股票简称:银亿股份　股票代码:000981

银亿房地产股份有限公司

(注册地址:中国甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩573号八楼)

2015年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书摘要

主承销商(债券受托管理人):

(注册地址:广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层)

二0一五年十二月二十二日

声　明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书(2015年修订)》等法律、法规以及中国证券监督管理委员会的有关规定,并结合本公司的实际情况编制。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏,并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定,履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使债券持有人遭受损失的,或者公司债券出现违约情形或违约风险的,受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见,并以自己名义代表债券持有人主张权利,包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判,提起民事诉讼或申请仲裁,参与重组或者破产的法律程序等,有效维护债券持有人合法权益受托管理人承诺,在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为,给债券持有人造成损失的,将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期债券发行所作的任何决定,均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明,均虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中国人民共和国证券法》的规定,公司债券依法发行后,发行人经营与收益的变化,由发行人自行负责,由此变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

重大事项提示

公司提请投资者对公司以下事项予以特别关注:

一、发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015] 2598号”文核准,面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币18亿元的公司债券,采取分期发行方式。本期债券基础发行规模为3亿元,可超额配售不超过7亿元,自证监会核准发行之日起12个月内完成,其余各期债券发行,自证监会核准发行之日起24个月内完成。

二、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券采取固定利率形式且期限较长,在本期公司债券存续期内,如果未来利率发生变化,可能会使投资者投资公司债券的实际收益水平存在不确定性。

三、本期债券上市前,公司2015年9月末的净资产为525,468.98万元,合并报表口径的资产负债率为80.52%(母公司口径资产负债率为40.35%)。本期债券上市前,公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为65,520.97万元(2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值),预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。

四、本期债券发行结束后,公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请,并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌(以下简称“双边挂牌”)。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件,但本期债券上市前,公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化,公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意,若届时本期债券无法进行双边挂牌上市,投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险,由债券投资者自行承担。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定,本期债券仅面向合格投资者发行,公众投资者不得参与发行认购,本期债券上市后,将被实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与交易,公众投资者认购或买入的行为无效。

六、本期公司债券发行完毕后将申请在深圳证券交易所上市交易,由于公司债券目前处于初期试点阶段,可能会出现公司债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况,从而使公司债券缺乏流动性。

七、经中诚信证券评估有限公司评级,本公司的主体信用等级为AA,本期公司债券的信用等级为AA。但在本期债券存续期内,宏观经济形势、行业发展趋势、国家产业政策以及公司自身的经营状况仍然存在一定的不确定性,并可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息,进而可能对债券持有人的利益造成一定影响。

八、发行人2011年完成重大资产重组后,主营业务变由通信及相关设备制造业转型为房地产开发和经营,隶属于房地产开发行业。房地产开发行业对于国民经济运行具有重大影响,易受宏观政策调控。在政策影响下,发行人主营业务的市场需求存在一定不确定性。严厉的房地产市场调控政策会影响到发行人的盈利及现金流状况,进而影响发行人的偿债能力。

九、2012-2014年末及2015年9月末,公司资产负债率分别为79.00%、81.47%、81.15%和80.52%,较行业平均水平(Wind统计数据)65.59%、65.35%、65.19%和75.75%偏高;流动比率分别为1.43、1.66、1.59和1.47,速动比率分别为0.19、0.36、0.27和0.29,均略低于行业平均水平,资产整体保持着稳定的流动性水平。报告期内,公司三年度内发行的EBITDA利息保障倍数分别为1.75倍、1.26倍和1.10倍,总体水平偏低并呈现小幅下降的趋势,显示出一定程度的长期偿债能力不足。总体而言,较高的负债水平在为公司业务发展提供支持的同时,也带来了较大的财务压力,若发行人不能有效应对高负债带来的财务压力,将对其经营活动产生不利影响,使公司在未来面临一定的偿债风险。

十、2012-2014年度和2015年1-9月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-47,661.07万元、-3,077.04万元、-53,963.43万元和130,550.32万元,近三年内持续为负。若发行人的持续算收入未能如期结算,以及在售发拍售项目销售回款不佳,则发行人的经营性现金流状况将进得到有效改善,进而对本期债券的偿还造成影响。

十一、2012-2014年度和2015年1-9月,公司主营业务毛利率分别为42.00%、34.92%、33.48%和21.43%,净利润分别为72,368.28万元、67,990.52万元、60,247.30万元和30,102.24万元,归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润分别为70,293.89万元、59,143.23万元、54,418.28万元和29,137.47万元,上述指标均呈逐年下降趋势,主要原因系受房地产行业景气度波动等因素影响,近年来公司房地产销售面积、销售金额、毛利率出现下降所致。若未来房地产行业景气度持续走低,将对发行人盈利能力造成不利影响,并影响公司偿债能力。

十二、发行人截至2015年一季度末的其他应收款余额为168,902.23万元,其中涉及资金拆借的款项包括与百胜麟麟(南京)建设发展有限公司、宁波巨鹰房地产开发有限公司、宁波新恒投资发展有限公司、宁波天元电气集团有限公司和宁波龙泰塑胶实业有限公司的拆借款,会计处理科目分别为其他应收款、长期股权投资、其上述资金拆借事项在发生时未能履行董事会、股东大会审议程序及进行公开信息披露。2015年7月31日,发行人于第六届董事会第十七次临时会议通过《关于追溯确认子公司与业务合作单位资金拆借的议案》;2015年9月15日,发行人于2015年第二次临时股东大会通过了《关于追溯确认子公司与业务合作单位资金拆借的议案》,完成对其他应收款中全部拆借款项的董事会、股东会追认程序,并进行了相应的公开信息披露。未来若发行人未能良好管控资金拆借事宜,可能会对发行人偿债能力产生不利影响。

十三、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大,为保持房地产行业的持续健康发展,政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来,我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策,从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进房地产业的及时良好发展等多个方面进行调控,对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整,可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十四、公司的房地产开发业务多以宁波区域为主,2012-2014年及2015年1-6月,宁波地区的项目销售结算收入分别为202,256万元、204,547万元、242,169万元和117,705万元,占总结算收入的63.54%、48.66%、42.17%和61.70%。随着近年来“立足宁波市,聚焦长三角,布局四大区”扩张战略的逐步实施,公司在深耕宁波市场的同时,还逐步进行了舟山、上海、沈阳、海城等区域的业务拓展。截至2015年6月末,公司存货中宁波、舟山、上海、沈阳、南昌地区开发成本占当年末开发总成本的比例分别为39.81%、20.79%、16.02%、13.83%和6.88%。尽管近年来公司加快了各区域的拓展步伐,但目前其在建及储备项目中二线城市的市场占比仍然较大,市场集中度偏高,存在一定的区域集中风险。

十五、中诚信证券评估有限公司在初次评级结束后,将在本期债券有效存续期间对被评对象进行持续跟踪评级,持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次,在发行人年报披露后两个月内出具定期跟踪评级报告。此外,自本次评级报告出具之日起,中诚信证券评估有限公司将密切关注与发行主体、以及本期债券有关的信息,如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件,发行主体应及时通知中诚信证券评估有限公司并提供相关资料,中诚信证券评估有限公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。中诚信证券评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。中诚信证券评估有限公司将及时向发行人和有关监管部门报送跟踪评级结果与跟踪评级报告,并由发行人在巨潮资讯网网站(www.cninfo.com.cn)公告。中诚信证券评估有限公司同时在其公司网站(www.ccxr.com.cn)进行公布。

十六、发行人为深圳证券交易所上市公司,2015年三季度报告已于2015年10月29日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露,请投资者自行查阅。2015年三季度发行人变化幅度较大的会计科目及其变动原因已于本募集说明书“第七节 财务会计信息”之“九、公司资产负债表目后事项”披露。

十七、本公司主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

释　义

在本募集说明书中,除非另有说明,下列简称具有如下含义:

本公司、公司、发行人、银亿股份	指	银亿房地产股份有限公司
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《银亿房地产股份有限公司章程》
本期公司债券、公司债、本期债券	指	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),发行规模为基础发行规模为3亿元,可超额配售不超过7亿元
持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有银亿房地产股份有限公司公司债的投资者
《债券受托管理协议》	指	《银亿房地产股份有限公司2015年公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《银亿房地产股份有限公司2015年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	中诚信证券评估有限公司出具的《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)募集说明书》
《募集说明书》	指	《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)募集说明书》
深交所	指	深圳证券交易所
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
主承销商	指	招商证券股份有限公司
公司债券受托管理人	指	招商证券股份有限公司
律师	指	上海市上正律师事务所
资信评估机构	指	中诚信证券评估有限公司
监管银行	指	中国工商银行股份有限公司宁波市分行鼓楼支行
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所公司债券上市规则》(2015年修订)
《上市公司规范运作指引》	指	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
报告期、三年及一期	指	2012年、2013年、2014年及2015年1-6月
宁波银亿控股	指	宁波银亿控股有限公司
银亿集团	指	银亿集团有限公司
宁波银亿房产	指	宁波银亿房地产开发有限公司
西部创新投资	指	西部创新投资有限公司
宁波银亿建设	指	宁波银亿建设开发有限公司
宁波银亿置业	指	宁波银亿置业有限公司
宁波荣耀置业	指	宁波荣耀置业有限公司
镇海银亿房产	指	宁波市镇海银亿房产开发有限公司
银亿世纪投资	指	宁波银亿世纪投资有限公司
宁波矮柳置业	指	宁波矮柳置业有限公司
象山银亿房产	指	象山银亿房地产开发有限公司
舟山银亿房产	指	舟山银亿房地产开发有限公司
鲁家峙投资	指	舟山鲁家峙投资发展有限公司
玉环银亿房产	指	玉环银亿房地产开发有限公司
上海庆安置业	指	上海庆安置业有限公司
上海诚佳置业	指	上海诚佳房地产置业有限公司
南京中兆置业	指	南京中兆置业投资有限公司
南昌银亿房产	指	南昌市银亿房地产开发有限公司
沈阳银亿房产	指	沈阳银亿房地产开发有限公司
大庆银亿房产	指	大庆银亿房地产开发有限公司
江北银亿房产	指	宁波江北银亿房地产开发有限公司
北京同景投资	指	北京同景兴业投资有限公司
舟山银亿新城房产	指	舟山银亿新城房地产开发有限公司
宁波银隆咨询	指	宁波银隆商业管理咨询有限公司
宁波银策销代	指	宁波银策房地产销售代理服务有限公司
宁波银亿物业	指	宁波银亿物业管理有限公司
大庆银亿物业	指	大庆银亿物业管理有限公司
沈阳银亿物业	指	沈阳银亿万方城物业服务有限公司
南京银亿物业	指	南京银亿物业管理有限公司
宁波银尚广告	指	宁波银尚广告传媒有限公司
上海银亿同进置业	指	上海银亿同进置业有限公司
宁波银亿筑城房	指	宁波银亿筑城房地产开发有限公司
余姚银亿房产	指	余姚银亿房地产开发有限公司
银洲星国际	指	新疆银洲星国际商贸城有限公司
海尚大酒店	指	宁波海尚大酒店有限公司
上海银亿物业	指	上海银亿物业服务有限公司
余姚商业管理	指	余姚银亿商业管理有限公司
通达商业管理	指	宁波银亿通达商业管理有限公司
海尚酒店投资	指	宁波银亿海尚酒店投资有限公司
南京银亿建设	指	南京银亿建设发展有限公司
银亿水茂房产	指	宁波银亿水茂房地产开发有限公司
呼伦贝尔银亿	指	呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司
南昌银亿物业	指	南昌银亿物业有限公司
宁波江东银亿	指	宁波江东银亿房地产开发有限公司
宁波银乾销代	指	宁波银乾房地产销售代理有限公司
大庆同景咨询	指	大庆同景投资咨询有限公司
新港湾投资	指	海口新港湾投资发展有限公司
宁波新城置业	指	宁波银亿新城置业有限公司
慈溪恒康投资	指	慈溪恒康投资有限公司
余姚银亿百货	指	余姚银亿四明广场银亿股份百货有限公司
上海银月置业	指	上海银月置业有限公司
宁波富田置业	指	宁波富田置业有限公司
南昌银亿九龙湖	指	南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司
宁波中元房产	指	宁波中元房地产开发有限公司
银亿永盛房产	指	宁波银亿永盛房地产开发有限公司
余姚伊顿房产	指	余姚伊顿房地产开发有限公司
银亿海港房产	指	宁波银亿海港房地产开发有限公司
股票上市地:		深圳证券交易所
法定代表人:		熊续强
注册资本:		859,005.200元
实收资本:		859,005.200元
营业执照注册号:		620000000005955
组织机构代码证:		71020750-8
税务登记号码:		620101710207508
公司成立时间:		1998年8月31日
公司上市日期:		2000年5月18日
注册地址:		中国甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩573号八楼
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
邮政编码:		315020
电话号码:		0574-87037581
传真号码:		0574-87653689
经营范围:		房地产开发、经营,商品房销售(凭资质证经营);物业管理,装饰装修;房屋租赁;园林绿化(凭资质证经营);建筑材料及装潢材料的批发、零售,项目投资,兴办实业(具体项目、实业另行申报)

注:本募集说明书中除特别说明外所有数值保留2位小数,若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

第一节　发行概况

本期债券募集说明书及其摘要是根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容及格式准则第23号—公开发行公司债券募集说明书》(2015年修订)等法律、法规以及中国证监会的有关规定和本公司实际情况编写,旨在向投资者提供本期公司债券发行的详细资料。

本期债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除本公司董事会和主承销商外,没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

二、发行人简要情况

中文名称:		银亿房地产股份有限公司
英文名称:		Yinyi Real Estate Co., Ltd.
股票简称:		银亿股份
股票代码:		000981
股票上市地:		深圳证券交易所
法定代表人:		熊续强
注册资本:		859,005.200元
实收资本:		859,005.200元
营业执照注册号:		620000000005955
组织机构代码证:		71020750-8
税务登记号码:		620101710207508
公司成立时间:		1998年8月31日
公司上市日期:		2000年5月18日
注册地址:		中国甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩573号八楼
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
邮政编码:		315020
电话号码:		0574-87037581
传真号码:		0574-87653689
经营范围:		房地产开发、经营,商品房销售(凭资质证经营);物业管理,装饰装修;房屋租赁;园林绿化(凭资质证经营);建筑材料及装潢材料的批发、零售,项目投资,兴办实业(具体项目、实业另行申报)

二、发行人债券发行核准情况

2015年4月17日,发行人第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券的议案》。

2015年5月12日,发行人2014年年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券的议案》。

董事会决议公告和股东大会决议公告均已刊登在《证券时报》上,并在巨潮资讯网网站进行了披露。

三、公司债券发行核准情况

2015年11月12日,经中国证监会“证监许可[2015]2598号”文核准,本公司获准发行不超过18亿元人民币公司债券,采用分期发行方式。公司将在遵守相关法规要求的前提下,综合多方面状况确定债券的发行时间、发行规模和其他具体发行条款。

四、本期债券基本条款

(一)债券名称: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)。

(二)发行规模:本期债券基础发行规模3亿元,可超额配售不超过7亿元。

(三)超额配售选择权:发行人和主承销商将根据网下申购情况,决定是否行使超额配售选择权,即在基础发行规模3亿元的基础上,追加不超过7亿元的发行额度。

(四)票面金额及发行价格:本期债券面值为100元,按面值平价发行。

(五)债券品种和期限:本期债券期限为5年,债券存续期第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(六)发行日期:2015年12月24日—2015年12月25日。

(七)起息日:2015年12月24日。

(八)利息登记日:本期债券利息登记日将按照深交所和债券托管结算机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券的持有人,均有权获得本期债券获得该利息登记日所在利息年度的利息。

(九)付息、兑付方式:本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

(十)付息日:2015年至2020年每年的12月24日为上一个计息年度的付息日(如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日);若投资者在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2015年至2020年每年的12月24日(如遇法定节假日或休息日至其后的第1个交易日);若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的计息期限为2015年12月24日至2018年12月24日。

(十一)本金兑付日:2020年12月24日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。若投资者在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权,则回售部分债券的本金兑付日为2018年12月24日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。

(十二)债券利率或其确定方式:本期债券的票面利率将根据网下簿记建档结果确定,在债券存续期限前3年保持不变;如发行人行使上调票面利率选择权,则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率为债券存续期前3年票面利率加上上调基点,在债券存续期限后2年固定不变;如发行人未行使上调票面利率选择权,则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率不变。

(十三)发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第30个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(十四)回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

(十五)回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的,须于公司发出关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告之日起3个交易日内进行登记;否投资者未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述上调。

(十六)起息日:本期债券存续期内每个付息日为该计息年度的起息日,到期一次还本,最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自本金兑付日起不另计利息。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权,回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。

(十七)募集资金及偿债保证金专户:本期公司债募集资金及偿债保证金专户的开户银行为中国工商银行宁波市分行鼓楼支行,本期公司债券所募集的资金及利息,还本付息等相关资金,均应存放至该募集资金及偿债保证金专户。专项账户内募集资金的使用、资金划转等监督工作由开户银行和招商证券股份有限公司共同进行。

(十八)信用级别及信评机构:经中诚信证券评估有限公司出具的《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)信用评级报告》(信评委函字[2015]074号),发行人的主体信用等级为AA,本期公司债券信用等级为AA。在本期公司债券的存续期内,资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行一次跟踪评级。

(十九)担保方式:本期债券无担保债券。

(二十)主承销商、债券受托管理人:招商证券股份有限公司。

(二十一)发行对象:持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的合格投资者。

(二十二)发行方式:本期公司债券采取簿记建档发行方式,由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体的发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

(二十三)配售规则:网下配售不采用比例配售的形式,在同等条件下,参与簿记建档的投资者的有效申购将优先得到满足。配售过程中,申购利率在最终发行利率以下(含发行利率)的合格投资者的申购视为有效申购,将按照价格优先的原则配售;在申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下,按照等比例原则进行配售,同时适当考虑长期合作的投资者优先。

(二十四)承销方式:本期债券由主承销商招商证券股份有限公司组织承销团,采取余额包销的方式承销。

(二十五)募集资金用途:本期债券发行公司债券募集资金扣除发行费用后将用于补充公司营运资金、优化资本结构、改善公司资金状况。

(二十六)质押式回购交易:本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

(二十七)拟上市地:深圳证券交易所。

(二十八)税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

五、本期债券发行及上市安排

(一)本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期:2015年12月22日

发行首日:2015年12月24日

网下发行期限:2015年12月24日至2015年12月25日

(二)本期债券上市安排

本期债券发行结束后,本公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请,办理有关上市手续,具体上市时间将另外公告。

六、本期债券发行的有关当事人

(一)发行人

公司名称:银亿房地产股份有限公司

法定代表人:熊续强

住所:中国甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩573号八楼

联系电话:0574-87037581、0574-87653687

传　真:0574-87653689

联系人:罗瑞华、赵姝

(二)主承销商、债券受托管理人

公司名称:招商证券股份有限公司

法定代表人:宫少林

住所:广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层

联系电话:010-57601901

传　真:010-57601990

联系人:潘军、董尧、卢小桃

(三)分销商

公司名称:东海证券股份有限公司

法定代表人:朱利民

住所:常州市延陵西路23号投资广场18层

联系电话:021-20333395

传　真:021-50498839

联系人:李素娟

(四)律师事务所

名称:上海市上正律师事务所

负责人:程晓鸣

住所:浦东南路528号证券大厦北塔2301室

联系电话:021-68816261

传　真:021-68816005

经办律师:李备战、周文平、沈粤

(五)会计师事务所

公司名称:天健会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人:施其林

住所:杭州市西溪路128号新湖商务大厦4-10层

电话:020-37600380

传真:020-37606120

经办注册会计师:卢媛萍、莫文斌

(六)资信评级机构

公司名称:中诚信证券评估有限公司

法定代表人:关敬如

住所:上海市青浦区新业路599号1幢968室

联系电话:021-51019090

传　真:021-51019030

经办人员:樊春裕、张和、龚天璇

(七)主承销商收款银行

银行:建行深圳华侨城支行

户名:招商证券股份有限公司

账号:44201518300052504417

大额支付系统号:105584000440

(八)募集资金及偿债保证金专户银行

银行:中国工商银行宁波市分行鼓楼支行

户名:银亿房地产股份有限公司

账号:3901110019200156235

大额支付系统号:102332011006

(九)公司债券申请上市的证券交易所

名称:深圳证券交易所

住所:深圳市深南东路5045号

总经理:宋丽萍

联系电话:0755-82083333

传　真:0755-82083947

(十)公司债券登记机构

名称:中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人:戴文华

住所:深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

联系电话:0755-25938000

传　真:0755-25938000

七、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的重大利害关系

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系其他重大利害关系。

八、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人,下同)被视为做出以下承诺:

(一)接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

(二)本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受该等变更;

(三)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

第二节　本期债券的评级情况

一、公司债券的信用评级情况及资信评估机构

本公司聘请了中诚信证券评估有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信证券评估有限公司出具的《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)信用评级报告》(信评委函字[2015]074号),本公司的主体信用等级为AA,本期公司债券的信用等级为AA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

(一)信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证券评估有限公司评定发行人的主体信用等级为AA,该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响很小,违约风险很低。

中诚信证券评估有限公司评定发行人的本期公司债券的信用等级为AA,该级别反映了本期债券的信用质量很高,信用风险很低。

(二)评级报告的主要内容

1.正面

(1)丰富的房地产开发经验和较强的区域优势。银亿股份经过多年发展,目前其房地产开发规模、年签约销售金额及品牌效应等方面在宁波市位居前列。同时,近年来公司向宁波以外区域拓展步较为顺利,累积了丰富的房地产项目开发运作经验。

(2)稳步提升的营业收入规模。近年公司房地产开发业务发展良好,营业收入规模持续上升,现阶段较大规模的在建和待建面积及相对丰富的待结算资源,对其未来经营业绩的提升具有较好保障。

(3)较高的净资本实力,具备一定的综合实力。银亿集团经过二十多年发展,目前已形成以房地产开发和资源类工业为支柱产业,以国内外贸易为重点发展产业,兼有物业管理、物流仓储、建材商城和五星级酒店等多元化的产业布局,综合实力日趋增强。作为银亿集团下属房地产业务板块运营主体和唯一上市公司,银亿股份可获得股东支持。

2.关注

(1)房地产行业景气度波动为公司带来一定库存去化压力。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下,近期房地产行业景气度仍呈现波动,行业竞争日益加剧,行业环境的变化或将为银亿股份带来一定的库存去化压力。

(2)区域分布集中度较高。尽管近年来公司加快了宁波以外区域的拓展步伐,但目前其在建项目及储备项目中宁波区域占比仍较大,业务对单一市场区域的依赖程度较高,存在一定的区域集中风险。

(3)财务杠杆比率较高。近年来随着业务规模的扩大,公司债务规模逐年增长,资产负债率持续处于较高水平,截至2014年末,公司资产负债率为81.15%。未来在建项目的持续推进和新增土地储备,将对公司融资能力和资金统筹调配能力提出更高要求。

(三)跟踪评级的有关安排

根据主管部门有关规定和中诚信证券评估有限公司的评级业务管理制度,中诚信证券评估有限公司将在本期债券存续期内进行定期跟踪评级及不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内,中诚信证券评估有限公司将于本期债券发行主体及担保主体(如有)年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级,并发布定期跟踪评级结果及报告。此外,自本次评级报告出具之日起,中诚信证券评估有限公司将密切关注与发行主体、担保主体(如有)以及本期债券有关的信息,如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件,发行主体应及时通知中诚信证券评估有限公司并提供相关资料,中诚信证券评估有限公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

银亿股份应按中诚信证券评估有限公司跟踪评级资料清单的要求,提供有关财务报告以及其他相关资料。银亿股份如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知中诚信证券评估有限公司并提供有关资料。

中诚信证券评估有限公司将密切关注银亿股份的经营管理状况及相关信息,如发现银亿股份出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,中诚信证券评估有限公司将及时评估其对信用等级产生的影响,确认调整或不调整银亿股份主体及债券信用等级。

如银亿股份不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,中诚信证券评估有限公司将根据有关情况进行分析,必要时可撤销信用等级,直至银亿股份提供相关资料。

中诚信证券评估有限公司的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

第三节　发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:	银亿房地产股份有限公司
英文名称:	YinyiRealEstateCo.,Ltd.
股票简称:	银亿股份
股票代码:	000981
股票上市地:	深圳证券交易所
法定代表人:	熊续强
信息披露事务负责人	罗瑞华
注册资本:	859,005.200元
实收资本:	859,005.200元
营业执照注册号:	620000000005955
组织机构代码证:	71020750-8
税务登记号码:	620101710207508
公司成立时间:	1998年8月31日
公司上市日期:	2000年5月18日

(下转B6版)

股票简称:银亿股份　股票代码:000981　公告编号:2015-127

银亿房地产股份有限公司

(注册地址:中国甘肃省兰州市高新技术开发区张苏滩573号八楼)

2015年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人:

(注册地址:广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层)

二0一五年十二月二十二日

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、银亿房地产股份有限公司(以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“银亿股份”)经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015] 2598号”文核准,面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币18亿元的公司债券。发行人本次债券采取分期发行的方式,其中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)(以下简称“本期债券”)基础发行规模为3亿元,可超额配售不超过7亿