波圣洲投资有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可(2017)1840 号)文件，核准银亿股份向宁波圣洲投资有限公司发行股份购买相关资产。2017 年 10 月 26 日，银亿股份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的股权登记手续。

注 2：根据子公司宁波银亿物业与宁波如升实业有限公司签订的《股权转让协议》，受让宁波如升实业有限公司持有的宁波银加 100% 股权，股权转让价 100.00 万元。上述股权变更于 2017 年 8 月 8 日办妥工商变更登记，宁波银亿物业于 2017 年 10 月 23 日支付股权转让价款，故确定合并日为 2017 年 10 月 23 日。

②合并成本

项 目	东方亿圣	宁波银加
合并成本		
现金		1,000,000.00
发行的权益性证券的面值	922,611,132.00	

注：公司向宁波圣洲投资有限公司定向增发股票购买资产的发行股份价格为 8.67 元/股。根据上述发行股票价格及标的资产的作价，本次公司向宁波圣洲投资有限公司购买资产的股票发行数量为 922,611,132.00 股，每股面值 1 元，共计 922,611,132.00 元。

③合并日被合并方资产、负债的账面价值

i 明细情况

项 目	东方亿圣		宁波银加	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产	12,456,662,304.50	11,465,169,333.56	937,206.96	1,140,285.80
货币资金	220,385,758.63	2,288,361,393.22	864,512.14	134,826.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		63,143,046.34		
应收票据	41,630,000.00	29,385,000.00		
应收账款	1,187,763,013.74	1,009,760,611.97		
预付款项	153,160,299.01	61,500,229.43		
应收利息		14,498,630.14		
其他应收款	12,796,537.90	12,155,064.92		1,000,001.99
存货	1,212,778,827.86	338,505,095.23	10,805.21	1,874.01
其他流动资产	98,580,077.18	19,909,023.32		
长期应收款	9,095,698.66	4,489,600.23		
固定资产	1,098,615,086.81	382,787,366.71	2,455.65	3,583.35
在建工程	973,136,071.71	517,541,987.60		
无形资产	2,050,731,240.99	1,687,038,584.24		
开发支出			59,433.96	
商誉	5,303,507,465.27	5,011,013,195.82		
长期待摊费用	1,488,068.38	194,174.76		
递延所得税资产	73,411,135.21	22,702,739.63		
其他非流动资产	19,583,023.15	2,183,590.00		
负债	4,451,047,392.35	4,261,452,321.11	30,843.87	300,350.47
短期借款	1,176,305,226.13	2,746,106,343.43		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		9,408,088.61		
应付账款	1,205,347,147.32	669,235,488.61	4,598.00	
预收款项	15,027,694.78	18,432,717.79	16,852.95	355.00

应付职工薪酬	113,442,472.53	76,826,109.91		
应交税费	281,344,315.05	236,294,259.62	8,029.02	-6.42
应付利息	6,111,164.17	4,114,286.09		
其他应付款	99,721,474.23	41,732,835.53	1,363.90	300,001.89
一年内到期的非流动负债	242,113,951.51	7,613,962.53		
长期借款	794,573,369.23			
长期应付款	56,930,833.53	432,439.81		
长期应付职工薪酬	12,884,385.63	11,715,146.83		
预计负债	41,585,455.21	25,784,855.22		
递延所得税负债	405,659,903.03	413,755,787.13		
净资产	8,005,614,912.15	7,203,717,012.45	906,363.09	839,935.33
取得的净资产	8,005,614,912.15	7,203,717,012.45	906,363.09	839,935.33

3) 处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权

①一揽子交易

i 明细情况

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	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(注1)	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
舟山银亿房产	2017年9月	90,450,000.00	27.00	股权转让	138,839,208.87	2017-11-28	(注2)
	2017年11月	187,600,000.00	56.00	股权转让			
舟山新城房产	2017年9月	27,000,000.00	27.00	股权转让	9,390,225.90	2017-11-28	(注3)
	2017年11月	56,000,000.00	56.00	股权转让			

(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	丧失控制权之前的各步交易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
舟山银亿房产	17.00%	32,584,386.60	54,429,997.43	21,845,610.83	评估价值	-19,566,804.65	45,164,561.92
舟山新城房产	17.00%	15,076,700.72	15,945,020.79	868,320.07	评估价值		3,054,651.80

注1：处置价减处置日对应的合并财务报表层面享有子公司净资产份额的差额与处置长期股权投资产生的投资收益差额系本年度出资子公司部分股权丧失控制权后以前年度未实现内部交易于本期实现。

注2：根据子公司宁波银亿房产于2017年9月和2017年11月与广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《股权转让协议》，子公司宁波银亿房产将其持有舟山银亿房产83%的股权转让给广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）。股权转让协议签订时间为2017年9月和2017年11月，工商变更日期分别为2017年9月12日和2017年11月24日。截至2017年11月28日收到全部股权处置价款。

注3：根据子公司宁波银亿房产于2017年9月和2017年11月与广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《股权转让协议》，子公司宁波银亿房产将其持有舟山新城房产83%的股权转让给广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）。股权转让协议签订时间为2017年9月和2017年11月，工商变更日期分别为2017年9月12日和2017年11月24日。截至2017年11月28日收到全部股权处置价款。

ii 分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易构成一揽子交易的原因

宁波银亿房产分步处置舟山银亿房产以及分步处置舟山新城房产股权事项，均满足下列条件：

- 这些交易是在考虑了彼此的影响下订立的。
- 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

4) 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
安吉银瑞	新设	2017-11-7	40,000,000.00	80.00%
安吉银盛	新设	2017-12-6	40,000,000.00	80.00%
宁波银恒	新设	2017-5-9	5,000,000.00	100.00%
安吉银凯	新设	2017-11-7		80.00%
杭州银睿	新设	2017-5-26		51.00%
杭州银辰	新设	2017-12-18		100.00%

银亿股份有限公司
董 事 会
二〇一八年四月四日