证券简称：宁波联合 证券代码：600051 上市地点：上海证券交易所

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报告书

（草案）（修订稿）

发行股份购买资产交易对方	浙江荣盛控股集团有限公司

独立财务顾问

华西证券
HUAXI SECURITIES

签署日期：二零二零年四月

声 明

一、上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要所引用的相关数据的真实、准确、完整。

本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司/本人不转让持有的宁波联合股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交宁波联合董事会，由董事会代本公司/本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司/本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本报告书及其摘要所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会核准。本报告书及其摘要所述事项并不代表中国证监会、上交所对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准。

请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，做出谨慎的投资决策。上市公司将根据本次交易进展情况，及时披露相关信息，提请股东及其他投资者注意。

本次交易完成后，上市公司经营与收益的变化，由上市公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函：

“一、本公司已提供了与本次交易相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章均真实、有效，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

二、本公司关于本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给宁波联合或投资者造成损失的，本公司将依法承担连带赔偿责任。

三、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让持有的宁波联合股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交宁波联合董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

三、相关证券服务机构声明

本次重大资产重组的证券服务机构华西证券股份有限公司、广东信达律师事务所、天健会计师事务所（特殊普通合伙）、坤元资产评估有限公司均已出具承诺，保证为本次交易制作、出具的文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如因其未能依照适用的法律法规、规范性文件及行业准则的要求勤勉尽责地履行法定职责而导致其为本次交易制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成实际损失的，将承担连带赔偿责任。

目录

声　明 2
一、上市公司声明 2
二、交易对方声明 3
三、相关证券服务机构声明 4
目录 5
释　义 10
重大事项提示 13
一、本次交易方案的调整情况 13
二、本次交易方案概要 14
三、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成重组上市 14
四、本次交易支付方式 15
五、本次交易标的评估或估值情况 17
六、业绩承诺补偿安排和标的资产减值补偿安排 18
七、本次交易对上市公司的影响 19
八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序 20
九、本次交易相关方所作出的重要承诺 21
十、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及上市公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划 29
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排 29
重大风险提示 35
一、与本次交易有关的风险 35
二、与标的资产经营有关的风险 36
三、其他风险 38
第一节　本次交易概述 40
一、本次交易的背景和目的 40
二、本次交易的决策过程和批准情况 42
三、本次交易具体方案 43
四、本次交易对上市公司的影响 47
五、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成重组上市 49
第二节　上市公司基本情况 51
一、公司概况 51
二、历史沿革 52
三、最近六十个月控制权变更情况 57
四、最近三年重大资产重组情况 57
五、最近三年主营业务发展情况 57
六、最近三年主要财务指标 58
七、控股股东及实际控制人概况 58
八、上市公司因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况 59
九、上市公司最近三年受到行政处罚或者刑事处罚的情况 59

十、上市公司及控股股东、实际控制人最近十二个月诚信情况 59
第三节 交易对方基本情况 60
一、基本情况 60
二、历史沿革 60
三、最近三年主营业务状况 63
四、主要财务指标 63
五、产权控制关系 64
六、与上市公司之间的关联关系 64
七、主要下属企业情况 64
八、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况 65
九、荣盛控股及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁等情况 65
十、荣盛控股及其主要管理人员最近五年的诚信情况 65
第四节 标的资产情况 67
一、基本情况 67
二、历史沿革 67
三、最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及合理性 70
四、股权控制关系 72
五、主要下属企业情况 72
六、最近三年主营业务发展情况 73
七、最近三年主要财务数据及财务指标 74
八、主要资产的权属情况 75
九、对外担保情况及主要负债、或有负债情况 97
十、最近三年进行与交易、增资或改制相关的资产评估情况说明 98
十一、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项 99
十二、最近 12 个月内重大资产收购、出售事项 99
十三、重大诉讼、仲裁、行政处罚、刑事处罚或潜在纠纷的情况 99
十四、涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况 101
十五、标的资产出资及合法存续情况 101
十六、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况 101
十七、会计政策及相关会计处理 101
第五节 标的资产的业务与技术 105
一、主营业务概述 105
二、所处行业概况 105
三、主要业务模式 140
四、报告期项目运营情况 142
五、营业收入构成及主要客户与供应商情况 166
六、安全生产与环境保护情况 169
七、质量控制情况 169
八、主要产品生产技术所处阶段和核心技术人员特点分析及变动情况 170
第六节 本次拟发行股份情况 171
一、发行股份的种类、面值和上市地点 171
二、交易对方与标的资产 171

三、交易对价及支付方式 171
四、上市公司发行股份的价格、定价原则及合理性分析 171
五、发行股份数量 174
六、股份锁定期安排 174
七、本次发行前后的主要财务数据 174
八、本次发行前后上市公司的股权结构 175
九、本次交易不会导致实际控制权变更 175
十、本次交易不构成重组上市 176
第七节 交易标的评估情况 177
一、交易标的评估基本情况 177
二、交易标的的评估假设 177
三、交易标的的评估方法 178
四、评估结论选取及评估增减值分析 206
五、交易标的下属企业评估情况 223
六、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明 234
七、上市公司董事会对交易标的评估合理性及定价的公允性分析 235
八、独立董事对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见 245
第八节 本次交易合同的主要内容 247
一、《发行股份购买资产协议》主要内容 247
二、《盈利预测补偿协议》主要内容 254
三、盈利预测业绩承诺期及对价股份锁定期的情况 258
第九节 本次交易的合规性分析 262
一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定 262
二、本次交易符合《重组办法》第四十三条的规定 266
三、本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形 269
四、荣盛控股不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形 270
五、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见 270
第十节 管理层讨论与分析 271
一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果讨论与分析 271
二、本次交易标的行业特点、行业地位及核心竞争力 279
三、本次交易标的财务状况、盈利能力及未来趋势分析 279
四、本次交易对上市公司持续经营能力的影响 337
五、本次交易对上市公司的未来发展前景影响的分析 339
六、本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响分析 341
第十一节 财务会计信息 362
一、标的公司的财务报表 362
二、上市公司备考合并财务报表 365
第十二节 同业竞争与关联交易 368
一、同业竞争 368
二、关联交易 375
第十三节 风险因素 390
一、与本次交易有关的风险 390

二、与标的资产经营有关的风险 391
三、其他风险 393
第十四节 其他重大事项说明 395
一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形 395
二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性说明 395
三、上市公司最近 12 个月内重大资产交易情况 395
四、本次交易对上市公司治理结构的影响 396
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排 396
六、本次交易相关内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的情况 402
七、上市公司停牌前股价波动情况说明 405
八、本次交易的相关主体不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与上市公司重大资产重组的情形 405
九、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及上市公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划 406
十、本次重组对中小投资者权益保护的安排 406
十一、本次交易进展缓慢的具体原因，在此期间公司和中介机构为本次重组推进所做的主要工作和相关进展，董事、高管是否勤勉推进交易，是否存在故意拖延的情形，有无及时履行信息披露义务 412
十二、三元控股未参与本次交易的原因，上市公司后续有无收购剩余股权的安排；结合盛元房产公司章程和各股东持股情况，说明上市公司与三元控股是否已就标的公司控制权安排、公司治理等达成协议，以及本次交易对上市公司独立性和法人治理结构的影响，是否存在潜在法律风险 415
十三、大额银行借款对标的资产生产经营、持续盈利能力和评估值的影响 417
十四、标的公司转让大连逸盛元 50%股权的情况 422
十五、标的资产同时存在大量其他应付款与其他应收款情况 432
第十五节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见 444
一、独立董事意见 444
二、独立财务顾问意见 447
三、法律顾问意见 448
第十六节 相关中介机构 449
一、独立财务顾问 449
二、法律顾问 449
三、审计机构 449
四、资产评估机构 450
第十七节 上市公司全体董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 451
一、全体董事、监事、高级管理人员声明 451
二、独立财务顾问声明 452
三、法律顾问声明 453
四、审计机构声明 454
五、资产评估机构声明 455
第十八节 备查文件及备查地点 456
一、备查文件 456

二、备查地点 456

释　义

在本报告书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本报告书	指	《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报告书（草案）（修订稿）》
本公司、公司、宁波联合、上市公司	指	宁波联合集团股份有限公司
荣盛控股、交易对方	指	浙江荣盛控股集团有限公司
荣盛有限	指	浙江荣盛控股有限公司，系浙江荣盛控股集团有限公司前身
本次交易、本次发行股份购买资产	指	宁波联合向荣盛控股发行股份购买盛元房产60.82%股权的行为
拟购买资产、标的资产	指	盛元房产60.82%股东权益
盛元房产、标的公司	指	杭州盛元房地产开发有限公司
荣盛房产	指	杭州荣盛房地产开发有限公司
宁经控股	指	宁波经济技术开发区控股公司
银联置业	指	温州银联投资置业有限公司
宁联置业	指	温州宁联投资置业有限公司
进出口公司	指	宁波联合集团进出口股份有限公司
热电公司	指	宁波经济技术开发区热电有限责任公司
荣盛化纤	指	荣盛石化股份有限公司前身，2001年8月至2003年1月称浙江荣盛化学纤维有限公司，2003年1月至2007年6月称荣盛化纤集团有限公司，2007年6月至2007年9月称荣盛化纤股份有限公司
荣盛石化	指	荣盛石化股份有限公司
天原集团	指	宜宾天原集团股份有限公司
三元控股	指	三元控股集团有限公司
天虹贸易	指	杭州天虹贸易有限公司
新盛元房产	指	杭州新盛元房地产开发有限公司
盛元物业	指	杭州盛元物业服务有限公司
滨江盛元	指	杭州滨江盛元房地产开发有限公司
盛元海岸	指	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司
华瑞双元	指	杭州华瑞双元房地产有限公司
温州银和	指	温州银和房地产有限公司

开元世纪	指	杭州开元世纪置业有限公司
滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
开元物产	指	杭州开元物产集团有限公司
恒逸房产	指	浙江恒逸房地产开发有限公司
华瑞房产	指	杭州华瑞房地产开发有限公司
大连逸盛元	指	大连逸盛元置业有限公司
海滨置业	指	大连海滨置业有限公司
海南恒盛元	指	海南恒盛元国际旅游发展有限公司
岱山辰宇	指	岱山辰宇置业有限公司
舟山辰和宇	指	舟山辰和宇贸易有限公司
独立财务顾问、华西证券	指	华西证券股份有限公司
法律顾问、信达律所	指	广东信达律师事务所
审计机构、天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、坤元评估	指	坤元资产评估有限公司
自然资源部、国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《发行股份购买资产协议》	指	《宁波联合集团股份有限公司与浙江荣盛控股集团有限公司之间关于发行股份购买资产的协议》
《盈利预测补偿协议》	指	《宁波联合集团股份有限公司与浙江荣盛控股集团有限公司之间的发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》
交割日	指	指宁波联合购买标的资产的事项在主管工商行政管理部门办理完成变更登记手续之日
《审计报告》	指	**天健出具的《杭州盛元房地产开发有限公司审计报告》天健审[2020]573号**
《审阅报告》	指	**天健出具的《宁波联合集团股份有限公司审阅报告》（天健审[2020]574号）**
《资产评估报告》	指	坤元评估出具的《宁波联合集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的杭州盛元房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》
最近三年	指	**2017年、2018年及2019年**
报告期	指	**2017年、2018年及2019年**
定价基准日	指	公司第九届董事会2019年第一次临时会议决议公告日

《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2019年修订）》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2019年修订）》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《公司章程》	指	《宁波联合集团股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告书中部分表格的单项数据加总数与表格合计数在尾数上有差异，系四舍五入所致。

重大事项提示

本公司特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案的调整情况

2018 年 4 月 2 日，公司召开第八届董事会 2018 年第二次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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预案>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。

自本次交易预案披露以来，公司及相关各方积极推进本次重组的各项工作。根据本次交易事项推进中重组方案发生的变动（包括但不限于标的资产、交易对方、交易价格的变化等），公司对本次发行股份购买资产方案进行了调整。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司本次发行股份购买资产暨关联交易方案的调整构成对本次交易方案的重大调整，需重新履行相关程序。2019 年 11 月 30 日，宁波联合召开第九届董事会 2019 年第一次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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报告书（草案）>及其摘要的议案》等本次交易相关议案，对本次交易相关事项进行重新审议。

与预案交易方案相比，本次交易方案调整的主要内容如下：

项目	调整前	调整后
标的资产	盛元房产 100%的股权（其中荣盛控股持有盛元房产 60.82%的股权，三元控股持有盛元房产 39.18%的股权）	荣盛控股持有盛元房产 60.82%的股权
交易对方	荣盛控股、三元控股	荣盛控股
交易价格	盛元房产 100%的股权预估作价 230,299.99 万元	盛元房产 60.82%的股权作价 150,122.00 万元
定价基准日	第八届董事会 2018 年第二次临时会议决议公告日	第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议公告日
发行价格	本次发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的	公司本次交易的市场参考价为定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均

	90%，即 8.57 元/股	价，即 6.10 元/股。经交易双方协商一致，确认本次交易的股份发行价格为 8.29 元/股，较市场参考价上浮 35.90%
发行数量	本次向特定对象发行的 A 股股票数量将根据交易标的资产的交易价格和发行价格确定，并以中国证监会核准的发行数量为准。根据标的资产预估作价和发行价格计算，本次发行数量约为 26,871.45 万股	根据交易标的资产的交易价格 150,122.00 万元和发行价格 8.29 元/股计算，本次发行数量为 181,088,057 股。最终发行股数以公司股东大会批准并经中国证监会核准的发行数量为准
评估基准日	以 2017 年 12 月 31 日作为预评估基准日	以 2019 年 6 月 30 日作为评估基准日
发行股份的价格调整方案	设定了双向调价机制	无调价机制

二、本次交易方案概要

本公司拟向荣盛控股发行股份购买其持有的盛元房产 60.82%股权。根据坤元评估出具的《资产评估报告》的评估结果，并经交易双方协商，盛元房产 60.82%股权的交易价格为 150,122.00 万元。本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司控股子公司。

本次交易完成后，本公司的控股股东仍为荣盛控股，实际控制人仍为李水荣先生。本次交易不会导致公司的控股股东或实际控制人变更。

本次交易完成后，本公司的股权分布仍符合上交所的上市要求。本次交易不会导致公司不符合上市条件。

本次交易不安排配套融资。

三、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成重组上市

（一）本次交易构成关联交易

公司本次发行股份购买资产的交易对方为荣盛控股，荣盛控股持有宁波联合的股份比例为29.08%，为公司的控股股东，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

在本公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在本公司股东大会审议相关议案时，关联股东已回避表决。

（二）本次交易构成重大资产重组

公司本次发行股份拟购买的标的资产为盛元房产60.82%股权。本次交易完成后，盛元房产将成为公司的控股子公司。根据《重组管理办法》，标的公司财务数据及评估作价情况与上市公司2019年相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	资产总额及交易金额孰高值	归属于母公司资产净额及交易金额孰高值	营业收入
盛元房产 60.82%股权	326,132.02	154,249.42	12,849.19
项目	资产总额	归属于母公司资产净额	营业收入
上市公司	794,954.75	265,998.64	387,424.51
财务指标比例	41.03%	57.99%	3.32%

根据上述计算结果，标的公司最近一期末归属于母公司资产净额（与交易金额孰高）占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5,000万元人民币。根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

同时，由于本次交易涉及上市公司发行股份购买资产，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

（三）本次交易不构成重组上市

2010年4月，荣盛控股通过协议收购成为上市公司控股股东，公司实际控制人变更为李水荣先生。本次交易完成后，荣盛控股预计将持有上市公司55.19%的股份，仍为上市公司控股股东，李水荣仍为上市公司实际控制人。本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，不适用《重组管理办法》第十三条规定的情形，故本次交易不构成重组上市。

四、本次交易支付方式

本次交易支付方式系向特定对象发行股份购买资产。

（一）发行股份的种类、面值、上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元，上市地点为上交所。

（二）发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%，市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易发行股份的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届董事会2019年第一次临时会议决议公告日。本次发行定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

项目	定价基准日前 20 个交易日	定价基准日前 60 个交易日	定价基准日前 120 个交易日
交易均价	5.64	6.04	6.10
交易均价的 90%	5.08	5.44	5.49

基于对上市公司投资价值的判断和对本次重组后上市公司发展前景的预期，同时考虑充分保护中小股东的利益，经交易双方协商，本次交易的市场参考价为定价基准日前120个交易日的公司股票交易均价，并最终确定本次发行价格为8.29元/股，较定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的公司股票交易均价分别上浮46.99%、37.25%、35.90%。

在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行价格将按照上交所相关规则作相应调整。

（三）发行数量

本次交易标的资产的交易价格为150,122.00万元，按照8.29元/股的发行价格计算，公司本次向交易对方荣盛控股非公开发行股票的数量为181,088,057股，本次发行股份数量占发行后公司总股本的比例为36.81%。

本次发行的股份数量的计算公式为：本次发行的股份数量=标的资产的交易价格/本次发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，依据上述公式计算的发行数量应精确至个位，不足一股的部分去尾处理。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送股、转增

股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行数量将按照上交所相关规则作相应调整。

最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准。

（四）锁定期安排

荣盛控股自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如荣盛控股在《盈利预测补偿协议》下的盈利补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因导致交易对方增持的公司股份，亦应遵守上述约定。若交易对方所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

五、本次交易标的评估或估值情况

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》，本次交易标的资产的交易价格以具备证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告所确认的标的资产截至评估基准日的评估结果为基础，由宁波联合与荣盛控股协商确定。

根据坤元评估出具的《资产评估报告》，以2019年6月30日为评估基准日，盛元房产100%股权的评估值为246,830.36万元，较2019年6月30日盛元房产经审计的母公司所有者权益账面值106,430.23万元增值140,400.14万元，评估增值率为131.92%。标的资产对应评估值为150,122.23万元。

经交易双方协商一致，本次交易标的资产的交易价格确定为150,122.00万元。关于本次交易标的资产估值的详细情况参见本报告书之“第七节 交易标的评估情况”。

六、业绩承诺补偿安排和标的资产减值补偿安排

（一）业绩承诺补偿安排

上市公司与交易对方签署了《盈利预测补偿协议》。根据该协议，标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元。

交易双方一致确认，上市公司应在业绩补偿期内每一会计年度结束后的4个月内，指定具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司累积的实际净利润进行审核并出具业绩《专项审核报告》。标的公司业绩补偿期内累积实际净利润与承诺净利润之间的差额根据业绩补偿期内最后一个会计年度的《专项审核报告》确定。

若标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额不足承诺净利润，则交易对方应对公司进行补偿。本次交易业绩承诺补偿将于业绩补偿期间届满时一次确定补偿股份数量及补偿现金金额（如需），不进行逐年计算补偿。交易对方优先以在本次交易中所获得的上市公司股份进行向上市公司进行补偿，股份不足补偿部分由交易对方以现金补偿。

具体补偿方式参见本报告书“第八节 本次交易合同的主要内容”之“二、《盈利预测补偿协议》的主要内容”。

（二）标的资产减值补偿安排

在业绩补偿期限届满后4个月内，上市公司应聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，如果出现：标的资产期末减值额>已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格+已补偿现金金额，则交易对方应向上市公司另行进行补偿，且应当优先以股份补偿方式向上市公司进行补偿，不足部分以现金补偿。另需补偿的金额=标的资产期末减值额－补偿期限内已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格－已补偿现金金额，另需补偿的股份数量=另需补偿的金额/本次发行股份购买资产的股份发行价格。

期末减值测试时，需扣除补偿期限内标的公司股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

如果上市公司在业绩补偿期内发生送股、配股、转增股本等除权、除息行为，

则交易对方另需补偿的股份数应作相应调整。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对主营业务的影响

本次交易前，上市公司主要从事商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务。本次交易拟注入资产为盛元房产60.82%股权。盛元房产主营业务为房地产开发与销售。盛元房产及其控股、参股公司拥有“开元世纪广场”四期、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”等多个在建地产项目；拥有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目；同时，拥有“蓝爵国际”、“湘湖壹号”一期、二期及“盛元慧谷”等项目的待售房源。上述项目保证了标的公司拥有持续、稳定的盈利能力。通过本次交易，盛元房产将成为上市公司的控股子公司，将进一步补充公司的地产项目储备，扩大公司的房地产开发业务规模；缩短在杭州房地产市场布局的时间，优化城市区域布局；充分利用现有资源，提高公司地产业务的整体运作效率；有利于上市公司形成协同发展效应，提升公司在房地产开发领域的竞争力。

（二）本次交易对股权结构的影响

本次交易前，本公司总股本为31,088.00万股，控股股东荣盛控股持有9,041.76万股，占总股本的29.08%。根据标的资产购买价格150,122.00万元和本次发行股份购买资产的发行价格8.29元/股计算，本次交易将发行股份181,088,057股，交易完成后本公司总股本将达到491,968,057股。

本次交易前后，公司股权结构的具体情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
荣盛控股	9,041.76	29.08	27,150.57	55.19
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	44.81
合计	**31,088.00**	**100.00**	**49,196.81**	**100.00**

本次交易前，上市公司的控股股东为荣盛控股，本次交易完成后，上市公司的控股股东仍为荣盛控股，实际控制人均为李水荣先生，因此本次交易将不会导

致上市公司的控制权发生变更。

（三）本次交易对财务指标的影响

根据上市公司2019年审计报告及天健为本次交易出具的《审阅报告》，本次发行前后公司主要财务指标比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年			2018 年 12 月 31 日/2018 年		
	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅（%）	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅（%）
资产总额	794,954.75	1,102,124.05	38.64	660,969.86	913,633.78	38.23
负债总额	514,512.94	676,521.06	31.49	395,422.77	536,500.57	35.68
归属于母公司所有者权益	265,998.64	359,263.89	35.06	238,715.74	312,106.28	30.74
归属于母公司股东的每股净资产（元）	8.56	7.30	-14.65	7.68	6.34	-17.38
营业收入	387,424.51	400,273.70	3.32	403,984.27	416,131.12	3.01
净利润	29,535.77	63,110.83	113.68	36,641.02	62,385.22	70.26
归属于母公司所有者的净利润	32,000.89	51,875.60	62.11	24,845.35	38,199.51	53.75
基本每股收益（元/股）	1.03	1.05	1.94	0.80	0.80	—

本次交易对上市公司主要财务指标的影响参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析”之“六、本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响分析”之“（一）本次交易对上市公司财务指标的影响分析”。

八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序

（一）本次交易方案已获得的授权和批准

1、交易对方和标的公司的决策程序

本次交易方案已经荣盛控股内部决策机构审议通过。

本次交易方案已经盛元房产内部决策机构审议通过，同意荣盛控股将其持有的盛元房产 60.82%股权转让给宁波联合，盛元房产其他股东同意放弃对本次股权转让的优先购买权。

2、上市公司的决策程序

2018年4月2日，宁波联合召开第八届董事会2018年第二次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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预案>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。

2019年11月30日，宁波联合召开第九届董事会2019年第一次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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报告书（草案）>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。

2019年12月18日，宁波联合召开2019年第二次临时股东大会审议通过了本次交易方案，并同意荣盛控股免于以要约方式增持上市公司股份。

2020年4月7日，宁波联合召开第九届董事会2020年第一次临时会议，审议通过本次重组更新财务数据事项。

（二）尚需履行的审批程序

根据《重组管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定及《发行股份购买资产的协议》的约定，本次交易尚需中国证监会核准本次交易事项。

上述核准程序为本次交易的前提条件。能否获得上述核准，以及获得核准的时间，均存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

九、本次交易相关方所作出的重要承诺

（一）关于提供信息真实、准确、完整的承诺

承诺主体	承诺内容
宁波联合	1、本公司提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次重组的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。 2、本次重组申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，本次重组的申请文件均为真实、准确、完整的。 3、本公司提供的所有契约性文件均经各签约方正当授权并签字盖章而成立或生效；各签约方均有资格及有权利履行其于该等文件下的义务；除在此特别

承诺主体	承诺内容
	声明者外，这些文件对其各签约方均具有约束力。 4、各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于回复意见出具日由本公司持有。
宁波联合全体董事、监事和高级管理人员	1、本人已提供了与本次交易相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本人保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章均真实、有效，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任； 2、本人关于本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给宁波联合或投资者造成损失的，本人将依法承担连带赔偿责任。 3、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让持有的宁波联合股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交宁波联合董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
荣盛控股	1、本公司已提供了与本次交易相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章均真实、有效，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任； 2、本公司关于本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给宁波联合或投资者造成损失的，本公司将依法承担连带赔偿责任。 3、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让持有的宁波联合股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交宁波联合董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
李水荣	1、本人已提供了与本次交易相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本人保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章均真实、有效，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；

承诺主体	承诺内容
	2、本人关于本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给宁波联合或投资者造成损失的，本人将依法承担连带赔偿责任。 3、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人及本人控制的企业不转让持有的宁波联合股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交宁波联合董事会，由董事会代本人及本人控制的企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人/本人控制的企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人/本人控制的企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
盛元房产	1、本公司已提供了与本次交易相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章均真实、有效，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任； 2、本公司关于本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给宁波联合或投资者造成损失的，本公司将依法承担连带赔偿责任。

（二）避免同业竞争的承诺

<table>
<tr><th>承诺主体</th><th>承诺内容</th></tr>
<tr><td>荣盛控股、李水荣</td><td>1、在本承诺函签署之日，除宁波联合、盛元房产外，本公司/本人控制的涉及房地产相关业务的情况如下：
<table>
<tr><th>企业名称</th><th>主营业务</th><th>避免同业竞争措施</th></tr>
<tr><td>海滨置业</td><td>房地产开发、销售</td><td>承诺持有期间将除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合行使，并给予宁波联合优先购买权。</td></tr>
<tr><td>大连逸盛元</td><td>房地产开发、销售</td><td>承诺持有期间将除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合行使，并给予宁波联合优先购买权。</td></tr>
<tr><td>岱山辰宇</td><td>房地产开发及经营（仅限舟山绿色石化基地项目配套的办公、研发及人才住房、生活设施建设）</td><td>—</td></tr>
<tr><td>舟山辰</td><td>尚未实际经营</td><td>—</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	和宇		

注：截至本承诺函出具日，岱山辰宇和舟山辰和宇分别持有一项土地使用权，根据相关文件，项目建成后不得对外销售，但允许销售给与土地竞得单位签订劳动合同并在当地缴纳社保一年以上的内部职工，职工如遇特殊情况需转让，需经土地竞得单位同意才能转让，并补缴土地出让金。

除上述情况外，本公司/本人及本公司/本人控制的其他经济实体均未开展房地产开发业务。

2、本公司/本人承诺，自荣盛控股所持盛元房产股权全部注入宁波联合之日起，除上述情况外，本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体不会新增可能会与宁波联合的房地产开发业务构成商业竞争的业务；凡本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体有任何商业机会可从事可能会与宁波联合的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体会将该等商业机会让予宁波联合。

3、自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应对外转让所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权，同等条件下宁波联合有优先购买权。本人将促使荣盛控股对外转让其所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权

4、本公司/本人将促使本公司/本人控制的其他经济实体遵守上述承诺。

如本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体未履行上述承诺而给宁波联合造成经济损失，本公司/本人将承担相应的赔偿责任。

本承诺函适用中华人民共和国法律，自签署之日起生效。若他方取代本公司成为宁波联合控股股东/其他方取代本人成为宁波联合实际控制人或不可抗力等因素导致本承诺函无法履行之时，则本承诺函自动失效。

（三）规范和减少关联交易的承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股、李水荣	1、自本承诺函签署之日起，本公司/本人将尽量避免和减少与宁波联合之间的关联交易。 2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及宁波联合章程的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护宁波联合及其他股东的利益。 3、本公司/本人保证不利用在宁波联合的地位和影响力，通过关联交易损害宁波联合及其他股东的合法权益。 4、本公司/本人将促使本公司直接或间接控制的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。 如本公司/本人或本公司/本人直接、间接控制的其他经济实体违反上述承诺而导致宁波联合或其他股东的权益受到损害，本公司/本人将依法承担相应的赔偿责任。 本承诺函适用中华人民共和国法律，自签署之日起生效。在本公司为宁波联合控股股东期间/在本人为宁波联合实际控制人期间，本承诺函持续有效。本公司不再为宁波联合控股股东/本人不再为宁波联合实际控制人或不可抗力等因素导致本承诺函无法履行之时，则本承诺函自动失效。

（四）关于标的公司股权权属的承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	1、本公司已依法及根据盛元房产《公司章程》规定履行了对盛元房产的出资义务，出资均系自有资金，出资真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响盛

承诺主体	承诺内容
	元房产合法存续的情况。本公司作为盛元房产股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形。 2、本公司对所持盛元房产 60.82%的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排或代他人持有的情形，不存在股权质押等任何担保权益或其他股东权利受到限制的情形，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、被采取强制保全措施、股权冻结的情形或者妨碍权属转移的其他情况。该等股权过户或转移予宁波联合不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至宁波联合名下之日。 3、本公司不存在任何尚未了结的或潜在的针对或涉及盛元房产以及本公司所持有的盛元房产 60.82%股权的诉讼、仲裁、行政处罚以及任何其他行政或司法程序，从而导致本公司所持有的盛元房产股份或盛元房产拥有的任何财产被司法机关或行政机关查封、冻结、扣押、征收、征用、限制或禁止转让或面临此种风险。股权过户或者转移不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险。 4、在本次交易实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持盛元房产 60.82%的股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证盛元房产正常、有序、合法经营。如确有需要，本公司及盛元房产须经宁波联合书面同意后方可实施。 5、本公司保证盛元房产或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让盛元房产股份的限制性条款。 6、本公司保证盛元房产《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及盛元房产股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持盛元房产 60.82%股权的限制性条款。

（五）本次发行股份的锁定承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	1、发行结束之日起 36 个月内不转让其在本次发行中认购的宁波联合股； 2、本次交易完成后 6 个月内，如宁波联合股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次发行中认购的宁波联合股份锁定期自动延长 6 个月； 3、如本承诺第 1、2 条承诺期间届满时，本公司对宁波联合的业绩承诺及补偿义务尚未履行完毕，则本次发行股份的锁定期自动延长至本公司的业绩承诺及补偿义务履行完毕之日为止。前述限售期限届满后，按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所有关规定执行。 因宁波联合送红股、转增股本等原因增持的宁波联合股份，亦应遵守上述承诺。 本承诺函适用中华人民共和国法律，自本公司取得本次交易发行的宁波联合股份之日起生效。

（六）保持上市公司独立性的承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	本次交易完成后，本公司将按照有关法律、法规和规范性文件的要求，保证与宁波联合在人员、资产、业务、机构、财务方面独立，不从事任何影响宁波联合人员独立、资产独立完整、业务独立、机构独立、财务独立的行为，不损害宁波联合及其他股东的利益，切实保障宁波联合在人员、资产、业务、机构和财务等方面的独立性。
李水荣	1、本人保证宁波联合与本人及本人控制的其他企业之间人员独立：

承诺主体	承诺内容
	（1）本人保证宁波联合的高级管理人员专职在宁波联合任职并在宁波联合领取薪酬，不在本人及本人控制的其他企业中担任除董事以外的其他职务，不在本人及本人控制的其他企业领薪； （2）本人保证宁波联合的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）独立于与本人及本人控制的其他企业； （3）在宁波联合股东大会选举董事、监事或宁波联合董事会聘任高级管理人员时，本人将依据《中华人民共和国公司法》、《宁波联合集团股份有限公司章程》等有关规定行使其合法的权利，不会做出违法违规、超越权限的行为； （4）由本人推荐出任宁波联合董事、监事、高级管理人员的人选时，本人承诺将通过合法的程序进行； （5）本人保证不违规干预宁波联合董事会和股东大会已经做出的人事任免决定，保证不会通过行使提案权、表决权以外的方式影响宁波联合的人事任免，也不会通过行使提案权、表决权以外的方式限制宁波联合的董事、监事、高级管理人员以及其他在宁波联合任职的人员依法履行其职责。 2、本人保证宁波联合资产独立完整： （1）本人保证宁波联合与本人及本人控制的其他企业之间产权关系明确、清晰，保证宁波联合资产的独立完整； （2）本人及本人控制的其他企业不会发生违法、违规占用宁波联合的资金或资产的情形； （3）本人及本人控制的其他企业不会利用关联交易、资产重组、垫付费用、对外投资、担保、利润分配或其他方式直接或间接侵占宁波联合的资金、资产，损害宁波联合及其他股东的利益； （4）本人及本人控制的其他企业不会占用宁波联合主要机器设备、厂房、土地等主要资产，不会与宁波联合共用原材料采购和产品销售系统。 3、本人保证宁波联合财务独立： （1）本人保证宁波联合建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，不会将宁波联合的财务核算体系纳入本人及本人控制的其他企业的管理系统之内； （2）本人保证宁波联合具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度； （3）本人保证宁波联合及其子公司独立在银行开户，本人及本人控制的其他企业不会与宁波联合及其子公司共用银行账户； （4）本人保证不会将宁波联合的资金以任何方式违规存入本人及本人控制的其他企业控制的银行账户； （5）本人保证宁波联合的财务人员不在本人及本人控制的其他企业兼职及领取报酬； （6）本人保证宁波联合能够依法独立纳税； （7）本人保证宁波联合能够独立做出财务决策，本人及本人控制的其他企业保证不会干预宁波联合的资金使用； （8）本人及本人控制的其他企业不会要求或强制宁波联合违法违规提供担保。 4、本人保证宁波联合机构独立： （1）本人保证宁波联合拥有独立、完整的组织机构，与本人及本人单独或共同控制的其他企业的办公机构、经营管理机构完全分开，不会发生“合署办公”、“一套人马、两块牌子”的情况，将确保宁波联合与本人及本人控制的其他企业保持独立运作； （2）本人保证宁波联合董事会、监事会以及各职能部门独立运作，与本人及本人控制的其他企业的组织机构或职能部门之间不存在从属关系，保证宁波联合保持健全的公司法人治理结构，除合法行使权利外，不会干涉宁波联合

承诺主体	承诺内容
	相关机构进行运行和经营决策。 5、本人保证宁波联合业务独立： （1）本人保证宁波联合拥有独立开展经营活动所需的资产、人员、资质和能力，保证除合法行使权利外，不干预宁波联合的经营业务活动； （2）本人保证宁波联合具有独立面向市场自主经营的能力，在采购、生产、销售等方面保持独立性，保证宁波联合业务独立，将保持宁波联合业务流程完整，生产经营场所独立，并能够保持对自身产供销系统和下属公司实施有效控制。 （3）本人及本人控制的其他企业不会与宁波联合发生同业竞争现象。 （4）本人及本人控制的其他企业不会要求宁波联合与其进行显失公平的关联交易，不会无偿或以明显不公平的条件要求宁波联合为其提供商品、服务或其他资产。

（七）关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	1、本公司将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。 2、本公司将严格遵守与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。 3、若本公司违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任。 3、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。
李水荣	1、本人将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。 2、本人将敦促本人控制的企业严格遵守与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。 3、若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应的法律责任。 4、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

宁波联合全体董事、高级管理人员	1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害宁波联合利益。 2、对本人的职务消费行为进行约束。 3、不动用宁波联合资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。 4、在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合董事会或者提名与薪酬委员会制定的薪酬制度与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。 5、如宁波联合拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合拟公布的股权激励行权条件与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。 6、切实履行宁波联合制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。 若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对宁波联合或者投资者的补偿责任。 若中国证监会或上海证券交易所对本人有关确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施得以切实履行的承诺有不同要求的，本人将自愿无条件按照中国证监会或上海证券交易所的要求予以承诺。

（八）关于本次重组涉及房地产业务的承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股、李水荣	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。
宁波联合董事、高级管理人员	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。

（九）控股股东关于本次重组前已持有宁波联合股份的锁定安排

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	荣盛控股在本次重组前已经持有的宁波联合股份，自本次重组完成后 12 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议方式转让或其它方式直接或间接转让。荣盛控股在宁波联合中拥有权益的股份在荣盛控股控制的不同主体之间进行转让不受前述 12 个月的限制。如该等股份由于宁波联合送红股、转增股本或配股等原因而增加的，增加的宁波联合股份同时遵照上述锁定期进行锁定。

（十）关于保证对价股份优先用于履行业绩补偿的承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	保证通过本次交易获得的对价股份（以下简称“对价股份”）优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

十、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及上市公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见

宁波联合控股股东荣盛控股承诺：

“本次重组拟将盛元房产60.82%股权注入上市公司，本次重组有利于提升上市公司业务规模和盈利水平，有利于增强上市公司持续经营能力，有利于维护上市公司及全体股东的利益。

本公司原则同意本次重组，将在确保上市公司及投资者利益最大化的前提下，积极促成本次重组的顺利进行。”

（二）上市公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员承诺：

“1、自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕/本次重组终止之日期间，本公司/本人不会减持所持上市公司股份。

2、上述股份包括本公司/本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。”

十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行信息披露义务

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法规要求履行了信息披露义务。上市公司及时向上交所申请了停牌，停牌期间，持续发布事件进展情况公告。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（二）执行严格的审批程序

根据《公司法》、《公司章程》、《重组管理办法》、《股票上市规则》的相关规定，本次重组需经参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过。

本次交易构成关联交易。本报告书在提交本次董事会审议时，独立董事已就该事项发表了独立意见，独立财务顾问已对本次交易出具了独立财务顾问核查意见。本公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时，已严格执行关联交易回避表决相关制度。

（三）网络投票安排

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，上市公司已为参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，还提供网络投票平台，股东通过网络进行了投票表决。

（四）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）确保本次交易的定价公允、公平

上市公司已聘请会计师事务所、资产评估机构对交易标的进行审计、评估，确保本次交易的定价公允、公平、合理。为本次交易提供审计服务的会计师事务所和提供估值服务的资产评估机构均具有相关业务资格。同时，公司独立董事已对本次交易涉及的评估定价的公允性发表独立意见。公司聘请了独立财务顾问和法律顾问，对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，并发表明确的意见，确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

（六）本次重组过渡期间损益归属安排

自本次交易的评估基准日（不含当日）起至标的资产交割日（含当日）止，

标的资产在此期间产生的收益归公司享有，标的资产在此期间产生的亏损由荣盛控股承担并以现金补偿方式向本公司补足。

（七）业绩承诺与补偿安排

公司与荣盛控股在《盈利预测补偿协议》中约定了业绩承诺的条款，荣盛控股承诺标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元，若标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额不足承诺净利润，则荣盛控股应对上市公司进行补偿。本次交易业绩承诺补偿将于业绩补偿期间届满时一次确定应补偿股份数量及补偿现金金额（如需），不进行逐年计算补偿。荣盛控股优先以在本次交易中所获得的上市公司股份向上市公司进行补偿，股份不足补偿部分由荣盛控股以现金补偿。

（八）股份锁定

荣盛控股自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如荣盛控股在《盈利预测补偿协议》下的盈利补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因导致交易对方增持的公司股份，亦应遵守上述约定。若交易对方所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（九）摊薄即期回报补偿措施

本次交易完成后，上市公司总股本规模扩大。虽然本次交易注入的资产将提升公司的未来盈利能力，但不能排除其未来盈利能力不及预期的可能。为降低本次交易可能导致的对上市公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

1、加强对注入资产的整合管理，提高上市公司盈利能力

本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司的控股子公司，公司将加快对标的资产的整合。上市公司现有房地产业务主要集中于宁波、温州等地，本次交易标的盛元房产的主要业务集中于杭州地区。本次交易完成后，上市公司在房地产板块将填补在杭州地区的空白，为以后在浙江全省优化布局、打造区域竞争力奠定基础。另外，公司将根据房地产行业的特点，结合先进的管理理念，建立更加科学、规范的运营体系，充分调动各方面的资源，积极进行市场开拓，提升市场竞争力，提高上市公司盈利能力，增强股东回报。

2、进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩

本次交易完成后，上市公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务快速发展对流动资金需求的前提下，节省公司的各项费用支出，全面提升公司的经营效率和盈利水平。

3、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

上市公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为上市公司发展提供制度保障。

4、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等规定，上市公司对《公司章程》中利润分配的条款进行了修订，并且在本次交易的股东大会上审议了《关于公司未来三年（2019-2021年）股东分红回报规划的议案》，积极对股东给予回报，降低因本次重组引起上市公司即期回报的摊薄对股东收益的影响，确保本公司股东特别是中小股东的利益得到保护。同时，上市公司广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益，建立更为科学、合理的利润分

配和决策机制，更好地维护公司股东及投资者利益。

5、上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东、实际控制人对本次重大资产重组摊薄即期回报所出具的承诺

（1）上市公司全体董事、高级管理人员承诺：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害宁波联合利益。

2、对本人的职务消费行为进行约束。

3、不动用宁波联合资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合董事会或者提名与薪酬委员会制定的薪酬制度与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。

5、如宁波联合拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合拟公布的股权激励行权条件与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。

6、切实履行宁波联合制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。

若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对宁波联合或者投资者的补偿责任。

若中国证监会或上海证券交易所对本人有关确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施得以切实履行的承诺有不同要求的，本人将自愿无条件按照中国证监会或上海证券交易所的要求予以承诺。”

（2）控股股东荣盛控股承诺：

“1、本公司将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。

2、本公司将严格遵守本公司与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。

3、若本公司违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任。

4、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（3）实际控制人李水荣承诺：

“1、本人将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。

2、本人将敦促本人控制的企业严格遵守与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。

3、若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应的法律责任。

4、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（十）其他保护投资者权益的措施

本次重组后，宁波联合将根据业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。在本次重组后，公司将继续保持独立性，遵守中国证监会有关规定，规范运作。

重大风险提示

一、与本次交易有关的风险

（一）本次交易的审批风险

本次重大资产重组尚需中国证监会核准本次交易事项。

上述核准程序为本次交易的前提条件。能否获得上述核准，以及获得核准的时间，均存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易拟注入资产的主营业务为房地产开发业务，受国家宏观政策调控影响较大。本次重大资产重组存在因宏观政策变动导致被暂停、中止或取消的风险。

房地产行业属于周期性行业，如果本次拟注入资产出现无法预见的重大业绩下滑，本次重大资产重组亦存在被暂停、中止或取消的风险。

此外，若交易对方泄密、内幕交易或故意违约，本次重组亦存在被暂停、中止或取消的风险。为防止交易对方因上述原因导致本次重组失败、给上市公司及投资者带来损失，公司已委托中介机构对交易对方的诚信状况、标的资产的财务状况和盈利能力等进行尽职调查，并已与交易对方在附生效条件的《发行股份购买资产的协议》中约定了相应的违约条款，如交易对方因其违反《发行股份购买资产的协议》或其项下任何声明或保证（包括但不限于泄密、内幕交易、故意违约等行为）而使公司承担或遭受任何损失、索赔及费用，公司有权要求违约方承担违约责任，并赔偿公司因此遭受的所有损失。

若本次重组因上述原因或其他原因被暂停、中止或取消，而本公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

（三）标的资产的评估增值风险

本次交易以2019年6月30日为评估基准日。根据坤元评估出具的评估报告，本

次交易标的资产评估值及增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面价值（100%权益）	评估值（100%权益）	评估增值	增值率（%）	标的资产对应评估值
盛元房产	106,430.23	246,830.36	140,400.14	131.92	150,122.23

根据盛元房产的经营计划，盛元房产拟在未来年度将在投资性房地产核算的出租房产与存货全部对外销售，故本次评估将列入投资性房地产科目的房产在存货评估时统一考虑。虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并执行了评估的相关规定，但可能出现未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，导致未来盈利达不到预测的盈利结果，出现标的资产的评估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易标的资产评估增值风险。

（四）业绩承诺无法实现的风险

本次交易对方荣盛控股承诺：标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元。但承诺净利润是基于标的公司目前的经营能力和未来的发展前景所做出的综合判断，最终能否实现将取决于行业发展趋势的变化、标的公司的经营管理能力等诸多因素。本次交易存在业绩补偿期内标的公司实现的实际净利润可能无法达到承诺净利润的风险。

二、与标的资产经营有关的风险

（一）宏观调控政策变化的风险

房地产行业受国家宏观调控政策的影响较大。为促使房地产行业平稳健康发展，国务院及相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。如未来国家宏观调控政策持续趋紧，或公司未能适应国家宏观政策的新变化，可能对公司的经营和发展造成不利影响。

（二）市场竞争风险

房地产行业属于资本密集型行业。随着城镇化进程的快速推进、国民经济的快速发展，近年来房地产行业集中度越来越高，有利资源越来越向品牌影响力强、

资本实力雄厚的大型房地产开发企业集中，公司将面临日益严峻的市场竞争环境。

房地产行业市场竞争的加剧，一方面可能导致土地需求增加、土地价格和建造成本上升，另一方面也可能导致商品房供给增加、销售价格下降，从而对公司的经营业绩形成不利影响。

（三）标的公司业绩波动风险

根据房地产行业的特点，标的公司在销售合同备案、房产已经完工并验收合格后，销售款收讫或预计可收回并办妥交房手续时，才确认销售收入的实现。在所开发楼盘未竣工、未交付的情况下，即使已经预售并收取部分售房款，仍不符合收入确认条件，而此期间内发生的销售费用、管理费用、财务费用等却列入当期损益。因此，在竣工结算楼盘较多的会计期间，标的公司业绩增长较快；而在竣工结算楼盘较少的会计期间，标的公司业绩将不可避免出现下滑，从而可能导致标的公司经营业绩相应出现一定幅度的波动。提请投资者关注标的公司业绩波动的风险。

（四）重组完成后的管理和整合风险

本次重组前，公司的房地产开发业务已覆盖宁波、温州、舟山等地区，在过往项目开发实践中积累了较为成熟的跨区域业务拓展和项目管理经验。本次交易完成后，公司的房地产开发业务将进一步扩展到杭州。

为充分发挥本次重组的协同效应，本次交易完成后，公司将从战略、组织、业务、人力资源、资本运作等层面对标的公司进行全方位整合，以实现内部资源共享、优势互补并增强风险控制能力。若公司未能在交易完成后及时对标的公司的管理体系、内控制度等方面进行调整和完善，短期内本次重组的协同效应可能难以得到有效发挥。

（五）房地产开发项目运作风险

房地产开发项目的运作过程较为复杂，涉及到与规划设计单位、建筑施工单位、建材供应商、广告宣传机构、物业管理公司等众多合作单位的合作，并且项目运作同时受到国土、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的监管。同时，房地产开发项目具有开发周期长、单个项目资金使用量大的特点。

以上特点决定了房地产开发项目的风险控制难度较大。项目执行过程中，如出现目标地块选择不当、项目所在区位城市规划调整、工程进度和施工质量控制不力、营销推广不到位等情况，将会直接或间接造成开发周期延长、开发成本上升或房屋销售不能达到预期，从而可能存在导致项目开发收益下降的风险。

（六）融资能力受限，未来项目资金压力加大的风险

房地产开发所需的资金量较大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等多种其他方式筹资以满足业务需要。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，可能将对上市公司的融资能力产生影响。近年来随着土地价格的不断上涨，房地产开发企业在取得土地、项目前期建设等方面需要更多资金投入，各类在建和拟建项目的资金需求可能会给上市公司带来一定的资金支出压力。

（七）资产抵押风险

为缓解资金需求，标的公司部分房屋已经设定抵押，具体抵押情况参见本报告书“第四节 标的资产情况”之“八、主要资产的权属情况”之“（五）标的公司的抵押、质押情况”。虽然标的公司的声誉及信用记录良好，与商业银行保持良好的合作关系，能够正常偿付银行贷款本息，但是如果未来资金安排或使用不当，标的公司资金周转出现困难，可能导致标的公司不能在贷款合同规定的期限内归还贷款，债权人将可能采取强制措施对抵押资产进行处置，从而对标的公司正常生产经营造成不利影响。

三、其他风险

（一）大股东控制风险

本次交易前，控股股东荣盛控股持有本公司股份9,041.76万股，持股比例为29.08%。根据标的资产购买价格150,122.00万元和本次发行股份购买资产的发行价格8.29元/股计算，交易完成后荣盛控股将持有上市公司271,505,657股股份，持股比例为55.19%，控股地位得到进一步加强。如果荣盛控股利用其大股东地位，通过行使表决权，不恰当地影响公司的生产和经营管理，将可能损害公司及其中小股东的利益。

（二）股票价格波动的风险

本次重组将对公司未来的业务结构、财务状况和盈利能力产生较大影响，且需要一定周期方能完成。在此期间内，公司的股票价格不仅取决于公司本身的盈利能力及发展前景，也受到市场供求关系、国际国内政治形势、宏观经济环境、投资者心理预期以及其他各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格偏离其价值而波动，给投资者带来投资风险。

针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《股票上市规则》等有关法律、法规的要求，做到真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

第一节　本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、解决控股股东与上市公司之间的同业竞争问题

本次重组前，控股股东荣盛控股与本公司在房地产开发业务方面存在同业竞争。荣盛控股除通过本公司从事房地产开发业务以外，还通过控股子公司盛元房产、海滨置业、大连逸盛元、舟山辰和宇及其控制的岱山辰宇从事房地产开发业务。

2010年荣盛控股取得本公司控制权时，曾承诺在收购完成后启动将盛元房产和已取得的土地储备注入宁波联合的相关工作，做大做强本公司的房地产业务。2014年，荣盛控股曾启动相关工作，后因股东大会表决未能通过而暂停。为解决同业竞争问题，结合市场环境和公司发展情况，控股股东再次启动将上市公司体系外的房地产业务优质资产置入上市公司。

目前荣盛控股直接或间接持股的房地产企业中，盛元房产规模最大、质地最优，本次交易拟由上市公司发行股份购买荣盛控股持有盛元房产60.82%股权。海滨置业、大连逸盛元鉴于短期内难以实现盈利，为保障上市公司及中小股东利益，暂不纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，荣盛控股承诺将其持有的前述两家公司股权托管给上市公司，并承诺自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应对外转让所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权，同等条件下宁波联合享有优先购买权。舟山辰和宇、岱山辰宇分别拥有一块土地，项目建成后不得对外销售，但允许销售给符合条件的内部职工，属于荣盛石化在舟山投资建设石化基地的配套项目，并非市场化运作，与上市公司不会形成竞争关系，故未纳入本次交易的标的资产范围。

2、公司房地产开发资本实力有待进一步增强

近年来，公司抓住房地产市场快速发展的有利时机，立足宁波市场，积极对

外扩张，先后在宁波、温州、舟山等地成功开发多个高品质住宅、酒店项目，并战略性进入旅游文化地产开发领域。公司现已发展成为宁波地区有一定影响力的房地产开发企业，树立了良好的品牌形象。2017年、2018年和2019年，公司房地产开发业务毛利分别为77,637万元、24,626万元和49,636万元，对当期主营业务毛利贡献率分别为77.92%、54.43%和73.68%，房地产开发业务已成为公司主要的利润来源。

然而，与专业从事房地产开发的上市公司相比，公司的房地产开发业务规模目前仍然偏小，市场竞争力和抗风险能力相对较弱。面对行业集中度不断提高的竞争格局、单个项目资本投入日益攀升的市场现实，如公司不能借助资本运作快速增强实力，未来房地产业务的发展将受限。本次重组收购盛元房产60.82%股权，盛元房产及其控股、参股公司有多个前景良好的完工项目、在建项目和土地储备，有利于增强公司的资本实力、提高公司的综合竞争力，为公司房地产开发业务的发展壮大奠定基础。

（二）本次交易的目的

1、优化公司治理，消除控股股东与上市公司之间的同业竞争

为保持上市公司独立性、避免同业竞争，荣盛控股拟通过本次交易，将符合条件的房地产开发资产和业务注入上市公司，同时对其他未纳入标的资产范围的房地产开发有关资产和业务作出避免同业竞争的安排。本次交易完成后，控股股东与上市公司之间的同业竞争问题将得到有效解决，上市公司和中小股东的利益将得到有效保护。

2、增强公司资本实力，提高公司房地产开发业务的竞争力

本次重组拟注入资产为盛元房产60.82%股权。根据经审阅的备考财务报表，以2019年12月31日为基准日模拟计算，本次交易完成后宁波联合的总资产将达到1,102,124.05万元，较交易前增加38.64%；归属于母公司的所有者权益将达到359,263.89万元，较交易前增加35.06%。通过本次重组，宁波联合的资本实力将得到增强，有利于提高上市公司房地产业务的竞争力。

3、提高公司盈利能力，保障全体股东利益

本次重组拟注入资产中，盛元房产及其控股、参股公司共拥有“开元世纪广场”四期、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”等在建项目，总可售面积超过51万平方米；有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目，规划占地面积近5.87万平方米；待售房源有“蓝爵国际”写字楼、商铺等7万余平方米，“湘湖壹号”一期、二期及“盛元慧谷”商铺合计1万多平方米。上述项目决定了房地产开发企业未来的盈利能力和发展空间。本次重组有利于公司增加房地产项目储备，提高公司的盈利能力。本次重组相关的标的公司在2020年至2023年累计合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润将达到19.27亿元，为上市公司未来盈利能力提供了保障。

4、控股股东实现产业整合，提升资本实力

本次重组完成后，荣盛控股将以本公司作为其房地产开发业务的专业化经营平台。借助控股股东雄厚的资本实力和良好的企业形象，有利于公司未来拓宽融资渠道和降低融资成本、获取优质项目资源、吸引和留住高端人才等。

二、本次交易的决策过程和批准情况

（一）本次交易方案已获得的授权和批准

1、交易对方和标的公司的决策程序

本次交易方案已经荣盛控股内部决策机构审议通过。

本次交易方案已经盛元房产内部决策机构审议通过，同意荣盛控股将其持有的盛元房产60.82%股权转让给宁波联合，盛元房产其他股东同意放弃对本次股权转让的优先购买权。

2、上市公司的决策程序

2018 年 4 月 2 日，宁波联合召开第八届董事会 2018 年第二次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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预案>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。

2019 年 11 月 30 日，宁波联合召开第九届董事会 2019 年第一次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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报告书（草案）>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。

2019年12月18日，宁波联合召开2019年第二次临时股东大会审议通过了本次交易方案，并同意荣盛控股免于以要约方式增持上市公司股份。

2020年4月7日，宁波联合召开第九届董事会2020年第一次临时会议，审议通过本次重组更新财务数据事项。

（二）本次交易尚需履行的审批手续

根据《重组管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定及《发行股份购买资产的协议》的约定，本次交易尚需中国证监会核准本次交易事项。

上述核准程序为本次交易的前提条件。能否获得上述核准，以及获得核准的时间，均存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

三、本次交易具体方案

本公司拟向荣盛控股发行股份购买其持有的盛元房产 60.82%股权。根据坤元评估出具的《资产评估报告》的评估结果并经交易双方协商，盛元房产 60.82%股权的交易价格为 150,122.00 万元。本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司控股子公司。

本次交易完成后，本公司的控股股东仍为荣盛控股，实际控制人仍为李水荣先生。本次交易不会导致公司的控股股东或实际控制人变更。

本次交易完成后，本公司的股权分布仍符合上交所的上市要求。本次交易不会导致公司不符合上市条件。

本次交易不安排配套融资。

（一）交易对方与交易标的

本次交易的交易对方为荣盛控股。

本次交易标的为荣盛控股所持盛元房产60.82%股权。

（二）本次交易支付方式

本次交易支付方式系向特定对象发行股份购买资产。

1、发行股份的种类、面值、上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元，上市地点为上交所。

2、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%，市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易发行股份的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第九届董事会2019年第一次临时会议决议公告日。本次发行定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

项目	定价基准日前 20 个交易日	定价基准日前 60 个交易日	定价基准日前 120 个交易日
交易均价	5.64	6.04	6.10
交易均价的 90%	5.08	5.44	5.49

基于对上市公司投资价值的判断和对本次重组后上市公司发展前景的预期，同时考虑充分保护中小股东的利益，经交易双方协商，本次交易的市场参考价为定价基准日前120个交易日的公司股票交易均价，并最终确定本次发行价格为8.29元/股，较定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的公司股票交易均价分别上浮46.99%、37.25%、35.90%。

在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行价格将按照上交所相关规则作相应调整。

3、发行数量

本次交易标的资产的交易价格为150,122.00万元，按照8.29元/股的发行价格

计算，公司本次向交易对方荣盛控股非公开发行股票的数量为181,088,057股，本次发行股份数量占发行后公司总股本的比例为36.81%。

本次发行的股份数量的计算公式为：本次发行的股份数量=标的资产的交易价格/本次发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，依据上述公式计算的发行数量应精确至个位，不足一股的部分去尾处理。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行数量将按照上交所相关规则作相应调整。

最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准。

4、锁定期安排

荣盛控股自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如荣盛控股在《盈利预测补偿协议》下的盈利补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因导致交易对方增持的公司股份，亦应遵守上述约定。若交易对方所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（三）本次交易标的评估或估值情况

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》，本次交易标的资产的交易价格以具备证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告所确认的标的资产截至评估基准日的评估结果为基础，由宁波联合与荣盛控股协商确定。

根据坤元评估出具的《资产评估报告》，以2019年6月30日为评估基准日，盛元房产100%股权的评估值为246,830.36万元，较2019年6月30日盛元房产经审计的母公司所有者权益账面值106,430.23万元增值140,400.14万元，评估增值率为131.92%。标的资产对应评估值为150,122.23万元。

经交易双方协商一致，本次交易标的资产的交易价格确定为150,122.00万元。关于本次交易标的资产估值的详细情况参见本报告书之“第七节 交易标的评估情况”。

（四）上市公司滚存未分配利润安排

上市公司本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的全体股东共享。

（五）标的资产过渡期间损益安排

过渡期内，标的资产在此期间产生的收益归上市公司享有，在此期间产生的亏损由交易对方荣盛控股承担，并以现金补偿方式向上市公司补足。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

（六）业绩承诺补偿安排和标的资产减值补偿安排

1、业绩承诺补偿安排

上市公司与交易对方签署了《盈利预测补偿协议》。根据该协议，标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元。

双方一致确认，上市公司应在业绩补偿期内每一会计年度结束后的4个月内，指定具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司累积的实际净利润进行审核并出具业绩《专项审核报告》。标的公司业绩补偿期内累积实际净利润与承诺净利润之间的差额根据业绩补偿期内最后一个会计年度的《专项审核报告》确定。

若标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额不足承诺净利润，则交易对方应对公司进行补偿。本次交易业绩承诺补偿将于业绩补偿期间届满时一次确定补偿股份数量及补偿现金金额（如需），不进行逐年计算补偿。交易对方优先以在本次交易中所获得的上市公司股份进行向上市公司进行补偿，股份不足补偿部分由交易对方以现金补偿。

具体补偿方式参见本报告书“第八节 本次交易合同的主要内容”之“二、《盈利预测补偿协议》的主要内容”。

2、标的资产减值补偿安排

在业绩补偿期限届满后4个月内，上市公司应聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，如果出现：标的资产期末减值额>已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格+已补偿现金金额，则交易对方应向上市公司另行进行补偿，且应当优先以股份补偿方式向上市公司进行补偿，不足部分以现金补偿。另需补偿的金额=标的资产期末减值额－补偿期限内已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格－已补偿现金金额，另需补偿的股份数量=另需补偿的金额/本次发行股份购买资产的股份发行价格。

期末减值测试时，需扣除补偿期限内标的公司股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

如果上市公司在业绩补偿期内发生送股、配股、转增股本等除权、除息行为，则交易对方另需补偿的股份数应作相应调整。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对主营业务的影响

本次交易前，公司主要从事商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务。本次交易拟注入资产为盛元房产60.82%股权。盛元房产主营业务为房地产开发与销售。盛元房产及其控股、参股公司拥有“开元世纪广场”四期、“银和望府”、“名和家园”“观湖里”等多个在建地产项目；拥有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目；同时，拥有“蓝爵国际”、“湘湖壹号”一期、二期及“盛元慧谷”等项目的待售房源。上述项目保证了标的公司拥有持续、稳定的盈利能力。通过本次交易，盛元房产将成为上市公司的控股子公司，将进一步补充公司的地产项目储备，扩大公司的房地产开发业务规模；缩短在杭州房地产市场布局的时间，优化城市区域布局；充分利用现有资源，提高公司地产业务的整体运作效率；有利于上市公司形成协同发展效应，提升公司在房地产开发领域的竞争力。

（二）本次交易对股权结构的影响

本次交易前，本公司总股本为31,088.00万股，控股股东荣盛控股持有9,041.76万股，占总股本的29.08%。根据标的资产购买价格150,122.00万元和本次发行股

份购买资产的发行价格8.29元/股计算，本次发行股份购买资产将增发股份181,088,057股，交易完成后本公司总股本将达到491,968,057股。

本次交易前后公司股权结构的具体情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
荣盛控股	9,041.76	29.08	27,150.57	55.19
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	44.81
合计	**31,088.00**	**100.00**	**49,196.81**	**100.00**

本次交易前，上市公司的控股股东为荣盛控股，本次交易完成后，上市公司的控股股东仍为荣盛控股，实际控制人均为李水荣先生，因此本次交易将不会导致上市公司的控制权发生变更。

（三）本次交易对财务指标的影响

根据上市公司2019年审计报告及天健为本次交易出具的《审阅报告》，本次发行前后公司主要财务指标比较如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年			2018年12月31日/2018年		
	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅(%)	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅（%）
资产总额	794,954.75	1,102,124.05	38.64	660,969.86	913,633.78	38.23
负债总额	514,512.94	676,521.06	31.49	395,422.77	536,500.57	35.68
归属于母公司所有者权益	265,998.64	359,263.89	35.06	238,715.74	312,106.28	30.74
归属于母公司股东的每股净资产（元）	8.56	7.30	-14.65	7.68	6.34	-17.38
营业收入	387,424.51	400,273.70	3.32	403,984.27	416,131.12	3.01
净利润	29,535.77	63,110.83	113.68	36,641.02	62,385.22	70.26
归属于母公司所有者的净利润	32,000.89	51,875.60	62.11	24,845.35	38,199.51	53.75
基本每股收益（元/股）	1.03	1.05	1.94	0.80	0.80	—

本次交易对上市公司主要财务指标的影响参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析”之“六、本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响分析”之

“（一）本次交易对上市公司财务指标的影响分析”。

五、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成重组上市

（一）本次交易构成关联交易

公司本次发行股份购买资产的交易对方为荣盛控股，荣盛控股持有公司的股份比例为29.08%，为公司的控股股东，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

在本公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在本公司股东大会审议相关议案时，关联股东已回避表决。

（二）本次交易构成重大资产重组

公司本次发行股份拟购买的标的资产为盛元房产60.82%股权。本次交易完成后，盛元房产将成为公司的控股子公司。根据《重组管理办法》，标的公司财务数据及评估作价情况与上市公司2019年相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	资产总额及交易金额孰高值	归属于母公司资产净额及交易金额孰高值	营业收入
盛元房产 60.82%股权	326,132.02	154,249.42	12,849.19
项目	资产总额	归属于母公司资产净额	营业收入
上市公司	794,954.75	265,998.64	387,424.51
财务指标比例	41.03%	57.99%	3.32%

根据上述计算结果，标的公司最近一期末归属于母公司资产净额（与交易金额孰高）占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5,000万元人民币。根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

同时，由于本次交易涉及上市公司发行股份购买资产，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

（三）本次交易不构成重组上市

2010年4月，荣盛控股通过协议收购成为上市公司控股股东，公司实际控制人变更为李水荣先生。本次交易完成后，荣盛控股预计将持有上市公司55.19%的股

份，仍为上市公司控股股东，李水荣仍为上市公司实际控制人。本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，不适用《重组管理办法》第十三条规定的情形，故本次交易不构成重组上市。

第二节　上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称	宁波联合集团股份有限公司
英文名称	NINGBO UNITED GROUP CO.,LTD.
上市地点	上海证券交易所
股票简称	宁波联合
股票代码	600051
住所	宁波市北仑区开发区东海路1号联合大厦
法定代表人	李水荣
注册资本	31,088.00 万元
成立时间	1994 年 3 月 31 日
统一社会信用代码	9133020025410108X4
董事会秘书	董庆慈
通讯地址	宁波市北仑区开发区东海路1号联合大厦
邮政编码	315803
联系电话	0574-86221609
经营范围	高新技术产品投资开发,能源、交通、通讯项目及市政基础设施建设,房地产开发经营；实业项目投资；化工原料及产品、机电设备、金属材料及制品、建材的批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询。以下均限分支机构经营:环保设备、仪器仪表、普通机械、电器产品的开发、制造、安装、维修；环保工程建设；住宿；食品经营:餐饮服务；打字复印；出版物批发、零售；卷烟、雪茄烟零售；道路旅客运输、道路货物运输；工程建筑；汽车销售；境内旅游业务、入境旅游业务、出境旅游业务；机动车维修、汽车租赁；保险代理；二手车经销；高危险性体育项目；室内娱乐活动；第二类医疗器械零售；健身服务、棋牌服务、会务服务、物业服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

（一）改制、设立情况

宁波联合前身为1988年7月成立的宁波经济技术开发区联合发展有限总公司，设立时注册资本为10,000.00万元。

1992年12月，根据党中央提出的“积极发展企业群体或企业集团”的精神，经原宁波市经济体制改革办公室和宁波市计划委员会批准，宁波经济技术开发区联合发展有限总公司改组为集团公司，更名为宁波经济技术开发区联合（集团）总公司，注册资本不变。

1993年11月，经原宁波市经济体制改革委员会甬体改[1993]37号文批准，宁波经济技术开发区联合（集团）总公司改制为股份公司，更名为宁波经济技术开发区联合（集团）股份有限总公司。1994年3月，公司注册成立，注册资本为30,688.00万元。

1995年8月，经原宁波市经济体制改革委员会甬股改[1995]12号文批准，公司向全体普通股股东按每10股送2股的方案实施了1994年度利润分配方案。本次送股完成之后，公司总股本增至36,825.60万股。

1996年6月，根据国务院国发（1995）17号文件、国家体改委体改生[1995]117号文件的精神，经原宁波市经济体制改革委员会甬股改[1996]30号文批准，宁波经济技术开发区联合（集团）股份有限总公司对公司股本中的21,987.70万元非经营性资产进行了分离，并更名为宁波联合集团股份有限公司，注册资本变更为14,837.90万元。本次变更后，公司的股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
宁波经济技术开发区控股公司	70,984,480	47.84	国家股
中国五金矿产进出口总公司	51,108,826	34.44	法人股
中国机械进出口总公司	19,875,654	13.40	法人股
内部职工股	6,410,040	4.32	职工股
总计	**148,379,000**	**100.00**	—

（二）1997 年同比例缩股

1997年1月13日，公司召开1997年度第一次临时股东大会，审议通过对公司

国家股、法人股和内部职工股进行同比例缩股，将股本总额由14,837.90万元减少至9,000.00万元。1997年1月，宁波市财政局出具了《宁波市财政局关于宁波联合集团股份有限公司缩股的批复》（甬财政国[1997]9号），宁波市证券和期货监管办公室出具了《关于同意宁波联合集团股份有限公司缩股的批复》。

本次缩股完成后，公司的股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
宁波经济技术开发区控股公司	43,055,980	47.84	国家股
中国五金矿产进出口总公司	31,000,306	34.44	法人股
中国机械进出口总公司	12,055,674	13.40	法人股
内部职工股	3,888,040	4.32	职工股
总计	**90,000,000**	**100.00**	—

（三） 1997 年首次公开发行股票并上市

1997年3月31日，经中国证监会证监发字[1997]72号文和证监发字[1997]73号文批准，宁波联合向社会公众公开发行3,000万股A股股票，每股面值1.00元，每股发行价格为人民币11.78元，并于1997年4月10日在上交所挂牌交易。

本次发行完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
非流通股：	**90,000,000**	**75.00**	—
宁波经济技术开发区控股公司	43,055,980	35.88	国家股
中国五金矿产进出口总公司	31,000,306	25.83	法人股
中国机械进出口总公司	12,055,674	10.05	法人股
内部职工股	3,888,040	3.24	职工股
流通股	**30,000,000**	**25.00**	**社会公众股**
总计	**120,000,000**	**100.00**	—

（四） 1997 年增加注册资本

1997年5月31日，公司召开1996年度股东大会，审议通过实施利润分配方案的议案，决定以公司总股本12,000.00万股为基数，向全体股东按每10股派送现金红利2.00元（含税），同时，每10股派送红股4股，本次变更完成之后，公司股本总额由12,000万元增至16,800万元。1997年8月15日，宁波会计师事务所出具了宁会验资（1997）483号《验资报告》对本次注册资本的增加进行了验证确认。

1997年10月22日，公司办理完毕本次注册资本变更的工商登记手续。

本次利润分配完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
非流通股：	**126,000,000**	**75.00**	—
宁波经济技术开发区控股公司	60,278,372	35.88	国家股
中国五金矿产进出口总公司	43,400,428	25.83	法人股
中国机械进出口总公司	16,877,944	10.05	法人股
内部职工股	5,443,256	3.24	职工股
流通股	**42,000,000**	**25.00**	**社会公众股**
总计	**168,000,000**	**100.00**	—

（五） 1998 年增加注册资本

1998年4月8日，公司召开1997年度股东大会，审议通过实施利润分配方案的议案，决定以公司总股本16,800万股为基数，向全体股东每10股派送红股8股，本次变更完成之后，公司股本总额由16,800万元增至30,240万元。1998年4月29日，宁波会计师事务所出具了宁会验资（1998）185号《验资报告》对本次注册资本的增加情况进行了验证确认。1998年5月25日，公司办理完毕本次注册资本变更的工商登记手续。

本次利润分配完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
非流通股：	**226,800,000**	**75.00**	—
宁波经济技术开发区控股公司	108,501,070	35.88	国家股
中国五金矿产进出口总公司	78,120,771	25.83	法人股
中国机械进出口总公司	30,380,299	10.05	法人股
内部职工股	9,797,860	3.24	职工股
流通股	**75,600,000**	**25.00**	**社会公众股**
总计	**302,400,000**	**100.00**	—

（六） 2000 年内部职工股上市

2000年4月30日，根据中国证监会证监发字[1997]72号文，经公司1999年度股东大会审议通过，并报经上交所批准，公司内部职工股上市流通。

内部职工股上市后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
非流通股：	**217,002,140**	**71.76**	—
宁波经济技术开发区控股公司	108,501,070	35.88	国家股
中国五金矿产进出口总公司	78,120,771	25.83	法人股
中国机械进出口总公司	30,380,299	10.05	法人股
流通股	**85,397,860**	**28.24**	**社会公众股**
总计	**302,400,000**	**100.00**	—

（七）2000 年股权置换

2000年11月，经宁波市经济体制改革委员会甬股改[2000]10号文批准，中国五金矿产进出口总公司以所持公司353.04万股股份置换宁经控股所持宁波经济技术开发区联合发展有限公司（以下简称“联合发展有限公司”）984.98万股股权；中国机械进出口（集团）有限公司（原中国机械进出口总公司）以所持公司420万股股份置换宁经控股所持联合发展有限公司1,172万股股权。

本次股权置换完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
非流通股：	**217,002,140**	**71.76**	—
宁波经济技术开发区控股公司	116,231,470	38.44	国家股
中国五金矿产进出口总公司	74,590,371	24.67	法人股
中国机械进出口（集团）有限公司	26,180,299	8.66	法人股
流通股	**85,397,860**	**28.24**	**社会公众股**
总计	**302,400,000**	**100.00**	—

（八）2006 年股权分置改革

2006年4月21日，公司股权分置改革方案获宁波市人民政府国有资产监督管理委员会批准，并于2006年4月28日经公司股权分置改革相关股东会议审议通过，流通股股东每10股的流通股获得非流通股股东支付的3.20股股份作为对价，股权分置改革方案实施后的首个交易日，非流通股份即获得流通权。2006年5月16日，公司完成了股权分置改革的过户工作。

本次股权分置改革完成后，公司股本结构如下：

股份类别	持股数量（股）	持股比例（%）

有限售条件流通股	国家股	94,837,412	31.36
	法人股	94,837,412	31.36
	小计	**189,674,824**	**62.72**
无限售条件流通股	社会公众股	112,725,176	37.28
	小计	**112,725,176**	**37.28**
股份总数		**302,400,000**	**100.00**

（九）2010 年公司控股股股东变更为荣盛控股

2009年12月29日，荣盛控股与宁经控股签署《股份转让协议》，受让宁经控股持有的90,417,600股宁波联合股份，占公司总股本的29.90%。2010年1月25日和2010年2月23日，宁波市人民政府和国务院国有资产监督管理委员会分别批复同意上述股权转让。2010年4月14日，本次股份转让相关的过户手续办理完成。

上述股份变更完成后，公司的第一大股东变更为荣盛控股，实际控制人变更为李水荣先生。

（十）2014 年增加注册资本

为进一步完善公司法人治理结构，促进公司建立、健全激励约束机制，充分调动公司高级管理人员及员工的积极性，公司于2014年4月25日召开2013年年度股东大会，审议通过《关于<宁波联合集团股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）>及其摘要的议案》、《关于<宁波联合集团股份有限公司限制性股票激励计划实施考核管理办法（修订稿）>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的议案》。

2014年5月14日，公司第七届董事会2014年第二次临时会议审议通过《关于公司限制性股票激励计划授予事项的议案》，同意向公司总裁王维和、副总裁戴晓峻、副总裁周兆惠、董事会秘书兼财务负责人董庆慈授予限制性股票共计848万股，授予价格为每股3.02元，股票来源为公司向激励对象定向发行股票。

2014年5月29日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《证券变更登记证明》，公司限制性股票登记手续完成。2014年7月3日，公司办理完毕注册资本变更登记手续。

本次股权激励计划实施完毕后，公司股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例（%）
有限售条件股份	8,480,000	2.73
无限售条件股份	302,400,000	97.27
合计	**310,880,000**	**100.00**

三、最近六十个月控制权变更情况

自2010年4月公司控股股东变更为荣盛控股、实际控制人变更为李水荣先生以后，公司的控股股东及实际控制人未发生变化，公司控股权未发生变动。

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年，宁波联合未进行重大资产重组。

五、最近三年主营业务发展情况

公司是一家实行多元化经营的综合性上市公司，主要从事商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务。

公司的商品贸易业务主要是子公司进出口公司的进出口贸易，且以出口为主，其经营模式是自营并为中小企业提供通关、退税、外汇、物流、信保等外贸综合服务和跨境电商综合服务。

公司的房地产业务主要包括传统住宅、文化旅游地产和特色商业地产三大块。传统住宅开发主要在宁波、温州等城市，所开发的产品包括中高层住宅、低密度的低层住宅和多层住宅等；文化旅游地产开发主要在宁波和舟山两地，分别为以宁波梁祝文化园为依托的特色景观住宅，以及以嵊泗天悦湾景区为依托的海滨度假村海景公寓；特色商业地产开发主要为梁祝天地休闲广场项目和苍南瑞和家园的商业综合体项目。

公司的电力、热力生产和供应业务，主要依托控股子公司热电公司，在宁波经济技术开发区联合区域居相对垄断地位。热电公司供电区域覆盖宁波经济技术开发区联合区域；供热范围覆盖宁波经济技术开发区联合区域、青峙化工区及江南出口加工区等周边区域。

六、最近三年主要财务指标

公司最近三年合并财务报表主要财务指标如下：

单位：万元

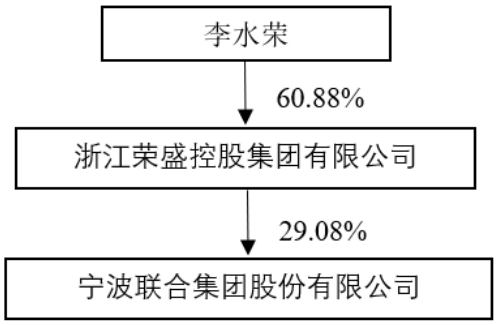
主要财务指标	2019 年/2019 年 12 月 31 日	2018 年/2018 年 12 月 31 日	2017 年/2017 年 12 月 31 日
总资产	794,954.75	660,969.86	678,710.82
净资产	280,441.81	265,547.09	269,575.42
营业收入	387,424.51	403,984.27	706,877.07
利润总额	32,726.99	48,742.04	78,380.97
净利润	29,535.77	36,641.02	55,590.24
基本每股收益（元/股）	1.03	0.80	1.56
销售毛利率（%）	17.41	11.18	14.56
资产负债率（%）	64.72	59.82	60.28

注：2017-2019 年财务数据已经审计。

七、控股股东及实际控制人概况

（一）上市公司与控股股东、实际控制人之间的股权控制关系结构图

截至本报告书签署日，公司的控股股东为荣盛控股，实际控制人为李水荣先生，股权控制关系如下：



（二）控股股东概况

截至本报告书签署日，荣盛控股持有公司 29.08%的股份，为公司的控股股东，其基本情况参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

（三）实际控制人概况

本公司实际控制人为李水荣先生，其基本情况如下：

李水荣先生：男，1956 年出生，高级经济师，大专学历。曾获全国乡镇企业家、中国纺织品牌文化建设杰出人物、浙江省劳动模范、浙江省功勋民营企业家、第七届浙江省优秀创业企业家、杭州市十大贡献企业家、萧山区“十五”时期杰出工业企业家等称号；现任本公司董事长、荣盛控股董事长、荣盛石化董事长、天原集团副董事长、浙江萧山农村商业银行股份有限公司董事等职。

八、上市公司因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书签署日，宁波联合不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

九、上市公司最近三年受到行政处罚或者刑事处罚的情况

截至本报告书签署日，宁波联合最近三年不存在因重大违法行为受到行政处罚的情况。

十、上市公司及控股股东、实际控制人最近十二个月诚信情况

截至本报告书签署日，上市公司及控股股东、实际控制人最近十二个月不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，不存在其他重大失信行为。

第三节　交易对方基本情况

上市公司本次发行股份购买资产的交易对方为荣盛控股。

一、基本情况

公司名称	浙江荣盛控股集团有限公司
住所	浙江省杭州市萧山区宁围街道市心北路 857 号 417 室
法定代表人	李水荣
注册资本	83,466.40 万元
公司类型	有限责任公司
成立时间	2006 年 9 月 13 日
统一社会信用代码	9133000079338631XM
经营范围	实业投资，企业管理咨询，室内外建筑装饰，化工原料及产品（不含化学危险品和易制毒品）、贵金属（不含专控）、黄金制品、煤炭（无储存）、金属材料及制品、钢材、建筑材料、轻纺原料及产品、燃料油（不含成品油）、光伏产品、水泥及制品、木材及制品、五金交电、日用品的销售，计算机软件开发，信息咨询服务，从事进出口业务。（国家法律法规禁止或限制的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

（一）设立情况

荣盛控股的前身为浙江荣盛控股有限公司（以下简称“荣盛有限”，2007 年 10 月 23 日更名为浙江荣盛控股集团有限公司）。2006 年 7 月 18 日，荣盛有限股东会决议，李水荣、李永庆、李国庆、许月娟、倪信才、赵关龙共同以现金出资 5,000 万元设立荣盛有限。2006 年 9 月 5 日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具杭萧会内设验（2006）第 1128 号的验资报告，对各股东的出资进行了验证确认。2006 年 9 月 10 日，荣盛有限完成工商登记。

荣盛有限设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李水荣	3,176.15	63.52

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
2	李永庆	476.20	9.52
3	李国庆	476.20	9.52
4	许月娟	476.20	9.52
5	倪信才	238.10	4.76
6	赵关龙	157.15	3.14
合 计		**5,000.00**	**100.00**

注：李永庆和李国庆为李水荣之堂侄，许月娟为李水荣之弟媳，倪信才为李水荣之妹夫。

（二）2006 年增加注册资本

2006 年 9 月 26 日，荣盛有限股东会审议决定，由全体股东以货币资金等比例出资，增加注册资本至 20,000.00 万元。2006 年 10 月 24 日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具杭萧会内变验[2006]第 165 号《验资报告》，对本次注册资本的增加情况进行了验证确认。2006 年 10 月 26 日，荣盛有限办理完毕注册资本变更登记手续。

本次增资后股东出资比例不变，各股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李水荣	12,704.60	63.52
2	李永庆	1,904.80	9.52
3	李国庆	1,904.80	9.52
4	许月娟	1,904.80	9.52
5	倪信才	952.40	4.76
6	赵关龙	628.60	3.14
合 计		**20,000.00**	**100.00**

（三）2013 年增加注册资本

2013 年 12 月 5 日，荣盛控股股东会审议决定，由全体股东以货币资金等比例出资，增加注册资本至 80,000.00 万元。2013 年 12 月 12 日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具杭萧会内变验[2013]第 115 号《验资报告》，对本次注册资本的增加情况进行了验证确认。2013 年 12 月 17 日，荣盛控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次增资后股东出资比例不变，各股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李水荣	50,818.40	63.52
2	李永庆	7,619.20	9.52
3	李国庆	7,619.20	9.52
4	许月娟	7,619.20	9.52
5	倪信才	3,809.60	4.76
6	赵关龙	2,514.40	3.14
合 计		**80,000.00**	**100.00**

（四）2019 年增加注册资本

2018 年 12 月 19 日，荣盛控股股东会审议决定，同意西部信托有限公司出资 20,000 万元，增加注册资本至 80,800.00 万元。2019 年 1 月 22 日，荣盛控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次增资后，各股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李水荣	50,818.40	62.89
2	李永庆	7,619.20	9.43
3	李国庆	7,619.20	9.43
4	许月娟	7,619.20	9.43
5	倪信才	3,809.60	4.71
6	赵关龙	2,514.40	3.11
7	西部信托有限公司	800.00	0.99
合 计		**80,800.00**	**100.00**

（五）2020 年增加注册资本

2020 年 1 月 20 日，荣盛控股股东会审议决定，同意浙江金毅资产管理有限公司出资 66,000 万元，增加注册资本至 83,466.40 万元。2020 年 1 月 20 日，荣盛控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次增资后，各股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李水荣	50,818.40	60.88
2	李永庆	7,619.20	9.13

3	李国庆	7,619.20	9.13
4	许月娟	7,619.20	9.13
5	倪信才	3,809.60	4.56
6	浙江金毅资产管理有限公司	2,666.40	3.19
7	赵关龙	2,514.40	3.01
8	西部信托有限公司	800.00	0.96
合 计		83,466.40	100.00

截至本报告书签署日，荣盛控股股权结构未再发生变化。

三、最近三年主营业务状况

荣盛控股各项具体业务主要通过控制或投资的企业开展。经过多年发展，荣盛控股已成为拥有以石化、聚酯、纺丝、加弹为主业，以房地产、煤化工、物流等为辅业的现代企业集团。**截至2019年12月31日，荣盛控股总资产2,051.15亿元，净资产446.05亿元；2019年荣盛控股实现营业收入930.73亿元，净利润29.59亿元。**根据相关机构公布的数据，荣盛控股位列“2019中国企业500强”名单第143位，“2019中国民营企业500强”名单第33位，“2018中国石油和化工民营企业百强榜”名单第2位。

近几年来，荣盛控股在石化、化纤板块坚持“纵横双向”的发展战略，在积极引进国际先进设备、不断研发新品、新技术的同时，将产业链逐步向上游延伸，目前已形成从芳烃到下游的精对苯二甲酸（PTA）及聚酯（PET，含瓶片、薄膜）、涤纶丝（POY、FDY、DTY）一条龙生产线。此外，荣盛控股的子公司荣盛石化正在舟山布局4,000万吨/年绿色炼化一体化项目，总投资额1,730.85亿元，该项目一期工程2019年5月已建成投产，二期工程预计2020年底建成投产。

在深耕石化、化纤板块的同时，荣盛控股逐渐将产业延伸到多个其他领域。目前集团已控股荣盛石化（股票代码：002493）、宁波联合（股票代码：600051）两家上市公司，并参股天原集团（股票代码：002386），控股和参股上市公司的产业涉及石化、房地产开发和煤化工三大领域。

四、主要财务指标

最近两年，荣盛控股的主要财务指标如下：

单位：万元

资产负债表项目	2019年/2019年12月31日	2018年/2018年12月31日
总资产	20,511,470.25	13,928,450.90
净资产	4,460,483.26	3,785,901.55
营业收入	9,307,265.23	9,674,881.44
利润总额	329,974.46	267,771.77
净利润	295,878.03	220,982.13
归属于母公司所有者的净利润	121,735.52	89,327.41
销售毛利率（%）	8.00	6.18
资产负债率（%）	78.25	72.82

注：荣盛控股2018年财务数据业经审计，2019年财务数据未经审计。

五、产权控制关系

截至本报告书签署日，李水荣先生持有荣盛控股60.88%的股权，是荣盛控股的控股股东和实际控制人。

李水荣先生的基本情况参见本报告书“第二节 上市公司基本情况”之“七、控股股东及实际控制人概况”至“（三）实际控制人概况”。

六、与上市公司之间的关联关系

截至本报告书签署日，荣盛控股直接持有上市公司29.08%股权，为上市公司的控股股东。

七、主要下属企业情况

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
石化板块			
荣盛石化股份有限公司	629,110.78	65.54	PTA、聚酯纤维相关产品生产和销售
房地产板块			
宁波联合集团股份有限公司	31,088.00	29.08	商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务
杭州盛元房地产开发有限公司	12,762.43	60.82	房地产开发与销售
大连海滨置业有限公司	5,000.00	51.00	房地产开发与销售
大连逸盛元置业有限公司	20,000.00	50.00	房地产开发与销售

公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
岱山辰宇置业有限公司	5,000.00	注	房地产开发及经营（仅限舟山绿色石化基地项目配套的办公、研发及人才住房、生活设施建设）
舟山辰和宇贸易有限公司	80,000.00	60%	尚未实际经营
煤化工			
宜宾天原集团股份有限公司	78,085.70	9.58	聚氯乙烯树脂、离子膜烧碱、水合肼、三氯乙烯、水泥及三聚磷酸钠的生产和销售
物流板块			
浙江荣通物流有限公司	800.00	70.00	货运业务
创投板块			
浙江荣盛创业投资有限公司	30,000.00	100.00	创业投资业务
荣盛新疆库车投资有限公司	5,008.00	100.00	投资业务
能源板块			
三元集团杭州热电有限公司	4,000.00	25.00	热电生产

注：岱山辰宇置业有限公司是舟山辰和宇贸易有限公司的全资子公司，荣盛控股间接持有岱山辰宇60%的股权。

八、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

荣盛控股为上市公司控股股东，截至本报告书签署日，宁波联合现任董事、高级管理人员中，董事长李水荣、王维和、李彩娥、沈伟由荣盛控股推荐，独立董事俞春萍、郑晓东、郑磊由荣盛控股推荐，总裁王维和由董事长李水荣提名。

九、荣盛控股及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁等情况

荣盛控股及其主要管理人员最近五年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

十、荣盛控股及其主要管理人员最近五年的诚信情况

荣盛控股及其现任主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未

履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，不存在其他重大失信行为。

第四节　标的资产情况

一、基本情况

本次重组的标的资产为荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。截至本报告书签署日，盛元房产基本情况如下：

公司名称	杭州盛元房地产开发有限公司
住所	杭州市萧山区益农镇益农大道
法定代表人	倪信才
注册资本	12,762.43 万元
公司类型	有限责任公司
成立时间	2002 年 9 月 11 日
统一社会信用代码	913301097429376368
经营范围	房地产开发、销售（凭资质证书经营）
房地产开发资质	贰级（浙房开 1399 号）

二、历史沿革

（一）设立情况

盛元房产的前身杭州荣盛房地产开发有限公司（以下简称“荣盛房产”）成立于2002年9月11日，系由荣盛化纤与倪信才共同出资设立的有限责任公司。2002年9月8日，荣盛化纤和倪信才共同签署《杭州荣盛房地产开发有限公司章程》，同意荣盛化纤以货币出资900.00万元、倪信才以货币出资100.00万元共同出资设立荣盛房产。本次出资经杭州萧然会计师事务所出具的杭萧会验字（2002）第1335号《验资报告》验证确认。2002年9月11日，荣盛房产完成了工商注册登记手续。

荣盛房产设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	荣盛化纤	900.00	90.00
2	倪信才	100.00	10.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

（二）2003 年股权转让及增资

2003年4月18日，荣盛房产召开股东会，同意荣盛化纤受让倪信才持有的荣盛房产10%股权。同日，荣盛化纤和倪信才就上述股权转让签署股权转让协议。2003年4月18日，荣盛化纤作出股东决定，将荣盛房产更名为杭州盛元房地产开发有限公司，并决定与新股东三元集团共同对盛元房产增资5,000.00万元，其中荣盛化纤以货币出资2,000.00万元，三元集团以货币出资3,000.00万元。本次增资经杭州萧然会计师事务所出具的杭萧会验字（2003）第931号《验资报告》验证确认。2003年6月16日，盛元房产办理完成了本次工商变更登记手续。

本次股权转让及增资完成后，盛元房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	荣盛化纤	3,000.00	50.00
2	三元集团	3,000.00	50.00
合计		**6,000.00**	**100.00**

（三）2006 年第一次股权转让

2006年10月8日，盛元房产召开股东会，同意荣盛化纤将持有的盛元房产50%股权转让给天虹贸易。同日，荣盛化纤与天虹贸易签订股权转让协议。2006年10月12日，盛元房产办理完成了本次工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，盛元房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	天虹贸易	3,000.00	50.00
2	三元控股	3,000.00	50.00
合计		**6,000.00**	**100.00**

（四）2006 年第二次股权转让

2006年10月20日，盛元房产召开股东会，同意天虹贸易将持有的盛元房产50%股权转让给荣盛有限。同日，荣盛有限与天虹贸易签订股权转让协议。2006年10月25日，盛元房产办理完成了本次工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，盛元房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）

1	荣盛有限	3,000.00	50.00
2	三元控股	3,000.00	50.00
合计		**6,000.00**	**100.00**

（五）2007 年增加注册资本

2007年10月8日，盛元房产召开股东会，同意增加注册资本4,000.00万元，其中荣盛有限以货币增资2,000.00万元，三元控股以货币增资2,000.00万元。本次增资经杭州萧然会计师事务所有限公司出具的杭萧会内变验（2007）第171号《验资报告》验证确认。2007年10月19日，盛元房产办理完成了本次工商变更登记手续。

本次增资完成后，盛元房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	荣盛有限	5,000.00	50.00
2	三元控股	5,000.00	50.00
合计		**10,000.00**	**100.00**

（六）2014 年及 2017 年股权转让

为了解决同业竞争，提高房地产业务竞争力，2014年，荣盛控股拟将其持有的盛元房产50%股权转让给宁波联合，同时积极促进三元控股将其持有的盛元房产50%股权转让给宁波联合（以下简称为“原交易”）。经荣盛控股与三元控股协商，基于将盛元房产全部注入宁波联合的前提，三元控股同意将其持有的盛元房产50%股权转让给荣盛控股，由荣盛控股择机将盛元房产100%股权转让给宁波联合。

2014年6月23日，盛元房产召开股东会，同意三元控股将所持盛元房产50%的股权转让给荣盛控股。同日，荣盛控股与三元控股就上述股权转让签署《股权转让协议》，约定三元控股将其持有的盛元房产50%股权转让给荣盛控股。2014年6月24日，盛元房产就前述事宜完成了工商变更登记手续。

2014年8月25日，原交易方案因未通过宁波联合股东大会审议而终止。鉴于原交易重新启动存在不确定性，2017年8月26日，荣盛控股与三元控股签署《股权返还协议》，约定荣盛控股将所持盛元房产50%股权转让给三元控股。2017年

9月8日，盛元房产就前述事宜完成了工商变更登记手续。

本次事项完成后，盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	荣盛控股	5,000.00	50.00
2	三元控股	5,000.00	50.00
合计		**10,000.00**	**100.00**

（七）2018 年增加注册资本

2018年3月28日，盛元房产股东会决议，同意盛元房产增加注册资本2,762.43万元，全部由荣盛控股以货币50,000.00万元认购。本次增资经天健会计师事务所出具的《验资报告》（天健验[2018]102号）验证确认。2018年3月29日，盛元房产办理完成了本次工商变更登记手续。

增资完成后，盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	荣盛控股	7,762.43	60.82
2	三元控股	5,000.00	39.18
合计		**12,762.43**	**100.00**

三、最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及合理性

（一）2014年及2017年股权转让

1、股权转让的原因

标的公司2014年和2017年发生的股权转让的原因参见本报告书“第四节 标的资产情况”之“二、历史沿革”之“（六）2014年及2017年股权转让”。

2、转让的作价依据及合理性

标的公司2014年发生的股权转让的作价参考坤元评估以2014年3月31日为评估基准日出具的《资产评估报告》所载之盛元房产评估价值对应的标的股权价值，并最终以中国证监会批准的转让给宁波联合对应的标的股权的交易价格确定，作价依据具有合理性。

标的公司2017年发生的股权转让系前次重组终止后，考虑到再次启动存在不

确定性，荣盛控股将原受让的盛元房产50%股权返还给三元控股，系2014年股权转让事项的还原，不涉及定价问题。

3、转让履行的程序

公司2014年和2017年发生的股权转让履行的程序参见本报告书“第四节 标的资产情况”之“二、历史沿革”之“（六）2014年及2017年股权转让”。

（二）2018年3月增资5亿元

1、本次增资的必要性

本次增资有利于降低标的公司资产负债率、减轻标的公司资金压力。截至2017年12月31日盛元房产合并口径资产负债率为90.89%，为降低标的公司资产负债率，荣盛控股于2018年3月向盛元房产现金增资5亿元，用于偿还股东借款。不考虑其他因素的情况下，本次增资后盛元房产资产负债率降为78.67%，减轻了标的公司资金压力，同时减少了盛元房产未来的利息支出，降低财务费用，增强盈利能力。

2、本次增资的定价依据

坤元评估以2017年12月31日为预评估基准日对盛元房产100%股权的价值进行了预评估，截至2017年12月31日盛元房产100%股权的预估价值为18.03亿元，每注册资本对应的评估值为18.03元。本次增资定价参考了上述盛元房产100%股权的预评估值，定为18.10元/股。

3、增资履行的程序

本次增资经盛元房产股东会审议通过，增资价格以评估值为依据，进行了验资，签署了公司章程，并已办理完成工商变更登记。本次增资履行了必要的审议和批准程序，符合法律法规及《杭州盛元房地产开发有限公司章程》的规定。

4、对本次交易作价的影响

本次增资后标的公司股东权益直接增加 5 亿元，增资后至评估基准日因偿还借款减少利息支出增加标的公司股东权益约 2,039 万元，因此相比债权融资方式标的公司评估值增加约5.20亿元，进而本次交易作价增加约3.17亿元[(增资额5亿元+偿还借款减少的税后利息支出)*收购股权比例60.82%]。除此之外，

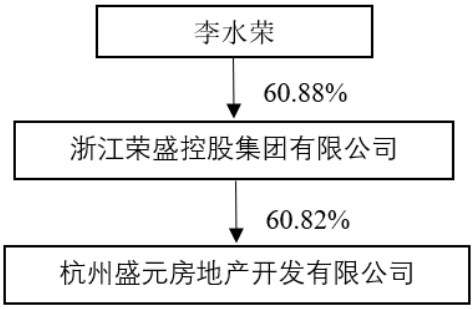
本次增资对交易作价无其他影响。

经核查，独立财务顾问认为，荣盛控股于 2018 年 3 月向盛元房产现金增资 5 亿元，有利于降低标的公司资产负债率、减轻标的公司资金压力，有其必要性；本次增资直接增加了股东权益，同时相比债权融资方式减少了财务费用，从而造成本次交易资产作价有所增加，除此之外，本次增资对交易作价无其他影响。

四、股权控制关系

（一）股权控制结构

截至本报告书签署日，荣盛控股持有盛元房产60.82%的股权，为盛元房产的控股股东。李水荣先生为盛元房产的实际控制人，盛元房产的股权控制关系如下图所示：



（二）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

《杭州盛元房地产开发有限公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的内容，不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（三）高级管理人员安排

本次交易完成后，盛元房产将作为上市公司的控股子公司，其公司章程制定及高级管理人员的设置，将遵循上市公司对子公司的管理要求。

五、主要下属企业情况

（一）控股子公司

截至本报告书签署日，盛元房产拥有2家全资子公司，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	下属公司类型	注册地址	经营范围
1	新盛元房产	5,000.00	100.00	控股	杭州市滨江区西兴镇一村官河路5号	房地产开发、经营
2	盛元物业	300.00	100.00	控股	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢4502室	物业服务

（二）参股公司

截至本报告书签署日，盛元房产拥有4家参股公司，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	下属公司类型	注册地址	经营范围
1	滨江盛元	50,000.00	50.00	参股	杭州市萧山区湘湖农场场部	房地产开发、经营
2	盛元海岸	5,000.00	50.00	参股	杭州市萧山区闻堰镇湘墅花园一体化安置小区1号楼	房地产开发、经营
3	温州银和	20,000.00	49.00	参股	浙江省温州市苍南县灵溪镇车站大道和茂华美达广场A栋22楼	房地产开发、经营
4	开元世纪	33,900.00	25.00	参股	杭州市萧山区蜀山街道曹家桥社区	萧储（2009）27号地块的房地产开发、销售及管理咨询服务，自有房屋租赁，管理自建商品房及配套设施

六、最近三年主营业务发展情况

盛元房产主要从事房地产开发业务，涵盖住宅、商业、办公等项目。最近三年盛元房产的主营业务未发生重大变化。项目开发详细情况参见本报告书第五节之“四、报告期项目开发情况”。

七、最近三年主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据及财务指标

报告期内，盛元房产经审计的主要财务数据及财务指标（合并口径）如下：

单位：万元

主要财务指标	2019 年/ 2019 年 12 月 31 日	2018 年/ 2018 年 12 月 31 日	2017年/ 2017年12月31日
总资产	326,132.02	298,292.16	409,343.72
净资产	154,249.42	120,663.46	37,310.33
营业收入	12,849.19	12,146.85	30,876.38
利润总额	33,519.95	25,900.19	18,510.59
净利润	33,585.96	25,139.08	17,948.16
归属于母公司所有者的净利润	33,585.96	25,522.15	18,178.67
经营活动产生的现金流量净额	7,815.90	6,813.21	25,113.87
销售毛利率（%）	42.56	36.35	27.34
资产负债率（%）	52.70	59.55	90.89

（二）非经常性损益情况

报告期内，盛元房产非经常性损益的构成如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017年
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-0.01	20,636.32	1,963.84
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	—	5.00	0.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,993.59	1,513.36	2,199.21
委托他人投资或管理资产的损益	—	6.97	17.89
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	—	60.00	226.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	284.75	508.13	75.75
小计	4,278.32	**22,729.79**	**4,483.03**

减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	1,069.58	510.44	1,041.52
少数股东权益影响额(税后)	—	29.48	298.32
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	3,208.74	**22,189.87**	**3,143.19**
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	30,377.22	**3,332.28**	**15,035.48**

报告期内，盛元房产扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润分别为15,035.48万元、3,332.28万元和30,377.22万元。报告期内盛元房产业绩波动较大，主要是盛元房产及联营企业房产项目交付期不均衡所致，具体情况参见本报告书第十节之“三、（二）、8、经营成果综合分析”。

八、主要资产的权属情况

（一）土地使用权

截至报告期末，标的公司及子公司拥有的土地使用权为盛元房产拥有的“东方蓝亭”项目用地，该地块的基本情况如下：

序号	不动产权证书	所在位置	土地面积（平方米）	土地用途
1	浙[2018]萧山区不动产权第 0055997 号	杭州市萧山区益农镇兴裕村	29,471.00	商住用地

（二）房屋所有权

截至报告期末，标的公司及子公司拥有房产的主要情况如下：

1、在固定资产中核算的房产

序号	房屋所有权证号	权利人	房屋位置	建筑面积（平方米）	用途	他项权利
1	浙（2017）萧山区不动产权第 0007827 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4501 室	708.59	商服	抵押
2	浙（2017）萧山区不动产权第 0007865 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4502 室	464.65	商服	抵押
3	浙（2017）萧山区不动产权第 0007899 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4503 室	500.42	商服	抵押

2、在投资性房地产中核算的房产

序号	房屋所有权证号	权利人	房屋位置	建筑面积（平方米）	用途	他项权利
1	杭房权证萧字第16478307号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2501号	529.64	办公	抵押
2	杭房权证萧字第16478308号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2502号	398.63	办公	抵押
3	杭房权证萧字第16478309号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2503号	321.93	办公	无
4	杭房权证萧字第16494116号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢1301号	530.76	商业办公	抵押
5	杭房权证萧字第16494117号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢1804号	232.89	商业办公	抵押
6	杭房权证萧字第16494118号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢1805号	304.13	商业办公	抵押
7	杭房权证萧字第16494119号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2203号	322.10	商业办公	抵押
8	杭房权证萧字第16494120号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2204号	232.89	商业办公	抵押
9	杭房权证萧字第16494121号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2301号	530.76	商业办公	抵押
10	杭房权证萧字第16494122号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2302号	398.56	商业办公	抵押
11	杭房权证萧字第16494123号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2303号	322.10	商业办公	抵押
12	杭房权证萧字第16494124号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2304号	232.89	商业办公	抵押
13	杭房权证萧字第16494223号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2305号	304.13	商业办公	抵押
14	浙2017萧山区不	盛元房	萧山区北干街道金城路	398.56	商服用	抵押

	动产权第0007755号	产	358号蓝爵国际中心5幢802室		地／经营	
15	浙2017萧山区不动产权第0007756号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2402号	398.56	商服用地／经营	抵押
16	浙2017萧山区不动产权第0007757号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2401号	530.76	商服用地／经营	抵押
17	浙2017萧山区不动产权第0007758号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢4102号	459.13	商服用地／经营	抵押
18	浙2017萧山区不动产权第0007759号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢3802号	459.13	商服用地／经营	抵押
19	浙2017萧山区不动产权第0007760号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢2703号	356.29	商服用地／经营	抵押
20	浙2017萧山区不动产权第0007761号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢1305号	304.13	商服用地／经营	抵押
21	浙2017萧山区不动产权第0007762号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢201号	1,278.92	商服用地／商业服务	抵押
22	浙2017萧山区不动产权第0007763号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢902室	398.56	商服用地／经营	抵押
23	浙2017萧山区不动产权第0007764号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢1003号	322.10	商服用地／经营	抵押
24	浙2017萧山区不动产权第0007765号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢1103号	322.10	商服用地／经营	抵押
25	浙2017萧山区不动产权第0007766号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢4003号	372.68	商服用地／经营	抵押
26	浙2017萧山区不动产权第0007767号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢4202号	464.65	商服用地／经营	抵押
27	浙2017萧山区不动产权第0007768号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢4302号	464.65	商服用地/经营	抵押
28	浙2017萧山区不动产权第0007769号	盛元房产	萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢1005号	304.13	商服用地／经营	抵押

39	浙 2017 萧山区不动产权第 0007771 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1202 号	398.56	商服用地／经营	抵押
30	浙 2017 萧山区不动产权第 0007772 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2105 号	304.13	商服用地／经营	抵押
31	浙 2017 萧山区不动产权第 0007773 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4201 号	708.59	商服用地／经营	抵押
32	浙 2017 萧山区不动产权第 0007774 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1204 号	232.89	商服用地／经营	抵押
33	浙 2017 萧山区不动产权第 0007776 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 901 室	530.76	商服用地／经营	抵押
34	浙 2017 萧山区不动产权第 0007777 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3301 号	458.23	商服用地／经营	抵押
35	浙 2017 萧山区不动产权第 0007778 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1705 号	304.13	商服用地／经营	无
36	浙 2017 萧山区不动产权第 0007779 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1303 号	322.10	商服用地／经营	抵押
37	浙 2017 萧山区不动产权第 0007780 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3804 号	556.72	商服用地／经营	抵押
38	浙 2017 萧山区不动产权第 0007781 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2102 号	398.56	商服用地／经营	抵押
39	浙 2017 萧山区不动产权第 0007782 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1004 号	232.89	商服用地／经营	抵押
40	浙 2017 萧山区不动产权第 0007783 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1703 号	322.10	商服用地／经营	抵押
41	浙 2017 萧山区不动产权第 0007784 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3601 号	458.23	商服用地／经营	抵押
42	浙 2017 萧山区不动产权第 0007785 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3104 号	556.69	商服用地／经营	抵押
43	浙 2017 萧山区不动产权第	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢	232.89	商服用地／经	抵押

	0007787 号		1504 号		营	
44	浙 2017 萧山区不动产权第 0007788 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2904 号	556.69	商服用地／经营	抵押
45	浙 2017 萧山区不动产权第 0007789 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1101 号	530.76	商服用地／经营	抵押
46	浙 2017 萧山区不动产权第 0007790 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2003 号	322.10	商服用地／经营	抵押
47	浙 2017 萧山区不动产权第 0007791 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3501 号	458.23	商服用地／经营	抵押
48	浙 2017 萧山区不动产权第 0007792 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4701 号	708.59	商服用地/经营	抵押
49	浙 2017 萧山区不动产权第 0007793 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 803 室	322.10	商服用地／经营	抵押
50	浙 2017 萧山区不动产权第 0007794 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1102 号	398.56	商服用地／经营	抵押
51	浙 2017 萧山区不动产权第 0007795 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1502 号	398.56	商服用地／经营	抵押
52	浙 2017 萧山区不动产权第 0007796 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 805 室	304.13	商服用地／经营	抵押
53	浙 2017 萧山区不动产权第 0007797 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 704 室	232.18	商服用地／经营	抵押
54	浙 2017 萧山区不动产权第 0007798 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1205 号	304.13	商服用地／经营	抵押
55	浙 2017 萧山区不动产权第 0007799 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2001 号	530.76	商服用地／经营	抵押
56	浙 2017 萧山区不动产权第 0007801 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1405 号	304.13	商服用地／经营	抵押
57	浙 2017 萧山区不动产权第 0007802 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4303 号	500.42	商服用地/经营	抵押

58	浙 2017 萧山区不动产权第 0007803 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3803 号	372.68	商服用地／经营	抵押
59	浙 2017 萧山区不动产权第 0007804 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1203 号	322.10	商服用地／经营	抵押
60	浙 2017 萧山区不动产权第 0007805 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2801 号	458.23	商服用地／经营	抵押
61	浙 2017 萧山区不动产权第 0007806 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 904 室	232.89	商服用地／经营	抵押
62	浙 2017 萧山区不动产权第 0007807 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3003 号	372.70	商服用地／经营	抵押
63	浙 2017 萧山区不动产权第 0007808 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3603 号	372.68	商服用地／经营	抵押
64	浙 2017 萧山区不动产权第 0007809 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3801 号	458.23	商服用地／经营	抵押
65	浙 2017 萧山区不动产权第 0007810 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1704 号	232.89	商服用地／经营	无
66	浙 2017 萧山区不动产权第 0007811 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1001 号	530.76	商服用地／经营	抵押
67	浙 2017 萧山区不动产权第 0007812 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4004 号	169.63	商服用地／经营	抵押
68	浙 2017 萧山区不动产权第 0007813 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2004 号	232.89	商服用地／经营	抵押
69	浙 2017 萧山区不动产权第 0007814 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3002 号	459.13	商服用地／经营	抵押
70	浙 2017 萧山区不动产权第 0007815 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4602 号	464.65	商服用地/经营	抵押
71	浙 2017 萧山区不动产权第 0007816 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1501 号	530.76	商服用地／经营	抵押
72	浙 2017 萧山区不动产权第	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢	459.13	商服用地／经	抵押

	0007817 号		3602 号		营	
73	浙 2017 萧山区不动产权第 0007818 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1201 号	530.76	商服用地／经营	抵押
74	浙 2017 萧山区不动产权第 0007819 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 703 室	321.20	商服用地／经营	抵押
75	浙 2017 萧山区不动产权第 0007820 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3303 号	372.68	商服用地／经营	抵押
76	浙 2017 萧山区不动产权第 0007821 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1802 号	398.56	商服用地／经营	抵押
77	浙 2017 萧山区不动产权第 0007822 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 701 室	530.33	商服用地／经营	抵押
78	浙 2017 萧山区不动产权第 0007823 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2104 号	232.89	商服用地／经营	抵押
79	浙 2017 萧山区不动产权第 0007826 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 905 室	304.13	商服用地／经营	抵押
80	浙 2017 萧山区不动产权第 0007828 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1402 号	398.56	商服用地／经营	抵押
81	浙 2017 萧山区不动产权第 0007829 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3404 号	213.60	商服用地／经营	抵押
82	浙 2017 萧山区不动产权第 0007830 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2205 号	304.13	商服用地／经营	抵押
83	浙 2017 萧山区不动产权第 0007831 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3503 号	372.68	商服用地／经营	抵押
84	浙 2017 萧山区不动产权第 0007832 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2202 号	398.56	商服用地／经营	抵押
85	浙 2017 萧山区不动产权第 0007833 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1701 号	530.76	商服用地／经营	抵押
86	浙 2017 萧山区不动产权第 0007834 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1302 号	398.56	商服用地／经营	抵押

87	浙 2017 萧山区不动产权第 0007835 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1503 号	322.10	商服用地／经营	抵押
88	浙 2017 萧山区不动产权第 0007836 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2902 号	459.13	商服用地／经营	抵押
89	浙 2017 萧山区不动产权第 0007837 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3302 号	459.13	商服用地／经营	抵押
90	浙 2017 萧山区不动产权第 0007838 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2601 号	444.29	商服用地／经营	抵押
91	浙 2017 萧山区不动产权第 0007839 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 401 号	1,490.29	商服用地／商业服务	抵押
92	浙 2017 萧山区不动产权第 0007840 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 101 号、102 号	110.47	商服用地／商业服务	抵押
93	浙 2017 萧山区不动产权第 0007841 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 804 室	232.89	商服用地／经营	抵押
94	浙 2017 萧山区不动产权第 0007842 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3001 号	458.23	商服用地／经营	抵押
95	浙 2017 萧山区不动产权第 0007843 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4601 号	708.59	商服用地/经营	抵押
96	浙 2017 萧山区不动产权第 0007844 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2005 号	304.13	商服用地／经营	抵押
97	浙 2017 萧山区不动产权第 0007845 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 705 室	303.55	商服用地／经营	抵押
98	浙 2017 萧山区不动产权第 0007846 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4002 号	459.13	商服用地／经营	抵押
99	浙 2017 萧山区不动产权第 0007847 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2802 号	459.13	商服用地／经营	抵押
100	浙 2017 萧山区不动产权第 0007848 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3401 号	133.07	商服用地／经营	抵押
101	浙 2017 萧山区不动产权第	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢	500.42	商服用地／经	抵押

	0007849 号		4203 号		营	
102	浙 2017 萧山区不动产权第 0007850 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4603 号	500.42	商服用地/经营	抵押
103	浙 2017 萧山区不动产权第 0007851 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1801 号	530.76	商服用地／经营	抵押
104	浙 2017 萧山区不动产权第 0007852 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2201 号	530.76	商服用地／经营	抵押
105	浙 2017 萧山区不动产权第 0007853 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2903 号	372.70	商服用地／经营	抵押
106	浙 2017 萧山区不动产权第 0007854 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3703 号	372.68	商服用地／经营	抵押
107	浙 2017 萧山区不动产权第 0007856 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1505 号	304.13	商服用地／经营	抵押
108	浙 2017 萧山区不动产权第 0007857 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3403 号	372.68	商服用地／经营	抵押
109	浙 2017 萧山区不动产权第 0007858 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2002 号	398.56	商服用地／经营	抵押
110	浙 2017 萧山区不动产权第 0007859 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2101 号	530.76	商服用地／经营	抵押
111	浙 2017 萧山区不动产权第 0007860 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 903 室	322.10	商服用地／经营	抵押
112	浙 2017 萧山区不动产权第 0007861 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3103 号	372.70	商服用地／经营	抵押
113	浙 2017 萧山区不动产权第 0007862 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4103 号	372.68	商服用地／经营	抵押
114	浙 2017 萧山区不动产权第 0007863 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1401 号	530.76	商服用地／经营	抵押
115	浙 2017 萧山区不动产权第 0007866 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 501 号	1,490.29	商服用地／商业服务	抵押

116	浙 2017 萧山区不动产权第 0007867 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3004 号	290.06	商服用地/经营	抵押
117	浙 2017 萧山区不动产权第 0007868 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2702 号	439.16	商服用地／经营	抵押
118	浙 2017 萧山区不动产权第 0007869 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2603 号	361.01	商服用地／经营	抵押
119	浙 2017 萧山区不动产权第 0007870 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2804 号	556.69	商服用地／经营	抵押
120	浙 2017 萧山区不动产权第 0007871 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3101 号	458.23	商服用地／经营	抵押
121	浙 2017 萧山区不动产权第 0007872 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3504 号	556.72	商服用地／经营	抵押
122	浙 2017 萧山区不动产权第 0007873 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1404 号	232.89	商服用地／经营	抵押
123	浙 2017 萧山区不动产权第 0007874 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3 层	1,278.92	商服用地/商业服务	抵押
124	浙 2017 萧山区不动产权第 0007875 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1702 号	398.56	商服用地／经营	抵押
125	浙 2017 萧山区不动产权第 0007876 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3304 号	556.72	商服用地／经营	抵押
126	浙 2017 萧山区不动产权第 0007877 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2803 号	372.70	商服用地／经营	抵押
127	浙 2017 萧山区不动产权第 0007878 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4402 号	464.65	商服用地/经营	抵押
128	浙 2017 萧山区不动产权第 0007879 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4703 号	500.42	商服用地/经营	抵押
129	浙 2017 萧山区不动产权第 0007880 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3604 号	556.72	商服用地／经营	抵押
130	浙 2017 萧山区不动产权第	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢	459.13	商服用地／经	抵押

	0007882 号		3502 号		营	
131	浙 2017 萧山区不动产权第 0007883 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3402 号	459.13	商服用地／经营	抵押
132	浙 2017 萧山区不动产权第 0007884 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3102 号	459.13	商服用地／经营	无
133	浙 2017 萧山区不动产权第 0007885 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4301 号	708.59	商服用地/经营	抵押
134	浙 2017 萧山区不动产权第 0007886 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2901 号	458.23	商服用地／经营	抵押
135	浙 2017 萧山区不动产权第 0007887 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2103 号	322.10	商服用地／经营	抵押
136	浙 2017 萧山区不动产权第 0007888 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2602 号	444.97	商服用地／经营	抵押
137	浙 2017 萧山区不动产权第 0007889 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4401 号	708.59	商服用地/经营	抵押
138	浙 2017 萧山区不动产权第 0007890 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1104 号	232.89	商服用地／经营	抵押
139	浙 2017 萧山区不动产权第 0007891 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1403 号	322.10	商服用地／经营	抵押
140	浙 2017 萧山区不动产权第 0007892 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1803 号	322.10	商服用地／经营	抵押
141	浙 2017 萧山区不动产权第 0007893 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1304 号	232.89	商服用地／经营	抵押
142	浙 2017 萧山区不动产权第 0007894 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1105 号	304.13	商服用地／经营	抵押
143	浙 2017 萧山区不动产权第 0007895 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 702 室	398.84	商服用地／经营	抵押
144	浙 2017 萧山区不动产权第 0007896 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1002 号	398.56	商服用地／经营	抵押

145	浙 2017 萧山区不动产权第 0007897 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4403 号	500.42	商服用地/经营	抵押
146	浙 2017 萧山区不动产权第 0007898 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 801 室	530.76	商服用地／经营	抵押
147	浙 2017 萧山区不动产权第 0007900 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3704 号	387.09	商服用地/经营	抵押
148	浙 2017 萧山区不动产权第 0007901 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2604 号	540.87	商服用地／经营	抵押
149	浙 2017 萧山区不动产权第 0007902 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2704 号	533.81	商服用地／经营	抵押
150	浙 2017 萧山区不动产权第 0007903 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 601 号	2,452.86	商服用地／商业服务	抵押
151	浙 2017 萧山区不动产权第 0007904 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2405 号	304.13	商服用地／经营	抵押
152	浙 2017 萧山区不动产权第 0007905 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2403 号	322.10	商服用地／经营	抵押
153	浙 2017 萧山区不动产权第 0007907 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4702 号	464.65	商服用地/经营	抵押
154	浙 2017 萧山区不动产权第 0007908 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2701 号	438.49	商服用地／经营	抵押
155	浙（2016）萧山区不动产权第 0001863 号	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 357-8…13，357-15…20 号	850.17	商业／商业营业	无
156	浙（2016）萧山区不动产权第 0001864 号	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 293、295、297、291-1、291-2、291-3 号	513.76	商业／商业营业	无
157	浙（2016）萧山区不动产权第 0001869 号	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 357-7 号	175.87	商业／商业营业	无
158	浙（2016）萧山区不动产权第 0001873 号	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 357-2 号	145.64	商业／商业营业	无
159	浙 2017 萧山区不动产权第	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 319、321 号	1,038.79	商业/商业营业	无

	0001862 号					
160	浙（2019）萧山区不动产权第0034726 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-14 号	245.87	其他商服用地/商业营业	无
161	浙（2019）萧山区不动产权第0034727 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-13 号	55.46	其他商服用地/商业营业	无
162	浙（2019）萧山区不动产权第0034735 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-21 号	273.45	其他商服用地/商业营业	无
163	浙（2019）萧山区不动产权第0034739 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 35-6、35-7 号	310.27	其他商服用地/商业营业	无
164	浙（2019）萧山区不动产权第0034741 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-9 号	209.04	其他商服用地/商业营业	无
165	浙（2019）萧山区不动产权第0034746 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 35-2 号	175.06	其他商服用地/商业营业	无
166	浙（2019）萧山区不动产权第0034748 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-3 号	288.82	其他商服用地/商业营业	无
167	浙（2019）萧山区不动产权第0034749 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 35-10、35-11 号	323.98	其他商服用地/商业营业	无
168	浙（2019）萧山区不动产权第0034752 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-16、86-17 号	294.23	其他商服用地/商业营业	无
169	浙（2019）萧山区不动产权第0034756 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 35-14、35-15 号	266.34	其他商服用地/商业营业	无
170	浙（2019）萧山区不动产权第0034757 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 35 号	236.34	其他商服用地/商业营	无

					业	
171	浙（2019）萧山区不动产权第0034759号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路33-11号	245.87	其他商服用地/商业营业	无
172	杭房权证高新字第09103084号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺308室	113.07	非住宅	无
173	杭房权证高新字第09103085号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺309室	96.72	非住宅	无
174	杭房权证高新字第09103086号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺310室	128.04	非住宅	无
175	杭房权证高新字第09103087号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺311室	131.91	非住宅	无
176	杭房权证高新字第09103088号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺312室	131.91	非住宅	无
177	杭房权证高新字第09103089号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺313室	131.91	非住宅	无
178	杭房权证高新字第09103090号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺314室	93.12	非住宅	无
179	杭房权证高新字第09103091号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺412室	113.70	非住宅	无
180	杭房权证高新字第09103092号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺222室	144.62	非住宅	无
181	杭房权证高新字第09103093号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路3954号	68.78	非住宅	无
182	杭房权证高新字第09103094号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路3956号	92.66	非住宅	无
183	杭房权证高新字第09103095号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路3958号	61.77	非住宅	无
184	杭房权证高新字第09103096号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路3962号	61.77	非住宅	无
185	杭房权证高新字第09103097号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路3964号	92.66	非住宅	无
186	杭房权证高新字第09103098号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路3966号	132.87	非住宅	无

187	杭房权证高新字第 09103099 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3968 号	132.87	非住宅	无
188	杭房权证高新字第 09103100 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3970 号	132.87	非住宅	无
189	杭房权证高新字第 09103101 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3972 号	132.87	非住宅	无
190	杭房权证高新字第 09103102 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3974 号	140.94	非住宅	无
191	杭房权证高新字第 09103103 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3976 号	79.38	非住宅	无
192	杭房权证高新字第 09103104 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3978 号	57.29	非住宅	无
193	杭房权证高新字第 09103105 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 101 室	56.88	非住宅	无
194	杭房权证高新字第 09103106 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 102 室	60.67	非住宅	无
195	杭房权证高新字第 09103107 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 103 室	115.00	非住宅	无
196	杭房权证高新字第 09103108 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 307 室	221.89	非住宅	无
197	杭房权证高新字第 09103109 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 104 室	115.02	非住宅	无
198	杭房权证高新字第 09103110 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 105 室	115.00	非住宅	无
199	杭房权证高新字第 09103111 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 106 室	123.09	非住宅	无
200	杭房权证高新字第 09103112 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 107 室	57.43	非住宅	无
201	杭房权证高新字第 09103113 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 108 室	114.45	非住宅	无
202	杭房权证高新字第 09103114 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 109 室	145.57	非住宅	无
203	杭房权证高新字第 09103115 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 110	149.97	非住宅	无

			室			
204	杭房权证高新字第 09103116 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 111 室	149.97	非住宅	无
205	杭房权证高新字第 09103117 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 112 室	149.97	非住宅	无
206	杭房权证高新字第 09103118 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 113 室	110.05	非住宅	无
207	杭房权证高新字第 09103119 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 201 室	54.85	非住宅	无
208	杭房权证高新字第 09103120 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 202 室	115.03	非住宅	无
209	杭房权证高新字第 09103121 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 203 室	89.35	非住宅	无
210	杭房权证高新字第 09103122 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 204 室	59.57	非住宅	无
211	杭房权证高新字第 09103123 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 205 室	59.57	非住宅	无
212	杭房权证高新字第 09103124 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 206 室	59.57	非住宅	无
213	杭房权证高新字第 09103125 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 207 室	91.55	非住宅	无
214	杭房权证高新字第 09103126 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 208 室	84.54	非住宅	无
215	杭房权证高新字第 09103127 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 209 室	128.13	非住宅	无
216	杭房权证高新字第 09103128 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 210 室	128.13	非住宅	无
217	杭房权证高新字第 09103129 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 211 室	128.13	非住宅	无

218	杭房权证高新字第 09103130 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 212 室	128.13	非住宅	无
219	杭房权证高新字第 09103131 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 213 室	180.18	非住宅	无
220	杭房权证高新字第 09103132 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 214 室	55.38	非住宅	无
221	杭房权证高新字第 09103133 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 215 室	118.70	非住宅	无
222	杭房权证高新字第 09103134 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 216 室	110.90	非住宅	无
223	杭房权证高新字第 09103135 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 217 室	110.92	非住宅	无
224	杭房权证高新字第 09103136 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 218 室	70.00	非住宅	无
225	杭房权证高新字第 09103137 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 219 室	106.03	非住宅	无
226	杭房权证高新字第 09103138 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 220 室	140.38	非住宅	无
227	杭房权证高新字第 09103139 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 221 室	144.62	非住宅	无
228	杭房权证高新字第 09103140 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 223 室	144.62	非住宅	无
229	杭房权证高新字第 09103141 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 224 室	102.10	非住宅	无
230	杭房权证高新字第 09103142 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 301 室	50.03	非住宅	无
231	杭房权证高新字第 09103143 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 302 室	88.34	非住宅	无
232	杭房权证高新字第 09103144 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 303	141.05	非住宅	无

			室			
233	杭房权证高新字第 09103145 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 304 室	450.61	非住宅	无
234	杭房权证高新字第 09103146 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 305 室	349.18	非住宅	无
235	杭房权证高新字第 09103147 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 306 室	122.98	非住宅	无
236	杭房权证高新字第 10125235 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 713、715 号	115.58	非住宅	无
237	杭房权证高新字第 10125281 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 401 室	117.11	非住宅	无
238	杭房权证高新字第 10125282 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 411 室	161.06	非住宅	无
239	杭房权证高新字第 10125283 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 693、695 号	154.78	非住宅	无
240	杭房权证高新字第 10125284 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 709、711 号	154.78	非住宅	无
241	杭房权证高新字第 10125286 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 689、691 号	154.78	非住宅	无
242	杭房权证高新字第 10125287 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 697、699 号	154.78	非住宅	无
243	杭房权证高新字第 10125288 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 701、703 号	154.78	非住宅	无
244	杭房权证高新字第 10125289 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 705、707 号	154.78	非住宅	无
245	注 1	盛元房产	绅园小区萧绍路 1048 号商铺	509.03	商住用地	无

注：绅园小区于2006年11月通过竣工验收，房屋主管部门对2007年之前竣工的房产项目不办理房产分证，因此绅园小区无房产分证。杭州市萧山区房地产交易产权登记管理中心已对上述情况给予确认。

3、在存货中核算的房产

序号	房屋所有权证号	权利人	房屋位置	建筑面积（平方米）	用途	他项权利
1	浙 2017 萧山区不动产权第 0007770 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3701 号	458.23	商服用地/经营	抵押

2	浙 2017 萧山区不动产权第 0007786 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4001 号	458.23	商服用地/经营	抵押
3	浙 2017 萧山区不动产权第 0007812 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4004 号	387.09	商服用地/经营	抵押
4	浙 2017 萧山区不动产权第 0007824 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4104 号	556.72	商服用地/经营	抵押
5	浙 2017 萧山区不动产权第 0007829 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3404 号	343.12	商服用地/经营	抵押
6	浙 2017 萧山区不动产权第 0007840 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 101 号、102 号	339.80	商服用地/商业服务	抵押
7	浙 2017 萧山区不动产权第 0007848 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3401 号	325.16	商服用地/经营	抵押
8	浙 2017 萧山区不动产权第 0007855 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4101 号	458.23	商服用地/经营	抵押
9	浙 2017 萧山区不动产权第 0007867 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3004 号	266.63	商服用地/经营	抵押
10	浙 2017 萧山区不动产权第 0007900 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3704 号	169.63	商服用地/经营	抵押
11	浙（2019）萧山区不动产权第 0034728 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-5 号	332.65	其他商服用地/商业营业	无
12	浙（2019）萧山区不动产权第 0034729 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-8、86-9 号	294.23	其他商服用地/商业营业	无
13	浙（2019）萧山区不动产权第 0034731 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-18 号	244.21	其他商服用地/商业营业	无
14	浙（2019）萧山区不动产权第 0034743 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 84-4、84-5 号	346.17	其他商服用地/商业营业	无
15	浙（2019）萧山区不动产权第 0034747 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 35-8、35-9 号	306.87	其他商服用地/商业营业	无

（三）商标

截至本报告书签署日，盛元房产及其子公司名下有8项注册商标，具体情况如下：

序号	商标	商标权人	注册号	类别	专用权期限	取得方式
1	盛元房产	盛元房产	3865535	36	2016-07-21 至 2026-07-20	原始取得

序号	商标	商标权人	注册号	类别	专用权期限	取得方式
2		盛元房产	3865536	36	2016-05-21 至 2026-05-20	原始取得
3	盛元房产	盛元房产	3865537	37	2016-08-21 至 2026-08-20	原始取得
4		盛元房产	3865538	37	2016-07-21 至 2026-07-20	原始取得
5		盛元房产	3917610	42	2016-10-07 至 2026-10-06	原始取得
6	盛元房产	盛元房产	3917611	42	2016-10-07 至 2026-10-06	原始取得
7	盛元慧谷	盛元房产	5324192	37	2019-10-14 至 2029-10-13	原始取得
8	盛元慧谷	盛元房产	5324193	36	2019-10-14 至 2029-10-13	原始取得

（四）业务资质证书

截至本报告书签署日，盛元房产及子公司持有的房地产开业务资质如下：

企业	证书	编号	颁发部门	资质等级	有效期限
盛元房产	房地产开发企业资质证书	浙房开1399号	浙江省住房和城乡建设厅	贰级	2019-7-1 至 2022-7-1

（五）标的公司的抵押、质押情况

1、标的公司的抵押、质押情况

截至本报告书签署日，盛元房产及子公司存在以下抵押情况：

抵押人	抵押合同编号	借款银行/抵押权人	抵押借款余额（万元）	抵押合同约定抵押期限	抵押物
盛元房产	17060075	交通银行杭州萧山支行	43,357.00	2017年5月15日至2027年5月15日	参见本节之“八、主要资产的权属情况”之“（二）房屋所有权”

截至本报告书签署日，除上述抵押外，盛元房产及子公司其他主要资产不存在抵押、质押等权利限制情况。

2、截至目前交易各方解除标的资产相关房屋抵押的进展或安排

（1）截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司解除相关房屋抵押的进展

标的公司因借款向银行提供抵押担保的物业包括蓝爵国际中心 155 套写字楼办公室（合计建筑面积 65,450.35 平方米）以及蓝爵国际中心商业（共 6 层，合计建筑面积 8,441.55 平方米），抵押担保的最高债权额为人民币 10 亿元整。

截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司银行抵押借款已归还 8,750.00 万元，借款余额为 41,250.00 万元，同时，因对外出售的需要，标的公司已与抵押权人协商解除了 4 套写字楼办公室（合计建筑面积 1,835.62 平方米）的抵押。

（2）未来标的公司解除相关房屋抵押的安排

根据交通银行股份有限公司杭州萧山支行（以下简称“交行”）出具的《关于提前还款、解除抵押及相关事项的确认函回执》，双方就后续抵押担保解除的安排如下：

①当盛元房产按照约定按时偿还或提前偿还贷款本息，可与我行协商解除部分抵押担保责任。

②如盛元房产按其经营所需的计划需逐步出售《抵押合同》项下抵押物的，盛元房产需偿还相应价值的贷款。我行将在收到盛元房产偿还的相应价值贷款资金且在其提出解除抵押书面申请之后，配合盛元房产办理完成解除对应价值的抵押物抵押登记的相关手续。

③若盛元房产申请解除抵押物业的担保金额超过了已偿还借款的金额，盛元房产可申请提前偿还部分或全部借款以解除对应价值的抵押物，在盛元房产提前偿还款项支付之后，我行将配合盛元房产办理完成解除对应价值的抵押物抵押登记的相关手续。提前还款不收取违约金。

④在盛元房产偿还完毕《贷款合同》项下的全部债务（即《抵押合同》所担保的全部债务），我行将配合盛元房产办理完成解除全部抵押物抵押登记的相关手续。

此外，本次交易对方荣盛控股已出具承诺，盛元房产偿债能力不存在重大缺陷，不存在因违约或无法正常履行债务而导致抵押权人拍卖、变卖抵押物的重大风险。本次交易完成后，若宁波联合因上述抵押担保事项遭受任何经济损失，其将承担连带赔偿责任。

综上，标的公司已与借款银行就解除抵押安排达成一致，在借款本金能够顺利偿还的前提下，未来标的公司根据销售进度的需要逐步解除抵押不存在实质性障碍。

3、抵押事项不会导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性

（1）抵押借款余额占标的公司资产总额的比例较低，出现抵押债权违约的风险相对较低

截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司抵押借款余额 41,250.00 万元，占标的公司资产总额的比例为 12.65%，考虑到标的公司主要资产均为变现能力强的房产，整体出现抵押债权违约的风险相对较低。

（2）标的公司可根据销售进度的需要分批解除抵押并销售，滚动偿还银行借款，不存在集中偿还压力

根据约定，标的公司可根据销售进度的需要分批向借款银行申请解除抵押，解除抵押物业的销售回款也可作为偿债来源，标的公司不存在集中还款的重大资金压力。

（3）标的公司具有良好的盈利能力，偿债能力未来将持续增强

报告期内，标的公司持续盈利。在标的公司及子公司、联营企业项下房地产开发项目按计划完工并实现销售的情况下，其经营活动产生的现金流量净额预计可覆盖银行抵押借款本息，偿债能力未来将持续增强，不存在因违约或无法正常履行债务而导致抵押权人拍卖、变卖抵押物的重大风险。

（4）标的公司不存在违约而实际承担担保责任的情形

根据标的公司的《企业信用报告》及其偿还贷款相关银行凭证，截至目前，盛元房产不存在违约而被债权人追究违约责任的情形，不存在因无法正常履行《贷款合同》项下债务而实际承担担保责任的情形。

经核查，独立财务顾问认为，上述抵押事项不会导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性。

4、标的资产不存在将杭州市内已办理商品房预售许可房屋用于抵押融资的情形

根据盛元房产提供的房地产开发项目相关证照资料（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、竣工备案表等），截至 2019 年 12 月 31 日，盛元房产及子公司不存在将杭州市内已办理商品房预售许可房屋用于抵押融资的情形，目前存在房屋抵押情况的项目仅有一项，为盛元房产项下蓝爵国际中心项目。该项目已于 2016 年 6 月取得《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》，于 2017 年 2 月取得《商品房现售备案表》开始进入现房销售阶段，并于 2017 年 5 月与交行签署《抵押合同》，即上述用于抵押融资的房地产为已现房销售的房屋。

综上所述，截至 2019 年 12 月 31 日，盛元房产及子公司不存在将杭州市内已办理商品房预售许可房屋用于抵押融资的情形。

九、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）对外担保情况

截至本报告书签署日，盛元房产及其子公司无对外担保事项。

（二）主要负债情况

根据天健出具的《审计报告》（天健审[2020]573 号），截至 2019 年 12 月 31 日，盛元房产合并口径的主要负债情况如下:

项目	金额（万元）
流动负债:	
其中：应付账款	1,461.05
预收款项	2,369.38
应付职工薪酬	451.47
应交税费	13,895.99
其他应付款	110,880.43
一年内到期的非流动负债	4,000.00
流动负债合计	133,058.32
非流动负债:	
其中：长期借款	37,317.94
递延所得税负债	1,506.35

非流动负债合计	38,824.28
负债合计	171,882.60

（三）或有负债情况

1、对外担保形成的或有负债

截至本报告书签署日，盛元房产不存在对外担保，亦不存在因对外担保形成的或有负债。

2、未决诉讼或仲裁形成的或有负债

截至本报告书签署日，盛元房产不存在因未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

十、最近三年进行与交易、增资或改制相关的资产评估情况说明

（一）盛元房产最近三年股权转让及增资情况

最近三年，盛元房产的股权转让情况及增资情况参见本节“二、历史沿革”。

（二）盛元房产最近三年资产评估情况

本次评估以 2019 年 6 月 30 日为评估基准日，盛元房产 100%权益的评估值为 246,830.36 万元，以 2017 年 12 月 31 日为基准日的预评估值为 180,299.99 万元，导致两次评估值差异的主要原因如下：

（1）荣盛控股于 2018 年 3 月向盛元房产现金增资 50,000.00 万元，用于偿还股东借款，导致标的公司股东全部权益账面价值提高。

（2）本次评估时，联营企业温州银和新开发名和家园项目，该项目于 2019 年 5 月开始预售，截至评估基准日时已销售 21.51%，销售情况良好，具有较好的开发利润。该项目评估增值为 11,140.74 万元，按标的公司股权比例（49%）测算的评估增值为 5,458.96 万元。

（3）本次评估时，联营企业滨江盛元新开发观湖里项目，该项目于 2019 年 4 月开工建设，预计 2020 年开始预售，未来具有较好的开发利润。该项目评估增值为 27,887.96 万元，按标的公司股权比例（50%）测算的评估增值为 13,943.98 万元。

经核查，独立财务顾问认为，本次交易评估值与以 2017 年 12 月 31 日为基准日的预评估值相比进一步增值，主要原因是由于股东增资以及新增房地产项目导致的增值，具有合理性。

十一、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次交易的标的资产为盛元房产 60.82%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

十二、最近 12 个月内重大资产收购、出售事项

在本次交易前 12 个月内，盛元房产不存在重大资产收购、出售事项。

十三、重大诉讼、仲裁、行政处罚、刑事处罚或潜在纠纷的情况

（一）重大诉讼、仲裁情况或潜在纠纷情况

截至本报告书签署日，盛元房产及其合并报表范围内子公司存在一项已判决未执行完毕以及一项尚未判决的诉讼案件，具体情况如下：

1、新盛元房产与凤凰金瑞房屋租赁合同纠纷

2018 年 3 月，因杭州凤凰金瑞文化传媒有限公司（以下简称“凤凰金瑞”）拖欠应付新盛元房产租金，新盛元房产作为原告，以凤凰金瑞及担保人王坚作为被告，向杭州市滨江区人民法院提起民事诉讼，要求解除与凤凰金瑞签署的《房屋租赁合同》及《补充协议》，要求凤凰金瑞支付相关租金、滞纳金、占用费且王坚对凤凰金瑞的付款义务承担连带清偿责任。2018 年 8 月 20 日，浙江省杭州市滨江区人民法院作出《民事判决书》（［2018］浙 0108 民初 1507 号），判决：确认《房屋租赁合同》及《补充协议》解除；凤凰金瑞于判决生效之日起十五日内支付新盛元房产租金 10,991,922 元、支付违约损失 3,700,000 元并按原租赁合同约定的租金标准支付占用费；王坚对凤凰金瑞的付款义务承担连带清偿责任。截至本报告签署日，上述判决已生效，尚未执行完毕。

上述未结案件为正常生产经营活动产生，被告应当支付给新盛元的租金及违约损失占盛元房产归属于母公司资产净额的 1.20%，不会对本次交易造成实质障

碍。

2、华瑞双元与浙江天华建筑工程施工合同纠纷

2011 年 9 月，华瑞双元与浙江天华建设集团有限公司（以下简称“浙江天华”）签订《萧政储出(2010) 70 号地块建筑安装施工(2 标段)补充合同》(下称“《补充合同》”)，华瑞双元将华瑞晴庐 II 标段工程发包给浙江天华。工程于 2015 年 6 月 23 日竣工验收。2017 年底，经造价咨询单位、浙江天华、华瑞双元三方审核，华瑞晴庐 II 标段工程最终结算造价为 258,198,125 元。根据《补充合同》第 1.5 条约定:“工程结算审核完毕后 1 个月内支付至工程结算总价的 95%，结算总价的 5%作为保修金。保修期起始时间为该工程竣工验收备案合格之日起计算。”第 16.4 条约定:“保修金退还规定：二年保修期满后一个月内退还剩余保修金的 50%，三年保修期满后一个月内退还剩余保修金的 20%，余款待五年保修期满结清后一个月内退还。”截至 2019 年 6 月 11 日，华瑞双元已退还浙江天华保修金 8,454,953 元。

由于华瑞双元已于 2019 年 6 月 11 日注销，浙江天华于 2019 年 11 月 12 日向杭州市萧山区人民法院提起诉讼，请求法院判令华瑞双元原股东杭州辉瑞商务咨询有限公司（原名为杭州华瑞房地产开发有限公司）、盛元房产、杭州开元物产集团有限公司支付其剩余保修金 4,454,953 元及利息。截至本报告书签署之日，上述诉讼尚在审理中。

根据华瑞双元 2019 年第一次临时股东会决议，预留工程尾款与质保金及应退项目保修金均转入杭州华瑞房地产开发有限公司，后续工程款支付及维修责任由华瑞房地产有限公司负责。该诉讼涉及工程保修金款项，已在华瑞双元股东会决议明确由杭州华瑞房地产有限公司负责，因此该诉讼不会对本次交易造成重大不利影响。

除前述情况外，盛元房产及其合并报表范围内子公司不存在其他未决或已经判决生效但尚未执行完毕的重大诉讼、仲裁案件。

（二）行政处罚及刑事处罚情况

报告期内，盛元房产及子公司不存在受到重大行政处罚及刑事处罚的情形。

十四、涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

报告期内，盛元房产及子公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

十五、标的资产出资及合法存续情况

本次交易的拟购买资产为荣盛控股合法拥有的盛元房产60.82%的股权，根据荣盛控股出具的承诺和工商登记备案资料，盛元房产为依法设立且合法有效存续的公司；荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权均不存在任何质押、担保或其他第三方权益，亦未被司法冻结、查封或设置任何第三方权利限制。

十六、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况

（一）非经营性资金占用情况

截至本报告书签署日，盛元房产不存在被其股东及其关联方占用非经营性资金的情况。

（二）为关联方提供担保的情况

截至本报告书签署日，盛元房产不存在为关联方提供担保的情形。

十七、会计政策及相关会计处理

（一）收入成本的确认原则和计量方法

1、收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：①将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）房地产销售收入

出售开发产品：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的自用房屋实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（3）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（5）建造合同

①建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合

同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

②固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

③确定合同完工进度的方法为实际测定的完工进度。

④资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

⑤代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

2、收入确认的具体方法

本公司主要从事房地产开发及相关业务。

本公司房产收入确认的具体方法：销售合同已在相关政府部门备案；开发产品已经完工并验收合格；销售款收讫或预计可收回；按销售合同约定办妥交房手续。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对标的资产利润的影响

报告期内，标的公司会计政策和会计估计与同行业之间不存在明显差异。

（三）财务报表编制基础

1、编制基础

盛元房产财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营能力评价

盛元房产不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

（四）合并财务报表范围及其变化情况

1、合并报表时的重大判断和估计

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

2、合并报表范围

盛元房产合并财务报表的范围为盛元房产及其下属子公司新盛元房产、盛元物业。新盛元房产、盛元物业基本情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)
新盛元房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00
盛元物业	杭州市	杭州市	物业管理	100.00

3、合并报表范围的变化

盛元房产报告期内处置子公司的情形如下：

单位：万元

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
大连逸盛元	10,000.00	50.00	协议转让	2018 年 3 月 29 日	工商变更登记完成

（五）重大会计政策和会计估计与上市公司的差异及影响

报告期内，盛元房产的会计政策和会计估计与上市公司不存在明显差异。

（六）行业特殊的会计处理政策

报告期内，盛元房产不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节　标的资产的业务与技术

一、主营业务概述

本次交易的标的公司盛元房产是一家具有国家二级房地产开发资质的专业房地产企业，其主营业务为房地产开发与销售。

在房地产开发领域，盛元房产所开发、经营的房地产项目主要位于浙江省会杭州市。近年来，盛元房产相继自主开发了“盛元慧谷”、“蓝爵国际”等房地产项目，同时考虑到开发周期、资金需求等因素，还与区域内其他房地产企业合作开发了“湘湖壹号”、“开元世纪广场”等项目，所开发的项目涵盖住宅、商业、精品公寓、写字楼等多元化业态，逐渐形成了以住宅开发为主、兼顾商业项目开发的产品结构。

二、所处行业概况

根据《2017 年国民经济行业分类（GB/T 4754—2017）》及《上市公司行业分类标准（2012 年修订）》，本次交易涉及标的公司的主营业务所属行业为房地产业。

（一）房地产行业性质与特点

房地产业为国民经济支柱产业，与上下游产业密切相关，对拉动投资、刺激需求、促进增长有着十分重要的作用。总体而言，房地产行业具有如下特点：

1、呈现周期性特征

房地产行业是典型的周期性行业。受市场供求、土地供给、金融环境、政府宏观调控政策的周期性影响，房地产行业不断呈现上升与下降、扩张与收缩不断往复运动的过程，主要包含复苏、繁荣、衰退、萧条四个阶段，其周期性主要通过房地产价格、开发投资规模、销售增长率、开竣工规模、空置率等经济指标的波动反映出来。一般情况下，房地产行业周期波动与国民经济周期波动呈正相关，

在宏观经济周期的上升阶段，上述指标均会呈现正向趋势，反之，则会出现房地产市场需求萎缩、投资规模下降、空置率上升的情况。

2、属于资金密集型行业

房地产开发项目具有投资规模大、开发周期长、开发进程存在不确定性等特点，客观上对房地产开发企业的资金实力、融资能力、资金营运能力提出了较高的要求。近年来，土地价格不断上涨，优质土地资源的稀缺性越发突出，房地产开发企业获取优质土地资源的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，使得企业在项目前期面临更为紧迫的资金需求，且在人力成本上升的大背景下，后续项目开发也需更大规模的资金投入，充足的现金储备以及强大的融资能力对于房地产企业显得更加重要。

3、地域差异较大

房地产的不动产特性，使其商品价值、投资销售以及产业发展具有明显的区域性特征。当前，区域经济发展不平衡是我国宏观经济的基本特点，也是导致房地产行业出现区域分化的主要原因。以北京、上海、广州、深圳四个“一线城市”和近年来发展成绩较为突出的成都、杭州两个大型城市为代表：自 2010 年以来，上述六城市 GDP 占全国的比重均超过 15%，人均 GDP 水平更是全国水平的两倍以上。此类地区不仅经济发展水平高、居民收入水平高，基础设施建设也更加完善，公共配套服务更加发达全面，自然、人文资源也更加丰富。因此，这类地区的人口聚集效应较之于其他地区更为明显，从而使房地产市场对消费者的吸引力远大于其他地区。

此外，受融资政策、土地供给所限，我国大多数房地产开发企业的资金实力不足以支撑其跨区域发展，大部分房地产开发企业的业务范围主要是着眼于一个或几个主要地区，仅部分发展较早、规模较大的房地产行业龙头企业能够在全国范围内进行房地产开发。

4、具有高度的政策敏感性

房地产行业与国计民生息息相关，为促进、保障该行业的健康发展与稳定运

行，随着宏观经济发展态势的周期性波动、房地产行业自身的不断发展、房地产供需结构与房价的持续变化，我国各级政府根据市场情况与宏观调控的需要，颁布了一系列房地产行业调控政策。尤其是 2003 年以来，国家逐渐加大对房地产行业的调整力度，陆续在土地政策、供给政策、信贷政策、税收政策等方面出台了一系列强有力的措施，此类政策的颁布与实施，对土地供应、交易价格、市场需求、开发资金成本、融资便利等方面造成了明显的影响，房地产行业对相关法律法规、行业政策的反应较为敏感。

5、与上下游行业关联度高

房地产行业产业链长、产业覆盖面广，与上下游行业关联度高，其自身的稳定与发展对上下游行业意义重大。

房地产上下游行业主要涉及钢铁行业、水泥、木材、玻璃等建材业、建筑业、生活服务业、金融业、家电业、家居装饰业等。根据相关行业意见，我国每年钢材的约 25%、水泥的 70%、木材的 40%、玻璃的 70%都被建筑业所消费，而每年建筑业竣工面积中的约 70%为住宅、商业用房，房地产行业对建筑业、相关建材行业的重要性可见一斑。因此，在房地产行业取得发展的同时，必将带动建材业、建筑业等相关产业取得发展。

房地产项目在宣传推广、销售管理过程中通常需要广告传媒、房产中介、物业管理、金融支持等相关服务的深度介入，因此房地产行业对广告传媒业、生活服务业、金融业的发展也具有较为明显的影响。以金融业为例，根据中国人民银行数据，近年来，房地产相关贷款余额占金融机构各项贷款总余额的比例持续上升，**截至 2019 年末已达到 29%**，房地产行业对金融业稳定发展的影响愈发明显。

（二）行业监管体制

1、行业主管部门

我国房地产行业主管部门可分为中央和地方两个层面。中央层面主要负责各项行政法规、行业政策的制订，对全行业实施宏观管控，涉及的主要部门是国家发改委、自然资源部、住建部、中国人民银行、商务部等。其中：国家发改委主

要负责综合研究、拟订房地产发展政策，宏观调控房地产行业的改革与发展；自然资源部主要负责土地资源的规划、管理与利用方面政策的制订与实施；住建部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制订、发布工程建设行业标准，研究拟定城市建设的相关政策及房地产企业资质管理；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制订与实施；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的相关审批及政策制订。

地方层面主要是根据已制订的全国性房地产行业政策，对本区域的房地产行业实施调控，并负责本地区房地产企业的具体管理，以及土地出让、房地产项目、房屋建设与销售的具体审批与管理，涉及的管理机构主要为地方发改委、建设委员会、国土资源局、土地储备部门、房屋交易和管理部门、规划管理部门等，各个地区的相关机构设置略有差异，但具体管理职能基本相同。

2、行业管理体制

我国的房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业资质的管理以及对房地产开发项目的审批管理两个维度。

房地产开发企业资质的管理主要由住建部负责。根据《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务，各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的审批管理，由各地方政府相关部门实施。

（三）主要的法律法规、部门规章与行业政策

目前，我国房地产行业的法律法规、部门规章与行业政策贯穿房地产业的土地获取、规划开发、房产供给与销售、房地产融资、税费管理等各个环节，主要如下。

1、主要的法律法规与部门规章

序号	颁布部门	名称	涉及方面
1	全国人大	《中华人民共和国土地管理法》	土地获取
2	国务院	《中华人民共和国土地管理法实施条例》	
3	国务院	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	
4	自然资源部	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	
5	自然资源部	《建设项目用地预审管理办法》	
6	自然资源部	《建设用地审查报批管理办法》	
7	自然资源部	《闲置土地处置办法》	
8	全国人大	《中华人民共和国城乡规划法》	规划开发
9	全国人大	《中华人民共和国建筑法》	
10	全国人大	《中华人民共和国城市房地产管理法》	
11	国务院	《建设工程质量管理条例》	
12	国务院	《城市房地产开发经营管理条例》	
13	住建部	《建筑业企业资质管理规定》	
14	住建部	《房地产开发企业资质管理规定》	
15	国务院	《商品房销售管理办法》	房产供给与销售
16	住建部	《城市商品房预售管理办法》	
17	住建部	《不动产登记暂行条例》	
18	住建部	《房屋登记办法》	
19	国务院	《房产税暂行条例》	税费管理
20	国务院	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》	
21	国务院	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	

2、主要的行业政策

自 20 世纪 90 年代以来，为保障房地产行业的健康发展与稳定运行，国家根据行业发展情况与宏观调控的需要，颁布了一系列房地产行业调控政策。

2003 年之前，房地产行业正处于发展培育期，国家对房地产行业实施了扶持

发展的产业政策，在“促使住宅业成为新的经济增长点”宏观调控总基调下，房地产行业在这一时期逐渐发展成为国民经济的支柱产业。

2004 年至 2008 年，房地产行业逐渐出现结构性过热的趋向。在这一时期，国家适时颁布了相应的宏观调控政策，例如“国八条”、《关于做好稳定住房价格工作的意见》、《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》等。2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国内宏观经济形势的变化，房地产市场景气程度下降，国务院等部门颁布的行业调控政策在这一时期逐渐趋于宽松，例如“国十条”、《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》等。该阶段调控以刺激内需、促进房地产市场发展为主旋律。房地产市场在经济环境转暖及政策扶持下，自 2009 年起快速回暖。

2010 年至 2013 年之间，为遏制房价过快上涨，同时维护房地产市场的健康发展，国家对房地产行业的调控政策体现了严控和发展并举、有的放矢的思路，这一时期发布的“新国十条”、“新国八条”等调控政策，体现了国家对房地产市场整体“有保有压”的调控方向。

2013 年至 2015 年间，宏观经济增速逐渐减缓，房地产行业由高速发展转向平稳发展，房地产调控力度趋于缓和，各地限购、限贷政策松绑，调控基调逐渐转向稳定住房消费，改善市场环境，促进需求入市。在这一基调下，中央及各地方出台一系列新政策，例如：《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》规定允许房地产开发企业适当调整套型结构，满足合理的自住和改善性住房需求;《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》规定“对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策”；《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》要求各地放宽公积金贷款条件等。此阶段调控政策刺激了改善性需求的释放，对房地产市场整体起到促进作用，但也在一定程度上扩大了热点地区与三、四线城市之间的结构化差异。

从 2016 年底至今，党的十九大报告、中央经济工作会议、政府工作报告均明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，成为当今房地产政策调控的核心思路。三年多以来，国家坚持分类调控、因城因地施策，遏制热点地区房价过快上涨，

完善供给侧结构改革，引导市场理性预期，使房地产市场总体保持平稳运行。

2010 年以来，我国已颁布的主要行业政策如下：

（1）土地获取

2010 年 1 月 14 日，国土资源部颁布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》，明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。

2010 年 3 月 8 日，国土资源部颁布《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，规定：土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%；合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。

2010 年 12 月 19 日，国土资源部颁布《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》，提出：进一步完善调控措施，促进土地市场健康发展；要求各地国土资源管理部门严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。

2012 年 7 月 20 日，国土资源部颁布《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》，规定：对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50%的房地产用地，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。

2015 年 3 月 25 日，国土资源部与住建部发布《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求：住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模；对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住

房需求。

2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，明确规定：每个县级以上（含县级）法定行政区划原则上只能设置一个土地储备机构，统一隶属于所在行政区划国土资源主管部门管理；各地土地储备总体规模，应当根据当地经济发展水平、当地财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素确定。

2017 年 4 月 1 日，国土资源部、住建部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，提出合理安排住宅用地供应，保证住宅用地供应平稳有序。各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏，科学把握住房建设和上市节奏。

2017 年 7 月，住建部、国家发改委等九部委印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，通知指出，必须充分认识加快发展住房租赁市场的重要意义，鼓励各地通过新增用地的方式，建设租赁住房。

2018 年 5 月，住建部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求各地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给，并大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应。

（2）房产供给与销售

2010 年 4 月 17 日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”），要求：各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企

业购地和融资的监管。

2010 年 4 月 13 日，住建部发布《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》，明确未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售。

2011 年 1 月 26 日，国务院发布《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”），提出进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。

2013 年 2 月 26 日，国务院发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（“国五条”），提出完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

2015 年 3 月 27 日，国土资源部、住建部发布《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，规定对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。

2016 年 10 月 10 日，住建部颁布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为，包括通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，销售不符合商品房销售条件的房屋，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、

预订款等费用，借机抬高价格、捂盘惜售或者变相囤积房源等行为。

自 2016 年 9 月起，为贯彻落实“房住不炒”的调控思路，北京、上海、广州、深圳、成都、杭州等 20 多个城市先后发布楼市调控政策，重启限购。以杭州为例：2016 年 9 月，杭州市住房保障和房产管理局发布《杭州部分区域实施限购政策》，宣布自 9 月 19 日起暂停向拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房；同年 11 月，杭州市房地产市场调控再度升级，对非户籍居民的购房行为做出了更为严格的限制，对不能提供自购房之日起前 2 年内在杭州市连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，暂停出售新建商品住房和二手住房；2017 年 3 月 2 日，发布《关于进一步调整住房限购措施的通知》，扩大限购实施范围，非本地户籍居民购房资格调整为自购房之日起前 3 年内在本市连续缴纳 2 年社保以上，同时暂停向已拥有 2 套以上住房的本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房；2017 年 3 月 28 日，发布《关于进一步完善住房限购及销售监管措施的通知》，进一步调整杭州部分区域差别化住房信贷政策，一是明确杭州市户籍成年单身（含离异）人士在限购区域内限购一套住房，即在市区范围内暂停对拥有一套及以上住房的本市户籍成年单身（含离异）人士出售新建商品住房和二手住房，二是增设企业购买限购区域住房的限制上市交易年限，需满 3 年方可上市交易，三是增设对户籍由外地迁入桐庐、建德、临安、淳安四县市的居民家庭的购房限制，自户籍迁入之日起满 2 年，方可在本市市区范围内购买住房；2018 年 4 月 4 日，发布《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》，一是规定房地产开发企业采用公证摇号方式公开销售商品住房，应在申领商品房预售许可证前制定商品住房公证摇号公开销售方案，一次性公开销售当期准售房源，二是规定房地产开发企业应在销售现场公示购房意向登记方案，明确购房意向登记起止时间、地点和条件，意向登记条件应符合相关规定，不得设置有利于内部人员、关系户等购房的条款，三是意向客户登记数量超过准售房源数量的商品住房项目，房地产开发企业应联系公证机构，采取公证摇号方式产生选房家庭和选房顺序号，并按序售房。

2017 年 7 月，住建部、国家发改委等九部委印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，明确提出增加租赁住房的有效供应，鼓励

住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房，探索采取购买服务模式，将公租房、人才公寓等政府或国有企业的房源，委托给住房租赁企业运营管理。

2018 年 5 月，住建部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求各地大力整顿规范房地产市场秩序，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。

2018 年 6 月 25 日，住建部等七部委发布《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于 2018 年 7 月初至 12 月底，在北京、上海、广州、深圳、杭州等部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为、治理房地产市场乱象专项行动，打击重点包括垄断房源、操纵房价、捂盘惜售或变相囤积房源等投机炒房行为。

（3）房地产融资

2010 年 1 月 7 日，国务院发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。

2010 年 2 月 11 日，银监会发布《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》，规定信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款。

2010 年 4 月 14 日，时任国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，会议决定对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。

2010 年 9 月 29 日，中国人民银行、银监会发布《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，规定：暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发

企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。

2011 年 1 月 26 日，国务院发布《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”），对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

2014 年 9 月 29 日，中国人民银行、银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，要求加大对保障性安居工程建设的金融支持，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。

2014 年 10 日 9 日，住建部、财政部、中国人民银行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 9 月 9 日，国务院下发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，为了进一步解决重大民生和公共领域投资项目融资难、融资贵问题，国务院决定对固定资产投资项目资本金制度进行调整和完善。其中，房地产开发项目中的保障性住房和普通商品住房最低资本金比例维持 20%不变，其他项目由 30%调整为 25%。

2015 年 9 月 24 日，中国人民银行、银监会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，要在不实施限购措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

2016 年 2 月 2 日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定：在不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

自 2016 年 10 月起，为贯彻落实中央政府“房住不炒”调控总基调，各地集中出台限贷政策，20 多个城市集中上调了首付比例。以杭州为例，2017 年 3 月 28 日，杭州市住房保障和房产管理局发布《认房又认贷，杭州进一步升级房地产市场调控措施》，进一步加强限购措施。在市区范围内，职工家庭名下已拥有一套住房或无住房但有住房贷款记录的，购买普通自住住房执行二套住房公积金贷款政策，贷款首付款比例不低于 60%，公积金贷款利率按同期住房公积金贷款基准利率 1.1 倍执行。在商业性住房贷款方面，对于已在杭州市拥有一套住房，或无住房但有住房贷款记录的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买住房执行二套房信贷政策，首付款比例不低于 60%。

2017 年 3 月，中国人民银行发布《中国人民银行办公厅关于做好 2017 年信贷政策工作的意见》，指出：人民银行各分支机构要加强对商业银行窗口指导，

督促其优化信贷结构，合理控制房贷比和增速；做好房贷资源投放的区域分布，支持三四线城市去库存，有效防控信贷风险，积极会同当地银监部门，将差别化住房信贷政策严格落实。

2017 年 7 月，住建部、国家发改委等九部委印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，通知指出，将加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

2018 年 5 月，住建部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求各地加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

（4）税费管理

2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定：2015 年 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015 年 12 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》，明确对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠。

2016 年 2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住建部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定：对个人购买家庭唯一住房且面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税，将购买 2 年以上的住房对外销售的，免征营业税（北京、上海、广州、深圳暂不实施）。

2016 年 3 月 24 日，财政部和国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围。

2016 年 4 月 25 日，财政部和国家税务总局联合发布《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》，规定：计征契税的成交价格、房产出租时计征房产税的租金以及土地增值税纳税人转让房产取得的收入均不含增值税；个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税。

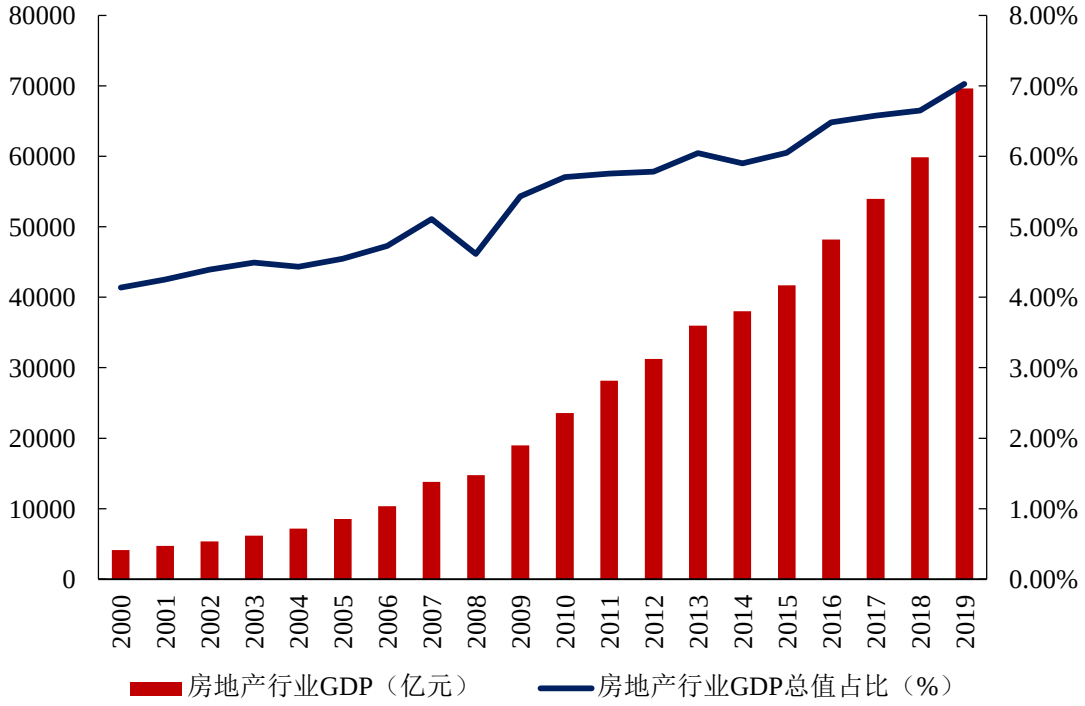
（四）行业发展现状与特点

1990 年，国务院颁布《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，土地使用权出让制度得以确立，标志着我国房地产商品化的开始。1998 年国家推行住房货币化改革之后，房地产行业得以实现迅速发展，成为这一阶段我国发展势头最为强劲的产业之一。

1、房地产行业目前仍是国民经济的支柱产业

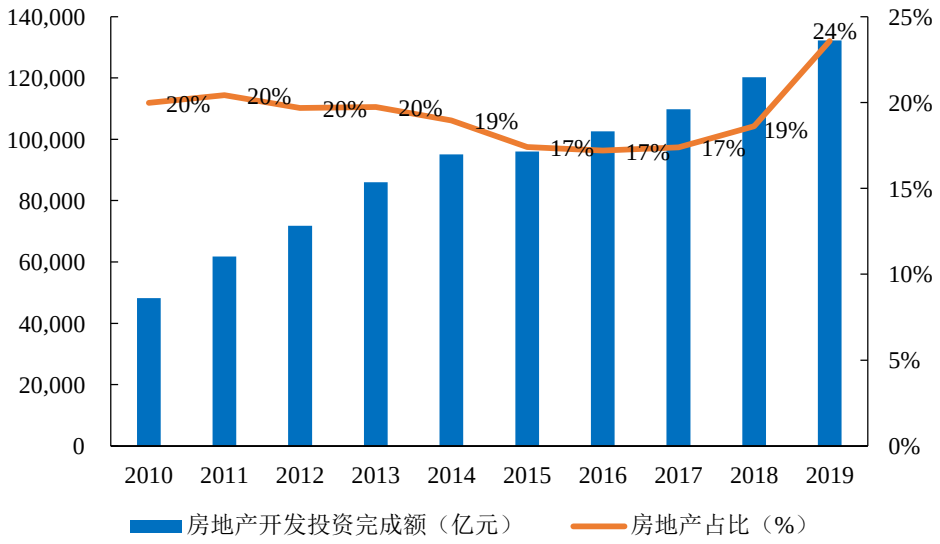
经过 20 余年发展，房地产行业目前已成为国民经济的发展支柱与主要的经济增长点，逐渐成为地方政府财政收入主要来源、社会大众财富的主要载体以及拉动投资、刺激需求、促进增长、扩大就业的主要驱动力。

房地产行业 GDP 在近 20 年来实现了快速增长。**2000 年，房地产行业实现 GDP 仅为 4,149.10 亿元，2019 年已经达到 69,631.00 亿元，年度复合增长率达到 16%。同时，房地产行业 GDP 占 GDP 总量的比例也呈稳步上升态势，除去 2008 年金融危机所造成的影响，房地产行业 GDP 占比由 2000 年的 4.14%逐年提升至 2019 年的 7.03%，其本身在国民经济中的地位愈发重要。**



（上图 GDP 为现价，数据来源：国家统计局、WIND 资讯）

2010 年至 2019 年，我国固定资产投资完成额由 24.14 万亿增长至 56.09 万亿，年度复合增长率达 9.82%。作为经济增长的“三驾马车”之一，投资活动对我国经济的持续发展意义重大。房地产行业作为以房屋、建筑物为产成品的行业，对全社会固定资产投资的影响不容忽视。自 2010 年以来，房地产开发投资完成额占全社会固定资产投资完成额的比例一直维持在 17%以上，成为拉动投资、促进经济增长的重要驱动力之一。

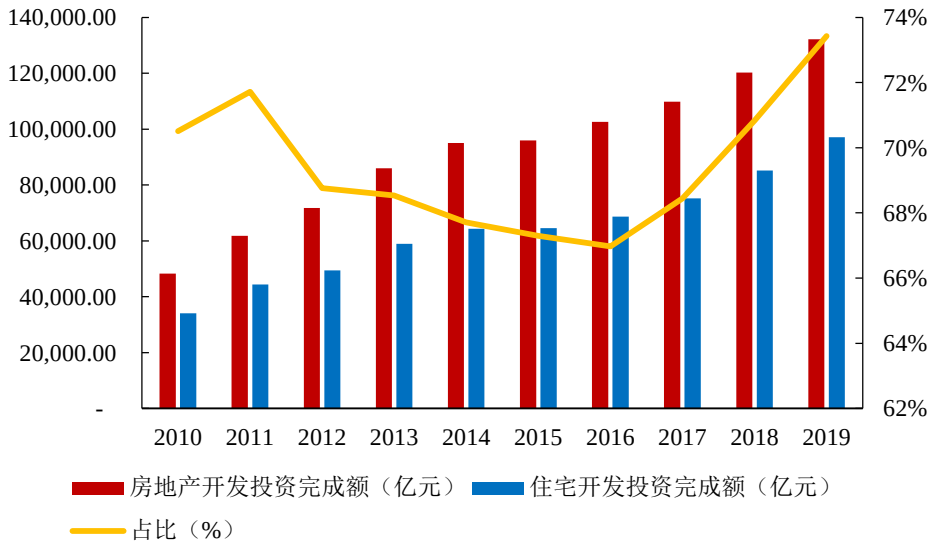


（数据来源：国家统计局）

房地产行业在宏观经济中的重要性，不仅体现在其自身于国民经济中举足轻重的地位，也体现在房地产行业的发展对上、下游其他产业的拉动作用上。房地产上、下游产业主要是钢铁行业、建材业、建筑业、金融业等，亦是经济中较为重要的产业。根据相关研究，房地产业与其他行业的关联系数约为 1.4，即房地产业产值增加 1%，相关其他产业的产值将增加 1.4%左右，随着自身规模的不断扩张，房地产行业的健康发展对其主要上下游产业的稳定与发展将起到越来越明显的作用。

2、以住宅为主的房地产开发投资增长依旧强劲

虽然历经周期波动的考验，我国年度房地产开发投资完成额依旧从 2010 年的 48,259.40 亿元持续增长至 2019 年的 132,194.00 亿元，年度复合增长率接近 12%，高于同期 GDP 增速。2017 年以来，房地产行业处于新一轮的政策调控之中，市场逐渐回归理性，行业发展整体趋于稳定，2017 年至 2019 年各年房地产开发投资完成额增速仍在 7%以上，依旧维持了较为明显的增长势头。



（数据来源：《中国房地产统计年鉴》、WIND 资讯、国家统计局）

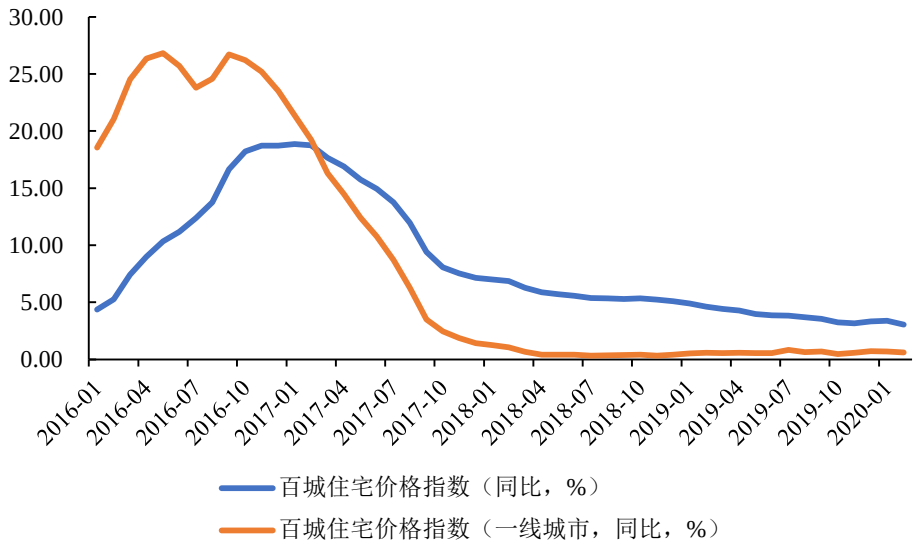
自 2010 年以来，住宅开发投资占房地产开发投资的比例一直在 65%以上，历史上最高可达到 73%，房地产开发投资仍以住宅的开发投资为主。虽在发展过程中遭遇了 2008 年金融危机以及 2010 年、2011 年“新国十条”、“新国八条”的

严格调控，但住宅开发投资完成额仍在当年实现了 24.63%、32.84%、30.25%的增长。总体而言，以住宅为主的房地产开发投资虽处在政策及市场的双重考验之下，但市场仍对房地产行业未来的稳定发展保持了良好预期，从而使相应的投资行为持续活跃。

3、房地产价格趋于平稳

近年来，我国房地产调控的重点之一是通过改善市场供求关系，抑制房地产价格过快上涨。2016 年末，习近平总书记主持中央经济工作会议，明确了 2017 年中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。

2016 年 1 月至 2018 年末，随着宏观政策及行业政策的变化，住宅价格整体增速经历了一个先上升再下降、后逐步趋于平稳的过程。



（数据来源：CREIS 中国指数研究院，WIND 资讯）

注：百城住宅价格指数（同比）反映了所涵盖城市住宅价格的同比变化幅度，百城住宅价格指数（一线城市，同比）仅包括一线城市样本。

从中国指数研究院发布的百城住宅价格指数可以看出，2016 年百城住宅价格总体水平持续上升，至 2016 年 12 月同比增速已经达到 18%以上。一线城市方面，指数在 2016 年全年都维持在 20%以上，最高时曾达到 26.82%，受 2016 年货币、

信贷政策较为宽松、房地产调控趋缓的刺激，房地产价格出现一轮快速上涨。

随着以“房住不炒”为基调的新一轮调控政策逐渐落地，百城住宅价格指数显示的住宅价格增速逐渐回落，至2020年2月，总体水平已由2016年初的18.86%的高点回落至3.05%，一线城市已由超过20%的高位回落至0.60%，政策调控效果显著。

未来，随着符合国情、适应市场规律的相关基础性制度和长效机制得以建立以及配套政策的进一步出台与实施，房价将持续保持平稳态势，行业逐步进入稳定、健康的发展轨道。

（五）行业竞争分析及主要企业情况

1、行业竞争状况

目前，我国房地产行业竞争日趋激烈，企业的经营风险也逐渐加大，足够的规模、畅通的融资渠道、良好的区域品牌形象逐渐成为了房地产开发企业在竞争中保持业绩稳定与持续发展的关键因素。

（1）行业集中度不断提升，规模化经营成为趋势

房地产开发项目占用资金较大，建设周期长。一方面，规模较小的房地产企业资金实力有限，在长时间的建设过程中面临较高的经营风险，易受市场波动的影响，而规模较大的房地产企业拥有较为较强的资金实力，抵御风险的能力较强。另一方面，由于规模较小的企业抗风险能力不高、品牌效应不强，使其融资能力受到更多的限制，金融机构通常更倾向于对实力较强、知名度较高的大中型房地产企业提供融资便利，进一步促进此类大中型房地产企业的市场地位更加巩固，造成“强者愈强”的竞争态势。

随着行业集中度不断提升，规模化经营已成为房地产企业在激烈的竞争中得以发展的基本保障。为更好的应对该种竞争趋势，近年来，房地产行业不乏通过收购与兼并的方式快速扩大经营规模、增强自身抗风险能力的案例。

（2）注重差异化与品牌化竞争，品牌建设逐渐成为关键

随着居民收入的稳步提高与消费的不断升级，消费者对房地产的品质与设计

提出了更高的要求，房地产行业的市场需求呈现日趋多元化、个性化的态势，竞争的焦点也已经由早期的价格方面，逐渐转变为在户型设计、配套设施、售后服务、物业管理等方面的深耕细作，优秀的房地产企业愈发注重在这些方面进行完善、挖掘与推广，继而形成了良好的口碑与品牌效应，促进企业的进一步发展，形成新的核心竞争力。

2、行业内主要企业情况

根据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2020 中国房地产开发企业 500 强榜单》，2020 年排名前五的房地产开发企业及其基本情况如下。

中国恒大集团（以下简称“恒大集团”，03333.HK），创立于 1997 年，总部位于广州。恒大集团是国内进入城市最多、业务布局最广的房地产行业龙头企业之一。截至 2019 年 6 月末，恒大集团土地储备项目 864 个，规划建筑面积 3.19 亿平方米；在建项目 772 个，在建面积 1.37 亿平方米。2019 年上半年，恒大集团 694 个项目实现交付，房地产合同销售额 2,211.40 亿元。在 2019 年上半年《财富》杂志评选的世界 500 强排名升至第 138 名，中国 500 强排名升至第 16 名。

碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”，02007.HK），总部位于广东顺德，为 H 股上市公司。碧桂园是中国最大的新型城镇化住宅开发商，主营业务涵盖房地产开发、建筑、物业投资、物业管理、酒店运营多个方面。截至 2019 年 6 月末，碧桂园已在中国发展项目 2,381 个。2019 年上半年，碧桂园实现合同销售金额 2,819.5 亿元，合同销售面积 3,129 万平方米。在 2019 年《财富》杂志评选的世界 500 强排名升至第 177 名，中国 500 强排名升至第 19 名。

万科企业股份有限公司（以下简称“万科地产”，000002.SZ，02202.HK），创立于 1984 年，总部位于深圳，为 A 股、H 股上市公司。经过多年发展，万科已成为国内最大的住宅开发企业之一，业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区。2019 年全年销售面积 4,112.2 万平方米，实现销售额 6,308.4 亿元。万科地产位列 2019 年世界 500 强第 254 名，中国 500 强排名第 30 名。

融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”，01918.HK），为 H 股上市公

司。融创中国坚持区域聚焦和高端精品发展战略，在京、津、沪、渝、杭拥有众多处于不同发展阶段的项目，产品涵盖高端住宅、商业、写字楼等多种物业类型。2019 年上半年，融创中国实现销售收入 768.40 亿元。融创中国位列 2019 年中国 500 强第 72 名。

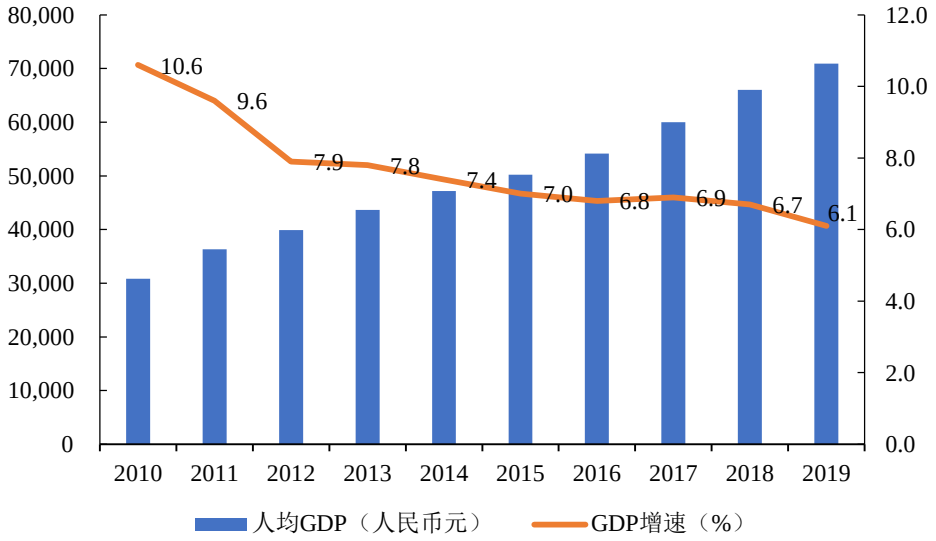
中海企业发展集团有限公司（以下简称“中海地产”，00688.HK），隶属于中国建筑集团有限公司，拥有 40 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地 70 余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。2019 年上半年，实现销售合约额港币 1,942.0 亿元，同比增长 28.7%，净利润港币 249 亿元。

（六）行业发展趋势

1、宏观经济的稳定增长将为房地产业的发展创造良好的外部环境

改革开发以来，我国经济经历了 30 多年 10%左右的高速增长，城镇居民人均可支配收入也得到了快速提升，与此同时，房地产行业也实现了飞跃式的增长。

“十三五”以来，我国经济发展进入新常态。新常态下，我国经济的发展形势主要呈现以下特点：第一，为适应新常态，我国 GDP 增速主动由高速转为中高速，2016 年、2017 年、2018 年、2019 年，我国 GDP 增速分别为 6.7%、6.9%、6.6%、6.1%，城镇居民人均可支配收入增长 7.7%、8.3%、7.8%、7.9%，仍远远高于同期 2%左右的世界平均水平；第二，继 2009 年超过日本成为世界第二大经济体后，我国 GDP 总量稳步攀升，2019 年已超过 99 万亿元，正是由于总量的巨大，6%以上的 GDP 增速带来的经济增量仍十分可观；第三，人均国民收入稳步提升，已经超过中等收入国家门槛，据国家统计局数据显示，2019 年我国人均国内生产总值达 70,892 元，按年平均汇率折算达到 10,276 美元，首次突破 1 万美元大关。

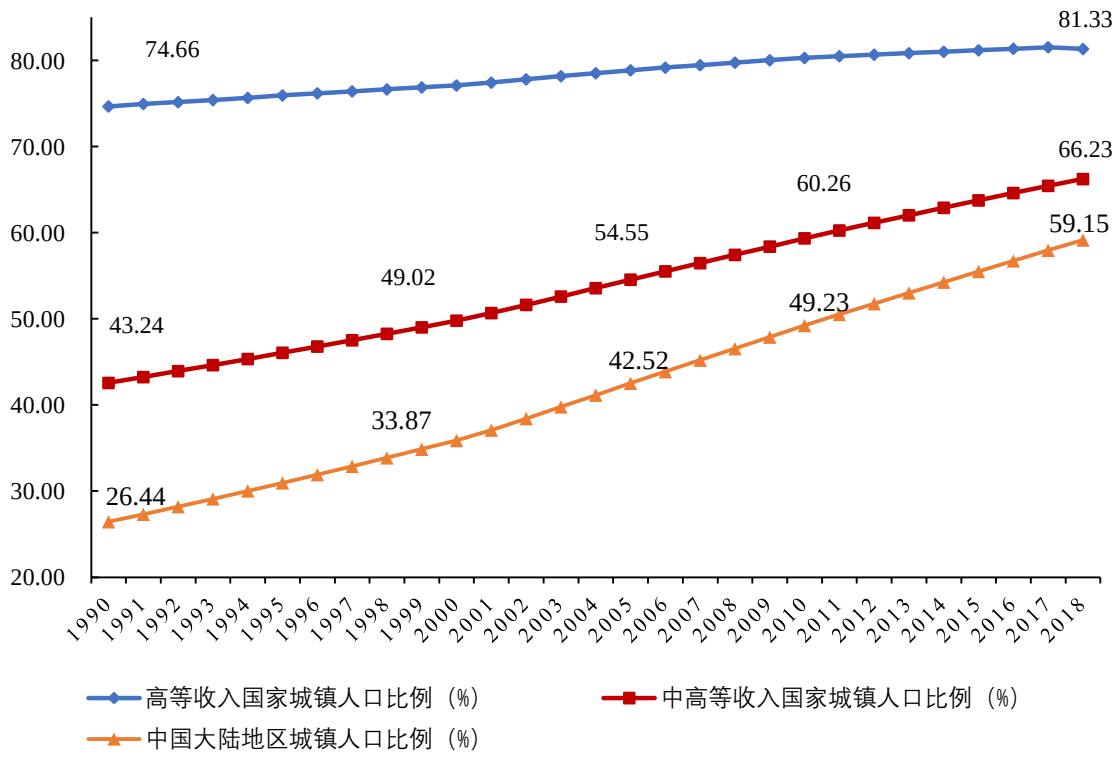


（数据来源：国家统计局、WIND 资讯）

可见，目前我国宏观经济仍处于发展的战略机遇期，预期在新常态下仍能够较长期的维持中高速增长。宏观经济的长期稳定向好，为房地产业长期稳定发展营造了良好的外部环境。

2、持续推进的城镇化进程为房地产行业发展注入新动能

自 20 世纪 90 年代以来，我国城镇化进程不断推进，是房地产行业能够取得快速发展的重要原因之一。**截至 2019 年末，我国常住人口城镇化率水平为 60.6%，**仍处在快速发展时期。根据世界银行统计数据，早在 1990 年，发达国家城镇化率水平已经达到 75%，至 2018 年为 81%，城镇化水平已基本稳定；中高等收入国家城镇化水平也由 43%上升至 66%。在同一时期，我国城镇化虽有长足的发展，但目前仍显著低于发达国家水平，甚至仍未达到中高等收入国家的平均水平，未来的城镇化发展空间依旧较大。



（数据来源：世界银行）

根据国外发达国家房地产市场发展规律，城市化率在 30%至 70%期间是加速城市化时期。国家“十三五”规划明确提出要以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐。2016 年以来，围绕城镇化，国家出台一些列新举措，例如：2016 年 2 月，国务院发布的《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》提出以满足新市民的住房需求为出发点，健全以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障的住房供应体系；2016 年 9 月，国务院发布《推动 1 亿非户籍人口在城市落户方案的通知》，提出将促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。

从发展阶段和政策导向两个方面看，未来我国城镇化水平仍将维持较快速的发展，随着城市基础设施和公共设施不断成熟、完善，新型城镇化进程将为房地产行业的持续发展注入新的动能。

3、房地产行业的区域分化将不断加剧

目前，我国区域经济发展不均衡仍较为明显，是导致房地产行业发展出现区域分化的根本原因之一。一方面，大城市社会分工更为细致，人均收入水平更高、

购买力更强；另一方面，大城市在基础设施、便利程度、就业机会等方面所建立起的人口集聚效应，为其带来了坚实的人口基础。总体来看，大城市无论是对房地产投资的吸引力还是对购房需求者的吸引力都明显大于其他地区。

此外，大中城市有能力通过降低落户、购房门槛等政策吸引更多就业能力较强、收入水平较高的人才，扩大其潜在购房人群。2017 年、2018 年，多个主要城市陆续出台人才引进政策，杭州、成都、武汉等多个城市发布落户新政，放宽落户的学历限制、年龄限制，一些城市还出台了落户购房补贴等相关政策，落户新政对于商品房销售起到了一定的拉动作用。

4、“租售并举”等长效机制的建立有利于房地产行业长期稳定发展

从 2016 年底至今，除传统的限购、限贷外，政策调控还叠加了供给端的变化，围绕“住房回归居住属性”和“租赁市场发展”推动住房体系改革，调控的思路正在基于“住房不炒”的理念全面展开，“租售并举”是其中的重要一环。

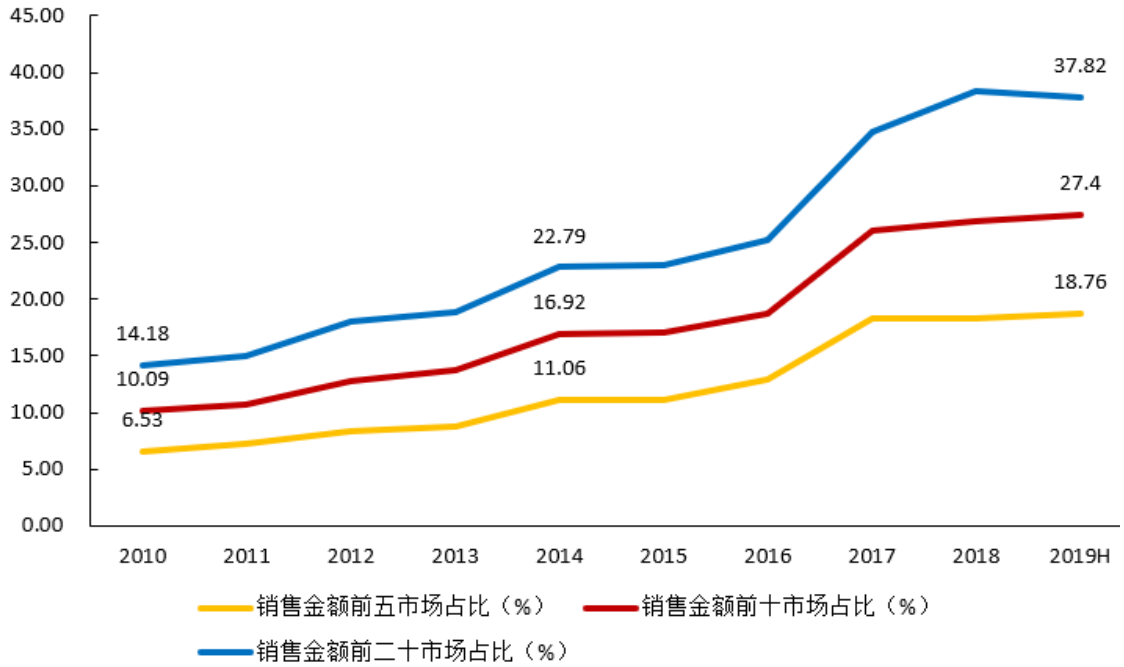
我国住房市场结构长期处于“重售轻租”状态，加剧了房地产市场的供需矛盾，使房地产市场频繁出现周期性过热，调控政策也随市场行情的波动不断发生变化，频繁变动的政策环境不利于房地产市场的长期健康发展。因此，在加强和完善房地产调控、遏制投机性需求的同时，强化“租购并举”，满足居民多层次的居住需求，有利于稳定消费者预期、促进房地产市场稳定。

进入 2018 年，李克强总理作出的政府工作报告再次重申了深化住房制度改革、“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的重要性。长期来看，“租购并举”能够降低房地产市场波动性，可促进房地产市场健康稳定发展。随着促进房地产市场平稳健康发展的长效机制得以建立，政策环境将趋于成熟稳定，市场秩序得以更加健康有序，从而有利于整个行业的长期稳定发展。

5、行业集中度不断提高，房地产企业兼并整合加速

房地产行业在其高速发展的过程中逐渐形成了“强者愈强”的竞争格局。随着“新常态”的形成与调控政策新思路的巩固，房地产行业增速逐步趋于理性。受到区域市场分化、优质土地资源减少等因素的影响，房地产企业竞争越发激烈，行

业内并购重组加速，致使优质资源加速向领先企业聚集，进而使行业集中度进一步提高。数据显示，2010 年至 2019 年上半年，占据销售金额前五名的房地产企业的市场份额已由 6.5%上升至 18%，占据销售金额前二十名的房地产企业的市场份额已由 14%上升至 38%。



（数据来源：WIND 资讯）

未来，行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点区域市场将进入品牌主导下的精细化竞争模式，资本实力强大且具备规模化、集团化、品牌化特征的房地产企业将更能够适应这种转变，逐步获得更大的竞争优势，而综合实力弱小的企业则面临被收购兼并。具有较大市场影响力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额。

6、“去杠杆”背景下中小房地产开发企业的融资渠道进一步趋紧

2017 年以来，在“去杠杆”大背景下，房地产行业融资渠道有进一步收紧的趋势，以房地产领域为代表的重点领域金融去杠杆、防风险受到高度关注。大型房地产企业得益于资产规模、竞争实力、企业信誉方面的优势，在融资渠道方面仍相对多元和通畅。**据统计，2019 年，千亿房企海外债券发行规模达 3385.1 亿元，境内公司债发行规模为 1322.1 亿元，中期票据发行总额达 183.0 亿元。2019 年，**

千亿房企海外债融资成本为 7.76%，千亿房企公司债融资成本为 5.64%，中期票据融资成本为 4.98%，显现出大型房地产企业在融资方面的优势。对于中小型房地产开发企业来讲，由于融资渠道相对单一，融资成本相对较高，新一轮“去杠杆”将对其融资活动造成一定影响，这将进一步催动中小房地产开发企业的并购整合，从而依靠集团化运营获取更为便利的资金支持。

（七）影响行业发展的主要因素

1、有利因素

（1）宏观经济因素

房地产行业周期性强，高度依赖宏观经济走势。我国经济经历了 30 多年 10% 左右的高速增长，城镇居民人均可支配收入也得到了快速提升，房地产行业也实现了飞跃式的增长，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。“十三五”以来，我国经济由高速增长转入中高速增长，宏观经济形势仍然总体稳定向好。目前，我国仍处于发展的战略机遇期，预期经济在新常态下仍能够较长期的维持中高速增长，为房地产业长期稳定发展营造了良好的宏观经济环境。

（2）城镇化因素

目前，我国城镇化水平仍处在快速发展时期，与发达国家相比依旧有较大的发展空间。“十三五”以来，国家相继出台了多项措施加快新型城镇化步伐，使城镇人口规模比例增加，不断释放住房刚性需求与改善性需求，给房地产行业带来了新的发展机遇。

此外，新型城镇化各项措施的不断出台，将促进城市基础设施和公共设施的不断建设与完善，为房地产业的发展奠定良好的产业基础。未来，我国城镇化水平仍将维持较快速的发展势头，新型城镇化的顺利推进将有利于房地产行业的持续稳定发展。

（3）行业政策因素

由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。房地产项目周期较长，快速变化市场政策环境在短期内

会给房地产综合服务业带来一定的经营风险。近年来中央及各部位多次提出“将建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展”，随着法规及监管体系的日臻完善，房地产市场的政策环境将更成熟稳定，市场秩序更加健康有序，从而有利于整个行业的长远发展。

2、不利因素

（1）成本因素

土地是房地产开发企业最重要的生产资源，土地成本在开发成本中占据相当大的比重。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，优质土地资源将日益稀缺。2010 年至 2018 年，100 个大中城市成交土地楼面均价已由每平方米 1,327 元，上升至每平方米 2,600 元，以年均 7%以上的速度上涨。房地产开发企业对于土地资源的竞逐将直接影响地价，进而影响开发项目的成本和利润。

此外，随着人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营活动所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

（2）融资渠道因素

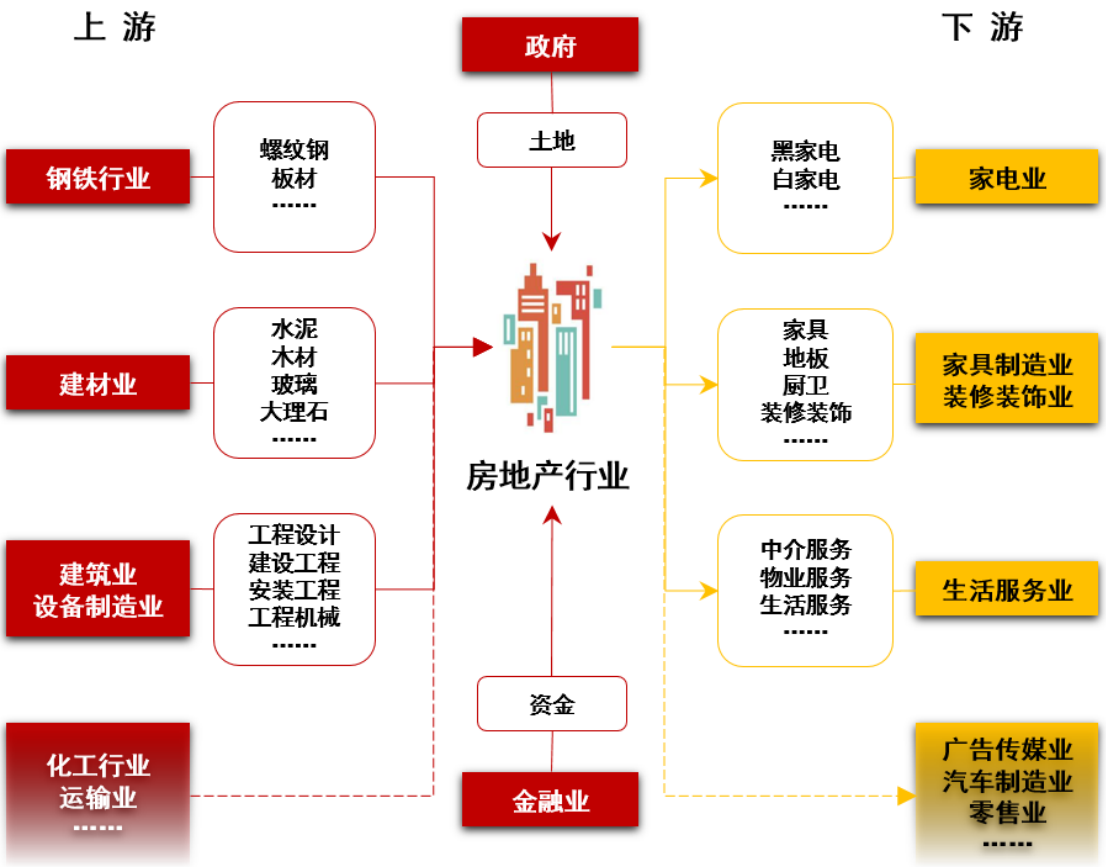
房地产开发是资金密集型行业，资金投入规模较大、回收期较长，通常需要多种融资渠道支持其业务的稳定发展。现阶段，我国房地产开发企业的融资渠道较为有限，主要的融资方式是银行贷款和债券融资，或依托企业集团优势增强自身的融资能力、获取资金支持。目前，融资渠道有限、资金实力不足依然是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素之一。

（八）房地产行业与上下游行业的关系

房地产项目开发步骤多、规模大，每个开发环节均需从其上游行业采购大量的产品与服务,例如建材产品、建筑安装工程服务、广告传媒服务、房产中介服务、物业管理服务、金融服务等。此外，购房者在进行房地产的投资与消费时，通常

会派生出对家电、家具、金融服务、装饰装修服务等产品与服务的新增需求，使相关行业处于房地产行业下游。

房地产行业所涉上下游行业较多，对上下游行业的影响也较大，主要的上下游行业如下图所示：

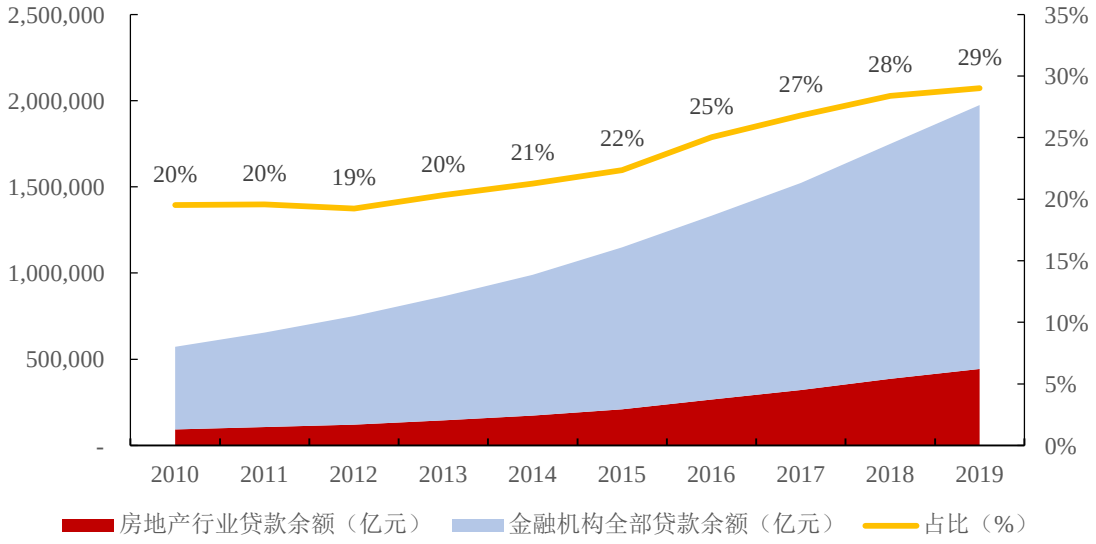


房地产行业的上游产业主要是钢铁行业、建材业、建筑业。钢铁行业、建材业为房地产行业提供主要建筑材料，建筑业主要为房地产行业提供工程设计、建筑安装工程方面的服务。房地产行业建设项目投资规模通常较大，因此上游行业普遍对房地产行业较为依赖。据统计，我国 50%以上钢材由建筑业消化，建筑业每年房屋竣工面积中的 70%为住宅项目。除此之外，房地产上游还与化工行业、运输业等多个产业相关。

房地产行业存在诸多下游产业，主要是家电业、家具制造业、装修装饰业、生活服务业。家电业、家具制造业、装修装饰业满足了房地产消费所带来的对家电、家具、装修装饰服务的派生需求。根据相关机构研究，近年来房地产对家电

需求的拉动明显，对厨电拉动比例在 75%以上，对空调的拉动比例 40%以上，对彩电、洗衣机、冰箱的拉动比例也都在 25%以上，而房地产行业与装饰行业的销售速度、回款速度具有较强的同步性，房地产销售情况通常能够成为预判装饰行业业绩增速的领先指标。生活服务业中，物业服务、房产中介服务本身就是伴随房地产开发而成长起来的产业，其他生活服务项目例如家政、幼托、快递物流等，受房地产行业的影响也较为明显。

目前，我国房地产开发企业的融资渠道主要以银行贷款、债券为主，居民住房按揭贷款在金融业资产结构中也占有相当的比例，金融业同时处于房地产行业的上下游两端。



（数据来源：中国人民银行）

根据中国人民银行数据，2010 年以来，房地产行业贷款余额占金融机构全部贷款余额的比例基本维持在 20%以上，进入 2014 年之后快速上升，**至 2019 年已经达到 29%。**金融业本身为国民经济命脉，房地产与之具有的密切关系，进一步扩大了房地产业在整体经济中的影响力。

（九）行业进入壁垒

1、土地资源壁垒

土地资源具有稀缺性和不可再生性，是房地产行业最为核心的资源。房地产项目的盈利能力受土地位置的影响较大，因此，其开发用地一般位于基础设施较

为完备、人口密度较大、消费水平较高的地区。作为不可再生资源，城市优质土地资源已经逐步完成出让与开发，优质土地的供给增长缓慢，存量消耗明显，竞争愈发激烈，价格持续上涨，从而使新进入本行业的企业面临着以更高的成本获取土地资源的压力，行业进入门槛持续升高。

2、资本实力壁垒

房地产行业属于资金密集型行业，土地的获取与储备、项目的开发与建设都需要占用房地产开发企业大量资金，且资金回收周期较长，经营风险较大。同时，激烈的市场竞争以及不断变幻的宏观经济环境持续的考验着行业内企业的持续经营与盈利的能力，房地产企业必须持续投入大量资金进行市场培育与品牌塑造，以增强自身的竞争力。新进入本行业的企业需具备较强的资金实力、充沛的现金流以及良好的资金营运能力方能立足，行业进入门槛较高。

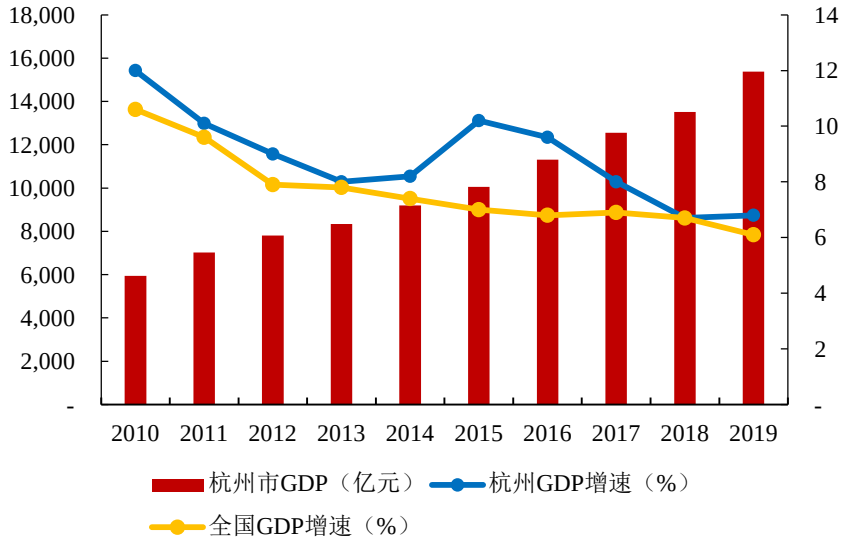
（十）标的公司所在地区经济及房地产市场分析

标的公司参与开发的房地产项目主要位于杭州市。杭州市为浙江省省会、副省级城市，地处东南沿海，全市总面积 1.69 万平方公里，常住人口 980 万人，是中国重要的电子商务中心，也是长三角城市群中心城市之一。

1、地区经济状况

（1）经济发展

依托自身地缘优势与良好的产业、人才、自然资源，杭州市近年来逐渐脱颖而出，取得了较为瞩目的发展成绩。**2010 年至 2019 年间，杭州市 GDP 由不到 6,000 亿元快速增长至 15,373 亿元，实现了翻一番，年复合增长率达 11.12%。从各年情况看，2010 年至 2019 年杭州市 GDP 增速均高于全国 GDP 增速。近三年，在全国经济逐渐步入“新常态”的大势下，杭州市 GDP 仍取得了 8.0%、6.7%、6.8%的增速。**

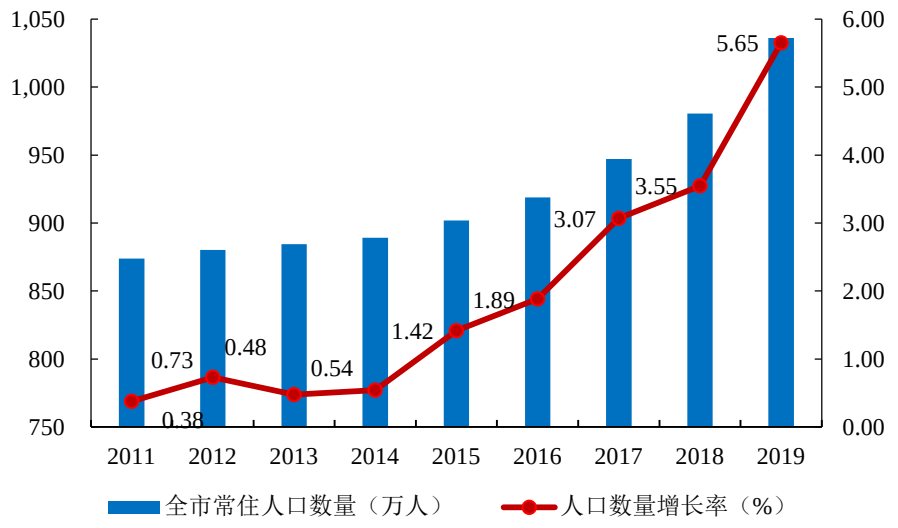


（数据来源：杭州市统计局、国家统计局）

（2）人口数量

杭州市不仅经济发展水平较高、发展速度较快，同时拥有着教育、文化、人才与自然景观等其他优质资源，在国家发改委参与编制的《中国城市综合发展指标 2018》排名中，杭州位列第六，排名相比 2017 年上升 1 位，城市综合发展实力在全国名列前茅，城市的人口集聚效应在近年来得以凸显。

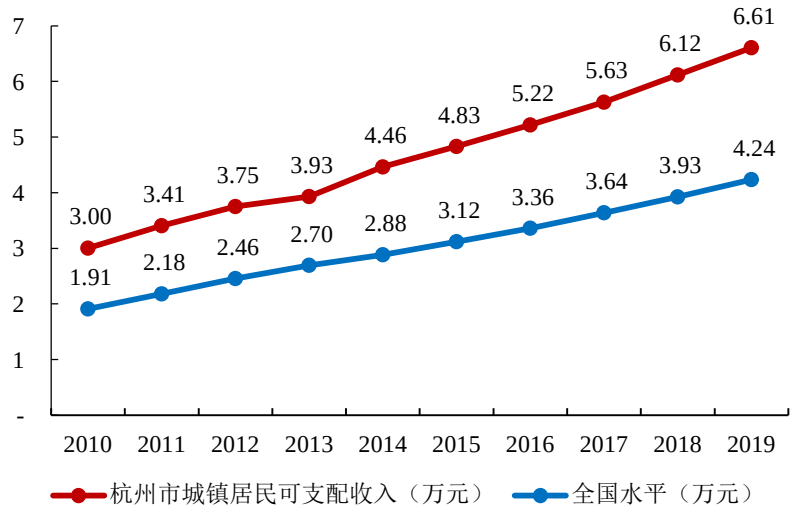
2010 年至 2019 年间，全市常住人口由 2010 年的 870 万人，增至 2019 年的 1,036 万人，有较明显的增加。近三年来，受益于人口集聚效应的进一步发挥、电子商务产业的发展以及人才引进政策的落地，杭州市常住人口增长步伐明显加快，最近三年，杭州市常住人口增长速率分别为 3.07%、3.55%、5.65%，增长速度逐年加快。



（数据来源：杭州统计信息网）

（3）居民收入水平

杭州市地处我国最发达的城市群之一，其居民收入显著高于国家平均水平，地区整体的居民富裕程度普遍较高。**2010 年至 2019 年，杭州市城镇居民可支配收入由 3.00 万元增长至 6.61 万元，年复合增长率达 9.15%，杭州市城镇居民可支配收入明显高于同期全国平均水平。2010 年，杭州城镇居民可支配收入较之全国平均水平高 1.09 万元，至 2019 年，该差距已扩大至 2.37 万元**，随着地区经济总量的不断提升，杭州市城镇居民可支配收入相对于全国平均水平的优势逐渐扩大。

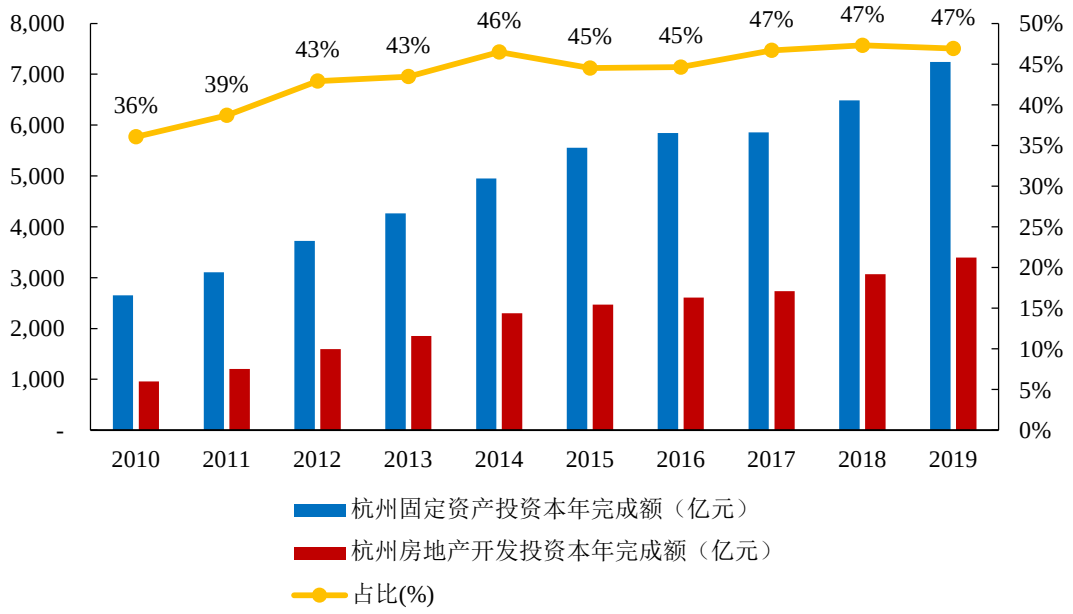


（数据来源：杭州统计信息网、国家统计局）

2、地区房地产开发投资情况

2010 年至 2019 年，杭州市固定资产当年投资完成额由 2,651.88 亿元增长至约 7,240 亿元，年复合增长率接近 12%，同时，房地产开发投资本年完成额也由 956.20 亿元增长至约 3,400 亿元，年复合增长率超过 15%，高于同期固定资产投资额增长速率，地区房地产投资活动依然非常活跃，房地产市场的景气程度较高。

相较于全国 17%左右的水平而言，房地产开发投资在杭州市固定资产投资总额中所占的比例更高。2010 年，杭州市房地产开发投资占固定资产投资总额的比例为 36%，2010 年至 2014 年持续上升，**2015 年及 2016 年略有回落，2017 年至 2019 年基本稳定在 47%左右**，房地产开发投资对地区固定资产投资的贡献已将近一半，房地产行业在杭州经济发展中起到了重要作用。



（数据来源：《中国房地产统计年鉴》、WIND 资讯、杭州统计信息网）

3、地区房地产市场的发展前景

近年来，杭州市保持了良好的经济发展势头，人均收入水平稳步提高，为地区房地产行业的发展营造了坚实的宏观基础，未来的进一步发展更将为区域房地产行业的发展持续提供动力。作为长三角城市群中心城市之一，杭州市在各个方面均取得了较为显著的发展，整体经济水平、基础设施完善程度、环境气候舒适

程度均较高，城市人口集聚效应得以进一步显现。随着具有相当购买力的人口资源加速流入，区域内的房地产需求将长期稳定增长。未来，杭州市房地产行业发展将保持平稳、健康发展。

（十一）标的公司的竞争优势及行业地位

1、竞争优势

①清晰的战略定位

标的公司自 2002 年成立以来，始终专注于房地产开发行业，逐步形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式，秉承“诚实、信用、认真、卓越”的经营理念，信守“品质决胜市场”的品牌宗旨，努力将“盛元房产”打造成有特色的区域品牌，致力于品质的完善、市场份额的扩大和品牌影响力的塑造，不断提升企业核心竞争力。

②成熟的房地产开发经验

标的公司拥有丰富的房地产开发经验，在当地具有一定的市场影响力。经多年专业积累，标的公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。标的公司致力于精品楼盘的打造，近年来主导或参与的已成功完成的项目有“蓝爵国际”、“晴庐”、“东方海岸”，在建项目有“湘湖壹号”、“观湖里”、“开元世纪广场”、“银和望府”等一大批精品项目，项目普遍具有交通便利、地理位置优越、生活配套齐全等竞争优势。

③集团综合实力优势

标的公司作为荣盛控股旗下的房地产业务平台，在发展过程中得到了荣盛控股在资金、业务方面的大力支持。荣盛控股是一家拥有石化化纤、房地产等产业的现代企业集团。**2019 年末，荣盛控股总资产 2,051.15 亿元，净资产 446.05 亿元；2018 年、2019 年分别实现净利润净利润 22.10 亿元、29.59 亿元，资金实力雄厚。**标的公司依托集团强大的资本后盾，具备良好、畅通的融资渠道，资金链充裕。

④完善的公司治理机制和内部管控体系

标的公司注重内部管理，对项目开发全流程制订了严格的管理规范，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，建立了一套完整的管理规范。标的公司注重通过对宏观政策、区域市场、竞争项目、目标客户价值等方面系统调研，形成了以市场为基础，以客户需求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。同时，标的公司在人力资源、信息管理、财务管理等方面建立了较为严密的管理体系，实现了有效的公司管控。

2、行业地位

标的公司已开发和正在开发的项目涵盖住宅、商业、精品公寓、写字楼等多元化业态，丰富的产品业态增强了标的公司在当地房地产市场的竞争力。近年来，标的公司主导或参与开发的房地产项目大部分位于杭州市萧山区中心区域地段，地理位置优越，取得了良好的销售业绩，在区域内形成了一定的品牌知名度。

从首次开盘至今，“开元世纪广场”项目曾在开盘次年就成交 500 余套，位列当年杭州市萧山区房地产项目成交套数第四名；“东方海岸”项目于 2015 年 6 月开盘销售，仅半年就售出 1,000 余套，位居 2015 全年萧山区房地产项目成交套数第二名。（上述数据来源：透明售房网、克而瑞研究中心）

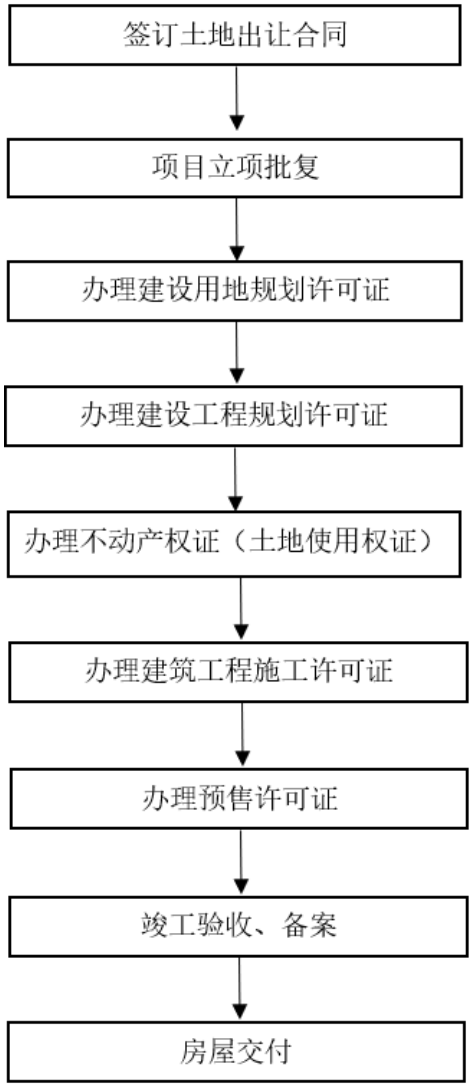
通过本次交易，荣盛控股旗下的房地产业务资源将进一步得到集中，有利于进一步增强品牌影响力，提升行业地位。

三、主要业务模式

（一）主要业务流程

标的公司的主营业务为房地产开发与销售。标的公司的房地产开发项目以住宅项目为主，商业、写字楼等也有涉及。

房地产开发项目涉及政府审批部门较多，报批程序复杂，业务流程主要如下：



（二）主要业务模式

1、房地产开发业务运营模式

标的公司开展房地产开发业务，主要是承担房地产项目开发的组织、管理工

作，主要包括报批报建阶段、采购与施工管理阶段。

（1）报批报建阶段

标的公司通过市场调研，确定项目的市场定位，并对项目的经济效益进行分析，在此基础上，协调设计单位完成项目的具体开发方案设计，确定项目开发方案。正式签署国有土地出让合同后，由标的公司相关部门向政府主管部门报批报建，并办理项目建设施工所需证照。

（2）采购与施工管理阶段

①招标管理

标的公司通过制订《工程项目招投标管理制度》，建立了规范的招投标流程，其招标活动由预算部负责组织，勘察、设计、监理、建筑及安装工程由标的公司统一招标采购。标的公司将各个环节全部或部分发包给专业公司实施，并对项目各参建单位的工作进行协调和监督，对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。

在招标流程中，标的公司通过公告或者其他方式，发布拟建工程的有关信息，邀请特定或不特定的投标人在规定的时间、地点按照一定的程序进行投标，由各投标人按照标的公司的要求提出各自的工程报价和其他承包条件，参加承揽工程任务的竞争。标的公司根据投标信息，采用一定的评价方法择优选定中标单位，并与其签订工程承包合同。

②工程物资采购

房地产开发项目的工程物资主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、石材、门窗以及电梯、消防、通风、机电等大型设备的采购。一般情况下，工程物资可由房地产开发公司自行采购，也可以由施工承包单位自行采购，还可以由房地产开发公司指定并由施工承包单位实施采购。

标的公司工程物资的采购模式是建筑材料及设备主要由施工承包单位采购，对于铝合金、石材及消防、电梯等大型设备则由标的公司指定供应商，由施工承包单位实施采购。

③施工、竣工验收管理

标的公司根据项目进度计划和具体进度控制方案，监督和把控进度执行情况，整体掌握项目进度，并对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。标的公司通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、安全文明生产、环境保护等事务予以管理，提出整改意见和建议，确保项目施工符合国家法律法规。

标的公司负责组织规划、消防、人防等专业验收，并取得相应验收合格证明；负责组织竣工验收并取得工程项目竣工验收备案证书。

2、房地产销售业务运营模式

（1）定价模式

房地产的价格同时受到地理位置、宏观经济、国家财政与货币政策、区域供求关系、周边规划配套、居民收入水平、物业种类等众多因素的影响，标的公司的房地产项目定价主要是在综合考虑上述因素的基础上，根据项目的成本和目标利润，通过差异化管理和定性、定量分析相结合的方法进行定价。

（2）销售模式

标的公司的房地产项目主要通过预售的方式进行销售。标的公司的房地产项目取得预售许可证后，与购房者签订《商品房预售合同》，待房屋竣工后交付给购房者。商品房的销售模式主要有自销和代理销售，标的公司的销售模式为自销，通过售楼处、样板房等方式展示项目，并通过广告宣传、开盘促销等进行推广。

（三）盈利模式

标的公司的主营业务为房地产项目的开发与销售，盈利模式主要为购置土地之后进行房地产项目开发，继而进行销售，竣工交付并结转的销售收入。

（四）结算模式

标的公司在房地产项目开发过程中主要依据合同约定的方式进行结算。

四、报告期项目运营情况

报告期内，标的公司开发的已完工项目有“开元世纪广场”一期、二期、三期，“蓝爵国际”、“湘湖壹号”一期、二期、三期、“东方海岸”。截至报告

期末，标的公司开发的在建项目有 “银和望府”、“开元世纪广场”四期、“名和家园”、“观湖里”；储备项目有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期。

（一）已完工项目

1、开元世纪广场一期、二期、三期

“开元世纪广场”项目位于杭州市萧山区蜀山街道曹家桥社区，为标的公司与开元物产、兴惠化纤集团有限公司、杭州嘉顺投资有限公司、浩丰国际有限公司五方共同开发项目，标的公司权益占比为 25%。项目总用地面积 149,916.77 平方米，总建筑面积 661,924.91 平方米。项目共分四期建设，其中一期、二期、三期分别于 2013 年 3 月、2014 年 9 月、2015 年 6 月竣工。“开元世纪广场”一期、二期、三期总可售面积 236,484.46 平方米，主要为住宅。

截至报告期末，“开元世纪广场”一期、二期、三期项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	杭萧国用（2010）第4500029号、杭萧国用（2010）第4500030号
建设用地规划许可证	浙规证（2010）01100154号
建设工程规划许可证	浙规证（2010）01100293、建字第330109201100151号、建字第330109201100271号
建筑工程施工许可证	编号330181201103100401、编号330181201106130101、编号330181201109130101
预售许可证	萧售许字（2012）第006号、萧售许字（2012）第007号、萧售许字（2012）第019号、萧售许字（2012）第023号、萧售许字（2012）

	第024号、萧售许字（2012）第060号、萧售许字（2012）第066号、萧售许字（2013）第013号、萧售许字（2013）第048号

2、蓝爵国际

“蓝爵国际”项目位于杭州市萧山区北干街道，由标的公司自主开发。项目总占地面积45,182.70平方米，总建筑面积222,612.23平方米，总可售面积168,519.44平方米，项目包括4栋高层住宅、1栋高层写字楼及相关配套商业、服务设施。项目住宅及配套商铺部分于2012年9月、10月相继竣工，写字楼于2016年6月竣工。

截至报告期末，蓝爵国际项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	杭萧国用（2007）第4400031号
建设用地规划许可证	（2007）浙规证0110094
建设工程规划许可证	浙规证（2009）0110222
建筑工程施工许可证	编号330181200904130301、编号330181200908210301、编号330181200903180101
预售许可证	萧售许字（2009）第095号、萧售许字（2009）第096号、萧售许字（2010）第036号、萧售许字（2010）第077号

3、湘湖壹号一期、二期、三期

“湘湖壹号”项目位于杭州市萧山区湘湖旅游度假区湘湖路南侧，坐落于萧山湘湖度假区内，为标的公司与滨江集团合作开发的房地产项目，标的公司权益占比为 50%。项目总占地面积 241,340.00 平方米，总建筑面积 288,414.60 平方米。**项目共分四期建设，其中一期、二期已分别于 2014 年 6 月、2015 年 9 月竣工；**

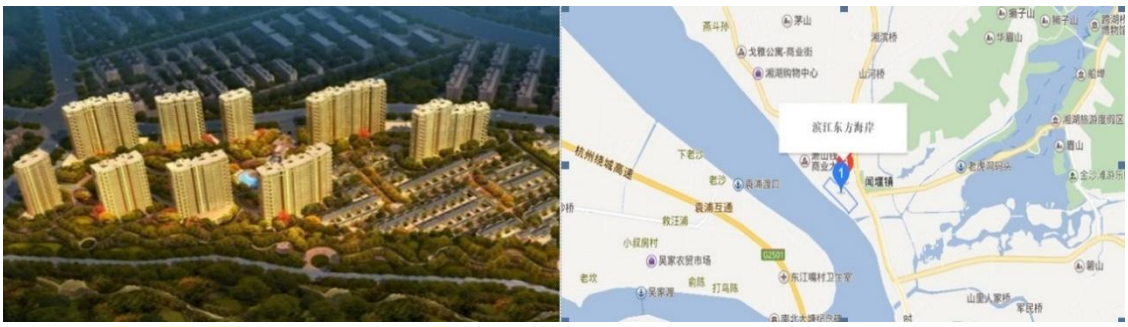
三期于 2017 年 3 月开工建设，并于 2019 年 10 月竣工开始交付。一期、二期项目总可售面积 156,239.52 平方米，三期项目总可售面积 52,582.92 平方米，全部为住宅，精装修交付。

截至报告期末，”湘湖壹号” 一期、二期、三期项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	杭萧国用（2009）第1000001号、杭萧国用（2011）第1600001号
建设用地规划许可证	浙规证（2009）0110194号、浙规证（2010）01100327号
建设工程规划许可证	**建字第330109201200125号、建字第330109201300310号、建字第330109201700058号**
建筑工程施工许可证	**编号330181201206120201、编号330181201206120301、编号330181201012100101、编号330181201311150101、编号330181201311150201、编号330109201703290101**
预售许可证	**萧售许字（2012）第045号、萧售许字（2013）第035号、萧售许字（2013）第085号、萧售许字（2014）第026号、萧售许字（2015）第029号、萧售许字（2015）第039号、萧售许字（2018）第00071号、萧售许字（2018）第00335号**

4、东方海岸

“东方海岸”项目位于杭州市萧山区时代大道和湘湖路交汇处，地处钱塘江东岸，毗邻湘湖度假区，为标的公司和滨江集团合作开发，标的公司权益占比为50%。项目总用地面积87,386平方米，总建筑面积326,664.11平方米，总可售面积212,581.12平方米，由16幢高层住宅及配套商铺组成。项目于2014年11月开工建设，2017年10月竣工。



截至报告期末，东方海岸项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	杭萧国用（2014）第1600014号
建设用地规划许可证	地字第330109201400256号
建设工程规划许可证	建字第330109201500053号
建筑工程施工许可证	编号330109201504130101、编号330109201504130201、编号330109201501300201
预售许可证	萧售许字（2016）第018号、萧售许字（2015）第036号、萧售许字（2015）第055号、萧售许字（2015）第086号、萧售许字（2015）第037号、萧售许字（2015）第038号、萧售许字（2015）第085号、萧售许字（2015）第057号、萧售许字（2016）第030号、萧售许字（2016）第055号

（二）在建项目

1、银和望府

“银和望府”项目位于温州市苍南县县城新区，为标的公司与宁波联合控制的温州宁联投资置业有限公司共同开发项目，标的公司权益占比为 49%。项目总规划用地面积 32,085.90 平方米，总建筑面积 100,094.69 平方米，可售面积 78,935.25 平方米，由 8 幢住宅及配套商业组成。项目于 2017 年 12 月开工建设，目前处于在建阶段，**预计 2020 年 8 月竣工**。

截至报告期末，“银和望府”项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	浙（2017）苍南县不动产权第0034475号
建设用地规划许可证	地字第330327201700034号
建设工程规划许可证	建字第330327201700054号
建筑工程施工许可证	编号330327201711100101
预售许可证	苍售许字（2018）第0004号、苍售许字(2018)第0018号、苍售许字（2018）第0051号

2、开元世纪广场四期

“开元世纪广场”项目共分四期建设，其中一期、二期、三期为住宅项目，分别于 2013 年 3 月、2014 年 9 月、2015 年 6 月竣工。四期总可售面积 221,881.58 平方米，为酒店式公寓及商业。项目于 2016 年 9 月开工建设，目前处于建设阶段，预计于 2021 年 3 月竣工。

截至报告期末，“开元世纪广场”四期项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	杭萧国用（2010）第4500029号、杭萧国用（2010）第4500030号
建设用地规划许可证	浙规证（2010）01100154号
建设工程规划许可证	建字第330109201600125号
建筑工程施工许可证	编号330109201610110101
预售许可证	萧售许字（2018）第00302号、萧售许字（2019）第00796号

3、名和家园

“名和家园”项目位于苍南县龙港新城启源路以西、朝辉路以南，为标的公司与宁波联合控股孙公司温州宁联投资置业有限公司共同开发项目，标的公司权益占比为49%。项目总规划用地面积68,722.82平方米，总建筑面积178,052.46平方米，总可售面积134,730.99平方米，由住宅及配套商业组成。项目一期、二期项目分别于2018年12月、2019年3月开工建设，目前处于在建阶段，预计2021年7月同时竣工。

截至报告期末，“名和家园”项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	浙（2018）苍南县不动产权第0034697号、浙（2018）苍南县不动产权第0034698号
建设用地规划许可证	地字第330327022018108号、地字第330327022018107号
建设工程规划许可证	建字第330327201802149号、建字第330327201802148号
建筑工程施工许可证	编号330327201812060101、编号330327201903270101
预售许可证	苍售许字(2019)第0037号、苍售许字(2019)第0048号、苍售许字(2019)第0060号、**苍售许字(2019)第0077号**

4、观湖里

“观湖里”项目位于杭州市萧山区上湘湖单元，西至东风河绿地，北至规划道路，南至湘师路，东至规划道路，为标的公司与滨江集团合作开发的房地产项目，标的公司权益占比为 50%。项目规划用地总面积为 133,203 平方米，规划总建筑面积 248,181.40 平方米，其中可售建筑面积 77,725.05 平方米，自持建筑面积 54,144.95 平方米（自持所建商品房屋面积比例不少于 41%），均为住宅。项目于 2019 年 4 月开工建设，目前处于在建阶段，预计 2022 年 11 月竣工。

截至报告期末，“观湖里”项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	浙（2019）萧山区不动产第0030015号
建设用地规划许可证	地字第330109201800142
建设工程规划许可证	建字第330109201800414
建筑工程施工许可证	编号330109201905160101、编号330109201904110101

（三）储备项目

1、东方蓝亭

“东方蓝亭”项目地处萧山区益农镇，建设用地为萧储出（2010）68号商住用地，土地出让面积为29,471平方米，由标的公司自主开发，拟建设住宅商品房及相关配套设施。“东方蓝亭”项目目前处于前期规划阶段，尚未开工建设。

2011 年 1 月 13 日，标的公司与杭州市国土资源局萧山分局签署《杭州市萧山区国有建设用地使用权出让合同》，受让萧政储出[2010]68 号地块土地使用权，即“东方蓝亭”项目地块，盛元房产已缴纳完毕全部土地出让金及相关税费。2018 年 6 月 19 日，标的公司取得了上述土地的《不动产权证书》（浙（2018）萧山区不动产权第 0055997 号）。

2、湘湖壹号四期

“湘湖壹号”四期项目占地面积29,184.40平方米，为“湘湖壹号”项目的一部分，位于杭州市萧山区湘湖旅游度假区湘湖路南侧，坐落于萧山湘湖度假区内，是标的公司与滨江集团合作开发的房地产项目，标的公司权益占比为 50%。项目预计可售面积 21,401.16 平方米，全部为商业。

截至报告期末，“湘湖壹号”四期项目已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，目前项目已有明确规划，预计于 2020 年开工建设。

（四）标的公司房地产项目的销售情况

报告期内，标的公司主要房地产项目销售情况如下：

单位：平方米

项目名称	建设阶段	竣工/预售时间	经营业态	总可售面积	合同销售面积			合同销售金额（万元）			报告期末剩余可售面积	报告期末销售比例
					2017 年	2018 年	2019 年	2017 年	2018 年	2019 年		
开元世纪广场一二三期	竣工	2013 2014	住宅	236,484.46	17,042.20	1,518.42	680.31	39,475.14	2,942.60	2,008.83	—	100.00%
东方海岸	竣工	2017	住宅	191,038.45	4,438.26	280.54	—	12,821.45	780.00	—	—	100.00%
			商业	8,859.35	—	8,277.26	275.10	—	20,123.42	563.96	306.99	96.53%
			公寓	11,733.92	—	6,937.90	3,521.52	—	8,006.45	4,593.55	—	100.00%
蓝爵国际	竣工	2012 2016	住宅	83,409.72	1,833.73	676.45	318.63	4,249.54	1,772.90	758.98	327.39	99.61%
			商业	84,721.20	2,118.21	369.05	2,218.45	4,835.99	1,261.00	6,078.49	73,820.16	12.87%
湘湖壹号一、二期	竣工	2014 2015	住宅	156,239.52	19,645.46	22,312.90	3,802.46	83,468.98	103,864.30	18,693.81	3,035.94	98.06%
湘湖壹号三期	竣工	2018	住宅	52,582.92	—	50,394.73	2,188.19	—	249,013.48	13,830.70	—	100.00%
开元世纪广场四期	在建	2018	商业	112,045.93	—	—	—	—	—	—	112,045.93	未开售
			酒店式公寓	109,835.65	—	22,414.50	4,095.59	—	44,973.39	8,558.77	83,325.56	24.14%
银和望府	在建	2018	住宅	77,066.30	—	59,695.08	7,031.47	—	131,149.08	16,177.66	10,339.75	86.58%

			商业	1,868.95	—	1,328.17	180.01	—	2,992.87	448.07	360.77	**80.70%**
名和家园一期	在建	2019	住宅	77,074.40	—	—	**73,630.56**	—	—	**89,238.23**	**3,443.84**	**95.53%**
			商业	746.52	—	—	—	—	—	—	746.52	**未开售**
名和家园二期	在建	2019	住宅	55,968.50	—	—	**29,376.28**	—	—	**37,681.05**	**26,592.22**	**52.49%**
			商业	941.57	—	—	—	—	—	—	941.57	**未开售**
观湖里	在建	未预售	住宅	77,725.05	—	—	—	—	—	—	77,725.05	**未开售**

注 1：经营业态中的商业包括商铺、写字楼商业、办公楼。总可售面积不含储藏室面积，在建项目的总可售面积为预计可售面积。合同销售面积及金额是指已经与客户签订售房合同的房屋所对应的面积及金额。

注 2：蓝爵国际商业项目剩余未售部分主要为写字楼，写字楼销售一般需要一定的培育期，该项目于 2016 年下半年竣工，报告期内尚处于培育期，故销售量较少。

注 3：开元世纪广场四期酒店式公寓项目共 3 栋楼，分批取得预售许可证进行销售，1 号楼已于 2018 年取得预售许可证并开始销售，2、3 号楼尚未开始销售，截至 2019 年末 1 号楼销售比例达 65.26%。

（五）标的公司项目最新建设进展、预计完工时间与原计划的对比

截至 2019 年末，标的公司及子公司、联营企业的在建房地产开发项目预计建设情况与实际建设情况、原计划完工时间与目前预计完工时间对比如下:

项目名称	截至2019年末预计建设进度	截至2019年末实际建设进度	差异	原计划完工时间	目前预计完工时间
观湖里	17.96%	22.58%	4.62%	2022年11月	2022年11月
开元世纪广场四期	24.24%	21.62%	-2.62%	2021年3月	2021年3月
银和望府	80.34%	75.71%	-4.64%	2020年5月	2020年8月
名和家园一期	62.36%	61.17%	-1.18%	2021年7月	2021年7月
名和家园二期	46.35%	42.47%	-3.88%	2021年7月	2021年7月

注：最新建设进度＝（评估基准日已投入建设成本＋评估基准日至 2019 年 12 月 31 日继续投入建设成本）/预计总成本，预计建设进度＝（评估基准日已投入建设成本＋评估基准日至 2019 年 12 月 31 日预计投入建设成本）/预计总成本，上述成本不含资本化利息。

截至 2019 年末，标的公司及子公司、联营企业所属的在建项目实际建设进度与预计建设进度基本一致。截至目前，银和望府受新冠肺炎疫情影响预计竣工时间从 2020 年 5 月延至 2020 年 8 月，不会影响该项目在 2020 年交付；其余项目预计完工时间在 2021 年和 2022 年，受疫情影响不大，预计仍可如期实现竣工交付。

综上，标的公司及子公司、联营企业各在建房地产项目实际建设进度正常，与预测建设进度基本保持一致，银和望府竣工时间虽略有延后，但不会影响其在 2020 年交付，其余各项目预计均可如期实现竣工交付。

（六）拟建、在建及已完工项目销售计划的可实现性

1、标的资产土地储备、在建及已完工项目情况

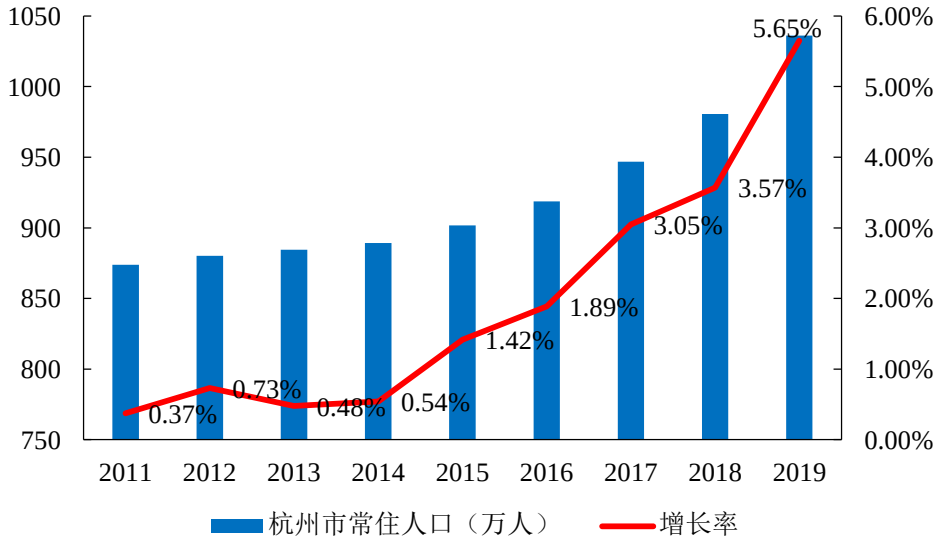
标的资产土地储备项目包括“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期；在建项目包括“开元世纪广场”四期、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”；已竣工项目包括“蓝爵国际”写字楼和商铺、“湘湖壹号”一期、二期、三期及“盛元慧谷”商铺等。

以上项目中，“银和望府”、“名和家园”位于温州地区，其余项目位于

杭州地区。

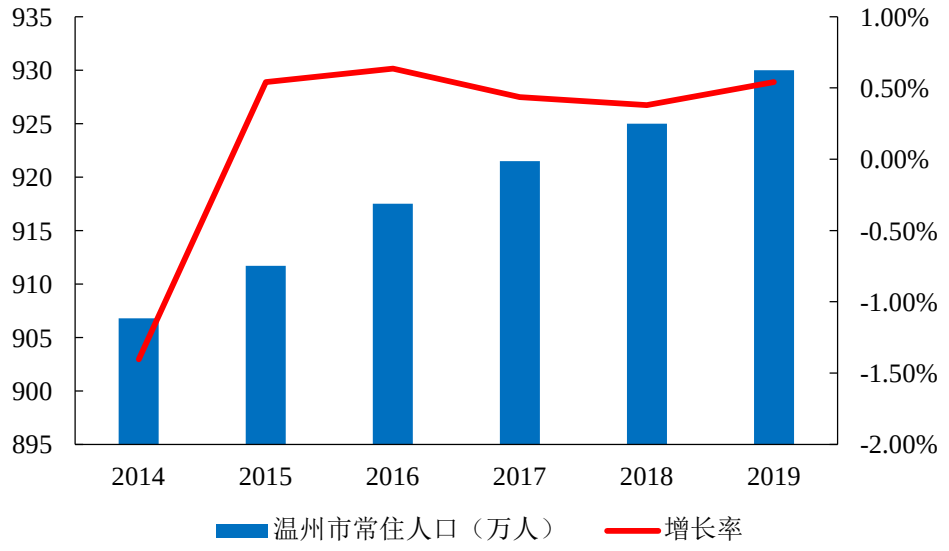
2、杭州、温州人口长期保持净流入趋势

杭州市拥有教育、文化、人才、自然景观等优质资源，经济发展速度快、水平高，在国家发改委参与编制的《中国城市综合发展指标 2018》排名中，杭州位列第六，在 2019 年中国城市 GDP 排名中位列第九，城市综合发展实力和经济发展水平在全国名列前茅。鉴于杭州发展势头良好，杭州的城市人口集聚效应在近年来日益凸显。2010年至2019年，杭州市常住人口由873.8万人增至1,036万人，增加趋势明显。受益于人口集聚效应的进一步增强、电子商务产业的发展以及人才引进政策的落地，杭州市常住人口增长速度近年来明显加快，2017年、2018 年、2019 年，杭州市常住人口增长速率分别为 3.05%、3.57%、5.65%，增长速度逐年加快。特别是 2019 年杭州新增人口达到 55.4 万，高居全国第一，也是唯一新增人口突破 50 万的城市。



（数据来源：杭州市统计局）

温州经济总量在浙江排名第三，仅次于杭州、宁波。2019 年，温州 GDP 6,606亿元，在全国排名第 30名。温州是我国民营经济最为活跃的城市之一，经济保持稳中有进、稳中向好，常住人的数量从 2014 年以来稳中有增，2019 年末全市常住人口达 930 万人，与 2018 年末相比略有增长。



（数据来源：温州市统计局）

3、杭州及温州的房地产去化情况

根据杭州市统计局数据显示，杭州市 2019 年商品房销售面积 1,514 万平方米，住宅商品房销售面积 1,284 万平方米，截至 2019 年末新建商品房可售面积 1,501 万平方米，新建住宅商品房可售面积为 651 万平方米，按近 12 个月平均去化面积测算，杭州新建商品房去化周期约为 12 个月、新建住宅商品房去化周期约为 6.1 个月。

根据温州市统计局数据显示，温州市 2019 年商品房销售面积 1,139.87 万平方米，住宅商品房销售面积 917.69 万平方米，另据温州房地产市场信息网统计，截至 2020 年 3 月 21 日，温州市商品房销售面积 1,047.25 万平方米，住宅商品房可售面积为 627.65 万平方米，按近 12 个月平均去化面积测算，温州新建商品房去化周期约为 11.02 个月、新建住宅商品房去化周期约为 8.2 个月。

杭州及温州的商品房去化周期在 12 个月左右，住宅去化周期在 6-8 个月左右，去化速度较快，当地房地产市场整体发展态势良好。

4、标的资产现有项目去化率情况

标的资产现有项目的经营业态、截至 2019 年末销售去化率等情况如下：

项目名称	权益比例	经营业态	总可售面积（平方米）	截至 2019 年末销售去化率	销售/预售计划

蓝爵国际	100%	住宅	83,409.72	99.61%	少量尾盘，在2020年集中销售
		住宅配套商业	8,155.04	68.38%	4套商铺，至2023年销售完毕
		写字楼及配套商业	76,566.16	6.95%	主要为写字楼，有一定的培育期，分4年销售，至2023年销售完毕
盛元慧谷	100%	住宅	179,010.64	99.78%	少量尾盘，在2020年集中销售
		住宅配套商业	8,891.69	未开售	商铺，有一定的培育期，分3年销售，至2022年销售完毕
绅园	100%	住宅配套商业	9,653.72	94.73%	剩余1套商铺，目前在租，计划2022年销售
晴庐注1	100%	住宅配套商业	4,448.86	未开售	商铺，有一定的培育期，分4年销售，至2023年销售完毕
东方海岸	50%	住宅配套商业	211,631.72	96.53%	少量尾盘，在2020年集中销售
湘湖壹号一、二期	50%	住宅	156,239.52	98.06%	少量尾盘，在2020年集中销售
湘湖壹号三期	50%	住宅	52,582.92	100.00%	已于2019年售罄，部分待交付
湘湖壹号四期注2	50%	商业	21,401.16	储备项目	目前尚未开售，2022年开始销售，分2年销售，至2023年销售完毕
观湖里	50%	住宅	77,725.05	未开售	目前尚未开售，2020年开始预售，分4年销售，至2023年销售完毕
银和望府	49%	住宅	77,066.30	86.58%	预售状况良好，剩余部分分2年销售，至2021年销售完毕
		住宅配套商业	1,868.95	80.70%	预售状况良好，剩余部分2020年销售完毕
名和家园	49%	住宅	133,042.9	77.42%	预售状况良好，剩余部分分2年销售，至2021年销售完毕
		住宅配套商业	1,688.1	未开售	目前尚未开售，2020年开始销售，有一定的培育期，分3年销售，至2022年销售完毕
开元世纪广场	25%	住宅	236,484.46	100.00%	已于2019年售罄，部分待

一、二、三期					交付
开元世纪广场四期	25%	商业	112,045.93	未开售	目前尚未开售，有一定的培育期,预计至2022年销售完毕
		酒店式公寓	109,835.65	24.14%（首批开售的去化率为65.26%）	分批预售，首批开始预售的面积40,619.39平方米,该部分截至2019年末已售比例65.26%，预售情况良好。剩余分2年销售，至2021年销售完毕

注1：晴庐项目系原联营企业华瑞双元开发的项目，2019年华瑞双元注销，标的公司取得部分商铺，目前尚未开售。

注2：湘湖壹号四期目前处于拟建状态，可售面积为预计可售面积。

标的资产现有项目一般位于所在区域优质地段，已开售项目的销售/预售情况良好。各项目所在位置情况参见本交易报告书第十节之“三、（三）、2、（2）标的公司各项目预计销售去化情况”。

截至2019年末，已竣工项目的住宅部分均已基本售罄，写字楼和配套商业由于有一定培育期，去化周期较长，目前尚未大规模销售，符合其行业特征，随着周边配套、人口密度的增加等，销售前景良好。在建项目开元世纪广场四期酒店式公寓、银和望府、名和家园以住宅、公寓为主，预售比例较高，整体销售情况良好。

截至本报告书签署日，在建项目开元世纪广场四期商业、观湖里与拟建项目湘湖壹号四期尚未达到预售状态。

5、拟建、在建及已完工项目销售计划的可实现性

标的公司及子公司、联营企业开发的项目一般位于所在区域优质地段，合作方一般为知名的房产开发企业，已开售项目的销售/预售情况良好，整体符合预期，尚未开售的项目或有周边同类项目可参考，或有比较独特的概念优势，未来具有良好的销售前景。

截至2019年末，已竣工项目的住宅部分均已基本售罄，写字楼及配套商业由于有一定培育期，销售周期较长，预测过程中对蓝爵国际、盛元慧谷、晴庐项目的商业物业设置了3-4年的销售期，综合考虑杭州地区房地产市场的景气度仍

处于较高水平、2022 年即将举办亚运会以及项目本身的地段优势等因素，相关物业按期实现销售的可能性高。

截至 2019 年末，在建项目银和望府、名和家园、开元世纪广场四期酒店式公寓整体销售情况良好，其中，银和望府住宅的已售比例为 86.58%，名和家园住宅的已售比例为 77.42%，开元世纪广场四期酒店式公寓分批办理销售，首批办理销售的部分截至 2019 年末已售比例为 65.26%。上述在建项目预售比例较高，未来按期实现销售的可能性高。

截至本报告书签署日，在建项目开元世纪广场四期商业、观湖里与拟建项目湘湖壹号四期尚未达到预售状态。开元世纪广场四期商业位于杭州市萧山区南部卧城核心地段，为地铁 2 号线曹家桥站上盖，周边小区众多，人口密度高，具有较高的投资价值，未来销售前景良好。观湖里项目和湘湖壹号项目紧邻景区，是当地稀缺的临湖景观住宅和景区商业，未来销售前景良好。

标的资产拟建、在建及已完工项目销售计划可实现性的详细说明参见本交易报告书第十节之“三、（三）、2、（2）标的公司各项目预计销售去化情况”。

6、结论

经核查，独立财务顾问认为，标的资产现有项目所在地区常住人口持续增长、商品房去化情况良好；标的公司现有项目的住宅、公寓部分去化率高，写字楼、商业有培育期，去化周期长，符合行业特征；标的公司在预测过程中针对住宅、公寓和写字楼、商业分别设置了 1-2 年和 3-4 年的销售周期，综合考虑项目所在地区房地产市场发展前景以及项目历史销售情况、未来销售前景，标的资产相关项目的销售计划具有可实现性。

（七）标的资产“开元世纪广场四期”“银和望府”“名和家园”等项目与周边可比项目去化情况的比较

项目组对于周边可比项目的选取综合考虑了预售时间相差不大、项目位置较为接近等因素，“开元世纪广场四期”、“银和望府”、“名和家园”等项目与周边可比项目去化情况对比如下。

1、开元世纪广场四期

开元世纪广场四期包括酒店式公寓和商业，商业部分尚未开始销售。

开元世纪广场四期酒店式公寓截至 2019 年 12 月 31 日的销售情况与周边可比项目的销售情况对比如下:

单位：平方米

项目名称	项目位置	物业类型	总可售面积	预售时间	销售比例
开元世纪广场四期 1 幢	杭州市萧山区市心南路	酒店式公寓	40,619.39	2018 年 5 月	65.26%
文华艺佳城 3、4 幢及商城南路部分商业	杭州市萧山区商城南路 999 号	酒店式公寓	28,398.49	2018 年 7 月	74.77%
雅颂市心府 11 幢及市心南路部分商业	杭州市萧山区市心南路 828 号	酒店式公寓	18,896.35	2019 年 6 月	30.59%

注 1：上述预售时间为取得预售许可证时间，下同;

注 2：上述周边可比项目的数据系根据透明售房网（http://www.tmsf.com/）截至 2020 年 3 月 28 日数据整理得出。

开元世纪广场四期酒店式公寓已开始销售部分的销售比例与文华艺佳城较为接近，不存在重大差异；与雅颂市心府相比销售比例较高主要是雅颂市心府预售时间相对靠后，具有合理性。

2、银和望府

银和望府项目以住宅项目为主，辅以少量配套商业。银和望府住宅项目截至 2019 年 12 月 31 日的销售情况与周边可比项目的销售情况对比如下:

单位：平方米

项目名称	项目位置	物业类型	总可售面积	预售时间	销售比例
银和望府	苍南县城新区体育场路与惠达路西南方向，惠达路与春晖路口	住宅	77,066.30	2018 年 2 月、5 月、9 月	86.58%
京宏景园(三期)	苍南县灵溪镇体育场路和建兴路交叉口(县城中心区 08-3-2 地块)	住宅	26,597.01	2018 年 5 月	97.17%
东宸佳苑(一期)	苍南县灵溪镇兴园路以东、成功路(原祥和路)以南、山海大道以西(台商小镇 44-1 地块)	住宅	19,681.20	2018 年 10 月	71.92%

注：上述周边可比项目的数据系根据温州市房地产市场信息网截至 2020 年 2 月 10 日的数据整理得出。

银和望府项目住宅的销售比例超过 80%，去化情况良好。

银和望府项目住宅部分低于京宏景园(三期)项目，高于东宸佳苑(一期)，主要是项目位置有所差异，京宏景园(三期)位于县城中心板块，银和望府住宅项目属于县城新区板块，东宸佳苑(一期)则位于台湖小镇板块，总体来看，京宏景园(三期)位置最优，银和望府项目次之，东宸佳苑(一期)相对处于劣势，但整体销售进度均比较良好，不存在重大差异。

3、名和家园一、二期项目

和银和望府项目相同，名和家园项目也是以住宅项目为主，辅以少量配套商业。名和家园一、二期项目截至 2019 年 12 月 31 日的销售情况与周边可比项目的销售情况对比如下:

项目名称	项目位置	物业类型	总可售面积	预售时间	销售比例
名和家园一期	龙港市龙港新城朝辉路以南、世纪大道以西	住宅	77,074.40	2019 年 5 月、6 月、9 月	95.53%
名和家园二期		住宅	55,968.50	2019 年 9 月、12 月	52.49%
逸合城二期(18、19 幢)	龙港新城大道以东、临港大道以西(XC-1-74 地块)	住宅	43,514.92	2019 年 5 月	67.81%
鸿信雅苑(一期)	龙港新城世纪大道以南、启源路以西、新城大道以北	住宅	20,460.53	2019 年 6 月	98.69%
锦悦府(二期)	龙港新城城南大道南侧、启源路东侧、世纪大道西侧、霞飞路北侧	住宅	35,762.72	2019 年 11 月	65.67%

注 1: 上述周边可比项目的数据系根据温州市房地产市场信息网截至 2020 年 2 月 10 日的数据整理得出。

注 2: 名和家园一期配套商铺尚未开始销售。

名和家园一、二期项目住宅部分销售情况良好，一期住宅已基本售罄，二期住宅销售比例已超过 50%，且名和家园二期是分批预售，目前 10 和 11 幢尚未开始销售，考虑该因素名和家园二期销售比例大约为 77.30%。

龙港新城位于龙港市东部滨海地段，是浙江鳌江流域中心城市的核心区、浙台（苍南）经贸合作区主平台、浙南沿海先进装备产业集聚区，未来发展空间很大，该区域的住宅项目普遍去化速度均比较快。

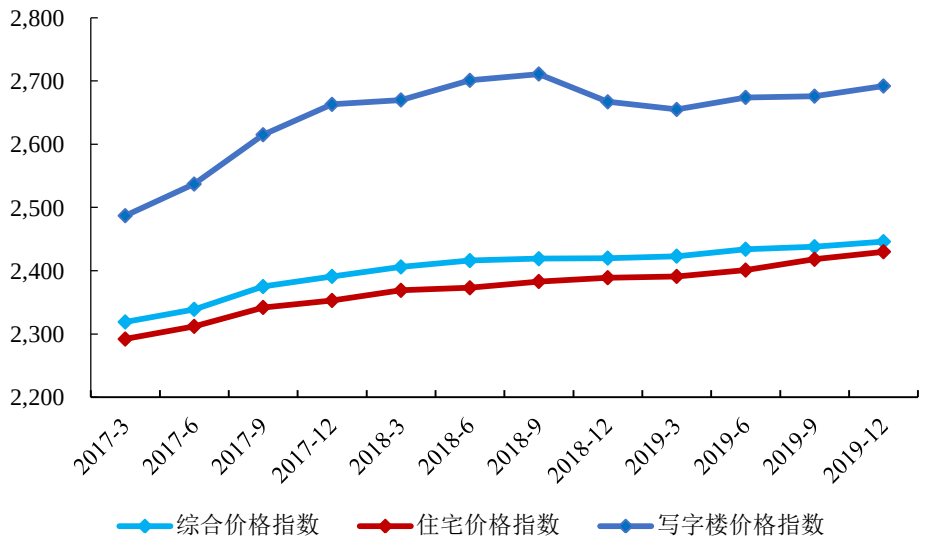
（八）报告期内标的资产各项目售价、租金合理性

1、杭州、温州房地产售价变动趋势情况

标的公司开发项目所在区域分别位于杭州市和温州市。

（1）杭州市房地产售价变动趋势

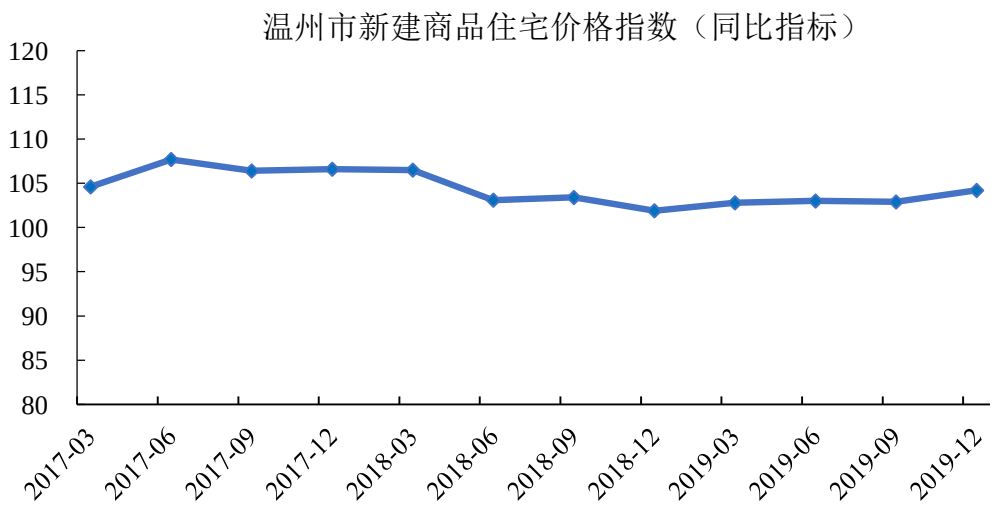
根据房天下中房指数系统统计，杭州市新房价格综合指数自 2017 年以来持续上升，其中住宅价格指数与综合价格指数基本一致，保持平稳上升态势，写字楼价格指数自 2018 年第四季度回落后保持稳定发展趋势。



（数据来源：房天下）

（2）温州市房地产售价变动趋势

根据国家统计局温州调查队的统计，温州市新建商品住宅价格指数（同比指标）自 2017 年第二季度以来涨幅较大，直到 2018 年第二季度回落至 102 左右，并保持稳定，但始终维持在 100 以上。温州市新建商品住宅价格指数（同比指标）的走势，说明温州市新建住宅商品房价格一直处于上涨态势。



（数据来源：国家统计局温州调查队）

2、报告期内，标的资产相关项目销售合同均价情况

报告期内，标的资产项目含税销售合同均价变动情况如下：

单位：元/平方米

项目名称	所在区域	物业类型	含税销售合同均价		
			2017 年	2018 年	2019 年
蓝爵国际	杭州市萧山区	住宅	23,174	26,209	23,820
		住宅配套商业	34,576	34,169	31,771
		写字楼	19,232	/	26,000
东方海岸	杭州市萧山区	住宅	28,888	27,804	已售罄
		住宅配套商业	未开售	24,312	20,500
		公寓	未开售	11,540	13,044
湘湖壹号一二期	杭州市萧山区	排屋	42,488	46,549	49,162
湘湖壹号三期	杭州市萧山区	排屋	未开售	49,413	63,946
开元世纪广场一二三期	杭州市萧山区	住宅	23,163	19,379	29,528
开元世纪广场四期	杭州市萧山区	酒店式公寓	未开售	20,064	20,898
银和望府	温州市苍南县	住宅	未开售	21,970	23,008
		住宅配套商业	未开售	22,534	24,891
名和家园一期	温州市龙港市	住宅	未开售	未开售	12,120
名和家园二	温州市龙港市	住宅	未开售	未开售	12,827

期					

注：湘湖壹号一二期及三期项目为精装修排屋，销售价格高于普通住宅。

报告期内，标的资产所售住宅项目，蓝爵国际、东方海岸、开元世纪一二三期均为尾盘销售，各年销售量少，受到当年出售物业的楼层、户型、朝向等因素影响，销售价格波动较大。湘湖壹号一、二期住宅价格逐年上涨；湘湖壹号三期住宅推出时间晚于一、二期，整体价格也相应高于一、二期；银和望府项目住宅价格 2019 年较 2018 年有所上涨；名和家园项目 2019 年开盘，二期晚于一期销售，价格较一期有所提高。总体来看，标的资产住宅价格呈上涨趋势，与杭州、温州住宅商品房平均销售价格变动趋势一致。

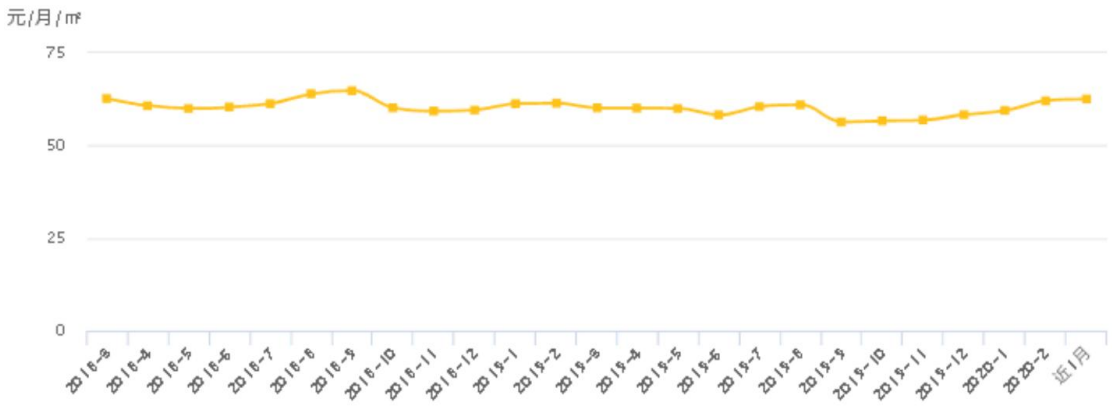
报告期内，标的资产所属的非住宅项目，蓝爵国际写字楼随着周边配套的完善以及持续的推广培育，逐步聚集了大量优质的企业入驻，销售价格有明显上涨。公寓有开元世纪广场四期酒店式公寓和东方海岸公寓，开元世纪广场四期酒店式公寓价格 2019 年较 2018 年基本持平，略有上涨；东方海岸公寓价格 2019 年较 2018 年有所上涨。商铺有蓝爵国际商铺、东方海岸商铺和银和望府商铺，均为住宅配套商业，总体面积不大，报告期内，受单套商铺位置、户型不同影响，价格存在一定差异。标的资产非住宅项目中，写字楼和公寓价格有所上涨，与所在区域同类物业售价变动趋势一致，商铺均为住宅配套商业，总体面积不大，价格与当年所售物业的具体情况有关系，存在一定波动，具有合理性。

3、盛元房产项目所在地域房地产租金变动趋势情况

因商业物业销售周期长，报告期内，标的资产部分写字楼、商铺先期用于对外出租，相关物业主要位于杭州市萧山区和滨江区。

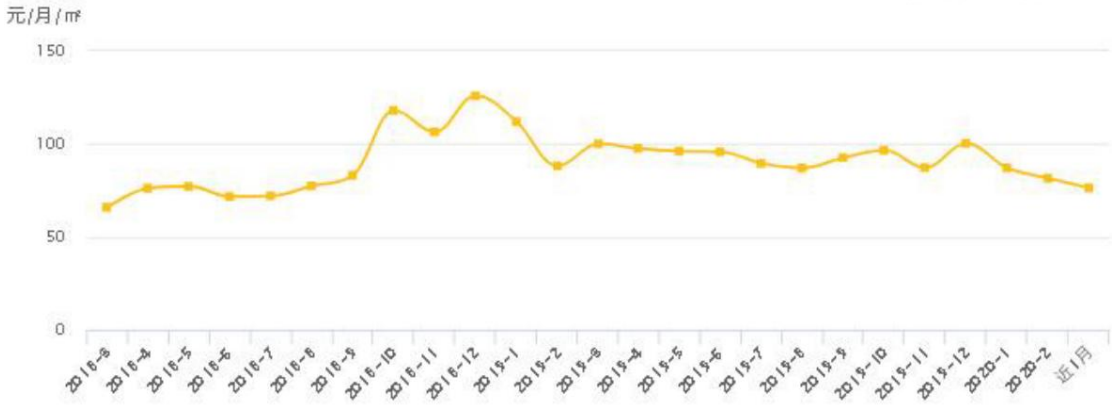
（1）杭州市萧山区写字楼及商铺租金变动趋势

2018 年、2019 年杭州市萧山区写字楼租金较为平稳，月租金处于 50 元/平方米-75 元/平方米之间，详情如下：



（数据来源：中国房价行情网）

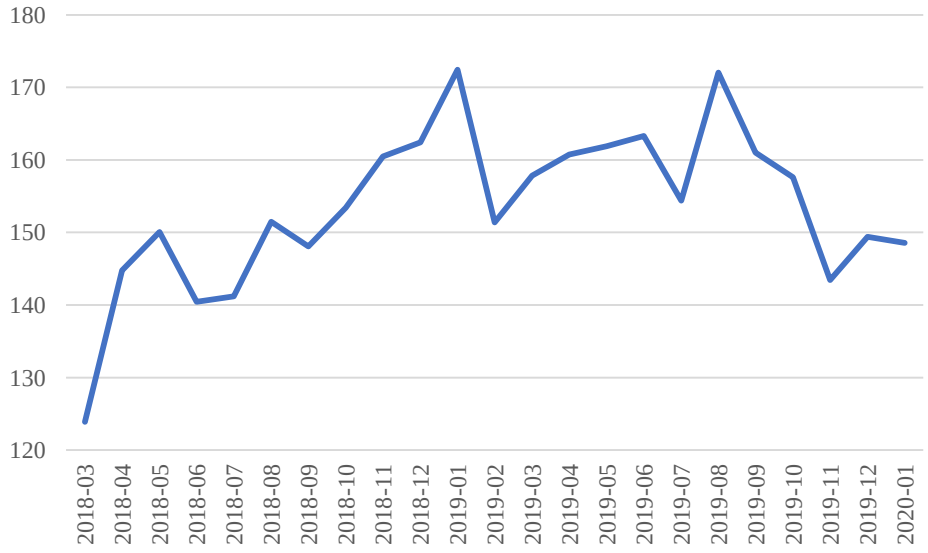
杭州市萧山区商铺租金在2018年第四季度波动较大，2019年租金相对稳定，月租金处于50元/平方米-100元/平方米之间，详情如下：



（数据来源：中国房价行情网）

（2）杭州市滨江区商铺租金变动趋势

杭州市滨江区商铺租金，2018年、2019年波动较大，2018年6月之后月租金在140元/平方米以上变动，详情如下：



（数据来源：中国房价行情网）

4、报告期内，标的资产项目对外租赁情况

报告期内，标的资产项目涉及对外出租的主要是蓝爵国际写字楼、商铺和绅园商铺、盛元慧谷商铺。

单位：元/月/平方米

项目名称	所在区域	物业类型	含税租金		
			2017 年	2018 年	2019 年
蓝爵国际	杭州市萧山区	写字楼	52.97	62.19	67.24
		商铺	106.01	98.44	113.78
绅园	杭州市萧山区	商铺	67.51	69.36	70.02
盛元慧谷	杭州市滨江区	商铺	74.08	88.88	94.09

蓝爵国际写字楼租金水平与萧山区写字楼租金平均水平基本一致。

绅园商铺、蓝爵国际商铺均位于杭州市萧山区，绅园商铺租金低于萧山区商铺租金平均水平，蓝爵国际所处项目地段、周边商业氛围优势明显，租金高于绅园商铺，在萧山区也属于租金较高的水平，总体来看，绅园商铺、蓝爵国际商铺项目租赁价格符合当地租金总体水平。

盛元慧谷商铺的租金较当地租金水平较低，主要是盛元慧谷商铺部分租赁合同签署较早，期限较长，租金较低所致。2018 年新签合同的月租金均在 150 元/平方米以上，符合滨江区当地租金总体水平。

经核查，独立财务顾问认为，标的资产各项目售价、租金情况和所在区域同类物业售价、租金变动趋势总体上不存在重大差异，具有合理性。

（九）标的资产在建项目、已完工项目和拟建项目不存在出售安排

截至目前，标的资产已完工项目正在按计划对外销售，不存在整体出售的安排；标的资产在建房地产项目均在正常建设过程中，已开始预售项目的销售情况良好，不存在整体出售的安排；拟建项目湘湖壹号四期已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，将按计划在今年开工建设，东方兰亭项目仍在规划过程中，上述项目均不存在整体出售的安排。

标的公司及其子公司、联营企业就现有项目是否存在整体出售的安排分别出具了声明，声明目前各公司持有的在建项目、已完工项目和拟建项目均不存在整体出售安排。

经核查，独立财务顾问认为：标的资产在建项目、已完工项目和拟建项目不存在整体出售的安排。

五、营业收入构成及主要客户与供应商情况

（一）营业收入构成

报告期内，标的公司的营业收入构成如下：

单位：万元、%

业务类别	物业类别	2019 年		2018 年		2017 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产销售	住宅	2,370.72	18.45	4,745.35	39.07	23,367.27	75.68
	写字楼	3,024.07	23.54	883.28	7.27	1,951.63	6.32
	商铺	1,628.07	12.67	1,200.95	9.89	1,635.91	5.30
	小计	7,022.86	54.66	**6,829.58**	**56.23**	**26,954.82**	**87.30**
物业出租	写字楼	4,494.18	34.98	4,546.59	37.43	3,273.29	10.60
	商铺	1,332.15	10.37	770.68	6.34	648.27	2.10
	小计	5,826.33	45.34	5,317.27	43.77	3,921.56	12.70
合计		12,849.19	100.00	**12,146.85**	**100.00**	**30,876.38**	**100.00**

标的公司通过自主开发与合作开发两种方式经营房地产业务，经营业绩在自主开发方式下体现为主营业务收入，在合作开发方式下体现为投资收益。报告期内，由于自主开发项目数量较少，标的公司房地产销售收入较低。2017 年标的公司房地产销售收入主要来源于子公司大连逸盛元开发的“逸盛元·天都城”项目的销售，2018 年 3 月标的公司转让其所持大连逸盛元全部股权，“逸盛元·天都城”项目相应转出，2018 年、2019 年房地产销售收入主要是存量项目销售，销售收入有所下降。

物业出租收入主要是蓝爵国际写字楼、盛元慧谷的对外出租收入。

（二）主要客户和供应商情况

1、前五名客户情况

单位：万元、%

期间	客户名称	主营业务收入	占比
2019 年	自然人 1	2,271.56	17.68
	自然人 2	752.51	5.86
	自然人 3	722.83	5.63
	简光伟	582.43	4.53
	自然人 5	562.56	4.38
	合计	4,891.89	38.08
2018 年	自然人 1	906.83	7.47
	自然人 2	883.28	7.27
	自然人 3	842.89	6.94
	自然人 4	652.38	5.37
	自然人 5	548.57	4.52
	合计	**3,833.95**	**31.57**
2017 年	杭州世普瑞进出口有限公司	1,699.47	5.50
	自然人 1	1,192.57	3.86
	自然人 2	1,009.05	3.27
	自然人 3	653.43	2.12
	自然人 4	574.96	1.86
	合计	**5,129.48**	**16.61**

标的公司的主营业务为房地产开发与销售，报告期内，标的公司与前五名客

户的交易性质均为个人或企业购置标的公司开发的物业。报告期内，标的公司前五名客户的交易金额合计占当期营业收入的比例分别为16.61%、31.57%和**38.08%**，标的公司不存在对单个客户的交易金额比例超过总营业收入50%的情形。标的公司面对的客户主要为个人客户，客户结构分散，不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2019年，标的公司的第四大客户为标的公司总经理，其购置该物业为自用。除此之外，报告期内标的公司不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有标的公司5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五名供应商情况

单位：万元、%

期间	供应商名称	采购金额	占比
2018年	浙江亚厦装饰股份有限公司	287.75	25.01
	浙江东星消防工程有限公司	230.26	20.01
	杭州会扬建筑装饰有限公司	140.84	12.24
	大连诚锐建筑工程有限公司	49.19	4.27
	大连壹品涂料有限责任公司	43.46	3.78
	合计	**751.49**	**65.31**
2017年	大连慧丰园林绿化有限公司	500.00	24.03
	杭州会扬建筑装饰有限公司	173.10	8.32
	浙江东星消防工程有限公司	164.63	7.91
	浙江亚厦装饰股份有限公司	158.40	7.61
	龙邦建设股份有限公司	78.69	3.78
	合计	**1,074.81**	**51.65**

注：①受同一控制的供应商已经合并列示；

②因标的公司2019年仅有零星建筑安装成本发生，故上表未列示2019年前五名供应商情况。

报告期内，标的公司与前五名供应商的交易性质主要为工程款。2017年和2018年，标的公司向前五名供应商的采购金额合计占当期采购总额的比例分别为51.65%和65.31%。报告期内，标的公司不存在向单个供应商的采购比例超过采购总额50%的情形，不存在对单个供应商存在依赖性的情形，亦不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有标的公司5%以上股份的股东在前五名供

应商中占有权益的情形。

六、安全生产与环境保护情况

（一）安全生产情况

标的公司的主营业务通常不涉及重大安全事故，与房地产开发业务相关的安全生产风险因素主要是建筑施工过程中的相关安全隐患。

标的公司采取招标方式遴选项目的建筑施工单位。在招标过程中，标的公司注重对投标单位安全生产方面的审查，以保证所开发的项目均由具有相关资质、具备安全生产管理能力的建筑施工企业承建。例如，标的公司要求投标人必须持有安全生产许可证书，要求投标人近三年未发生过重大安全生产事故、未受到过相关行政处罚等。

标的公司还通过制订《安全生产管理办法》、《安全生产责任制》等安全生产相关的管理制度和建立相关的职责体系加强对安全生产的监督。标的公司的工程部具体负责对施工现场安全文明工作进行监督管理，定期组织安全检查，督促施工方落实主体责任，有效遏制各类安全事故的发生。

报告期内，标的公司不存在发生重大安全事故而导致人员伤亡或者重大财产损失的情形。

（二）环保情况

标的公司的主营业务为房地产的开发与销售，不属于重污染行业。

标的公司在生产和经营中严格遵守国家环保法律法规，所开发的房地产项目均按规定取得了相关主管部门的环评批复。报告期内，标的公司未发生过重大环境事故，未因环境污染受到重大行政处罚。

七、质量控制情况

标的公司制定了《现场质量管理制度》等工程质量管理相关制度，工程部负责对工程质量进行监督管理，项目公司的负责人是工程质量控制的第一责任人。标的公司对房地产项目的质量控制贯穿于整个项目开发过程，在各个环节均制定

了严格的质量控制措施，确保高效有序地开展工程质量控制工作。

在工程招标阶段，项目公司对勘察、设计、施工、监理等项目参与方进行认真细致的考察、评估和筛选，重点考察其综合承包能力、技术质量管理水平、组织机构和项目管理水平，并对项目参与方的的设计、方案进行充分的论证。

在工程施工过程中，项目公司定期对项目施工现场进行检查和监督，对于发现的质量问题、质量隐患，要求施工单位及时整改；认真审定并监督执行监理单位编制的监理规划，督促监理公司对进场工程物资的验收，保证施工材料合格；对监理人员现场工作的进行监督，尤其对重要工序、关键节点要加强监督。

标的公司按照国家和行业质量验收标准、规范等要求，建立了规范的验收管理程序，及时检查工程完成状况，以保障工程顺利完工。

截至本报告签署日，标的公司未出现重大质量纠纷所导致的未决诉讼。

八、主要产品生产技术所处阶段和核心技术人员特点分析及变动情况

标的公司的主营业务为房地产的开发与销售，不涉及技术研究、试生产等生产阶段，亦无核心技术人员。

第六节 本次拟发行股份情况

一、发行股份的种类、面值和上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

本次发行股份的上市地点是上交所。

二、交易对方与标的资产

本次发行股份购买资产的交易对方为荣盛控股。标的资产为荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。

三、交易对价及支付方式

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》，本次交易标的资产的交易价格以具备证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告所确认的标的资产截至评估基准日的评估结果为基础，由宁波联合与荣盛控股协商确定。

根据坤元评估出具的《资产评估报告》，以2019年6月30日为评估基准日，盛元房产100%股权的评估值为246,830.36万元，相较2019年6月30日盛元房产经审计的母公司所有者权益账面值106,430.23万元增值140,400.14万元，评估增值率为131.92%。标的资产对应评估值为150,122.23万元。经交易双方协商一致，本次交易标的资产的交易价格确定为150,122.00万元。

本次交易由宁波联合以非公开发行股份的方式向交易对方支付本次交易的全部对价。

四、上市公司发行股份的价格、定价原则及合理性分析

（一）定价原则及发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条的规定，上市公司发行股份的价格不得低

于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

2018 年 4 月 2 日，上市公司召开第八届董事会 2018 年第二次临时会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等本次发行股份购买资产相关议案，确定本次交易的定价基准日为公司第八届董事会 2018 年第二次临时会议决议公告日，同时确定本次股份发行价格为 8.57 元/股。经宁波联合 2017 年度及 2018 年度利润分配后，发行人本次发行股份购买资产的股份发行价格调整为 8.29 元/股。

根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》，发行股份购买资产的首次董事会决议公告后，董事会在 6 个月内未发布召开股东大会通知的，上市公司应当重新召开董事会审议发行股份购买资产事项，并以该次董事会决议公告日作为发行股份的定价基准日。公司自 2018 年 4 月 4 日披露本次发行股份购买资产的首次董事会决议以来，至 2018 年 10 月 3 日已届满 6 个月，因此需要重新召开董事会审议本次发行股份购买资产方案。

2019 年 11 月 30 日，发行人召开第九届董事会 2019 年第一次临时会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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报告书（草案）>及其摘要的议案》等议案，对本次发行股份购买资产事项进行了重新审议，则本次交易的发行股份定价基准日为第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议公告日。

本次发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的发行人股票交易均价情况如下：

单位：元/股

项目	定价基准日前 20 个交易日	定价基准日前 60 个交易日	定价基准日前 120 个交易日
交易均价	5.64	6.04	6.10
交易均价的 90%	5.08	5.44	5.49

基于对上市公司投资价值的判断和对本次重组后上市公司发展前景的预期，同时考虑充分保护中小股东的利益，经交易双方协商，本次交易的市场参考价为定价基准日前120个交易日的公司股票交易均价，并最终确定本次发行价格为8.29元/股，较定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的公司股票交易均价分别上浮46.99%、37.25%、35.90%。

在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行价格将按照上交所相关规则作相应调整。

（二）上市公司发行股份定价的合理性分析

1、本次发行股份定价方法符合相关规定

《重组管理办法》第四十五条规定："上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或120个交易日的公司股票交易均价之一。"本次发行价格采用定价基准日前120个交易日均价作为市场参考价，最终确定本次发行价格为8.29元/股，不低于市场参考价的90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

2、本次交易的定价方案充分保护中小股东利益

本次发行股份价格最终确定为8.29元/股，较定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的公司股票交易均价分别上浮46.99%、37.25%、35.90%，且不低于上市公司截至2019年6月30日归属于母公司股东的每股净资产7.77元。该发行价格着眼于公司长期持续发展，有利于保护公司及广大中小股东的利益。

3、本次交易的定价方案严格按照法律法规的要求履行相关程序

本次交易的定价方案已经上市公司董事会审议通过，独立董事发表了同意意见。本次交易的定价方案将严格按照法律法规的要求履行相关后续程序，以保护上市公司及中小股东的利益。

综上，本次发行股份定价符合相关法律法规规定，符合法定的定价程序，高于市场参考价，有利于交易双方合作共赢和本次资产重组的成功实施，具有合理性。

五、发行股份数量

本次发行的股份数量的计算公式为：本次发行的股份数量=标的资产的交易价格/本次发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，依据上述公式计算的发行数量应精确至个位，不足一股的部分去尾处理。

本次交易标的资产的交易价格为 150,122.00 万元，按照 8.29 元/股的发行价格计算，公司本次向交易对方荣盛控股非公开发行股票的数量为 181,088,057 股，本次发行股份数量占发行后公司总股本的比例为 36.81%。在本次发行的定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送股、转增股本或配股等除权、除息事项，本次发行数量将按照上交所相关规则作相应调整。最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准。

六、股份锁定期安排

荣盛控股自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如荣盛控股在《盈利预测补偿协议》下的盈利补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因导致交易对方增持的公司股份，亦应遵守上述约定。若交易对方所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

七、本次发行前后的主要财务数据

根据上市公司2019年审计报告及天健为本次交易出具的《审阅报告》，本次发行前后上市公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年			2018 年 12 月 31 日/2018 年		
	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅（%）	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅（%）

资产总额	794,954.75	1,102,124.05	38.64	660,969.86	913,633.78	38.23
负债总额	514,512.94	676,521.06	31.49	395,422.77	536,500.57	35.68
归属于母公司所有者权益	265,998.64	359,263.89	35.06	238,715.74	312,106.28	30.74
归属于母公司股东的每股净资产（元）	8.56	7.30	-14.65	7.68	6.34	-17.38
营业收入	387,424.51	400,273.70	3.32	403,984.27	416,131.12	3.01
净利润	29,535.77	63,110.83	113.68	36,641.02	62,385.22	70.26
归属于母公司所有者的净利润	32,000.89	51,875.60	62.11	24,845.35	38,199.51	53.75
基本每股收益（元/股）	1.03	1.05	1.94	0.80	0.80	—

八、本次发行前后上市公司的股权结构

本次交易标的资产的交易价格为150,122.00万元，按照8.29元/股的发行价格计算，本次发行股份购买资产将增发股份181,088,057股，交易完成后本公司总股本将达到491,968,057股。本次交易前后上市公司股权结构的具体情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
荣盛控股	9,041.76	29.08	27,150.57	55.19
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	44.81
合计	**31,088.00**	**100.00**	**49,196.81**	**100.00**

九、本次交易不会导致实际控制权变更

本次交易前，荣盛控股持有宁波联合9,041.76万股股份，持股比例为29.08%，是宁波联合的控股股东。李水荣先生持有荣盛控股60.88%的股权，为荣盛控股的控股股东和实际控制人，亦为宁波联合的实际控制人。

本次交易完成后，荣盛控股持有宁波联合的股份比例将变为55.19%，荣盛控股仍为宁波联合的控股股东，李水荣先生仍为宁波联合的实际控制人。本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

十、本次交易不构成重组上市

2010年4月，荣盛控股通过协议收购成为上市公司控股股东，公司实际控制人变更为李水荣先生。本次交易完成后，荣盛控股预计将持有上市公司55.19%的股份，仍为上市公司控股股东，李水荣仍为上市公司实际控制人。本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，不适用《重组管理办法》第十三条规定的情形，故本次交易不构成重组上市。

第七节 交易标的评估情况

一、交易标的评估基本情况

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为宁波联合发行股份购买资产所涉及的盛元房产全部股东权益，评估范围为截至 2019 年 6 月 30 日标的资产经审计的全部资产及负债。

（二）交易标的评估概况

根据坤元评估出具的《评估报告》（坤元评报〔2019〕605 号），本次评估以 2019 年 6 月 30 日为评估基准日，盛元房产 100%股权的评估值为 246,830.36 万元，较 2019 年 6 月 30 日盛元房产经审计的母公司所有者权益账面值 106,430.23 万元增值 140,400.14 万元，增值率为 131.92%。标的资产对应评估值为 150,122.23 万元。

二、交易标的的评估假设

（一）一般假设

1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2、本次评估以公开市场交易为假设前提；

3、本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4、本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国

家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

6、本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即：被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）特殊假设

1、假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

2、假设被评估单位每一年度的现金流在年度内均匀发生；

3、假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

4、本次评估基于被评估单位评估基准日的资产为基础进行，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值；

5、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

三、交易标的的评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法有市场法、资产基础法和收益法三类。

1、对于市场法的应用分析

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估结果说服力强的特点，能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

由于国内类似的股权交易案例相对较少、相关交易条件等难以搜集，同时，在市场上也难以搜集到与此次交易在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方

面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

2、对于资产基础法的应用分析

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外各项资产、负债价值，从而得到被评估单位全部股东权益价值的一种评估方法。

由于标的公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

3、对于收益法的应用分析

收益法是指将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定其价值的评估方法。收益法应用的前提是：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折算成的现值；

（2）能够对企业未来收益进行合理预测；

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

鉴于标的公司未来收益能够合理预测，与公司未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估可以采用收益法。本次评估中，对标的公司及其下属企业滨江盛元、开元世纪、温州银和采用了收益法进行评估。

4、盛元物业、新盛元房产、盛元海岸仅采用资产基础法一种评估方法的原因

本次交易中，对盛元物业 100%股权、新盛元房产 100%股权、盛元海岸 50%股权仅采用一种评估方法，主要原因是：

（1）由于在评估基准日新盛元房产、盛元海岸仅余少量存量房产待售，未来公司经营主要为销售少量存量房产，且没有存量土地或计划取得土地用于后续开发，故不适用收益法进行评估。

（2）新盛元房产、盛元海岸主营业务、资产结构较为单一，难以找到可比

公司、可比交易案例，因而不适用市场法。

（3）由于在评估基准日盛元物业未开展经营业务，故不适用收益法和市场法进行评估。

（4）由于新盛元房产、盛元海岸、盛元物业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

（二）资产基础法

资产基础法根据分项资产的具体情况选用适宜的方法分别得出各分项资产的评估价值并求和，再扣减相关负债评估价值，得出全部股东权益的评估价值，具体方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

本次评估涉及的货币资金包括库存现金和银行存款，以核实后的账面价值为评估值。

（2）应收账款、其他应收款和相应坏账准备

①应收账款

应收账款账面余额包括应收的租金和车位款，公司与各客户间业务款均正常结算，且期后收回情况较好，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

②其他应收款和坏账准备

本次评估涉及的其他应收款主要系应收参股公司的往来款、代交物业维修基金及代垫的水电费等，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

（3）存货—开发产品

本次评估中对开发产品采用市场价值倒扣法进行评估，即通过预计销售收入扣除销售税金及附加、土地增值税、尚需发生的销售费用与管理费用、预计的企业所得税及适当利润后的余额计算确定开发产品评估值。其中，已签约预售房产按照预售合同金额确定预计销售收入，未售房产按照市场法确定预计销售收入。开发产品评估价值的计算公式为：

开发产品评估价值＝预计销售收入－销售税金及附加－土地增值税－尚需发生的销售费用、管理费用－预计的企业所得税－适当利润。

标的公司与下属企业的开发产品科目评估过程相同，现以标的公司开发产品中的“蓝爵国际”项目为例，具体介绍存货—开发产品的评估过程如下：

①预计销售收入

对于截至评估基准日已签约预售房产，根据销售合同、销售部门记录，确定预计销售收入。

对于未售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况、地理位置、交通便捷程度、区域环境、商业繁华程度、基础设施配套完备程度等因素进行比较，结合项目自身定价与近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格，并最终确定预计销售收入。

相关计算公式为：

预计销售收入＝已预售房产合同销售收入＋未售面积（个数）×预计销售价格；

预计销售价格＝∑（可比实例销售价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区域状况修正系数×个别状况修正系数）÷可比实例个数。

最终，“蓝爵国际”项目预计销售收入（含税）

＝已预售房产合同销售收入+未售房产预计销售收入

＝4,943.31 万元＋178,764.31 万元

＝183,707.62 万元。

②销售税金及附加

销售税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及印

花税等。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），标的公司开发的“蓝爵国际”项目属于房地产老项目[1]，适用简易计税方法计征增值税，按照 5%的征收率计算。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 7%、3%、2%测算，印花税按合同价款的 0.05%测算。

经测算，“蓝爵国际”项目尚需缴纳的销售税金共计 9,887.48 万元，详见下表：

序号	项目	计算方式	金额（万元）
1	预计销售收入	1.1+1.2	183,707.62
1.1	已预售部分		4,943.31
1.2	未售部分		178,764.31
2	营业税		6.63
3	增值税	3.1+3.2	8,741.67
3.1	已预售部分		229.08
3.2	未售部分	1.2÷1.05×5%	8,512.59
4	城市维护建设税、教育费附加等	4.1+4.2	1,049.80
4.1	已预售部分		28.29
4.2	未售部分	3.2×12%	1,021.51
5	印花税	1.2×0.05%	89.38
销售税金合计		**2+3+4+5**	**9,887.48**

注：上表中的营业税为在 2016 年 4 月 30 日营改增以前预售收款所形成的预缴营业税。

③尚需发生的销售费用及管理费用

根据以前年度各项费用的实际发生情况，结合标的公司未来经营情况及同类房产销售、经营情况，尚需发生的销售费用、管理费用分别按未签合同房产销售收入的 3.50%、3.50%测算，即：

尚需发生的销售费用＋尚需发生的管理费用

＝未售房产预计销售收入×（3.50%＋3.50%）

＝178,764.31 万元×（3.50%＋3.50%）

[1] 房地产老项目，是指：
（一）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；
（二）《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

＝6,256.75 万元＋6,256.75 万元

＝12,513.50 万元。

④土地增值税

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收，实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。土地增值税计算公式为：

土地增值税＝∑（每级距的土地增值额×适用税率）。

土地增值额＝项目总收入－土地成本－房地产开发成本－房地产开发费用－与转让房地产相关的税金及附加－其他扣除项目。

根据《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187 号）规定，开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算增值额。

根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）规定，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

截至评估基准日，“蓝爵国际”项目土地增值税计算结果如下：

单位：万元

序号	内容	计算方式	普通住宅	非普通住宅	合计
1	项目总收入（不含税）注1		16,725.09	343,097.13	359,822.22
2	可扣除成本	2.1+2.2+2.3+2.4	11,813.62	209,644.32	221,457.94
2.1	开发成本		7,229.10	127,590.17	134,819.27
2.2	房地产开发费用		2,195.61	46,806.02	49,001.63
2.2.1	利息支出注2		1,834.15	40,426.51	42,260.66
2.2.2	其他费用	2.1×5%	361.46	6,379.51	6,740.97
2.3	销售税金及附加		943.1	9,730.09	10,673.19

序号	内容	计算方式	普通住宅	非普通住宅	合计
2.4	可调增额	2.1×20%	1,445.82	25,518.03	26,963.85
3	增值额	1－2	4,911.47	133,452.81	138,364.28
4	增值率	3÷2	41.57%	63.66%	—
5	土地增值税清算额		1,473.44	42,898.91	44,372.35
6	截至评估基准日已计提未预缴土地增值税金额		9,416.98		
7	截至评估基准日已预缴土地增值税金额		4,216.14		
8	**尚需计提的土地增值税**	**5（合计）－6－7**	**30,739.23**		

注 1：上述项目总收入是指“蓝爵国际”项目营改增前转让房地产取得的收入以及营改增后转让房地产取得的不含增值税收入，包括已结转销售的收入、预售房产的预计销售收入、未售房产的预计销售收入。

注 2：蓝爵国际项目贷款从金融机构取得且能够提供贷款合同，且利率不超过按商业银行同类同期贷款利率，可依法据实扣除。

⑤预计的企业所得税

企业所得税根据“蓝爵国际”项目的未来销售情况测算，计算公式为：

企业所得税＝（预计销售收入－计税成本－销售税金及附加－销售、管理费用－土地增值税）×25%。

具体情况如下；

单位：万元

序号	内容	计算方式	金额
1	预计销售收入		183,707.62
2	计税成本	2.1－2.2	70,494.80
2.1	账面成本		76,931.99
2.2	应纳税暂时性差异[注1]		6,437.19
3	销售税金及附加		9,887.48
4	尚需发生的销售费用		6,256.75
5	尚需发生的管理费用		6,256.75
6	土地增值税[注2]		40,156.21
7	利润总额	1－2－3－4－5－6	50,655.63
8	**预计的企业所得税**	**7×25%**	**12,663.91**

注 1：上述所指应纳税暂时性差异是因成本结转方法上的税会差异所造成的，具体原因请见本节“三、（二）、3”。

注 2：由于未实缴土地增值税不可税前抵扣，因此已计提未预缴土地增值税只可在未来

扣除，故税前扣除金额为 30,739.23 万元＋9,416.98 万元＝40,156.21 万元。

⑥扣除的适当利润

对已签约预售房产，因收入金额已确定，风险较小，按净利润的 5%扣除适当利润；对未售房产，考虑经营风险，按净利润的 50%扣除适当利润，具体计算详见下表：

序号	内容	计算方式	金额（万元）
1	预计销售收入		183,707.62
1.1	其中：已签约预售房产		4,943.31
1.2	未售房产		178,764.31
2	利润总额		50,655.63
3	所得税费用	2×25%	12,663.91
4	净利润	2－3	37,991.72
5	**扣除适当利润**	**(1.1÷1)×4×5%＋(1.2÷1)×4×50%**	**18,535.97**

⑦开发产品评估价值计算

开发产品评估价值＝预计销售收入－销售税金及附加－土地增值税－尚需发生的销售费用、管理费用－预计的企业所得税－适当利润。

结果如下表所示：

序号	内容	金额（万元）
1	预计销售收入	183,707.62
2	尚需发生的销售费用	6,256.75
3	尚需发生的管理费用	6,256.75
4	销售税金及附加	9,887.48
5	土地增值税	30,739.23
6	预计的企业所得税	12,663.91
7	扣除适当利润	18,535.97
8	**评估价值**	**99,367.53**

（4）存货—开发成本

存货—开发成本可分为尚未开发的土地和正在开发的房地产项目。

对于尚未开发的土地，基于谨慎性原则，评估时视同该地块在现状下转让，采用市场价值倒扣法进行评估，即通过测算土地市场价值后，再扣减销售税金及

附加、土地增值税、企业所得税后确定评估值。

标的公司储备项目“东方蓝亭”目前尚未办理规划审批手续，对于其所占用的土地，基于谨慎性原则，本次评估采用上述方法进行评估，该地块评估价值20,400.46 万元，评估增值 3.72 万元，增值率为 0.02%。

对于正在开发或有明确开发计划的房地产项目，由于项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边原有开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，本次评估中采用静态假设开发法进行评估。

静态假设开发法通过预测项目完工后的预计销售收入，扣除项目尚需发生的建筑成本、销售税金及附加、尚需发生的管理费用与销售费用、资本化利息、土地增值税、预计的企业所得税、适当利润后计算确定评估值。计算公式为：

开发成本评估价值＝预计销售收入－销售税金及附加－尚需发生的建筑成本－资本化利息－尚需发生的销售费用、管理费用－土地增值税－预计的企业所得税－适当利润。

标的公司目前的在建项目主要通过下属企业实施。本次评估中对各个下属企业开发成本科目的评估过程基本相同，现以温州银和的开发成本“银和望府”项目为例，具体介绍存货—开发成本的评估过程如下：

①预计销售收入

“银和望府”项目总建筑面积 100,094.69 平方米，可售建筑面积 78,935.25 平方米，项目于 2017 年 12 月开工，预计于 2020 年 5 月主体竣工，预计交付时间为 2020 年 10 月。对于截至评估基准日已签约预售房产，根据销售合同或销售部门记录，确定房产预计销售收入。

对于未售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况、市场状况、商住氛围、交通便捷程度、区域环境、基础设施配套完备程度等因素进行比较，结合项目自身定价、近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格，并最终确定预计销售收入。相关计算公式为：

预计销售收入＝已预售房产合同销售收入＋未售面积/数量×预计销售价格；

预计销售价格＝∑（可比实例销售价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区域状况修正系数×个别状况修正系数）÷可比实例个数。

最终，“银和望府”项目预计销售收入（含税）

＝已预售房产合同销售收入+未售房产预计销售收入

＝148,078.75 万元＋33,291.48 万元

＝181,370.23 万元。

②销售税金及附加

销售税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及印花税等。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），“银和望府”项目为房地产新项目，适用一般计税方法计税，按照 9%的适用税率计算，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 5%、3%、2%测算，印花税按合同价款的 0.05%测算。

经测算，“银和望府”项目尚需缴纳的销售税金共计 4,557.44 万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	计算方式	金额（万元）
1	预计销售收入（含税）		181,370.23
1.1	已预售房产		148,078.75
1.2	未售房产		33,291.48
2	可抵减土地成本		85,300.00
3	增值税	(1-2)/1.09*9%-进项税	4,127.99
4	城市维护建设税、教育费附加等	3×10%	412.80
5	印花税	1.2×0.05%	16.65
销售税金合计		**3+4+5**	**4,557.44**

③尚需发生的开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期费用、建安成本、基础设施及配套工程费用、开发间接费等。

截至评估基准日，“银和望府”项目处于建设阶段。评估过程中，根据已签

订的建造合同、相关预决算资料，并参考当地类似项目的实际成本情况、相关项目的一般收费标准，综合确定项目总成本。确定项目总成本后，扣减截至评估日已经发生的项目开发成本，从而预计尚需发生的建筑成本。“银和望府”项目尚需发生的开发成本情况具体如下：

单位：万元

项目	项目总成本（不含税）	进项税额	截至评估基准日已发生的建筑成本	尚需发生的建筑成本
土地成本	88,233.80	23.63	87,859.00	398.43
开发前期费用	1,915.68	—	1,178.01	737.67
建安成本	38,309.83	3,447.88	20,887.95	20,869.76
基础设施及配套工程费用	3,698.84	332.9	539.98	3,491.76
开发间接费	954.1	—	727.65	226.45
不可预见费	729.89	—	—	729.89
资本化利息	3,001.05	—	2,142.60	858.45
合计	**136,843.19**	**3,804.41**	**113,335.19**	**27,312.41**

④尚需发生的销售费用、管理费用

“银和望府”项目，尚需发生的销售费用、管理费用根据企业实际情况及同行业水平确定分别为未签合同房产销售收入的 2.5%、1.5%，即：

尚需发生的销售费用＋尚需发生的管理费用

＝未售房产预计销售收入×（2.5%＋1.5%）

＝33,291.48 万元×（2.5%＋1.5%）

＝832.29 万元＋499.37 万元

＝1,331.66 万元。

⑤土地增值税

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收，实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。土地增值税计算公式为：

土地增值税＝∑（每级距的土地增值额×使用税率）。

土地增值额＝销售收入－土地成本－房地产开发成本－房地产开发费用－与转让房地产相关的税金－其他扣除项目。

另根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）规定，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入，《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

截至评估基准日，“银和望府”项目土地增值税计算结果如下：

序号	内容	计算方式	普通住宅	非普通住宅	合计
1	项目总收入（不含税）		89,868.81	83,569.02	173,437.83
2	可扣除成本	2.1＋2.2＋2.3＋2.4	92,807.19	81,617.04	174,424.23
2.1	开发成本（不含税）注		71,214.37	62,627.77	133,842.14
2.2	房地产开发费用	2.1×10%	7,121.44	6,262.78	13,384.21
2.3	与转让房地产有关的税金	不含增值税	228.5	200.95	429.45
2.4	可调增额	2.1×20%	14,242.87	12,525.55	26,768.42
3	增值额	1－2	-2,938.38	1,951.98	—
4	增值率	3÷2	-3.20%	2.40%	—
5	**土地增值税清算额**	**3*30%**	—	585.59	585.59

注：上述开发成本不含资本化利息支出。

⑥预计的企业所得税

温州银和适用的企业所得税税率为 25%，“银和望府”项目预计的企业所得税计算具体如下：

序号	内容	计算方式	金额（万元）
1	预计销售收入（含税）		181,370.23
2	项目建筑成本		140,647.60
3	销售税金及附加		4,557.44
4	尚需发生的销售费用		832.29
5	尚需发生的管理费用		499.37
6	土地增值税		585.59

7	利润总额	1－2－3－4－5－6	34,247.94
8	可弥补亏损		812.87
9	**预计的企业所得税**	**（7-8）×25%**	**8,358.77**

⑦扣除的适当利润

“银和望府”项目正处于建设阶段，未来国家财政金融政策、社会经济形势、房地产市场供求关系等方面发生的变化都将影响开发项目的利润实现情况，为使评估更加谨慎，需扣除一定的适当利润。公式如下：

扣除的适当利润＝尚需发生建筑成本的正常利润＋已发生建筑成本的适当利润。

对于尚需发生建筑成本的所对应的利润，按房地产行业平均的投资利润率进行计算；对于已发生建筑成本的适当利润，由于相关成本已经投入项目建设，按行业平均投资利润率的一定比例计算。

经过对房地产行业上市公司近年来投资利润率情况进行分析测算，本次评估取行业平均投资利润率为 15%。对于已发生的建造成本的适当利润，根据房地产项目开发、销售等情况，按行业平均投资利润率的 30%进行扣除。

因此，扣除的适当利润

＝尚需支付的建筑成本（不含税）×行业平均投资利润率＋已支付的建筑成本（不含税）×行业平均投资利润率×扣除比例

＝24,548.99 万元×15%＋109,293.15 万元×15%×30%

＝8,600.54 万元。

⑧开发成本评估结果

综合以上项目，“银和望府”项目开发成本的评估结果如下：

单位：万元

序号	内容	计算方式	金额
1	预计销售收入		181,370.23
2	销售税金及附加		4,557.44
3	尚需发生的建筑成本		27,312.41
4	尚需发生的销售费用		832.29
5	尚需发生的管理费用		499.37

序号	内容	计算方式	金额
6	土地增值税		585.59
7	预计的企业所得税		8,358.77
8	适当利润		8,600.54
9	**评估结果**	**1－2－3－4－5－6－7－8**	**130,623.82**

（5）其他流动资产

其他流动资产的内容为预缴的增值税、房产税、城市维护建设税、营业税及项目待抵扣的增值税进项税额等。项目可抵扣的增值税进项税额已在开发产品评估时考虑，此处评估为零。其他税金，以核实后的账面值为评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

对于全资子公司（除盛元物业外）和参股公司的股权投资，本次评估按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司或参股公司股东权益的评估价值中标的公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值＝被投资单位股东权益的评估价值×股权比例。

对于盛元物业，由于该公司尚未经营，其资产主要系关联方往来款，账面价值能够反映其实际价值，故以其评估基准日经审计后的会计报表反映的股东权益中标的公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值＝被投资单位股东权益的账面价值×股权比例。

（2）投资性房地产

标的公司的投资性房地产为“绅园”、“蓝爵国际”、“晴庐”房产已出租部分。由于标的公司拟在未来年度将上述房产进行销售，其实质为存货，故本次将其与存货—开发产品一起评估，此处评估值为零。

（3）建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物系标的公司自用的办公楼，位于蓝爵国际写字楼45 层，本次选用市场法评估，该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（可比实例）

的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

（4）设备类固定资产

根据本次评估的目的、相关条件和设备的特点，对设备类固定资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值＝重置成本×成新率。

①重置成本的确定

重置成本由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。计算公式为：

重置成本＝现行购置价＋相关费用。

②成新率的确定

评估中根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

对于办公设备、空调以及办公家具等，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

对于车辆，首先按车辆行驶里程法和使用年限法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用系办公楼装修费的摊余额，企业按 5 年摊销。经核实，该项目已在固定资产评估时考虑，此处评估值为零。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收款项坏账准备、预提土地增值税、

计提但未支付的关联方利息产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产。

对于计提应收款项坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产，由于评估时将企业计提的坏账准备评估为零，故将相应形成的递延所得税资产评估也为零；对于预提未缴纳的土地增值税产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产，由于在存货评估中计算企业所得税时，已将全部预提未缴纳土地增值税在税前扣除（参见本节“三、（二）、1、（3）、⑤”之注 2），其所引起的企业所得税抵税作用业已考虑，故而此处将相应形成的递延所得税资产评估为零；对于计提但未支付的关联方利息产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产，以核实后的账面价值为评估值。

3、负债

本次评估所涉及负债包括流动负债和非流动负债，具体为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债，及长期借款、递延所得税负债等非流动负债。

标的公司的递延所得税负债由成本结转方法上的税会差异所产生的应纳税暂时性差异而形成。标的公司将项目总体开发成本根据房产的预计售价在住宅和写字楼之间进行分摊，而税务部门则规定开发成本按销售房产的可售面积在住宅和写字楼之间进行分摊，开发成本分摊方法的差异致使住宅整体开发成本的计税基础高于账面价值。截至评估基准日，标的公司的所开发的住宅已基本售罄，写字楼大部分尚未销售，因而从整体上看，税务已结转成本高于会计已结转成本，形成递延所得税负债。

由于在存货评估中计算企业所得税时已将账面成本调整为计税成本，上述成本结转因素产生的应纳税暂时性差异业已考虑（参见本节“三、（二）、1、（3）、⑤”之注 1），故而此处将同一原因形成的递延所得税负债评估为零；其余各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

（三）资产基础法的评估结果

标的公司评估基准日股东权益账面价值 106,430.23 万元，评估价值 246,830.36 万元，评估增值 140,400.14 万元，增值率为 131.92%。具体情况如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
一、流动资产	172,964.13	270,105.51	97,141.37	56.16
二、非流动资产	177,146.59	218,796.06	41,649.47	23.51
其中：长期股权投资	98,602.59	213,258.46	114,655.87	116.28
投资性房地产[注1]	73,337.55	—	-73,337.55	-100.00
固定资产	1,595.22	4,757.00	3,161.78	198.20
长期待摊费用[注2]	166.98	—	-166.98	-100.00
递延所得税资产	3,444.25	780.60	-2,663.65	-77.34
资产总计	**350,110.72**	**488,901.57**	**138,790.84**	**39.64**
三、流动负债	202,571.20	202,571.20	—	—
四、非流动负债	41,109.30	39,500.00	-1,609.30	-3.91
其中：递延所得税负债	1,609.30	—	-1,609.30	-100.00
负债合计	**243,680.50**	**242,071.20**	**-1,609.30**	**-0.66**
股东权益合计	**106,430.23**	**246,830.36**	**140,400.14**	**131.92**

注 1：投资性房地产为部分出租房产，拟在未来年度销售，本次评估将其与存货—开发产品进行整体评估，其估值体现在存货的评估结果中，故此处投资性房地产评估值为零。

注 2：长期待摊费用系盛元房产办公楼装修费的摊销余额，该项目已在固定资产评估时考虑，此处长期待摊费用评估值为零。

（四）收益法

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定其价值的评估方法。

1、收益法评估原理

（1）收益法的的应用前提

①投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

②能够对企业未来收益进行合理预测；

③能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

（2）收益法模型

本次评估采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）、长期股权投资的价值，确定公司的整体价值，而后扣除公司的付息债务价值确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值；

企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性负债价值＋长期股权投资价值；

$$企业自由现金流评估值=\sum_{t=1}^{n}\frac{CFF_t}{(1+r_t)^t}；$$

式中：n：预测期；

CFF_t：第 t 年的企业自由现金流；

r_t：折现率；

t：未来的第 t 年。

（3）预测期的确定

根据评估假设及公司项目销售进度预测，本次评估的收益年限采用有限年期，即预计到标的公司目前在建或已竣工的房地产项目销售完毕为止。

本次评估考虑各项目销售进度及期后的清算事项，预测期取 2019 年 7 月到 2023 年末。

（4）企业自由现金流的确定

企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流＝经营活动现金净流量＋投资活动现金净流量；

经营活动现金净流量＝销售商品、提供劳务收到的现金＋收到的其他与经营活动有关的现金－购买商品、接受劳务支付的现金－支付的各项税费－支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金；

投资活动现金净流量＝取得投资收益所收到的现金＋处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金－购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

（5）非经营性资产（负债）、溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与标的公司经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括

多余的现金及现金等价物、有价证券等。

（6）长期股权投资的价值

对于长期股权投资，本次评估以涉及的子公司、参股公司整体股东权益选定的评估结果乘以持股比例得出评估值。

（7）付息债务价值

截至评估基准日，标的公司付息债务包括长期借款及其应付利息和关联方借款，本次评估按核实后的账面价值为评估价值。

2、收益法评估过程

在评估过程中，除标的公司母公司外，还在对下属企业滨江盛元、温州银和、开元世纪的评估中使用了收益法，由于收益法评估的过程基本相同，现以标的公司母公司收益法评估的具体过程为例介绍如下：

（1）企业自由现金流量的确定

①经营活动产生的现金流量

A、经营活动现金流入

a. 销售商品、提供劳务收到的现金（房地产销售现金流入）

根据标的公司的销售计划、项目历史销售情况并结合对萧山区当地的房地产市场分析，整个项目预计于 2023 年完成销售。未来各年度销售计划情况见下表：

单位：平方米、个

项目	未售面积/数量	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
绅园						
商铺	1				100%	
地下车位	60	40%	60%			
蓝爵国际						
住宅	1		100%			
住宅商铺	4				20%	80%
写字楼	151		19%	27%	17%	37%
写字楼商业	6			18%		82%
储藏室	20	30%	70%			
住宅车位	19	16%	32%	52%		

项目	未售面积/数量	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
（个）						
写字楼车位（个）	269		5%	15%	35%	45%
晴庐						
商铺	17		20%	30%	35%	15%

对于截至评估基准日已预售房产，根据销售合同或销售部门记录，确定房产预计销售收入。截至评估基准日，相关项目预售收入金额 4,943.31 万元，已收款 1,358.83 万元，已预售未收款 3,584.48 万元及车位款 70.30 万元预计 2019 年收到。

对于尚未销售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况进行比较，结合项目自身定价与近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格。对于未售房款，预计销售当年能收到销售房款的 80%，下一年度收到剩下的 20% 房款。

根据项目销售计划、预计销售价格、回款预期，预测期各年的销售产品、提供劳务收到的现金如下：

单位：万元

项目	2019年7-12月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
绅园销售收款	309.12	540.96	115.92	733.00	183.25
蓝爵国际销售收款	3,746.74	23,336.10	40,598.75	31,599.88	83,137.62
晴庐销售收款	—	1,227.17	2,147.55	2,607.74	1,687.37
销售商品、提供劳务收到的现金	**4,055.86**	**25,104.23**	**42,862.22**	**34,940.62**	**85,008.24**

b. 收到的其他与经营活动有关的现金

其他与经营活动有关的现金包括应收的代交物业维修基金、代垫水电费、现已出租房产未来应收的租金以及期末收回的营运资金。评估基准日账面货币资金中的 1,086.57 万元作为营运资金在 2023 年末公司清算时回收。对于已出租房产未来应收的租金，根据现已签订的租赁合同结合预测的销售进度综合确定。

根据上述情况，预测期各年收到的其他与经营活动有关的现金如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末

	7-12 月					
出租收入	2,641.91	4,729.47	3,799.27	2,699.24	1,978.62	—
代交物业维修基金	—	268.86	—	—	706.62	—
代垫水电费等	47.83	47.83	63.77	—	—	—
营运资金	—	—	—	—	—	1,086.57
收到的其他与经营活动有关的现金	**2,689.74**	**5,046.16**	**3,863.04**	**2,699.24**	**2,685.24**	**1,086.57**

c. 经营活动现金流入小计

综上，预测期内标的公司经营活动现金流入小计为：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
销售商品、提供劳务收到的现金	4,055.86	25,104.23	42,862.22	34,940.62	85,008.24	—
收到的其他与经营活动有关的现金	2,689.74	5,046.16	3,863.04	2,699.24	2,685.24	1,086.57
经营活动现金流入	**6,745.60**	**30,150.39**	**46,725.26**	**37,639.86**	**87,693.48**	**1,086.57**

B、经营活动现金流出

a.购买商品、接受劳务支付的现金（房地产开发现金流出）

由于标的公司开发项目均已竣工并交付，且尚需发生的成本均已暂估入账，即未来尚需发生的成本为零。对于评估基准日账面应付的工程款，2019 年、2020 年将各支付 50%，未来各年购买商品、接受劳务支付的现金测算结果见下表：

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
购买商品、接受劳务支付的现金	728.75	728.74	—	—	—	—

b. 支付的各项税费

标的公司涉及的税费包括营业税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、房产税、企业所得税等。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），标的公司开发的”绅园”、”蓝爵国际”项目属于房地产老项目，按照 5%的征收率计算增值税。对于因华瑞双元清算分得的“晴庐”房产，适用一般计税方法计税增值税，按照 9%的征收率计算。城市

维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 7%、3%、2%测算，印花税按合同价款的 0.05%测算。

根据目前的税收政策，土地增值税按 2%（商业）、3%（住宅）预缴税率缴纳（缴纳基数为不含增值税的收入），评估时假设该项目在 2023 年末进行土地增值税清算，对于各年土地增值税预缴金额与清算的总额差异在 2023 年末调整。

企业所得税根据标的公司每年利润总额按 25%缴纳，房产税按出租收入（不含增值税的收入）的 12%缴纳。

对于评估基准日应交土地增值税，预计在土地增值税清算时统一支付，应交其他税费预计在 2019 年进行支付。各项税费未来支付的预测结果如下：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
销售部分						
销售税金及附加	244.32	1,600.75	2,340.91	1,806.39	4,274.24	—
土地增值税	115.94	880.24	1,292.18	894.01	2,212.03	34,761.81
出租部分						
增值税及附加税	120.50	252.24	202.63	143.96	105.53	—
房产税	258.21	540.51	434.20	308.48	226.13	—
企业所得税	3,050.00	2,931.36	3,904.08	2,508.91	7,204.83	—
基准日其他税费	205.72	—	—	—	—	—
合计	**3,994.68**	**6,205.10**	**8,174.00**	**5,661.75**	**14,022.76**	**34,761.81**

c. 支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金

标的公司支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金主要是销售费用与管理费用。销售费用由销售代理费、销售人员工资及办公费用等其他组成。各年销售费用根据公司销售计划及实际经营情况并结合房地产行业情况进行确定。管理费用主要包括工资福利费、办公费、劳务费、业务招待费及物业管理费等组成。各年管理费用按照公司各年的经营管理需要综合确定。管理费用测算时不考虑固定资产折旧费。

对于评估基准日应付职工薪酬预计在 2019 年进行支付；对于评估基准日应付的保证金、退房款等（其他应付款科目核算）预计于 2019 至 2023 年间进行支

付或退还。

支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金预测结果如下：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
销售费用	208.80	1,083.88	1,533.92	1,109.65	2,483.31
管理费用	796.95	1,309.14	1,271.09	1,270.46	1,209.16
其他现金流出	197.83	561.06	385.87	231.52	1,079.99
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	**1,203.58**	**2,954.08**	**3,190.88**	**2,611.63**	**4,772.46**

d. 经营活动现金流出小计

综上，预测期内标的公司经营活动现金流出小计为：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
购买商品、接受劳务支付的现金	728.75	728.74	—	—	—	—
支付的各项税费	3,994.68	6,205.10	8,174.00	5,661.75	14,022.76	34,761.81
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	1,203.58	2,954.08	3,190.88	2,611.63	4,772.46	—
经营活动现金流出	**5,927.01**	**9,887.92**	**11,364.88**	**8,273.38**	**18,795.22**	**34,761.81**

C、经营活动产生的现金流量

未来各期经营活动产生的现金流量净额预测结果如下：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
经营活动现金流入	6,745.60	30,150.39	46,725.26	37,639.86	87,693.48	1,086.57
经营活动现金流出	5,927.01	9,887.92	11,364.88	8,273.38	18,795.22	34,761.81
经营活动产生的现金流量净额	**818.59**	**20,262.47**	**35,360.38**	**29,366.48**	**68,898.26**	**-33,675.24**

②投资活动产生的现金流量

投资活动现金流入主要为处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金和长期股权投资所收到的现金。本次评估仅考虑 2023 年末处置自用办公楼的现金流以及处置车辆、办公设备等现金流入。

投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。本次评估根据未来经营需要对办公设备的购置更新进行了预测。

未来各期投资投资活动产生的现金流量净额预测结果如下：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023年末
投资活动现金流入	—	—	—	—	—	4,027.63
投资活动现金流出	19.58	3.87	3.45	2.39	1.19	—
投资活动产生的现金流量净额	**-19.58**	**-3.87**	**-3.45**	**-2.39**	**-1.19**	**4,027.63**

③企业自由现金流确定

企业自由现金流量的计算公式为：

企业自由现金流量＝经营活动现金净流量＋投资活动现金净流量。

标的公司计算过程见下表：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
经营活动产生的现金流量净额	818.59	20,262.47	35,360.38	29,366.48	68,898.26	-33,675.24
投资活动产生的现金流量净额	-19.58	-3.87	-3.45	-2.39	-1.19	4,027.63
企业自由现金流量	**799.01**	**20,258.60**	**35,356.93**	**29,364.09**	**68,897.07**	**-29,647.61**

（2）折现率的确定

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值之和，对应的折现率为企业资本的加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC：加权平均资本成本；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：所得税率；

D/E：目标资本结构。

上式中的权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM 模型）求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中：K_e：权益资本成本；

R_f：无风险报酬率；

Be：权益的系统风险系数；

ERP：市场的风险溢价；

R_c：企业特定风险调整系数。

①无风险报酬率

本次评估的无风险报酬率 Rf 选取 2019 年 6 月 30 日国债市场上到期日距评估基准日 5 年以内的交易品种的平均到期收益率 2.92%作为无风险报酬率。

②资本结构

本次评估中，取沪、深两市同行业类似上市公司评估基准日资本结构的算数平均值为标的公司的目标资本结构。经测算，可得目标资本结构 D/(D+E)取 17.81%，E/(D+E)取 82.19%。

③企业风险系数

本次评估中，首先根据同行业类似上市公司近 3 年含财务杠杆因素的 Beta 系数得到各公司剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，再计算同行业类似上市公司公司剔除财务杠杆因素 Beta 系数的平均值，作为标的公司不含财务杠杆的 Beta 系

数。得到不含财务杠杆因素的 Beta 系数之后，再通过目标资本结构计算标的公司含财务杠杆因素的 Beta 系数。经测算，标的公司的 Beta 系数为 1.0881。

④市场的风险溢价 ERP 的计算

本次评估中选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的衡量指标，对具体指数的时间区间选择为 2009 年到 2018 年。

A、年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种方法

a. 算术平均值计算方法

设每年收益率为 R_i，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\ldots\ldots)$$

R_i ：第 i 年收益率

P_i ：第 i 年年末收盘价（后复权价）

P_{i-1} ：第 i－1 年年末收盘价（后复权价）

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i，则：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^{n} R_i}{N}$$

A_i ：第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值，n=1,2,3, ……

N ：项数

b. 几何平均值计算方法

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i，则：

$$C_i = \sqrt[(i)]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1,2,3,\ldots\ldots)$$

P_i ：第 i 年年末收盘价（后复权价）

B、计算期每年年末的无风险收益率

为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi}。本次评估中采用国债的到期收益率作为无风险收益率，样本的选择标准为每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率

的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi}。

C、估算结论

经上述计算分析，市场风险溢价（ERP）为 6.29%。

⑤企业特定风险调整系数

在分析公司规模、自身经营状况、管理、资金等方面的风险及对策的基础上，经综合分析，取企业特定风险调整系数为 2.00%。

⑥加权平均成本的计算

A、权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

＝2.92%＋1.0881×6.29%＋2.00%

＝11.76%

B、债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用评估基准日一年期银行贷款利率 4.35%。

C、加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

＝11.76%×82.19%＋4.35%×(1－25%)×17.81%

＝10.25%

（3）企业自由现金流价值的计算

根据收益法模型以及标的公司自由现金流、折现率，自由现金流价值计算结果如下表：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
企业自由现金流	799.01	20,258.60	35,356.93	29,364.09	68,897.07	-29,647.61
折现率	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%
折现系数	0.9759	0.9070	0.8227	0.7462	0.6768	0.6446

折现额	779.75	18,374.55	29,088.15	21,911.48	46,629.54	-19,110.85
企业自由现金流评估值	**97,672.62**					

（4）非经营性资产（负债）、溢余资产

经评估人员分析，截至评估基准日，标的公司存在非经营性资产、非经营负债，不存在溢余资产。

标的公司的非经营性资产包括应收的关联方借款、尚未动工的东方蓝亭地块以及计提但未支付的关联方利息产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产。非经营性负债系应付的关联方往来款。对于上述各项非经营资产、非经营性负债，以其在资产基础法中的评估结果为评估值，截至评估基准日非经营资产、非经营性负债的评估价值分别为 159,570.69 万元和 49,402.57 万元。

（5）长期股权投资

长期股权投资以资产基础法评估结果为评估值，截至评估基准日长期股权投资评估值为 213,258.46 万元。

（6）付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务包括长期借款及其应付利息和关联方借款，以资产基础法评估结果为评估价值。截至评估基准日，上述付息债务评估值为 174,055.64 万元。

（五）收益法的评估结果

根据收益法模型：

企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋非经营性资产价值－非经营性负债价值＋长期股权投资价值

＝97,672.62＋159,570.69－49,402.57＋213,258.46

＝421,099.20 万元

企业股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝421,099.20－174,055.64

＝247,043.56 万元

在评估假设基础上，标的公司全部股东权益价值采用收益法评估的结果为247,043.56万元。

四、评估结论选取及评估增减值分析

（一）评估结论选取

标的公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为246,830.36万元，收益法的评估结果为247,043.56万元，两者相差213.20万元，差异率为0.09%。

本次资产基础法评估结论与收益法评估结论相差较小。由于现行经济及房地产市场环境的不确定因素较多，预测的未来销售进度、税费支出进度等事项均存在一定的不确定性，收益法中未来不确定因素的变动对评估结论会产生较大的影响，相对于资产基础法，收益法存在更大的不确定性。因此，本次采用资产基础法的评估结果更能稳健的反映标的公司截至评估基准日的全部股东权益价值。

本次评估最终采用资产基础法评估结果作为标的公司全部股东权益的评估值。

（二）评估增减值分析

1、标的资产评估增值率较高的原因及合理性

本次以2019年6月30日为评估基准日，采用资产基础法评估结果作为标的公司全部股东权益的评估值，具体评估结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
资产合计	350,110.72	488,901.56	138,790.84	39.64%
其中：存货及投资性房地产	105,564.99	128,478.20	22,913.21	21.71%
长期股权投资	98,602.59	213,258.46	114,655.87	116.28%
负债合计	243,680.50	242,071.20	-1,609.30	-0.66%
股东权益合计	106,430.22	246,830.36	140,400.14	131.92%

从上表可看出，盛元房产评估增值主要为存货（含投资性房地产）增值和长期股权投资增值。存货（含投资性房地产）主要为盛元房产自主开发的房地产项目，长期股权投资主要为盛元房产子公司及联营企业开发的房地产项目，

评估增值主要是各房地产开发项目的增值。此外，对子公司的长期股权投资采用成本法核算，导致该部分账面价值增值金额较大。新盛元房产长期股权投资账面价值为初始投资成本 4,066.14 万元，评估价值 26,069.12 万元，对应的增值率 541.13%，而新盛元房产全部所有者权益账面价值为 17,671.51 万元，其实际增值率为 47.52%。

截至评估基准日，标的公司及其子公司、联营企业所开发房地产项目的评估情况具体如下表:

公司名称	项目名称	未售物业类型	项目状态	取地年份	开始销售年份	评估方法	账列科目[注2]	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值额（万元）	增值率
盛元房产	绅园	商业	竣工	2002	2004	市场价值倒扣法	开发产品及投资性房地产	1,121.79	1,533.59	411.80	36.71%
	蓝爵国际	写字楼 商业	竣工	2006 2009	2010	市场价值倒扣法	开发产品、投资性房地产、递延所得税资产（负债）	77,676.94	99,367.53	21,690.59	27.92%
	晴庐[注1]	商业	竣工	2011	—	市场价值倒扣法	开发产品、投资性房地产、其他流动资产	7,461.45	7,176.62	-284.83	-3.82%
	东方蓝亭	住宅	拟建	2011	—	市场价值倒扣法	开发成本	20,396.74	20,400.46	3.72	0.02%
新盛元房产	盛元慧谷	商业	竣工	2003	2006	市场价值倒扣法	开发产品、投资性房地产、递延所得税负债	5,593.14	13,614.90	8,021.76	143.42%
滨江盛元	湘湖壹号一二期	住宅	竣工	2007 2010	2012	市场价值倒扣法 静态假设开发法	开发产品、开发成本	107,404.02	144,193.69	36,789.67	34.25%
	湘湖壹号三期	住宅	在建		2018	静态假设开发法	开发成本	95,992.70	147,184.48	51,191.78	53.33%
	湘湖壹号四期	商业	拟建		—	静态假设开发法	开发成本	26,688.98	33,153.39	6,464.41	24.22%
	观湖里	住宅	在建	2018	—	静态假设开发法	开发成本、其他流动资产	428,157.35	456,045.31	27,887.96	6.51%
盛元海岸	东方海岸	商业	竣工	2013	2015	市场价值倒扣法	开发产品	1,568.64	1,706.29	137.65	8.78%
开元世纪	开元世纪广场一期	住宅	竣工	2009	2012	市场价值倒扣法	开发产品	2,572.43	2,851.91	279.48	10.86%

公司名称	项目名称	未售物业类型	项目状态	取地年份	开始销售年份	评估方法	账列科目[注2]	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值额（万元）	增值率
	开元世纪广场四期	商业	在建		2018	静态假设开发法	开发成本、其他流动资产	118,183.34	163,500.50	45,317.16	38.34%
温州银和	银和望府	住宅	在建	2017	2018	静态假设开发法	开发成本、其他流动资产	113,335.19	130,623.82	17,288.63	15.25%
	名和家园一期	住宅	在建	2018	2019	静态假设开发法		38,509.52	46,389.85	7,880.33	20.46%
	名和家园二期	住宅	在建	2018	2019	静态假设开发法		26,336.26	29,596.67	3,260.41	12.38%

注 1：晴庐为盛元房产因华瑞双元清算分得的商铺，采用市场倒扣法评估，交易税费较高，因而造成少量减值。

注 2：对于预提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产、会计成本结转金额与税法规定的成本结转金额不一致产生的应纳税暂时性差异而形成的递延所得税负债、待抵扣增值税进项税形成的其他流动资产等，在对存货进行评估时已预计了项目全部的土地增值税和成本，可用于抵扣的增值税进项税额也全部进行了抵扣，因此前述递延所得税资产、递延所得税负债、待抵扣增值税进项税对项目价值的影响已反映在评估结果。基于上述原因，在考虑项目增值情况时，项目账面价值除了包括存货科目的开发成本、开发产品，也将递延所得税资产、递延所得税负债、待抵扣增值税进项税的账面价值合并进行了统计。

标的资产评估增值率较高的原因及合理性分析具体如下：

房地产项目账面价值构成与评估值口径不相同，账面价值构成主要为土地取得成本、开发成本和资本化利息，但不包括开发利润；而房地产项目在经过一段时间的开发建设后一般都有一定的开发利润，开发利润是评估增值的组成部分之一，另外尚有其他因素导致评估增值。

（1）项目建设年代较早，土地取得成本较低

标的公司及其子公司、联营企业所开发的部分房地产项目建设年代较早，取得土地的成本较低，例如：蓝爵国际项目相关建设用地于 2010 年之前取得；盛元慧谷项目相关建设用地于 2003 年取得；湘湖壹号项目所涉及的两宗建设用地取得时点分别为 2007 年、2010 年；开元世纪广场项目取得建设用地的时间为 2009 年。

2010 年至 2020 年 1 月，杭州市住宅类用地年均成交单价由 7,242 元/平方米增长至 2020 年 1 月的 38,076 元/平方米，住宅类土地价格增长 400%以上。

2015 年以后，随着经济发展和基础设施的不断完善，叠加宏观调控因素，杭州市土地价格经历先快速上涨，再小幅回落，后反弹的阶段，总体呈快速上升趋势，使得建设年代较早的项目相对成本更低，造成评估增值。

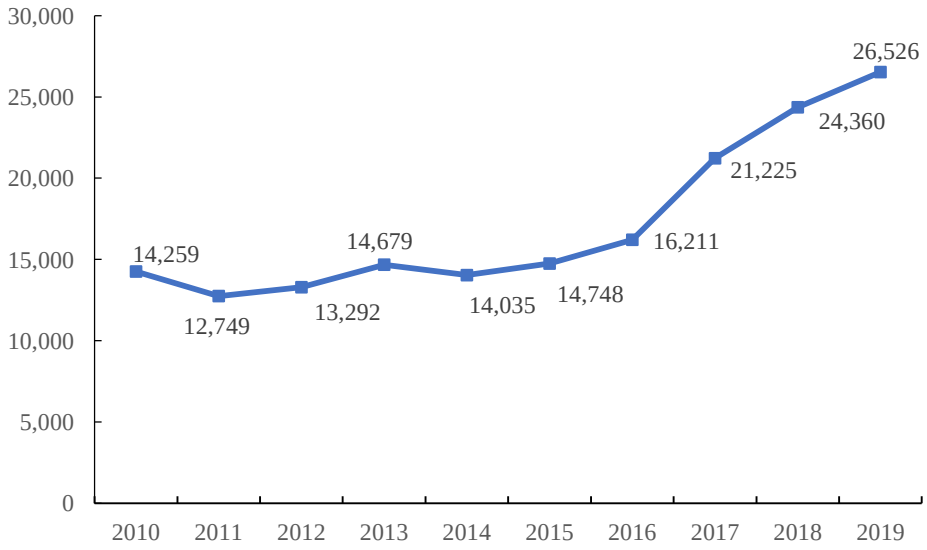
2010 年至 2020 年 1 月，杭州市各年住宅类土地年均成交单价情况如下：

（数据来源：杭州市国土资源局、WIND 资讯）

（2）房地产项目所在地区市场活跃，价格不断上涨，开发利润较高

2010 年至 2019 年，杭州市住宅商品房平均销售价格由 14,259 元/平方米上涨至 26,526 元/平方米，累计增长超过 85%，尤其是在 2016 年以后，商品房住宅销售单价更以年均 17%以上的速度增长。与此同时，杭州市商品房住宅销售面积也基本呈现上升态势，2010 年至 2019 年以年均 5%以上的速度增长，房地产市场交易活跃，整体呈现量价齐升的格局。

2010 年至 2019 年杭州住宅商品房平均销售单价变动趋势如下图所示：



（数据来源：国家统计局、杭州统计局）

标的公司及其子公司、联营企业所开发的项目地理位置较为优越，评估中考虑地理位置、交通状况、区域环境、商业繁华程度、学区配套资源、周边公建配套资源等因素，合理选取了可比参照项目的销售价格为市场价。总体来看，绅园、蓝爵国际、盛元慧谷于 2010 年前开始销售，从 2010 年至 2019 年，杭州商品房住宅销售年均单价已上涨 85%以上；湘湖壹号一二期、开元世纪广场一期均于 2012 年开始销售，从其开始销售年度至 2019 年，地区商品房住宅销售年均单价上涨接近 100%；东方海岸于 2015 年开始销售，从 2015 年至 2019 年杭州地区住宅销售年均单价上涨接近 80%。随着杭州地区房地产市场近年来的活跃，房地产价格快速上升，使房地产项目开发、销售完成后能够获取的开发利润较大，致使评估增值较大。

经核查，独立财务顾问认为，房地产项目评估增值主要系土地成本较低、房价持续上涨及评估值包含开发投入产生的正常合理利润所致，评估增值具有合理性。此外，标的公司企业经营过程中借款规模较大，财务杠杆较高，也导致评估增值率进一步提高。以上综合导致标的公司评估增值率较高。

2、未售房产预计销售价格合理性分析

本次评估，根据截至评估基准日房地产项目所处相关区域内同类房地产交易的市场价格和被评估房地产项目的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产预计销售价格，本次评估所预测销售价格介于周边可比楼盘成交价格区间内。标的资产主要项目可比楼盘售价情况分析如下:

（1）盛元房产的蓝爵国际项目

蓝爵国际项目位于杭州市萧山新区金城路与金鸡路交叉口，隶属新区 CBD 核心，紧邻在建地铁 5 号线，地理位置优越，交通便利，周边商业氛围愈为浓厚。截至评估基准日，该项目尚未销售房源主要系写字楼及其配套商业。

本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析确定项目售价，具体详见下表:

①写字楼

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
金瑞大厦	萧山区金城路	40 年	高层写字楼	19,000	公共部位精装
万象汇	萧山区金城路	40 年	高层写字楼	21,000	公共部位精装
振泽左右办公	萧山钱江世纪城	40 年	高层写字楼	26,000	公共部位精装

经分析上述周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定蓝爵国际项目写字楼销售均价为 23,000 元/平方米。

②商业

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
万象汇商铺	萧山金城路与市心中路交叉口	40 年	沿街首层商业	40,070	中等装修
宝龙广场	金鸡路与建设一路交叉口	40 年	沿街首层商业	41,670	毛坯
星光天地	金城路与金鸡路交叉口	40 年	沿街首层商业	44,430	简易装修

经分析上述周边可比楼盘，测算确定蓝爵国际配套商业首层均价为 37,500 元/平方米。由于配套商业共计 6 层，故在首层商业的定价基础上，综合考虑面积、楼层等因素得到各楼层调整系数，最终确定蓝爵国际商业销售均价 20,830 元/平方米。

（2）盛元房产的东方蓝亭项目

东方蓝亭项目位于杭州市萧山区益农镇兴裕村，截至评估基准日，该项目尚未办理规划审批手续，尚未动工开发。基于谨慎性原则，本次评估时，该地块视同现状下转让，采用市场价值倒扣法进行评估，即通过测算土地市场价值后，再扣减销售税金、土地增值税、所得税后确定评估值。

本次评估，参照周边可比地块出让地价采用市场法综合分析确定项目土地市场价值，具体详见下表:

周边可比地块出让地价情况

受让方	楼盘位置	产权年限	出让时间	宗地面积（㎡）	楼面单价（元/㎡）
中量建工股份有限公司	党湾镇	70 年	2018 年 3 月	19,940.00	2,140.00
杭州高运房地产开发有限公司	益农镇兴裕村	70 年	2017 年 6 月	16,741.00	2,733.00
杭州宏立房地产开发有限公司	新湾街道	70 年	2017 年 6 月	8,395.00	4,765.00

经过测算，确定东方蓝亭项目楼面单价为 2,915 元/平方米，土地单价为 7,282 元/平方米。

（3）新盛元房产的盛元慧谷项目

盛元慧谷项目位于杭州市滨江区滨盛路与火炬大道交界处，地处滨江高新区核心区域，紧邻钱塘江，邻近在建地铁 6 号线，地理位置优越，交通便利，

周边人口密度较高，周边商业气氛浓郁。截至评估基准日，该项目尚未销售房源主要系 73 套商铺及配套车位。

本次评估，参照周边可比商铺并结合项目自身定价，采用市场法综合分析确定项目售价，具体详见下表：

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
星耀城	滨江区江南大道与江陵路口	40 年	沿街独立商铺	48,970	简装
恒鼎博邑郡	滨江区四桥与滨康路东南交汇处	40 年	沿街独立商铺	46,060	精装
星耀城	滨江区江南大道与江陵路口	40 年	沿街独立商铺	48,570	简装

经分析上述周边可比楼盘，测算确定盛元慧谷项目沿街独立商铺单价为 45,000 元/平方米。由于盛元慧谷项目商业包括独立商铺、1 至 4 层商铺，故在独立商铺的定价基础上，综合考虑面积、位置、楼层等因素得到各楼层调整系数，最终确定商铺销售均价 32,500.00 元/平方米。

（4）滨江盛元的湘湖壹号项目

湘湖壹号项目位于杭州萧山湘湖度假区内。湘湖壹号项目以其临湖景观、优秀物业管理、建筑品质和智能系统及室内装修成为湘湖板块内旗舰项目，其地理位置优越，景观资源丰富，是杭州市稀缺的临湖景观住宅。该项目共分四期开发建设，其中一至三期均已竣工，截至评估基准日未售房源共计 4 套；四期系商业用地，拟开发商业项目，目前尚未动工。

本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析确定项目售价，具体详见下表：

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
苏黎世小镇	杭州萧山湘湖度假区	70 年	联立式住宅	57,140	毛坯
东方海岸	萧山区时代大道与湘湖路交叉口	70 年	排屋	49,260	精装

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
锦湖园 12-7	湘湖景区内	70 年	排屋	64,000	精装

经分析周边可比楼盘，并结合项目期后销售情况，测算确定湘湖壹号三期未售排屋销售均价为 62,130 元/平方米。对于一二期未售房源，参照评估基准日同类房源签约价格、同类房地产交易的市场价格，结合项目备案均价综合确定销售均价为 52,330 元/平方米。对于四期商业项目，根据其所处区域位置、区域环境等因素，综合确定销售均价为 46,000 元/平方米。

（5）滨江盛元的观湖里项目

观湖里项目位于萧山城区上湘湖单元，西至东风河绿地，北至规划道路，南至湘师路，东至规划道路，处于湘湖壹号西南面。该项目主要包括 290 套排屋和配套车位。目前，观湖里排屋项目处于主体施工阶段，尚未开始预售。

本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析确定项目售价，具体详见下表:

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
锦湖园 12-7	杭州萧山湘湖旅游度假区	70 年	排屋	77,700［注］	毛坯
地中海联立式住宅	杭州萧山湘湖旅游度假区	70 年	联立式住宅	80,700	毛坯
绿城云栖玫瑰园	杭州市宋城风景区内	70 年	联立式住宅	90,000	毛坯

注：锦湖园 12-7 可比均价为调整后的可比价格，主要调整内容是建筑面积扣除地下室建筑面积，销售总价中扣除精装修价款。

经分析上述周边可比楼盘，并结合其自身定价，测算确定该项目销售均价为 83,000 元/平方米。

（6）开元世纪的开元世纪广场四期项目

开元世纪广场四期项目位于杭州市萧山区蜀山街道曹家桥社区，地处萧山区南部，地块周边交通便捷。截至评估基准日，该项目未销售房源主要包括商铺、酒店式公寓和车位。

本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析

确定项目售价，具体详见下表：

①商铺

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
天润商业中心	萧山区萧棉路	40 年	商业中心	32,000.00	毛坯
朝阳 8 号	萧山区市心南路	40 年	住宅底商	30,000.00	毛坯
旭辉君悦府	萧山区萧然西路	40 年	住宅底商	31,000.00	毛坯

经分析周边可比楼盘，测算确定开元世纪广场四期首层商铺单价为 26,200 元/平方米。由于开元世纪广场四期商铺主要系负 1 层至 7 层，故在首层商铺的定价基础上，综合考虑面积、位置、楼层等因素得到各楼层调整系数，最终确定该项目商铺销售均价 14,000 元/平方米。

②酒店式公寓

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
开元世纪广场	萧山区市心南路	40 年	酒店式公寓	21,300.00	毛坯（中间楼层，小面积）
开元世纪广场	萧山区市心南路	40 年	酒店式公寓	20,200.00	毛坯（中间楼层，大面积）
众安朝阳银座	萧山区市心南路	40 年	酒店式公寓	20,700.00	精装

经分析周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定开元世纪广场四期酒店式公寓销售均价为 20,700 元/平方米。

（7）温州银和的银和望府项目

银和望府项目位于温州市苍南县城新区，邻近县行政中心、县城中心湖、体育馆、银泰等，地块周边交通便捷，市政设施齐全。截至评估基准日，该项目未销售房源主要包括未售 83 套住宅和 6 套商铺。

本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析确定项目售价，具体详见下表：

①住宅

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
银和望府	苍南县城新区体育场路与惠达路西南方向，惠达路与春晖路口	70年	住宅	21,520	毛坯
东宸佳苑(三期)	灵溪镇兴园路以东、成功路(原祥和路)以南、山海大道以西	70年	住宅	18,506	毛坯
天玺福邸(四期)	灵溪镇渎浦路以东、锦绣路以西、曙光河以北	70年	住宅	21,668	毛坯

经分析周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定银和望府项目毛坯普通住宅销售均价为 20,700 元/平方米，毛坯非普通住宅销售均价为 21,100 元/平方米，精装住宅销售均价为 24,300 元/平方米。

②商铺

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
银和望府商业	苍南县城新区体育场路与惠达路西南方向，惠达路与春晖路口	40年	住宅底商	22,815	毛坯
京都御府商业	灵溪镇体育场路和建兴路交叉口	40年	住宅底商	18,861	毛坯
金鸿嘉园	灵溪镇县城新区春晖路以西、仁英路以北	40年	住宅底商	20,837	毛坯

经分析周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定银和望府项目商铺销售均价为 21,700 元/平方米。

（8）温州银和的名和家园项目

名和家园项目位于温州市苍南县龙港新城启源路以东、朝辉路以南、世纪大道以西，处于龙港新城中央商务区，地块周边交通便捷，市政设施齐全。截至评估基准日，该项目未销售房源主要包括未售 834 套住宅和 29 套商铺。

本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析

确定项目售价，具体详见下表:

①住宅

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
名和家园	龙港新城启源路以东、朝辉路以南、世纪大道以西	70年	住宅	11,910	毛坯
鸿信雅苑一期	龙港新城世纪大道以南、启源路以西、新城大道以北	70年	住宅	12,362	毛坯
观海雅苑二期	龙港新城启源路以东、新城大道以南、世纪大道以西、朝辉路以北	70年	住宅	12,228	毛坯

经分析周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定名和家园项目普通住宅销售均价为 12,000 元/平方米，非普通住宅销售均价为 12,500 元/平方米。

②商铺

周边可比楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格（元/平方米）	装修情况
新鸿国悦府	龙港龙金大道	40年	住宅底商	16,667	毛坯
新鸿世纪广场	龙港龙金大道世纪大道交叉口	40年	住宅底商	17,308	毛坯
诚信大厦	龙港世纪大道	40年	住宅底商	16,709	毛坯

经分析周边可比楼盘，并结合项目自身定价，测算确定名和家园项目商铺销售均价为12,100元/平方米。

综上所述，本次评估，对于房地产及土地销售价格的预测系基于评估基准日房地产项目所处相关区域同类房地产交易的市场价格、被评估房地产项目区域 状况及项目实际状况，并参考所属项目实际销售及备案价格确定，本次评估预测的销售单价具有合理性。

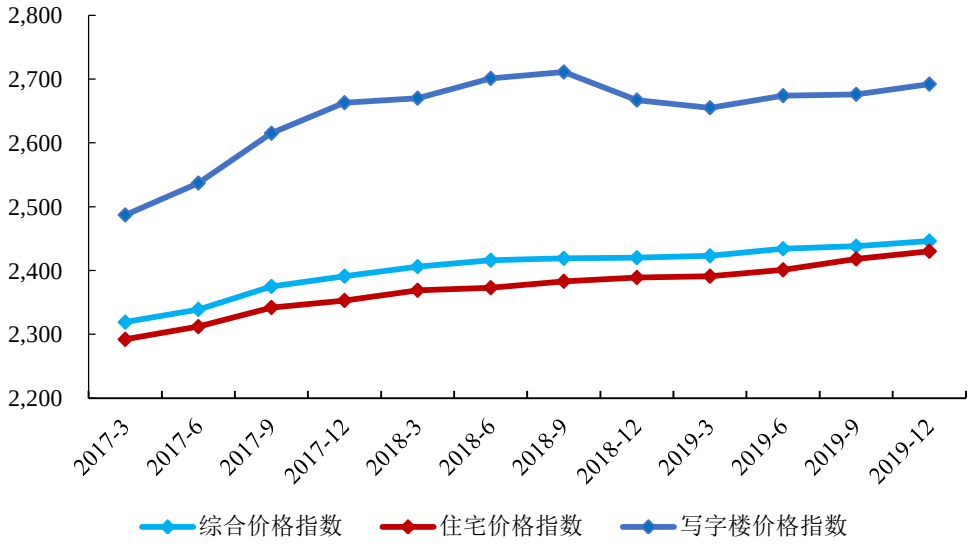
3、标的公司预测销售均价与所在地房价走势及实际销售价格比较情况

（1）所在地房价走势

标的公司开发项目所在区域分别位于杭州市和温州市。

①杭州市房地产售价变动趋势

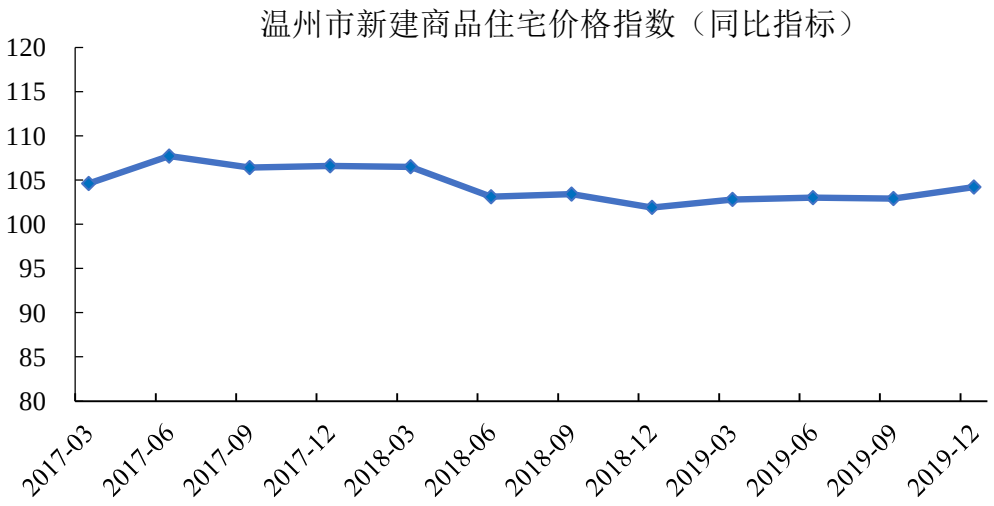
根据房天下中房指数系统统计，杭州市新房价格综合指数自 2017 年以来持续上升，其中住宅价格指数与综合价格指数基本一致，保持平稳上升态势，写字楼价格指数自 2018 年第四季度有所回落后在 2019 年下半年继续保持稳定发展趋势。



（数据来源：房天下）

②温州市房地产售价变动趋势

根据国家统计局温州调查队的统计，温州市新建商品住宅价格指数（同比指标）自 2017 年第二季度以来涨幅较大，直到 2018 年第二季度回落至 102 左右，并保持稳定，但始终维持在 100 以上。温州市新建商品住宅价格指数（同比指标）的走势，说明温州市新建住宅商品房价格一直处于上涨态势。



（数据来源：国家统计局温州调查队）

（2）标的公司预测销售均价与实际销售价格情况

标的公司主要房地产项目 2018 年、2019 年上半年、2019 年下半年实际销售均价与预测销售均价对比情况如下：

单位：元/㎡

公司名称	项目名称	主要未售物业类型	2018 年销售均价	2019 年 1-6 月销售均价	2019 年 7-12 月销售均价	预测销售均价	差异率（%）		
							与 2018 年比	与 2019 年 1-6 月比	与 2019 年 7-12 月比
盛元房产	绅园	商铺	/	/	/	18,000	/	/	/
	蓝爵国际	商铺	34,169	31,771	/	30,000	-12.20	-5.57	/
		写字楼	/	26,000	/	23,000	/	-11.54	/
		写字楼商业	/	/	/	20,830	/	/	/
新盛元	盛元慧谷	商铺	/	/	/	32,500	/	/	/
滨江盛元	湘湖壹号一二期[注]	住宅	46,549	49,162	/	52,330	12.42	6.44	/
	湘湖壹号三期	住宅	49,413	65,745	62,130	62,130	25.74	-5.50	—
	湘湖壹号四期	商业	/	/	未开售	46,000	/	/	/
	观湖里	住宅	/	/	未开售	83,000	/	/	/
开元世纪	开元世纪广场四期	酒店式公寓	20,064	21,054	21,006	20,700	3.17	-1.68	-1.46
		商业	/	/	未开售	14,000	/	/	/

公司名称	项目名称	主要未售物业类型	2018 年销售均价	2019 年 1-6 月销售均价	2019 年 7-12 月销售均价	预测销售均价	差异率（%）		
							与 2018 年比	与 2019 年 1-6 月比	与 2019 年 7-12 月比
温州银和	银和望府	毛坯住宅	22,156	21,440	21,683	21,000	-5.22	-2.05	-3.15
		精装住宅	24,564	24,207	25,074	24,300	-1.07	0.38	-3.09
		商铺	22,534	24,891	/	21,700	-3.70	-12.82	/
	名和家园一期	住宅	/	11,987	12,198	12,000	/	0.11	-1.62
		商铺	/	/	未开售	12,100	/	/	/
	名和家园二期	住宅	/	/	12,827	12,000	/	/	-6.45
		商铺	/	/	未开售	12,100	/	/	/

2018 年、2019 年，标的公司各项目的销售价格变动总体较为平稳，湘湖壹号三期 2019 年较 2018 年增幅较大，是由于 2019 年销售的是 5 套尾盘，属于边套户型，因此定价高于一般的户型。

湘湖壹号一二期未售房源仅有 2 套，属于杭州市稀缺的临湖景观住宅，预测销售价格最终参照项目备案价格确定，略高于实际销售价格，具有合理性。

除湘湖壹号一二期，其他项目的预测销售价格均不高于实际销售单价，预测相对谨慎，具有合理性。

经核查，独立财务顾问认为，杭州、温州所在地的房价走势总体向好，不会导致标的公司相关项目后续的销售价格受到不利影响。2018 年、2019 年，标的公司相关项目的实际销售单价变动总体较为平稳，预测销售价格与实际销售单价相比不存在异常，具有合理性。

4、标的资产截至目前房地产完工项目销售进度和在建项目建设进度，与预测进度的比较

（1）完工项目以及预售项目实际销售进度与预测销售进度比较情况

截至 2019 年 12 月 31 日完工项目、预售项目的实际销售进度与预测销售进度对比如下：

项目名称	权益比例	项目状态	经营业态	截至 2019 年末实际销售比例	截至 2019 年末预计销售比例	差异

蓝爵国际	100%	竣工	住宅	99.61%	99.61%	—
			商业	12.87%	12.87%	—
盛元慧谷	100%	竣工	住宅	99.78%	99.78%	—
			商铺	—	—	—
绅园	100%	竣工	住宅及商业	94.73%	94.73%	—
晴庐	100%	竣工	商铺	—	—	—
东方海岸	50%	竣工	商业	96.53%	96.53%	—
湘湖壹号一二期	50%	竣工	住宅	98.06%	98.06%	—
湘湖壹号三期	50%	竣工	住宅	100.00%	100.00%	—
开元世纪广场四期[注]	25%	在建	酒店式公寓	24.14%	25.50%	-1.36%
银和望府	49%	在建	住宅	86.58%	86.21%	0.37%
			商铺	80.70%	88.42%	-7.72%
名和家园一期	49%	在建	住宅	95.53%	53.19%	42.34%
名和家园二期	49%	在建	住宅	52.49%	20.00%	32.49%

注：开元世纪广场四期包括酒店式公寓和商业，商业部分及酒店式公寓 2 幢及 3 幢楼尚未开始销售。开元世纪广场四期酒店式公寓 1 幢截至 2019 年末销售比例达 65.26%。

截至 2019 年末，已竣工项目的住宅部分均已基本售罄，仅剩少量尾盘；写字楼和配套商业由于有一定培育期，销售周期较长，预测过程中对蓝爵国际、盛元慧谷、晴庐项目的商业性质物业设置了 3-4 年的销售期，实际销售情况整体与计划进度相符。

截至 2019 年末，在建项目开元世纪广场四期酒店式公寓、银和望府、名和家园的预售比例均处于较高水平，整体销售情况良好，其中，名和家园一二期的销售进度明显好于预期。

总体来看，标的公司完工项目、预售项目存在少量项目销售进度略低于预期的情形，但同时也有部分项目的销售进度好于预期，整体销售情况与计划进度不存在重大差异，不会对本次交易标的资产的评估值产生不利影响。

（2）在建项目建设进度与预测进度比较情况

标的资产截至 2019 年 12 月 31 日在建项目的建设进度（按投入成本口径）统计如下：

项目名称	截至 2019 年末实际建设进度	截至 2019 年末预测建设进度	差异率	原计划完工时间	预计完工时间
观湖里	22.58%	17.96%	4.62%	2022 年 11 月	2022 年 11 月
开元世纪广场四期	21.62%	24.24%	-2.62%	2021 年 3 月	2021 年 3 月
银和望府	75.71%	80.34%	-4.64%	2020 年 5 月	2020 年 8 月
名和家园一期	61.17%	62.36%	-1.18%	2021 年 7 月	2021 年 7 月
名和家园二期	42.47%	46.35%	-3.88%	2021 年 7 月	2021 年 7 月

注：实际建设进度＝（基准日实际已投入建设成本＋基准日至 2019 年 12 月 31 日按实际建设进度需支出成本）/预计总成本，预测建设进度＝（基准日实际已投入建设成本＋基准日至 2019 年 12 月 31 日预测支出成本）/预计总成本，上述成本不含资本化利息。

截至 2019 年末，标的公司及子公司、联营企业所属的在建项目实际建设进度与预计建设进度基本一致。截至目前，银和望府受新冠肺炎疫情影响预计竣工时间从 2020 年 5 月延至 2020 年 8 月，不会影响该项目在 2020 年交付；其余项目预计完工时间在 2021 年和 2022 年，受疫情影响不大，预计仍可如期实现竣工交付。

经核查，独立财务顾问认为，标的公司各在建、拟建房地产项目实际建设进度正常，与预测建设进度基本保持一致，银和望府竣工时间虽略有延长，但不会影响其在 2020 年交付，其余各项目预计可如期实现竣工交付。

五、交易标的下属企业评估情况

（一）下属企业评估基本情况

1、标的公司下属企业评估基本情况

盛元房产纳入本次评估范围的长期股权投资包括 2 家全资子公司和 4 家联营企业。基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资比例	采用的评估方法		评估结果选取的方法
			评估方法	100%股权评估值（万元）	
1	滨江盛元	50%	资产基础法	218,120.77	资产基础法
			收益法	218,927.32	
2	盛元海岸	50%	资产基础法	42,812.73	资产基础法

序号	被投资单位名称	投资比例	采用的评估方法		评估结果选取的方法
			评估方法	100%股权评估值（万元）	
3	新盛元房产	100%	资产基础法	26,069.12	资产基础法
4	开元世纪	25%	资产基础法	135,363.74	资产基础法
			收益法	135,420.30	
5	温州银和	49%	资产基础法	46,141.99	资产基础法
			收益法	49,748.78	
6	盛元物业	100%	报表折算法	272.08	报表折算法

2、标的资产长期股权投资中相关被投资单位股东权益评估价值的具体评估方法及详细过程

（1）长期股权投资评估方法

①评估方法的选择

对于滨江盛元、开元世纪、温州银和的长期股权投资，由于公司未来收益能够合理预测，与公司未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故适宜采用收益法进行评估。对于盛元海岸、新盛元的长期股权投资，由于公司仅余少量存量房产待售，未来公司经营主要为销售少量存量房产，且没有存量土地或计划取得土地用于后续开发，故不适用收益法进行评估。

由于标的公司子公司及联营企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故适宜采用资产基础法。

对盛元物业的长期股权投资，由于该公司未开展经营业务，其资产主要系关联方往来款，其账面价值能反映其实际价值，故以其评估基准日经审计后的财务报表反映的股东权益中盛元房产公司所占份额为评估值。

②选取资产基础法作为评估结果的理由

资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，收益法是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。本次资产基础法评估结论与收益法评估结论相差不大，

但由于现行经济及房地产市场环境的不确定因素较多，预测的未来销售进度、开发成本和费用的支出进度、各项税金的汇算清缴等事项均存在一定的不确定性，收益法中未来不确定因素的变动对评估结论会产生较大的影响，故收益法相对于资产基础法存在更大的不确定性，因此本次评估对同时采用收益法和资产基础法进行评估的滨江盛元、开元世纪和温州银和，认为最终采用资产基础法的评估结果更能稳健的反映上述子公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

（2）子公司及联营企业主要评估过程

本次最终选取资产基础法的评估结果作为各被投资企业股东全部权益的评估价值。资产基础法根据分项资产的具体情况选用适宜的方法分别得出各分项资产的评估价值并求和，再扣减相关负债评估价值，得出全部股东权益的评估价值，具体方法如下:

①流动资产

A、货币资金

本次评估涉及的货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金，以核实后的账面价值为评估值。

B、应收利息

经核实，应收借款利息收回有保障，以核实后的账面值为评估值。

C、应收账款、其他应收款和相应坏账准备

对于无法收回的款项以及发票未到的挂账费用，将其评估为零；对于其他款项，经核实，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

D、开发产品

本次评估中对开发产品采用市场价值倒扣法进行评估，即通过预计销售收入扣除销售税金及附加、土地增值税、尚需发生的销售费用与管理费用、预计的企业所得税及适当利润后的余额计算确定开发产品评估值。其中，已签约预售房产按照预售合同金额确定预计销售收入，未售房产按照市场法确定预计销售收入。开发产品评估价值的计算公式为:

开发产品评估价值＝预计销售收入－销售税金及附加－土地增值税－尚需发生的销售费用、管理费用－预计的企业所得税－适当利润。

a、预计销售收入

对于截至评估基准日已签约预售房产，根据销售合同、销售部门记录，确定预计销售收入。

对于未售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况、地理位置、交通便捷程度、区域环境、商业繁华程度、基础设施配套完备程度等因素进行比较，结合项目自身定价与近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格，并最终确定预计销售收入。

相关计算公式为:

预计销售收入＝已预售房产合同销售收入＋未售面积（个数）×预计销售价格;

其中预计销售价格的预测过程详见本交易报告书第七节之“四、（二）、2、未售房产预计销售价格合理性分析”。

b、销售税金及附加

销售税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及印花税等。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），标的资产账列存货项目属于房地产老项目的，适用简易计税方法计征增值税，按照 5%的征收率计算；属于房地产新项目的，按一般计税方法计算增值税，按照 9%的适用税率计算。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，按照增值税的 7%或 5%、3%、2%测算。印花税按合同价款的 0.05%测算。

c、尚需发生的销售费用、管理费用

尚需发生的销售费用、管理费用根据企业实际情况及同行业水平按未签合同房产销售收入的一定比例确定。

公司名称	项目名称	比例确定	备注

		销售费用	管理费用	
滨江盛元	湘湖壹号一二期	/	/	房源均已签约，无需发生相关费用
盛元海岸	东方海岸	2.0%	0.5%	未售房源较少
新盛元	盛元慧谷	3.0%	0.2%	未售房源主要为商铺和车位，历史管理费用支出相对较低
开元世纪	开元世纪广场一期	/	/	房源均已签约，无需发生相关费用

d、土地增值税

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。计算公式为:

土地增值税＝Σ（每级距的土地增值额×使用税率）

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。另外，按照税法有关优惠规定：纳税人建造普通标准住宅出售，土地增值额未超过扣除项目金额的 20%的，免征土地增值税。

土地增值额＝销售收入－土地成本－房地产开发成本－房地产开发费用－与转让房地产相关的税金－其他扣除项目

e、企业所得税

企业所得税＝（预计售价－账面成本－销售税金及附加－销售费用、管理费用－土地增值税）×25%

f、扣除适当利润

对已签约预售房产，因收入金额已确定，风险较小，按净利润的 5%扣除适当利润；对未售房产，考虑经营风险，按净利润的一定比例扣除适当利润，具体如下:

公司	项目	开发产品扣除利润率	考虑因素
盛元海岸	东方海岸	15%	未售房源仅剩 2 套商铺和 25 个车位，销售风险不大

公司	项目	开发产品扣除利润率	考虑因素
新盛元	盛元慧谷	40%	未售房源主要为 73 套商铺及 161 个车位，有一定的销售风险

未售房源扣除利润率系根据各房地产项目类型、体量、畅销程度等因素综合确定扣除利润比例。

E、开发成本

对于正在开发或有明确开发计划的房地产项目，由于项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边原有开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，本次评估中采用静态假设开发法进行评估。

静态假设开发法通过预测项目完工后的预计销售收入，扣除项目尚需发生的建筑成本、销售税金及附加、尚需发生的管理费用与销售费用、资本化利息、土地增值税、预计的企业所得税、适当利润后计算确定评估值。计算公式为:

开发成本评估价值＝预计销售收入－销售税金及附加－尚需发生的建筑成本－资本化利息－尚需发生的销售费用、管理费用－土地增值税－预计的企业所得税－适当利润

A. 预计销售收入

对于截至评估基准日已签约预售房产，根据销售合同或销售部门记录，确定房产预计销售收入。

对于未售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况、市场状况、商住氛围、交通便捷程度、区域环境、基础设施配套完备程度等因素进行比较，结合项目自身定价、近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格，并最终确定预计销售收入。相关计算公式为:

预计销售收入＝已预售房产合同销售收入＋未售面积（个数）×预计销售价格;

其中预计销售价格的预测过程详见本交易报告书第七节之“四、（二）、2、未售房产预计销售价格合理性分析”。

B. 销售税金及附加

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办

法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财务部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下:

销售额 =（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1 + 9%）

当期允许扣除的土地价款按照以下公式计算:

当期允许扣除的土地价款 =（当期销售房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积）× 支付的土地价款

一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。其中房地产老项目是指:《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目;《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。

应预缴税款按照以下公式计算:

应预缴税款=预收款 ÷（1+适用税率或征收率）× 3%

其中，适用一般计税方法计税的，按照 9%的适用税率计算;适用简易计税方法计税的，按照 5%的征收率计算。

城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 7%或 5%、3%、2%测算，印花税按合同价款的 0.05%测算。

C. 尚需发生的开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期费用、建安成本、基础设施及配套工程费用、开发间接费等。评估过程中，根据已签订的建造合同、相关预决算资料，并参考当地类似项目的实际成本情况、相关项目的一般收费标准，综合确定项目总成本。确定项目总成本后，扣减截至评估日已经发生的项目开发成本，从而预计尚需发生的建筑成本。

D. 尚需发生的销售费用、管理费用

尚需发生的销售费用、管理费用根据企业实际情况及同行业水平按未签合同房产销售收入的一定比例确定。

公司名称	项目名称	比例确定		备注
		销售费用	管理费用	
滨江盛元	湘湖壹号一二期	0.5%	0.5%	比例系结合项目定位、历史期费用率等综合分析后确定
	湘湖壹号三期	0.5%	0.8%	
	湘湖壹号四期	0.5%	0.8%	
	观湖里	1.0%	1.0%	
开元世纪	四期	4.0%	2.0%	比例系结合四期商业部分体量等综合分析后确定
温州银和	银和望府	2.5%	1.5%	比例系结合项目体量、历史期费用率等综合分析后确定
	名和家园一期	2.5%	1.5%	
	名和家园二期	2.5%	1.5%	

E. 利息支出

根据公司目前资金情况、融资计划、开发进度计划及销售预测情况等分析确定项目利息支出金额。

F. 土地增值税

根据财税〔2016〕43 号文《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》的规定，营改增后，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根据当地税务部门规定的预缴税率进行土地增值税的预缴（预缴基数为不含预缴增值税的收入），然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为:

土地增值税 = Σ（每级距的土地增值额 × 使用税率）

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

土地增值额＝销售收入－土地成本－房地产开发成本－房地产开发费用－与转让房地产相关的税金－其他扣除项目

G. 企业所得税

企业所得税＝（预计销售收入－项目建造成本－销售税金及附加－尚需发生的销售、管理费用－利息支出－土地增值税）×25%

H. 扣除适当利润

扣除的适当利润包括尚需发生建筑成本的正常利润和已发生成本的适当利润，对于尚需支付的建筑成本的正常利润，按行业平均的投资利润率进行计算，对于已发生的建筑成本的适当利润，考虑到经营风险按行业平均投资利润率的一定比例计算。

扣除的适当利润＝尚需支付的建筑成本×行业平均投资利润率＋已支付的建筑成本×行业平均投资利润率×适当比例

其中：行业平均投资利润率按沪、深两市房地产行业上市公司 2018 年度平均投资利润率确定为 15%。

对于已发生的建造成本的适当利润比例，根据房地产项目开发、销售等情况确定扣除比例，具体如下：

公司	项目	扣除利润率	考虑因素
滨江盛元	湘湖壹号一二期	10%	已竣工，且基本销售完全，风险较小
	湘湖壹号三期	10%	已竣工，且基本销售完全，风险较小
	湘湖壹号四期	40%	尚未建设，系商业地块，单套面积较大，具有一定的风险
	观湖里	50%	开工时间较短，体量大，单价高，风险相对较大
温州银和	银和望府	30%	项目已封顶，目前销售情况较好，仅剩尾盘，风险相对较小
	名和家园	40%	项目销售情况良好,但开工时间较短，

公司	项目	扣除利润率	考虑因素
			具有一定的风险
开元世纪	开元世纪广场四期	60%	在建，项目类型系商业广场及酒店式公寓，体量大，风险相对较大

I、其他流动资产

其他流动资产的内容为预缴的增值税、房产税、城市维护建设税、营业税及项目待抵扣的增值税进项税额等。项目可抵扣的增值税进项税额已在存货评估时考虑，此处评估为零。其他税金，以核实后的账面值为评估值。

②非流动资产

A、投资性房地产

投资性房地产系已出租房产。经核实了解，各被评估单位拟在未来年度将列入投资性房地产的房产进行销售，其实质为存货，故本次将投资性房地产价值在开发产品整体评估时统一评估，此处将其评估为零。

B、设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为:

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率－功能性贬值－经济性贬值

a、重置成本的确定

重置成本由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

b、成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

I、对于办公设备等,主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外

观现状，确定成新率。

对于已使用年限超过经济耐用年限的委估设备，按其预计的尚可使用年限确定其年限法成新率。

II、对于车辆，首先按车辆行驶里程法和使用年限法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

c、功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

d、经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

C、长期待摊费用

长期待摊费用经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

D、递延所得税资产

评估时，对于计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产，由于评估时将企业计提的坏账准备评估为零，故对相应形成的递延所得税资产也评估为零；对于计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异形成的所得税资产，由于在存货评估时已经统一进行考虑，故对相应形成的递延所得税资产也评估为零。

③负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债，及长期借款、递延所得税负债等非流动负债。

对于被评估单位成本结转金额与税法规定的成本结转金额不一致产生的应纳税暂时性差异而形成的所得税负债，由于成本结转差异导致的所得税费用已在存货评估时考虑，故将相应形成的递延所得税负债评估为零。

其余各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

此外，2011 年至 2016 年期间，盛元房产、荣盛控股、滨江集团向滨江盛元提供资金支持，盛元房产、荣盛控股计息而滨江集团未计息，根据滨江盛元股东会决议，针对此前存在的各方收取利息不一致的情况，约定在后续股利分配时予以调整，故评估时将应付滨江集团的股利分配金额作为负债进行评估。

经核查，独立财务顾问认为，本次对长期股权投资中相关被投资单位股东权益的评估，充分考虑了被投资单位在开发项目的具体情况，采用资产基础法、收益法等进行评估，并最终选取资产基础法的评估结果作为评估值，具有合理性；评估过程中综合考虑了项目所处地段情况、周边房地产项目可比实例、项目自身历史经营数据等因素，对于未售部分的价格、未建部分的成本、尚需发生的销售费用及管理费用、适当利润等参数进行了预测，相关参数确定的依据充分，评估结果具有合理性。

（二）重要下属企业评估增减值分析

下属企业全部股东权益的增值主要来源于房地产开发项目的评估增值，具体情况请参见本节“四、（二）、3”。

六、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明

1、资产抵押事项

标的公司以拥有的蓝爵国际 152 套写字楼（建筑面积合计 64,073.86 平方米）以及蓝爵国际商业（共 6 层，建筑面积合计 8,441.55 平方米）为抵押物，为其向交通银行杭州萧山支行借款 50,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2017 年 5 月 15 日至 2027 年 5 月 15 日，截至评估基准日，上述抵押事项下的借款余额为 43,357.00 万元。

本次评估未考虑上述资产抵押事项对评估结论可能产生的影响。

2、资产租赁事项

截至评估基准日，标的公司的绅园商铺（建筑面积 509.03 平方米）、蓝爵国际商铺（建筑面积 2,724.23 平方米）、蓝爵国际写字楼及商业（建筑面积 63,969.47 平方米）、晴庐商铺（建筑面积 1,052.31 平方米），新盛元房产的盛元慧谷商铺（建

筑面积 8,891.69 平方米）已对外出租。

七、上市公司董事会对交易标的评估合理性及定价的公允性分析

（一）董事会对资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性发表的意见

1、本次交易聘请的评估机构坤元评估具有证券期货相关业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，坤元评估及其经办评估师与公司、交易对方、盛元房产之间，不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具备独立性。

2、坤元评估出具的评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次评估的目的是确定评估对象于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，在评估过程中实施了必要的评估程序，采取了与评估目的及评估对象实际状况相关的评估方法，所选用的评估方法合理；选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与本次评估的评估目的具有相关性。

（二）评估依据合理性

标的公司所在的房地产行业经过近年来的快速发展，目前正处于调整期。随着促进房地产市场平稳健康发展的长效机制得以建立，房地产行业的政策环境将趋于成熟稳定，市场秩序得以更加健康有序，整个行业的长期稳定发展将得到保障。未来，我国城镇化水平仍将维持较快速的发展势头，新型城镇化进程将为房地产行业特别是住宅开发的持续、稳定发展注入新的动能。

现阶段，我国房地产行业发展区域分化现象仍较为明显，大城市无论是对房地产投资的吸引力还是对购房需求者的吸引力都明显大于其他地区。标的公司业务所处的杭州市房地产市场规模正处于扩张阶段，市场景气程度较高。近年来，杭州市保持了良好的经济发展势头，人均收入水平稳步提高，为地区房地产行业

的发展营造了坚实的宏观基础，未来的进一步发展更将为区域房地产行业的发展持续提供动力。作为长三角城市群中心城市之一，杭州市在各个方面均取得了较为显著的发展，整体经济水平、基础设施完善程度、环境气候舒适程度均较高，城市人口集聚效应得以进一步显现。随着具有相当购买力的人口资源加速流入，区域内的房地产需求也将有较为明显的上升。未来，杭州市房地产行业发展潜力较大。

标的公司已开发和正在开发的项目涵盖住宅、商业、精品公寓、写字楼等多元化业态，丰富的产品业态增强了标的公司在当地房地产市场的竞争力。近年来，标的公司主导或参与开发的房地产项目大部分位于杭州市萧山区中心区域地段，地理位置优越，取得了良好的销售业绩，在区域内形成了一定的品牌知名度。

随着市场化程度的加深，整个行业在长期市场竞争下逐渐形成了”强者愈强”的趋势，资本实力强大且具备规模化、集团化、品牌化特征的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势。此外，在经济“去杠杆”的大背景下，房地产行业融资渠道有进一步收紧的趋势，这将进一步催动中小房地产开发企业的并购整合，从而依靠集团化运营获取更为便利的资金支持。

本次评估综合考虑了房地产行业的发展趋势，标的公司所处房地产市场的发展特点及标的公司本身的竞争优势和发展趋势，依据标的公司实际开发建设情况及销售情况，经标的公司和评估机构共同进行市场调查论证后，采用适当的评估方法合理确定了评估值，评估依据合理。

（三）标的公司后续经营环境的变化趋势

标的公司后续经营环境的变化趋势参见本报告书第五节之“二、（六）”。

公司董事会认为，在可预见的未来发展时期，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的评估值没有明显不利影响。

（四）交易定价公允性、合理性的分析

1、与同行业上市公司的比较分析

标的公司所处行业为房地产业，以 2019 年 6 月 30 日为评估基准日，标的公

司 100%股权的评估价值为 24.68 亿元，2018 全年合并财务报表实现归属于母公司所有者的净利润 25,522.15 万元，报告期末合并财务报表净资产为 122,191.04 万元，按此计算标的公司市盈率（LYR）为 9.67，市净率（LF）为 2.02。

根据证监会行业分类，以 2019 年 6 月 30 日市值计算，A 股房地产业上市公司市盈率（LYR）情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率 LYR	市净率 LF
000002.SZ	万科 A	9.31	1.95
000006.SZ	深振业 A	8.42	1.20
000011.SZ	深物业 A	9.60	1.74
000014.SZ	沙河股份	13.30	2.24
000029.SZ	深深房 A	22.04	3.20
000031.SZ	大悦城	18.15	1.50
000036.SZ	华联控股	7.83	1.65
000042.SZ	中洲控股	14.78	0.89
000043.SZ	中航善达	9.23	1.67
000046.SZ	泛海控股	31.15	1.33
000069.SZ	华侨城 A	5.38	0.95
000402.SZ	金融街	7.17	0.73
000502.SZ	绿景控股	18.50	6.97
000517.SZ	荣安地产	16.06	1.80
000537.SZ	广宇发展	5.15	1.07
000540.SZ	中天金融	18.29	1.51
000573.SZ	粤宏远 A	41.77	1.27
000615.SZ	京汉股份	26.80	2.28
000616.SZ	海航投资	12.18	0.98
000620.SZ	新华联	6.62	1.09
000631.SZ	顺发恒业	7.10	1.15
000656.SZ	金科股份	8.29	1.29
000667.SZ	美好置业	27.06	0.95
000671.SZ	阳光城	8.70	1.09
000718.SZ	苏宁环球	10.29	1.34
000732.SZ	泰禾集团	8.04	0.95
000736.SZ	中交地产	5.06	1.79

000797.SZ	中国武夷	19.53	1.06
000838.SZ	财信发展	36.19	2.25
000886.SZ	海南高速	23.87	1.43
000909.SZ	数源科技	64.21	2.22
000926.SZ	福星股份	5.87	0.59
000961.SZ	中南建设	14.65	1.71
000965.SZ	天保基建	43.31	0.82
001979.SZ	招商蛇口	10.85	2.17
002016.SZ	世荣兆业	8.33	2.35
002133.SZ	广宇集团	7.86	0.79
002146.SZ	荣盛发展	5.40	1.17
002208.SZ	合肥城建	16.53	2.11
002244.SZ	滨江集团	10.61	0.82
002285.SZ	世联行	22.16	1.73
002305.SZ	南国置业	52.43	0.99
002314.SZ	南山控股	16.10	0.99
002377.SZ	国创高新	13.24	0.79
600007.SH	中国国贸	18.97	2.07
600048.SH	保利地产	8.03	1.21
600052.SH	浙江广厦	22.94	0.76
600064.SH	南京高科	13.81	1.18
600067.SH	冠城大通	9.26	0.95
600077.SH	宋都股份	9.06	0.93
600094.SH	大名城	28.27	1.26
600159.SH	大龙地产	25.79	1.03
600162.SH	香江控股	16.30	1.56
600173.SH	卧龙地产	5.20	1.21
600185.SH	格力地产	19.57	1.26
600208.SH	新湖中宝	10.77	0.78
600215.SH	长春经开	36.08	1.38
600223.SH	鲁商发展	25.01	1.63
600239.SH	云南城投	9.48	0.99
600246.SH	万通地产	24.23	1.08
600266.SH	北京城建	12.32	0.63

600322.SH	天房发展	29.79	0.84
600325.SH	华发股份	7.24	0.94
600340.SH	华夏幸福	8.33	2.09
600376.SH	首开股份	7.27	0.77
600383.SH	金地集团	6.65	1.14
600393.SH	粤泰股份	40.67	1.97
600466.SH	蓝光发展	8.35	1.15
600510.SH	黑牡丹	10.00	0.83
600515.SH	海航基础	10.26	0.62
600533.SH	栖霞建设	17.47	0.93
600565.SH	迪马股份	8.94	1.14
600606.SH	绿地控股	7.31	1.11
600622.SH	光大嘉宝	8.29	1.18
600638.SH	新黄浦	10.01	1.22
600639.SH	浦东金桥	18.57	1.96
600641.SH	万业企业	9.80	1.53
600649.SH	城投控股	15.92	0.86
600657.SH	信达地产	5.46	0.59
600658.SH	电子城	13.95	0.91
600663.SH	陆家嘴	18.66	3.79
600665.SH	天地源	8.08	0.99
600675.SH	中华企业	12.20	2.18
600683.SH	京投发展	9.73	1.33
600684.SH	珠江实业	13.94	1.09
600692.SH	亚通股份	63.27	3.43
600708.SH	光明地产	8.77	0.94
600716.SH	凤凰股份	6.94	0.79
600724.SH	宁波富达	7.49	2.06
600736.SH	苏州高新	15.44	1.08
600743.SH	华远地产	7.85	0.76
600748.SH	上实发展	23.25	1.48
600773.SH	西藏城投	52.93	1.65
600791.SH	京能置业	38.14	1.12
600823.SH	世茂股份	7.19	0.68

600848.SH	上海临港	80.09	4.19
600895.SH	张江高科	58.39	3.54
601155.SH	新城控股	8.56	3.04
601588.SH	北辰实业	10.61	0.74
平均值		**17.56**	**1.47**
中位数		**12.18**	**1.18**
标的公司		**9.67**	**2.02**

（数据来源：WIND 资讯）

注 1：上表所列房地产业上市公司中，剔除了 ST 公司、亏损公司及微利公司（市盈率小于 0 及大于 100）。

注 2：上表所列市盈率（LYR），是指 2019 年 6 月 30 日市值与 2018 年度合并报表全年归属于母公司股东净利润的比值。

注 3：上表所列市净率（LF），是指 2019 年 6 月 30 日市值与与 2019 年 6 月 30 日合并报表归属于母公司所有者净资产的比值。

市盈率、市净率是 A 股常用的相对估值指标。截至评估基准日，同行业可比上市公司平均市盈率（LYR）及中位数分别为 17.56、12.18，本次交易标的公司市盈率（LYR）为 9.67，显著低于同行业可比上市公司。截至评估基准日，标的公司全部所有者权益按评估价值计算的市净率为 2.02，高于同行业可比上市公司平均市净率（LF）及中位数水平，主要是标的公司自主及联合开发的“蓝爵国际”、“盛元慧谷”、“湘湖壹号”、“开元世纪广场”等项目取得土地时间均在 2010 年之前，土地成本较低，项目评估增值幅度较大，故对应的市净率较高。本次对标的公司全部股东权益的评估是基于标的公司各项资产、负债的公允价值展开的，且评估方法遵循了市场通用惯例及准则，在区域房地产市场较为稳定的情况下，其评估价值在短时间内发生大幅变动的可能性较小，标的公司市净率水平较之同行业可比公司市净率水平稍高，具有其合理性。

综上，从相对估值角度分析，通过对比同行业上市公司估值水平，本次交易标的资产的评估值具有合理性。

2、可比交易标的可比性分析

可比交易标的详细情况如下：

可比交易标的	地产类型	项目进度	所处地段	土地购入时间	评估基准日	交易作价（亿元）	评估值（亿元）	评估增值率（%）
豫园股份收购上海星泓、闵祥地产等 25 家公司股权								
上海星泓 100%股权	住宅、商业	拟建、在建	上海	2014 年、2015 年	2017/6/30	35.90	35.90	169.09
复城润广 100%股权	住宅、商业	在建、竣工	南京、宁波	2014 年	2017/6/30	17.42	17.42	54.96
天津湖滨 100%股权	住宅、商业	一期竣工，二期拟建	天津	2014 年	2017/6/30	18.43	18.43	41.65
复地东郡 68%股权	住宅、商业	一二期竣工，三期拟建	南京	2011 年	2017/6/30	17.20	17.20	41.96
武汉复江 100%股权	住宅、商业	竣工	武汉	2014 年	2017/6/30	11.89	11.89	118.14
成都复地明珠 66%股权	住宅、商业、办公、公寓	拟建、在建	成都	2012 年	2017/6/30	18.70	18.70	455.75
上海星耀 50%股权	住宅	一期竣工，二期在建	上海	2012 年	2017/6/30	12.96	12.96	24.93
新元房产 100%股权	办公	竣工	上海	2015 年[注]	2017/6/30	16.15	16.15	54.87
其他标的资产	住宅、商业、办公、酒店式公寓、综合	拟建、在建、竣工	上海、北京、杭州、苏州、宁波、长沙、武汉等地	2010 年-2015 年	2017/6/30	91.11	91.11	237.66
合计						239.77	239.77	125.52

可比交易标的	地产类型	项目进度	所处地段	土地购入时间	评估基准日	交易作价（亿元）	评估值（亿元）	评估增值率（%）
中华企业收购中星集团 100%股权								
中星集团 100%股权	住宅、商业、办公楼	拟建、在建、竣工	主要分布在上海，部分项目在扬州、镇江、昆山等地	主要为 2012-2014 年为主	2016/8/31	174.72	174.72	133.36
广宇发展收购重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%股权，顺义新城 100%股权								
重庆鲁能 34.5%股权	住宅、商业	以在建为主	重庆	主要为 2015、2016 年	2016/4/30	13.80	13.80	64.64
重庆鲁能英大 30%股权	住宅、商业	以在建为主	重庆	2007 年	2016/4/30	2.61	2.61	492.09
宜宾鲁能 65%股权	住宅、商业	以在建为主	宜宾、成都	主要为 2014、2015 年	2016/4/30	8.51	8.51	59.30
鲁能亘富 100%股权	住宅、商业、综合	以在建、竣工为主	济南	主要为 2004、2015 年	2016/4/30	39.30	39.30	149.34
顺义新城 100%股权	住宅、商业	以在建、竣工为主	北京	主要为 2008、2014 年	2016/4/30	26.89	26.89	48.86
合计						91.11	91.11	89.85
新能泰山宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路 201 号房产								
宁华世纪 100%股权	住宅、商业	在建	南京	2014 年	2016/4/30	16.75	16.75	323.46
宁华物产 100%股权	住宅、商业	以竣工为主	南京	主要为 2011 年	2016/4/30	5.83	5.83	216.34
南京市燕江路 201 号	商业	竣工	南京	2010 年	2016/4/30	1.72	1.72	105.14

可比交易标的	地产类型	项目进度	所处地段	土地购入时间	评估基准日	交易作价（亿元）	评估值（亿元）	评估增值率（%）
房产								
合计						24.29	24.29	266.17
京汉股份（原名湖北金环）收购京汉置业 100%股权								
京汉置业 100%股权	以住宅为主	以在建、竣工为主	北京、保定、廊坊、通辽、温岭	主要为 2012 年	2014/10/31	15.74	15.74	199.42
本次交易标的								
盛元房产 60.82%股权	住宅、商业、办公	以在建、竣工为主	杭州、温州	主要为 2017-2018 年，少部分为 2006-2007 年	2019/6/30	15.01	15.01	131.92%

注：新元房产于 2015 年 9 月 15 日以 10.7 亿元的价格成功拍得上海滩商厦，此处土地购入时间为竞拍取得时间。

从上表可以看到，本次交易和可比交易所涉及的标的资产的地产类型主要为住宅和商业类，项目进度以在建和竣工居多，所处地段以一二线城市为主，购入土地时间距评估基准日多数为 5 年以内，总体较为相似，因此本次交易选用的可比交易具有可比性。

3、本次交易作价的公允性分析

与可比交易相比，本次交易标的资产的所在地杭州市及温州市，近年来的经济发展水平和土地房价的涨幅均位于全国中上游。如下表所示，本次交易标的资产评估结果的评估增值率低于可比交易案例平均值，且本次交易和可比交易案例均依据评估值确定交易作价，因此本次交易作价具有公允性。

上市公司	可比交易标的	所处地段	交易作价（亿元）	评估值（亿元）	评估增值率（%）
豫园股份	上海星泓 100%股权、闵祥地产 100%股权等 25 家公司股权	上海、武汉、南京、天津、宁波、三亚等地	239.77	239.77	125.52
中华企业	中星集团 100%股权	主要分布在上海，部分项目在扬州、镇江、昆山等地	174.72	174.72	133.36
广宇发展	重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%股权，顺义新城 100%股权	济南、北京、重庆、宜宾、成都	91.11	91.11	89.85
新能泰山	宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路 201 号房产	南京	24.29	24.29	266.37
京汉股份	京汉置业 100%股权	北京、保定、廊坊、通辽、温岭	15.74	15.74	199.24
可比交易案例平均值					162.87
本次交易标的		杭州、温州	15.01	15.01	131.92

4、本次交易作价合理性

本次交易标的资产与同行业可比交易作价及市盈率、市净率情况如下:

上市公司	股票代码	可比交易标的	评估值（亿元）	交易作价（亿元）	市盈率	市净率
豫园股份注1	600655	上海星泓 100%股权、闵祥地产 100%股权等 25 家公司股权	239.77	239.77	28.61	2.26
中华企业	600675	中星集团 100%股权	174.72	174.72	15.11	2.40
广宇发展	000537	重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%股权，顺义新城 100%股权	91.11	91.11	14.94	1.90

上市公司	股票代码	可比交易标的	评估值（亿元）	交易作价（亿元）	市盈率	市净率
新能泰山 注2	000720	宁华世纪100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路201号房产	24.29	24.29	7.14	3.66
京汉股份	000615	京汉置业100%股权	15.74	15.74	13.11	1.81
可比交易案例中位数			——	——	14.94	2.26
可比交易案例平均值			——	——	15.78	2.41
本次交易标的			15.01	15.01	9.67	2.02

注1：豫园股份标的资产对应市盈率按备考报告2016年归属于母公司所有者的净利润增加值计算得出；

注2：新能泰山标的资产报告期亏损，对应市盈率按其预测期净利润计算得出。

从上表可以看出，本次交易市盈率、市净率分别为 9.67、2.02，低于可比交易指标中位数及平均值，且本次交易和可比交易案例均依据评估值确定交易作价，因此本次交易作价具有合理性。

综上，现有交易案例与本次重组的标的资产在地产类型、完工进度、所处地段、土地购入时间等方面的情况较为接近，具有较强的可比性，本次交易的评估增值率低于可比交易案例平均值、市盈率及市净率也低于可比交易案例平均值和中位数，本次交易作价具有公允性、合理性。

八、独立董事对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见

公司第九届董事会2019年第一次临时会议审议了本次交易相关议案，根据相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司独立董事审阅了公司董事会提供的相关资料，并基于独立判断立场，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表如下意见：

本次交易聘请的坤元评估具有证券期货相关业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，坤元评估及其经办评估师与公司、交易对方、盛元房产之间，不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具备独立性。

坤元评估出具的评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

本次交易以具有相关证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定标的资产的价格，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

第八节　本次交易合同的主要内容

一、《发行股份购买资产协议》主要内容

（一）协议主体及签订时间

2018 年 4 月 2 日，公司召开第八届董事会 2018 年第二次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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预案>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。同日，宁波联合与荣盛控股、三元控股签署《关于发行股份购买资产的框架协议》，宁波联合拟购买荣盛控股和三元控股合计持有的盛元房产 100%股权。

自交易预案披露以来，公司及相关各方积极推进本次重组的各项工作。根据本次交易事项推进中重组方案发生的变动（包括但不限于标的资产、交易对方、交易价格的变化等），公司对本次发行股份购买资产方案进行了调整，其中，本次交易方案变更为宁波联合购买荣盛控股持有的盛元房产 60.82%股权。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司本次交易方案的调整构成对本次交易方案的重大调整，需重新履行相关程序。

2019 年 11 月 30 日，宁波联合召开第九届董事会 2019 年第一次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于解除<宁波联合集团股份有限公司与浙江荣盛控股集团有限公司、三元控股集团有限公司之间关于发行股份购买资产的框架协议>的议案》、《关于公司签署本次交易涉及的相关协议的议案》等本次交易相关议案，对本次交易相关事项进行重新审议。

2019 年 11 月 30 日，宁波联合与荣盛控股、三元控股签署《关于解除<发行股份购买资产的框架协议>的协议》，解除了《关于发行股份购买资产的框架协议》。

2019 年 11 月 30 日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署《发行股份购买资产协议》，对本次交易双方的权利义务作出重新约定。

（二）标的资产

宁波联合拟购买的标的资产为交易对方荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。

（三）交易价格及定价依据

根据坤元评估出具的《资产评估报告》，以2019年6月30日为评估基准日，盛元房产100%股权的评估值为246,830.36万元，相较2019年6月30日盛元房产经审计的母公司所有者权益账面值106,430.23万元增值140,400.14万元，评估增值率为131.92%。标的资产对应评估值为150,122.23万元。经交易双方协商一致，本次交易标的资产的交易价格确定为150,122.00万元。

（四）支付方式

宁波联合以新发股份作为收购标的资产的支付对价。

（五）对价股份的发行及认购

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

2、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2016]17号）规定，本次交易的定价基准日为第九届董事会2019年第一次临时会议决议公告日。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，宁波联合发行股份的价格不低于市场参考价的90%，市场参考价为定价基准日前120个交易日宁波联合股票交易均价。经交易双方协商一致，确认本次交易的股份发行价格为8.29元/股。

在定价基准日至发行日期间，若宁波联合再发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，发行价格将按照证券交易所相关规则作相应

调整。

3、发行数量

根据本次交易标的资产的交易价格150,122.00万元及发行价格8.29元/股计算，本次发行数量为181,088,057股。最终发行股数以宁波联合股东大会批准并经中国证监会核准的发行数量为准。

本次发行的股份数量的计算公式为：本次发行的股份数量=标的资产的交易价格/本次发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的宁波联合股份数不为整数时，依据上述公式计算的发行数量应精确至个位，不足一股的部分去尾处理。

在定价基准日至发行日期间，若宁波联合发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，发行股数将按照相关规则作相应调整。

4、股份锁定期

荣盛控股自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如荣盛控股在《盈利预测补偿协议》下的盈利补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日。限售期限届满后，按中国证监会及上交所有关规定执行。

本次发行结束后，由于宁波联合送红股、转增股本等原因导致荣盛控股增持的宁波联合股份，亦应遵守上述约定。若荣盛控股所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，宁波联合、荣盛控股将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（六）宁波联合滚存未分配利润安排

宁波联合本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的全体股东共享。

（七）交易的实施与完成

1、以先决条件全部成就或被《发行股份购买资产协议》双方豁免为前提，交易双方同意在《发行股份购买资产协议》生效后3个月内进行交割（交割日为宁波联合购买标的资产的事项在主管工商行政管理部门办理及完成变更登记手

续之日）。宁波联合于交割日成为盛元房产的股东，合法享有和承担股东权利和股东义务。

2、荣盛控股应于交割日之前签署根据标的公司的组织文件和有关法律规定办理标的公司过户至宁波联合所需的全部文件，并促使盛元房产在办理工商过户所需的所有文件上完成盖章事项。

（八）过渡期间损益安排

1、过渡期（过渡期指自本次交易的评估基准日[不含当日]起至交割日[含当日]止的期间）内，标的资产在此期间产生的收益归宁波联合享有，在此期间产生的亏损由荣盛控股承担，并以现金补偿方式向宁波联合补足。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

2、过渡期内，荣盛控股应促使标的公司的业务和经营应按照其既往一贯的方式照常进行。

3、过渡期内，荣盛控股应在其可行使的股东权限范围内反对标的公司做出对其持续经营产生重大不利影响的决定。

4、为保障过渡期内标的公司资产的完整及宁波联合权益不受重大影响，双方同意：过渡期内，如标的公司拟进行重大资产处置，则荣盛控股应在行使股东权利之前征求宁波联合书面意见，宁波联合未同意的，则荣盛控股应在其可行使的股东权限范围内反对该等事项。

5、过渡期内，如由于盛元房产利润分配而导致荣盛控股获得现金和/或股权的，荣盛控股应为宁波联合利益而持有该等现金和/或股权，并将该等现金和/或股权于交割日和标的资产一并支付和/或过户给宁波联合。

（九）债权债务的处理和人员安置

1、本次交易为收购盛元房产的股权，原由盛元房产承担的债权债务在交割日后仍然由盛元房产享有和承担。

2、本次交易为收购盛元房产的股权，因而亦不涉及职工安置问题。

（十）业绩承诺及补偿安排

荣盛控股承诺本次交易的业绩补偿期间为本次交易完成当年及其后连续三个会计年度，即2020年、2021年、2022年及2023年，以此类推。

荣盛控股承诺标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元，若标的公司业绩补偿期内（2020年-2023年）各年累积的实际净利润数低于人民币192,694.91万元，荣盛控股应对宁波联合进行补偿。补偿事宜由宁波联合与荣盛控股另行签订《盈利预测补偿协议》予以约定。

（十一）宁波联合及荣盛控股的声明、承诺与保证

1、宁波联合的声明、承诺与保证

（1）宁波联合为合法设立且有效存续的企业法人，具有签署及履行《发行股份购买资产协议》项下义务的合法主体资格，并已取得现阶段所必须的授权或批准，《发行股份购买资产协议》系宁波联合真实的意思表示；

（2）宁波联合签署及履行《发行股份购买资产协议》不会导致宁波联合违反有关法律、法规、规范性文件和宁波联合的组织文件，也不存在与宁波联合既往已签订的协议或已经向其他第三方所作出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形；

（3）宁波联合保证其符合中国证监会规定的上市公司发行股份购买资产的条件；

（4）宁波联合最近三年无重大违法行为，亦无足以妨碍或影响本次交易的重大诉讼、仲裁、行政处罚及或有负债事项；

（5）宁波联合将按照有关法律、法规及规范性文件的规定，与荣盛控股共同妥善处理《发行股份购买资产协议》签署及履行过程中的任何未尽事宜；

（6）宁波联合保证《发行股份购买资产协议》生效后按照《发行股份购买资产协议》约定的方式向荣盛控股支付收购对价。

2、荣盛控股的声明、承诺与保证

（1）荣盛控股为合法设立且有效存续的企业法人，具有签署及履行《发行

股份购买资产协议》项下义务的合法主体资格，并已取得现阶段所必须的授权或批准，《发行股份购买资产协议》系荣盛控股真实的意思表示；

（2）荣盛控股签署及履行《发行股份购买资产协议》不会导致荣盛控股违反有关法律、法规、规范性文件以及荣盛控股的组织文件，也不存在与荣盛控股既往已签订的协议或已经向其他第三方所作出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形；

（3）荣盛控股已按照标的公司的组织文件对标的公司履行了足额出资义务。荣盛控股保证对标的股权享有合法、完整的所有权，标的股权不存在任何质押、保证、信托或其他第三者权益；

（4）荣盛控股不存在妨碍或影响本次交易的重大违法行为、诉讼、仲裁、行政处罚及或有负债事项；

（5）如有任何第三方因交割日前的事实就标的股权的所有权、处置权提出任何异议或索赔，则均由荣盛控股负责处理；若宁波联合因此种异议或索赔遭受任何损失，荣盛控股将在该等损失依法确定后给予宁波联合足额赔偿；

（6）标的公司为依照中国法律合法设立并有效存续的公司，具有相应的资质从事其营业执照及公司章程中描述之业务，目前处于正常经营状态；

（7）标的公司的财务报表客观、公正、真实地反映了其经营业绩及资产负债状况。除《发行股份购买资产协议》签署日已向宁波联合披露的负债外，标的公司不存在其它重大未知的负债、或有负债、已发生未披露的诉讼或仲裁等使标的公司股东权益受损之事项，如标的股权存在就此发生的任何或有负债导致宁波联合遭受任何直接经济损失，荣盛控股将在该等损失依法确定后给予宁波联合足额赔偿；

（8）自基准日至标的股权交割日的期间，荣盛控股保证在正常的经营活动中，将促使标的公司根据以往惯常的和合法的方式经营、管理；

（9）荣盛控股已向宁波联合提供了签署《发行股份购买资产协议》所需的真实的书面文件或材料，该等文件或资料不存在任何形式的虚假、误导性陈述及重大遗漏；

（10）荣盛控股将按照有关法律、法规及规范性文件的规定，与宁波联合共

同妥善处理《发行股份购买资产协议》签署及履行过程中的任何未尽事宜。

（十二）协议的生效、解除或终止

1、《发行股份购买资产协议》为附条件生效的协议，须在下列条件全部获得满足的前提下方可生效：

（1）宁波联合、荣盛控股双方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章；

（2）盛元房产股东会同意标的资产的转让且标的公司其他股东放弃对标的股权的优先购买权；

（3）宁波联合董事会、股东大会依法批准本次交易；

（4）宁波联合股东大会同意荣盛控股免于发出股份收购要约；

（5）中国证监会核准本次交易。

2、《发行股份购买资产协议》因下列原因而终止或解除：

（1）因不可抗力致使《发行股份购买资产协议》不可履行，经双方书面确认后《发行股份购买资产协议》终止；

（2）双方协商一致终止《发行股份购买资产协议》；

（3）根据《发行股份购买资产协议》之“先决条件及相关事项”之第3款的规定终止《发行股份购买资产协议》；

（4）《发行股份购买资产协议》的一方严重违反《发行股份购买资产协议》，致使对方不能实现协议目的，对方有权解除《发行股份购买资产协议》。

3、《发行股份购买资产协议》的解除，不影响守约方向违约方追究违约责任。

（十三）先决条件及相关事项

1、宁波联合和荣盛控股同意，本次交易的实施应以下述先决条件的满足为前提：

（1）《发行股份购买资产协议》生效；

（2）《发行股份购买资产协议》之“荣盛控股的声明、承诺与保证”自《发行股份购买资产协议》签署日至交割日期间内始终为真实、准确并无误导；

（3）自《发行股份购买资产协议》签署日至交割日期间，不存在已经或可能对标的公司的业务经营、财务状况、前景、资产或负债产生重大不利影响的事件。

2、宁波联合和荣盛控股均应尽合理努力独立或共同促使与各自相关的前述先决条件在宁波联合股东大会作出同意本次交易的决议之日起二年内完成，如届时该等先决条件未能成就，经宁波联合、荣盛控股协商同意后可以延期。

3、宁波联合和荣盛控股同意，如果前述先决条件未能于宁波联合股东大会作出同意本次交易的决议之日起二年内全部成就而宁波联合和荣盛控股亦未能就延期达成一致意见的，则《发行股份购买资产协议》任何一方有权以书面通知的方式终止《发行股份购买资产协议》，且无需承担任何违约责任（但因任何一方的违约行为导致先决条件不能成就的除外）。

（十四）违约责任条款

交易双方应本着诚实、信用的原则自觉履行《发行股份购买资产协议》。

任何一方对因其违反《发行股份购买资产协议》或其项下任何声明或保证（包括但不限于泄露、内幕交易、故意违约等行为）而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，守约方有权要求违约方承担违约责任，并赔偿守约方因此遭受的所有实际损失。

（十五）其他

《发行股份购买资产协议》签署前宁波联合与荣盛控股就本次交易签署的任何协议或口头约定内容与《发行股份购买资产协议》约定不一致的，以《发行股份购买资产协议》为准。

对《发行股份购买资产协议》任何条款的变更均需以书面形式作出，双方可通过签署补充协议的方式对《发行股份购买资产协议》相关条款进行补充约定。

二、《盈利预测补偿协议》主要内容

（一）协议主体、签订时间

2019年11月30日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署《盈利预测补偿协议》，

对标的资产的业绩承诺及业绩承诺未能实现时的补偿方式作出明确约定。

（二）标的公司的业绩补偿期间

交易双方确认，标的公司的业绩补偿期间为本次交易完成当年及其后连续三个会计年度，即业绩补偿期间为2020年、2021年、2022年及2023年，以此类推。

（三）盈利预测补偿及承诺

荣盛控股承诺，标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元。

双方一致确认，宁波联合应在业绩补偿期内每一会计年度结束后的4个月内，指定具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司累积的实际净利润进行审核并出具业绩《专项审核报告》。标的公司业绩补偿期内累积实际净利润与承诺净利润之间的差额根据业绩补偿期内最后一个会计年度的《专项审核报告》确定。

若标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额不足承诺净利润，荣盛控股应根据《盈利预测补偿协议》的约定向宁波联合进行股份补偿及/或现金补偿（如需）

（四）盈利预测补偿的原则及方式

1、本次交易业绩承诺补偿将于业绩补偿期间届满时一次确定补偿股份数量及补偿现金金额（如需），不进行逐年计算补偿。

2、根据宁波联合指定的具有证券业务资格的会计师事务所在业绩补偿期满后对标的公司各年累积的实际净利润进行审核并出具的业绩《专项审核报告》。如标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额低于192,694.91万元，宁波联合应按照《盈利预测补偿协议》约定的公式计算并确定荣盛控股应补偿金额，同时根据应补偿金额确定荣盛控股应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份数”）及应补偿现金金额（如需）。荣盛控股优先以在本次交易中所获得的宁波联合股份向宁波联合进行补偿，股份不足补偿部分由荣盛控股以现金补偿。

3、荣盛控股于业绩补偿期间内应补偿金额的计算公式如下：

应补偿金额=（业绩补偿期间内标的公司的承诺净利润－业绩补偿期间内标的公司各年累积实际净利润总额）÷业绩补偿期间内标的公司的承诺净利润×标的资产交易价格

4、股份补偿

应补偿股份数量=应补偿金额/本次发行股份购买资产的股份发行价格，若应补偿股份数量为负数，则应补偿股份数量为0。

如果宁波联合在业绩补偿期限内发生送股、配股、转增股本等除权行为，则补偿股份数应作相应调整。

依据上述公式及规定计算的补偿股份数精确至个位数；如果计算结果存在小数，则舍去小数并向上取整数。

5、现金补偿

业绩补偿中现金补偿的计算公式为：

应补偿现金金额=应补偿金额－荣盛控股已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格

6、在业绩补偿期届满的4个月内，宁波联合应确定荣盛控股是否需要根据《盈利预测补偿协议》约定向宁波联合进行股份补偿。如是，宁波联合应召开董事会，按照《盈利预测补偿协议》约定的计算公式确定荣盛控股需补偿的股份数量，并应在30日内召开股东大会审议股份回购事宜。宁波联合股东大会审议通过股份回购事宜后，宁波联合将以1.00元的价格定向回购荣盛控股须补偿的股份并予以注销。若出现荣盛控股应支付现金补偿的情形，则荣盛控股应在收到宁波联合要求支付现金补偿的书面通知之后60日内将其应承担的现金补偿支付至宁波联合指定的银行账户。

7、根据《盈利预测补偿协议》计算得出的补偿股份数，如在补偿期限内有对应的现金分红，则荣盛控股应将该等现金分红在实施补偿时返还给宁波联合。计算公式为：应返还金额=荣盛控股应补偿股份数×每股已分配的现金股利（税后）。

8、若宁波联合股东大会未通过上述定向回购议案，则荣盛控股应在股东大会决议公告后10个交易日内书面通知宁波联合于30个交易日内将上述应补偿股

份无偿赠送给股份赠送实施公告所确定的股权登记日在册的除荣盛控股之外的其他股东，其他股东按其持有的股份数量占股权登记日宁波联合的股本数额（需扣除荣盛控股持有的股份数）的比例获赠股份。

9、在任何情况下，荣盛控股向宁波联合支付的补偿总金额应不超过本次交易对价，荣盛控股向宁波联合支付的补偿总金额计算公式为：补偿总金额＝荣盛控股补偿股份总数量×本次发行股份购买资产的每股发行价格＋荣盛控股补偿现金总额。且荣盛控股向宁波联合补偿的股份数量不超过其在本交易项下获得的宁波联合股份总数（包括该等股份因送股、转增股本、配股所增加的股份数）。

（五）标的资产减值补偿

在业绩补偿期限届满后4个月内，宁波联合应聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，如果出现：标的资产期末减值额>已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格+已补偿现金金额，则荣盛控股应向宁波联合另行进行补偿，且应当优先以股份补偿方式向宁波联合进行补偿，不足部分以现金补偿。另需补偿的金额=标的资产期末减值额－补偿期限内已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格－已补偿现金金额，另需补偿的股份数量=另需补偿的金额/本次发行股份购买资产的股份发行价格

期末减值测试时，需扣除补偿期限内标的公司股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

如果宁波联合在业绩补偿期内发生送股、配股、转增股本等除权、除息行为，则荣盛控股另需补偿的股份数应作相应调整。

（六）协议的生效、解除或终止

1、《盈利预测补偿协议》应在下述条件全部满足后生效：

（1）《盈利预测补偿协议》由宁波联合、荣盛控股双方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章；

（2）盛元房产股东会同意标的资产的转让且标的公司其他股东同意放弃对标的股权的优先受让权；

（3）宁波联合董事会、股东大会依法批准本次交易；

（4）宁波联合股东大会同意荣盛控股免于发出股份收购要约；

（5）中国证监会核准本次交易。

2、《盈利预测补偿协议》因下列原因而终止或解除：

（1）因不可抗力致使《盈利预测补偿协议》不可履行，经双方书面确认后本协议终止。

（2）双方协商一致终止《盈利预测补偿协议》。

（3）《盈利预测补偿协议》的一方严重违反《盈利预测补偿协议》，致使对方不能实现协议目的，对方有权解除《盈利预测补偿协议》。

3、《盈利预测补偿协议》的解除，不影响守约方向违约方追究违约责任。

（七）违约责任

双方应本着诚实、信用的原则自觉履行《盈利预测补偿协议》。

任何一方对因其违反《盈利预测补偿协议》或其项下任何声明或保证（包括但不限于泄露、内幕交易、故意违约等行为）而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，守约方有权要求违约方承担违约责任，并赔偿守约方因此遭受的所有损失。

三、盈利预测业绩承诺期及对价股份锁定期的情况

（一）结合同行业可比交易案例，说明选择累计 4 年净利润设置业绩承诺的合理性

1、选择累计 4 年净利润设置业绩承诺的原因

根据《重组管理办法》第三十五条规定，采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

根据《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定，在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对于一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。根据证监会《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定，拟购买资产为房地产公司或房地产类资产的，上市公司董事会可以在补偿期限届满时，一次确定补偿股份数量，无需逐年计算。

本次评估最终采用资产基础法评估结果作为评估结论，其中存货、投资性房地产评估时部分项目采用了假设开发法、收益法、市场法等方法进行评估。考虑到标的资产中部分项目预计在2023年才能实现交付并确认收入，为充分保护上市公司和中小股东利益，业绩承诺期设置为累计4年。本次交易对方荣盛控股承诺标的公司在业绩补偿期间内各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元，占标的公司100%股权评估值的比例达到78.07%，占比较高，可以有效保障上市公司和中小股东的利益。

综上，本次交易双方在充分考虑保护上市公司及中小股东利益的基础上，选择累计承诺4年净利润，符合《重组管理办法》、《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》及《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等相关监管政策的规定。

2、同行业可比交易案例情况

标的公司的房地产业务主要以商品房开发与经营为主，在此选取评估基准日在2014年1月1日之后、标的资产主营业务为房地产开发与经营、已经通过证监会审核或已经完成交易的重大资产重组交易可比案例进行对比分析，同行业可比交易的业绩承诺情况如下:

上市公司名称	股票代码	标的资产	业绩承诺期间	业绩承诺方式
中粮地产	000031	大悦城地产913,366.76万股普通股股份	本次交易实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度，即：假定本次交易于2018年度内实施完毕，利润补偿期间为2018年、2019年、2020年。	累计承诺
京汉股份	000615	荣盛均益、嘉欣瑞恒	不涉及业绩承诺	——

注1		100%股权		
豫园股份	600655	上海星泓100%股权、闵祥地产 100%股权等 25家公司股权	2018年至2020年	累计承诺
信达地产	600657	淮矿地产100%股权	本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重大资产重组于2017年完成，则承诺期为2017年至 2019 年连续三个会计年度。	累计承诺
中华企业	600675	中星集团100%股权	本次重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重组实施完毕当年度），即如本次重组在 2017年实施完毕，则盈利预测补偿期间为 2017年、2018年、2019年，依此类推。	累计承诺
广宇发展	000537	重庆鲁能34.5%股权，重庆鲁能英大30%股权，宜宾鲁能65%股权，鲁能亘富100%股权，顺义新城100%股权	2017年至2019年	累计承诺
*ST新能	000720	宁华世纪100%股权、宁华物产100%股权及南京市燕江路201号房产	2017年至2020年	累计承诺
新光圆成	002147	万厦房产100%股权和新光建材城100%股权	2016年至2018年	逐年累计承诺注2
京汉股份	000615	京汉置业100%股权	2015年至2019年	逐年承诺
粤泰股份	600393	淮南置业90%股权、海南置业77%股权、广州天鹅湾项目二期、雅鸣轩项目一期、雅鸣轩项目二期、城启大厦投资性房地产	2015年至2017年	累计承诺

注1：京汉股份通过公开竞拍取得荣盛均益、嘉欣瑞恒100%股权，不涉及业绩承诺。

注2：新光圆成交易对方承诺情况如下：（1）标的公司2016年度合计净利润不低于14亿元;（2）标的公司2016年度与2017年度累计实现的合计净利润不低于27亿元;（3）标的公司2016年度、2017年度与2018年度累计实现的合计净利润不低于40亿元。

房地产项目开发需要一定的时间周期，在竣工交付后方能确认收入，存在个别年度出现集中确认收入的情况，采用累计承诺更能真实反映房地产项目的盈利水平。由上表可知，同行业可比交易案例采用的业绩承诺方式多数为累计

承诺，业绩承诺期多为 3 年。本次重组交易对方业绩承诺设置为累计承诺，符合市场通行做法;承诺期为 4 年,主要是考虑到标的资产中部分项目预计在 2023 年实现交付并确认收入，因此承诺期较一般的交易案例有所延长，有利于保护上市公司及中小股东的利益。

综上，本次重组交易对方业绩承诺设置为累计承诺，符合法规规定及市场通行做法，业绩承诺期为 4 年，较一般的交易案例有所延长，主要是考虑到标的资产中部分项目预计在 2023 年实现交付并确认收入，有利于充分保护上市公司和中小股东的利益，具有合理性。

（二）结合荣盛控股所得对价股份锁定期，补充披露相关安排是否有利于督促和保障业绩承诺履行

交易对方荣盛控股就所得对价股份作出承诺，自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如在《盈利预测补偿协议》下的盈利补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日。同时荣盛控股作出本次交易对价股份优先用于履行业绩补偿的承诺。

荣盛控股上述承诺中已充分考虑了本次交易业绩承诺期设置较长的情况，承诺如盈利补偿义务尚未履行完毕，锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日，该等承诺将保证荣盛控股通过本次交易获得的对价股份能够优先用于履行业绩补偿承诺，从而能够有效督促和保障业绩承诺的履行。

经核查，独立财务顾问认为，本次交易对方荣盛控股所得对价股份的锁定期已涵盖业绩承诺期，充分考虑了业绩承诺期设置较长的情况，有利于督促和保障业绩承诺履行。

第九节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易中，标的公司主要从事房地产开发相关业务，根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，房地产开发业务符合国家产业政策，本次交易符合国家产业政策。

（2）本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易的标的公司从事业务所在行业为不属于高耗能、高污染行业，符合国家有关环境保护的相关规定。根据盛元房产所在地环境保护部门出具的证明，报告期内，标的公司不存在因违反环境保护方面的法律、法规而受到重大行政处罚的情形。

综上所述，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

（3）本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

本次交易所购买的标的资产为荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权，不涉及立项、环保、规划、建设等报批事项。本次交易不违反土地管理等法律和行政法规的规定。

标的公司及其下属子公司拥有的土地使用权已取得了土地主管部门签发的土地使用权证，土地获得手续合法、权属清晰。标的公司已建项目以及目前开发建设中的项目系以公开招拍挂等方式合法取得项目开发用地。

根据相关国土部门出具的合规证明或经查询检索国土资源部、项目所在地国土局网站，报告期内，标的公司未发现因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

综上，本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

（4）本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

本次交易系上市公司收购盛元房产60.82%股权，根据《中华人民共和国反垄断法》、《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等法律法规的规定，本次交易完成后，上市公司从事的各项生产经营业务不构成垄断行为，本次交易不属于需要向国务院反垄断执法机构申报的具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中行为，本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”

本次交易完成后，上市公司总股本将增至49,196.81万股，社会公众持股比例为43.54%，符合公司总股本超过4亿股，社会公众股比例不低于10%的股票上市条件。

综上，本次交易不会导致公司股票不具备上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易的标的资产为盛元房产60.82%股权。根据坤元评估出具的坤元评报[2019]605号《资产评估报告》，在评估基准日2019年6月30日，盛元房产100%股权的评估值为246,830.36万元。标的资产评估值为150,122.33万元。经参照前述评估价值并经交易双方友好协商，盛元房产60.82%股权的最终交易价格为150,122.00万元。

本次交易涉及标的资产的价格以具有证券从业资格的评估机构所出具的评估结果为依据，并经交易双方协商确定，标的资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及本次交易完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。

综上，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、本次交易所涉及拟注入资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的标的资产为荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。

根据标的公司工商信息和交易对方出具的承诺及声明，标的公司为依法设立和有效存续的有限责任公司，其注册资本已全部缴足，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况；标的资产不存在法律纠纷，不存在信托安排或股份代持的情形，不存在抵押、质押等他项权利，亦不存在被执法部门实施扣押、查封、冻结、托管等使其权利受到限制的情形；标的资产不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁等纠纷。

本次交易的标的资产为公司股权，交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上，本次交易所涉及拟注入资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，盛元房产将成为宁波联合的控股子公司，盛元房产有较强的生产经营能力，所涉业务符合国家产业政策，不存在违反法律、法规和规范性文件而导致其无法持续经营的情形。本次交易将为上市公司主营业务中的房地产业务注入新的地产元素，增强上市公司房地产业务实力，扩大上市公司总资产和

净资产规模，有利于增强上市公司的持续经营能力。

综上，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，且不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立了规范的独立运营的管理体制，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范。本次交易不会对现有的管理体制产生不利影响。

本次交易后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

上市公司控股股东荣盛控股和实际控制人李水荣先生分别出具了保持上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面独立性的承诺，参见本报告书之“重大事项提示”之“九、本次交易相关方所作出的重要承诺”之“（六）保持上市公司独立性的承诺”。

综上，本次交易完成前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立；本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将继续保持独立性，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

上市公司已按照《公司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》的要求设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易不会导致宁波联合股东大会、董事会、监事会、高级管理人员或各职能部门在机构设置、主要职权以及履行职责的程序等方面发生重大调整，也未

涉及重大经营决策规则与程序、信息披露制度等宁波联合内部主要管理制度的重大变化。

本次交易完成后，宁波联合仍将严格按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定及《公司章程》的要求规范运作，保持并不断完善健全有效的法人治理结构。

综上，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十一条的规定。

二、本次交易符合《重组办法》第四十三条的规定

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，宁波联合在宁波、温州、舟山等地成功开发多个高品质住宅、酒店项目，并战略性进入旅游文化地产开发领域，发展成为宁波地区有影响力的房地产开发企业。通过本次重组，荣盛控股将其优质房地产开发业务注入上市公司。交易完成后，上市公司房地产开发业务的资本实力将增强，有利于提高上市公司房地产开发业务的综合竞争力；同时，通过本次重组上市公司的房地产开发项目储备将得到有效扩充，有利于进一步巩固市场优势、提升持续盈利能力。

2、有利于上市公司规范关联交易和避免同业竞争，增强独立性

（1）规范关联交易

受国家对房地产开发企业的信贷政策收紧、融资渠道单一等因素的影响，近年来标的公司开展房地产开发业务主要依赖股东提供资金支持。同时，标的公司与其联营企业之间也存在提供资金的情况。

本次交易完成后，上市公司新增的关联交易主要为与关联方之间的资金拆借等。关联资金拆借系荣盛控股为标的公司及其联营企业的房地产项目开发提供的资金支持。资金拆借利率参考银行同期贷款基准利率或联营企业其他股东提供资金的利率确定，不存在控股股东及其关联方占用上市公司资金的情形，价格公允，不会损害上市公司及中小股东的利益。为进一步规范关联交易，控股股东荣盛控

股及实际控制人李水荣先生均已出具相关承诺，有利于上市公司规范关联交易。

上市公司具有完善的规范关联交易的规章制度。上市公司按照法律法规要求，通过《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等制度对关联交易的决策程序、信息披露等方面进行了详细规定，并严格按照上述制度对关联交易行为予以规范。

本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性。

（2）避免同业竞争

本次交易前，控股股东荣盛控股与上市公司在房地产开发业务方面存在同业竞争。荣盛控股除通过上市公司从事房地产开发业务以外，还通过控股子公司盛元房产、海滨置业、大连逸盛元、舟山辰和宇及其控制的岱山辰宇从事房地产开发业务。

控股股东荣盛控股通过本次交易将其持有的房地产业务优质资产盛元房产60.82%股权置入上市公司，以履行荣盛控股在2010年取得宁波联合控制权时作出的将盛元房产和已取得的土地储备注入宁波联合的相关承诺。

鉴于海滨置业、大连逸盛元短期内难以实现盈利，为保障上市公司及中小股东利益，暂不纳入本次交易的标的资产范围；而舟山辰和宇、岱山辰宇分别持有一项土地使用权，属于荣盛石化在舟山投资建设石化基地的配套项目，并非市场化运作，与上市公司不会形成竞争关系，故也未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，荣盛控股承诺将其持有的海滨置业、大连逸盛元股权托管给上市公司，并承诺自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应对外转让所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权，同等条件下宁波联合享有优先购买权。此外，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已分别出具关于避免同业竞争的承诺。

（3）增强独立性

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结

构和独立运营的管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易对上市公司控股股东的控制权不会产生重大影响，公司的实际控制人不会发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。

本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

为确保上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具关于维护上市公司独立性的承诺函。

综上，本次交易有利于上市公司规范关联交易、避免同业竞争，继续保持独立性，符合《重组管理办法》第四十三条第（一）项的规定。

3、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具了标准无保留意见的审计报告

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对宁波联合2018年度、2019年度财务会计报告进行了审计，并分别出具了天健审[2019]898号、天健审[2020]628号标准无保留意见审计报告，符合《重组管理办法》第四十三条第（二）项的规定。

4、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

根据工商、税务、国土资源等主管部门开具的上市公司合法合规证明，董事、高级管理人员户口所在地派出所出具的的无犯罪证明以及相关公开信息查询结果，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查的情形。

根据中国证监会公布的证券期货监督管理信息公开目录的查询结果，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

综上，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，符合《重组管理办

法》第四十三条第（三）项的规定。

5、上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

上市公司发行股份所购买的资产为荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。截至本报告书签署日，标的资产权属清晰，不存在法律纠纷或限制转让的情形，资产转移不存在法律障碍，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项的规定。

综上，本次交易符合《重组办法》第四十三条的规定。

三、本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

宁波联合不存在《发行管理办法》第三十九条规定的情形：

1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、不存在上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

3、不存在上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；

4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；

5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告的情形；

7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

四、荣盛控股不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形

荣盛控股不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定情形，具体如下：

1、荣盛控股不存在负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态的情形；

2、荣盛控股最近3年不存在重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；

3、荣盛控股最近3年不存在严重的证券市场失信行为；

4、荣盛控股不存在法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

五、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见

独立财务顾问华西证券认为：本次交易符合《重组办法》、《发行管理办法》等法律、行政法规、规范性文件的规定。

法律顾问信达律师认为：本次交易方案符合《公司法》、《重组管理办法》、《发行管理办法》规定的上述实质条件。

第十节　管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果讨论与分析

上市公司2017年、2018年、2019年的财务报告业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其分别出具了天健审[2018]818号、天健审[2019]898号、天健审[2020]628号标准无保留意见的审计报告。

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产结构及其变化分析

报告期各期末，上市公司资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	206,038.97	25.92	104,446.96	15.80	68,681.07	10.12
交易性金融资产	19,092.04	2.40	—	—	—	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	—	—	—	—	5.82	—
应收票据	4,199.38	0.53	2,650.03	0.38	1,854.82	0.27
应收账款	14,287.77	1.80	16,363.35	2.32	15,903.95	2.34
预付款项	11,712.56	1.47	6,678.26	1.01	15,889.07	2.34
其他应收款	6,886.38	0.87	8,080.59	1.22	11,641.36	1.72
存货	328,715.34	41.35	308,379.15	46.66	328,363.27	48.38
其他流动资产	23,778.34	2.99	13,371.16	2.02	6,543.24	0.96
流动资产合计	614,710.78	77.33	**459,969.50**	**69.59**	**448,882.60**	**66.14**
可供出售金融资产	—	—	17,680.44	2.67	50,286.16	7.41
长期股权投资	6,982.77	0.88	8,574.46	1.30	6,696.92	0.99
其他非流动金融资产	1,500.31	0.19	—	—	—	—
投资性房地产	70,241.59	8.84	70,970.50	10.74	66,446.54	9.79
固定资产	71,516.15	9.00	78,281.07	11.84	74,875.98	11.03
在建工程	578.38	0.07	413.22	0.06	1,593.43	0.23
无形资产	8,707.66	1.10	9,054.31	1.37	10,522.87	1.55
长期待摊费用	10,155.56	1.28	11,608.65	1.76	10,442.82	1.54

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
递延所得税资产	9,823.75	1.24	3,652.65	0.55	8,195.01	1.21
其他非流动资产	737.79	0.09	765.06	0.12	768.48	0.11
非流动资产合计	180,243.97	22.67	**201,000.36**	**30.41**	**229,828.22**	**33.86**
资产合计	794,954.75	100.00	**660,969.86**	**100.00**	**678,710.82**	**100.00**

报告期各期末，上市公司资产总额分别为678,710.82万元、660,969.86万元和794,954.75万元。

报告期各期末，上市公司流动资产总额分别为448,882.60万元、459,969.50万元和614,710.78万元，占当期资产总额的比重分别为66.14%、69.59%和77.33%。流动资产主要为货币资金和存货，合计分别占各期末流动资产的88.45%、89.75%和86.99%。2019年末流动资产余额较2018年末增加154,741.28万元，增幅为33.64%，主要原因有以下三点：

（1）2019年上市公司“梁祝•逸家园二期”、“银和望府”和“名和家园”项目预售情况良好，上述房地产项目2019年末预收房款余额较期初增加180,018.87万元，导致货币资金期末余额大幅增加；

（2）公司及其子公司自2019年1月1日起首次执行新金融工具准则，将原准则下在“可供出售金融资产”列报的可供出售权益工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，并按其流动性分别调整在“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”列报，导致交易性金融资产期末余额较年初增加19,092.04万元；

（3）2019年上市公司持续对“银和望府”和“名和家园”项目进行投入，导致存货-开发成本中上述房地产项目的期末余额较年初增加40,074.27万元。

报告期各期末，上市公司非流动资产总额分别为229,828.22万元、201,000.36万元和180,243.97万元，占当期资产总额的比重分别为33.86%、30.41%和22.67%。非流动资产主要为投资性房地产和固定资产，合计占各期末非流动资产的61.49%、74.25%和78.65%。2018年非流动资产较上年末减少28,827.86万元，降幅为12.54%，主要原因是公司当年处置按公允价值计量的可供出售金融资产及股票价格下跌，导致可供出售金融资产期末余额较上年末减少32,605.72万元。2019年非流动资产

较上年末减少20,756.39万元，降幅为10.33%，主要是因为上市公司2019年执行新金融工具准则，将部分可供出售金融资产调整至交易性金融资产，导致非流动资产减少19,092.04万元所致。

2、负债结构及其变化分析

报告期各期末，上市公司负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	18,468.29	3.59	19,791.94	5.01	14,685.61	3.59
应付票据	8,558.20	1.66	8,698.68	2.20	8,467.61	2.07
应付账款	56,995.54	11.08	66,762.25	16.88	107,294.01	26.22
预收款项	315,949.86	61.41	141,531.73	35.79	73,062.38	17.86
应付职工薪酬	4,662.27	0.91	4,400.37	1.11	4,629.64	1.13
应交税费	35,007.44	6.80	21,828.35	5.52	30,250.95	7.39
其他应付款	47,317.51	9.20	76,015.96	19.22	67,587.62	16.52
一年内到期的非流动负债	13,976.78	2.72	17,727.00	4.48	25,540.00	6.24
流动负债合计	500,935.88	97.36	**356,756.29**	**90.22**	**331,517.84**	**81.03**
长期借款	1,747.15	0.34	27,934.77	7.06	60,274.77	14.73
递延收益	1,517.67	0.29	1,579.39	0.40	1,430.08	0.35
递延所得税负债	10,312.24	2.00	9,152.32	2.31	15,912.70	3.89
非流动负债合计	13,577.06	2.64	**38,666.48**	**9.78**	**77,617.56**	**18.97**
负债合计	514,512.94	100.00	**395,422.77**	**100.00**	**409,135.39**	**100.00**

报告期各期末，上市公司负债总额分别为409,135.39万元、395,422.77万元和**514,512.94万元**。

报告期各期末，上市公司流动负债总额分别为331,517.84万元、356,756.29万元和**500,935.88万元**，占当期负债总额的比重分别为81.03%、90.22%和**97.36%**。流动负债主要为应付账款、预收款项和其他应付款，合计分别占各期末流动负债的74.79%、79.69%和**83.90%**。**2019年末流动负债余额较2018年末增加144,179.59万元，增幅为40.41%，主要是因为2019年“梁祝•逸家园二期”、“银和望府”和“名和家园”项目预售大幅增加，预收账款中的预收房款的增加所致。**

报告期各期末，上市公司非流动负债总额分别为77,617.56万元、38,666.48万元和13,577.06万元，占当期负债总额的比重分别为18.97%、9.78%和2.64%。2018年末和2019年末非流动负债分别较上年末减少38,951.08万元和25,089.42万元，降幅为50.18%和64.89%，主要是因为上市公司盈利及回款情况较好，现金流充足，归还部分长期借款后未续借所致。

3、偿债能力分析

报告期各期末，上市公司主要偿债能力指标如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	1.23	1.29	1.35
速动比率	0.57	0.42	0.36
资产负债率（%）	64.72	59.82	60.28

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%

报告期内，上市公司盈利及回款情况较好，现金流充足。虽然预收房款增加导致流动比率略有下降，资产负债率略有上升，但速动比率得到改善，偿债能力进一步增强。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

报告期各期，上市公司的经营成果如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
	金额	金额	金额
一、营业收入	387,424.51	**403,984.27**	**706,877.07**
二、营业总成本	366,407.35	**399,003.32**	**672,763.92**
其中：营业成本	319,965.41	358,813.86	603,970.72
税金及附加	19,538.34	5,538.36	25,626.79
销售费用	9,699.48	11,102.69	13,260.00
管理费用	14,365.97	18,493.71	22,193.33
财务费用	2,838.13	5,054.71	7,713.08
其中：利息费用	4,062.09	5,572.50	7,893.76
利息收入	867.15	552.56	314.62

加：其他收益	925.19	1,530.36	819.24
投资收益	4,658.47	41,654.03	47,583.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,908.31	1,877.54	1,356.83
公允价值变动收益	5,381.60	—	3.13
信用减值损失	290.55	—	—
资产减值损失	-140.15	-1,045.25	-4,151.89
资产处置收益	17.21	1,442.42	63.92
三、营业利润	32,150.02	**48,562.50**	**78,430.97**
加：营业外收入	729.08	553.55	324.12
减：营业外支出	152.11	374.01	374.12
四、利润总额	32,726.99	**48,742.04**	**78,380.97**
减：所得税费用	3,191.21	12,101.03	22,790.73
五、净利润	29,535.77	**36,641.02**	**55,590.24**
归属于母公司所有者的净利润	32,000.89	24,845.35	48,104.33
少数股东损益	-2,465.11	11,795.67	7,485.91
六、其他综合收益的税后净额	2.14	**-24,068.63**	**1,500.52**
七、综合收益总额	29,537.92	**12,572.38**	**57,090.75**
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,003.03	776.72	49,604.85
归属于少数股东的综合收益总额	-2,465.11	11,795.67	7,485.91

1、营业收入构成及变化分析

公司最近三年的营业收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	378,303.63	97.65	**390,653.76**	**96.70**	**698,551.19**	**98.82**
其中：房地产业务	78,716.80	20.32	71,307.15	17.65	404,660.51	57.25
批发业务	232,831.08	60.10	258,142.63	63.90	237,888.80	33.65
电力热力生产和供应业务	46,709.04	12.06	44,743.57	11.08	39,220.18	5.55
其他业务收入	9,120.88	2.35	**13,330.50**	**3.30**	**8,325.88**	**1.18**
合计	387,424.51	100.00	**403,984.27**	**100.00**	**706,877.07**	**100.00**

报告期内，上市公司营业收入分别为706,877.07万元、403,984.27万元和387,424.51万元。2018年营业收入比2017年减少302,892.81万元，主要是子公司

温州银联投资置业有限公司和宁波梁祝文化产业园开发有限公司当年商品房竣工交付总面积减少，导致商品房销售收入减少所致。

上市公司营业收入主要来源于房地产业务、批发业务、电力热力生产和供应业务三大板块。报告期内，上述三大业务板块合计实现收入分别为681,769.49万元、374,193.35万元和358,256.92万元，占同期营业收入比例分别为96.45%、92.63%和92.47 %。报告期内，上市公司主要业务板块收入具体情况如下：

（1）房地产业务

上市公司的房地产业务主要由传统住宅、文化旅游地产和特色商业地产三部分组成。传统住宅包括中高层住宅、多层住宅和低密度住宅，文化旅游地产包括以宁波梁祝文化园为依托的特色景观住宅，以及以嵊泗天悦湾景区为依托的海滨度假村海景公寓；特色商业地产包括梁祝天地休闲广场和苍南瑞和家园的商业综合体。

报告期内，上市公司房地产业务收入分别为404,660.51万元、71,307.15万元和78,716.80万元。公司在房地产项目取得预售许可证后即开始对外进行房屋预售，而房屋销售收入以竣工验收并办理移交手续为确认依据，因此预售房屋一般会在项目竣工验收当年确认收入，导致当年收入增加。2017年房地产业务收入金额较大主要是“苍南•天和家园三期”、“苍南•瑞和家园一期”和“梁祝•逸家园一期”在当年集中竣工交付所致。

由于上市公司为区域性房地产开发企业，房地产项目数量较少，受项目建设周期的影响，业绩波动较大。本次收购完成后，随着标的公司较为丰富的项目储备和土地资源注入上市公司，将进一步优化上市公司房地产项目的开发梯度结构，有效发挥战略协同效应，提升上市公司房地产业务的盈利能力，降低业绩波动风险。

（2）批发业务

上市公司的批发业务主要是子公司进出口公司经营的进出口贸易，以出口为主，其经营模式为商品自营以及为中小企业提供通关、退税、外汇、物流、信保等外贸综合服务和跨境电商综合服务，涉及产品包括服装、纺织品等。

报告期内，上市公司批发业务收入分别为237,888.80万元、258,142.63万元和

232,831.08万元，收入规模整体保持稳定。

（3）电力热力生产和供应业务

上市公司子公司热电公司作为区域市场单一的电、热供应商，经过多年发展，热电公司已形成相对独立的供用电、热市场，区位优势明显，市场地位稳定。

报告期内，上市公司电力热力生产和供应业务收入分别为39,220.18万元、44,743.57万元和46,709.04万元。2018年该业务收入较上年增加5,523.39万元，增幅为14.08%，主要是由于东线青峙区块用热增量的接入，以及用电市场整体需求的增加，导致了电、热销售量的共同增长。

2、毛利及毛利率构成及变动分析

报告期内，上市公司综合毛利及主要业务板块毛利如下：

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合毛利	67,459.10	100.00	**45,170.41**	**100.00**	**102,906.35**	**100.00**
其中：房地产业务	49,635.78	73.58	24,626.63	54.52	77,637.25	75.44
批发业务	8,167.97	12.11	8,409.50	18.62	7,704.63	7.49
电力热力生产和供应业务	12,248.04	18.16	9,228.00	20.43	8,512.48	8.27

报告期内，上市公司综合毛利分别为102,906.35万元、45,170.41万元和67,459.10万元，其中房地产开发业务对当期综合毛利贡献分别为75.44%、54.43%和73.58%，是上市公司主要的利润来源。

报告期，上市公司综合毛利率及主要业务板块毛利率如下：

单位：%

项目	2019 年	2018 年	2017 年
综合毛利率	17.41	**11.18**	**14.56**
其中：房地产业务毛利率	63.06	34.54	19.19
批发业务毛利率	3.51	3.26	3.24
电力热力生产和供应业务毛利率	26.22	20.62	21.70

报告期内，上市公司的综合毛利率分别为14.56%、11.18%和17.41%。公司批发业务毛利率、电力热力生产和供应业务毛利率基本保持稳定。2017年房地产业务毛利率较低，主要系当期竣工交付并确认收入的“苍南·天和家园三期”、

“苍南·瑞和家园一期”项目土地成本较高，毛利率较低所致。**2019年房地产业务毛利率较高，主要原因是上市公司当年房地产业务收入主要来自“梁祝·逸家园二期”项目，该项目土地系上市公司于2009年取得，土地成本较低，因此毛利率较高，进而导致上市公司房地产业务毛利率的上升。**

3、盈利能力指标情况

报告期内，上市公司的主要盈利能力指标如下：

财务指标	2019 年	2018 年	2017 年
销售净利率（%）	**7.62**	9.07	7.86
加权平均净资产收益率（%）	**12.72**	10.34	22.07
基本每股收益（元/股）	**1.03**	0.80	1.56

注：1、销售净利率=净利润/营业收入

2、加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：ROE=P/(E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0)其中:P为报告期利润；NP为报告期净利润;E0为期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少净资产；M0为报告期月份数；为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

3、每股收益（EPS）的计算公式如下：EPS=P/(S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0)其中:P为报告期利润；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购或缩股等减少股份数；M0为报告期月份数；Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

报告期内，上市公司销售净利率、加权平均净资产收益率和基本每股收益的变动，主要是由于上市公司房地产项目数量有限，房地产业务不具有连续性，房地产业务收入规模和毛利率水平波动造成的。

2017年，上市公司销售净利率较低，主要是因为当年竣工交付并确认收入的“苍南·天和家园三期”、“苍南·瑞和家园一期”项目土地成本较高，房地产业务销售毛利率下降所致。

2018年，房地产业务毛利率回升，带动销售净利率上升，但当年房屋竣工交付面积较2017年减少，导致上市公司当年房地产业务收入及毛利下降，因此加权平均净资产收益率和基本每股收益也随之下降。

2019年，销售净利率下降，而加权平均净资产收益率和基本每股收益提高的原因如下：

（1）2019年上市公司综合毛利率提升，综合毛利较2018年增加22,288.69万元，但是当年处置长期股权投资获得的投资收益较2018年减少29,721.25万元，导致2019年净利润较上年减少7,105.25万元，因此销售净利润有所下降；

（2）上市公司合并口径净利润来自上市公司单体及其子公司，除上市公司单体产生的净利润之外，2018年合并口径净利润主要来自上市公司持股51%的温州银联，而2019年主要来自上市公司持股100%的梁祝公司，因此虽然2019年净利润低于2018年，但归属于母公司所有者的净利润较2018年增加7,155.54万元，导致2019年加权平均净资产收益率和基本每股收益有所提高。

二、本次交易标的行业特点、行业地位及核心竞争力

交易标的所处行业特点、行业地位以及交易标的的核心竞争力参见“第五节标的资产的业务与技术”之“二、所处行业概况”之“（一）房地产行业性质与特点”、“（十一）标的公司的竞争优势及行业地位”。

三、本次交易标的财务状况、盈利能力及未来趋势分析

标的公司2017年、2018年及**2019年**的财务报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其分别出具了天健审[2019]9342号和**天健审[2020]573号**标准无保留意见的审计报告。

（一）财务状况分析

1、资产构成与变化分析

报告期各期末，标的公司资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	**2,318.36**	**0.71**	10,403.93	3.49	6,514.24	1.59
应收账款	**661.26**	**0.20**	599.71	0.20	367.92	0.09
预付款项	**—**	**—**	—	—	1.12	微小
其他应收款	**78,802.84**	**24.16**	79,374.31	26.61	70,210.06	17.15
存货	**34,016.33**	**10.43**	38,780.08	13.00	135,059.60	32.99

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他流动资产	291.02	0.09	134.55	0.05	1,528.19	0.37
流动资产合计	116,089.81	35.60	**129,292.58**	**43.34**	**213,681.13**	**52.20**
长期股权投资	128,330.93	39.35	92,654.60	31.06	116,506.53	28.46
投资性房地产	73,827.95	22.64	69,248.57	23.22	66,119.29	16.15
固定资产	1,556.57	0.48	1,640.93	0.55	5,894.45	1.44
长期待摊费用	626.97	0.19	200.37	0.07	267.17	0.07
递延所得税资产	5,699.79	1.75	5,255.11	1.76	6,875.15	1.68
非流动资产合计	210,042.20	64.40	**168,999.59**	**56.66**	**195,662.59**	**47.80**
资产总计	326,132.02	100.00	**298,292.16**	**100.00**	**409,343.72**	**100.00**

报告期各期末，标的公司资产总额分别为409,343.72万元、298,292.16万元和326,132.02万元，其中流动资产总额分别为213,681.13万元、129,292.58万元和116,089.81万元，占资产总额的比例分别为52.20%、43.34%和**35.60%**，非流动资产总额分别为195,662.59万元、168,999.59万元和210,042.20万元，占资产总额的比例分别为47.80%、56.66%和64.40%。

（1）其他应收款

报告期各期末，标的公司其他应收款金额分别为70,210.06万元、79,374.31万元和78,802.84万元，占资产总额的比例分别为17.15%、26.61%和24.16%。

报告期各期末，其他应收款余额（未扣除坏账准备）的具体构成如下：

单位：万元

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
拆借款	78,802.08	79,046.29	63,060.83
其中：滨江盛元	68,927.60	40,807.60	13,807.60
温州银和	9,874.48	36,550.91	33,250.91
开元世纪	—	—	1,710.00
华瑞双元	—	1,657.77	5,857.77
海滨置业	—	—	8,404.55
股权转让款	—	—	6,802.90
押金及保证金	1,047.01	1,046.51	1,136.66
应收暂付款	502.01	486.12	1,570.60
待结算及清算款项	—	—	—

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合计	80,351.11	**80,578.92**	**72,571.00**

报告期内，标的公司其他应收款包括关联方资金拆借款、股权转让款、押金及保证金、应收暂付款。拆借款主要是标的公司因与联营企业股东合作开发房地产项目，而向联营企业提供项目开发的资金，该款项待开发项目实现销售回款后归还。

2018年和2019年，标的公司对滨江盛元拆借款增加主要是为了满足滨江盛元支付“观湖里”项目土地出让金和项目建设款的资金需求。滨江盛元系标的公司与滨江集团共同出资设立的联营企业，已经成功开发了“湘湖壹号”一、二、三期，销售情况良好，截至目前基本已经售罄，获得了较为理想的收益，2016年、2017年、2018年和2019年分别实现净利润14,021.05万元、2,928.61万元、9,919.48万元和70,924.57万元。标的公司基于与滨江集团良好的合作关系，继续以滨江盛元为平台，在“湘湖壹号”附近合作开发了“观湖里”项目，项目可售建筑面积为77,725.05平方米，因“观湖里”项目所需资金较大，滨江盛元除了自有资金和银行借款外仍有一定资金缺口，标的公司和滨江集团同比例向滨江盛元提供了资金支持。

股权转让款系标的公司2017年转让其所持宁波逸荣达置业有限公司全部股权形成的应收款项，该款项已于2018年3月收回。

押金及保证金主要是向各房地产开发项目所在地的主管部门缴纳的物业维修保证金。

应收暂付款主要包括代业主垫付的住宅专项维修资金，代业主、租户及施工单位缴纳的水、电、通讯、燃气费用，以及代施工单位缴纳的建筑工程用水及劳保等保证金。

（2）存货

①存货构成及变化分析

报告期各期末，标的公司存货余额分别为135,059.60万元、38,780.08万元和**34,016.33万元**，占资产总额的比例分别为32.99%、13.01%和**10.43%**。

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，标的公司目

前的房地产项目多采用合作开发经营的模式，通过与合作方分摊投资资金，减少项目开发的资金压力，降低投资风险，同时参与合作开发的房地产企业可以充分发挥自身优势，有效降低项目经营风险，因此标的公司最近一期末存货占资产总额的比例较小。

标的公司的存货均为房地产项目的开发成本和开发产品，具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
开发成本	20,396.74	20,396.74	96,867.98
其中：东方蓝亭[注1]	20,396.74	20,396.74	19,830.38
逸盛元·天都城	—	—	77,037.60
开发产品	13,619.59	18,383.34	51,471.09
其中：逸盛元·天都城	—	—	21,518.73
蓝爵国际	8,447.84	14,912.34	25,373.73
盛元慧谷	1,985.32	2,482.94	3,283.46
绅园	759.37	988.06	1,295.17
晴庐[注2]	2,427.07	—	—
减：存货跌价准备	—	—	13,279.47
账面价值	34,016.33	**38,780.08**	**135,059.60**

注1："东方蓝亭"项目尚处于规划阶段，余额为土地出让金及前期费用。

注2：华瑞双元2019年第一次临时股东大会决定对公司进行清算，盛元房产根据该股东会决议分得部分商铺。

2018年末，存货余额较上年末减少96,279.52万元，主要原因：一是2018年3月，标的公司转让其所持大连逸盛元全部股权，由大连逸盛元开发的"逸盛元·天都城"项目相应转出，对应开发成本、开发产品及存货跌价准备较上年分别减少77,037.60万元、21,518.73万元和13,279.47万元；二是将出租物业转入投资性房地产所致，其中"蓝爵国际"项目写字楼部分对外出租转入投资性房地产9,238.54万元。

②存货跌价准备计提分析

报告期各期末，标的公司存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	期初金额	本期增加	本期减少			期末金额
		计提	转回	转销	其他	

2019 年	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
2018 年	13,279.47	—	—	61.90	13,217.57	—
2017 年	20,175.62	—	4,062.55	2,833.60	—	13,279.47

报告期内，存货跌价准备均系子公司大连逸盛元开发的“逸盛元·天都城”项目计提跌价准备所致。自2015年起，大连地区商品房市场成交价格持续疲软，大连逸盛元于2015年、2016年相应计提了存货跌价准备，2017年下半年市场有所回暖，存货跌价准备转回4,062.55万元，加之房屋陆续对外销售，存货跌价准备金额逐年减少。2018年3月转让大连逸盛元全部股权后，2018年末存货跌价准备金额为零。

（3）长期股权投资

报告期各期末，标的公司长期股权投资金额分别为116,506.53万元、92,654.60万元和128,339.93万元，占资产总额的比例分别为28.46%、31.06%和39.35%。

长期股权投资主要是标的公司与滨江集团、开元物产、恒逸房产和华瑞房产等本地知名企业以组建项目公司的形式合作开发房地产项目，形成对联营企业的股权投资。

2017年，标的公司对联营企业的投资情况如下：

单位：万元、%

序号	被投资单位	持股比例	期初余额	增加投资	减少投资	确认投资收益	其他	期末余额
1	滨江盛元	50.00	33,161.46	—	—	2,210.67	—	35,372.13
2	盛元海岸	50.00	1,911.28	—	—	14,551.56	—	16,462.84
3	宁波逸荣达[注1]	49.00	4,838.68	—	4,836.08	-2.60	—	—
4	温州银和[注2]	49.00	—	9,800.00	—	-117.53	—	9,682.47
5	海南恒盛元	31.50	34,787.49	—	—	-305.99	—	34,481.50
6	华瑞双元[注3]	30.00	—	—	—	—	—	—
7	开元世纪	25.00	18,393.17	—	—	2,114.42	—	20,507.59
合计		**—**	**93,092.08**	**9,800.00**	**4,836.08**	**18,450.53**	**—**	**116,506.53**

2018年，标的公司对联营企业的投资情况如下：

单位：万元、%

序号	被投资单位	持股比例	期初余额	增加投资	减少投资	确认投资收益	其他	期末余额

序号	被投资单位	持股比例	期初余额	增加投资	减少投资	确认投资收益	其他	期末余额
1	滨江盛元	50.00	35,372.13	—	—	5,550.06	—	40,922.20
2	盛元海岸	50.00	16,462.84	—	—	4,562.46	—	21,025.30
3	温州银和	49.00	9,682.47	—	—	-605.13	—	9,077.33
4	海南恒盛元[注4]	31.50	34,481.50	—	32,116.72	-2.28	2,362.50	—
5	华瑞双元	30.00	—	—	—	696.38	—	696.38
6	开元世纪	25.00	20,507.59	—	—	425.80	—	20,933.40
合计		—	**116,506.53**	—	**32,116.72**	**10,627.29**	**2,362.50**	**92,654.60**

2019年，标的公司对联营企业的投资情况如下：

单位：万元、%

序号	被投资单位	持股比例	期初余额	增加投资	减少投资	确认投资收益	其他	期末余额
1	滨江盛元	50.00	40,922.20	—	—	37,342.46	—	78,264.65
2	盛元海岸	50.00	21,025.30	—	—	276.55	—	21,301.85
3	温州银和	49.00	9,077.33	—	—	-970.70	—	8,106.64
4	华瑞双元[注5]	30.00	696.38	—	1,284.86	588.47	—	—
5	开元世纪	25.00	20,933.40	—	—	-275.60	—	20,657.79
合计		—	92,654.60	—	1,284.86	36,961.18	—	128,330.93

注 1：2017 年 7 月盛元房产将持有宁波逸荣达 49.00%的股权转让给宁波奥冠置业有限公司，并于当月完成工商变更手续。

注 2：2017 年 9 月盛元房产收购宁联置业持有的温州银和 49%的股权，并于次月办妥工商变更手续。

注 3：盛元房产对华瑞双元的长期股权投资按照权益法核算，因华瑞双元长期亏损，2015 年其长期股权投资账面价值减记至零。

注 4：2018 年 3 月盛元房产将持有海南恒盛元 31.50%的股权转让给恒逸房产，并于当月办妥工商变更手续。其他事项为利润分配 2,362.50 万元。

注 5：2019 年 6 月华瑞双元注销。

①长期股权投资科目核算是否符合《企业会计准则》相关规定

A、企业会计准则的相关规定

《企业会计准则》规定，长期股权投资是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。投资方能够对被投资单位实施控制的，被投资单位为其子公司。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。投资方与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

B、标的公司下属企业情况

截至本交易报告书签署日，标的公司拥有新盛元房产和盛元物业 2 家全资子公司，以及滨江盛元、盛元海岸、温州银和、开元世纪 4 家联营企业。

标的公司持有上述 4 家联营企业的权益情况如下:

a、滨江盛元、盛元海岸

报告期内，滨江盛元、盛元海岸股权结构保持不变，具体构成如下:

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杭州滨江房产集团股份有限公司	25,000.00	50.00%
2	杭州盛元房地产开发有限公司	25,000.00	50.00%
合计		50,000.00	100.00%

在董事会层面，滨江盛元、盛元海岸公司章程均约定其董事会成员为七人，其中，四人由滨江集团推荐人选，三人由盛元房产推荐人选，经股东会选举产生。董事会设董事长一人，由滨江集团推荐人选；副董事长一人，由盛元房产推荐人选。

综上，滨江集团在滨江盛元、盛元海岸持有 50%股权，同时拥有推荐半数以上董事会成员的权力，能够对滨江盛元、盛元海岸实施控制；标的公司在滨江盛元、盛元海岸有参与决策的权力，能够对滨江盛元、盛元海岸施加重大影响，滨江盛元、盛元海岸为标的公司的联营企业。

b、开元世纪

报告期内，开元世纪股权结构保持不变，具体构成如下:

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杭州开元物产集团有限公司	8,475.00	25.00%

2	杭州盛元房地产开发有限公司	8,475.00	25.00%
3	兴惠化纤集团有限公司	6,780.00	20.00%
4	浙江江南涤化有限公司	5,085.00	15.00%
5	杭州金盛集团有限公司	3,390.00	10.00%
6	杭州萧山兴达布业织造有限公司	1,135.65	3.35%
7	杭州萧山丝绸进出口有限公司	559.35	1.65%
合计		33,900.00	100.00%

在董事会层面，开元世纪公司章程约定其董事会成员为九人，其中开元物产可推荐 3 名董事人选；标的公司、兴惠化纤集团有限公司可各推荐 2 名董事人选，浙江江南涤化有限公司、杭州金盛集团有限公司可各推荐 1 名董事人选。

在经营层面，开元物产向开元世纪派出主要管理人员，负责开元世纪具体业务的日常运营管理。

综上，开元物产和标的公司并列开元世纪第一大股东，同时在董事会占据相对多数的席位，且实际负责开元世纪的日常运营，能够对开元世纪实施控制；盛元房产有参与决策的权力，能够对开元世纪施加重大影响，开元世纪为标的公司的联营企业。

c、温州银和

2017 年 9 月，盛元房产收购宁联置业持有的温州银和 49%的股权。2018 年下半年，宁联置业被其母公司温州银联投资置业有限公司吸收合并。截至 2019 年 6 月 30 日，温州银和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	温州银联投资置业有限公司	10,200.00	51.00%
2	杭州盛元房地产开发有限公司	9,800.00	49.00%
合计		20,000.00	100.00%

温州银和章程规定，公司不设董事会，设执行董事一人由股东会委派产生。温州银和执行董事兼总经理由温州银联投资置业有限公司委派。

综上，温州银联投资置业有限公司是温州银和绝对控股股东，同时实际负责温州银和的日常运营，能够对温州银和实施控制；标的公司持有温州银和 49%

股权，仅能够对温州银和施加重大影响，温州银和为标的公司的联营企业。

综上所述，盛元房产对滨江盛元、盛元海岸、开元世纪、温州银和的投资仅构成重大影响，**不构成控制或共同控制**，标的公司将上述投资按照权益法在长期股权投资科目核算，符合《企业会计准则》相关规定。

②标的公司联营企业旗下各地产项目具体信息

截至2019年12月31日，标的公司联营企业旗下各地产项目土地购入时间、建设时间、账面值、预计销售时间、资金回收情况等如下:

单位：万元

联营企业	权益比例	项目名称	项目状态	土地购入时间	建设时间	截至 2019 年末账面价值	开始销售时间	截至 2019 年末资金回收情况
滨江盛元	50%	湘湖壹号一二期	竣工，已基本售罄，仅有 2 套排屋尚未销售，部分未交付	2007 年、2010 年	2011 年、2012 年	95,777.45	2012 年	118,421.09
		湘湖壹号三期	竣工，已售罄，部分未交付		2017 年 3 月	16,246.55	2018 年 2 月	31,698.76
		湘湖壹号四期	拟建		预计 2020 年	33,736.70	未开售	—
		观湖里	在建，未开售	2018 年 2 月	2019 年 4 月	452,274.33	未开售	—
盛元海岸	50%	东方海岸	竣工，剩余 2 套商铺及部分车位未售	2013 年	2014 年	1,516.66	2015 年	—
开元世纪	25%	开元世纪广场一二三期	竣工，已售罄，部分未交付完毕	2009 年	2011 年	856.68	2012 年	795.58
		开元世纪广场四期酒店式公寓	在建，分批预售，首批开始预售的面积 40,619.39 平方米，截至 2019 年末已售 65.26%	2009 年	2016 年 9 月	121,646.93	2018 年 5 月	53,442.16
		开元世纪广场四期商业	在建，未开售				未开售	—
温州银和	49%	银和望府	在建，已预售 86.58%	2017 年 7 月	2017 年 12 月	119,706.76	2018 年 2 月	138,333.30
		名和家园一期	在建，已预售 95.53%	2018 年 7 月	2019 年 3 月	45,709.69	2019 年 5 月	42,638.43
		名和家园二期	在建，已预售 52.49%	2018 年 7 月	2019 年 3 月	35,488.90	2019 年 9 月	16,777.19
合计			——	——	——	922,960.64	——	402,106.52

湘湖壹号一、二、三期、开元世纪广场一、二、三期、盛元海岸均为已竣工项目，已基本售罄，资金回收情况良好。

银和望府、名和家园一、二期、开元世纪广场四期酒店式公寓为在建项目，已实现较高的预售比例，资金回收情况良好。

截至本交易报告书签署日，在建项目开元世纪广场四期商业、观湖里与拟建项目湘湖壹号四期尚未达到预售状态。开元世纪广场四期商业位于杭州市萧山区南部卧城核心地段，为地铁 2 号线曹家桥站上盖，周边小区众多，人口密度高，具有较高的投资价值，未来销售前景良好。观湖里项目和湘湖壹号项目紧邻景区，是当地稀缺的临湖景观住宅和景区商业，未来销售前景良好。

标的资产拟建、在建及已完工项目销售计划可实现性的详细说明参见本交易报告书第十节之“三、(三)、2、(2)标的公司各项目预计销售去化情况”。

总体来看，标的公司联营企业旗下各地产项目销售进度正常，资金回收情况良好。

（4）投资性房地产

报告期各期末，投资性房地产金额分别为66,119.29万元、69,248.57万元和**73,827.95万元**，占资产总额的比例分别为16.15%、23.22%和**22.64%**。

投资性房地产主要是已出租的写字楼、商铺等物业，采用成本法核算。具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
写字楼	72,562.73	61,331.54	69,820.94	61,836.89	60,582.40	55,692.14
商铺	16,376.26	12,496.41	10,780.50	7,411.68	13,425.94	10,427.15
合计	88,938.99	73,827.95	**80,601.43**	**69,248.57**	**74,008.34**	**66,119.29**

2018年末，投资性房地产原值较上年末增加6,593.09万元，主要是蓝爵国际写字楼新增对外出租部分由存货转入投资性房地产。

2019年末，投资性房地产原值较上年末增加8,337.56万元，主要原因为①2019年华瑞双元清算注销，盛元房产分得晴庐已出租的商铺4,724.78万元；②本期由于蓝爵国际写字楼出租面积增加，将新增部分自存货转入投资性房地产

导致写字楼原值增加4,046.19万元。

（5）固定资产

报告期各期末，固定资产金额分别为5,894.45万元、1,640.93万元和**1,556.57万元**，占资产总额的比例分别为1.44%、0.55%和**0.48%**。标的公司固定资产主要为经营办公用的房屋建筑物及办公设备。2018年末固定资产较上年末减少4,253.52万元，主要系出售子公司大连逸盛元全部股权，合并范围减少所致。

（6）递延所得税资产

报告期各期末，递延所得税资产金额分别为6,875.15万元、5,255.11万元和**5,699.79万元**，占资产总额的比例分别为1.68%、1.76%和**1.75%**。

报告期各期末，递延所得税资产具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,850.95	462.74	1,523.71	380.93	1,920.86	480.21
预提的土地增值税	10,143.05	2,535.76	9,261.57	2,315.39	8,855.82	2,213.96
未实现内部销售损益	5,849.63	1,462.41	8,970.29	2,242.57	13,490.67	3,372.67
已计提未支付的利息费用	4,955.52	1,238.88	1,264.85	316.21	3,233.25	808.31
合计	22,799.15	5,699.79	**21,020.43**	**5,255.11**	**27,500.61**	**6,875.15**

递延所得税资产主要来自资产减值准备、预提的土地增值税、未实现内部销售损益、已计提未支付的利息费用形成的可抵扣暂时性差异。

预提的土地增值税系计提土地增值税与预缴土地增值税金额的差异，已计入当期损益，但因尚未支付不能在企业所得税前扣除，故而形成递延所得税资产。

未实现内部销售损益系标的公司向联营企业拆出资金用于房地产开发项目，联营企业将资金利息资本化计入开发成本，标的公司在合并层面于联营企业实际对外销售结转成本时，按其所包含的上述利息资本化金额确认利息收入，而税法规定，上述资金拆借的利息按合同约定确认利息收入，因而会计和税法核算产生可抵扣暂时性差异，形成递延所得税资产。

2、负债结构及其变化分析

报告期各期末，标的公司负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	1,461.05	0.85	1,586.19	0.89	12,310.27	3.31
预收款项	2,369.38	1.38	2,737.12	1.54	5,015.77	1.35
应付职工薪酬	451.47	0.26	507.27	0.29	738.83	0.20
应交税费	13,895.99	8.08	12,150.64	6.84	12,150.20	3.27
其他应付款	110,880.43	64.51	113,843.50	64.09	291,639.00	78.39
一年内到期的非流动负债	4,000.00	2.33	3,500.00	1.97	3,235.65	0.87
流动负债合计	133,058.32	77.41	**134,324.72**	**75.62**	**325,089.72**	**87.38**
长期借款	37,317.94	21.71	41,250.00	23.22	44,750.00	12.03
递延所得税负债	1,506.35	0.88	2,053.98	1.16	2,193.67	0.59
非流动负债合计	38,824.28	22.59	**43,303.98**	**24.38**	**46,943.67**	**12.62**
负债总计	171,882.60	100.00	**177,628.71**	**100.00**	**372,033.39**	**100.00**

报告期各期末，标的公司负债总额分别为372,033.39万元、177,628.71万元和171,882.60万元，其中流动负债分别为325,089.72万元、134,324.72万元和133,058.32万元，占负债总额的比例分别为87.38%、75.62%和77.41%，非流动负债分别为46,943.67万元、43,303.98万元和38,824.28万元，占负债总额的比例分别为12.62%、24.38%和22.59%。

2018年末，标的公司负债金额比2017年末大幅降低，主要是因为标的公司2018年3月份出售大连逸盛元股权、偿还股东拆借款项后，负债规模大幅减少。

（1）应付账款

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为12,310.27万元、1,586.19万元和1,461.05万元，占负债总额的比例分别为3.31%、0.89%和0.85%。

报告期各期末，应付账款主要是房地产项目开发过程中产生的应付施工单位的工程款和设备款。2017年末，应付账款主要来自子公司大连逸盛元开发的“逸盛元·天都城”项目，2018年3月大连逸盛元转让后，2018年末应付账款金额大幅减少。

（2）预收款项

报告期各期末，预收账款金额分别为5,015.77万元、2,737.12万元和**2,369.38万元**，占负债总额的比例分别为1.35%、1.54%和**1.38%**。

预收账款主要系房屋预售形成的预收购房款以及物业出租形成的预收租金。

报告期各期末，预收账款的具体构成如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预收购房款	**402.43**	921.41	3,606.06
预收租金	**1,966.95**	1,815.72	1,409.72
合计	**2,369.38**	**2,737.12**	**5,015.77**

（3）应交税费

报告期各期末，应交税费金额分别为12,150.20万元、12,150.64万元和**13,895.99万元**，占负债总额的比例分别为3.27%、6.84%和**8.08%**。具体构成如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
土地增值税	**10,143.05**	9,261.57	8,855.82
企业所得税	**3,723.47**	2,873.47	3,130.02
其他	**29.48**	15.60	164.36
合计	**13,895.99**	**12,150.64**	**12,150.20**

报告期内，应交税费主要由土地增值税、企业所得税构成。

标的公司期末应交土地增值税主要为已售但尚未清算的房地产开发项目预提的土地增值税。根据地方有关土地增值税征收管理的相关规定，标的公司按预售房屋所取得收入的一定比例预缴土地增值税，其中普通住宅按销售收入的2%预缴，非普通住宅按销售收入的3%预缴，待项目符合清算条件时对土地增值税进行清算。标的公司基于权责发生制原则按当期确认的收入及配比的成本对当期结转的项目预提土地增值税。预提的土地增值税系根据权责发生制原则确认的未来应交税款，在房地产项目按税法规定清算以前无需实际缴纳。

（4）其他应付款

报告期各期末，其他应付款金额分别为291,639.00万元、113,843.50万元和**110,880.43万元**，占负债总额的比例分别为78.39%、64.09%和**64.51%**。

报告期各期末，其他应付款具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资金拆借款	108,566.84	111,532.49	289,240.97
其中：向股东资金拆借款	72,466.84	75,832.49	207,543.59
向其他关联方资金拆借款	36,100.00	35,700.00	37,700.00
向少数股东及其关联方资金拆借款	—	—	43,997.38
押金及保证金	1,608.93	1,388.20	1,265.09
应付暂收款	704.66	855.80	1,061.09
应付利息	—	67.00	71.85
合计	110,880.43	**113,843.50**	**291,639.00**

其他应付款主要为标的公司向股东及其他关联方借入的资金，用于自身及联营企业的项目开发。

2018年末较上年末减少177,790.66万元，主要是由于本期标的公司收到股东5亿元现金增资，并处置了大连逸盛元和海南恒盛元股权，收到的资本金、收回的投资款及往来款项，相应偿还股东借款，股东借款减少约13.01亿元；此外，标的公司2018年3月转让大连逸盛元股权，合并范围减少，应付少数股东款项减少4.40亿元。

2019年末其他应付款余额较上年末基本持平，略有下降。

押金及保证金主要是出租商铺及写字楼收取的房租押金。应付暂收款主要是待退还的购房款、工程质保金等。

（5）长期借款及一年内到期的非流动负债

报告期内，长期借款及一年内到期的非流动负债合计金额分别为47,985.65万元、44,750.00万元和41,317.94万元，占负债总额的比例分别为12.90%、25.19%和24.04%。长期借款系标的公司2017年以“蓝爵国际”项目部分写字楼作抵押借入的十年期银行贷款。

截至本交易报告书签署日，标的公司以其拥有的房产提供抵押担保的银行借款共计 3 笔，均为标的公司与交通银行股份有限公司杭州萧山支行 2017 年 5 月签署的 17060075 号《抵押合同》项下的固定资产贷款，具体情况如下：

单位：万元

序号	抵押人/主债务人	抵押权人/债权人	抵押标的	担保金额	借款金额	主债务到期日	截至2019年末借款余额
1	盛元房产	交通银行股份有限公司杭州萧山支行	注1	抵押担保的最高债权额为10亿元	10,200.00	2027/8/17 注2	8,415.00
2					19,800.00	2027/9/10 注3	16,335.00
3					20,000.00	2027/8/20 注4	16,500.00
合计					50,000.00	—	41,250.00

注1：标的公司以其所有的杭州市萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心部分写字楼提供抵押担保，具体情况参见草案（修订稿）之“第四节标的资产情况”之“八、主要资产的权属情况”之“（五）标的公司的抵押、质押情况”。

注2：根据该笔借款的《交通银行借款额度使用申请书》约定，盛元房产需在2017年12月31日至2027年8月17日之间的每年6月和12月偿还357万至816万不等的本金。

注3：根据该笔借款的《交通银行借款额度使用申请书》约定，盛元房产需在2017年11月30日至2027年9月10日之间的每年5月和11月偿还693万至1,584万不等的本金。

注4：根据该笔借款的《交通银行借款额度使用申请书》约定，盛元房产需在2017年11月30日至2027年8月20日之间的每年5月和11月偿还700万至1,600万不等的本金。

在办理抵押前，标的公司已为蓝爵国际写字楼各单元物业分割办理了不动产权证。标的公司按照约定分次偿还或提前偿还银行借款后，已偿还贷款所对应的抵押担保责任相应解除，标的公司可要求抵押权人在已解除担抵押保责任的额度范围内，为其指定物业办理解除抵押的手续。

3、偿债能力及营运能力分析

（1）偿债能力分析

①偿债能力指标分析

报告期各期末，标的公司主要偿债能力指标如下：

项目	2019年/2019年12月31日	2018年/2018年12月31日	2017年/2017年12月31日
流动比率	0.87	0.96	0.66
速动比率	0.62	0.67	0.24
资产负债率（%）	52.70	59.55	90.89
息税折旧摊销前利润（万元）	43,943.88	36,677.26	32,103.17
利息保障倍数	6.41	4.74	2.81
经营活动产生的现金流量净额（万元）	7,815.90	6,813.21	25,113.87
净利润（万元）	33,585.96	25,139.08	17,948.16

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
3、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%
4、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+折旧摊销
5、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

2017年末，标的公司流动比率、速动比率较低，资产负债率较高，主要因为资本金投入较少，项目建设所需资金主要来自于股东的资金支持及银行贷款。

2018年以来，标的公司陆续处置大连逸盛元和海南恒盛元股权，收回投资款及往来款项，偿还了部分股东借款，此外，为有效降低标的公司的资产负债率，提高偿债能力，2018年3月，荣盛控股向标的公司增资5亿元，以上措施使得标的公司整体偿债能力得到明显改善。

2019年末，标的公司流动比率、速动比率略有下降，主要是因偿还股东借款、银行借款等导致货币资金有所减少，另有部分出租物业转入投资性房地产，导致流动资产余额下降。2019年末资产负债率进一步下降，主要是“湘湖壹号”三期项目于2019年10月开始竣工交付，标的公司当年确认投资收益33,842.08万元，所有者权益有较大幅度增加。

2018年和2019年，标的公司经营活动产生的现金流量净额分别较当年净利润少18,325.87万元和25,770.06万元，主要是因为两年净利润中分别包括投资收益30,006.37万元和33,842.08万元，在投资活动中予以核算，从而产生差异。

报告期内，经营活动产生的现金流量净额与净利润的调节表如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
净利润	**33,585.96**	25,139.08	17,948.16
加：资产减值准备	**327.24**	-391.65	-3,921.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	**4,117.47**	3,777.06	3,318.37
长期待摊费用摊销	**110.84**	66.79	66.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	**0.01**	—	—
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	—	—	2.98
财务费用(收益以“－”号填列)	**2,202.03**	5,419.85	8,008.21
投资损失(收益以“－”号填列)	**-33,842.08**	-30,006.37	-18,775.50
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	**-444.68**	812.62	-501.90

递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-547.64	-139.68	-1,393.34
存货的减少(增加以“—”号填列)	881.48	3,564.97	16,803.26
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-188.00	-30.45	1,058.05
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,613.25	-1,399.01	2,500.58
经营活动产生的现金流量净额	7,815.90	**6,813.21**	**25,113.87**

②标的公司不存在重大偿债风险

A、标的公司偿债压力不大

截至2019年12月31日，标的公司的主要负债为关联方资金拆借款项和银行借款，合计149,884.77万元，占公司负债总额的87.33%，具体情况如下：

单位：万元

科目	公司	期末余额	备注
其他应付款	荣盛控股	10,606.52	标的公司的股东借款
	三元控股	61,860.32	
	盛元海岸	36,100.00	标的公司的联营企业借款
一年内到期的非流动负债及长期借款	交通银行股份有限公司杭州萧山支行	41,317.94	抵押借款，根据约定在 10 年内分期偿还
合计		149,884.77	—

a、对盛元海岸的借款属于联营企业之间的内部资金调配，不存在偿还压力

盛元海岸和滨江盛元均为标的公司和滨江集团各持股 50%的联营企业，标的公司自盛元海岸借入资金的同时，也向滨江盛元提供资金支持，具体情况如下：

单位：万元

联营企业	股东	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
盛元海岸	盛元房产	36,100.00	35,700.00	36,200.00
	滨江集团	10,000.00	6,100.00	36,200.00
滨江盛元	盛元房产	-55,120.00	-27,000.00	—
	滨江集团	-29,020.00	2,600.00	—
合计	盛元房产	-19,020.00	8,700.00	36,200.00
	滨江集团	-19,020.00	8,700.00	36,200.00

注：正数表示股东自联营企业借入资金，负数表示股东向联营企业拆出资金。

标的公司和滨江集团对两家联营企业的资金往来余额一直保持对等，且截至 2019 年末股东向联营企业合计拆出资金大于拆入资金，未来将从联营企业收回现金，标的公司对盛元海岸的借款不存在偿还压力。

b、股东借款和银行抵押借款约定有较长的还款期，短期偿还压力不大

考虑到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、三元控股签订了补充协议，给予标的公司较长的宽限期，约定标的公司应自补充协议生效之日起十年内还清借款及利息，短期偿还压力不大。

银行抵押借款为十年期借款，根据约定，标的公司将在十年内分次偿还借款，每年需偿还本金 4,000.00 万至 7,000.00 万不等，短期偿还压力不大。

总体来看，标的公司主要负债中，对盛元海岸的借款属于联营企业之间的内部资金调配，对股东的借款和对银行的抵押借款约定有较长的还款期，短期偿还压力不大。

B、标的公司未来现金流情况良好，债务偿还有保障

标的公司、子公司及联营企业现有房地产项目的销售回款可用于偿还标的公司目前负债，假设:

a、标的公司、子公司及联营企业能够按计划实现销售;

b、子公司及联营企业实现销售后收回的现金流优先偿还银行借款和负债，剩余资金按照持股比例在股东间分配。

基于上述假设条件，标的公司、子公司及联营企业 2020 年至 2023 年经营产生的净现金流情况如下:

单位：万元

公司	持股比例	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
盛元房产	—	20,258.60	35,356.93	29,364.09	39,249.46	124,229.08
滨江盛元	50%	163,383.67	236,142.16	103,715.52	41,297.15	544,538.50
盛元海岸	50%	-485.18	—	—	—	-485.18
新盛元房产	100%	7,826.39	7,754.30	3,265.66	—	18,846.35
开元世纪	25%	104,819.4	-24,580.8	15,394.81	42,591.0	138,224.4

		7	9		8	7
温州银和	49%	11,389.08	38,924.43	33,296.81	9,999.47	93,609.79

子公司、联营企业未来按相关持股比例向标的公司分配资金，标的公司未来可获得的资金情况如下：

单位：万元

项目	滨江盛元	盛元海岸	新盛元房产	开元世纪	温州银和	合计
未来经营性现金流	544,538.50	-485.18	18,846.35	138,224.47	93,609.79	794,733.93
加：截至2019年末的货币资金	42,730.76	561.02	875.87	17,137.04	34,041.95	95,346.64
截至2019年末的其他应收款中的借款	—	41,577.31	—	—	—	41,577.31
减：截至2019年末的银行借款	123,629.17	—	—	—	6,314.35	129,943.52
截至2019年末其他应付款中的借款	123,163.68	—	—	1,173.75	20,005.35	144,342.78
未来通过银行借款筹集的资金	66,550.00	—	—	—	—	66,550.00
未来需支付的利息	36,100.00	—	—	—	1,553.33	37,653.33
可用于分配的自由现金	237,826.41	41,653.15	19,722.22	154,187.76	99,778.71	553,168.25
持股比例	50.00%	50.00%	100.00%	25.00%	49.00%	—
标的公司未来可获得现金	118,913.21	20,826.58	19,722.22	38,546.94	48,891.57	246,900.51
加：联营企业未来向标的公司偿还的借款	68,927.60	—	—	—	9,874.48	78,802.08
合计	187,840.81	20,826.58	19,722.22	38,546.94	58,766.05	325,702.59
加：标的公司经营现金流	124,229.08					
标的公司可获得现金流合计	449,931.67					

根据测算，2020年-2023年标的公司可获得的现金流合计为449,931.67万元，而标的公司截至2019年末的主要负债为149,884.77万元，标的公司可获得的现金流是主要负债金额的3.00倍，覆盖比例较高，债务偿还有保障。

（2）营运能力分析

报告期各期末，标的公司主要营运能力指标如下：

项目	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率	13.65	14.13	24.28
存货周转率	0.20	0.08	0.13

注：1、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]；
2、存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

①应收账款周转率变动分析

报告期内，标的公司应收账款周转率分别为24.28、14.13和13.65，房地产行业一般采取预收款形式进行销售，应收账款余额较小，应收账款周转率一般较高。2017年度，标的公司房地产销售收入主要来源于子公司大连逸盛元开发的“逸盛元·天都城”项目的销售，2018年3月，标的公司转让其所持大连逸盛元全部股权，“逸盛元·天都城”项目相应转出，2018年和2019年房地产销售收入有所减少，导致应收账款周转率下降。

②存货周转率变动分析

报告期内，房地产行业可比上市公司存货周转率情况如下：

证券代码	证券简称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	0.28	0.30
000006.SZ	深振业 A	0.23	0.28
000011.SZ	深物业 A	0.87	0.73
000014.SZ	沙河股份	0.19	0.33
000029.SZ	深深房 A	0.54	0.55
000031.SZ	大悦城	0.21	0.27
000036.SZ	华联控股	0.23	0.28
000042.SZ	中洲控股	0.16	0.24
000069.SZ	华侨城 A	0.14	0.24
000402.SZ	金融街	0.16	0.30
000502.SZ	绿景控股	0.49	0.63
000514.SZ	渝开发	0.12	0.22
000517.SZ	荣安地产	0.21	0.42
000537.SZ	广宇发展	0.31	0.43
000540.SZ	中天金融	0.29	0.28
000558.SZ	莱茵体育	1.65	2.30
000573.SZ	粤宏远 A	0.57	0.35

000608.SZ	阳光股份	0.09	0.14
000615.SZ	京汉股份	0.30	0.36
000616.SZ	海航投资	0.07	0.02
000620.SZ	新华联	0.38	0.22
000631.SZ	顺发恒业	0.69	1.05
000656.SZ	金科股份	0.22	0.31
000667.SZ	美好置业	0.17	0.26
000668.SZ	荣丰控股	0.07	0.10
000671.SZ	阳光城	0.31	0.25
000691.SZ	亚太实业	0.20	0.21
000718.SZ	苏宁环球	0.11	0.26
000732.SZ	泰禾集团	0.14	0.15
000736.SZ	中交地产	0.26	0.21
000797.SZ	中国武夷	0.44	0.45
000838.SZ	财信发展	0.26	0.25
000863.SZ	三湘印象	0.10	0.17
000886.SZ	海南高速	0.42	0.49
000909.SZ	数源科技	1.04	1.11
000918.SZ	嘉凯城	0.11	0.05
000926.SZ	福星股份	0.32	0.43
000961.SZ	中南建设	0.26	0.28
000965.SZ	天保基建	0.17	0.24
001914.SZ	招商积余	1.55	0.81
001979.SZ	招商蛇口	0.28	0.34
002016.SZ	世荣兆业	0.23	0.34
002077.SZ	大港股份	1.00	0.55
002133.SZ	广宇集团	0.33	0.58
002146.SZ	荣盛发展	0.30	0.26
002208.SZ	合肥城建	0.12	0.35
002244.SZ	滨江集团	0.35	0.38
002305.SZ	南国置业	0.21	0.16
002314.SZ	南山控股	0.43	0.48
600048.SH	保利地产	0.29	0.27

600052.SH	浙江广厦	0.53	0.27
600064.SH	南京高科	0.20	0.23
600067.SH	冠城大通	0.40	0.47
600077.SH	宋都股份	0.21	0.22
600082.SH	海泰发展	0.21	0.16
600094.SH	大名城	0.25	0.20
600158.SH	中体产业	0.51	0.36
600159.SH	大龙地产	0.27	0.27
600162.SH	香江控股	0.20	0.26
600173.SH	卧龙地产	0.53	0.37
600185.SH	格力地产	0.09	0.09
600208.SH	新湖中宝	0.19	0.23
600215.SH	长春经开	0.33	0.19
600223.SH	鲁商发展	0.20	0.20
600225.SH	天津松江	0.40	0.14
600239.SH	云南城投	0.14	0.23
600246.SH	万通地产	0.49	0.30
600266.SH	城建发展	0.13	0.19
600322.SH	天房发展	0.10	0.18
600325.SH	华发股份	0.15	0.15
600340.SH	华夏幸福	0.20	0.16
600376.SH	首开股份	0.17	0.19
600383.SH	金地集团	0.29	0.31
600393.SH	粤泰股份	0.17	0.29
600466.SH	蓝光发展	0.29	0.32
600503.SH	华丽家族	0.09	0.55
600510.SH	黑牡丹	0.55	0.95
600515.SH	海航基础	0.19	0.23
600533.SH	栖霞建设	0.13	0.14
600555.SH	海航创新	0.03	0.04
600565.SH	迪马股份	0.33	0.34
600604.SH	市北高新	0.04	0.25
600606.SH	绿地控股	0.53	0.50

600622.SH	光大嘉宝	0.32	0.27
600638.SH	新黄浦	0.16	0.33
600639.SH	浦东金桥	0.41	0.19
600641.SH	万业企业	0.68	0.26
600649.SH	城投控股	0.24	0.13
600657.SH	信达地产	0.24	0.26
600658.SH	电子城	0.16	0.28
600663.SH	陆家嘴	0.27	0.31
600665.SH	天地源	0.27	0.21
600675.SH	中华企业	0.63	0.39
600683.SH	京投发展	0.26	0.19
600684.SH	珠江实业	0.41	0.42
600692.SH	亚通股份	0.56	0.87
600708.SH	光明地产	0.33	0.43
600716.SH	凤凰股份	0.22	0.23
600736.SH	苏州高新	0.34	0.52
600743.SH	华远地产	0.18	0.36
600748.SH	上实发展	0.28	0.27
600773.SH	西藏城投	0.09	0.11
600791.SH	京能置业	0.16	0.10
600823.SH	世茂股份	0.27	0.34
600848.SH	上海临港	0.13	0.15
600895.SH	张江高科	0.13	0.15
601155.SH	新城控股	0.31	0.45
601512.SH	中新集团	0.23	0.31
601588.SH	北辰实业	0.21	0.22
平均值		0.13	0.31
中位数		0.09	0.25
标的公司		0.10	0.08

（数据来源：WIND 资讯）

注：1、上表所列房地产行业上市公司中，剔除了 ST 公司、物业公司、房产中介公司、存货中无开发成本或开发产品的公司。

2、截至报告书签署日，仅有 15 家可比上市公司披露了 2019 年年度报告，占总数的 15.60%，因此无法获得 2019 年的行业平均指标，所以仅对 2018 年、2017 年对比情况进行分析。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年甚至更长的时间，因此房地产公司存货周转率整体水平较低。报告期内，同行业可比上市公司存货周转率平均值分别为0.31、0.13，中位数分别为0.25、0.09。

报告期内，标的公司存货周转率分别为0.08和0.10，总体低于同行业可比上市公司存货周转率指标，主要原因是标的公司自主开发及控股合作开发的项目数量有限，储备、在建、交付的项目不均衡，存货周转率受到个别项目销售进度的影响较大。报告期内主要销售的项目包括“天都城”项目和蓝爵国际写字楼项目。“天都城”项目为大连逸盛元开发的住宅项目，受大连地区房地产市场波动较大的影响，项目整体推进速度较慢，2017 年仅有一期住宅部分实现交付，二期和三期尚未建设，因此销售规模偏小、存货余额较大，项目周转率低，2018 年该项目已转出，不再纳入合并范围；蓝爵国际写字楼项目为商业物业，有一定的培育期，导致销售周期长、项目周转率低。

“天都城”项目，标的公司已在2018年将其转出，不纳入本次交易的标的资产范围，不会对标的资产的经营构成不利影响。

蓝爵国际写字楼项目所处位置优越，属于萧山区核心地段，同一项目的住宅部分已基本售罄，商业物业由于有一定培育期，销售周期较长，预计蓝爵国际至2023年销售完毕。综合考虑杭州地区房地产市场的景气度仍处于较高水平、2022 年即将举办亚运会以及项目本身的地段优势，蓝爵国际写字楼预计能够按期实现销售，不会对标的资产的经营构成不利影响。

除自主开发的写字楼项目外，标的公司在业务发展过程中，考虑到房地产项目开发周期较长、资金需求较大，采用合作开发模式参与了一系列项目的开发，相关项目的销售进度情况和资金回收情况良好，具体情况参见本交易报告书第十节之“三、（三）、1、承诺业绩具体测定依据及其合理性”。

（二）经营成果分析

报告期各期，标的公司合并利润表主要项目情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业收入	12,849.19	**12,146.85**	**30,876.38**

项目	2019 年	2018 年	2017 年
减：营业成本	7,380.26	7,731.64	22,434.09
税金及附加	1,855.74	2,075.50	2,155.44
销售费用	338.63	284.88	534.80
管理费用	1,364.17	1,697.67	2,008.75
财务费用	2,190.01	5,368.11	8,003.08
其中：利息费用	6,195.61	6,933.21	10,207.42
利息收入	15.18	1,569.11	2,209.90
加：其他收益	—	5.00	—
投资收益	33,842.08	30,006.37	18,775.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,842.08	9,363.07	16,790.79
信用减值损失	-327.24	—	—
资产减值损失	-0.01	391.65	3,921.78
二、营业利润	33,235.20	**25,392.06**	**18,437.49**
加：营业外收入	287.96	534.11	78.46
减：营业外支出	3.21	25.98	5.36
三、利润总额	33,519.95	**25,900.19**	**18,510.59**
减：所得税费用	-66.01	761.12	562.43
四、净利润	33,585.96	**25,139.08**	**17,948.16**
归属于母公司所有者的净利润	33,585.96	25,522.15	18,178.67
少数股东损益	—	-383.08	-230.51
五、综合收益总额	33,585.96	**25,139.08**	**17,948.16**

1、营业收入分析

报告期内，标的公司营业收入包括房产销售收入和物业出租收入。根据物业类别划分，房地产销售业务可以分为住宅销售、写字楼销售和商铺销售，物业出租业务可以分为写字楼及商铺出租。具体的收入构成如下：

单位：万元、%

业务类别	物业类别	2019 年		2018 年		2017 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产销售	住宅	2,370.72	18.45	4,745.35	39.07	23,367.27	75.68
	写字楼	3,024.07	23.54	883.28	7.27	1,951.63	6.32
	商铺	1,628.07	12.67	1,200.95	9.89	1,635.91	5.30

业务类别	物业类别	2019 年		2018 年		2017 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
	小计	7,022.86	54.66	**6,829.58**	**56.23**	**26,954.82**	**87.30**
物业出租	写字楼	4,494.18	34.98	4,546.59	37.43	3,273.29	10.60
	商铺	1,332.15	10.37	770.68	6.34	648.27	2.10
	小计	5,826.33	45.34	5,317.27	43.77	3,921.56	12.70
合计		12,849.19	100.00	**12,146.85**	**100.00**	**30,876.38**	**100.00**

报告期内，标的公司房地产开发主要以合作开发为主，自主开发项目较少，房地产销售收入总体规模不大，房地产销售收入占比分别为87.30%、56.23%和54.66%。2017年度，房地产销售收入主要来源于子公司大连逸盛元开发的“逸盛元·天都城”项目的销售，2018年3月，标的公司转让其所持大连逸盛元全部股权，“逸盛元·天都城”项目相应转出，导致2018年房地产销售收入进一步减少，销售占比也有所下降。

2、毛利及毛利率分析

报告期各期，标的公司毛利主要来自住宅销售，毛利具体构成如下：

单位：万元、%

业务类别	物业类别	2019 年		2018 年		2017 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产销售	住宅	1,085.11	19.84	1,721.22	38.98	5,986.96	70.92
	写字楼	1,832.99	33.52	393.34	8.91	711.35	8.43
	商铺	796.23	14.56	611.24	13.84	770.64	9.13
	小计	3,714.32	67.92	**2,725.80**	**61.74**	**7,468.95**	**88.47**
物业出租	写字楼	1,039.04	19.00	1,410.34	31.94	899.50	10.65
	商铺	715.57	13.08	279.07	6.32	73.83	0.87
	小计	1,754.61	32.08	1,689.41	38.26	973.33	11.53
合计		5,468.93	100.00	**4,415.21**	**100.00**	**8,442.28**	**100.00**

报告期内，标的公司房地产销售业务毛利分别为7,468.95万元、2,725.80万元和3,714.32万元，毛利比重分别为88.47%、61.74%和67.92%，为标的公司毛利的主要来源。

报告期内，标的公司毛利率具体情况如下：

单位：%

业务类别	物业类别	2019 年	2018 年	2017 年
房地产销售	住宅	45.77	36.27	25.62
	写字楼	60.61	44.53	36.45
	商铺	48.91	50.90	47.11
	小计	52.89	**39.91**	**27.71**
物业出租	写字楼	23.12	31.02	27.48
	商铺	53.72	36.21	11.39
	小计	30.12	**31.77**	**24.82**
综合毛利率		42.56	**36.35**	**27.34**

报告期内，标的公司综合毛利率分别为27.34%、36.35%和42.56%。

2018年综合毛利率较2017年上升9.01%，主要原因是（1）大连“逸盛元·天都城”项目毛利率偏低，2018年3月公司转让大连逸盛元全部股权后，房地产销售主要来源于杭州地区部分存量楼盘，近年来，杭州地区房价整体保持上涨趋势，房地产销售业务毛利率较高；（2）物业出租收入占比相对有所提高，且“蓝爵国际”项目写字楼及商铺租金上涨，带动综合毛利率有较大提升。

2019年综合毛利率较2018年上升6.21%，主要原因是蓝爵国际写字楼经过持续的培育，聚集了大量的优质企业租户，销售价格明显上涨，毛利率较高，加之住宅销售收入有所下降，写字楼销售收入占比相对有所提高，带动房地产销售业务毛利率、综合毛利率有所提高。

3、期间费用

报告期内，标的公司期间费用列示如下：

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	338.63	2.64	284.88	2.35	534.80	1.73
管理费用	1,364.17	10.62	1,697.67	13.98	2,008.75	6.51
财务费用	2,190.01	17.04	5,368.11	44.19	8,003.08	25.92
合计	3,892.81	30.30	**7,350.66**	**60.51**	**10,546.64**	**34.16**

报告期内，期间费用合计金额分别为10,546.64万元、7,350.66万元和3,892.81

万元，占营业收入的比例分别为34.16%、60.51%和**30.30%**。**期间费用金额逐年下降，主要是标的公司对股东及关联方的借款金额有较大幅度减少，财务费用有显著下降。**

（1）销售费用

报告期内，销售费用金额分别为534.80万元、284.88万元和**338.63万元**，占营业收入的比例分别为1.73%、2.35%和**2.64%**。销售费用主要由销售人员职工薪酬、销售代理费、广告宣传费构成。

（2）管理费用

报告期内，管理费用金额分别为2,008.75万元、1,697.67万元和**1,364.17万元**，占营业收入的比例分别为6.51%、13.98%和**10.62%**。管理费用主要由管理人员职工薪酬、办公费、折旧摊销费、物业服务费构成。

（3）财务费用

报告期内，财务费用金额分别为8,003.08万元、5,368.11万元和**2,190.01万元**，占营业收入的比例分别为25.92%、44.19%和**17.04%**，具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2019 年	2018 年	2017 年
利息支出	6,195.61	6,933.21	10,207.42
其中：股东借款利息支出	3,805.11	4,135.35	7,882.45
少数股东借款利息支出	—	229.99	1,422.80
金融机构借款利息支出	2,390.50	2,567.87	902.17
减：利息收入	15.18	55.75	10.68
资金占用费收入	3,993.59	1,513.36	2,199.21
加：其他（银行手续费等）	3.17	4.01	5.56
合计	2,190.01	**5,368.11**	**8,003.08**

利息支出中，股东借款利息支出主要是盛元房产向股东荣盛控股、三元控股拆借资金产生的利息，少数股东借款利息支出系子公司大连逸盛元向少数股东拆借资金产生的利息。**报告期内，标的公司完成股东增资，收回了部分对外投资款，同时联营企业开发的项目销售情况良好，标的公司收回了部分对联营企业的往来款项，资金状况有明显改善，在归还对股东的部分借款后，期末借款余额逐年下降。2017年末、2018年末、2019年末，标的公司对股东借款的余额分别为**

207,543.59万元、75,832.49万元、72,466.84万元，逐年减少，利息支出整体也呈现明显的下降趋势。

资金占用费收入主要系标的公司向联营企业拆出资金用于合作开发房地产项目所产生的利息收入。**联营企业项目建设期间的借款利息一般采取资本化处理，标的公司合并报表在相关项目实现销售后确认资金占用费收入。2019年资金占用费收入较2018年有较大幅度增长，主要是滨江盛元“湘湖壹号”三期项目2019年下半年竣工交付，收入集中实现，当年在合并报表确认的资金占用费收入较2018年增加2,368.72万元。**

4、信用减值损失

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》在利润表中新增“信用减值损失”项目，反映企业按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）的要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失，因此标的公司将2019年计提的坏账准备转入信用减值损失科目核算。信用减值损失的具体构成如下：

项目	2019 年	2018 年	2017 年
坏账准备	-327.24	—	—
合计	-327.24	—	—

5、资产减值损失

2017年和2018年，标的公司资产减值损失金额分别为3,921.78万元和391.65万元，占营业收入的比例分别为12.70%和3.22%。资产减值损失的具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
坏账准备	—	391.65	-140.77
存货跌价准备	—	—	4,062.55
合计	—	**391.65**	**3,921.78**

坏账准备主要是应收账款、其他应收款计提的坏账准备。2018年坏账准备为391.65万元，主要是本期收回2017年已计提坏账准备的股权转让款和客户房款，转回对应的坏账准备引起。存货跌价准备系子公司大连逸盛元开发的“逸盛元·天都城”项目产生，具体情况参见“第十节 管理层讨论与分析”之“三、本次交易标

的财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产构成与变化分析”之“（2）存货”之“②存货跌价准备计提分析”。

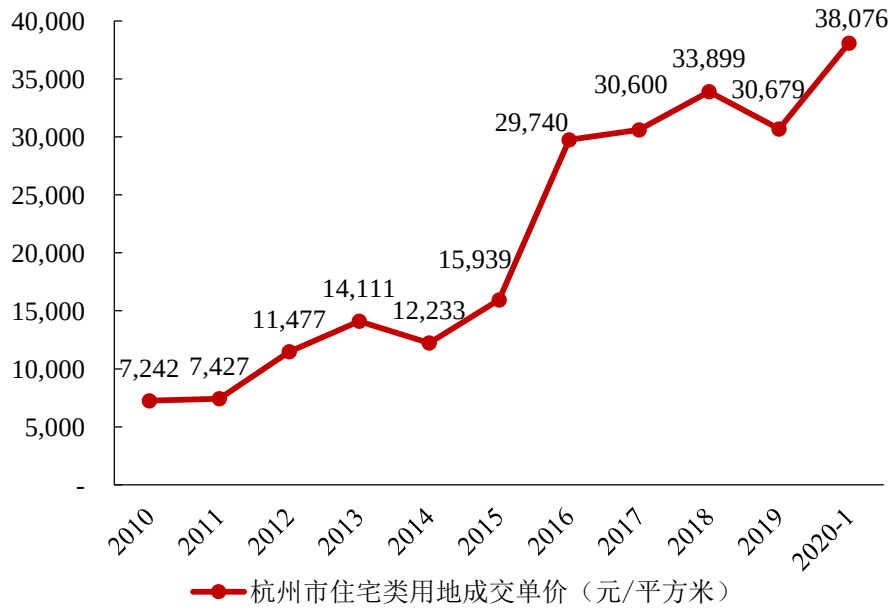
（1）标的公司是否已经对存货、长期股权投资计提充分的减值准备

①标的公司开发项目所在区域土地价格走势

标的公司开发项目所在区域位于杭州市及温州市，近年来两地住宅类土地成交价格变化情况如下：

A、杭州住宅类土地价格走势

2010 年至 2020 年 1 月，杭州市各年住宅类土地年均成交单价情况如下：

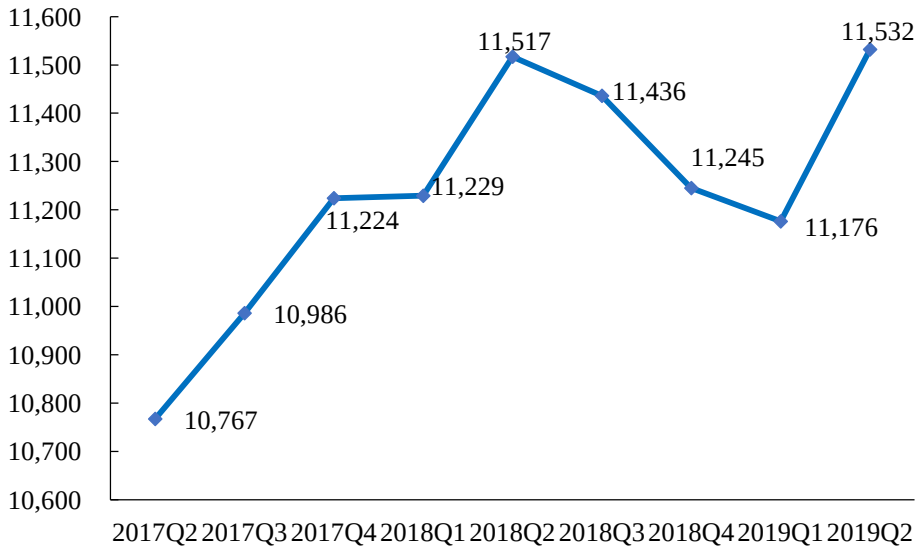


（数据来源：杭州市国土资源局、WIND 资讯）

2010 年至 2020 年 1 月，杭州市住宅类用地年均成交单价由 7,242 元/平方米增长至 2020 年 1 月的 38,076 元/平方米，住宅类土地价格增长 400%以上。2015 年以后，随着经济发展和基础设施的不断完善，叠加宏观调控因素，杭州市土地价格经历先快速上涨，再小幅回落，后反弹的阶段，总体呈快速上升趋势。

B、温州住宅类土地价格走势

近年来，温州市住宅土地成交价格呈现迂回式上涨趋势，2019 年 2 季度较 2017 年 2 季度地价增长约 7.11%，如下图：



数据来源：中国地价监测网

②标的公司开发项目土地采购时间分析

标的公司、子公司及联营企业位于杭州的房地产开发项目较多，除观湖里项目为联营企业滨江盛元在 2018 年 2 月取得的地块，其余项目拿地时间均较早，例如：蓝爵国际项目相关建设用地于 2010 年之前取得；盛元慧谷项目相关建设用地于 2003 年取得；湘湖壹号项目所涉及的两宗建设用地取得时点分别为 2007 年、2010 年；开元世纪广场项目取得建设用地的时间为 2009 年。杭州近年来住宅类土地价格一直保持快速上涨趋势，对标的公司存货及对新盛元、滨江盛元、盛元海岸、开元世纪的长期股权投资价值起到了有力的保障。

标的公司联营企业位于温州的房地产开发项目包括银和望府和名和家园，土地取得时间在 2017 年 7 月和 2018 年 7 月，温州目前的住宅土地成交价格较上述两个时点呈上涨趋势，对标的公司在温州银和的长期股权投资价值起到了有力的保障。

综上，杭州、温州地区的土地价格整体呈现上涨趋势，对标的公司及联营企业各项目土地及房产的增值形成了有力的支撑，存货、长期股权投资整体不存在减值迹象。

6、投资收益

报告期内，标的公司投资收益金额分别为18,775.50万元、30,006.37万元和33,842.08万元，对当期营业利润的贡献分别为101.83%、118.17%和102.66%。

投资收益包括对联营企业的投资收益、股权转让收益、理财产品收益等，具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
对联营企业的投资收益	33,842.08	9,363.07	16,790.79
股权转让投资收益	—	20,636.32	1,966.82
理财产品投资收益	—	6.97	17.89
合计	33,842.08	**30,006.37**	**18,775.50**

报告期内，对联营企业的投资收益是标的公司主要的业绩来源。在业务发展过程中，标的公司一方面依托自有资源自主开发，另一方面，考虑到房地产项目开发周期较长，资金需求较大，与滨江集团、开元物产、恒逸房产和华瑞房产等浙江本地知名企业以组建项目公司的形式进行合作开发。

股权转让投资收益一是2017年转让宁波逸荣达股权确认投资收益1,966.82万元；二是2018年转让大连逸盛元确认投资收益20,636.32万元。

7、非经常性损益

报告期内，标的公司非经常性损益具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-0.1	20,636.32	1,963.84
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	—	5.00	0.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,993.59	1,513.36	2,199.21
委托他人投资或管理资产的损益	—	6.97	17.89
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	—	60.00	226.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	284.75	508.13	75.75
小计	4,278.32	**22,729.79**	**4,483.03**
减：企业所得税影响数	1,069.58	510.44	1,041.52
少数股东权益影响额	—	29.48	298.32

项目	2019 年	2018 年	2017 年
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	3,208.74	22,189.87	3,143.19

报告期内，标的公司归属于母公司所有者的非经常性损益分别为3,143.19万元、22,189.87万元和3,208.74万元。标的公司报告期内非经常性损益主要是处置宁波逸荣达、大连逸盛元股权产生的投资收益，以及向联营企业拆出资金产生的利息收入。

8、经营成果综合分析

报告期内，标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为15,035.48万元、3,332.28万元和30,377.22万元，各期业绩波动幅度较大，主要是标的公司及联营企业项目未实现滚动开发，2018年项目竣工交付较少，造成业绩大幅下降。

标的公司及其参股公司目前持有的已竣工项目中，“湘湖壹号”一、二、三期、“蓝爵国际”写字楼、“东方海岸”及“晴庐”商铺，可售面积超过8万平米，预期收益可观；在建项目中，“开元世纪广场”四期、“银河望府”、“观湖里”、“名和家园”一期及“名和家园”二期，部分房产已完成预售，未来将陆续进行交付；另外拟建的“湘湖壹号”四期及储备土地，为标的公司的可持续发展提供了必要保障。根据《盈利预测补偿协议》，交易对方承诺标的公司在2020年-2023年累计的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额不低于19.27亿元，标的公司未来有望获得持续稳定的收益。

9、结合国家房地产调控政策、信贷政策、行业发展趋势，及标的公司资金链情况、融资成本、融资能力等，说明对标的公司持续盈利能力的影响及应对措施及有效性

（1）国家房地产调控政策、信贷政策、行业发展趋势

从 2016 年底至今，党的十九大报告、中央经济工作会议、政府工作报告均明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，成为当今房地产政策调控的核心思路。两年多以来，国家坚持分类调控、因城因地施策，遏制热点地区房价过快上涨，完善供给侧结构改革，引导市场理性预期，使房地产市场总体保持平稳运行。

2018 年 5 月，住建部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题

的通知》，要求各地加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

在房地产行业调控的大背景下，我国房地产行业的区域分化将不断加剧，大城市对房地产投资和购房需求者的吸引力都明显大于其他地区；“租售并举”等长效机制的建立，有利于房地产行业长期稳定发展；行业集中度不断提高，房地产企业兼并整合加速，具有较大市场影响力的房地产企业将会获得更高的市场地位和更大的市场份额；“去杠杆”背景下，中小房地产开发企业的融资渠道进一步趋紧。

（2）标的公司的资金情况、融资成本、融资能力

①标的公司资金情况

报告期内，标的公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	**2,318.36**	10,403.93	6,514.24
资产负债率	**52.70%**	59.55%	90.89%

标的公司2019年货币资金较2018年减少较多，主要因为偿还了部分股东借款所致。标的公司2018年3月收到5亿元增资后，资产负债率在房地产行业中处于较为正常水平。

②标的公司对外融资情况

报告期内，标的公司对外融资主要是银行借款5亿元及关联方资金拆借款，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行借款	**41,317.94**	44,750.00	47,985.65
荣盛控股拆借款	**10,606.52**	5,068.52	111,726.74
三元控股拆借款	**61,860.32**	70,763.97	95,816.85
盛元海岸拆借款	**36,100.00**	35,700.00	36,200.00
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司拆借款	**—**	—	1,500.00

项目	2019 年	2018 年	2017 年
财务费用	**2,190.01**	5,368.11	8,003.08
其中：利息支出	**6,195.61**	6,933.21	10,207.42
利息收入	**15.18**	55.75	10.68
资金占用费收入	**3,993.59**	1,513.36	2,199.21

标的公司银行借款，期限为10年，利率为基准利率上浮10%，即5.39%；荣盛控股和三元控股拆借款，合同一年一签，随借随还，利率采用一年期银行贷款基准利率，即4.35%；盛元海岸及昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司拆借款，合同一年一签，随借随还，不收取利息。报告期内，扣除不计息的拆借款，标的公司平均融资成本为**4.69%**，保持较低的融资成本。

报告期内，标的公司对外融资以股东资金拆借为主，主要原因是标的公司从事房地产开发业务，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2019年末，标的公司及其联营企业现有拟建、在建项目后续建设的资金需求已经可以通过自有资金、预售收款和项目贷款等方式满足，未来随着项目对外销售，将逐步偿还负债，标的公司资产负债率也将逐步下降，偿债能力随之增强。**

（3）对标的公司持续盈利能力的影响及应对措施

①对标的公司持续盈利能力的影响

报告期内，标的公司营业收入分别为30,876.38万元、12,146.85万元和**12,849.19万元**，归属于母公司所有者的净利润分别为18,178.67万元、25,522.15万元和**33,585.96万元**，各期业绩波动幅度较大，主要是标的公司及联营企业项目未实现滚动开发，2018年项目竣工交付较少，造成业绩大幅下降。

标的公司在融资环境趋紧的情况下仍保持较低的融资成本，行业调控政策未对标的公司融资能力产生重大不利影响。

②应对措施

为有效应对当前的调控政策与产业环境，标的公司采取了以下有效的应对措施：

A、严格项目选址，降低经营风险

盛元房产聚焦杭州，拓展浙江其他发展潜力较大的城市，特别是沿海城市。在地块选择方面，优先选择交通便利、区位优势明显的稀缺地段。蓝爵国际项目

位于杭州萧山区核心地段，紧邻地铁5号线金鸡路站，交通便利、区位优势明显；湘湖壹号项目位于杭州萧山区湘湖度假区内，紧邻湘湖风景区，地理位置优越，景观资源丰富，交通便利，属于稀缺项目。通过严格谨慎的选址，能够有效降低投资风险和经营风险，保证项目的未来收益。

B、精准定位客户群体，专注细分领域

盛元房产商业项目，定位于高端商务客户；精品住宅项目，定位于具有改善型住房需求的优质客户。蓝爵国际写字楼项目，为47层标准甲级写字楼，为周边较为高端办公楼；湘湖壹号项目由盛元房产和滨江集团联袂打造，以其临湖景观、优秀物业、建筑品质、智能系统及室内装修成为湘湖板块内旗舰项目。标的公司对细分领域及目标群体的精准定位，保证了其产品的差异化，使其能在市场中脱颖而出。

综上，面对调控政策收紧，标的公司通过采取上述应对措施，有效提升了2019年全年归属于母公司所有者的净利润，保障了其持续盈利能力，深化了其在当地房地产市场的影响力。因此，上述应对措施积极有效。

（三）业绩承诺的可实现性分析

1、承诺业绩具体测定依据及其合理性

本次交易对方荣盛控股承诺标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元。

上述业绩承诺金额是以标的公司2020年至2023年度的净利润预测结果作为参考依据。标的公司基于销售计划、交房计划确定各项目在业绩补偿期间的销售收入，同时根据各项目结转的销售面积确定相应的销售成本，扣除相关税费以及预计的期间费用，计算得出利润总额，扣除所得税后，最终得出净利润。

（1）标的公司及子公司、联营企业的业绩测定依据

标的公司及子公司、联营企业的营业收入、营业成本、营业税金及附加、期间费用及所得税的测定依据说明如下：

①营业收入

预测的营业收入主要为房地产销售收入，在房地产行业，在建项目一般先进行预售，待竣工交付后结转确认收入，已完工项目直接销售确认收入。公司根据各项目的销售计划，同时结合在建、拟建项目竣工交付时间，确定各项目各年交付的房屋面积。已完成预售房屋的销售价格为预售价格，其他房屋的销售价格为结合项目近期销售单价、周边可比楼盘销售单价等情况确定的销售均价。营业收入计算公式＝预计交付的房屋面积*销售价格。

项目销售的可实现性参见本交易报告书第十节之“三、（三）、2、本次交易业绩承诺的可实现性”。

②营业成本

预测的营业成本包括土地成本、前期费用、建安成本、基础设施及配套工程费用、开发间接费、利息资本化等。根据已签订的建造合同资料，并参考当地类似项目的成本情况、相关项目的一般收费标准，综合确定各项目总成本。项目总成本除以可售总面积为项目单位成本。营业成本计算公式＝预计交付的房屋面积×项目单位成本。

③税金及附加

税金及附加主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、房产税、土地增值税等。税金及附加预测数是依据营业收入预测数及税法规定的相关税费率进行预测。土地增值税按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定的清算办法预测。具体各项税金计税依据及执行税率如下：

税　种	计 税 依 据	税　率
增值税	销售取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款	9%
	房地产老项目[2]，销售取得的全部价款和价外费用	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	注 1
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%，12%

[2] 房地产老项目，是指：
（一）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；
（二）《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

城市维护建设税	应缴流转税税额	7%或 5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

注 1：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按四级超率累进税率计缴。根据国家税务总局国税发〔2010〕53 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，公司应按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后向税务机关申请清算。④期间费用

期间费用指销售费用、管理费用及财务费用。

尚需发生的销售费用、管理费用根据项目的具体情况如项目定位、历史期间费用率等，并参考同行业水平，按尚未签订合同房产销售收入的一定比例确定。

竣工项目尚需发生的财务费用根据各公司目前资金情况、融资计划及销售回款情况等分析确定项目利息支出金额。

⑤所得税

在预测企业所得税费用时，根据预测的利润总额，按照标的公司及子公司、联营企业的企业所得税适用税率（25%）进行预测。

（2）标的公司及子公司、联营企业的业绩贡献情况

标的公司通过自主开发与合作开发经营房产业务，业绩一方面来源于自主开发项目的销售利润，另一方面按权益比例享有合作开发项目的销售利润。2020 年至 2023 年，标的公司及子公司、联营企业对合并口径业绩的贡献情况如下：

单位：万元

公司名称	持有权益比例①	项目名称	项目状态	物业类型	各公司预测 2020-2023 年累计净利润②	各公司预测 2020-2023 年累计归属于母公司净利润③=①*②
盛元房产	100%	蓝爵国际、绅园、晴庐	竣工	住宅、写字楼及配套商业	40,464.82	40,464.82
新盛元房产	100%	盛元慧谷	竣工	住宅及配套商业	15,457.35	15,457.35
盛元海岸	50%	东方海岸	竣工	住宅及配套商业	160.78	80.39
滨江盛元	50%	湘湖壹号一、二期	竣工	排屋	187,490.42	93,745.21

		湘湖壹号三期	竣工	排屋		
		湘湖壹号四期	储备	商业		
		观湖里	在建	排屋（可售）及高层公寓（自持）		
开元世纪	25%	开元世纪广场一期	竣工	排屋	73,127.70	18,281.93
		开元世纪广场四期	在建	酒店式公寓及商业		
温州银和	49%	银和望府	在建	住宅及配套商业	50,337.17	24,665.21
		名和家园一、二期	在建	住宅及配套商业		
合计					—	192,694.91

综上，业绩承诺金额系根据各项目的销售计划、交房计划、建造合同、历史期间费用率等情况，对标的公司及子公司、联营企业的收入、成本以及各项税费进行了预测，最终按照权益比例计算各公司归属于母公司的净利润，预测依据以及测算过程具有合理性。

2、本次交易业绩承诺的可实现性

（1）行业发展状况

①全国房地产市场将逐步进入一个稳定、健康的发展轨道

房地产行业是国民经济的重要组成部分，在一个国家和地区国民经济中，房地产行业有着重要的地位和作用。近年来，我国房地产市场迅猛发展，有效解决了一定市场需求，提升了城镇居民住房水平，促进了城市化进程和城市发展。我国房地产市场的年度房地产开发投资完成额从 2010 年的 48,259.40 亿元持续增长至 2019 年的 132,194 亿元，年度复合增长率接近 12%，高于同期 GDP 增速。2019 年，房地产行业整体趋于稳定，当年房地产开发投资完成额较上年增长 9.9%，依旧维持了较为明显的增长势头。

此外，随着以“房住不炒”为基调的新一轮调控政策逐渐落地，房地产价格整体也呈现逐步趋于平稳的态势。从中国指数研究院发布的百城住宅价格指数可以看出，我国住宅价格增速逐渐回落，住宅价格增速由 2017 年初的 18.86% 的高点回落至 2018 年底的 5.09%，之后逐渐平稳，2019 年住宅价格增速基本保持在 5%以内。

2016 年末，习近平总书记主持中央经济工作会议，明确了中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。随着符合上述房地产长效管理机制的实施，未来房地产行业逐步进入一个稳定、健康的发展轨道。

②杭州地区房地产市场景气程度依然保持较高水平

标的公司参与开发的房地产项目主要位于浙江省杭州市。杭州市为浙江省省会、副省级城市，地处东南沿海，全市总面积 1.69 万平方公里，2019 年末常住人口 1,036 万人，是中国重要的电子商务中心，也是长三角城市群中心城市之一。

浙江经济发展水平较高，人均可支配收入全国领先，2019 年浙江居民人均可支配收入为 49,899 元，居全国 31 个省（自治区、直辖市）第 3 位，仅次于上海和北京。杭州市作为浙江省会，近年来保持了良好的经济发展势头，人均收入水平稳步提高，2019 年杭州市常住居民年人均可支配收入为 59,261 元，较上年增长 9.0%，位居全国前列。杭州经济的快速稳步发展为地区房地产行业的发展奠定了坚实的宏观基础，更为区域房地产行业的发展持续提供动力。与此同时，随着居民可支配收入不断增加，杭州居民购买力进一步增强，将带动房产购置需求的实现和消费结构的升级。此外，杭州作为长三角城市群中心城市之一，整体经济水平、基础设施完善程度、环境气候舒适程度均较高，城市人口集聚效应得以进一步显现。2019 年末杭州全市常住人口达 1,036 万人，比 2018 年末净增 55.4 万人，由此杭州成为浙江首个人口超千万的城市、中国第 16 座千万人口城市，也是长三角城市群中继上海、苏州之后第三个达到该规模的城市。鉴于杭州庞大的人口规模和具有相当购买力的人口资源加速流入，区域内的房地产需求将长期稳定增长，房地产市场发展前景向好。

2010 年至 2019 年，杭州市房地产开发投资各年完成额由 956.20 亿元增长至约 3,400 亿元，年复合增长率超过 15%，杭州地区房地产投资活动依然非常活跃，房地产市场的景气程度较高。2015 年至 2019 年，杭州市住宅商品房平均销售价格由 14,259 元/平方米快速上涨至 26,526 元/平方米，累计增长超过 86%。

此外，考虑到杭州 2022 年即将举办亚运会，当地的房地产市场热度有望进一步得到提升。

综上，随着房地产长效管理机制的陆续推出，未来房地产行业将逐步进入一个稳定、健康的发展轨道。标的公司开发的房地产项目主要位于杭州市，该区域经济发展势头良好，房地产市场景气程度保持在较高水平，为标的公司各房地产项目的销售以及业绩承诺的实现提供有力保障。

（2）标的公司各项目预计销售去化情况

标的公司主要项目的项目位置、项目状态、截至 2019 年末销售去化率以及计划的销售/预售情况如下:

项目名称	项目位置说明	权益比例	项目状态	预计竣工时间	经营业态	总可售面积（平方米）	截至 2019 年末销售去化率	销售/预售计划
蓝爵国际	项目位于杭州市萧山区北干街道，属于萧山区核心地段，周边办公、商业氛围浓厚，交通便利，紧邻在建地铁 5 号线	100%	竣工	—	住宅	83,409.72	99.61%	少量尾盘，在 2020 年集中销售
					住宅配套商业	8,155.04	68.38%	4 套商铺，至 2023 年销售完毕
					写字楼及配套商业	76,566.16	6.95%	主要为写字楼，有一定的培育期，分 4 年销售，至 2023 年销售完毕
盛元慧谷	项目位于杭州市滨江区核心地段，紧邻钱塘江，距杭州国家高新区会展中心及杭州高新软件园近，周边办公、商业氛围浓厚，交通便利，紧邻在建地铁 6 号线	100%	竣工	—	住宅	179,010.64	99.78%	少量尾盘，在 2020 年集中销售
					住宅配套商业	8,891.69	—	商铺，有一定的培育期，分 3 年销售，至 2022 年销售完毕
绅园	项目位于杭州市萧山老城区中心主干道萧绍路上，周边生活配套成熟完善，商业发达	100%	竣工	—	住宅配套商业	9,653.72	94.73%	剩余 1 套商铺，目前在租，计划 2022 年销售
晴庐[注1]	项目位于杭州市萧山经济技术开发区市北东部区块，宁税路以东、建设二路以南，临近地铁 2 号线，交通便利	100%	竣工	—	住宅配套商业	4,448.86	—	商铺，有一定的培育期，分 4 年销售，至 2023 年销售完毕
东方海岸	项目位于杭州市萧山区时代大道和湘湖路交汇处，地处钱塘江东岸，毗邻	50%	竣工	—	住宅配套商业	211,631.72	96.53%	少量尾盘，在 2020 年集中销售

	湘湖度假区							
湘湖壹号一、二期	项目位于杭州市萧山区湘湖路南侧，紧邻湘湖风景区，景观资源丰富，地理位置优越	50%	竣工	—	住宅	156,239.52	98.06%	少量尾盘，在 2020 年集中销售
湘湖壹号三期		50%	竣工		住宅	52,582.92	100.00%	已于 2019 年售罄，部分待交付
湘湖壹号四期[注2]		50%	拟建	2022 年	商业	21,401.16	—	目前尚未开售，2022 年开始销售，分 2 年销售，至 2023 年销售完毕
观湖里	项目位于杭州市萧山区上湘湖单元，紧邻湘湖风景区，景观资源丰富，地理位置优越	50%	在建	2022 年	住宅	77,725.05	—	目前尚未开售，2020 年开始销售，分 4 年销售，至 2023 年销售完毕
银和望府	项目位于温州市苍南县县城新区，项目邻近县行政中心、体育馆等，周边交通便捷，市政设施齐全	49%	在建	2020 年	住宅	77,066.30	86.58%	预售状况良好，剩余部分分 2 年销售，至 2021 年销售完毕
					住宅配套商业	1,868.95	80.70%	预售状况良好，剩余部分 2020 年销售完毕
名和家园	项目位于苍南县龙港新城启源路以西、朝辉路以南，属于龙港新城中央商务区，地理位置优越	49%	在建	2021 年	住宅	133,042.9	77.42%	预售状况良好，剩余部分分 2 年销售，至 2021 年销售完毕
					住宅配套商业	1,688.1	—	目前尚未开售，2020 年开始销售，有一定的培育期，分 3 年销售，至 2022 年销售完毕
开元世纪广场一、二、三期	项目位于杭州市萧山区城核心地段，定位品质生活片区，周边小区众多，地铁 2 号线曹家桥站上盖，交通便利	25%	竣工	—	住宅	236,484.46	100.00%	已于 2019 年售罄，部分待交付
开元世纪广场四期		25%	在建	2021 年	酒店式公寓	109,835.65	24.14%（首批开售的去化率为 65.26%）	分批预售，首批开始预售的面积 40,619.39 平方米，该部分截至 2019 年末已售比例 65.26%，预售情况良好。剩余分 2 年销售，至 2021

								年销售完毕
					商业	112,045.93	—	目前尚未开售，商铺，有一定的培育期，预计至 2022 年完成销售
合计						1,561,748.49	—	—

注 1：晴庐项目系原联营企业华瑞双元开发的项目，2019 年华瑞双元注销，标的公司取得部分商铺，目前尚未开售。

注 2：湘湖壹号四期目前处于拟建状态，可售面积为预计可售面积。

①截至目前，标的公司各项目开发进度正常，预计可如期实现竣工交付

标的公司及子公司、联营企业在建项目包括观湖里、开元世纪广场四期、银和望府、名和家园等项目，拟建项目为湘湖壹号四期项目。

截至 2019 年末，标的公司在建房地产项目的建设进度（按投入成本口径）统计如下:

公司名称	项目名称	截至 2019 年末实际建设进度	截至 2019 年末预测建设进度	差异率
滨江盛元	观湖里	22.58%	17.96%	4.62%
开元世纪	开元世纪广场四期	21.62%	24.24%	-2.62%
温州银和	银和望府	75.71%	80.34%	-4.64%
	名和家园一期	61.17%	62.36%	-1.18%
	名和家园二期	42.47%	46.35%	-3.88%

注：实际建设进度＝（基准日实际已投入建设成本＋基准日至 2019 年 12 月 31 日按实际建设进度需支出成本）/预计总成本，预测建设进度＝（基准日实际已投入建设成本＋基准日至 2019 年 12 月 31 日预测支出成本）/预计总成本，上述成本不含资本化利息。

标的公司各在建房地产项目开发进度正常，实际建设进度与预测建设进度差异不大。截至目前，银和望府受新冠肺炎疫情影响预计竣工时间从 2020 年 5 月延至 2020 年 8 月，不会影响该项目在 2020 年交付；其余项目预计完工时间在 2021 年和 2022 年，受疫情影响不大，可如期实现竣工交付。

截至目前，标的公司拟建房地产项目湘湖壹号四期已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，将按计划在今年开工建设。

综上，标的公司各在建、拟建房地产项目实际建设进度正常，与预测建设进度基本保持一致；银和望府竣工时间虽略有延后，但不会影响其在 2020 年交付，其余各项目预计均可如期实现竣工交付。

②截至目前，标的公司项目销售进度正常，能够按期完成销售计划

标的公司及子公司、联营企业开发的项目一般位于所在区域优质地段，合作方一般为知名的房产开发企业，已开售项目的销售/预售情况良好，整体符合预期，尚未开售的项目或有周边同类项目可参考，或有比较独特的概念优势，具有良好的销售前景。

A、已开售项目

a、已竣工项目

截至 2019 年末，已竣工项目的住宅部分均已基本售罄，写字楼和配套商业由于有一定培育期，销售周期较长，预测过程中已对蓝爵国际、盛元慧谷、晴庐项目的商业物业设置了 3-4 年的销售期，综合考虑杭州地区房地产市场的景气度仍处于较高水平、2022 年即将举办亚运会以及项目本身的地段优势等因素，相关物业按期实现销售的可能性高。

I、蓝爵国际写字楼及配套商业销售前景分析

蓝爵国际写字楼系标的公司自主开发的项目，位于杭州市萧山区北干街道，属于萧山区核心地段，周边行政机构众多，有萧山区政府、法院、市场监督管理局、人民银行等。蓝爵国际写字楼是 47 层标准甲级写字楼，为周边高档写字楼。项目周边商业氛围浓郁，有萧山商会大厦、萧山国际商务中心、汇金中心等商务办公场所，紧邻加州阳光生活广场和金地星光天地商业街两个商业综合体。项目交通便利，紧邻在建地铁 5 号线，截至目前 5 号线萧山段建设已近尾声，处于专家评审、整改阶段，预计 2020 年下半年正式投入运营。

蓝爵国际写字楼自 2016 年建成以来，依托其地段优势及周边良好的商业氛围，加之项目定位明显高于邻近其他办公场所，经过持续的培育，逐步聚集了大量优质的企业入驻，包括证券、保险、投资管理等金融类企业，以及科技创新型企业、进出口贸易、物流等新兴服务型企业等。截至报告期末，蓝爵国际写字楼出租率已达到 80%-90%。未来，随着 5 号线地铁正式开通，以及 2022 年亚运会即将举办等利好因素影响，蓝爵国际写字楼的价值有望进一步提升。

综上，蓝爵国际写字楼项目地理位置优越，周边商业氛围浓郁，经过持续的培育，目前已聚集了大量的优质企业租户，具有较好的投资价值，加之地铁开通在即及 2022 年亚运会即将举办等利好因素，未来按期实现销售的可能性高。

II、盛元慧谷住宅配套商业销售前景分析

盛元慧谷系标的公司自主开发的项目，项目位于杭州市滨江区核心地段，紧邻钱塘江，距杭州国家高新区会展中心及杭州高新软件园较近。项目周边小区众多，有钱江水晶城、钱塘帝景、国信嘉园、南都江滨花园、彩虹城等，人

口密度高、人气旺；周边商业气氛浓郁，汇集杭州滨江宝龙城、宏华数码大厦、杭州高新产业大楼等商业场所，聚集中国联通、浙江大华、康恩贝、博世等知名企业。盛元慧谷邻近在建地铁 6 号线，截至目前 6 号线一期建设已近尾声，预计 2020 年下半年正式投入运营。

截至报告期末，盛元慧谷住宅配套商业出租率达 100%。未来，随着 6 号线地铁正式开通，以及 2022 年亚运会即将举办等利好因素影响，盛元慧谷住宅配套商业的价值有望进一步提升。

综上，盛元慧谷住宅配套商业地理位置优越，周边人口密度较高，商业气氛浓郁，目前出租率高，具有较好的投资价值，加之地铁开通在即及 2022 年亚运会即将举办等利好因素，未来按期实现销售的可能性高。

III、晴庐住宅配套商业销售前景分析

晴庐项目系标的公司与华瑞房产、开元物产合作开发的项目，位于杭州市萧山经济技术开发区市北东部区块，是萧山老城区与钱江世纪城之间的连接地段，临近地铁 2 号线。晴庐项目是萧山经济技术开发区市北片区首发楼盘。

晴庐项目 2016 年建成，住宅已基本售罄，配套商业销售约 10%左右。配套商业销售进度较慢，主要是由于项目作为市北片区首发楼盘，周边配套建设尚在完善，其他住宅项目也还在陆续建设，因此人口密度不高，商铺需要较长的培育期。2019 年上半年，项目合作各方对晴庐项目作了清盘处理，剩余商铺按持股比例进行了分配，标的公司取得了其中的 17 套商铺，合计面积 4,448.86 平方米，体量不大。

根据萧山经济技术开发区规划（2016-2020），萧山经济技术开发区由市北片区和桥南片区组成，其中市北片区定位“生活宜居之城，商业活力之都”。截至目前，在市北片区，除了晴庐项目，滨江集团开发的东方名府、江南名府和融创中国开发的望海潮等楼盘将于 2020 年陆续实现竣工交付，人口聚集效应将逐步显现，带动周边商铺交易逐步活跃。

综上，晴庐项目符合萧山经济技术开发区的长期规划，随着周边人口密度的增加，商铺交易有望逐步活跃；标的公司持有的晴庐项目商铺体量不大，经过市场培育，未来按期实现销售的可能性高。

b、在建项目

截至 2019 年末，在建项目银和望府、名和家园、开元世纪广场四期酒店式公寓整体销售情况良好，其中，银和望府住宅的已售比例为 86.58%，名和家园住宅的已售比例为 77.42%，开元世纪广场四期酒店式公寓分批办理销售，首批办理销售的部分截至 2019 年末已售比例 65.26%。上述在建项目预售比例均处于较高水平，未来按期实现销售的可能性高。

B、尚未达到销售状态的项目

截至本交易报告书出具之日，在建项目开元世纪广场四期商业、观湖里与拟建项目湘湖壹号四期尚未达到预售状态。

a、开元世纪广场四期商业销售前景分析

开元世纪广场项目系标的公司与开元物产等多家单位合作开发的项目，其中，开元物产为控股公司，开元物产综合实力位居浙江省房地产开发企业前列，具有丰富的商业地产开发、运营经验。

开元世纪广场项目是由住宅、酒店式公寓、商业中心组成的大型商业居住城市综合体项目。该项目位于杭州市萧山区南部卧城核心地段，为地铁 2 号线曹家桥站上盖；萧山区南部卧城定位品质生活片区，周边小区众多，有绿都南江壹号、新南郡嘉苑、天香华庭、恒大帝景、名门世家等，人口密度高。

开元世纪广场项目一、二、三期包括高层住宅和排屋，均已售罄，开元世纪广场四期包括酒店式公寓和商场。截至目前，萧山区南部还没有大型的购物中心，开元世纪广场四期建成后，将成为南部卧城地标级的地铁商业综合体。

综上，开元世纪广场四期商业项目位置优越，地铁直达，交通便利，周边人口密度高，商业物业具有较高的投资价值，未来销售前景良好。

b、湘湖壹号四期、观湖里项目销售前景分析

湘湖壹号项目和观湖里项目系标的公司与滨江集团合作开发的项目。滨江集团是杭州本地上市房企，2018 中国房地产综合实力百强企业第 25 位，商品住宅的开发和建设是其最主要的经营业务。

湘湖壹号项目位于萧山区湘湖路南侧，观湖里项目位于萧山区上湘湖单元，二者位置均紧邻 AAAA 级景区湘湖风景区，景观资源丰富，地理位置优越。湘湖

壹号项目分四期开发，一、二、三期以排屋为主，四期为商业，截至目前，一、二、三期均已基本售罄。湘湖壹号四期为商业物业，属于景区商业，具有良好的投资价值。观湖里项目待售部分与湘湖壹号一、二、三期类型相同，也是排屋，属于杭州市稀缺的临湖景观住宅，预计销售前景良好。

综上，观湖里项目和湘湖壹号四期项目紧邻景区，是当地稀缺的临湖景观住宅和景区商业，未来销售前景良好。

③标的公司项目的预测销售单价合理

标的公司对于各项目销售价格的预测系基于评估基准日各项目所处相关区域同类房地产交易的市场价格、被评估项目区域状况及项目实际状况，并参考项目实际销售价格及备案价格最终确定，具有合理性。

标的公司各项目的预测销售单价的确定情况参见本交易报告书第七节之“四、（二）、2、未售房产预计销售价格合理性分析”。

标的公司目前主要在售项目的预测销售单价不高于其 2019 年的销售均价，相关项目的预测销售单价与 2019 年的销售均价对比情况如下：

项目名称	预测销售单价 （万元/平方米）	2019 年度销售均价 （万元/平方米）
蓝爵国际写字楼	2.30	2.60
开元世纪广场四期酒店式公寓	2.07	2.09
银和望府住宅	2.07（毛坯普通住宅） 2.10（毛坯非普通住宅） 2.43（精装住宅销售均价）	2.30
银和望府商业	2.17	2.49
名和家园一期住宅	1.20（普通住宅） 1.25（非普通住宅）	1.21
名和家园二期住宅		1.28

④标的公司最新业绩情况

标的公司 2019 年经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 3.04 亿元，其中 2019 年 7-12 月扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 2.95 亿元，与标的公司预测 2019 年 7-12 月归属于母公司所有者净利润 3.26 亿元接近。

综上所述，标的公司及子公司、联营企业的项目开发进度和销售进度正常，预测销售单价合理，不高于实际销售单价，标的公司最新业绩情况与盈利预测接近，交易对方对标的公司未来业绩的承诺具有可实现性。

经核查，独立财务顾问认为，我国房地产行业将逐步进入一个稳定、健康的发展轨道，标的公司开发的房地产项目所在区域经济发展势头良好，房地产市场景气程度较高；标的公司及子公司、联营企业的项目开发进度和销售进度正常，预测销售单价合理，不高于实际销售单价，标的公司最新业绩情况与盈利预测接近，交易对方对标的公司未来业绩的承诺具有可实现性。

（四）标的公司盈利情况分析

1、标的资产营业收入和投资收益持续下滑的原因，标的资产扣非后归母净利润持续下滑的原因及合理性，并结合上述因素及购入标的资产对上市公司盈利能力的影响等，补充说明本次交易必要性

（1）标的公司营业收入、投资收益和扣非后归母净利润情况

报告期内，标的公司营业收入、投资收益和扣非后归母净利润情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	12,849.19	12,146.85	30,876.38
投资收益	33,842.08	30,006.37	18,775.50
其中：对联营企业的投资收益	33,842.08	9,363.07	16,790.79
股权转让投资收益	—	20,636.32	1,966.82
归母净利润	33,585.96	25,522.15	18,178.67
扣非后归母净利润	30,377.22	3,332.28	15,035.48

标的公司上述财务指标在报告期内呈现一定的波动性，主要是由于标的公司自主开发和合作开发的项目数量有限，未实现滚动经营，受单一项目实现竣工销售的情况影响较大。

①营业收入波动分析

2017 年-2019 年，标的公司营业收入的具体构成情况如下：

单位：万元、%

业务	物业	2019 年	2018 年	2017 年

类别	类别	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产销售	住宅	2,370.72	18.45	4,745.35	39.07	23,367.27	75.68
	写字楼	3,024.07	23.54	883.28	7.27	1,951.63	6.32
	商铺	1,628.07	12.67	1,200.95	9.89	1,635.91	5.30
	小计	7,022.86	54.66	6,829.58	56.23	26,954.82	87.30
物业出租	写字楼	4,494.18	34.98	4,546.59	37.43	3,273.29	10.60
	商铺	1,332.15	10.37	770.68	6.34	648.27	2.10
	小计	5,826.33	45.34	5,317.27	43.77	3,921.56	12.70
合计		12,849.19	100.00	12,146.85	100.00	30,876.38	100.00

2017 年-2019 年，标的公司房地产项目以合作开发为主，自主开发项目较少，营业收入主要源于存量项目的销售和出租。2017 年度，标的公司营业收入较高，主要是由于子公司大连逸盛元开发的“天都城”项目销售收入较高所致。2018 年 3 月，标的公司对外转让了其持有的大连逸盛元全部股权，导致 2018 年和 2019 年营业收入下降。

②投资收益波动分析

报告期内，标的公司投资收益具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
对联营企业的投资收益	33,842.08	9,363.07	16,790.79
股权转让投资收益	—	20,636.32	1,966.82
理财产品投资收益	—	6.97	17.89
合计	33,842.08	30,006.37	18,775.50

对联营企业的投资收益主要是受到各联营企业所开发项目实现销售情况的的影响。2017 年、2019 年，盛元海岸“东方海岸”项目、滨江盛元“湘湖壹号”三期项目分别实现竣工交付，对当年贡献收益较大；2018 年无新项目竣工，当年投资收益主要来自于“湘湖壹号”一、二期等存量项目的销售，较 2017 年、2019 年偏低。

此外，2017 年、2018 年股权转让投资收益金额也较大。2017 年系转让宁波逸荣达 49%的股权确认投资收益 1,966.82 万元；2018 年系转让大连逸盛元 50%股权确认投资收益 20,636.32 万元。上述股权转让投资收益均计入非经常性损

益。

③扣非后归母净利润波动分析

报告期内，标的公司扣非后归母净利润情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业毛利	5,468.93	4,415.21	8,442.28
投资收益-对联营企业的投资收益	33,842.08	9,363.07	16,790.79
扣非后归母净利润	30,377.22	3,332.28	15,035.48

报告期内，标的公司扣非后归母净利润 2018 年有较大幅度下降主要是由于当年无新项目实现竣工交付，2019 年出现较大幅度上涨则主要是湘湖壹号三期实现竣工交付，对当期业绩贡献大。

综上，标的公司报告期内收入、投资收益、扣非后归母净利润波动较大，主要是项目数量有限，无法实现滚动经营，受单一项目实现竣工销售的情况影响较大，符合标的公司实际情况。

（2）本次交易对上市公司盈利能力的影响分析

本次交易完成后，荣盛控股与上市公司之间的同业竞争问题将得到有效解决，同时有助于直接增加上市公司项目储备、优化上市公司的房地产业务布局和产品类型，未来上市公司将成为荣盛控股房地产开发业务的专业化经营平台，为上市公司房地产开发业务的做强做大提供有利基础。

①本次交易对上市公司盈利能力的影响分析

2018 年度和 2019 年度，本次交易前后上市公司归属于母公司所有者的净利润及基本每股收益对比情况如下：

单位：万元、元/股

项目	2019 年度			2018 年度		
	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅(%)	交易前（合并）	交易后（备考合并）	增幅（%）
归属于母公司所有者的净利润	32,000.89	51,875.60	62.11	24,845.35	38,199.51	53.75
基本每股收益	1.03	1.05	1.94	0.80	0.80	—

由上表可见，交易后上市公司归属于母公司所有者的净利润得到显著提升，基本每股收益维持交易前的水平或略有增加。

根据《盈利预测补偿协议》，交易对方承诺标的公司在 2020 年-2023 年累计的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额不低于19.27亿元。按照上市公司持有标的公司的股权比例60.82%计算，本次交易后 2020 年-2023 归属于上市公司股东的净利润不低于 11.72 亿元，平均每年对上市公司的利润贡献约为 2.93 亿元，以本次交易非公开发行股票的数量181,088,057股计算,本次交易标的资产对应增发股份的基本每股收益为1.62元/股，高于上市公司 2019 年度的基本每股收益 1.03 元/股，交易后上市公司的盈利能力将得到提升。

长期来看，房地产开发属于资本密集型行业，雄厚的资本实力是业务发展的必要保障。截至 2019 年末，上市公司的总资产和净资产分别为 794,954.75 万元、280,441.81 万元，标的公司的总资产和净资产分别为 326,132.02 万元、154,249.42 万元，本次交易后，上市公司的资产规模有较大幅度提升，资本实力将得到增强，有利于提高上市公司房地产业务的竞争力，促进上市公司房地产业务可持续发展。

此外，本次交易完成后，上市公司将获得标的公司在杭州的房地产开发项目，有助于上市公司快速进入杭州市场，扩大市场覆盖区域，进一步完善公司的房地产业务布局。同时，上市公司目前的房地产开发产品业态包括传统住宅、文化旅游地产、特色商业地产。传统住宅地产以经济型住宅为主，文化旅游地产、特色商业地产主打休闲娱乐广场。本次交易拟注入标的资产，住宅项目聚焦改善型需求，涵盖高层住宅、精品公寓，商业地产则以写字楼为主。本次交易后有助于丰富和完善上市公司房地产开发产品类型。

总体来看，本次交易完成后，上市公司和标的公司在房地产业务方面有着显著的协同效应，双方在房地产业务的经营规模、经营区域、产品类型等方面都将实现很好的互补，有利于上市公司房地产业务收入、利润的稳定增长。

经核查，独立财务顾问认为，标的公司盈利能力良好，与上市公司房地产业务在经营规模、经营区域、产品类型等方面都有着很好的互补，本次交易有利于增强上市公司房地产业务的竞争力、提升上市公司盈利能力。总体来看，

本次交易不会对上市公司偿债能力产生不利影响，有助于提升上市公司盈利能力，有其必要性。

2、报告期内标的资产会计政策是否稳定，是否存在变更收入确认准则等情形

标的公司在整个报告期内保持了稳定的会计政策，包括收入确认、长期股权投资确认与计量、资产减值测试、投资性房地产、利息资本化及递延所得税等的处理原则，遵循了一贯性要求。

公司房产收入确认的具体方法：销售合同已在相关政府部门备案；开发产品已经完工并验收合格；销售款收讫或预计可收回；按销售合同约定办妥交房手续。公司租金收入确认的具体方法：根据租赁合同金额在整个租赁期间平均分摊。报告期内，公司收入确认标准不存在变更的情形。

经核查，独立财务顾问认为，报告期内标的资产会计政策稳定，不存在变更收入确认标准的情形。

3、报告期业绩波动较大的影响因素是否会持续存在，会否影响标的资产可持续盈利能力

标的公司 2017 年、2018 年、2019 年扣非后归母净利润分别为 15,035.48 万元、3,332.28 万元、30,377.22 万元，业绩波动较大，主要是由于标的公司自主开发和合作开发的项目数量有限，未实现滚动经营，受单一项目实现竣工销售的情况影响较大。

本次重组拟注入资产中，盛元房产及子公司、联营企业拥有已竣工待售的房源包括“蓝爵国际”写字楼、商铺等 7 万余平方米，“湘湖壹号”一期、二期及“盛元慧谷”商铺合计 1 万多平方米；拥有“开元世纪广场”四期、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”等在建项目，总可售面积超过 51 万平方米；有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目，规划占地面积近 5.87 万平方米。上述已竣工待售项目、在建项目预计在 2020 年至 2023 年陆续实现销售以及竣工交付，可为公司带来持续的业绩回报。

房地产开发属于资本密集型行业，雄厚的资本实力是业务发展的必要保障。

报告期内，标的公司完成增资，部分房地产项目顺利实现销售，截至 2019 年末，标的公司的净资产达到 154,249.42 万元，较 2017 年末增长了 27.83%。标的资产 2020 年至 2023 年累计预计可实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润为 19.27 亿元，未来随着主要项目陆续实现销售，标的公司的资本实力将持续得到增强，有助于标的公司进一步扩大开发规模，有助于房地产业务实现滚动开发，从而克服项目单一造成的房地产公司业绩波动大的缺点，进一步提升公司的抗风险能力。

经核查，独立财务顾问认为，报告期业绩波动较大的影响因素主要是项目数量有限，受单一项目实现竣工销售的情况影响较大；报告期标的公司净资产有显著增长，未来随着主要项目陆续实现销售，资本实力将持续得到增强，有助于标的公司进一步扩大开发规模，从而克服项目单一造成的业绩波动；报告期业绩波动较大的影响因素不会持续存在，不会影响标的资产可持续盈利能力。

4、报告期内各地产项目销售均价、租金合理性

报告期内各地产项目销售均价、租金与当地房价和同类物业租金不存在较大差异，具体参见本交易报告书第五节之“四、（八）报告期内标的资产各项目售价、租金合理性”。

经核查，独立财务顾问认为，标的资产各项目售价、租金情况和所在区域同类物业售价、租金变动趋势总体上不存在重大差异，具有合理性。

5、标的资产报告期内毛利率持续上升的合理性

报告期内，标的公司营业收入包括房产销售收入和物业出租收入。根据物业类别划分，房地产销售业务可以分为住宅销售、写字楼销售和商铺销售，物业出租业务可以分为写字楼及商铺出租。

（1）标的公司毛利率变动情况分析

报告期内，标的公司收入构成及毛利率具体情况如下：

单位：%

业务类别	物业类别	2019 年			2018 年			2017 年		
		收入金额	收入占比	毛利率	收入金额	收入占比	毛利率	收入金额	收入占比	毛利率

业务类别	物业类别	2019 年			2018 年			2017 年		
		收入金额	收入占比	毛利率	收入金额	收入占比	毛利率	收入金额	收入占比	毛利率
房地产销售	住宅	2,370.72	18.45	45.77	4,745.35	39.07	36.27	23,367.27	75.68	25.62
	写字楼	3,024.07	23.54	60.61	883.28	7.27	44.53	1,951.63	6.32	36.45
	商铺	1,628.07	12.67	48.91	1,200.95	9.89	50.90	1,635.91	5.30	47.11
	小计	7,022.86	54.66	52.89	6,829.58	56.23	39.91	26,954.82	87.30	27.71
物业出租	写字楼	4,494.18	34.98	23.12	4,546.59	37.43	31.02	3,273.29	10.60	27.48
	商铺	1,332.15	10.37	53.72	770.68	6.34	36.21	648.27	2.10	11.39
	小计	5,826.33	45.34	30.12	5,317.27	43.77	31.77	3,921.56	12.70	24.82
综合毛利率		12,849.19	100.00	42.56	12,146.85	100.00	36.35	30,876.38	100.00	27.34

报告期内，标的公司综合毛利率分别为27.34%、36.35%和42.56%。

2018年综合毛利率较2017年上升9.01%，主要原因是（1）大连“逸盛元·天都城”项目毛利率偏低，2018年3月公司转让大连逸盛元全部股权后，房地产销售主要来源于杭州地区部分存量楼盘，近年来，杭州地区房价整体保持上涨趋势，房地产销售业务毛利率较高；（2）物业出租收入占比相对有所提高，且“蓝爵国际”项目写字楼及商铺租金上涨，带动综合毛利率有较大提升。

2019年综合毛利率较2018年上升6.21%，主要原因是蓝爵国际写字楼经过持续的培育，聚集了大量的优质企业租户，销售价格明显上涨，毛利率较高，加之住宅销售收入有所下降，写字楼销售收入占比相对有所提高，带动房地产销售业务毛利率、综合毛利率有所提高。

（2）同行业可比上市公司毛利率对比情况

报告期内，标的公司 2018 年 3 月转让其所持有的大连逸盛元全部股权后，其自主开发的房地产项目全部位于杭州市，为了增加可比性，在公司注册地为杭州市的房地产类上市公司中选取可比上市公司，具体情况如下：

证券代码	证券简称	是否选取	未选取的原因
000558.SZ	莱茵体育	是	—
000909.SZ	数源科技	否	2017 年主要在杭州市及周边地区从事保障性住房项目；2018 年虽然转向以商品住宅、商业物业开发为主，但主要项目均不在杭州市区域内
000918.SZ	嘉凯城	否	公司项目主要位于上海、南京、苏州等长

			三角区域城市
002133.SZ	广宇集团	是	—
002244.SZ	滨江集团	是	—
600077.SH	宋都股份	是	—
603506.SH	南都物业	否	公司主要收入来自于物业管理服务

标的公司营业收入分为房地产销售收入和物业出租收入，报告期内与同行业可比上市公司同类收入毛利率的比较情况如下：

①房地产销售收入毛利率比较情况

报告期内，标的公司与同行业可比上市公司房地产销售收入毛利率比较情况如下：

证券代码	证券简称	2018 年度	2017 年度
000558.SZ	莱茵体育	38.03	23.44
002133.SZ	广宇集团	45.15	21.33
002244.SZ	滨江集团	33.85	28.71
600077.SH	宋都股份	43.04	33.01
平均值		40.02	26.62
中位数		40.53	26.08
标的公司		39.91	27.71

注：截至目前，上述可比公司均未披露 2019 年年度报告。

随着近年杭州地区房价整体保持上涨趋势，上述可比上市公司房地产销售业务毛利率也随之增长，标的公司房地产销售收入毛利率与可比上市公司基本接近，不存在重大差异。

②物业出租收入毛利率比较情况

报告期内，同行业可比上市公司物业出租收入毛利率情况如下：

证券代码	证券简称	2018 年度	2017 年度
000558.SZ	莱茵体育	76.88	63.16
002133.SZ	广宇集团	71.72	78.97
002244.SZ	滨江集团	50.54	52.83
平均值		66.38	64.99
中位数		71.72	63.16
标的公司		31.77	24.82

注：1、宋都股份收入分类中无物业出租类收入。
2、截至目前，上述可比公司均未披露 2019 年年度报告。

报告期内，同行业可比上市公司物业出租收入毛利率维持在较高水平，主要是上述公司持有的物业大多位于杭州市主城区核心地段，周边商业配套设施较为齐全，办公、营商环境成熟，出租率较高所致。标的公司物业出租收入主要来自于蓝爵国际写字楼项目，位于杭州市萧山区，整体租金水平低于主城区，加之该物业于 2016 年竣工，整体仍在培育阶段，租金价格、出租率均受到一定影响，报告期内与同行业可比上市公司的物业出租收入毛利率相比有一定差距，具有合理性。

经核查，独立财务顾问认为，标的公司报告期内毛利率上升具有合理性，房地产销售收入毛利率与同行业可比上市公司相比不存在重大差异，物业出租收入毛利率低于同行业可比上市公司主要是因相关物业地理位置、所处阶段存在差异，具有合理性。

四、本次交易对上市公司持续经营能力的影响

本次交易前，房地产开发业务已成为上市公司主要业务板块之一。公司致力于区域市场的深耕细作，依托传统住宅、文化旅游地产和特色商业地产，已在宁波、温州、舟山等地建立了一定的市场基础和品牌效应。

本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司的子公司。本次交易将为上市公司房地产业务注入新的项目资源，拓展上市公司的房地产开发市场区域，有利于增强上市公司资本实力，改善公司的持续经营能力，提高公司的竞争力。具体表现在：

（一）本次交易有利于增加公司项目储备，促进公司房地产业务可持续发展

随着我国经济发展进入新常态，房地产行业各大企业纷纷跑马圈地、并购浪潮兴起、行业集中度不断提高、市场竞争日益加剧。在行业新形势下，增强自身资金实力、以合理价格获取充足的优质项目资源，成为房地产企业角逐未来市场竞争的生命线。

本次重组拟注入资产中，盛元房产及其控股、参股公司共拥有“开元世纪广

场”四期、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”等在建项目，总可售面积超过51万平方米；有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目，规划占地面积近5.87万平方米；待售房源有“蓝爵国际”写字楼、商铺等7万余平方米，“湘湖壹号”一期、二期、三期及“盛元慧谷”商铺合计1万多平方米。

本次收购完成后，荣盛控股将房地产业务资产注入上市公司，一方面充实了上市公司房地产相关业务、人才储备，拓展了上市公司房地产业务的布局和经营规模，有利于上市公司发挥规模经济效应，做大做强房地产业务；另一方面，标的资产注入上市公司后，严格遵守上市公司规范的公司治理以及科学的决策和管理机制，其运行效率有望得到进一步提升，标的资产效益将得到更好的发挥，有利于上市公司持续、稳定、健康发展。

（二）本次交易有利于优化上市公司的房地产业务布局和产品类型，提高抗风险能力

本次交易前，上市公司聚焦宁波、温州、舟山等地房地产业务。本次交易完成后，上市公司将获得标的公司在杭州的房地产开发项目，有助于上市公司快速进入杭州市场，扩大市场覆盖区域，进一步完善公司的房地产业务布局。同时，上市公司目前的房地产开发产品业态包括传统住宅、文化旅游地产、特色商业地产。传统住宅地产以经济型住宅为主，文化旅游地产、特色商业地产主打休闲娱乐广场。本次交易拟注入标的资产，住宅项目聚焦改善型需求，涵盖高层住宅、精品公寓，商业地产则以写字楼为主。本次交易后有助于丰富和完善上市公司房地产开发产品类型。

本次交易完成后，公司拥有的项目数量增多，有助于公司房地产业务实现滚动开发，从而克服项目单一造成的房地产公司业绩波动大的缺点，有利于实现公司房地产业务收入、利润的稳定增长，进一步提升公司的抗风险能力。

（三）本次交易有利于增强公司的资金实力、提升公司业绩

房地产开发属于资本密集型行业，雄厚的资本实力是业务发展的必要保障。截至2019年12月31日，上市公司合并报表总资产79.50亿元，归属于母公司股东的权益总额为26.60亿元，与房地产龙头企业相比，资产规模有限，资金实力相对较弱，从而限制了公司业务的进一步发展。重组完成后，公司的总资产和净资

产规模将得到提升，资本实力将得到增强，有利于提高公司房地产业务的竞争力。

标的资产2020年至2023年累计预计可实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润为19.27亿元，公司整体经营业绩提升的同时，公司股东也将获得丰厚回报。

（四）本次交易有利于解决同业竞争，发挥协同效应

本次重组前，控股股东荣盛控股与本公司在房地产开发业务方面存在同业竞争。荣盛控股除通过本公司从事房地产开发业务以外，还通过控股子公司盛元房产、海滨置业、大连逸盛元、舟山辰和宇及其控制的岱山辰宇从事房地产开发业务。

本次交易，荣盛控股将其控制的房地产企业中规模最大、质地最优的盛元房产注入本公司。海滨置业、大连逸盛元股权托管给上市公司，并承诺自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应对外转让所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权，同等条件下宁波联合有优先购买权。舟山辰和宇、岱山辰宇分别持有一项土地使用权，属于荣盛石化在舟山投资建设石化基地的配套项目，并非市场化运作，与上市公司不会形成竞争关系，故未纳入本次交易的标的资产范围。

本次交易完成后，荣盛控股与本公司之间的同业竞争问题将得到有效解决，本公司将成为荣盛控股房地产开发业务的专业化经营平台。借助控股股东雄厚的资本实力和良好的企业形象，未来公司在拓宽融资渠道、降低融资成本、获取优质项目资源及吸引和留住高端人才等方面将具备更有利的条件，同时也有利于与荣盛控股其他产业形成合力，为公司房地产开发业务的做强做大提供有利基础。

五、本次交易对上市公司的未来发展前景影响的分析

（一）本次交易完成后的整合计划

为保证本次交易完成后，标的公司未来业务、经营的可持续发展，上市公司将严格按照相关法律法规、内部控制制度、规范运作指引等要求对标的公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面进行整合。具体如下：

1、业务整合

本次交易前，上市公司聚焦宁波、温州、舟山等地房地产业务。本次交易完

成后，公司房地产业务布局扩展到杭州，扩大市场占有率。通过本次交易，上市公司成为荣盛控股房地产开发业务的专业化经营平台。

2、资产整合

本次交易标的公司主要从事房地产开发、经营业务，与上市公司所从事的房地产业务在资产结构、经营模式上具有极大的相似性。本次交易完成后，上市公司将继续按照上交所上市公司治理的相关要求对所有资产进行严格规范的管理。

3、财务整合

本次交易完成后，上市公司将按照相关法规，履行股东职责，对标的公司财务管理体系、会计核算体系等实行统一管控，并加强内部控制，确保符合上市公司要求。同时，上市公司将通过整合，提高体系内整体资金使用效率，降低财务风险。

4、人员整合

本次交易完成后，上市公司将以保持标的公司稳定运营为出发点，对标的公司的人员将不作重大调整，现有管理层将保持基本稳定；同时，上市公司将与标的公司建立畅通的人力资源信息沟通渠道，确保信息传递及时、准确。

5、机构整合

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股子公司，上市公司在交易后将保持标的公司的独立法人架构，在治理结构、内部控制、信息披露等方面，严格参照上市公司的标准。

（二）本次交易完成后上市公司未来发展规划

通过本次交易，宁波联合将成为荣盛控股发展房地产业务的主要平台，业务规模显著提升，房地产业务的持续经营能力、综合竞争力和抗风险能力都将明显增强。本次交易完成后，上市公司将从以下几个方面推进公司经营业务发展：

1、深耕重点区域业务

本次交易完成后，上市公司的房地产业务经营的区域范围将涵盖杭州、宁波、温州、舟山等城市。上市公司将本次交易中拟注入上市公司的房地产开发、运营项目，与上市公司自身房地产项目资源进行整合，全面布局并深耕上述经营区域，

提升在该区域的市场形象和项目品质，带动业务规模增长。

2、提高运营能力，实现有质增长

本次重组完成后，公司将进一步提升其项目储备能力，深挖土地价值，并积极寻找当地及周边优质土地资源，促进公司房地产业务可持续发展；通过战略合作、股权并购等多渠道寻求低成本扩张机会；提升系统化开发运营能力，系统提升开发运营质量和效益；强化产品标准化，打造产品品牌，持续提升产品竞争力；严格预算计划，推进管理费用标准化建设，提升企业效率。

3、统筹财务管理，善用多种融资手段，提高资金使用效率和保障能力

一方面，重组完成后公司将按照公司治理要求对财务进行整体管控，加强财务内控管理，提高资金的使用效率；另一方面，公司将充分利用资本市场的融资手段，灵活选择融资方式，为标的资产拓宽融资渠道，降低融资成本，提升资本实力，为后续发展提供充足资金保障。

4、加强文化融合，增强公司凝聚力

上市公司将积极推动标的公司与上市公司的文化融合，通过培训、研讨会等方式，增进双方员工的交流与信任；通过提升公司的盈利能力，树立良好的企业形象，不断强化员工对公司的认同感；通过建立双方有效的沟通机制，提高沟通效率，不断增强公司凝聚力。

六、本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响分析

（一）本次交易对上市公司财务指标的影响分析

上市公司按照交易完成后的业务架构编制的2018年、2019年备考合并财务报告，业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审阅并出具了《审阅报告》。本次交易前上市公司财务数据与本次交易后备考财务数据对比分析如下：

1、资产构成分析

本次交易前后，上市公司2019年12月31日的资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		
	交易后	交易前	变动

	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
货币资金	208,357.33	18.91	206,038.97	25.92	2,318.36	1.13
交易性金融资产	19,092.04	1.73	19,092.04	2.40	—	—
应收票据	4,199.38	0.38	4,199.38	0.53	—	—
应收账款	14,949.03	1.36	14,287.77	1.80	661.26	4.63
预付款项	11,712.56	1.06	11,712.56	1.47	—	—
其他应收款	75,814.75	6.88	6,886.38	0.87	68,928.37	1,000.94
存货	361,857.19	32.83	328,715.34	41.35	33,141.85	10.08
其他流动资产	24,069.35	2.18	23,778.34	2.99	291.01	1.22
流动资产合计	720,051.63	65.33	614,710.78	77.33	105,340.85	17.14
长期股权投资	127,207.06	11.54	6,982.77	0.88	120,224.29	1,721.73
其他非流动金融资产	1,500.31	0.14	1,500.31	0.19	—	—
投资性房地产	144,069.54	13.07	70,241.59	8.84	73,827.95	105.11
固定资产	73,072.73	6.63	71,516.15	9.00	1,556.58	2.18
在建工程	578.38	0.05	578.38	0.07	—	—
无形资产	8,707.66	0.79	8,707.66	1.10	—	—
长期待摊费用	10,782.53	0.98	10,155.56	1.28	626.97	6.17
递延所得税资产	15,416.41	1.40	9,823.75	1.24	5,592.66	56.93
其他非流动资产	737.79	0.07	737.79	0.09	—	—
非流动资产合计	382,072.41	34.67	180,243.97	22.67	201,828.44	111.98
资产合计	1,102,124.05	100.00	794,954.75	100.00	307,169.30	38.64

本次交易前后，上市公司2018年12月31日的资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
货币资金	114,850.89	12.57	104,446.96	15.80	10,403.93	9.96
应收票据	2,650.03	0.29	2,650.03	0.38	—	—
应收账款	16,963.05	1.86	16,363.35	2.32	599.70	3.66
预付款项	6,678.26	0.73	6,678.26	1.01	—	—
其他应收款	50,903.99	5.57	8,080.59	1.22	42,823.40	529.95
存货	347,159.23	38.00	308,379.15	46.66	38,780.08	12.58
其他流动资产	13,505.71	1.48	13,371.16	2.02	134.55	1.01

流动资产合计	**552,711.17**	**60.50**	**459,969.50**	**69.59**	**92,741.67**	**20.16**
可供出售金融资产	17,680.44	1.94	17,680.44	2.67	—	—
长期股权投资	92,151.73	10.09	8,574.46	1.30	83,577.27	974.72
投资性房地产	140,219.07	15.35	70,970.50	10.74	69,248.57	97.57
固定资产	79,922.01	8.75	78,281.07	11.84	1,640.94	2.10
在建工程	413.22	0.05	413.22	0.06	—	—
无形资产	9,054.31	0.99	9,054.31	1.37	—	—
长期待摊费用	11,809.02	1.29	11,608.65	1.76	200.37	1.73
递延所得税资产	8,907.75	0.97	3,652.65	0.55	5,255.10	143.87
其他非流动资产	765.06	0.08	765.06	0.12	—	—
非流动资产合计	**360,922.61**	**39.50**	**201,000.36**	**30.41**	**159,922.25**	**79.56**
资产合计	**913,633.78**	**100.00**	**660,969.86**	**100.00**	**252,663.92**	**38.23**

本次交易后，2018年末、2019年末上市公司资产规模较本次交易前分别增加252,663.92万元、**307,169.30万元**，增幅分别为38.23%、**38.64%**。资产规模的增长主要来自其他应收款、存货、长期股权投资和投资性房地产，存货和投资性房地产系标的公司房地产开发业务形成的开发成本和开发产品以及出租物业，长期股权投资系标的公司与本地知名房企合作开发房地产项目所形成的联营企业投资，其他应收款主要是标的公司按其出资比例向联营企业提供的项目资金支持。

通过本次交易，上市公司的资产规模，尤其是房地产板块的资产规模得以扩张，为公司做大做强房地产业务提供了保障。

2、负债构成分析

本次交易前后，上市公司**2019年12月31日**的负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
短期借款	18,468.29	2.73	18,468.29	3.59	—	—
应付票据	8,558.20	1.27	8,558.20	1.66	—	—
应付账款	58,456.59	8.64	56,995.54	11.08	1,461.05	2.56
预收款项	318,319.24	47.05	315,949.86	61.41	2,369.38	0.75
应付职工薪酬	5,113.73	0.76	4,662.27	0.91	451.46	9.68

应交税费	48,903.43	7.23	35,007.44	6.80	13,895.99	39.69
其他应付款	148,323.46	21.92	47,317.51	9.20	101,005.95	213.46
一年内到期的非流动负债	17,976.78	2.66	13,976.78	2.72	4,000.00	28.62
流动负债合计	624,119.72	92.25	500,935.88	97.36	123,183.84	24.59
长期借款	39,065.08	5.77	1,747.15	0.34	37,317.93	2,135.93
递延收益	1,517.67	0.22	1,517.67	0.29	—	—
递延所得税负债	11,818.59	1.75	10,312.24	2.00	1,506.35	14.61
非流动负债合计	52,401.35	7.75	13,577.06	2.64	38,824.29	285.96
负债合计	676,521.06	100.00	514,512.94	100.00	162,008.12	31.49

本次交易前后，上市公司2018年12月31日的负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
短期借款	19,791.94	3.69	19,791.94	5.01	—	—
应付票据	8,698.68	1.62	8,698.68	2.20	—	—
应付账款	68,348.44	12.74	66,762.25	16.88	1,586.19	2.38
预收款项	144,268.85	26.89	141,531.73	35.79	2,737.12	1.93
应付职工薪酬	4,907.64	0.91	4,400.37	1.11	507.27	11.53
应交税费	33,978.99	6.33	21,828.35	5.52	12,150.64	55.66
其他应付款	153,308.55	28.58	76,015.96	19.22	77,292.59	101.68
一年内到期的非流动负债	21,227.00	3.96	17,727.00	4.48	3,500.00	19.74
流动负债合计	**454,530.10**	**84.72**	**356,756.29**	**90.22**	**97,773.81**	**27.41**
长期借款	69,184.77	12.90	27,934.77	7.06	41,250.00	147.67
递延收益	1,579.39	0.29	1,579.39	0.40	—	—
递延所得税负债	11,206.30	2.09	9,152.32	2.31	2,053.98	22.44
非流动负债合计	**81,970.46**	**15.28**	**38,666.48**	**9.78**	**43,303.98**	**111.99**
负债合计	**536,500.57**	**100.00**	**395,422.77**	**100.00**	**141,077.80**	**35.68**

本次交易后，2018年末、2019年末上市公司负债规模较本次交易前分别增加141,077.80万元、162,008.12万元，增幅分别为35.68%、31.49%。负债规模的增长主要来自其他应付款和长期借款。其他应付款主要是标的公司的股东借款，受融资渠道单一所限，标的公司通过向股东借款方式解决项目开发过程中大量的资

金需求。长期借款系标的公司以部分写字楼作抵押借入的银行贷款。

3、偿债能力指标分析

本次交易前后，上市公司主要偿债能力指标对比如下：

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	交易后	交易前	交易后	交易前
流动比率	1.15	1.23	1.22	1.29
速动比率	0.57	0.57	0.45	0.42
资产负债率（%）	61.38	64.72	58.72	59.82

交易后上市公司流动比率、速动比率以及资产负债率与交易前水平相当。

公司备考口径的主要偿债能力指标与房地产业主要A股上市公司偿债能力指标的对比情况如下：

证券代码	证券简称	2018 年 12 月 31 日		
		流动比率	速动比率	资产负债率（%）
000002.SZ	万科 A	1.15	0.49	84.59
000006.SZ	深振业 A	1.92	0.73	52.82
000007.SZ	全新好	2.97	2.97	49.64
000011.SZ	深物业 A	1.94	1.46	42.59
000014.SZ	沙河股份	1.99	0.31	50.44
000029.SZ	深深房 A	2.62	1.47	31.40
000031.SZ	大悦城	1.78	0.84	84.91
000036.SZ	华联控股	2.04	1.26	50.06
000042.SZ	中洲控股	1.44	0.52	83.35
000043.SZ	中航善达	1.51	1.00	63.09
000046.SZ	泛海控股	1.35	0.52	86.60
000069.SZ	华侨城 A	1.62	0.51	73.77
000402.SZ	金融街	2.71	0.60	74.96
000502.SZ	绿景控股	1.57	1.42	47.25
000514.SZ	渝开发	1.90	0.63	47.28
000517.SZ	荣安地产	1.42	0.33	80.39
000537.SZ	广宇发展	1.33	0.15	85.93
000540.SZ	中天金融	0.95	0.38	80.67

000558.SZ	莱茵体育	1.08	0.75	50.96
000560.SZ	我爱我家	1.15	1.07	48.32
000573.SZ	粤宏远 A	1.85	0.69	50.80
000608.SZ	阳光股份	0.96	0.44	43.31
000615.SZ	京汉股份	1.48	0.44	75.71
000616.SZ	海航投资	7.40	4.93	27.46
000620.SZ	新华联	1.20	0.32	81.38
000631.SZ	顺发恒业	3.27	2.81	48.71
000656.SZ	金科股份	1.55	0.38	83.63
000667.SZ	美好置业	1.55	0.55	66.26
000668.SZ	荣丰控股	1.40	0.32	66.00
000671.SZ	阳光城	1.50	0.59	84.42
000691.SZ	亚太实业	1.83	0.06	50.25
000718.SZ	苏宁环球	1.91	0.62	52.95
000732.SZ	泰禾集团	1.59	0.24	86.88
000736.SZ	中交地产	1.43	0.49	89.48
000797.SZ	中国武夷	1.94	0.59	63.09
000838.SZ	财信发展	1.42	0.28	84.15
000863.SZ	三湘印象	2.92	0.48	57.26
000886.SZ	海南高速	5.16	4.29	15.35
000909.SZ	数源科技	1.16	0.73	61.32
000918.SZ	嘉凯城	0.99	0.33	81.32
000926.SZ	福星股份	1.93	0.59	74.56
000961.SZ	中南建设	1.21	0.44	91.69
000965.SZ	天保基建	2.49	0.45	46.07
001979.SZ	招商蛇口	1.54	0.62	74.28
002016.SZ	世荣兆业	2.12	0.83	63.30
002077.SZ	大港股份	1.16	0.75	54.04
002133.SZ	广宇集团	1.67	0.45	69.33
002146.SZ	荣盛发展	1.37	0.49	84.04
002208.SZ	合肥城建	1.29	0.28	84.42
002244.SZ	滨江集团	1.72	0.58	77.94
002285.SZ	世联行	1.36	1.36	59.02
002305.SZ	南国置业	2.06	0.49	78.63

002314.SZ	南山控股	1.36	0.57	65.75
002377.SZ	国创高新	1.62	1.49	22.47
600007.SH	中国国贸	0.48	0.46	37.60
600048.SH	保利地产	1.72	0.66	77.97
600052.SH	浙江广厦	1.22	1.21	64.92
600064.SH	南京高科	0.95	0.35	61.18
600067.SH	冠城大通	1.97	0.53	62.87
600077.SH	宋都股份	1.28	0.40	80.72
600082.SH	海泰发展	2.29	0.37	52.01
600094.SH	大名城	1.75	0.25	72.30
600158.SH	中体产业	1.60	0.66	53.57
600159.SH	大龙地产	2.64	0.72	41.37
600162.SH	香江控股	1.26	0.30	75.17
600173.SH	卧龙地产	1.51	0.52	62.06
600185.SH	格力地产	4.10	0.46	72.34
600208.SH	新湖中宝	2.09	0.51	75.42
600215.SH	长春经开	6.87	3.14	11.86
600223.SH	鲁商发展	1.18	0.27	94.09
600225.SH	天津松江	0.93	0.40	89.10
600239.SH	云南城投	1.32	0.19	89.37
600246.SH	万通地产	2.47	1.00	41.10
600266.SH	北京城建	2.49	0.58	76.39
600322.SH	天房发展	1.42	0.13	83.38
600325.SH	华发股份	1.70	0.41	82.34
600340.SH	华夏幸福	1.52	0.47	86.65
600376.SH	首开股份	1.65	0.59	81.58
600383.SH	金地集团	1.62	0.82	76.12
600393.SH	粤泰股份	1.62	0.39	67.67
600466.SH	蓝光发展	1.63	0.55	82.04
600503.SH	华丽家族	1.49	0.45	46.78
600510.SH	黑牡丹	1.57	0.84	68.24
600515.SH	海航基础	1.38	0.63	60.86
600533.SH	栖霞建设	2.09	0.47	77.50
600555.SH	海航创新	1.59	1.15	41.99

600565.SH	迪马股份	1.30	0.44	80.44
600604.SH	市北高新	4.27	0.81	55.10
600606.SH	绿地控股	1.24	0.44	89.49
600622.SH	光大嘉宝	1.54	0.79	67.54
600638.SH	新黄浦	2.11	0.98	62.49
600639.SH	浦东金桥	0.80	0.28	55.42
600641.SH	万业企业	3.84	3.05	22.85
600649.SH	城投控股	2.50	0.59	45.53
600657.SH	信达地产	1.66	0.53	79.43
600658.SH	电子城	3.09	1.32	50.81
600663.SH	陆家嘴	1.05	0.43	70.82
600665.SH	天地源	1.83	0.40	84.26
600675.SH	中华企业	1.41	0.70	72.39
600683.SH	京投发展	2.77	0.55	85.52
600684.SH	珠江实业	2.60	1.43	75.92
600692.SH	亚通股份	1.36	0.40	57.21
600708.SH	光明地产	1.84	0.66	82.38
600716.SH	凤凰股份	2.73	1.50	49.63
600724.SH	宁波富达	2.67	2.62	62.99
600736.SH	苏州高新	1.93	0.75	63.68
600743.SH	华远地产	1.65	0.49	82.74
600748.SH	上实发展	1.87	0.51	69.69
600773.SH	西藏城投	2.95	0.55	72.18
600791.SH	京能置业	1.84	0.22	53.82
600823.SH	世茂股份	1.61	0.39	58.65
600848.SH	上海临港	2.73	0.95	48.13
600890.SH	中房股份	6.18	6.15	9.13
600895.SH	张江高科	1.77	0.84	54.54
601155.SH	新城控股	1.17	0.53	84.57
601588.SH	北辰实业	1.66	0.45	81.67
603506.SH	南都物业	1.58	1.58	51.86
算术平均值		**1.94**	**0.83**	**65.06**
中位数		**1.62**	**0.55**	**67.54**
宁波联合备考指标		**1.22**	**0.45**	**58.72**

注：1、根据中国证监会2019年2季度上市公司行业分类结果，宁波联合属于“F51 批发业”。考虑到本次交易完成后，房地产业务板块对本公司营业收入和利润的贡献将明显提高，且从资产构成来看，房地产开发产品和开发成本占总资产的比例较高，因此选取房地产行业上市公司作为比较对象。

2、截至本报告书签署日，仅有15家可比上市公司披露了2019年年度报告，占总数的15.60%，因此无法获得2019年的行业平均指标，所以仅对2018年对比情况进行分析。

根据备考合并财务数据，本次交易完成后公司的流动比率和速动比率低于房地产行业上市公司平均水平，与中位数水平较为接近，资产负债率2018年末低于房地产行业上市公司平均水平。

2019年12月31日宁波联合备考合并的负债总额为670,287.71万元，其中预收购房款231,545.32万元，应付关联方往来款166,733.72万元，预提的土地增值税16,772.19万元，前述三项合计占负债总额的61.92%。预收购房款待相关房地产项目交付时公司将结转确认营业收入，不涉及偿还问题；应付关联方的往来款项可根据公司经营的实际需要与关联方协商确定还款进度；预提的土地增值税系根据权责发生制原则确认的未来应交税款，在房地产项目按税法规定清算以前无需实际缴纳。综上，本次交易完成后公司的总体偿债压力不大，财务风险处于可控范围。

4、营运能力指标分析

本次交易前后，上市公司主要营运能力指标对比如下：

项目	2019 年		2018 年	
	交易后	交易前	交易后	交易前
应收账款周转率	23.39	23.95	22.89	23.72
存货周转率	0.92	1.00	1.05	1.12

本次交易前后，上市公司应收账款周转率和存货周转率变动不大。

从备考合并报表的收入结构来看，2018年、**2019年**批发业务及电力热力生产和供应业务收入占交易完成后营业收入的比例分别为72.79%、**69.93%**，占比较高；由于当期竣工交付的项目较少，2018年和**2019年**房产销售收入占营业收入的比例较低，分别为18.78%、**21.42%**。从备考合并报表的资产构成来看，2018年12月31日、**2019年12月31日**房地产开发业务形成的开发产品和开发成本占存货的比例分别为98.65%、98.46%，占总资产的比例分别为37.48%、**32.33%**。考虑到备考口径的营业收入结构和资产构成难以匹配、以备考口径财务数据计算的营运能力指

标与房地产行业上市公司不具可比性，故本报告书未对公司备考口径的营运能力指标进行同行业对比分析。

3、利润构成及盈利能力分析

本次交易前后，上市公司2019年的利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
一、营业总收入	400,273.70	100.00	387,424.51	100.00	12,849.19	3.32
二、营业总成本	379,982.15	94.93	366,407.35	94.58	13,574.80	3.70
其中：营业成本	327,345.67	81.78	319,965.41	82.59	7,380.26	2.31
税金及附加	21,394.08	5.34	19,538.34	5.04	1,855.74	9.50
销售费用	10,038.11	2.51	9,699.48	2.50	338.63	3.49
管理费用	15,730.15	3.93	14,365.97	3.71	1,364.18	9.50
财务费用	5,474.13	1.37	2,838.13	0.73	2,636.00	92.88
其中：利息费用	10,257.70	2.56	4,062.09	1.05	6,195.61	152.52
利息收入	882.34	0.22	867.15	0.22	15.19	1.75
加：其他收益	925.19	0.23	925.19	0.24	—	—
投资收益	39,042.74	9.75	4,658.47	1.20	34,384.27	738.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,292.59	9.07	1,908.31	0.49	34,384.28	1,801.82
公允价值变动收益	5,381.60	1.34	5,381.60	1.39	—	—
信用减值损失	-36.69	-0.01	290.55	0.07	-327.24	-112.63
资产减值损失	-140.15	-0.04	-140.15	-0.04	—	—
资产处置收益	17.20	—	17.21	—	-0.01	-0.08
三、营业利润	65,481.44	16.36	32,150.02	8.30	33,331.42	103.67
加：营业外收入	1,017.04	0.25	729.08	0.19	287.96	39.50
减：营业外支出	155.32	0.04	152.11	0.04	3.21	2.11
四、利润总额	66,343.15	16.57	32,726.99	8.45	33,616.16	102.72
减：所得税费用	3,232.33	0.81	3,191.21	0.82	41.12	1.29
五、净利润	63,110.83	15.77	29,535.77	7.62	33,575.06	113.68
归属于母公司所有者的净利润	51,875.60	12.96	32,000.89	8.26	19,874.71	62.11
少数股东损益	11,235.22	2.81	-2,465.11	-0.64	13,700.33	-555.77

六、其他综合收益的税后净额	2.14	—	2.14	—	—	—
七、综合收益总额	63,112.97	15.77	29,537.92	7.62	33,575.05	113.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	51,877.74	12.96	32,003.03	8.26	19,874.71	62.10
归属于少数股东的综合收益总额	11,235.22	2.81	-2,465.11	-0.64	13,700.33	-555.77

本次交易前后，上市公司2018年的利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018年					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
一、营业收入	**416,131.12**	**100.00**	**403,984.27**	**100.00**	**12,146.85**	**3.01**
二、营业总成本	**416,161.12**	**100.01**	**399,003.32**	**98.77**	**17,157.80**	**4.30**
其中：营业成本	366,545.50	88.08	358,813.86	88.82	7,731.64	2.15
税金及附加	7,613.86	1.83	5,538.36	1.37	2,075.50	37.48
销售费用	11,387.56	2.74	11,102.69	2.75	284.87	2.57
管理费用	20,191.38	4.85	18,493.71	4.58	1,697.67	9.18
财务费用	10,422.82	2.50	5,054.71	1.25	5,368.11	106.20
其中：利息费用	12,505.71	3.01	5,572.50	1.38	6,933.21	124.42
利息收入	2,121.67	0.51	552.56	0.14	1,569.11	283.97
加：其他收益	1,535.36	0.37	1,530.36	0.38	5.00	0.33
投资收益	72,265.53	17.37	41,654.03	10.31	30,611.50	73.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,845.74	2.85	1,877.54	0.46	9,968.20	530.92
资产减值损失	-653.60	-0.16	-1,045.25	-0.26	391.65	-37.47
资产处置收益	1,442.42	0.35	1,442.42	0.36	—	—
三、营业利润	**74,559.70**	**17.92**	**48,562.50**	**12.02**	**25,997.20**	**53.53**
加：营业外收入	1,087.66	0.26	553.55	0.14	534.11	96.49
减：营业外支出	399.99	0.10	374.01	0.09	25.98	6.95
四、利润总额	**75,247.37**	**18.08**	**48,742.04**	**12.07**	**26,505.33**	**54.38**
减：所得税费用	12,862.15	3.09	12,101.03	3.00	761.12	6.29
五、净利润	**62,385.22**	**14.99**	**36,641.02**	**9.07**	**25,744.20**	**70.26**
归属于母公司所有者的净利润	38,199.51	9.18	24,845.35	6.15	13,354.16	53.75
少数股东损益	24,185.72	5.81	11,795.67	2.92	12,390.05	105.04
六、其他综合收益的税后净额	**-24,068.63**	**-5.78**	**-24,068.63**	**-5.96**	—	—

七、综合收益总额	**38,316.59**	**9.21**	**12,572.38**	**3.11**	**25,744.21**	**204.77**
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,130.88	3.40	776.72	0.19	13,354.16	1,719.30
归属于少数股东的综合收益总额	24,185.72	5.81	11,795.67	2.92	12,390.05	105.04

本次交易后，2018年、**2019年**上市公司归属于母公司所有者的净利润较本次交易前分别增加13,354.16万元、**19,874.71万元**，增幅分别为53.75%、**62.11%**。**2018年和2019年均有较大幅度增加，原因分别为：（1）2018年3月处置大连逸盛元股权产生投资收益20,636.32万元，对标的公司当期业绩贡献较大；（2）2019年10月“湘湖壹号”三期项目竣工交付，标的公司当年按照权益法对联营企业确认的投资收益较上年增加24,479.01万元。**

本次交易前后，上市公司的主要盈利能力指标对比如下：

项目	2019 年		2018 年	
	交易后	交易前	交易后	交易前
销售毛利率（%）	18.22	17.41	11.92	11.18
销售净利率（%）	15.77	7.62	14.99	9.07
加权平均净资产收益率（%）	15.49	12.72	12.44	10.34
基本每股收益（元/股）	1.05	1.03	0.80	0.80

本次交易后，2018年和**2019年**上市公司的销售毛利率、销售净利率、加权平均净资产收益率较之交易前均有所提高。

本次拟注入上市公司的标的公司及其参股公司拥有“开元世纪广场”四期、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”等多个在建地产项目；拥有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目；同时，拥有“蓝爵国际”、“湘湖壹号”一期、二期、三期及“盛元慧谷”等待售房源。上述项目保证了标的公司拥有持续、稳定的盈利能力。根据《盈利预测补偿协议》，交易对方承诺标的公司在2020年-2023年累计的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额不低于19.27亿元，本次交易后按照上市公司持有标的公司比例计算对应归属于上市公司股东的净利润则不低于11.72亿元，将显著提高上市公司的各项主要盈利能力指标。

（二）本次交易摊薄即期回报的相关情况

1、本次交易对上市公司每股收益的影响

根据上市公司财务报告、按本次交易完成后架构编制的上市公司备考审阅报告，本次交易前，上市公司2018年、2019年的基本每股收益分别为0.80元/股、1.03元/股，本次交易完成后，上市公司备考财务报表2018年、2019年的基本每股收益分别为0.80元/股、1.05元/股；上市公司2018年、2019年的稀释每股收益分别为0.80元/股、1.03元/股，本次交易完成后，上市公司备考财务报表2018年、2019年的稀释每股收益分别为0.80元/股、1.05元/股。本次交易公司每股收益得到增强，本次交易后预计不存在每股收益被摊薄的情况。

2、上市公司对本次交易摊薄即期回报所采取的措施

本次交易完成后，上市公司总股本规模扩大。虽然本次交易注入的资产将提升公司的未来盈利能力，但不能排除其未来盈利能力不及预期的可能。为降低本次交易可能导致的对上市公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

（1）加强对注入资产的整合管理，提高上市公司盈利能力

本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司的控股子公司，公司将加快对标的资产的整合。上市公司现有房地产业务主要集中于宁波、温州等地，本次交易标的盛元房产的主要业务集中于杭州地区。本次交易完成后，上市公司在房地产板块将填补在杭州地区的空白，为以后在浙江全省优化布局、打造区域竞争力奠定基础。另外，公司将根据房地产行业的特点，结合先进的管理理念，建立更加科学、规范的运营体系，充分调动各方面的资源，积极进行市场开拓，提升市场竞争力，提高上市公司盈利能力，增强股东回报。

（2）进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩

本次交易完成后，上市公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务快速发展对流动资金需求的前提下，节省公司的各项费用支出，全面提升公司的经营效率。

（3）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

上市公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为上市公司发展提供制度保障。

（4）进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等规定，上市公司对《公司章程》中利润分配的条款进行了修订，并且在本次交易的股东大会上审议了《宁波联合集团股份有限公司未来三年（2019年-2021年）股东回报规划》，积极对股东给予回报，降低因本次重组引起上市公司即期回报的摊薄对股东收益的影响，确保本公司股东特别是中小股东的利益得到保护。同时，上市公司广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益，建立更为科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护公司股东及投资者利益。

公司提醒投资者，公司制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

3、相关主体对本次交易摊薄即期回报所出具的承诺

（1）上市公司全体董事、高级管理人员承诺：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害宁波联合利益。

2、对本人的职务消费行为进行约束。

3、不动用宁波联合资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合董事会或者提名与薪酬委员会制定的薪酬制度与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。

5、如宁波联合拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合拟公布的股权激励行权条件与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。

6、切实履行宁波联合制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。

若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对宁波联合或者投资者的补偿责任。

若中国证监会或上海证券交易所对本人有关确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施得以切实履行的承诺有不同要求的，本人将自愿无条件按照中国证监会或上海证券交易所的要求予以承诺。”

（2）控股股东荣盛控股承诺：

“1、本公司将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。

2、本公司将严格遵守本公司与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。

3、若本公司违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任。

4、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（3）实际控制人李水荣承诺

“1、本人将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。

2、本人将敦促本人控制的企业严格遵守与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。

3、若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应的法律责任。

4、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（三）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，标的公司目前在建及拟建项目将增加对资本性支出的需求。未来上市公司将根据标的公司业务发展需要、自身的资产负债结构、融资成本等因素制定资本性支出计划。另一方面，本次交易完成后，上市公司的盈利能力得到明显提高，为上市公司后续利用股权、债权等工具进行融资创造了条件。

（四）本次交易涉及的职工安置方案

本次交易不涉及职工安置方案。

（五）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易成本主要为股权转让相关的交易税费、中介机构费用等。本次交易中上市公司拟发行股份购买标的公司60.82%股权，上市公司作为购买方承担的交易税费较少；本次交易各中介机构收费按照市场收费水平确定，交易成本不会对上市公司造成较大影响。同时，根据上市公司经审计的财务数据和经审阅的备考财务数据，本次交易将有助于提升上市公司盈利能力，因此，本次交易成本不会对上市公司业绩产生重大影响。

（六）标的公司项目开发和日常经营对股东借款是否存在重大依赖，会否导致上市公司面临较大融资压力和融资成本

1、标的公司2018年和2019年与股东资金往来的情况

标的公司股东包括荣盛控股和三元控股。截至本报告书签署日，荣盛控股、三元控股分别持有标的公司 60.82%和 39.18%的股权。

（1）标的公司与荣盛控股资金往来情况

2018 年度、2019 年度，标的公司与荣盛控股资金往来情况如下：

单位：万元

期间	项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2018 年度	本金	85,000.00	107,000.00	192,000.00	—
	利息	26,280.29	1,188.23	22,400.00	5,068.52
合计		111,280.29	108,188.23	214,400.00	5,068.52
期间	项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2019 年度	本金	—	52,829.23	46,900.00	5,929.23
	利息	5,068.52	1,208.77	1,600.00	4,677.29
合计		5,068.52	54,038.00	48,500.00	10,606.52

标的公司从荣盛控股拆借资金，合同一年一签，随借随还，具体偿还时间由标的公司根据自身资金状况确定。

报告期内，标的公司向荣盛控股拆借资金均按一年期银行贷款基准利率计息，不计复利。

报告期内，标的公司对荣盛控股的借款余额显著下降，主要是通过股东增资、收回对外投资款及往来款项等，资金较为充裕，相应偿还了部分股东借款。

2018 年，标的公司为了支持联营企业滨江盛元观湖里项目的开发，2-3 月陆续向荣盛控股借款 10.7 亿元。观湖里项目前期投入大，涉及的土地款 40.12 亿元，分三期支付，2018 年 3 月 24 日前支付 20.06 亿元、2018 年 8 月 24 日前支付 12.036 亿元、2019 年 2 月 24 日前支付 8.024 亿元。因上述原因导致标的公司在 2018 年初向荣盛控股的借款金额有所增加，但当年标的公司同时收到荣盛控股增资款 5 亿元；因湘湖壹号三期项目销售情况良好，从滨江盛元收回往来款 9.6 亿元；以及处置海南恒盛元 31.50%股权、转让大连逸盛元 50%股权分别收回投资款和往来款 3.45 亿元、7.36 亿元，资金较为充裕，陆续归还荣盛控股借款 21.44 亿元。

2019 年上半年，因滨江盛元需要支付观湖里项目第三期土地款等原因，标的公司陆续向荣盛控股借入 5.28 亿元，用于支持观湖里项目开发。当年 8 月，滨江盛元获得银行贷款，相应归还标的公司 3.1 亿元，标的公司则陆续归还荣盛控股 4.85 亿元。

（2）标的公司与三元控股资金往来情况

2018 年度、2019 年度，标的公司与三元控股资金往来情况如下：

单位：万元

期间	项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2018 年度	本金	85,000.00	—	25,000.00	60,000.00
	利息	10,816.85	2,947.13	3,000.00	10,763.97
合计		95,816.85	2,947.13	28,000.00	70,763.97
期间	项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2019 年度	本金	60,000.00	—	11,500.00	48,500.00
	利息	10,763.97	2,596.35	—	13,360.32
合计		70,763.97	2,596.35	11,500.00	61,860.32

和荣盛控股相同，标的公司从三元控股拆借资金，合同一年一签，随借随还，具体偿还时间由盛元根据自身资金状况确定。

报告期内，标的公司向三元控股拆借资金均按一年期银行贷款基准利率计息，不计复利。

报告期内，标的公司对三元控股没有新增借款，2018 年、2019 年分别偿还借款 2.8 亿元、1.15 亿元，借款余额有所下降。

（3）关于借款偿还的补充安排

考虑到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，给予标的公司较长的宽限期，具体安排如下：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。

2、标的公司项目开发和日常经营对股东借款是否存在重大依赖，会否导致上市公司面临较大融资压力和融资成本

（1）标的公司项目开发和日常经营不会对股东借款构成重大依赖

房地产属于资金密集型行业，对房地产企业的资本实力要求较高。标的公司在 2018 年增资前，股东原始投入的资本金只有 1 亿元，为满足项目开发过程中的资金需求，对股东借款依赖较大。报告期内，标的公司资金状况持续改善，对股东的借款余额逐年下降。目前，标的公司主要项目均已进入或即将进入预售阶段，后续开发投入可以通过销售回款得到满足，本次交易后，随着项目经

营成果的逐步体现，资本实力将进一步得到提升，未来对股东借款的需求将逐步降低，不会对股东借款构成重大依赖。

①报告期内，标的公司对股东借款余额逐年减少，占资产总额的比例逐年下降

报告期内，标的公司完成股东增资，收回了部分对外投资款，同时联营企业开发的项目销售情况良好，标的公司收回了部分对联营企业的往来款项，资金状况有明显改善，在归还了对股东的部分借款后，期末对股东借款余额逐年下降。2017 年末、2018 年末、2019 年末，标的公司对股东借款的余额分别为 207,543.59 万元、75,832.49 万元、72,466.84 万元，逐年减少；占资产总额的比例分别为 50.70%、25.42%、22.22%，整体呈现较为明显的下降趋势。

②标的公司主要项目均已进入或即将进入预售阶段，销售回款能够满足项目后续建设的资金需求

截至本报告书签署日，盛元房产参与的主要项目蓝爵国际写字楼项目、湘湖壹号一二期等均为现房，正在按计划逐步销售；开元世纪广场四期、银和望府、名和家园一期、名和家园二期均已处于预售阶段，预售资金可用于相关商品房的建设，后续资金压力不大；观湖里项目获得了银行组团提供的开发贷款 19 亿元，已到账 12.35 亿元，且有 25 幢（共 40 幢）已封顶，目前正在申请预售许可证，后续开发投入资金压力不大；东方蓝亭、湘湖壹号四期项目尚未开始建设，项目规模总体适中，考虑到项目土地款均已结清，达到预售状态前的开发投入不大。如不考虑新增项目产生的投资需求，根据测算，标的公司 2020 年-2023 年累计可获得的净现金流为 30.00 亿元，现金流状况良好，可满足现有项目后续开发资金需求。标的公司现金流测算情况参见本交易报告书第十节之“三、(一)、3、(1)、B、标的公司未来现金流情况良好，债务偿还有保障”。

③标的公司盈利能力良好，未来随着项目经营成果的逐步体现，资本实力将进一步得到提升，对股东借款的需求也将逐步降低

报告期内，湘湖壹号一、二、三期陆续实现交付，此外，2018 年转让大连逸盛元产生投资收益。2018 年、2019 年，盛元房产归属于母公司所有者的净利润分别为 25,522.15 万元、33,585.96 万元，盈利情况良好。本次重组，交易对

方荣盛控股承诺标的公司在 2020 年-2023 年各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于 192,694.91 万元。未来随着标的公司经营成果的逐步体现，资本实力将进一步增强，对股东借款的需求也将逐步降低。

（2）本次交易不会导致上市公司面临较大融资压力和融资成本

①盛元房产与股东就存量债务约定了较长的债务宽限期，宽限期内借款利率维持不变，不会导致上市公司面临较大融资压力和融资成本

本次交易推进过程中，考虑到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：A、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借款及利息；B、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。因此，盛元房产与股东就存量债务约定了较长的债务宽限期，宽限期内借款利率维持不变，标的公司注入上市公司后，不会因偿还股东借款影响项目开发和日常经营，不会导致上市公司面临较大融资压力和融资成本。

②本次交易完成后，上市公司有望通过整合，提高整体资金使用效率，不会导致上市公司面临较大融资压力和融资成本

本次交易完成后，上市公司资本实力进一步增强，房地产项目数量也将明显增加，有助于上市公司房地产业务板块实现滚动开发，从而克服项目单一造成现金流在不同阶段集中流入和流出的缺点，有利于更好管理、平衡房地产业务板块的现金流，提高整体资金使用效率，进一步提升公司的抗风险能力。

拟注入资产中，盛元房产及子公司、联营企业拥有“开元世纪广场”四期、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”等在建项目，总可售面积超过 51 万平方米，目前均已处于预售阶段或正在申请预售阶段；有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目，规划占地面积近 5.87 万平方米；待售的竣工项目有“蓝爵国际”写字楼、商铺等 7 万余平方米，“湘湖壹号”一期、二期及“盛元慧谷”商铺合计 1 万多平方米。本次交易完成后，标的公司储备、在售、已竣工待交付各个阶段的项目可以纳入上市公司统筹安排，有助于提高整体的资金使用效率，

不会导致上市公司面临较大融资压力和融资成本。

经核查，独立财务顾问认为，报告期内，标的公司资金状况得到改善，对股东的借款余额逐年下降，其现有项目的后续开发投入资金压力不大，未来随着项目经营成果的逐步体现，对股东借款的需求将逐步降低，不会对股东借款构成重大依赖。本次交易推进过程中，标的公司与股东就存量债务约定了较长的宽限期，利率也将长期保持稳定，本次交易完成后，上市公司资本实力进一步增强，房地产项目数量也将明显增加，有助于提高整体的资金使用效率，不会导致上市公司面临较大融资压力和融资成本。

第十一节　财务会计信息

一、标的公司的财务报表

标的公司2017年、2018年和2019年合并财务报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。

标的公司最近三年经审计的合并财务报表如下：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	23,183,596.21	104,039,276.72	65,142,371.17
应收账款	6,612,607.23	5,997,072.09	3,679,202.70
预付款项	—	—	11,228.48
其他应收款	788,028,427.97	793,743,070.03	702,100,644.02
存货	340,163,318.99	387,800,796.88	1,350,595,970.27
其他流动资产	2,910,169.02	1,345,540.23	15,281,885.12
流动资产合计	1,160,898,119.42	**1,292,925,755.95**	**2,136,811,301.76**
长期股权投资	1,283,309,275.74	926,546,037.88	1,165,065,348.44
投资性房地产	738,279,518.47	692,485,682.00	661,192,861.80
固定资产	15,565,720.34	16,409,342.32	58,944,515.55
长期待摊费用	6,269,651.27	2,003,742.42	2,671,656.54
递延所得税资产	56,997,883.39	52,551,068.40	68,751,520.92
非流动资产合计	2,100,422,049.21	**1,689,995,873.02**	**1,956,625,903.25**
资产合计	3,261,320,168.63	**2,982,921,628.97**	**4,093,437,205.01**
应付账款	14,610,507.59	15,861,920.69	123,102,650.53
预收款项	23,693,808.05	27,371,230.06	50,157,745.30
应付职工薪酬	4,514,678.59	5,072,748.59	7,388,303.25
应交税费	138,959,916.02	121,506,370.34	121,502,030.79
其他应付款	1,108,804,269.06	1,138,434,959.47	2,916,389,974.54
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	35,000,000.00	32,356,500.00
流动负债合计	1,330,583,179.31	**1,343,247,229.15**	**3,250,897,204.41**
长期借款	373,179,364.59	412,500,000.00	447,500,000.00

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
递延所得税负债	15,063,461.98	20,539,824.48	21,936,671.56
非流动负债合计	388,242,826.57	**433,039,824.48**	**469,436,671.56**
负债合计	1,718,826,005.88	**1,776,287,053.63**	**3,720,333,875.97**
实收资本	127,624,300.00	127,624,300.00	100,000,000.00
资本公积	472,375,700.00	472,375,700.00	—
盈余公积	31,184,331.71	22,846,572.08	17,372,181.71
未分配利润	911,309,831.04	583,788,003.26	334,040,855.45
归属于母公司所有者权益合计	1,540,472,957.28	1,206,634,575.34	451,413,037.16
少数股东权益	—	—	-78,309,708.12
所有者权益合计	1,542,494,162.75	**1,206,634,575.34**	**373,103,329.04**
负债和所有者权益总计	3,261,320,168.63	**2,982,921,628.97**	**4,093,437,205.01**

（二）合并利润表

单位：元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	128,491,897.39	**121,468,495.24**	**308,763,770.26**
减：营业成本	73,802,596.44	77,316,393.00	224,340,938.18
税金及附加	18,557,398.91	20,754,979.63	21,554,354.74
销售费用	3,386,294.90	2,848,761.91	5,348,039.16
管理费用	13,641,712.17	16,976,748.05	20,087,506.05
财务费用	21,900,104.87	53,681,136.83	80,030,818.89
其中：利息费用	61,956,148.02	69,332,130.36	102,074,227.48
利息收入	151,846.77	557,500.68	106,825.46
加：其他收益	—	50,000.00	—
投资收益	338,420,751.51	300,063,655.63	187,755,025.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	338,420,751.51	93,630,694.95	167,907,918.05
信用减值损失	-3,272,414.71	—	—
资产减值损失	—	3,916,498.54	39,217,798.41
资产处置收益	-102.5	—	—
二、营业利润（亏损以"－"号填列）	332,352,024.40	**253,920,629.99**	**184,374,937.22**
加：营业外收入	2,879,604.85	5,341,103.30	784,612.19
减：营业外支出	32,117.88	259,793.73	53,604.17

项目	2019 年	2018 年	2017 年
三、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	335,199,511.37	**259,001,939.56**	**185,105,945.24**
减：所得税费用	-660,076.04	7,611,183.47	5,624,302.83
四、净利润（净亏损以"－"号填列）	335,859,587.41	**251,390,756.09**	**179,481,642.41**
归属于母公司所有者的净利润	335,859,587.41	255,221,538.18	181,786,707.08
少数股东损益	—	-3,830,782.09	-2,305,064.67
五、综合收益总额	335,859,587.41	**251,390,756.09**	**179,481,642.41**
归属于母公司所有者的综合收益总额	335,859,587.41	255,221,538.18	181,786,707.08
归属于少数股东的综合收益总额	—	-3,830,782.09	-2,305,064.67

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	130,399,838.57	124,436,529.02	320,921,189.22
收到其他与经营活动有关的现金	10,676,476.09	18,820,798.67	19,443,790.04
经营活动现金流入小计	141,076,314.66	**143,257,327.69**	**340,364,979.26**
购买商品、接受劳务支付的现金	23,463,041.25	18,263,840.54	23,846,404.76
支付给职工以及为职工支付的现金	7,824,502.18	9,995,894.44	11,482,460.33
支付的各项税费	16,906,891.16	28,467,013.83	28,432,213.93
支付其他与经营活动有关的现金	14,722,908.25	18,398,515.82	25,465,183.27
经营活动现金流出小计	62,917,342.84	**75,125,264.63**	**89,226,262.29**
经营活动产生的现金流量净额	78,158,971.82	**68,132,063.06**	**251,138,716.97**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	12,848,559.18	405,516,170.24	124,170,000.00
取得投资收益收到的现金	—	23,694,725.72	178,922.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	90.00	—	—
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	—	90,861,103.11	—
收到其他与投资活动有关的现金	602,086,826.93	1,756,228,556.29	233,704,128.51
投资活动现金流入小计	614,935,476.11	**2,276,300,555.36**	**358,053,050.52**
购建固定资产、无形资产和其他	56,146,757.26	602,023.48	255,680.90

项目	2019 年	2018 年	2017 年
长期资产支付的现金			
投资支付的现金	—	9,850,000.00	228,870,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	591,200,000.00	1,363,000,000.00	554,970,000.00
投资活动现金流出小计	647,346,757.26	**1,373,452,023.48**	**784,095,680.90**
投资活动产生的现金流量净额	-32,411,281.15	**902,848,531.88**	**-426,042,630.38**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	—	500,000,000.00	—
取得借款收到的现金	—	—	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	543,292,273.07	1,110,000,000.00	1,105,000,000.00
筹资活动现金流入小计	543,292,273.07	**1,610,000,000.00**	**1,605,000,000.00**
偿还债务支付的现金	35,000,000.00	32,356,500.00	20,143,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,895,644.25	25,727,189.39	8,303,234.00
支付其他与筹资活动有关的现金	611,000,000.00	2,484,000,000.00	1,355,000,000.00
筹资活动现金流出小计	669,895,644.25	**2,542,083,689.39**	**1,383,446,734.00**
筹资活动产生的现金流量净额	-126,603,371.18	**-932,083,689.39**	**221,553,266.00**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	—	—	—
五、现金及现金等价物净增加额	-80,855,680.51	**38,896,905.55**	**46,649,352.59**
加：期初现金及现金等价物余额	104,039,276.72	65,142,371.17	18,493,018.58
六、期末现金及现金等价物余额	23,183,596.21	**104,039,276.72**	**65,142,371.17**

二、上市公司备考合并财务报表

（一）备考合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	2,083,573,341.89	1,148,508,908.31
交易性金融资产	190,920,421.49	—
应收票据	41,993,753.36	26,500,292.17
应收账款	149,490,324.97	169,630,529.46
预付款项	117,125,600.03	66,782,642.12
其他应收款	758,147,460.00	509,039,894.63
存货	3,618,571,883.92	3,471,592,278.02
其他流动资产	240,693,540.67	135,057,125.28

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	7,200,516,326.33	**5,527,111,669.99**
可供出售金融资产	—	176,804,396.64
长期股权投资	1,272,070,638.48	921,517,308.42
其他非流动金融资产	15,003,077.67	—
投资性房地产	1,440,695,424.46	1,402,190,654.14
固定资产	730,727,251.91	799,220,075.75
在建工程	5,783,836.67	4,132,236.32
无形资产	87,076,585.66	90,543,084.48
长期待摊费用	107,825,295.99	118,090,205.02
递延所得税资产	154,164,143.00	89,077,538.93
其他非流动资产	7,377,876.11	7,650,649.32
非流动资产合计	3,820,724,129.95	**3,609,226,149.02**
资产总计	11,021,240,456.28	**9,136,337,819.01**
短期借款	184,682,859.01	197,919,439.83
应付票据	85,582,018.25	86,986,790.62
应付账款	584,565,861.89	683,484,447.67
预收款项	3,183,192,372.25	1,442,688,543.08
应付职工薪酬	51,137,330.72	49,076,405.84
应交税费	489,034,330.86	339,789,916.26
其他应付款	1,483,234,551.55	1,533,085,484.34
一年内到期的非流动负债	179,767,822.33	212,270,000.00
流动负债合计	6,241,197,146.86	**4,545,301,027.64**
长期借款	390,650,842.89	691,847,730.00
递延收益	15,176,724.37	15,793,877.82
递延所得税负债	118,185,905.02	112,063,023.37
非流动负债合计	524,013,472.28	**819,704,631.19**
负债合计	6,765,210,619.14	**5,365,005,658.83**
归属于母公司所有者权益	3,592,638,912.12	3,121,062,817.81
少数股东权益	663,390,925.02	650,269,342.37
所有者权益合计	4,256,029,837.14	**3,771,332,160.18**
负债和所有者权益总计	11,021,240,456.28	**9,136,337,819.01**

（二）备考合并利润表

单位：元

项目	2019 年	2018 年
一、营业总收入	4,002,736,955.80	**4,161,311,156.02**
其中：营业收入	4,002,736,955.80	4,161,311,156.02
二、营业总成本	3,799,821,455.50	**4,161,611,247.83**
其中：营业成本	3,273,456,739.87	3,665,454,964.72
税金及附加	213,940,836.47	76,138,623.95
销售费用	100,381,143.03	113,875,616.51
管理费用	157,301,450.95	201,913,800.51
财务费用	54,741,285.18	104,228,242.14
其中：利息费用	102,577,003.16	125,057,085.93
利息收入	8,823,392.41	6,083,062.98
加：其他收益	9,251,870.43	15,353,648.00
投资收益	390,427,440.85	722,655,296.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	362,925,889.15	118,457,436.71
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	53,816,027.33	—
信用减值损失（损失以“-”号填列）	−366,886.99	—
资产减值损失（损失以“-”号填列）	−1,401,543.12	-6,536,039.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	171,959.14	14,424,151.97
三、营业利润	654,814,367.94	**745,596,965.70**
加：营业外收入	10,170,409.68	10,876,602.31
减：营业外支出	1,553,227.83	3,999,874.96
四、利润总额	663,431,549.79	**752,473,693.05**
减：所得税费用	32,323,291.31	128,621,451.01
五、净利润	631,108,258.48	**623,852,242.04**
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	518,756,019.76	381,995,078.19
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	112,352,238.72	241,857,163.85
六、其他综合收益的税后净额	21,418.48	**-240,686,322.31**
七、综合收益总额	631,129,676.96	**383,165,919.73**
归属于母公司所有者的综合收益总额	518,777,438.24	162,999,299.15
归属于少数股东的综合收益总额	112,352,238.72	220,166,620.58

第十二节　同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前的同业竞争情况

本次重组前，控股股东荣盛控股与本公司在房地产开发业务方面存在同业竞争。荣盛控股除通过本公司从事房地产开发业务以外，还通过控股子公司盛元房产、海滨置业、大连逸盛元、舟山辰和宇及其控制的岱山辰宇从事房地产开发业务。

（二）本次交易后的同业竞争情况

目前荣盛控股直接或间接持股的房地产企业中，盛元房产规模最大、质地最优，本次交易拟由上市公司发行股份购买荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。

海滨置业、大连逸盛元短期内难以实现盈利，为保护上市公司及中小股东利益，暂不纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，荣盛控股承诺将其持有的前述两家公司股权托管给上市公司，并承诺在自本次重组完成之日起五年内，对外转让前述两家公司的全部股权，同等条件下宁波联合享有优先购买权。

舟山辰和宇、岱山辰宇分别持有一项土地使用权，属于荣盛石化在舟山投资建设石化基地的配套项目，约定只能销售给与土地竞得单位签订劳动合同并在当地缴纳社保一年以上的内部职工，并非市场化运作，与上市公司不会形成竞争关系，故未纳入本次交易的标的资产范围。

综上，本次交易后，盛元房产成为上市公司控股子公司，海滨置业、大连逸盛元股权托管给上市公司，有效消除同业竞争情况。

（三）进一步避免同业竞争的措施

1、上市公司与荣盛控股签署《股权托管协议》

为解决大连逸盛元及海滨置业（以下简称“被托管企业”）与上市公司的同业竞争问题，2019年11月30日，上市公司控股股东荣盛控股（以下简称“托管方”）与上市公司签署了《股权托管协议》，协议主要内容如下：

（1）托管范围

①荣盛控股所持大连逸盛元50%的股权及海滨置业51%的股权（以下简称“托管标的”）。

②若在托管期间，无论荣盛控股所持大连逸盛元、海滨置业（以下合称“被托管企业”）股权比例上升或下调，均自动委托给宁波联合管理。

（2）托管方式

①荣盛控股将托管标的除所有权、处置权、收益权以外的其他股东权利全部委托给宁波联合管理，包括但不限于股东会表决权、提案权、股东会召开提议权、董事委派权等股东权利。宁波联合不对荣盛控股出资承担保值增值责任，荣盛控股不得就出资财产的盈亏要求受托方承担补偿或赔偿责任。

②托管期间，荣盛控股享有对被托管企业的知情权，有权通过受托方了解其实际生产经营状况、财务状况、重大决策以及利润分配方案等；荣盛控股基于其对被托管企业的出资获得投资收益（如有），亦以其出资额为限，承担对被托管企业的投资风险。

③托管期间，宁波联合有权根据《股权托管协议》约定行使股东权利，但不得利用托管地位损害荣盛控股利益。未经荣盛控股书面同意，不得转委托。

④托管期间，因股权托管产生的相关费用及税费由荣盛控股承担。

（3）托管期间

①托管期间为自《股权托管协议》生效之日起至下列情况发生之日止（孰早为准）：

a.被托管企业名下现有存量土地开发完毕之日；

b.荣盛控股不再持有托管标的之日。

②托管期间内，宁波联合有权单方终止《股权托管协议》。

（4）费用承担

①宁波联合将指定相关具有房地产业务管理经验的人员负责托管具体事宜。

②参考宁波联合拟指派人员2018年度的薪酬待遇，考虑其为托管业务预计投入时间，双方协商确认的股权托管费总额为：人民币50万（含税）/年。

③托管费用按年结算，荣盛控股应于每年12月31日前将其该年度应承担的托

管费用支付给宁波联合，如托管起始期限不足一年的，则按发生月份结算。

（5）其他事项

双方一致同意，托管期间，宁波联合对托管标的或相关资产有优先购买权和主动购买权，具体是指：

①如被托管企业实现盈利，且荣盛控股拟转让其所持托管标的时，宁波联合享有同等条件下的优先购买权，在宁波联合明示放弃该等优先购买权之后，荣盛控股可对外转让。

②宁波联合有权主动要求荣盛控股向其转让托管标的，价格参照评估值确定。在宁波联合行使主动收购权利后45日或双方认可的合理期限内，荣盛控股应当配合履行相关程序。

③托管期届满后，若依据届时适用法律规定或《股权托管协议》签署前已签署的相关法律文件约定荣盛控股不得转让托管标的，则不视为荣盛控股违约，但荣盛控股有义务尽快消除障碍以使其可依据《股权托管协议》约定履行相关转让义务。

（6）成立和生效条件

①自双方法定代表人或授权代表签字并加盖印章之日起成立；

②宁波联合向荣盛控股发行股份购买资产事宜获得中国证监会核准之日起生效。

2、相关主体关于进一步避免同业竞争的承诺

对于部分未注入上市公司的房地产资产和业务，为最大限度保障宁波联合及中小股东的利益，避免同业竞争，公司控股股东荣盛控股、实际控制人李水荣已根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的规定，对避免同业竞争出具了以下承诺：

“1、在本承诺函签署之日，除宁波联合、盛元房产外，本公司/本人控制的涉及房地产相关业务的情况如下：

企业名称	主营业务	避免同业竞争措施
海滨置业	房地产开发、销售	承诺持有期间将除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合行使，并给予宁波联合优先购买权。

大连逸盛元	房地产开发、销售	承诺持有期间将除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合行使，并给予宁波联合优先购买权。
岱山辰宇	房地产开发及经营（仅限舟山绿色石化基地项目配套的办公、研发及人才住房、生活设施建设）	—
舟山辰和宇	尚未实际经营	—

注：截至本承诺函出具日，岱山辰宇和舟山辰和宇分别持有一项土地使用权，根据相关文件，项目建成后不得对外销售，但允许销售给与土地竞得单位签订劳动合同并在当地缴纳社保一年以上的内部职工，职工如遇特殊情况需转让，需经土地竞得单位同意才能转让，并补缴土地出让金。

除上述情况外，本公司/本人及本公司/本人控制的其他经济实体均未开展房地产开发业务。

2、本公司/本人承诺，自荣盛控股所持盛元房产股权全部注入宁波联合之日起，除上述情况外，本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体不会新增可能会与宁波联合的房地产开发业务构成商业竞争的业务；凡本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体有任何商业机会可从事可能会与宁波联合的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体会将该等商业机会让予宁波联合。

3、自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应对外转让所持有的海滨置业、大连逸盛元的全部股权，同等条件下宁波联合有优先购买权。

4、本公司/本人将促使本公司控制的其他经济实体遵守上述承诺。

如本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体未履行上述承诺而给宁波联合造成经济损失，本公司/本人将承担相应的赔偿责任。

本承诺函适用中华人民共和国法律，自签署之日起生效。若他方取代本公司成为宁波联合控股股东/其他方取代本人成为宁波联合实际控制人或不可抗力等因素导致本承诺函无法履行之时，则本承诺函自动失效。”

（四）2010 年控股股东解决同业竞争承诺履行情况及实际效果，是否存在履行期内新增同业竞争的情形；盛元房产剥离大连逸盛元的原因，是否导致本次交易完成后新增同业竞争的情况；交易完成后，将海滨置业、大连逸盛元除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给上市公司行使，上市公司是否将上述资产纳入合并报表范围，托管方式是否有利于解决同业竞争

1、2010年控股股东解决同业竞争承诺履行情况及实际效果，是否存在履行期内新增同业竞争的情形

（1）控股股东解决同业竞争承诺的内容

2009 年 12 月 31 日，荣盛控股披露《宁波联合集团股份有限公司详式权益变动报告书》，承诺：（1）不利用第一大股东地位损害宁波联合及其他股东的利益；（2）将宁波联合纳入公司的整体发展规划，在制定来业务规划时进行统筹安排，充分考虑宁波联合的长远发展和利益；（3）以公平、合理原则正确处理荣盛控股与宁波联合的各项关系。在日常经营中，给予宁波联合的支持不逊于其他下属企业；（4）在本次收购完成后一年内，启动将盛元房产和已取得的储备土地注入宁波联合的相关工作，以彻底解决同业竞争问题。

2010 年 4 月 14 日，荣盛控股收购宁波联合 29.90%股份的相关股权过户手续办理完成。

（2）控股股东解决同业竞争承诺履行情况及实际效果以及履行期内不存在新增同业竞争的情形

荣盛控股为履行解决同业竞争的承诺，自收购宁波联合 29.90%的股份以来，一直积极筹划将盛元房产和已取得的储备土地注入宁波联合的相关工作。但是，中国证监会于 2010 年 10 月 15 日在其官方网站发布了《证监会落实国务院房地产调控政策规范房地产并购重组》，指出为了坚决贯彻执行《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》精神，中国证监会已暂缓受理房地产开发企业重组申请。荣盛控股承诺的资产注入事项因重大的政策性障碍而无法实施，经反复磋商，荣盛控股决定暂缓实施该资产注入计划，待政策性障碍消除后重新启动资产注入工作。

鉴于 2013 年政策环境的变化，为落实解决同业竞争的承诺，荣盛控股于 2013

年启动资产注入工作。2013 年 9 月 23 日，荣盛控股向宁波联合发送《关于正在筹划重大事项的告知函》。2013 年 10 月 18 日，荣盛控股向宁波联合发送《关于筹划重大资产重组事项的告知函》，荣盛控股拟将其房地产业务注入宁波联合。2014 年 7 月 16 日，宁波联合召开第七届董事会 2014 年第四次临时会议审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等相关议案，宁波联合拟通过发行股份的方式向荣盛控股购买其持有的盛元房产 60%的股权以及海滨置业 51%的股权。2014 年 8 月 25 日，宁波联合召开 2014 年第二次临时股东大会，《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等议案未获股东大会特别决议通过。

为进一步落实解决同业竞争的承诺，公司控股股东荣盛控股于 2018 年 1 月再次启动资产注入工作，拟将荣盛控股持有的盛元房产全部股权转让给宁波联合。2018 年 4 月 2 日，宁波联合召开第八届董事会 2018 年第二次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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预案>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。2019 年 11 月 30 日，宁波联合召开第九届董事会 2019 年第一次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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报告书（草案）>及其摘要的议案》等本次交易相关议案，上市公司拟发行股份购买荣盛控股持有的盛元房产 60.82%股权，本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司控股子公司。本次交易相关议案尚待上市公司股东大会审议通过，并同意荣盛控股免于以要约方式增持上市公司股份，以及中国证监会核准。

综上所述，自荣盛控股收购公司 29.90%的股权之日起，其已在相关政策允许的情况下积极筹划将盛元房产和已取得的储备土地注入宁波联合的相关工作，不存在违反承诺而损害上市公司利益的情况。

岱山辰宇主营业务为房地产开发及经营（仅限舟山绿色石化基地项目配套的办公、研发及人才住房、生活设施建设）；舟山辰和宇尚未开展实际经营。舟山辰和宇及岱山辰宇所建房产项目属于荣盛石化在舟山投资建设石化基地的配套项目，不涉及以除特定内部职工外的社会公众为对象的房地产开发销售业务，并

非市场化运作，与上市公司不形成竞争关系。

大连逸盛元主营业务为房地产开发与销售，住所地为辽宁省大连市普兰店区世纪路西段 58 号，原为盛元房产的控股子公司。荣盛控股为进一步落实解决同业竞争的承诺，于 2018 年 1 月重启资产注入工作，鉴于大连逸盛元短期内难以实现盈利，为保障上市公司及中小股东利益，暂不纳入本次交易的标的资产范围，盛元房产于 2018 年 3 月将所持大连逸盛元股权转给荣盛控股。海滨置业主营业务为房地产开发与销售，住所地为辽宁省大连经济技术开发区海滨旅游路 262 号-7。海滨置业设立之初为对苯二甲酸建设项目配套建设主体，自海滨置业设立之日起至今，海滨置业尚未取得商品房销售收入。大连逸盛元、海滨置业与宁波联合不存在直接竞争的关系，不构成实质的同业竞争。

综上所述，荣盛控股不存在同业竞争承诺履行期内新增与宁波联合存在实质同业竞争业务的情形。

2、盛元房产剥离大连逸盛元的原因，是否导致本次交易完成后新增同业竞争的情况

鉴于大连逸盛元短期内难以实现盈利，为保护上市公司其他股东的利益，经宁波联合与荣盛控股沟通协商，不将大连逸盛元纳入本次交易的标的资产范围，盛元房产将控股子公司大连逸盛元剥离。为避免潜在的业务竞争，保障上市公司其他股东的利益，荣盛控股与宁波联合签署了《股权托管协议》，将其持有的大连逸盛元 50.00%股权对应的除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合，荣盛控股不再享有被托管企业的实际管理、运营权，无法影响其最终经营成果，不会造成利益向荣盛控股倾斜，也不会与宁波联合产生利益冲突；同时，公司控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。上述解决措施切实、可行。

综上所述，盛元房产剥离大连逸盛元的事项不会导致本次交易完成后新增同业竞争的情况。

3、交易完成后，将海滨置业、大连逸盛元除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给上市公司行使，上市公司是否将上述资产纳入合并报表范围，托管方式是否有利于解决同业竞争

根据荣盛控股与宁波联合签署的《股权托管协议》，本次交易完成后，荣盛控股将其持有的海滨置业 51.00%股权及大连逸盛元 50.00%股权对应的除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合。宁波联合每年固定收取 50 万元的托管费用，在受托进行资产托管期间不具有通过控制权获得可变回报的情形，被托管公司的权属关系并未因托管事项发生变更，因此，公司不将海滨置业和大连逸盛元纳入合并报表范围。

根据《股权托管协议》，通过托管的方式，宁波联合可根据上市公司实际经营需要，采取有利于上市公司整体利益的策略，依其经营管理方式对海滨置业及大连逸盛元统一进行管理。在托管期间，荣盛控股委托宁波联合对被托管企业行使经营决策权、人事任免权等权利，并负责日常经营管理工作。宁波联合根据荣盛控股的委托，对被托管企业行使前述各项管理权，承担对被托管企业的管理职责并收取托管费。通过上述约定，宁波联合实现对托管企业的有效管理。在托管期间，荣盛控股虽对被托管企业享有所有权、处置权及收益权，但不再享有被托管企业的实际管理、运营权，无法影响其最终经营成果，不会造成利益向荣盛控股倾斜，也不会与宁波联合产生利益冲突，从而消除被托管企业与上市公司的可能存在的潜在竞争，保障上市公司其他股东的利益。

综上所述，托管协议生效后，公司不将被托管公司海滨置业和大连逸盛元纳入合并报表范围。荣盛控股将被托管公司委托给宁波联合进行有效管理，有利于避免潜在的业务竞争，保障上市公司全体股东利益。

二、关联交易

（一）本次交易前标的公司的关联交易情况

1、关联方及关联关系

（1）控股股东、持股5%以上的股东、实际控制人

荣盛控股为标的公司的控股股东，持有60.82%的股权，三元控股持有标的公司39.18%的股权。标的公司实际控制人为李水荣先生。

（2）子公司

关联方名称	业务性质	持股比例（%）

新盛元房产	房地产开发	100.00
盛元物业	物业管理	100.00
大连逸盛元[注1]	房地产开发	50.00

注1：标的公司已于2018年3月将其持有的大连逸盛元全部股权转出。

（3）其他关联方

序号	关联方名称	与标的公司的关联关系
1	滨江盛元	联营企业
2	盛元海岸	联营企业
3	开元世纪	联营企业
4	华瑞双元[注1]	联营企业
5	海南恒盛元[注2]	联营企业
6	温州银和	联营企业
7	浙江逸盛石化有限公司	控股股东其他子公司之联营企业
8	海南逸盛石化有限公司	控股股东其他子公司之联营企业
9	宁波联合	同一实际控制人控制的企业
10	浙江荣通物流有限公司	同一实际控制人控制的企业
11	海滨置业	同一实际控制人控制的企业
12	浙江荣通化纤新材料有限公司	同一实际控制人控制的企业
13	浙江逸昕化纤有限公司	实际控制人任董事公司之子公司
14	昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	联营企业之子公司
15	倪信才	法定代表人、实际控制人之妹夫
16	简光伟	总经理
17	徐美林	财务总监
18	李成火	实际控制人之弟
19	李苹	实际控制人之女
20	李楠	财务总监徐美林之子
21	潘仁昌	三元控股之董事

注1：华瑞双元原为标的公司联营企业，于2019年上半年注销。
注2：标的公司已于2018年3月将其持有的海南恒盛元全部股权转出。

2、关联交易

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
华瑞双元	购买房产	7,151.84	—	—

2019 年，标的公司所购房产为晴庐项目的住宅配套商业。晴庐项目系标的公司与华瑞房产、开元物产合作开发的项目，2016 年建成，住宅已基本售罄，2019 年上半年，项目合作各方对晴庐项目作了清盘处理，标的公司按持股比例取得了其中的 17 套商铺。

②出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
简光伟[注1]	房产销售	582.43	—	—
李楠[注2]	房产销售	—	5.43	458.60
李成火	房产销售	—	4.76	—
潘仁昌	房产销售	—	—	49.62
合计		582.43	**10.19**	**458.60**

注1：关联自然人购买“蓝爵国际”项目住宅一套。
注2：关联自然人购买“蓝爵国际”项目住宅一套及储藏室。
注3：关联自然人购买“蓝爵国际”储藏室。
注4：关联自然人购买“蓝爵国际”车位。

（2）关联租赁

承租方	租赁资产种类	2019 年	2018 年	2017 年
海南逸盛石化有限公司	办公楼	57.47	56.75	15.08
浙江荣通化纤新材料有限公司	办公楼	112.65	111.25	29.57
浙江逸昕化纤有限公司	办公楼	155.47	153.53	40.81
合计		325.59	**321.52**	**85.47**

（3）资金拆借

房地产开发业务在项目开发过程中需要大量资金，标的公司在项目开发初期通过向股东拆借资金用于自身以及联营企业项目开发，待开发项目实现销售回款后偿还借款。

以下资金拆借金额包含本金及利息。

①盛元房产拆入资金

单位：万元

2019 年

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	5,068.52	54,038.00	48,500.00	10,606.52
三元控股	70,763.97	2,596.35	11,500.00	61,860.32
盛元海岸	35,700.00	1,500.00	1,100.00	36,100.00
合计	111,532.49	58,134.34	61,100.00	108,566.84
2018 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	111,280.29	108,188.23	214,400.00	5,068.52
三元控股	95,816.85	2,947.13	28,000.00	70,763.97
盛元海岸	36,200.00	4,000.00	4,500.00	35,700.00
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	1,500.00	—	1,500.00	—
合计	**244,797.14**	**115,135.35**	**248,400.00**	**111,532.49**
2017 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	95,142.36	92,137.93	76,000.00	111,280.29
三元控股	126,072.33	4,744.52	35,000.00	95,816.85
盛元海岸	18,200.00	21,500.00	3,500.00	36,200.00
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	1,500.00	—	—	1,500.00
合计	**240,914.69**	**118,382.45**	**114,500.00**	**244,797.14**

注：盛元海岸系公司与滨江集团的合营企业。

②大连逸盛元拆入资金

单位：万元

2018 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少[注]	期末金额
荣盛控股	446.45	—	446.45	—
2017 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	446.45	—	—	446.45

注：2018年减少原因为标的公司于2018年3月将其持有的大连逸盛元全部股权转出。

③盛元房产拆出资金

单位：万元

2019 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额

滨江盛元	40,807.60	59,120.00	31,000.00	68,927.60
温州银和	36,550.91	—	1,657.77	—
华瑞双元	1,657.77	874.48	27,550.91	9,874.48
合计	79,016.29	59,994.48	60,208.68	78,802.08
2018 年				
项目	**期初金额**	**本期增加**	**本期减少**	**期末金额**
滨江盛元	13,807.60	123,000.00	96,000.00	40,807.60
温州银和	33,250.91	13,300.00	10,000.00	36,550.91
华瑞双元	5,857.77	—	4,200.00	1,657.77
开元世纪	1,710.00	86.93	1,796.93	—
合计	**54,626.29**	**136,386.93**	**111,996.93**	**79,016.29**
2017 年				
项目	**期初金额**	**本期增加**	**本期减少**	**期末金额**
滨江盛元	13,807.60	4,100.00	4,100.00	13,807.60
温州银和	—	41,797.00	8,546.09	33,250.91
华瑞双元	2,852.29	9,605.48	6,600.00	5,857.77
开元世纪	5,578.00	256.32	4,124.32	1,710.00
合计	**22,237.89**	**55,758.80**	**23,370.41**	**54,626.29**

④大连逸盛元拆出资金

单位：万元

2018 年				
项目	**期初金额**	**本期增加**	**本期减少**	**期末金额**
海滨置业	8,404.55	45.50	8,450.05	—
2017 年				
项目	**期初金额**	**本期增加**	**本期减少**	**期末金额**
海滨置业	8,126.88	277.67	—	8,404.55

注：2018年减少原因为标的公司于2018年3月将其持有的大连逸盛元全部股权转出。

⑤关联方资金拆借利率

报告期内关联方资金拆借利率情况，具体如下：

出借方	借款方	报告期 资金拆借利率	备注
荣盛控股	盛元房产	4.35%	按一年期银行贷款基准利率
三元控股		4.35%	按一年期银行贷款基准利率
盛元海岸		—	盛元海岸向各股东拆出资金，约

			定均不计利息。
荣盛控股	大连逸盛元	4.35%	按一年期银行贷款基准利率，利率与大连逸盛元其他股东保持一致。
盛元房产	滨江盛元	—	股东双方约定均不计息。
	华瑞双元	6.98%	华瑞双元各股东约定按固定利率6.98%计息
	开元世纪	10%	年利率为10%，利率与开元世纪其他股东保持一致。
	温州银和	4.79%	**股东双方约定2017年-2018年不计息，2019年上半年均按一年期银行贷款基准利率上浮10%计息，2019年下半年不计息**
大连逸盛元	海滨置业	4.35%	按一年期银行贷款基准利率

上述关联方资金拆借，各股东之间一般均采用同样的利率标准。

标的公司从事房地产开发业务，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。

考虑到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。

截至2019年12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7.25亿元。

（4）资产转让

①向关联方购买资产

为减轻温州银和公司房产项目开发的资金压力，有利于其顺利完成苍南县县城新区41-1地块的开发建设，经第八届董事会第六次会议审议通过，宁波联合同意子公司温州宁联投资置业有限公司通过公开市场挂牌出让其持有的全资子公司温州银和房地产有限公司49%股权。2017年9月，盛元房产通过在宁波产权交易所以公开挂牌的方式受让宁波联合孙公司宁联置业所持温州银和49%的股权，成交价9,800.00万元。交易价格参考宁波文汇资产评估有限公司出具的《温州银和房地产有限公司整体资产评估报告书》（宁文评报字[2017]第050号）。交易完成后，标的公司与宁联置业分别持有温州银和49%和51%的股权。

宁联置业转让温州银和股权主要是考虑通过项目合作开发的方式，减轻温州银和房产项目开发的资金压力，确保项目开发建设的顺利完成。

②向关联方转让资产

2018年3月，标的公司向控股股东荣盛控股转让其所持大连逸盛元50%的股权。2018年3月，辽宁元正资产评估有限公司出具评估报告，大连逸盛元置业有限公司股东全部权益在评估基准日2018年2月28日的评估价值为2.01亿元，荣盛控股所持大连逸盛元50%的股权对应评估价值为1.01亿元。参考上述评估结果，经盛元房产与荣盛控股协商，大连逸盛元50%股权的转让价格最终确定为原始出资金额1.00亿元。交易完成后，标的公司不再持有大连逸盛元股权。

（5）关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
关键管理人员报酬	159.31	159.24	109.61

（6）关联方应收应付款项余额

单位：万元

关联方名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款			
海南逸盛石化有限公司	27.74	23.26	15.08
浙江荣通化纤新材料有限公司	54.39	45.60	29.57
浙江逸昕化纤有限公司	75.06	62.93	40.81
潘仁昌	16.00	16.00	16.00
合计	173.18	**147.80**	**101.47**
其他应收款			
滨江盛元	68,927.60	40,807.60	13,807.60
开元世纪	—	—	1,710.00
华瑞双元	—	1,657.77	5,857.77
海滨置业	—	—	8,404.55
温州银和	9,874.48	36,550.91	33,250.91
合计	78,802.08	**79,016.28**	**63,030.83**
预收款项			
简光伟	—	60.00	60.00

其他应付款			
三元控股	61,860.32	70,763.97	95,816.85
荣盛控股	10,606.52	5,068.52	111,726.74
盛元海岸	36,100.00	35,700.00	36,200.00
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	—	—	1,500.00
李苹	—	—	433.03
合计	108,566.84	**111,532.49**	**245,676.62**

（二）本次交易后上市公司的关联交易情况

1、关联方及关联关系

根据《企业会计准则》和《股票上市规则》等相关文件的规定，本次交易完成后，上市公司的主要关联方如下：

（1）控股股东、持股5%以上的股东、实际控制人

上市公司的控股股东为荣盛控股持股55.19%，实际控制人仍为李水荣先生。

（2）子公司

截至2019年12月31日，上市公司子公司具体情况如下：

序号	关联方名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接[注1]
1	宁波联合建设开发有限公司	宁波市	房地产开发	100.00	—
2	宁波经济技术开发区热电有限责任公司	宁波市	生产制造	100.00	—
3	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司	嵊泗县	房地产开发	100.00	—
4	宁波梁祝文化产业园开发有限公司	宁波市	房地产开发	100.00	—
5	温州银联投资置业有限公司	苍南县	房地产开发	51.00	—
6	宁波联合集团进出口股份有限公司	宁波市	贸易	91.00	—
7	梁祝婚庆集团有限公司	宁波市	服务业	77.38	—
8	中佳国际发展有限公司	香港	实业投资	100.00	—
9	宁波联合报关有限公司	宁波市	代理报关	—	67.00
10	益创贸易有限公司	香港	贸易	—	100.00
11	宁波兆曜进出口有限公司	宁波市	贸易	—	100.00
12	宁波联合天易通信息技术有限公司	宁波市	贸易	—	51.00
13	宁波联合天易通国际贸易有限公司	宁波市	贸易	—	100.00

序号	关联方名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接[注1]
14	宁波梁祝文化园管理有限公司	宁波市	服务业	—	100.00
15	宁波梁祝旅行社有限公司	宁波市	服务业	—	100.00
16	嵊泗长滩天悦湾景区经营管理有限公司	嵊泗县	旅游业	—	100.00
17	宁波经济技术开发区天瑞置业有限公司	宁波市	房地产开发	—	51.00
18	温州银和房地产有限公司	苍南县	房地产开发	—	51.00
19	上海薇拉宫邸文化传媒有限公司	上海市	服务业	—	100.00
20	宁波镇海薇拉玉玺文化创意有限公司	宁波市	服务业	—	51.00
21	宁波薇拉元创文化创意有限公司	宁波市	服务业	—	100.00
22	宁波薇拉宫邸文化发展有限公司	宁波市	服务业	—	80.00
23	温州和晟文旅投资有限公司	苍南县	文化旅游投资	—	100.00
24	温州和茂酒店管理有限公司	苍南县	服务业	—	100.00
25	浙江友宁商贸有限公司	舟山市	贸易	—	81.00
26	盛元房产	杭州市	房地产开发	100.00	—
27	新盛元房产	杭州市	房地产开发	—	100.00
28	盛元物业	杭州市	物业管理	—	100.00
29	大连逸盛元[注2]	杭州市	房地产开发	—	100.00

注1：间接持股比例表示子公司持有二级子公司股权比例。
注2：标的公司已于2018年3月将其持有的大连逸盛元全部股权转出。

（3）董事、监事、高级管理人员

序号	姓名	性别	职务
1	李水荣	男	董事长
2	王维和	男	副董事长、总裁
3	李彩娥	女	董事
4	沈伟	男	董事
5	俞春萍	女	独立董事
6	郑晓东	男	独立董事
7	郑磊	男	独立董事
8	李金方	男	监事会主席
9	李梅	女	监事
10	王彦梁	男	职工监事
11	戴晓峻	男	副总裁

序号	姓名	性别	职务
12	周兆惠	男	副总裁
13	董庆慈	男	董事会秘书、财务负责人

（4）上市公司重要的其他关联方

截至2019年12月31日，上市公司重要的其他关联方情况如下：

序号	关联方名称	与本公司的关联关系
1	浙江逸盛石化有限公司	关联自然人担任董事的公司
2	**浙江逸盛新材料有限公司**	**关联自然人担任董事的公司**
3	海南逸盛石化有限公司	实际控制人控制的其他企业的联营企业
4	宁波中金石化有限公司	同一实际控制人控制的企业
5	浙江盛元化纤有限公司	同一实际控制人控制的企业
6	浙江荣通物流有限公司	同一实际控制人控制的企业
7	浙江荣通化纤新材料有限公司	同一实际控制人控制的企业
8	**荣盛国际贸易有限公司**	**同一实际控制人控制的企业**
9	**浙江石油化工有限公司**	**同一实际控制人控制的企业**
10	**荣盛石化（新加坡）私人有限公司**	**同一实际控制人控制的企业**
11	**荣盛石化股份有限公司**	**同一实际控制人控制的企业**
12	**荣盛煤炭有限公司**	**同一实际控制人控制的企业**
13	海滨置业	同一实际控制人控制的企业
14	浙江逸昕化纤有限公司	实际控制人任董事公司之子公司
15	宁波青峙化工码头有限公司	联营企业
16	宁波戚家山化工码头有限公司	联营企业之子公司
17	滨江盛元	子公司之联营企业
18	盛元海岸	子公司之联营企业
19	开元世纪	子公司之联营企业
20	华瑞双元	子公司之联营企业
21	海南恒盛元[注]	子公司之联营企业
22	昌江棋子湾旅游置业有限公司	联营企业之子公司
23	李成火	实际控制人之弟

注：标的公司已于2018年3月将其持有的海南恒盛元全部股权转出。

2、关联交易

（1）销售商品及提供劳务

单位：万元

序号	关联方名称	交易内容	2019 年	2018 年
1	浙江逸盛石化有限公司	水煤浆销售	6,631.06	6,467.58
2		酒店服务	40.98	11.08
3		电力和蒸汽	43.76	46.17
4	宁波中金石化有限公司	水煤浆加工	3,646.75	1,355.35
5		电力和蒸汽	22.41	22.97
6		酒店服务	11.75	17.70
7	荣盛控股	酒店服务	0.63	6.86
8	宁波青峙化工码头有限公司	酒店服务	6.64	3.92
9	浙江逸盛新材料有限公司	酒店服务	14.86	—
10	荣盛国际贸易有限公司	酒店服务	8.68	—
11	浙江石油化工有限公司	酒店服务	1.87	—
12	荣盛石化（新加坡）私人有限公司	酒店服务	0.20	—
13	浙江荣通物流有限公司	酒店服务	0.17	—
14	荣盛石化股份有限公司	酒店服务	0.16	—
15	海南逸盛石化有限公司	酒店服务	0.11	—
16	宁波戚家山化工码头有限公司	酒店服务	0.08	—
17	荣盛煤炭有限公司	酒店服务	0.04	—
18	浙江荣通化纤新材料有限公司	酒店服务	0.03	—
19	浙江盛元化纤有限公司	酒店服务	0.02	—
20	李成火	房产销售	—	4.76
合计			**10,430.20**	**7,936.39**

（2）采购商品及接受劳务

单位：万元

关联方名称	交易内容	2019 年	2018 年
浙江荣通物流有限公司	物流服务	72.41	64.91
华瑞双元	购买房产	7,151.84	—
合计		**7,224.26**	**64.91**

（3）关联租赁

关联方名称	租赁资产种类	2019 年	2018 年

海南逸盛石化有限公司	办公楼	57.47	56.75
浙江荣通化纤新材料有限公司	办公楼	112.65	111.25
浙江逸昕化纤有限公司	办公楼	155.47	153.53
合计		325.59	**321.52**

（4）关联担保

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣盛控股	20,000.00	2018 年 9 月 26 日	2021 年 3 月 31 日	否

（5）资金拆借

①盛元房产拆入资金

单位：万元

2019 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	5,068.52	54,038.00	48,500.00	10,606.52
盛元海岸	35,700.00	1,500.00	1,100.00	36,100.00
合计	40,768.52	55,538.00	49,600.00	46,706.52
2018 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	111,280.29	108,188.23	214,400.00	5,068.52
盛元海岸	36,200.00	4,000.00	4,500.00	35,700.00
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	1,500.00	—	1,500.00	—
合计	**148,980.29**	**112,188.23**	**220,400.00**	**40,768.52**

②大连逸盛元拆入资金

单位：万元

2018 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	446.45	—	446.45	—
合计	**446.45**	**—**	**446.45**	**—**

③盛元房产拆出资金

单位：万元

2019 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
滨江盛元	40,807.60	59,120.00	31,000.00	68,927.60
华瑞双元	1,657.77	—	1,657.77	—
合计	42,465.37	59,120.00	32,657.77	68,927.60
2018 年				
滨江盛元	13,807.60	123,000.00	96,000.00	40,807.60
华瑞双元	5,857.77	—	4,200.00	1,657.77
开元世纪	1,710.00	86.93	1,796.93	—
合计	**21,375.38**	**123,086.93**	**101,996.93**	**42,465.37**

④大连逸盛元拆出资金

单位：万元

2018 年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
海滨置业	8,404.55	45.50	8,450.05	—
合计	**8,404.55**	**45.50**	**8,450.05**	**—**

注：1、上述资金拆借金额包含本金及利息。

2、2018年3月，盛元房产转让所持大连逸盛元所有股权，上述拆借款项相应减少。

上述资金拆借的利息收取情况，详见本节“（一）本次交易前标的公司的关联交易情况”之“2、关联交易”之“⑤关联方资金拆借利率”。

（6）资产转让

2018年3月，标的公司向控股股东荣盛控股转让其所持大连逸盛元50%的股权。详见本节“（一）本次交易前标的公司的关联交易情况”之“2、关联交易”之“（3）资产转让”之“②向关联方转让资产”。

（7）关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2019 年	2018 年
关键管理人员报酬	723.00	592.68

（8）关联方应收应付款项

单位：万元

关联方名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日

应收票据		
浙江逸盛石化有限公司	—	575.21
应收账款		
宁波中金石化有限公司	71.56	1.78
荣盛控股	7.27	7.27
浙江逸盛石化有限公司	—	5.03
海南逸盛石化有限公司	27.74	23.26
浙江荣通化纤新材料有限公司	54.39	45.60
浙江逸昕化纤有限公司	75.06	62.93
宁波青峙化工码头有限公司	0.15	—
合计	236.16	**145.88**
其他应收款		
滨江盛元	68,927.60	40,807.60
华瑞双元	—	1,657.77
合计	68,927.60	**42,465.37**
应付账款		
浙江荣通物流有限公司	2.67	—
预收款项		
浙江逸盛石化有限公司	232.97	73.79
宁波青峙化工码头有限公司	—	2.45
合计	232.97	**76.24**
其他应付款		
荣盛控股	10,606.52	5,068.52
盛元海岸	36,100.00	35,700.00
合计	46,706.52	**40,768.52**

（三）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易后新增的关联交易主要为标的公司的关联方资金拆借。

关联方资金拆借主要是由于房地产属于资金密集型行业，标的公司为满足在物业开发建设过程中的资金需求，在项目开发初期向关联方拆借资金用于自身以及联营企业项目开发，待开发项目实现销售回款后偿还借款，符合房地产行业惯例。上述关联交易与标的公司的业务范围和行业属性相符，具有合理性。

上述关联方资金拆借主要采用一年期银行贷款基准利率，符合市场化定价原

则。与联营企业之间的拆借，各股东一般采用同样的利率标准，保证各方利益对等。

（四）本次交易完成后规范关联交易的措施

为规范本次交易后上市公司关联交易，维护上市公司和中小股东的合法权益，公司控股股东荣盛控股、实际控制人李水荣，已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体承诺内容如下：

“1、自本承诺函签署之日起，本公司/本人将尽量避免和减少与宁波联合之间的关联交易。

2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及宁波联合章程的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护宁波联合及其他股东的利益。

3、本公司/本人保证不利用在宁波联合的地位和影响力，通过关联交易损害宁波联合及其他股东的合法权益。

4、本公司/本人将促使本公司直接或间接控制的其他经济实体遵守上述1-3项承诺。

如本公司/本人或本公司/本人直接、间接控制的其他经济实体违反上述承诺而导致宁波联合或其他股东的权益受到损害，本公司/本人将依法承担相应的赔偿责任。”

第十三节 风险因素

一、与本次交易有关的风险

（一）本次交易的批准风险

本次重大资产重组尚需中国证监会核准本次交易事项。

上述核准程序为本次交易的前提条件。能否获得上述核准，以及获得核准的时间，均存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易拟注入资产的主营业务为房地产开发业务，受国家宏观政策调控影响较大。本次重大资产重组存在因宏观政策变动导致被暂停、中止或取消的风险。

房地产行业属于周期性行业，如果本次拟注入资产出现无法预见的重大业绩下滑，本次重大资产重组亦存在被暂停、中止或取消的风险。

此外，若交易对方泄密、内幕交易或故意违约，本次重组亦存在被暂停、中止或取消的风险。为防止交易对方因上述原因导致本次重组失败、给上市公司及投资者带来损失，公司已委托中介机构对交易对方的诚信状况、标的资产的财务状况和盈利能力等进行尽职调查，并已与交易对方在附生效条件的《发行股份购买资产的协议》中约定了相应的违约条款，如交易对方因其违反《发行股份购买资产的协议》或其项下任何声明或保证（包括但不限于泄密、内幕交易、故意违约等行为）而使公司承担或遭受任何损失、索赔及费用，公司有权要求违约方承担违约责任，并赔偿公司因此遭受的所有实际损失。

若本次重组因上述原因或其他原因被暂停、中止或取消，而本公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

（三）标的资产的评估增值风险

本次交易以2019年6月30日为评估基准日。根据坤元评估出具的评估报告，本次交易标的资产评估值及增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面价值（100%权益）	评估值（100%权益）	评估增值	增值率（%）	标的资产对应评估值
盛元房产	106,430.23	246,830.36	140,400.14	131.92	150,122.23

根据盛元房产的经营计划，盛元房产拟在未来年度将在投资性房地产核算的出租房产与存货全部对外销售，故本次评估将列入投资性房地产科目的房产在存货评估时统一考虑。虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并执行了评估的相关规定，但可能出现未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，导致未来盈利达不到预测的盈利结果，出现标的资产的评估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易标的资产评估增值风险。

（四）业绩承诺无法实现的风险

本次交易对方荣盛控股承诺：标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元。但承诺净利润是基于标的公司目前的经营能力和未来的发展前景所做出的综合判断，最终能否实现将取决于行业发展趋势的变化、标的公司的经营管理能力等诸多因素。本次交易存在业绩补偿期内标的资产实现的实际净利润可能无法达到承诺净利润的风险。

二、与标的资产经营有关的风险

（一）宏观调控政策变化的风险

房地产行业受国家宏观调控政策的影响较大。为促使房地产行业平稳健康发展，国务院及相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。如未来国家宏观调控政策持续趋紧，或公司未能适应国家宏观政策的新变化，可能对公司的经营和发展造成不利影响。

（二）市场竞争风险

房地产行业属于资本密集型行业。随着城镇化进程的快速推进、国民经济的快速发展，近年来房地产行业集中度越来越高，有利资源越来越向品牌影响力强、资本实力雄厚的大型房地产开发企业集中，公司将面临日益严峻的市场竞争环境。

房地产行业市场竞争的加剧，一方面可能导致土地需求增加、土地价格和建造成本上升，另一方面也可能导致商品房供给增加、销售价格下降，从而对公司的经营业绩形成不利影响。

（三）标的公司业绩波动风险

根据房地产行业的特点，标的公司在销售合同备案、房产已经完工并验收合格后，销售款收讫或预计可收回并办妥交房手续时，才确认销售收入的实现。在所开发楼盘未竣工、未交付的情况下，即使已经预售并收取部分售房款，仍不符合收入确认条件，而此期间内发生的销售费用、管理费用、财务费用等却列入当期损益。因此，在竣工结算楼盘较多的会计期间，标的公司业绩增长较快；而在竣工结算楼盘较少的会计期间，标的公司业绩将不可避免出现下滑，从而可能导致标的公司经营业绩相应出现一定幅度的波动。提请投资者关注标的公司业绩波动的风险。

（四）重组完成后的管理和整合风险

本次重组前，公司的房地产开发业务已覆盖宁波、温州、舟山等地区，在过往项目开发实践中积累了较为成熟的跨区域业务拓展和项目管理经验。本次交易完成后，公司的房地产开发业务将进一步扩展到杭州。

为充分发挥本次重组的协同效应，本次交易完成后，公司将从战略、组织、业务、人力资源、资本运作等层面对标的公司进行全方位整合，以实现内部资源共享、优势互补并增强风险控制能力。若公司未能在交易完成后及时对标的公司的管理体系、内控制度等方面进行调整和完善，短期内本次重组的协同效应可能难以得到有效发挥。

（五）房地产开发项目运作风险

房地产开发项目的运作过程较为复杂，涉及到与规划设计单位、建筑施工单位、建材供应商、广告宣传机构、物业管理公司等众多合作单位的合作，并且项目运作同时受到国土、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的监管。同时，房地产开发项目具有开发周期长、单个项目资金使用量大的特点。

以上特点决定了房地产开发项目的风险控制难度较大。项目执行过程中，如

出现目标地块选择不当、项目所在区位城市规划调整、工程进度和施工质量控制不力、营销推广不到位等情况，将会直接或间接造成开发周期延长、开发成本上升或房屋销售不能达到预期，从而导致项目开发收益下降。

（六）融资能力受限，未来项目资金压力加大的风险

房地产开发所需的资金量较大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等多种其他方式筹资以满足业务需要。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，可能将对上市公司的融资能力产生影响。近年来随着土地价格已处于较高水平，房地产开发企业在取得土地、项目前期建设等方面需要更多资金投入，各类在建和拟建项目的资金需求可能会给上市公司带来一定的资金支出压力。

（七）资产抵押风险

为缓解资金需求，标的公司部分房屋已经设定抵押，具体抵押情况参见本报告书“第四节 标的资产情况”之“八、主要资产的权属情况”之“（五）标的公司的抵押、质押情况”。虽然标的公司的声誉及信用记录良好，与商业银行保持良好的合作关系，能够正常偿付银行贷款本息，但是如果未来资金安排或使用不当，标的公司资金周转出现困难，可能导致标的公司不能在贷款合同规定的期限内归还贷款，债权人将可能采取强制措施对抵押资产进行处置，从而对标的公司正常生产经营造成不利影响。

三、其他风险

（一）大股东控制风险

本次交易前，控股股东荣盛控股持有本公司股份9,041.76万股，持股比例为29.08%。根据标的资产购买价格150,122.00万元和本次发行股份购买资产的发行价格8.29元/股计算，交易完成后荣盛控股将持有上市公司271,505,657股股份，持股比例为55.19%，控股地位得到进一步加强。如果荣盛控股利用其大股东地位，通过行使表决权，不恰当地影响公司的生产和经营管理，将可能损害公司及其中小股东的利益。

（二）股票价格波动的风险

本次重组将对公司未来的业务结构、财务状况和盈利能力产生较大影响，且需要一定周期方能完成。在此期间内，公司的股票价格不仅取决于公司本身的盈利能力及发展前景，也受到市场供求关系、国际国内政治形势、宏观经济环境、投资者心理预期以及其他各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格偏离其价值而波动，给投资者带来投资风险。

针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《股票上市规则》等有关法律、法规的要求，做到真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

第十四节　其他重大事项说明

一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

通过本次交易，上市公司将置入盛元房产 60.82%股权。本次交易完成后，上市公司控股股东及实际控制人均未发生变更。

本次交易完成前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

本次交易完成后，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在因本次交易产生为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性说明

根据天健出具的《审阅报告》，截至2019年12月31日，本次交易前后上市公司的主要偿债能力指标情况如下：

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	交易后	交易前	交易后	交易前
流动比率	1.15	1.23	1.22	1.29
速动比率	0.57	0.57	0.45	0.42
资产负债率（%）	61.38	64.72	58.72	59.82

2018年12月31日、2019年12月31日，交易后上市公司流动比率、速动比率以及资产负债率与交易前水平基本相当。

三、上市公司最近 12 个月内重大资产交易情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条的规定：“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，

无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

截至本报告书签署日，公司最近 12 个月内未发生与本次交易相关的重大资产购买、出售或置换行为，不存在需纳入本次交易的累计计算范围的情况。

四、本次交易对上市公司治理结构的影响

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规、规章制度的规定及《公司章程》，上市公司在本次交易前已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将盛元房产纳入上市公司合并报表范围，上市公司的业务规模有所扩大，实际控制人未发生变化，公司治理结构无重大变化。上市公司将依据有关法律法规的要求进一步规范、完善公司法人治理结构，保持公司法人治理结构健全有效，维护公司及中小股东的利益。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排

（一）现行利润分配政策

公司第九届董事会2019年第一次临时会议审议通过了《关于修订<宁波联合集团股份有限公司章程>的议案》。公司根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、上交所《上市公司现金分红指引》的相关规定，对《宁波联合集团股份有限公司章程》分红条款做出修订。

根据修订后的《公司章程》，宁波联合利润分配政策如下：

公司充分考虑对股东的回报，每年按当年实现的母公司可供分配利润规定比例向股东分配股利。公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。公司优先采用现金分红的

利润分配方式。

1、利润分配具体政策

（1）利润分配的形式：公司采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

（2）公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年母公司盈利且母公司累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，原则上每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的百分之十。

特殊情况是指：公司发生投资总额超过公司最近一期经审计的归属于母公司期末净资产30%（含）的重大投资行为。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

①本公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

②本公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

③本公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（3）公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配，发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

2、公司利润分配方案的审议程序

（1）公司的利润分配方案由公司总裁拟订后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。股东大会审议利润分配方案前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关

心的问题。审议利润分配方案时，公司应采取现场与网络投票相结合的方式召开股东大会。

（2）公司因前述的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

3、公司利润分配政策的变更

如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

公司调整利润分配政策应由董事会作出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。股东大会审议利润分配政策变更事项前，公司应当通过公司网站、公众信箱或者来访接待等渠道，充分听取中小股东的意见和诉求。

（二）《2019-2021 年股东分红回报规划》的有关规定

为健全和完善公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，公司根据《公司法》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等法律法规、规章制度，以及《公司章程》等相关规定，结合公司盈利能力、经营发展规划、股东回报等因素，制订《宁波联合集团股份有限公司未来三年（2019-2021年）股东分红回报规划》。该项规划已与本次交易的相关事项同时提交上市公司董事会、股东大会予以审议。

《宁波联合集团股份有限公司未来三年（2019-2021年）股东分红回报规划》主要规定如下：

1、股东分红回报规划制定的主要考虑因素

公司着眼于长远和可持续发展，考虑企业发展实际情况，在综合分析公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素，征求和听取股东尤其是中小股东的要求和意愿，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等因素，

平衡股东的短期利益和长期利益的基础上制定股东分红回报规划，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对股利分配做出制度性安排，并保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。

2、公司利润分配的总原则

（1）公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司进行利润分配应重视对投资者的合理回报并兼顾公司的可持续发展。

（2）充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，充分听取股东特别是中小股东和独立董事的意见，自主决策利润分配事项。

（3）体现强化回报股东的意识，优先采用现金分红的利润分配方式。

3、利润分配的具体原则

（1）公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

（2）公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（3）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（4）公司依照同股同利的原则，按各股东所持股份数分配股利。

4、公司利润分配的条件

（1）公司每年的税后利润，按下列顺序和比例分配：

①弥补以前年度亏损；

②提取法定公积金。按税后利润的10%提取法定公积金，当法定公积金累积额已达到公司注册资本的50%以上时，可以不再提取；

③提取任意公积金。公司从税后利润提取法定公积金后经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金，具体比例由股东大会决定；

④支付普通股股利。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，普通股股利按股东持有股份比例进行分配。企业以前年度未分配的利润，可以并入本年度向股东分配。

（2）在满足下列条件时，公司应积极推行现金分红：

①公司在当年母公司盈利且母公司累计未分配利润为正值；

②审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

③公司未发生投资总额超过公司最近一期经审计的归属于母公司期末净资产 30%（含）的重大投资行为（募集资金项目除外）。

（3）公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配，发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足根据法律、法规及《公司章程》现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

5、未来三年的具体回报规划

（1）在符合上述现金分红条件的前提下，公司应当积极推行现金分配方式。

（2）在符合现金分红条件情况下，公司未来三年原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金状况提议公司进行中期现金分配。

（3）在符合现金分红条件情况下，每年度以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

（4）公司在实施上述现金分配股利的同时，可以派发股票股利。公司采用股票股利进行利润分配的，应当以给予股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（5）具体分配比例由公司董事会根据公司经营状况和发展要求拟定，并由股东大会审议决定。公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

（6）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（7）公司分配现金股利，以人民币计价。应以每10股表述分红派息、转增股本的比例，股本基数应当以方案实施前的实际股本为准。公司分派股利时，按有关法律和行政法规代扣代缴股东股利收入的应纳税金。

（8）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会审议通过后两个月内完成股利或股份的派发事项。

6、分红决策机制

公司制定利润分配方案时，应当履行以下决策程序：

（1）公司董事会在利润分配方案论证过程中，需与独立董事、外部监事（若有）充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，在考虑对全体股东持续、稳定、科学的回报基础上，形成利润分配预案；在审议公司利润分配预案的董事会、监事会会议上，需分别经公司董事会出席董事过半数表决通过，二分之一以上独立董事、监事会出席监事过半数同意，方能提交公司股东大会审议；

（2）独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议；

（3）独立董事应对提请股东大会审议的利润分配预案进行审核并出具书面意见；

（4）公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的过半数通过；

（5）股东大会审议现金分红具体方案时应通过多渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题；涉及利润分配相关议案，公司董事会、独立董事和符合一定条件的股东可向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

7、股东分红回报规划的制定周期及调整机制

公司应至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划。审阅制定或调整股东分红回报规划的议案时，公司董事会出席董事过半数表决通过、二分之一以上独立董事、监事会出席监事过半数同意，方能提交公司股东大会审议。股东大会审议制定或调整股东回报规划的议案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上表决通过，并且相关股东大会会议应采取现场投票和网络投票相结合的方式，为中小股东参与股东回报规划的制定或修改提供便利。

六、本次交易相关内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《关于强化上市公司并购重组内幕交易防控相关问题与解答》等相关要求，公司已对公司及其董事、监事、高级管理人员，公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员，标的公司及其董事、监事、高级管理人员，为本次交易提供服务的相关证券服务机构及经办人员，以及上述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女，其他知悉本次交易内幕信息的法人、自然人及其直系亲属（以下简称“自查方”）于本公司股票停牌日（即2018年1月9日）前六个月至《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报告书（草案）》披露之前一日（2019年11月29日）期间（以下简称“自查期间”）买卖本公司股票的行为进行了自查。在自查期间，除公司副董事长兼总裁王维和先生、副总裁戴晓峻先生、副总裁周兆惠先生、董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生、监事会主席李金方、控股股东荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君、标的公司盛元房产副总经理兼财务总监徐美林存在买卖宁波联合股票的情况外，其他自查方在自查期间不存在买卖上市公司股票的情形。

上述人员在自查期间内买卖上市公司股票的具体情况如下：

（一）宁波联合相关内幕信息知情人在自查期间的买卖股票情况

在自查期间内，公司副董事长兼总裁王维和先生、副总裁戴晓峻先生、副总

裁周兆惠先生、董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生、监事会主席李金方存在买卖公司股票的情形，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	成交价格（元/股）	买/卖
王维和	2017-11-21	270,000	9.44	卖
	2017-11-22	299,700	9.50	卖
戴晓峻	2017-11-22	343,600	9.50	卖
周兆惠	2017-11-27	273,000	8.99	卖
董庆慈	2017-11-21	341,200	9.44	卖
李金方[注]	2018-05-09	29,900	7.71	买
	2018-05-14	12,800	7.76	买
	2018-05-15	20,200	7.81	买
	2018-06-13	25,900	7.71	买
	2019-03-21	46,100	6.92	卖
	2019-03-21	42,700	6.94	卖

注：李金方 2019 年 4 月 16 日经宁波联合 2018 年年度股东大会选举成为宁波联合监事，李金方上述买卖宁波联合股票的行为早于其任职起始日。

（二）控股股东相关内幕信息知情人在自查期间的买卖股票情况

在自查期间内，荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君存在买卖公司股票的情形，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	成交价格（元/股）	买/卖
朱利君	2018-06-20	3,100	6.55	买
	2018-10-24	3,100	5.33	卖

（三）标的资产相关内幕信息知情人在自查期间的买卖股票情况

在自查期间内，盛元房产副总经理兼财务总监徐美林存在买卖公司股票的情形，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	成交价格（元/股）	买/卖
徐美林	2017-07-12	1,500	10.06	买
	2017-07-12	1,500	9.92	买
	2017-07-14	900	10.07	买
	2017-07-14	1,100	10.08	买
	2017-07-26	5,000	9.97	卖

（四）自查期间存在买卖宁波联合股票相关内幕信息知情人出具的承诺

1、就上述卖出宁波联合股票的情况，宁波联合副董事长兼总裁王维和先生、副总裁戴晓峻先生、副总裁周兆惠先生和董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生作出如下说明：

“在自查期间，本人减持宁波联合股票的行为系本人根据个人资金需求所作的独立决策，减持前后均严格按照相关法规、规定履行了信息披露义务，减持期间，宁波联合尚未与本次重组交易对方筹划、磋商收购事宜，不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

2、就上述买卖宁波联合股票的情况，宁波联合监事会主席李金方作出如下说明：

“在自查期间，本人买卖宁波联合股票的行为系本人基于对股票二级市场行情、市场公开信息及个人判断做出的独立投资决策，除公司已公告的情况外，并未获知本次重组的其它信息，也从未接受任何人关于买卖宁波联合股票的建议，不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

3、就上述买卖宁波联合股票的情况，荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君作出如下说明：

“在自查期间，本人买卖宁波联合股票的行为系本人基于对股票二级市场行情、市场公开信息及个人判断做出的独立投资决策，除公司已公告的情况外，并未获知本次重组的其它信息，也从未接受任何人关于买卖宁波联合股票的建议，不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

4、就上述买卖宁波联合股票的情况，盛元房产副总经理兼财务总监徐美林女士作出如下说明：

“在自查期间，本人买卖宁波联合股票的行为系本人基于对股票二级市场行情、市场公开信息及个人判断做出的独立投资决策，事先并未获知本次重组的任何信息，也从未接受任何人关于买卖宁波联合股票的建议，不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

七、上市公司停牌前股价波动情况说明

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）及上交所有关规定的要求，公司对公司股票停牌前股票价格波动的情况进行了自查，具体情况如下：

公司因涉及重大资产重组相关事项，经申请，公司股票自2018年1月9日起停牌。2017年12月11日至2018年1月8日为停牌前之20个交易日。本公司股票在本次交易停牌前20个交易日期间股价涨跌幅情况，以及该期间上证综指及证监会批发指数波动情况如下：

股价/指数	2017年12月11日收盘价	2018年1月8日收盘价	差额	波动幅度
宁波联合股价（元/股）	9.75	9.75	—	—
上证综指（000001.SH）	3,322.20	3,409.48	87.28	2.63%
证监会批发指数（883156.WI）	2,052.02	2,076.90	24.88	1.21%

注：根据中国证监会2017年第4季度行业分类结果，宁波联合属于“F51批发业”。

如上表所示，宁波联合股票价格于停牌前20个交易日剔除上证综指因素后累计涨跌幅为-2.63%，剔除证监会批发指数因素后累计涨跌幅为-1.21%，均低于累计涨跌幅20%的标准，不构成《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条规定的异常波动情况。

八、本次交易的相关主体不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与上市公司重大资产重组的情形

本次交易的相关主体（包括上市公司和交易对方，以及其控股股东、实际控制人及上述主体控制的机构，上市公司、上市公司控股股东、实际控制人及交易对方的董事、监事、高级管理人员，为本次重大资产重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员）不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十

三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

九、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及上市公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见

宁波联合控股股东荣盛控股承诺：

“本次重组拟将盛元房产60.82%股权注入上市公司，本次重组有利于提升上市公司业务规模和盈利水平，有利于增强上市公司持续经营能力，有利于维护上市公司及全体股东的利益。

本公司原则同意本次重组，将在确保上市公司及投资者利益最大化的前提下，积极促成本次重组的顺利进行。”

（二）上市公司的控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员承诺：

“1、自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕/本次重组终止之日期间，本公司/本人不会减持所持上市公司股份。

2、上述股份包括本公司/本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。”

十、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行信息披露义务

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法规要求履行了信息披露义务。上市公司及时向上交所申请了停牌，停牌期间，持续发布事件进展情况公告。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相

关信息。

（二）执行严格的审批程序

根据《公司法》、《公司章程》、《重组管理办法》、《股票上市规则》的相关规定，本次重组需经参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过。

本次交易构成关联交易。本报告书在提交本次董事会审议时，独立董事已就该事项发表了独立意见，独立财务顾问已对本次交易出具了独立财务顾问核查意见。本公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时，已严格执行关联交易回避表决相关制度。

（三）网络投票安排

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，上市公司将为参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，还提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）确保本次交易的定价公允、公平

上市公司已聘请会计师事务所、资产评估机构对交易标的进行审计、评估，确保本次交易的定价公允、公平、合理。为本次交易提供审计服务的会计师事务所和提供估值服务的资产评估机构均具有相关业务资格。同时，公司独立董事已对本次交易涉及的评估定价的公允性发表独立意见。公司聘请了独立财务顾问和法律顾问，对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，并发表明确的意见，确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

（六）本次重组过渡期间损益归属安排

自本次交易的评估基准日（不含当日）起至标的资产交割日（含当日）止，标的资产在此期间产生的收益归公司享有，标的资产在此期间产生的亏损由荣盛控股承担并以现金补偿方式向本公司补足。

（七）业绩承诺与补偿安排

公司与荣盛控股在《盈利预测补偿协议》中约定了业绩承诺的条款，荣盛控股承诺标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2023年）各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元，若标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额不足承诺净利润，则荣盛控股应对上市公司进行补偿。本次交易业绩承诺补偿将于业绩补偿期间届满时一次确定应补偿股份数量及补偿现金金额（如需），不进行逐年计算补偿。荣盛控股优先以在本次交易中所获得的上市公司股份向上市公司进行补偿，股份不足补偿部分由荣盛控股以现金补偿。

（八）股份锁定

荣盛控股自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如荣盛控股在《盈利预测补偿协议》下的盈利补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因导致交易对方增持的公司股份，亦应遵守上述约定。若交易对方所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（九）摊薄即期回报补偿措施

本次交易完成后，上市公司总股本规模扩大。虽然本次交易注入的资产将提升公司的未来盈利能力，但不能排除其未来盈利能力不及预期的可能。为降低本次交易可能导致的对上市公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东

的即期回报，具体如下：

1、加强对注入资产的整合管理，提高上市公司盈利能力

本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司的控股子公司，公司将加快对标的资产的整合。上市公司现有房地产业务主要集中于宁波、温州等地，本次交易标的盛元房产的主要业务集中于杭州地区。本次交易完成后，上市公司在房地产板块将填补在杭州地区的空白，为以后在浙江全省优化布局、打造区域竞争力奠定基础。另外，公司将根据房地产行业的特点，结合先进的管理理念，建立更加科学、规范的运营体系，充分调动各方面的资源，积极进行市场开拓，提升市场竞争力，提高上市公司盈利能力，增强股东回报。

2、进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩

本次交易完成后，上市公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务快速发展对流动资金需求的前提下，节省公司的各项费用支出，全面提升公司的经营效率和盈利水平。

3、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

上市公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为上市公司发展提供制度保障。

4、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等规定，上市公司对《公司章程》中利润分配的条款进行了修订，并且在本次交易的股东大会上审议了《关于公司未来三年（2019-2021年）股东分红回报规划的议案》，积极对股东给予回报，降低因本次重组引起上市公司即期回报的摊薄对股东收益的影响，确保本公司股东特别是中小股东的利益得

到保护。同时，上市公司广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益，建立更为科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护公司股东及投资者利益。

5、上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东、实际控制人对本次重大资产重组摊薄即期回报所出具的承诺

（1）上市公司全体董事、高级管理人员承诺：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害宁波联合利益。

2、对本人的职务消费行为进行约束。

3、不动用宁波联合资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合董事会或者提名与薪酬委员会制定的薪酬制度与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。

5、如宁波联合拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使宁波联合拟公布的股权激励行权条件与宁波联合填补回报措施的执行情况相挂钩，并对宁波联合董事会和股东大会审议的相关议案投票赞成（如有表决权）。

6、切实履行宁波联合制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。

若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对宁波联合或者投资者的补偿责任。

若中国证监会或上海证券交易所对本人有关确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施得以切实履行的承诺有不同要求的，本人将自愿无条件按照中国证监会或上海证券交易所的要求予以承诺。”

（2）控股股东荣盛控股承诺：

“1、本公司将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。

2、本公司将严格遵守本公司与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》

及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。

3、若本公司违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任。

4、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（3）实际控制人李水荣承诺：

“1、本人将严格遵守法律法规及宁波联合章程的规定，不越权干预宁波联合经营管理活动，不侵占宁波联合利益。

2、本人将敦促本人控制的企业严格遵守与宁波联合签署的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任。

3、若本人违反该等承诺并给宁波联合或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应的法律责任。

4、自本承诺函签署日至本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（十）其他保护投资者权益的措施

本次重组后，宁波联合将根据业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。在本次重组后，公司将继续保持独立性，遵守中国证监会有关规定，规范运作。

十一、本次交易进展缓慢的具体原因，在此期间公司和中介机构为本次重组推进所做的主要工作和相关进展，董事、高管是否勤勉推进交易，是否存在故意拖延的情形，有无及时履行信息披露义务

（一）本次交易进展缓慢的具体原因

2018 年 4 月 4 日，《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预案》公告后，公司、交易对方及华西证券、信达律所、天健、坤元评估（以下合并简称“各中介机构”）均积极推进各项工作，本次交易进展缓慢的具体原因如下：

1、根据《预案》，本次交易原方案的交易对方为标的公司的全体股东荣盛控股和三元控股，发行股份价格为 8.57 元/股，经公司 2017 年度及 2018 年度利润分配后，发行股份价格调整为 8.29 元/股。《预案》公告后，在项目推进过程中，由于股票二级市场行情发生重大变化，公司的股票价格跌幅较大。基于对上市公司投资价值的判断和对本次重组后上市公司发展前景的预期，同时考虑充分保护中小股东的利益，公司控股股东暨本次交易对方荣盛控股拟保持《预案》披露的发行股份价格不作调整，而三元控股考虑到股价下降比例较大，倾向于对本次交易的发行股份价格进行调整。此外，公司、荣盛控股和三元控股对标的公司控股及参股的部分项目评估时点、评估方法、预计销售价格、业绩补偿承诺等交易方案其他细节持续进行磋商。经过较长时间的沟通，三元控股最终与其他各方就本次交易的具体方案未能协商一致，因此决定不参与本次重组，本次交易方案发生重大调整。

2、在交易各方就上述事项磋商过程中，标的公司所持有的主要房地产项目的开发、销售状态存在变动，部分项目由规划阶段逐步进入建设阶段，达到预售状态项目的预售比例也在不断提高，加之新增开发项目均对估值结果产生影响，因此，为保证标的资产估值的准确性，本次交易的审计、评估基准日也在不断进行调整，由原计划的 2018 年 3 月 31 日，相继调整到 2018 年 8 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 6 月 30 日。基于审计、评估基准日的不断调整，各中介机构对公司、标的公司、交易对方进行了多轮尽职调查工作，耗时较长。

（二）公司和中介机构为本次重组推进所做的主要工作和相关进展，董事、高管是否勤勉推进交易，是否存在故意拖延的情形

自《预案》公告以来，公司及各中介机构均积极、勤勉推进本次重组工作，具体开展工作如下：

1、公司及相关董事、高级管理人员组织相关各方积极推进本次重组工作，召开了多次项目协调会议，组织独立财务顾问、审计机构、评估机构、律师事务所等中介机构进一步开展对交易对方、标的公司的尽职调查、审计、评估等工作，针对重组方案的细节进行了进一步深入审慎的研究论证，并就重组方案与交易对方进行了充分沟通和协商。

2、各中介机构亦对公司、标的公司、交易对方截至不同审计、评估基准日的情况展开了多轮尽职调查，尽职调查的方式包括但不限于发出尽职调查清单、搜集并整理交易各方提供的相关资料、对交易各方的相关工作人员进行访谈、对相关主管部门的工作人员进行访谈、前往宁波联合、标的公司房地产项目所在地进行走访等，并推动审计报告、备考审阅报告、评估报告、法律意见书、独立财务顾问报告的出具工作。

综上，公司、交易对方及各中介机构均积极、勤勉推进本次交易，不存在故意拖延的情形。

（三）有无及时履行信息披露义务

截至本报告书签署日，公司已就本次交易履行了下述信息披露义务：

1、2018 年 1 月 9 日，公司发布重大事项停牌公告，荣盛控股正在筹划与公司相关的重大事项，为保证公平信息披露，维护投资者利益，避免造成公司股价异常波动，公司股票自 2018 年 1 月 9 日起停牌。公司于 2018 年 1 月 16 日发布了重大事项停牌进展公告。

2、2018 年 1 月 23 日，公司发布重大资产重组停牌公告，荣盛控股正在筹划与公司相关的重大事项，可能涉及公司重大资产重组和发行股份购买资产。为保证公平信息披露，维护投资者利益，避免造成公司股价异常波动，经申请，公司股票自 2018 年 1 月 23 日起继续停牌，公司前期筹划重大事项停牌时间计入本次重大资产重组停牌时间，即自 2018 年 1 月 9 日起，连续停牌不超过一个月。

2018 年 1 月 30 日、2018 年 2 月 6 日，公司相继发布重大资产重组进展公告。

3、2018 年 2 月 9 日，公司发布重大资产重组延期复牌公告，因重组具体方案尚未确定，有关各方仍在进行进一步的研究和论证，同时，与标的公司相关的审计、评估等工作正在进行中，尚未最终完成，经申请，公司股票自 2018 年 2 月 9 日起继续停牌，预计继续停牌不超过一个月。2018 年 3 月 7 日，公司发布了重大资产重组进展公告。

4、2018 年 3 月 9 日，公司发布重大资产重组延期复牌公告，因本次重组所涉及的审计、评估等工作尚在推进中，公司与相关各方仍需就本次交易方案所涉及的相关具体事项做进一步的沟通与协商，经申请，公司股票自 2018 年 3 月 9 日起继续停牌停牌，预计继续停牌时间不超过一个月。

5、2018 年 3 月 23 日，公司发布了重大资产重组进展公告，公告了重大资产重组事项的进展情况。

6、2018 年 4 月 4 日，公司公告第八届董事会 2018 第二次临时会议决议，会议审议通过本次发行股份购买资产预案及相关议案并公告了本次交易预案。同时发布了《关于披露重大资产重组预案暨公司股票暂不复牌的公告》，提示根据监管要求，本次重大资产重组相关文件尚待上海证券交易所的事后审核，故公司股票暂不复牌。

7、2018 年 4 月 26 日，公司发布《关于公司股票复牌的提示性公告》，公司已对上交所《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》相关问题做出了回复说明，并按照相关要求对发行股份购买资产暨关联交易预案等文件进行了修订。公司股票于 2018 年 4 月 26 日复牌。

8、2018 年 6 月 1 日，公司发布重大资产重组进展公告，公告了重大资产重组事项的进展情况，后续每个月均披露相关进展公告。

9、2019 年 12 月 3 日，公司公告第九届董事会 2019 第一次临时会议决议及本次交易相关公告，会议审议通过了《关于继续推进发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》、《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《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报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案并提议召开 2019 年第二次临时股东

大会审议本次交易相关的议案。

截至本报告书签署日，本次交易已履行了法定的信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的协议、事项或安排。

十二、三元控股未参与本次交易的原因，上市公司后续有无收购剩余股权的安排；结合盛元房产公司章程和各股东持股情况，说明上市公司与三元控股是否已就标的公司控制权安排、公司治理等达成协议，以及本次交易对上市公司独立性和法人治理结构的影响，是否存在潜在法律风险

（一）三元控股未参与本次交易的原因，上市公司后续有无收购剩余股权的安排

1、三元控股未参与本次交易的原因

参见本节之“十一、本次交易进展缓慢的具体原因，在此期间公司和中介机构为本次重组推进所做的主要工作和相关进展，董事、高管是否勤勉推进交易，是否存在故意拖延的情形，有无及时履行信息披露义务”之“（一）本次交易进展缓慢的具体原因”。

本次交易方案与《预案》公告的原交易方案相比，公司拟收购盛元房产的股权比例由 100%变更为 60.82%，该等变更系交易各方协商一致的结果，符合各方的利益诉求，具有合理性。本次交易完成后，公司将持有标的公司 60.82%的股权，为标的公司的控股股东，能够实际控制标的公司并进行有效经营管理。

2、上市公司后续有无收购剩余股权的安排

截至本报告书签署日，公司暂无收购标的公司剩余股权的安排。

（二）结合盛元房产公司章程和各股东持股情况，补充披露上市公司与三元控股是否已就标的资产控制权安排、公司治理等达成协议，以及本次交易对上市公司独立性和法人治理结构的影响，是否存在潜在法律风险

1、上市公司未与三元控股就标的资产控制权安排、公司治理等达成协议

截至本报告书签署日，上市公司未与三元控股就标的公司控制权安排、公司治理等达成任何协议。

2、本次交易对上市公司独立性和法人治理结构的影响

①本次交易完成后，上市公司可以控制盛元房产的运营和管理

盛元房产作为有限责任公司，股东会为盛元房产的最高权力机构，对盛元房产经营决策事项具有最终决策权。根据盛元房产现行公司章程的相关规定，盛元房产股东会表决的约定如下：

A、股东会对公司增加或减少注册资本、分立、合并、解散或变更公司形式作出决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；

B、公司可以修改公司章程，修改公司章程的决议必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；

C、股东会对公司为公司股东或实际控制人提供担保作出决议，必须经出席会议的除上述股东或受实际控制人支配的股东以外的其他股东所持表决权的过半数通过；

D、股东会的其他决议必须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

本次交易完成后，公司将直接持有盛元房产 60.82%的股权，成为盛元房产的控股股东，三元控股直接持有盛元房产 39.18%的股权，为盛元房产的少数股东。届时根据盛元房产公司章程的相关规定，盛元房产除增加或减少注册资本、分立、合并、解散或变更公司形式、修改公司章程、为宁波联合及李水荣先生提供担保以外的其他股东会决议事项，均能由上市公司独立决定即可通过。本次交易完成后，上市公司可以控制盛元房产的运营和管理。

②本次交易不改变上市公司的法人治理结构

本次交易的交易对方为上市公司的控股股东荣盛控股，上市公司董事会、监事会不会因本次交易进行改组，本次交易不会对上市公司董事会、监事会、高级管理人员组成结构产生影响。

③控股股东及实际控制人出具保持上市公司独立性的承诺

为了维护上市公司生产经营的独立性，保护上市公司其他股东的合法权益，

公司控股股东及实际控制人已经分别出具《保持上市公司独立性的承诺》，承诺将按照有关法律、法规和规范性文件的要求，保证与宁波联合在人员、资产、业务、机构、财务方面独立，不从事任何影响宁波联合人员独立、资产独立完整、业务独立、机构独立、财务独立的行为，不损害宁波联合及其他股东的利益，切实保障宁波联合在人员、资产、业务、机构和财务等方面的独立性。

综上，本次交易完成后，上市公司能够有效控制和管理盛元房产；本次交易不会影响上市公司的独立性和法人治理结构，不存在潜在法律风险；上市公司仍将在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业继续保持独立，仍将继续保持治理结构的有效运作。

十三、大额银行借款对标的资产生产经营、持续盈利能力和评估值的影响

（一）偿债指标情况

标的公司的主要偿债能力指标与房地产行业主要 A 股上市公司偿债能力指标的对比情况如下：

证券代码	证券简称	2018 年 12 月 31 日		
		流动比率	速动比率	资产负债率（%）
000002.SZ	万科 A	1.15	0.49	84.59
000006.SZ	深振业 A	1.92	0.73	52.82
000007.SZ	全新好	2.97	2.97	49.64
000011.SZ	深物业 A	1.94	1.46	42.59
000014.SZ	沙河股份	1.99	0.31	50.44
000029.SZ	深深房 A	2.62	1.47	31.40
000031.SZ	大悦城	1.78	0.84	84.91
000036.SZ	华联控股	2.04	1.26	50.06
000042.SZ	中洲控股	1.44	0.52	83.35
000043.SZ	中航善达	1.51	1.00	63.09
000046.SZ	泛海控股	1.35	0.52	86.60
000069.SZ	华侨城 A	1.62	0.51	73.77
000402.SZ	金融街	2.71	0.60	74.96

000502.SZ	绿景控股	1.57	1.42	47.25
000514.SZ	渝开发	1.90	0.63	47.28
000517.SZ	荣安地产	1.42	0.33	80.39
000537.SZ	广宇发展	1.33	0.15	85.93
000540.SZ	中天金融	0.95	0.38	80.67
000558.SZ	莱茵体育	1.08	0.75	50.96
000560.SZ	我爱我家	1.15	1.07	48.32
000573.SZ	粤宏远 A	1.85	0.69	50.80
000608.SZ	阳光股份	0.96	0.44	43.31
000615.SZ	京汉股份	1.48	0.44	75.71
000616.SZ	海航投资	7.40	4.93	27.46
000620.SZ	新华联	1.20	0.32	81.38
000631.SZ	顺发恒业	3.27	2.81	48.71
000656.SZ	金科股份	1.55	0.38	83.63
000667.SZ	美好置业	1.55	0.55	66.26
000668.SZ	荣丰控股	1.40	0.32	66.00
000671.SZ	阳光城	1.50	0.59	84.42
000691.SZ	亚太实业	1.83	0.06	50.25
000718.SZ	苏宁环球	1.91	0.62	52.95
000732.SZ	泰禾集团	1.59	0.24	86.88
000736.SZ	中交地产	1.43	0.49	89.48
000797.SZ	中国武夷	1.94	0.59	63.09
000838.SZ	财信发展	1.42	0.28	84.15
000863.SZ	三湘印象	2.92	0.48	57.26
000886.SZ	海南高速	5.16	4.29	15.35
000909.SZ	数源科技	1.16	0.73	61.32
000918.SZ	嘉凯城	0.99	0.33	81.32
000926.SZ	福星股份	1.93	0.59	74.56
000961.SZ	中南建设	1.21	0.44	91.69
000965.SZ	天保基建	2.49	0.45	46.07
001979.SZ	招商蛇口	1.54	0.62	74.28
002016.SZ	世荣兆业	2.12	0.83	63.30
002077.SZ	大港股份	1.16	0.75	54.04
002133.SZ	广宇集团	1.67	0.45	69.33

002146.SZ	荣盛发展	1.37	0.49	84.04
002208.SZ	合肥城建	1.29	0.28	84.42
002244.SZ	滨江集团	1.72	0.58	77.94
002285.SZ	世联行	1.36	1.36	59.02
002305.SZ	南国置业	2.06	0.49	78.63
002314.SZ	南山控股	1.36	0.57	65.75
002377.SZ	国创高新	1.62	1.49	22.47
600007.SH	中国国贸	0.48	0.46	37.60
600048.SH	保利地产	1.72	0.66	77.97
600052.SH	浙江广厦	1.22	1.21	64.92
600064.SH	南京高科	0.95	0.35	61.18
600067.SH	冠城大通	1.97	0.53	62.87
600077.SH	宋都股份	1.28	0.40	80.72
600082.SH	海泰发展	2.29	0.37	52.01
600094.SH	大名城	1.75	0.25	72.30
600158.SH	中体产业	1.60	0.66	53.57
600159.SH	大龙地产	2.64	0.72	41.37
600162.SH	香江控股	1.26	0.30	75.17
600173.SH	卧龙地产	1.51	0.52	62.06
600185.SH	格力地产	4.10	0.46	72.34
600208.SH	新湖中宝	2.09	0.51	75.42
600215.SH	长春经开	6.87	3.14	11.86
600223.SH	鲁商发展	1.18	0.27	94.09
600225.SH	天津松江	0.93	0.40	89.10
600239.SH	云南城投	1.32	0.19	89.37
600246.SH	万通地产	2.47	1.00	41.10
600266.SH	北京城建	2.49	0.58	76.39
600322.SH	天房发展	1.42	0.13	83.38
600325.SH	华发股份	1.70	0.41	82.34
600340.SH	华夏幸福	1.52	0.47	86.65
600376.SH	首开股份	1.65	0.59	81.58
600383.SH	金地集团	1.62	0.82	76.12
600393.SH	粤泰股份	1.62	0.39	67.67
600466.SH	蓝光发展	1.63	0.55	82.04

600503.SH	华丽家族	1.49	0.45	46.78
600510.SH	黑牡丹	1.57	0.84	68.24
600515.SH	海航基础	1.38	0.63	60.86
600533.SH	栖霞建设	2.09	0.47	77.50
600555.SH	海航创新	1.59	1.15	41.99
600565.SH	迪马股份	1.30	0.44	80.44
600604.SH	市北高新	4.27	0.81	55.10
600606.SH	绿地控股	1.24	0.44	89.49
600622.SH	光大嘉宝	1.54	0.79	67.54
600638.SH	新黄浦	2.11	0.98	62.49
600639.SH	浦东金桥	0.80	0.28	55.42
600641.SH	万业企业	3.84	3.05	22.85
600649.SH	城投控股	2.50	0.59	45.53
600657.SH	信达地产	1.66	0.53	79.43
600658.SH	电子城	3.09	1.32	50.81
600663.SH	陆家嘴	1.05	0.43	70.82
600665.SH	天地源	1.83	0.40	84.26
600675.SH	中华企业	1.41	0.70	72.39
600683.SH	京投发展	2.77	0.55	85.52
600684.SH	珠江实业	2.60	1.43	75.92
600692.SH	亚通股份	1.36	0.40	57.21
600708.SH	光明地产	1.84	0.66	82.38
600716.SH	凤凰股份	2.73	1.50	49.63
600724.SH	宁波富达	2.67	2.62	62.99
600736.SH	苏州高新	1.93	0.75	63.68
600743.SH	华远地产	1.65	0.49	82.74
600748.SH	上实发展	1.87	0.51	69.69
600773.SH	西藏城投	2.95	0.55	72.18
600791.SH	京能置业	1.84	0.22	53.82
600823.SH	世茂股份	1.61	0.39	58.65
600848.SH	上海临港	2.73	0.95	48.13
600890.SH	中房股份	6.18	6.15	9.13
600895.SH	张江高科	1.77	0.84	54.54
601155.SH	新城控股	1.17	0.53	84.57

601588.SH	北辰实业	1.66	0.45	81.67
603506.SH	南都物业	1.58	1.58	51.86
算术平均值		**1.94**	**0.83**	**65.06**
中位数		**1.62**	**0.55**	**67.54**
标的公司指标		**0.96**	**0.67**	**59.55**

注：截至本报告书签署日，仅有 15 家可比上市公司披露了 2019 年年度报告，占总数的 15.60%，因此无法获得 2019 年的行业平均指标，所以仅对 2018 年对比情况进行分析。

从上表可知，盛元房产资产负债率和速动比率接近行业中位数，但流动比例低于行业中位数。

房地产行业为资金密集型行业，房地产项目一般前期需要大量资金进行土地购置、工程建设，而在销售阶段才有销售收入流入，具有开发周期较长、占用资金较多的特点。因此，房地产开发企业多通过向银行等金融机构借款以缓解经营中的资金压力，普遍存在财务杠杆水平较高的现象。

对于盛元房产，其资产主要系待售的蓝爵国际写字楼项目以及下属子公司尚在开发建设过程中的房地产项目。由于蓝爵国际写字楼项目前期以出租为主，故公司将其抵押用于办理银行借款，报告期内银行借款规模增加。根据盛元房产管理层提供的经营计划，标的公司在未来年度将逐步加快蓝爵国际写字楼项目的销售进度，蓝爵国际项目地处杭州市萧山区核心区域，近年来杭州市房价有一定幅度的增长，随着该项目的销售，将大大改善公司的偿债能力。

（二）现金流情况

请参见本交易报告书第十节之“三、(一)、3、(1)、②标的公司不存在重大偿债风险”。根据测算，2020 年-2023 年标的公司可获得的现金流合计为 449,931.67 万元，而标的公司截至 2019 年末的主要负债为 149,884.77 万元，标的公司可获得的现金流是主要负债金额的 3.00 倍，覆盖比例较高，债务偿还有保障。

（三）对评估值的影响

评估机构在对标的资产进行评估时对上述借款均予以考虑，在资产基础法评估过程中，将上述借款作为负债进行评估，其评估值等于其核实后的账面价值；在收益法评估过程中，将上述借款作为带息债务作为标的公司股权评估值的减项。

十四、标的公司转让大连逸盛元50%股权的情况

（一）本次交易前向关联方出售大连逸盛元50%股权的必要性及定价公允性

1、本次交易前标的公司向关联方出售大连逸盛元50%股权的必要性

（1）大连逸盛元项目去化情况

①大连逸盛元项目基本情况

大连逸盛元设立于2010年9月8日，设立以来仅开发了“天都城”项目，该项目位于普兰店市海湾新区大坨山东侧，为大连普湾新区城市综合体项目。“天都城”项目共分三期开发，一期地块建设内容包括住宅、商铺、酒店及酒店式公寓，目前住宅、商铺已完成竣工并对外销售，二期、三期地块处于规划阶段。

②大连逸盛元项目去化情况

截至2019年12月31日，“天都城”项目一期住宅及商铺的销售情况及销售金额如下：

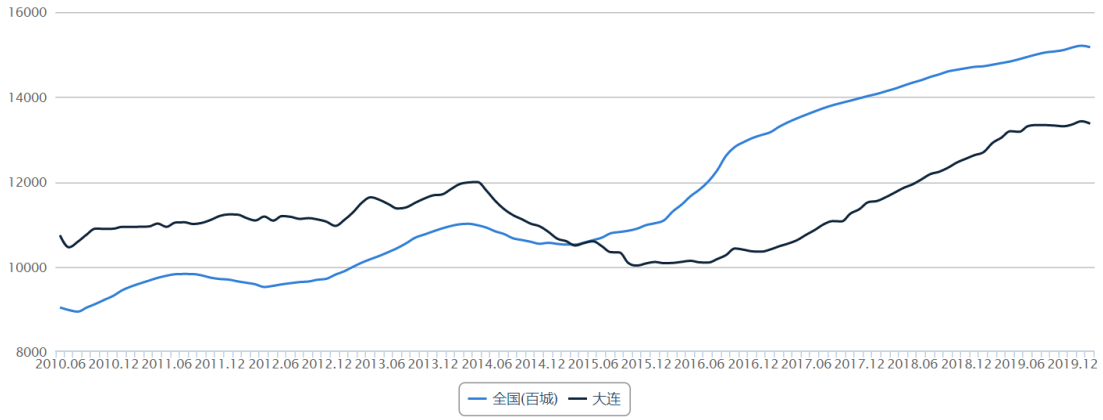
单位：万元、平方米

项目	可售总面积	2017年之前		2017年度		2018年1-2月	
		销售面积	销售收入	销售面积	销售收入	销售面积	销售收入
住宅	116,257.08	57,629.10	27,303.79	29,906.03	12,838.84	2,334.20	1,246.04
商铺	6,932.28	—	—	—	—	—	—
项目	可售总面积	2018年3-12月		2019年度		总计	
		销售面积	销售收入	销售面积	销售收入	销售面积	销售收入
住宅	116,257.08	9,820.48	4,792.80	3,752.51	2,071.15	103,442.32	48,252.62
商铺	6,932.28	274.00	417.00	688.49	913.47	962.49	1,330.47

注：大连逸盛元2019年财务数据未经审计。

截至2019年12月31日，“天都城”项目一期住宅已累计对外销售103,442.32平方米，占住宅总可售面积的88.98%，整体去化程度较高，目前已逐步进入尾盘销售阶段，销售速度放缓。商铺有一定的培育期，且“天都城”项目一期商铺单个面积大（188.12-697.80平米），总价高，整体去化速度偏慢，截至2019年末累计对外销售比例为13.88%。

从去化速度来看，“天都城”项目一期整体偏慢，主要原因是自 2014 年起，大连地区商品房市场成交价格持续疲软，居民整体购买意愿不高。中国房地产指数系统发布的 2010 年以来百城价格指数以及大连单个城市价格指数走势如下图所示：



注：纵坐标代表相关城市的新建住宅均价。中国房地产指数系统通过获取 100 个重点城市新建住宅的全样本调查数据，采用加权平均的方式来计算单个城市及百城价格指数。已获得政府颁发销售许可证的在售楼盘全部纳入计算范围。

由上图可见，大连地区新建住宅均价自 2014 年起开始下降，走势弱于全国百城房价，2015 年下半年至 2016 年上半年一直在低位徘徊，2016 年下半年开始有所回升，直至 2018 年上半年才恢复至 2014 年的均价水平。

（2）大连逸盛元利息支出情况

2017 年、2018 年和 2019 年，大连逸盛元对外借款及利息支出情况如下：

单位：万元

期间	期末余额	当年平均余额	利率	利息支出
2019 年	99,893.86	100,143.86	4.35%	4,412.44
2018 年	100,393.86	88,276.93	4.35%	3,934.31
2017 年	76,160.00	80,910.00	4.35%	3,571.58

注：大连逸盛元 2019 年财务数据未经审计。

大连逸盛元 2017 年至 2019 年对外借款利率均为中国人民银行一年期贷款基准利率，利率一直保持稳定。截至 2019 年末，大连逸盛元仍有较大数额的对外借款，考虑到“天都城”一期项目住宅销售逐步进入尾盘阶段，商铺销售周期较长，酒店和公寓正在建设，预计大连逸盛元短期内仍会维持较高的借款规

模，利息支出金额较大。

（3）财务状况

2017 年至 2019 年，大连逸盛元主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,307.02	6,487.46	12,838.84
营业成本	3,143.48	6,975.50	12,597.83
毛利	163.54	-488.04	241.01
管理费用	501.32	610.63	534.08
销售费用	39.37	51.54	137.22
财务费用	4,131.21	3,653.16	3,295.11
净利润	-4,768.14	-4,427.83	-435.34

注：大连逸盛元 2019 年财务数据未经审计。

由于大连地区商品房市场成交价格持续疲软，大连逸盛元成立以来一直未能实现盈利。一方面，标的公司新进入大连市场，项目整体定位高、开发投入大，加之成交价格不及预期，因此毛利水平偏低，另一方面，“天都城”一期项目的开发资金主要来自于外部借款，销售回款进度偏慢，导致开发资金占用时间长、利息支出较大。

（4）转让必要性的分析

“天都城”一期项目住宅和商铺自 2016 年竣工销售以来，受大连地区商品房市场成交价格持续疲软的影响，项目整体毛利率较低，加之去化速度慢，开发资金占用时间长，导致财务费用较高，大连逸盛元持续处于亏损状态。2017 年以后，虽然大连地区房价整体呈现持续上涨趋势，但一期住宅销售已近尾声，商铺销售仍需要较长的时间，因此收入规模较小，短期内预计无法实现盈利。

此外，大连逸盛元的经营区域也是本次转让的重要因素。大连逸盛元及其房地产项目位于辽宁省大连市，而宁波联合现有房地产业务主要集中于宁波、温州等浙江省范围内的区域，且宁波联合暂时没有将房地产业务经营范围扩展至浙江省外的计划，因此若将大连逸盛元纳入本次交易的标的资产范围，不仅不符合宁波联合目前房地产业务的区域规划及产业布局，且远距离跨区域房地产项目经营管理将面临市场环境差异大、信息不对称、成本控制难度大及经营

风险高等诸多问题。

综上，鉴于大连逸盛元短期内难以实现盈利，且经营区域在浙江省外，盛元房产向关联方出售大连逸盛元50%股权，有利于降低经营风险、保护上市公司及中小股东的利益，具有合理性和必要性。

2、本次交易前标的公司向关联方出售大连逸盛元50%股权定价的公允性

本次股权转让的价格是根据大连逸盛元当时的资产状况、经营情况，并结合辽宁元正资产评估有限公司出具的以2018年2月28日为评估基准日的资产评估报告(元正评报字【2018】第042号)的评估结果(即净资产评估值20,111.65万元)，经双方协商确定大连逸盛元50%股权的转让价格为1亿元。

大连逸盛元资产、负债评估结果如下:

单位：万元、%

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	97,615.95	134,111.76	36,495.81	37.39
其中：存货	87,295.63	123,791.43	36,495.80	41.81
非流动资产	6,004.74	6,036.07	31.33	0.52
资产总计	103,620.69	140,147.83	36,527.14	35.25
负债合计	120,036.18	120,036.18	—	—

由上表可见，本次大连逸盛元股权评估增值主要是由于存货增值所致。

大连逸盛元存货主要包括一期已建、在建的物业和二期、三期土地，评估基准日的账面价值及评估情况如下:

单位：万元、%

存货项目		账面价值			评估金额	差异	差异比例
		账面原值	跌价准备	账面净值			
开发成本	二期土地	13,095.24	—	13,095.24	26,742.70	13,647.46	104.22
	三期土地	8,327.42	—	8,327.42	23,376.65	15,049.23	180.72
	酒店	33,792.19	7,061.24	26,730.95	26,916.00	185.05	0.69
	酒店式公寓	24,441.54	5,456.56	18,984.98	19,321.00	336.02	1.77
开发产品	一期住宅	13,080.95	699.77	12,381.18	12,564.30	183.12	1.48
	一期车位、仓库	5,052.00	—	5,052.00	5,619.87	567.87	11.24
	一期商铺	2,723.86	—	2,723.86	9,250.90	6,527.04	239.62
合计		100,513.20	13,217.57	87,295.63	123,791.42	36,495.79	41.81

本次评估中，二期、三期土地和一期商铺评估增值较多，共计评估增值35,223.73万元，占存货增值总额的96.51%。

（1）二期、三期土地增值情况

截至评估基准日，二期、三期土地账面价值和评估价值情况如下：

项目	面积（平方米）	账面价值		评估价值	
		单价（元/平方米）	金额（万元）	单价（元/平方米）	金额（万元）
二期土地	102,449.00	1,278.22	13,095.24	3,792.00	26,742.70
三期土地	118,747.00	701.27	8,327.42	3,539.00	23,376.65

二期、三期土地的评估系依照替代原则，选取与上述土地区域条件等类似的成交案例，并将选取案例与上述土地所处区域的平均条件进行比较，选取相应的修正系数对案例交易价格进行修正，扣减土地增值税后，得到上述土地的评估价值。

大连逸盛元在2011年12月已取得上述土地，购置时间早，成本较低，随着大连地区房价2017年以来逐步恢复上涨,以及土地周边配套设施的不断完善，上述土地的评估价值较账面价值增幅较大。

2018年8月27日，大连市普兰店区人民政府发布《关于公布普兰店区基准地价的通知》对辖区基准地价进行了调整，基准地价调整前后的情况如下：

单位：元/平方米

土地用途 土地级别	2018 年大连市普兰店区基准地价				2008 年大连市普兰店区基准地价	
	商业用地单位地价	增长率	住宅用地单位地价	增长率	商业用地单位地价	住宅用地单位地价
Ⅰ	2100	75.00%	1800	80.00%	1200	1000
Ⅱ	1800	63.64%	1575	85.29%	1100	850
Ⅲ	1500	66.67%	1275	96.15%	900	650
Ⅳ	750	29.31%	650	44.44%	580	450
Ⅴ	600	33.33%	500	35.14%	450	370
Ⅵ	500	35.14%	400	42.86%	370	280

大连市普兰店区基准地价整体呈上涨趋势，“天都城”项目二期和三期土地性质为三级商住用地，同级商业用地和住宅用地基准地价在本次调整中均有较大幅度的增长。

另外，大连市普兰店区近期有四宗住宅及配套公建用地挂牌转让，根据挂牌出让公告，各宗土地面积及起始价格如下：

地块编号	位置	面积（平方米）	起始价格（万元）	起拍单价（元/平方米）
大普（2019）-22 号	普兰店南山街道海湾社区、李店河西侧	15,324.00	4,648.00	3,033.15
大普（2019）-23 号	普兰店南山街道海湾社区、李店河东侧	3,747.00	1,433.00	3,824.39
大普（2019）-24 号	普兰店区渤海街西侧、三十四中学东侧	29,012.00	7,391.00	2,547.57
大普（2019）-25 号	普兰店区渤海街西侧、三十四中学东侧	3,954.00	987.00	2,496.21

由于所处位置、容积率等条件的差异，上述四宗土地起拍单价存在一定差异。大连逸盛元二期、三期土地紧邻万达广场（普兰店）、大连海湾高级中学和普兰店区政府，具有一定区位优势，上述土地中大普（2019）-22 号和大普（2019）-23 号地块距二期、三期土地相对较近，其起拍单价也与二期、三期土地的评估单价相近。

综上，大连逸盛元“天都城”项目二期、三期土地有较大幅度增值，符合当地土地价格整体增长趋势，评估结果具有合理性。

（2）一期商铺增值情况

商铺的评估价值是以评估基准日预计的不含税销售金额，减去销售费用和全部税金计算得出。其中，预计的不含税销售单价是在评估基准日前后商铺实际销售单价的基础上，结合各个商铺的具体情况制定的销售价格。

一期商铺评估时预计的销售均价及 2018 年-2019 年实际销售均价比较情况如下：

项目	评估预计不含税销售均价			2018 年-2019 年实际不含税销售均价		
	单价（元/平方米）	面积（平方米）	销售金额（万元）	单价（元/平方米）	面积（平方米）	销售金额（万元）
商铺	13,957.77	6,932.28	9,675.92	13,823.21	962.49	1,330.47

评估时预计的不含税销售均价与实际不含税销售均价基本接近，具有合理性。

（3）一期酒店、酒店式公寓、住宅减值情况

截至评估基准日，一期酒店和酒店式公寓的主体结构及外墙装饰均已完成，房屋呈毛坯状态，本次采用市场法确定未来预期销售金额，减去为实现销售需要发生的相关税费，并考虑预计还需发生的成本，最终确定其评估价值。一期酒店和酒店式公寓均按照五星级标准设计和施工，建设成本较高，而周边区域发展偏慢，导致预计的销售价格不高，整体发生了减值。

住宅的评估方式与商铺相同，参考评估基准日前后实际成交价格预计剩余住宅的销售价格。虽然自 2016 年以来，住宅实际成交价格呈逐年上升趋势，但由于住宅项目整体定位较高，例如大堂采用镂空设计，入户大堂和前厅均选择大理石装饰，每单元配备两部三菱电梯，设计抗震能力达到 8 级等，导致开发投入大，建设成本高，截至评估基准日仍存在少量减值。

经核查，独立财务顾问认为，鉴于大连逸盛元短期内难以实现盈利，且经营区域在浙江省外，盛元房产向关联方出售大连逸盛元 50%股权，有利于降低经营风险、保护上市公司及中小股东的利益，具有合理性和必要性，出售定价以评估值为依据，并经交易双方协商确定，定价公允。

（二）上述交易确认 2.06 亿元投资收益的原因及合理性

本次交易中标的公司确认的 2.06 亿元投资收益，除收到的交易对价 1 亿元

外，剩余 1.06 亿元投资收益由以下两部分构成:

1、超额亏损的转回

受大连地区商品房市场持续低迷的影响，大连逸盛元成立以来一直未能实现盈利，截至 2018 年 2 月 28 日，净资产为-16,428.10 万元。按照标的公司当时对大连逸盛元的持股比例计算，标的公司在合并报表层面承担了大连逸盛元一半的亏损（即 16,428.10*50%=8,214.05 万元）。

2、内部收益的实现

上述交易前，大连逸盛元从标的公司处借入资金用于房地产项目开发建设，其对于在房地产项目建设过程中的利息进行了资本化，截至 2018 年 2 月末，相关项目还未销售完毕，因此标的公司在合并报表层面存在对大连逸盛元的未实现内部收益。本次股权转让时，剩余未实现内部收益得到一次性确认，因此确认投资收益 2,422.27 万元。

上述会计处理符合《企业会计准则》相关规定，本次交易标的公司确认的投资收益构成情况如下:

项　目	金额（万元）
处置价格	10,000.00
减: 截至 2018 年 2 月 28 日大连逸盛元净资产中归属标的公司的金额	-8,214.05
加: 合并中大连逸盛元从标的公司借入资金的资本化利息尚未实现部分金额	2,422.27
投资收益金额	20,636.32

经核查，独立财务顾问认为，标的资产向关联方荣盛控股转让大连逸盛元 50%股权并确认投资收益 2.06 亿元，符合《企业会计准则》相关规定。

（三）剥离大连逸盛元前相关资产的减值情况

标的公司剥离大连逸盛元时，大连逸盛元存货存在减值情形。在资产负债表日，大连逸盛元按存货的成本与可变现净值孰低计提或调整存货跌价准备。

1、存货减值测试的方法

对于开发产品，公司以近期实际销售均价，减去为实现销售需要发生的相关税费确定其可变现净值。

开发成本中已开发项目根据项目预估销售单价，减去为实现销售需要发生的相关税费，并考虑预计还需发生的成本，确定其可变现净值。

开发成本中尚未开发的土地，参考周边类似土地的拍卖成交价格确定其可变现净值。

2、大连逸盛元报告期存货减值情况

单位：万元

项目	2018 年 2 月 28 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面原值	跌价准备	账面净值	账面原值	跌价准备	账面净值
开发产品:						
住宅	13,080.95	699.77	12,381.18	14,423.08	761.67	13,661.41
车位	5,052.00	—	5,052.00	5,106.00	—	5,106.00
商铺	2,723.86	—	2,723.86	2,723.86	—	2,723.86
小计	20,856.81	699.77	20,157.04	22,252.94	761.67	21,491.27
开发成本:						
酒店	33,792.19	7,061.24	26,730.95	33,756.73	7,061.24	26,695.49
酒店式公寓	24,441.54	5,456.56	18,984.98	24,390.47	5,456.56	18,933.91
二期土地	13,095.24	—	13,095.24	13,095.24	—	13,095.24
三期土地	8,327.42	—	8,327.42	8,327.42	—	8,327.42
小计	79,656.39	12,517.80	67,138.59	79,569.86	12,517.80	67,052.06
合计	100,513.20	13,217.57	87,295.63	101,822.80	13,279.47	88,543.33

2016 年以来至评估基准日前，大连地区住宅实际成交价格呈逐年上升趋势，一期住宅销售单价变动情况如下：

单位：元/平方米

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-2 月
平均合同单价（含税）	4,152.85	4,375.48	4,725.00

虽然一期住宅销售单价有所上升，但由于住宅项目整体定位较高，导致开发投入大，建设成本高，截至评估基准日仍存在少量减值。

一期酒店和酒店式公寓均是按照五星级标准设计和施工，建设成本较高，而周边区域发展偏慢，导致预计的销售价格不高，整体发生减值。

经核查，独立财务顾问认为，大连逸盛元开发的“天都城”一期项目住宅、酒店、酒店式公寓因定位较高，开发投入大，存在减值情形，大连逸盛元根据

可变现净值确认存货的减值情况，减值准备计提充分。

（四）披露剥离前述资产对标的资产未来持续盈利能力的影响

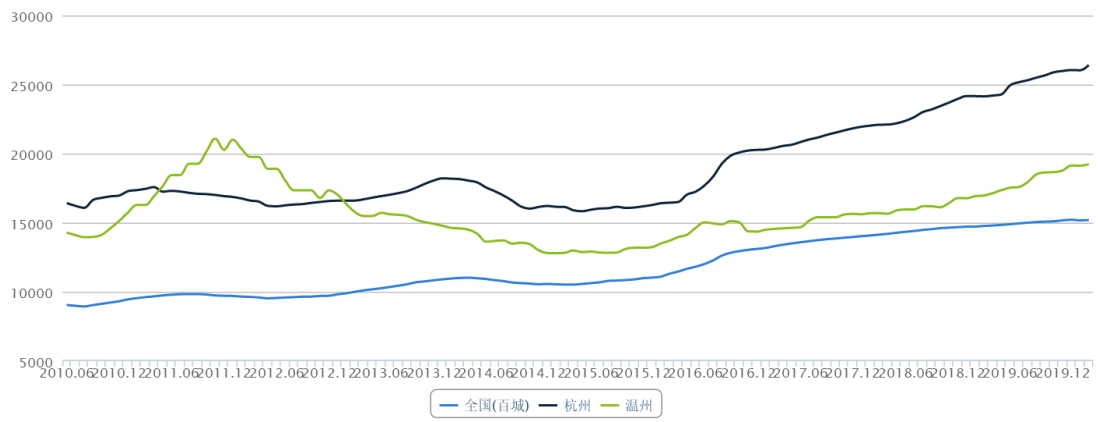
1、标的资产项目位于杭州市和温州市，当地房地产去化情况良好

截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司及子公司、联营企业的在建和储备项目均位于经济、城市建设发展水平较高的杭州市和温州市，具体情况如下：

公司名称	项目名称	所在区域	项目状态	物业类型	预计竣工交付日期
盛元房产	东方蓝亭	浙江杭州	储备	商住	——
滨江盛元	湘湖壹号四期	浙江杭州	储备	商业	2022 年 6 月
	观湖里	浙江杭州	在建	住宅	2022 年 11 月
开元世纪	开元世纪广场四期	浙江杭州	在建	商业、酒店式公寓	2021 年 3 月
温州银和	银和望府	浙江温州	在建	住宅、商业	2020 年 8 月
	名和家园一期	浙江温州	在建	住宅、商业	2021 年 7 月
	名和家园二期	浙江温州	在建	住宅、商业	2021 年 7 月

杭州市和温州市的房地产市场持续快速发展，自 2015 年以来，杭州市和温州市房地产价格整体保持平稳上涨趋势，并显著高于全国平均水平。

杭州市、温州市住宅平均价格图



注：纵坐标代表相关城市的新建住宅均价。

另外，在去化率方面，根据杭州市统计局数据显示，截至 2019 年末商品房可售面积为 1,501 万平方米，按近 12 个月平均去化面积测算，杭州商品房去化周期约为 12 个月。根据温州市统计局数据显示，截至 2020 年 3 月 21 日，温州

市商品房销售面积 1,047.25 万平方米，按近 12 个月平均去化面积测算，温州商品房去化周期约为 11.02 个月，去化速度较快，当地房地产市场整体发展态势良好。

综上，杭州市、温州市房地产价格平稳上涨，去化速度较快，当地房地产市场整体发展态势良好，盛元房产集中资源聚焦于具有较好发展基础、业务资源、人才储备的浙江省开展业务，逐步退出大连市场，符合盛元房产的发展战略和股东利益。

2、大连逸盛元整体去化速度慢，短期内难以实现盈利，剥离大连逸盛元有助于增强标的资产未来持续盈利能力

“天都城”一期项目投入大，整体去化速度慢，开发资金占用时间长，导致项目持续处于亏损状态。2016 年以后，虽然大连地区房价整体呈现持续上涨趋势，但短期内仍预计无法实现盈利。剥离大连逸盛元将导致标的资产合并报表营业收入下降，但净利润相对有所增加，有助于增强标的资产未来持续盈利能力。

经核查，独立财务顾问认为，盛元房产剥离大连逸盛元，逐步退出大连市场，有利于盛元房产集中力量，聚焦于浙江省内优势业务；并且大连逸盛元预计短期内无法实现盈利，对其进行剥离有助于增强标的资产未来持续盈利能力，符合盛元房产的发展战略和股东利益。

十五、标的资产同时存在大量其他应付款与其他应收款情况

（一）标的资产同时存在大量其他应付款与其他应收款的商业合理性

房地产属于资金密集型行业，具有项目开发周期长、单个项目资金使用量大的特点，因此房企之间的合作开发成为常态。合作开发的形式通常是各方股东合资成立项目公司，由于项目前期不能进行项目开发贷款，但土地的购买及前期运营都需要大量资金，所以一般由各方股东提供资金支持。标的公司其他应收款均是标的公司因与其他企业合作开发房地产项目，而向联营企业提供的开发资金，该款项待开发项目实现销售回款后陆续归还。由于标的公司资本实力一般，自有资金不足，在合作项目数量较多的情况下需要通过向股东借款获

取资金，待参与的项目实现销售后陆续偿还。因此，标的公司同时存在大量其他应付款与其他应收款，具有其商业合理性。

（二）标的资产报告期内向股东及关联方借款的情况

1、报告期内标的公司向股东及其他关联方拆借资金情况如下:

单位：万元

单位名称	与公司的关系	年度	期初余额	拆入金额	归还金额	期末余额	资金占用费
荣盛控股	控股股东	2017 年度	95,142.36	92,137.93	76,000.00	111,280.29	3,137.93
		2018 年度	111,280.29	108,188.23	214,400.00	5,068.52	1,188.23
		2019 年度	5,068.52	54,038.00	48,500.00	10,606.52	1,208.77
三元控股	股东	2017 年度	126,072.33	4,744.52	35,000.00	95,816.85	4,744.52
		2018 年度	95,816.85	2,947.13	28,000.00	70,763.97	2,947.13
		2019 年度	70,763.97	2,596.35	11,500.00	61,860.32	2,596.35
盛元海岸	联营企业	2017 年度	18,200.00	21,500.00	3,500.00	36,200.00	—
		2018 年度	36,200.00	4,000.00	4,500.00	35,700.00	—
		2019 年度	35,700.00	1,500.00	1,100.00	36,100.00	—
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	联营企业子公司	2017 年度	1,500.00	—	—	1,500.00	—
		2018 年度	1,500.00	—	1,500.00	—	—
		2019 年度	—	—	—	—	—

2、相关负债计提是否完整，是否存在其他未计入账内的借款

独立财务顾问通过下列方式对相关负债进行了核查:

（1）获取标的公司的《财务管理制度》，了解了公司对外借款的内部审批程序;

（2）获取标的公司的银行对账单，并与期末各银行账户余额进行核对，检查是否存在大额未达账的情况;

（3）抽取了银行大额流水与标的公司银行日记账进行核对，检查是否存在未入账的资金流水;

（4）获取标的公司利息计算表，将利息计算表中的本金的增减变动与财务账面进行核对，是否存在差异;

（5）对标的公司利息计算表进行重新计算，检查利息计提是否准确;

（6）对标的公司其他应付款的拆借余额和利息进行了函证;

（7）获取了标的公司出具的承诺函，承诺标的公司不存在其他未计入账内的借款。

经核查，标的公司相关负债计提完整，不存在其他未计入账内的借款。

（三）报告期内盛元房产向股东及关联方拆借资金明细情况

1、标的公司报告期内向控股股东荣盛控股拆借资金用于自身及联营企业项目开发，拆借资金按4.35%的利率计收资金占用费，具体情况如下:

单位：万元

日期	拆入金额	归还金额	期末余额
2017年1月	—	—	72,000.00
2017年3月	—	5,000.00	67,000.00
2017年4月	—	2,000.00	65,000.00
2017年5月	—	1,000.00	64,000.00
2017年6月	—	1,000.00	63,000.00
2017年7月	—	2,000.00	61,000.00
2017年8月	30,000.00	31,200.00	59,800.00
2017年9月	50,000.00	32,800.00	77,000.00
2017年10月	9,000.00	1,000.00	85,000.00
小计	89,000.00	76,000.00	—
日期	拆入金额	归还金额	期末余额
2018年2月	32,000.00	—	117,000.00
2018年3月	75,000.00	164,400.00	27,600.00
2018年4月	—	10,000.00	17,600.00
2018年6月	—	17,600.00	—
小计	107,000.00	192,000.00	—
日期	拆入金额	归还金额	期末余额
2019年2月	32,000.00	—	32,000.00
2019年3月	6,000.00	—	38,000.00
2019年4月	5,929.23	—	43,929.23
2019年5月	8,900.00	—	52,829.23

2019年8月	—	23,500.00	29,329.23
2019年9月	—	5,000.00	24,329.23
2019年10月	—	18,400.00	5,929.23
小计	52,829.23	46,900.00	—

2、标的公司报告期内向股东三元公司拆借资金用于自身及联营企业项目开发，拆借资金按4.35%的利率计收资金占用费，具体情况如下：

单位：万元

日期	拆入金额	归还金额	余额
2017年1月	—	—	120,000.00
2017年8月	—	33,000.00	87,000.00
2017年10月	—	2,000.00	85,000.00
小计	—	35,000.00	—
日期	拆入金额	归还金额	余额
2018年1月	—	3,000.00	82,000.00
2018年3月	—	20,000.00	62,000.00
2018年12月	—	2,000.00	60,000.00
小计	—	25,000.00	—
日期	拆入金额	归还金额	余额
2019年11月	—	8,000.00	52,000.00
2019年12月	—	3,500.00	48,500.00
小计	—	11,500.00	—

3、标的公司报告期内向联营企业杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司拆借资金用于自身及联营企业项目开发，拆借资金不计算资金占用费，具体情况详见：

单位：万元

日期	拆入金额	归还金额	余额
2017年1月	21,000.00	—	39,200.00
2017年2月	300.00	300.00	39,200.00
2017年9月	—	2,000.00	39,500.00
2017年12月	200.00	1,200.00	36,200.00
小计	21,500.00	3,500.00	—
日期	拆入金额	归还金额	余额

2018年1月	—	1,000.00	35,200.00
2018年2月	—	3,500.00	31,700.00
2018年9月	1,000.00	—	32,700.00
2018年10月	3,000.00	—	35,700.00
小计	4,000.00	4,500.00	—
日期	拆入金额	归还金额	余额
2019年4月	1,500.00	—	37,200.00
2019年5月	—	1,000.00	36,200.00
小计	1,500.00	1,000.00	—

4、标的公司报告期内向联营企业子公司昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司拆借资金用于资金周转，拆借资金不计算资金占用费，具体情况详见:

单位：万元

日期	拆入金额	归还金额	余额
2017 年 1 月	—	—	1,500.00
2018 年 3 月	—	1,500.00	—
小　计	—	1,500.00	—

5、标的资产向股东及其他关联方拆借资金作价是否公允性

（1）报告期内，盛元房产与其股东荣盛控股、三元控股之间的借款合同一年一签，随借随还，利率采用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，关联交易作价公允。

（2）盛元海岸与滨江盛元均为标的公司和滨江集团各持股 50%的联营企业，股东双方对联营企业的资金往来余额一直保持对等，且均不收取利息，关联交易作价公允。报告期内的具体情况如下:

单位：万元

联营企业	股东	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
盛元海岸	盛元房产	36,100.00	35,700.00	36,200.00
	滨江集团	10,000.00	6,100.00	36,200.00
滨江盛元	盛元房产	-55,120.00	-27,000.00	—
	滨江集团	-29,020.00	2,600.00	—
合计	盛元房产	-19,020.00	8,700.00	36,200.00
	滨江集团	-19,020.00	8,700.00	36,200.00

注：正数表示股东自联营企业借入资金，负数表示股东向联营企业拆出资金。

（3）昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司为标的公司原联营企业海南恒盛元的全资子公司，其总体按照海南恒盛元股东的持股比例向股东提供资金支持，对所有股东均不收取利息，关联交易作价公允。报告期内的资金拆借情况如下：

单位：万元

股东	2017 年 12 月 31 日		
	拆入余额	比例	海南恒盛元股权比例
盛元房产	1,500.00	30%	31.50%
开元物产	1,500.00	30%	31.50%
浙江恒逸房地产开发有限公司	1,500.00	30%	31.50%
杭州嘉顺投资有限公司	500.00	10%	5.50%
小计	5,000.00	100%	100.00%

经核查，独立财务顾问认为，标的资产从股东拆入资金均按银行一年期贷款基准利率收取利息，从其他关联方拆入的资金符合其股东持股比例原则且其对各股东均不收取利息，关联交易作价公允。

（四）标的资产大额股东借款及偿还的会计处理及内部控制措施

1、标的资产股东借款及偿还的会计处理

标的公司与股东以往来款的形式进行资金拆借，按实际使用天数支付利息，报告期内不存在利息资本化的情形，具体会计处理如下：

（1）收到股东借款的会计处理

借：银行存款

贷：其他应付款——借款单位

（2）计提股东借款资金占用费的会计处理

借：财务费用-利息支出

贷：其他应付款——借款单位

（3）归还股东借款和支付资金占用费的会计处理

借：其他应付款——借款单位

贷：银行存款

2、标的公司股东借款内部控制的有效性

标的公司对向股东借款的内部控制情况如下：

①公司设财务部，财务部负责汇总本部及下属单位资金运作情况,合理调配资金,确保公司资金正常运转办理;

②公司财务部设置会计、出纳等相关的工作岗位，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督;

③公司财务部每年末编制资金计划，预计下一年度对外借款规模，经财务负责人、总经理和执行董事批准后，与股东签订借款协议，约定在一定额度内向股东申请借款，同时明确借款利率、款项用途等;

④日常工作中，公司财务部编制《资金周报》，汇总本部及下属单位资金余额以及未来资金需求，依次经财务负责人、总经理和执行董事批准后，作为日常调配资金的依据;

⑤如出现对股东的融资需求，公司财务部编制《借款申请单》,《借款申请单》的内容包括申请单位、借款利率、借款日期、借款金额、借款具体用途等。《借款申请单》依次经财务负责人、总经理和执行董事批准后，由公司财务部办理具体借款事宜;

⑥股东借款发放后，财务部会计人员根据收到的款项逐笔进行账务处理，编制入账会计凭证。

⑦公司按照《借款申请单》约定的用途使用借入资金，不得随意改变资金用途; 出纳每月定期从银行取得银行对账单，会计人员核对银行存款日记账与银行对账单，对未达账项逐笔查明原因，及时处理，并编制《资金结报单》，由出纳和会计共同签字确认，确保账实相符。

经核查，独立财务顾问认为，标的公司制定了合理的向股东借款的审批流程，并在日常经营过程中严格履行，向股东借款的内部控制有效，与股东在资金上相互独立。

3、是否存在账外资金核算的情况

独立财务顾问及会计师通过下列方式对是否存在账外资金进行了核查:

（1）自标的公司及子公司、联营企业的基本户银行处获取该公司的银行账号开户信息清单，与标的公司财务账上的资金账户核对;

（2）获取标的公司及子公司、联营企业 2017 年、2018 年和 2019 年的银行对账单、银行明细账，对其中大额的资金流水进行双向核对，并对银行余额进

行函证，账实相符。

经核查，独立财务顾问认为，标的公司不存在未入账的银行账户和银行往来，不存在账外资金核算的情况。

（五）其他应收款的形成原因及相关协议内容

①形成原因

报告期内，其中应收款中关联方的资金拆借款主要是标的公司因与联营企业股东合作开发房地产项目，而向联营企业提供项目开发的资金，该款项待开发项目实现销售回款后归还。

截至2019年12月31日，标的公司其他应收款中关联方的资金拆借款金额为78,802.08万元，包括对滨江盛元的其他应收款68,927.60万元以及对温州银和的其他应收款9874.48万元。

②资金往来明细及协议相关内容

A、滨江盛元

滨江盛元向标的公司借款以及还款的往来明细如下:

单位：万元

日期	借出金额	归还金额	余额
上年余额			13,807.60
2017年1月	2,000.00	—	15,807.60
2017年2月	—	300.00	15,507.60
2017年5月	2,000.00	—	17,507.60
2017年6月	100.00	—	17,607.60
2017年8月	—	1,000.00	16,607.60
2017年9月	—	2,800.00	13,807.60
当年累计	4,100.00	4,100.00	
日期	借出金额	归还金额	余额
上年余额			13,807.60
2018年2月	32,000.00	3,500.00	42,307.60
2018年3月	46,000.00	—	88,307.60
2018年5月	—	10,000.00	78,307.60
2018年6月	—	45,000.00	33,307.60

2018 年 7 月	—	20,000.00	13,307.60
2018 年 8 月	45,000.00	—	58,307.60
2018 年 9 月	—	10,000.00	48,307.60
2018 年 12 月	—	7,500.00	40,807.60
当年累计	123,000.00	96,000.00	
日期	借出金额	归还金额	余额
上年余额			40,807.60
2019 年 2 月	40,120.00	—	80,927.60
2019 年 3 月	6,000.00	—	86,927.60
2019 年 4 月	5,500.00	—	92,427.60
2019 年 5 月	7,500.00	—	99,927.60
2019 年 8 月	—	23,500.00	76,427.60
2019 年 9 月	—	5,000.00	71,427.60
2019 年 12 月	—	2,500.00	68,927.60
当年累计	59,120.00	31,000.00	

标的公司向滨江盛元提供借款的资金来源包括自有资金、股东借款以及从另一联营企业盛元海岸的借款。

标的公司向滨江盛元提供借款主要是为了支持其观湖里项目的开发。观湖里项目前期投入较大，涉及的土地出让金为 40.12 亿元，分三期支付，2018 年 3 月 24 日前支付 20.06 亿元、2018 年 8 月 24 日前支付 12.036 亿元、2019 年 2 月 24 日前支付 8.024 亿元。滨江盛元持有滨江盛元 50%的股权比例，需按持股比例向滨江盛元提供适当的资金支持。

标的公司与另一股东滨江集团按各自持股比例向滨江盛元提供资金支持，双方约定不计息。

报告期内，盛元房产与关联方之间以往来款的形式进行资金拆借，未明确约定还款期限，随借随还，偿债来源主要为项目销售回款。

B、温州银和

温州银和向标的公司借款以及还款的往来明细如下：

单位：万元

日期	借出金额	归还金额	余额
2017 年 9 月	41,797.00	8,546.09	33,250.91

2018 年 6 月	—	10,000.00	23,250.91
2018 年 9 月	13,300.00	—	36,550.91
2019 年 6 月	874.48	—	37,425.39
2019 年 10 月	—	20,000.00	17,425.39
2019 年 11 月	—	7,550.91	9,874.48
累计	55,971.48	46,097.00	

标的公司向温州银和提供借款的资金来源包括自有资金以及股东借款。

标的公司作为温州银和的股东，按照持股比例向温州银和提供资金，支持其银和望府、名和家园等房地产项目开发。

温州银和的股东为标的公司和温州银联，各持有 49%和 51%的股权。2019 年上半年，因股东双方的资金提供比例与持股比例不一致，股东双方约定均按同期中国人民银行一年期贷款基准利率上浮 10%(即 4.79%)计算利息。除此之外，报告期内双方均不计息。

报告期内，盛元房产与关联方之间以往来款的形式进行资金拆借，未明确约定还款期限，随借随还，偿债来源主要为项目销售回款。

③其他应收款的审批程序

联营企业每年末向标的公司申请下一年度借款规模，经标的公司财务负责人、总经理和执行董事批准后，标的公司与联营企业签订借款协议，约定在一定额度内向联营企业提供借款，同时明确借款利率、款项用途等。

日常工作中，公司财务部编制《资金周报》，汇总联营企业资金需求，作为日常调配资金的依据；资金划转具体由财务经理提交资金支付申请，并由财务负责人、总经理和执行董事逐级审批。

经核查，独立财务顾问认为，标的公司制定了合理的向联营企业提供借款的审批程序，并在日常经营过程中严格履行，向联营企业借款的内部控制有效，与联营企业在资金上相互独立。

④标的资产其他应收款是否存在减值风险

A、滨江盛元、温州银和开发情况

截至 2019 年 12 月 31 日，滨江盛元、温州银和在建项目开发情况如下：

项目名称	最新建设进度	预计建设进度	差异	原计划完工时间	预计完工时间

观湖里	22.58%	17.96%	4.62%	2022 年 11 月	2022 年 11 月
银和望府	75.71%	80.34%	-4.64%	2020 年 5 月	2020 年 8 月
名和家园一期	61.17%	62.36%	-1.18%	2021 年 7 月	2021 年 7 月
名和家园二期	42.47%	46.35%	-3.88%	2021 年 7 月	2021 年 7 月

注：最新建设进度＝（基准日实际已投入建设成本＋基准日至 2019 年 12 月 31 日实际支出成本）/预计总成本，预计建设进度＝（基准日实际已投入建设成本＋基准日至 2019 年 12 月 31 日预计支出成本）/预计总成本，上述成本不含资本化利息。

滨江盛元、温州银和上述在建房地产项目开发进度正常，实际建设进度与预测建设进度差异不大。截至目前，银和望府受新冠肺炎疫情影响预计竣工时间从 2020 年 5 月延至 2020 年 8 月，不会影响该项目在 2020 年交付；其余项目预计完工时间在 2021 年和 2022 年，预计受疫情影响不大，可如期实现竣工交付。

综上，滨江盛元、温州银和各在建、拟建房地产项目实际建设进度正常，与预测建设进度基本保持一致；银和望府竣工时间虽略有延长，但不会影响其在 2020 年交付，其余各项目预计均可如期实现竣工交付。

B、滨江盛元、温州银和项目销售情况

截至 2019 年 12 月 31 日，滨江盛元可售项目包括湘湖一、二、三期项目，湘湖一、二期剩余两套排屋尚未销售，湘湖三期已售罄，均与原计划销售进度一致。

截至 2019 年 12 月 31 日，温州银和可售项目包括银和望府、名和家园一期、名和家园二期项目，上述项目住宅的销售比例已分别达到 86.58%、95.53%、52.49%，销售情况良好，均超过了原计划销售进度。

经核查，独立财务顾问认为，滨江盛元、银和望府的在建项目建设进度符合预期，可售项目的销售情况良好，达到或是超过了计划的销售进度，标的公司对滨江盛元、银和望府的其他应收款不存在减值风险。

（六）形成上述其他应收款的相关关联交易必要性及公允性

①滨江盛元由标的公司与滨江集团各持股 50%。2017 年末、2018 年末、2019 年末，标的公司对滨江盛元提供的借款余额分别为 13,807.60 万元、40,807.60 万元、68,927.60 万元，呈增加趋势，主要是由于滨江盛元 2018 年新增“观湖里”项目，项目规模大，由于滨江盛元自有资金不足，双方股东根

据股权比例提供资金支持。双方股东各年度提供资金和股权比例对等情况分析参见本交易报告书第十四节之“十五、（二）、5、标的资产向股东及其他关联方拆借资金作价是否公允性”。由于双方股东均按股权比例提供资金支持，双方约定不计提利息。

②温州银和由温州银联和标的公司各持股51%、49%。2017年末、2018年末、2019 年末，标的公司对温州银和提供资金余额分别为 33,250.91 万元、36,550.91 万元、9,000.00 万元。报告期内，温州银和开发的项目有银和望府和名和家园一、二期项目，由于自有资金不足，双方股东予以适当资金支持，2018年，银和望府进入预售阶段，2019年，名和家园也陆续开始预售，项目公司资金压力逐步缓解，因此2019年温州银和偿还了部分借款，借款余额逐步降低。

双方股东各年度资金支持和股权比例对等情况如下:

单位：万元

股东	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日		
	提供资金余额	比例	股权比例	提供资金余额	比例	股权比例	提供资金余额	比例	股权比例
盛元房产	33,250.91	47%	49%	36,550.91	49%	49%	9,000.00	49%	49%
温州银联	38,137.72	53%	51%	38,042.78	51%	51%	9,367.35	51%	51%
小计	71,388.63	100%	100%	74,593.69	100%	100%	18,367.35	100%	100%

2019 年上半年，因股东双方的资金提供比例与持股比例不一致，股东双方约定均按同期中国人民银行一年期贷款基准利率上浮10%(即4.79%)计算利息。除外，报告期内双方均不计息。

经核查，报告期内，滨江盛元、温州银和均有新增开发项目，其他应收款的形成具有必要性，相关关联交易公允。

第十五节　独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

（一）独立董事关于本次重组事项的事前认可意见

“根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件以及《宁波联合集团股份有限公司章程》、《宁波联合集团股份有限公司独立董事制度》等有关规定，我们作为宁波联合集团股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，在董事会召开会议前已知悉公司本次重大资产重组方案调整事项，拟向公司控股股东浙江荣盛控股集团有限公司发行股份购买其持有的杭州盛元房地产开发有限公司 60.82%股权的具体方案。我们对公司提供的本次交易所涉及事项的相关材料进行了认真、全面的审查后，同意将本次交易相关的议案提交公司董事会审议和表决。”

（二）独立董事关于本次重组事项的独立意见

1、根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司符合发行股份购买资产的条件。

2、公司拟对本次发行股份购买资产方案进行调整。方案调整后，本次发行股份购买资产的交易对方为荣盛控股。公司拟与交易对方签署《发行股份购买资产的协议》及《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》。因交易对方为公司控股股东，根据《股票上市规则》，本次发行股份购买资产构成关联交易。本次关联交易的决策程序符合《公司法》、《证券法》和《股票上市规则》等有关法律、

法规和《公司章程》的规定；董事会在对本次关联交易进行表决时，关联董事回避表决，其他非关联董事参与表决同意本次关联交易的议案，表决程序符合有关法律法规的规定。

3、本次交易中公司所收购的资产价格参照具有证券业务资格的评估机构出具的正式评估报告的评估结果由交易双方协商确定。本次收购所涉及的关联交易定价公允、合理，没有损害公司及非关联股东的合法权益。

4、本次交易有利于公司突出主业、增强独立性、避免同业竞争。

5、本次交易的相关交易协议符合《中华人民共和国合同法》、《重组管理办法》及其他有关法律、法规及规范性文件的规定，同意公司与相关交易对方签署该等协议。

6、为保证本次重组顺利进行，有效解决潜在同业竞争及后续有效避免同业竞争，公司拟与荣盛控股签署附条件生效的《股权托管协议》，受托管理荣盛控股持有的海滨置业及大连逸盛元股权。该协议的签署与履行构成关联交易，在对与此关联交易相关的议案进行表决时，关联董事回避表决，其他非关联董事参与表决同意本次关联交易的议案，表决程序符合有关法律法规的规定。

6、《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报告书（草案）》的内容符合《公司法》、《重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

7、荣盛控股承诺其于本次交易中取得的公司新发行的股票自发行结束之日起三十六个月内不进行转让。根据《上市公司收购管理办法》第六十三条规定，在取得公司股东大会同意其免于发出收购要约的情况下，荣盛控股可以免于向中国证监会提交豁免申请。

综上，本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，交易定价公允、合理，符合法定程序，符合公司和全体股东的利益。全体独立董事同意公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关事项，同意董事会将本次交易的相关议案提交公司股东大会审议。

（三）关于《宁波联合集团股份有限公司未来三年（2019—2021 年）股东分红回报规划》的独立意见

公司制定的《宁波联合集团股份有限公司未来三年（2019—2021 年）股东分红回报规划》在保证正常经营发展的前提下，公司采取现金、股票或现金与股票相结合等方式分配利润，并优先采取现金方式分配利润，有利于保护投资者合法权益，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在损害公司或中小股东利益的情形。同意公司董事会拟定的该股东分红回报规划，并同意将其提交公司 2019 年第二次临时股东大会审议。

（四）关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性和交易定价公允性的独立意见

1、本次交易聘请的评估机构坤元评估具有证券期货相关业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，坤元评估及其经办评估师与公司、交易对方、盛元房产之间，不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具备独立性。

2、坤元评估出具的评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次评估的目的是确定评估对象于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，在评估过程中实施了必要的评估程序，采取了与评估目的及评估对象实际状况相关的评估方法，所选用的评估方法合理；选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与本次评估的评估目的具有相关性。

4、本次交易以具有相关证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定标的资产的价格，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，

评估定价具备公允性。

综上，本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

二、独立财务顾问意见

华西证券作为本次交易的独立财务顾问，按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规和相关规定进行核查后认为：

“1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

3、本次交易前后上市公司实际控制权未发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市的情形；

4、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

5、本次交易构成关联交易，关联交易决策过程合规，本次交易安排不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形；

6、上市公司拟发行股份购买的标的资产权属清晰，按交易合同约定进行资产过户或转移不存在重大法律障碍；

7、本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易双方协商确定，定价公允、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及《非公开发行股票实施细则》的相关规定；

8、本次交易的实施将有利于提高上市公司资产质量和盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益；

9、本次交易后，上市公司将继续保持健全有效的法人治理结构，上市公司控股股东及实际控制人承诺将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。”

三、法律顾问意见

本公司聘请广东信达律师事务所作为本次交易的专项法律顾问，根据信达律所出具的法律意见书，其结论性意见为：

“（1）本次交易方案符合《公司法》、《重组管理办法》、《发行管理办法》、《重大重组若干规定》规定的各项实质条件，在获得相关审批机构核准的前提下，其实施不存在法律障碍。

（2）本次交易双方均依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规及各自章程需要终止的情形；根据法律、法规及各自章程的规定，在履行有关批准程序后，相关各方有权进行本次交易，具备本次交易的主体资格。

（3）本次交易的相关协议内容符合法律、法规的规定，合法、有效；该等协议为附生效条件的协议签署后即成立，在协议约定的生效条件成就时生效。

（4）本次交易标的资产的权属状况清晰，不存在他项权利限制，亦不存在产权纠纷或潜在纠纷。

（5）截至本法律意见书出具日止，本次交易已履行了法定的信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的协议、事项或安排。

（6）参与本次交易的各证券服务机构均已具备相应的执业资格，符合有关法律、法规的规定。

（7）本次交易已取得现阶段必需的批准和授权，相关批准及授权合法、有效。本次交易宁波联合股东大会已审议通过本次交易方案并同意荣盛控股免于以要约方式增持宁波联合的股份以及获得中国证监会的核准后方可实施。”

第十六节 相关中介机构

一、独立财务顾问

机构名称：华西证券股份有限公司

法定代表人：杨炯洋

联系地址：北京市西城区复兴门外大街A2号中化大厦8层

电话：010-51662928

传真：010-66226708

经办人员：何猛、杨鑫、黄永安、马瑞、高亚军、曾健

二、法律顾问

机构名称：广东信达律师事务所

负责人：张炯

联系地址：广东省深圳市益田路6001号太平金融大厦十二楼

电话：0757-88265288

传真：0755-83243108

经办人员：韦少辉、易文玉

三、审计机构

机构名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：郑启华

联系地址：浙江省杭州市钱江路1366号华润大厦B座

电话：0571-89722922

传真：0571-89722979

经办人员：陈志维、陈琦

四、资产评估机构

机构名称：坤元资产评估有限公司

法定代表人：俞华开

联系地址：杭州市西溪路128号901室

电话：0571-88216941

传真：0571-87178826

经办人员：王传军、周敏

第十七节　上市公司全体董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司董事会及全体董事、监事和高级管理人员承诺保证本报告书及其摘要以及宁波联合为本次重大资产重组所出具的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书及其摘要以及宁波联合为本次重大资产重组所出具的其他信息披露和申请文件的内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份（如有）。

全体董事、监事、高级管理人员签名：

李水荣	王维和	李彩娥	沈伟
俞春萍	郑晓东	郑磊	李金方
李梅	王彦梁	戴晓峻	周兆惠
董庆慈			

宁波联合集团股份有限公司

2020年 4月7日

二、独立财务顾问声明

本公司及项目经办人员同意《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报告书（草案）》及其摘要中援引本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容，并对所引述的内容进行了审阅，确认《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报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司及项目经办人员未能勤勉尽责的，将承担相应的法律责任。

财务顾问协办人：黄永安　　马瑞

财务顾问主办人：何猛　　杨鑫

法定代表人：杨炯洋

华西证券股份有限公司

2020 年 4 月 7 日

三、法律顾问声明

本所及经办律师同意《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报告书（草案）》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的相关内容，并对所引述的内容进行了审阅，确认《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报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所引用内容的真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

如本所出具的法律意见书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担相应的法律责任。

经办律师：

韦少辉　　易文玉

律师事务所负责人：

张　炯

广东信达律师事务所

2020 年 4 月 7 日

PAN-CHINA 天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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报告书（草案）》（以下简称重组报告书）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审〔2019〕9342号、天健审〔2020〕573号）和《审阅报告》（天健审〔2019〕9344号、天健审〔2020〕574号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对宁波联合集团股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字注册会计师：

陈志维　　陈 琦

天健会计师事务所负责人：

郑启华

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年 四 月 七 日

五、资产评估机构声明

本公司及经办资产评估师同意《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报告书（草案）》及其摘要中援引本公司出具的资产评估报告（坤元评报〔2019〕605号）的相关内容，并对所引述的内容进行了审阅，确认《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报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

经办资产评估师：

王传军　　周　敏

公司负责人：

俞华开

坤元资产评估有限公司

2020年 4 月 7 日

第十八节 备查文件及备查地点

一、备查文件

1、宁波联合关于本次交易的董事会会议决议和独立董事意见；

2、宁波联合关于本次交易的股东大会决议；

3、宁波联合与交易对方荣盛控股签署的《发行股份购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》；

4、华西证券关于本次发行股份购买资产暨关联交易报告书之独立财务顾问报告；

5、信达律所关于本次发行股份购买资产暨关联交易之法律意见书；

6、天健出具的盛元房产《审计报告》；

7、天健出具的宁波联合《审阅报告》；

8、坤元评估出具的盛元房产《资产评估报告》。

二、备查地点

1、宁波联合集团股份有限公司

地址：宁波市开发区东海路 1 号联合大厦

电话：0574-86221609

传真：0574-86221320

联系人：董庆慈、汤子俊

2、华西证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 A2 号中化大厦 8 层

电话：010-51662928

传真：010-66226708

联系人：何猛、杨鑫

（本页无正文，为《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报告书（草案）》之盖章页）

宁波联合集团股份有限公司

2020年4月7日