

关于宁波联合集团股份有限公司
发行股份购买资产预案信息披露问询函
中有关事项的说明

关于宁波联合集团股份有限公司 发行股份购买资产预案信息披露问询函中 有关事项的说明

天健函〔2018〕259号

上海证券交易所上市公司监管一部：

由宁波联合集团股份有限公司（以下简称宁波联合公司或公司）转来的《关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产预案信息披露的问询函》（上证公函〔2018〕0337号，以下简称问询函）奉悉，我们已对问询函中需我们回复的事项进行了审慎核查，现汇报如下。

一、预案披露，2017年12月31日标的资产合并口径、母公司口径资产负债率分别达到91.32%、88.26%。其资金来源主要是股东通过借款的方式提供项目开发资金。请补充披露：（1）报告期内标的资产与股东借款等资金往来的发生额、余额、借款的账龄等情况；（2）报告期内股东为标的资产提供债务担保的具体情况；（3）报告期标的资产与股东间资金往来的资金成本的定价方式、利息及本金的归还安排等，结合标的资产报告期间的财务费用情况具体分析；（4）若与股东借款利息采用非市场化定价，请按照市场化定价后，扣除相关利息支出后，重述标的资产的财务费用及净利润水平。请财务顾问和会计师发表意见。（问询函第4条）

回复：

（一）杭州盛元房地产开发有限公司（以下简称盛元房产或标的公司）报告期与股东资金往来的发生额、余额、借款的账龄等情况如下：

1. 2016年度

单位：万元

股东名称	期初应付	本期借方发生额	本期贷方发生额	期末应付
浙江荣盛控股集团有限公司	148,229.21	58,600.00	5,959.60	95,588.81
三元控股集团有限公司	142,995.74	23,000.00	6,076.59	126,072.33
小 计	291,224.95	81,600.00	12,036.19	221,661.14

(续上表)

股东名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
浙江荣盛控股集团有限公司	5,959.60	33,966.99	53,982.13	1,680.10	95,588.81
三元控股集团有限公司	6,072.33		56,400.00	63,600.00	126,072.33
小 计	12,031.93	33,966.99	110,173.47	65,488.75	221,661.14

2. 2017 年度

单位：万元

股东名称	期初应付	本期借方发生额	本期贷方发生额	期末应付
浙江荣盛控股集团有限公司	95,588.81	76,000.00	92,137.93	111,726.74
三元控股集团有限公司	126,072.33	35,000.00	4,744.52	95,816.85
小 计	221,661.14	111,000.00	96,882.45	207,543.59

(续上表)

股东名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
浙江荣盛控股集团有限公司	88,137.93	4,959.60	9,342.32	9,286.89	111,726.74
三元控股集团有限公司	4,744.52	6,072.33		85,000.00	95,816.85
小 计	93,187.12	11,031.93	9,342.32	93,982.22	207,543.59

(二) 报告期内股东为标的资产提供债务担保的具体情况

报告期内股东浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称荣盛控股）和三元控股集团有限公司（以下简称三元控股）未向标的公司提供债务担保。

(三) 报告期标的资产与股东间资金往来的资金成本的定价方式、利息及本金的归还安排等，结合标的资产报告期间的财务费用情况具体分析

1. 标的公司报告期内财务费用具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年	2016 年
利息支出	10,207.42	11,578.72
其中：股东借款利息支出	7,882.45	10,989.18
控股子公司少数股东借款利息支出	1,422.80	589.54
金融机构借款利息支出	902.17	
减：利息收入	2,207.83	2,276.42
其中：向联营企业收取的借款利息收入	2,197.15	2,265.87
其他	5.56	9.87
合计	8,005.15	9,312.17

2. 资金定价方式

报告期内，标的公司与其股东荣盛控股、三元控股发生的借款采用同期一年期银行贷款利率计算利息，借款金额及利息支出情况如下：

单位：万元

股东名称	2017 年			2016 年		
	平均借款余额	利率（%）	借款利息	平均借款余额	利率	借款利息
荣盛控股	72,136.39	4.35	3,137.93	114,013.75	4.35	4,959.59
三元控股	109,069.44	4.35	4,744.52	139,691.67	4.35	6,076.59
合计	181,205.83		7,882.45	253,705.42		11,036.18

注：平均借款余额=期初借款余额+本期新增借款金额*借款天数/360-本期偿还借款金额*（1-借款天数/360）

2016年度标的公司计提股东借款利息11,036.19万元，其中47.00万元计入项目开发成本，10,989.18万元计入财务费用；2017年度标的公司计提股东借款利息7,882.45万元，全额计入财务费用。

3. 股东借款还款安排

标的公司从事房地产开发业务，根据中国人民银行颁布的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）规定：“对未取得土地使

用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，不得发放任何形式的贷款；商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴交土地出让金的贷款”。房地产开发项目资金周转期较长，标的公司通常在项目开发初期通过向股东借款的方式筹集开发资金。

截至 2018 年 3 月 31 日，标的公司及其子公司欠荣盛控股、三元控股股东借款本息余额 12.86 亿元。考虑到目前标的公司向股东借款规模较大，2018 年 4 月 1 日，标的公司分别与股东荣盛控股、三元控股就存量债务签订了补充协议，就具体还款安排约定如下：（1）标的公司及其子公司应自补充协议生效之日起十年内还清上述借款及利息；（2）还款期间，借款的年利率为同期中国人民银行一年期贷款基准利率，不计复利。

（四）若与股东借款利息采用非市场化定价，请按照市场化定价后，扣除相关利息支出后，重述标的资产的财务费用及净利润水平

盛元房产与股东借款合同实行一年一签，随借随还，利率主要参考同期银行一年期贷款利率，在合同履行期间，如遇中国人民银行调整利率，则相应调整利率。因此，盛元房产向股东借款按同期银行贷款利率计算利息是采用市场化定价。

（五）核查程序及结论

我们检查了标的公司与股东签订的借款合同，检查了往来款的明细账，测试了与股东往来款的银行单据，复核了与股东往来款的利息计算过程，将标的公司与股东往来款的计息利率与中国人民银行公布同期贷款利率进行比较，获取了标的公司对股东借款的还款安排协议。

经核查，我们认为，报告期内股东不存在为标的公司提供债务担保的情况；标的公司已与股东荣盛控股、三元控股就借款作出切实可行的还款安排；借款利率参照同期中国人民银行一年期贷款基准利率，符合市场化定价原则。

二、预案披露，标的资产 2017 年 12 月 31 日的负债总额为 37 亿元，净资产为 4.29 亿元。请补充披露：（1）标的资产流动资产和流动负债的具体情况；（2）结合前述营运资本情况，分析说明标的资产是否存在短期偿债风险。请财

务顾问和会计师发表意见。（问询函第 5 条）

（一）标的公司 2017 年度流动资产和流动负债具体情况：

单位：万元	
项目	2017 年 12 月 31 日
流动资产	217,666.84
其中：货币资金	6,514.24
其他应收款	66,961.17
存货	142,581.93
其他流动资产	1,560.86
流动负债	320,127.23
其中：应付账款	12,201.44
预收款项	5,386.53
应交税费	10,161.43
其他应付款	291,567.15
营运资本	-102,460.39

2017 年末盛元房产营运资本为-102,460.39 万元，营运资本为负主要系从股东拆入资金金额较大。

（二）结合前述营运资本情况，分析说明标的资产是否存在短期偿债风险

截至 2018 年 3 月末，标的公司流动资产、流动负债分别为 190,342.47 万元、185,164.06 万元，营运资本为 5,178.41 万元，较 2017 年末相比有明显改善。上述改善主要是由于 2018 年以来，盛元房产通过转让大连逸盛元股权以及股东增资，其他应付款由 291,567.15 万元大幅减少至 161,974.86 万元。

虽然标的公司营运资本水平 2018 年以来得到了明显改善，但截至 2018 年 3 月末，标的公司欠荣盛控股、三元控股股东借款本息余额 12.86 亿元，总体仍处于较大规模。为不影响标的公司的日常经营，标的公司与荣盛控股、三元控股就当前存量债务的偿还时间进行了约定，具体为标的公司应自 2018 年 4 月 1 日起十年内还清相关欠款，约定还款期较长，短期偿债风险较小。

（三）核查程序及结论

我们检查了标的公司的财务报表、资金往来款明细账，获取了标的公司对股东借款的还款安排协议。

经核查，我们认为，2018 年以来，标的公司营运资本水平得到明显改善；标的公司与荣盛控股、三元控股约定了较长的还款期，短期偿债风险较小。

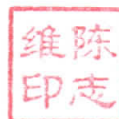
专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

陈秀维



中国注册会计师：

陈琦



二〇一八年四月二十四日