

华西证券股份有限公司
关于
宁波联合集团股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易
涉及房地产业务
之
专项核查报告

独立财务顾问



二零一九年十一月

释 义

在本核查报告中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有以下含义：

宁波联合、公司	指	宁波联合集团股份有限公司
荣盛控股	指	浙江荣盛控股集团有限公司
本次重大资产重组	指	宁波联合向浙江荣盛控股集团有限公司发行股份购买其所持盛元房产60.82%股权的行为
华西证券、独立财务顾问	指	华西证券股份有限公司
盛元房产、标的公司	指	杭州盛元房地产开发有限公司
宁波联合及下属项目公司	指	宁波联合集团股份有限公司及合并报表范围内的涉及房地产业务的控股子公司
盛元房产及下属项目公司	指	杭州盛元房地产开发有限公司及合并报表范围内的涉及房地产业务的控股子公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国发[2008]3号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）
国发[2010]10号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）
国发[2013]17号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》
《闲置土地处置办法》	指	《闲置土地处置办法》（2012年修订）
原《闲置土地处置办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土资源部令第5号，1999年实施）
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
报告期	指	2017年1月1日至2019年6月30日

宁波联合集团股份有限公司拟以发行股份的方式向浙江荣盛控股集团有限公司收购其持有的杭州盛元房地产开发有限公司 60.82%股权。华西证券股份有限公司接受宁波联合的委托，担任本次重大资产重组的独立财务顾问。

根据中国证券监督管理委员会于 2015 年 1 月 16 日发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》关于涉及房地产业务的上市公司再融资及并购重组的核查要求，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010] 10 号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013] 17 号）等相关文件规定，本独立财务顾问对报告期内（即 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日）宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司房地产开发业务中是否涉及闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价及房地产开发用地方面是否受到行政处罚或被（立案）调查等违法违规问题进行了专项核查，并出具本核查报告。

一、专项核查依据

（一）国发[2008]3 号文

国发[2008]3 号文第二十二项规定：“金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信；对违法用地项目不得提供贷款和上市融资，违规提供贷款和核准融资的，要追究相关责任人的责任”。

（二）国发[2010]10 号文

国发[2010]10 号文第五部分第（八）条规定，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

（三）国办发[2013]17 号文

国办发[2013]17 号文第五条规定，“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处

力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

（四）《监管政策》

《监管政策》规定，“上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果”，“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露”。

二、专项核查的项目范围

（一）宁波联合及下属项目公司专项核查范围

独立财务顾问依据国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文及《监管政策》所适用的条款对宁波联合及下属项目公司报告期所涉及的房地产开发项目进行了核查。截至 2019 年 6 月 30 日，宁波联合及下属项目公司拟建及在建的房地产开发项目项下地块共计 12 幅，其中，拟建地块 5 幅，在建地块 7 幅；宁波联合及下属项目公司报告期内竣工房地产开发项目项下地块共计 9 幅，具体情况如下：

1、拟建项目

序号	城市	项目公司	项目名称	土地证记载的宗地位置	土地用途
1	宁波	宁波联合建设开发有限公司	天湖谷	小港戚家山 BS1 地块	住宅
2	嵊泗	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司	嵊泗长滩海景度假村	嵊泗县菜园镇南长涂公路以下 3 号地块	住宿餐饮
3				嵊泗县菜园镇南长涂公路以下 4-1 号地块	住宿餐饮
4				嵊泗县菜园镇南长涂公路以下 4-2 号地块	住宿餐饮
5	宁波	宁波梁祝文化产业园开发有	鄞州区高桥镇梁祝文化公园	宁波市鄞州区高桥镇梁祝村	商服

		限公司	2 号 C 地块项目		
--	--	-----	------------	--	--

2、在建项目

序号	城市	项目公司	项目名称	土地证记载的宗地位置	土地用途
1	宁波	宁波梁祝文化产业园开发有限公司	逸 家 园 二 期 (鄞州区高桥镇梁祝文化园 3 号 C、D 地块)	宁波市鄞州区高桥镇梁祝村、芦港村 (3 号 C 地块)	住宅
2				宁波市鄞州区高桥镇梁祝村、芦港村 (3 号 D 地块)	住宅
3			梁祝酒店 (高桥镇梁祝文化公园 2 号 B 地块)	宁波市鄞州区高桥镇梁祝村	商服
4	温州	温州银和房地产有限公司	名和家园 (一期) (XC-2-44 地块)	苍南县龙港新城启源路以东、朝辉路以南、世纪大道以西	住宅
5			名和家园 (二期) (XC-2-40 地块)	苍南县龙港新城启源路以西、朝辉路以南	住宅
6			银和望府 (苍南县县城新区 41-1 地块)	灵溪镇春晖路以东、惠达路以南、江滨小学以西、江滨路以北	商住
7	温州	温州和晟文旅投资有限公司	半山半岛旅游建设项目 (马站雾城综合体地块)	马站镇渔寮村、雾城村	住宿餐饮、商务金融、文体娱乐

3、竣工项目

序号	城市	项目公司	项目名称	土地证记载的宗地位置	土地用途
1	温州	温州银联投资置业有限公司	天和家园三期 (苍南县城中心区控规 42-2 地块)	灵溪镇惠达路以南、渎浦路以西	住宅
2		温州宁联投资置业有限公司 ^{注 1}	瑞和家园 (苍南铁路站前区沿站前大道东侧地块)	灵溪镇站南路以南、站前大道以东	住宅、商业
3	宁波	宁波梁祝文化产业园开发有限公司	逸 家 园 一 期 (高桥镇梁祝文化园 3 号 A、B 地块)	宁波市鄞州区高桥镇高峰村 (3 号 A 地块)	住宅
4				宁波市鄞州区高桥镇高	住宅

				峰村（3号B地块）	
5	宁波	宁波经济技术开发区天瑞置业有限公司	天瑞峰景里小区（天瑞家园）	北仑区戚家山宾馆北侧	住宅
6	嵊泗	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司	天悦湾酒店度假村A区	嵊泗县菜园镇石柱村标准海塘内A1地块	商服
7				嵊泗县菜园镇石柱村标准海塘内A2地块	商服
8				嵊泗县菜园镇石柱村标准海塘内A3地块	商服
9				嵊泗县菜园镇石柱村标准海塘内（2007-石4）	商服

注：1、公司第八届董事会第八次会议审议并通过了《关于子公司温州银联投资置业有限公司拟吸收合并其全资子公司温州宁联投资置业有限公司的议案》，同意子公司温州银联投资置业有限公司(以下简称“温州银联公司”)对该公司的全资子公司温州宁联投资置业有限公司(以下简称“温州宁联公司”)实施整体吸收合并。本次合并完成后，温州宁联公司的独立法人资格予以注销，其全部资产、负债、权益和业务等由温州银联公司依法承继。2018年10月23日，温州宁联公司完成注销登记。

2、部分项目名称为暂命名。

（二）盛元房产及下属项目公司专项核查范围

独立财务顾问依据国发[2008]3号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及《监管政策》所适用的条款对盛元房产及下属项目公司报告期所涉及的房地产开发项目进行了核查。截至2019年6月30日，盛元房产拟建及在建的房地产开发项目项下地块共计1幅，其中，拟建地块1幅，在建地块0幅；盛元房产下属项目公司不存在拟建及在建房地产开发项目；盛元房产及下属项目公司不存在报告期内竣工的房地产开发项目，上述拟建地块具体情况如下：

序号	城市	项目公司	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
1	杭州	盛元房产	东方蓝亭	益农镇兴裕村	商住用地

注：项目名称为暂命名。

三、房地产开发项目的专项核查结果与意见

独立财务顾问依据国发[2008]3号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及《监管政策》适用核查的条款的要求，将核查内容主要分成是否存在闲置土地情形的核查、是否存在炒地行为的核查及是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为

的核查三个方面，具体核查结果如下：

（一）关于是否存在闲置土地情形的核查

1、法律依据

（1）根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正）第二十六条规定，“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

（2）根据 2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》等有关规定，下列情形构成闲置土地：（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

（3）对于闲置土地的处罚，《房地产管理法》第二十六条规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》进一步规定：“未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用

权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。”

（4）属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，《闲置土地处置办法》第八条规定，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置。根据该条规定，因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形包括“（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护；（六）政府、政府有关部门的其他行为”等情形。

（5）根据《关于<闲置土地处置办法>实施中若干问题的解释》第六条规定：“对于在新的《闲置土地处置办法》实施前已经进入处置程序的闲置土地，可以继续按照原来 5 号令的规定处置。”因此，对于宁波联合及盛元房产在 2012 年 7 月 1 日之前已取得的房地产开发项目，独立财务顾问在核查时适用原《闲置土地处置办法》。原《闲置土地处置办法》第二条规定“本办法所称闲置土地，是指土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。具有下列情形之一的，也可以认定为闲置土地：（一）国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发建设的；（二）已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足 25%且未经批准中止开发建设连续满 1 年的；（三）法律、行政法规规定的其他情形”。原《闲置土地处置办法》第四条规定“在城市规划区范围内，以出让等有偿使用方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20%以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发时，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政

府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。

（6）根据《监管政策》规定：“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”。

2、宁波联合及下属项目公司是否存在闲置土地情形的核查

为核查宁波联合及下属项目公司是否存在土地闲置的情形，独立财务顾问就列入核查范围的房地产开发项目进行了以下核查：（1）核查有关项目截至 2019 年 6 月 30 日取得的证照资料（包括但不限于成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地权属证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等）；（2）检索查询宁波联合及下属项目公司相关各级国土资源主管部门官方网站（包括中华人民共和国自然资源部网站、省级、市级国土资源主管部门网站）公开披露信息；（3）前往部分房地产开发项目所在地进行了实地走访，并对宁波联合相关人员就土地闲置等问题进行访谈；（4）核查宁波联合及下属项目公司取得的主管部门出具的证明文件；（5）查阅宁波联合出具的书面确认函。

经核查，报告期内，宁波联合及下属项目公司纳入核查范围的拟建及在建房地产开发项目不存在收到自然资源主管部门出具的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费用决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》的情形；亦不存在因土地闲置而受到相关自然资源管理部门重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

3、盛元房产及下属项目公司是否存在闲置土地情形的核查

为核查盛元房产及下属项目公司是否存在土地闲置的情形，独立财务顾问对列入核查范围的房地产开发项目进行了以下核查：（1）核查相关项目截至 2019 年 6 月 30 日取得的证照资料（包括但不限于成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地权属证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等）；（2）检索查询盛元房产及下属项目公司相关各级国土资源主管部门官方网站（包括中华人民共和国自然资源部网站、省级、市级国土资源主管部门网站）公开披露信息；（3）前往东方蓝亭项目所在地进行了实地走访，并对盛元房产相关人员就土地闲置等问题进行访谈；（4）核查盛元房产取得的主管部

门出具的证明文件；（5）查阅盛元房产出具的书面确认函。

经核查，报告期内，盛元房产及下属项目公司纳入核查范围的拟建及在建房地产开发项目不存在收到自然资源主管部门出具的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费用决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》的情形；亦不存在因土地闲置而受到相关自然资源管理部门重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

综上，独立财务顾问认为，宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司纳入核查范围的拟建及在建房地产开发项目不存在收到自然资源主管部门出具的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费用决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》的情形；亦不存在因土地闲置而受到相关自然资源管理部门重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

1、法律依据

（1）《房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时，房屋已建成的，还应当持有房屋所有权证书。

（2）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）第十九条的规定，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

由于法律法规及司法解释均对“炒地”的含义、内容或适用条件并无具体明确的规定，独立财务顾问根据“炒地”的字面理解，认为“未达到上述法律法规规定的开发标准对外转让土地使用权以获取转让收益”的行为为“炒地”。

2、核查情况

为核查宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司是否炒地的行为，

独立财务顾问就宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司进行了以下核查：（1）检索查询宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司相关各级国土资源主管部门官方网站（包括中华人民共和国自然资源部网站、省级、市级国土资源主管部门网站）公开披露信息；（2）核查宁波联合及盛元房产报告期内的审计报告、财务报表；（3）对宁波联合及盛元房产相关人员就“炒地”等问题进行访谈；（4）核查宁波联合及下属项目公司、盛元房产取得的主管部门出具的证明文件；（5）查阅宁波联合及盛元房产出具的书面确认函。

经核查，报告期内，宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司不存在因炒地行为而受到相关自然资源管理部门重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、法律依据

（1）《中华人民共和国价格法》第十四条第三项规定：“经营者不得捏造、散布涨价信息，哄抬价格，推动商品价格过高上涨。”第四十条规定：“经营者有本法第十四条所列行为之一的，责令改正，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款；没有违法所得的，予以警告，可以并处罚款；情节严重的，责令停业整顿，或者由工商行政管理机关吊销营业执照。有关法律对本法第十四条所列行为的处罚及处罚机关另有规定的，可以依照有关法律的规定执行。”

（2）国发[2010]10 号文第九条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

（3）国办发[2013]17 号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

（4）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）第七条规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售”。

2、核查情况

为核查宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价的行为，独立财务顾问就宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司纳入核查范围内的取得预售许可证具备销售条件的房地产开发项目进行了以下核查：（1）核查其截至 2019 年 6 月 30 日取得的预售许可证；（2）抽查其商品房销售合同等预售、现房销售文件；（3）检索查询宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司相关各级住房城乡建设主管部门官方网站、房产管理主管部门官方网站、物价主管部门官方网站公开披露信息；（4）前往部分房地产开发项目所在地进行了实地走访，并对宁波联合及盛元房产相关人员就捂房惜售、哄抬房价等问题进行访谈；（5）核查宁波联合及下属项目公司、盛元房产取得的主管部门出具的证明文件；（6）查阅宁波联合及盛元房产出具的书面确认函。

经核查，报告期内，盛元房产及下属项目公司纳入核查范围内的房地产开发项目不存在取得预售许可证具备销售条件的情形；宁波联合及下属项目公司纳入核查范围内的取得预售许可证具备销售条件的房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价的行为而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

四、宁波联合控股股东、董事、高级管理人员及本次交易对方的承诺

1、宁波联合的控股股东暨交易对方荣盛控股、实际控制人李水荣出具承诺：如宁波联合及标的公司存在本次交易公开披露文件中未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给宁波联合和投资者造成损失的，本公司/本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

2、宁波联合董事、高级管理人员出具承诺：如宁波联合及标的公司存在本次交易公开披露文件中未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给宁波联合和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

五、专项核查结论意见

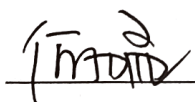
综上，经核查，本独立财务顾问认为：

宁波联合及下属项目公司、盛元房产及下属项目公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华西证券股份有限公司关于宁波联合集团股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易涉及房地产业务之专项核查报告》之盖章页）

独立财务顾问主办人：



何猛



杨鑫



2019年11月30 日