

宁波联合集团股份有限公司

关于发行股份购买资产暨关联交易涉及房地产业务 的专项自查报告

宁波联合集团股份有限公司（以下简称“公司”、“宁波联合”）拟以非公开发行的方式收购浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称“本次交易的交易对方”）持有的杭州盛元房地产开发有限公司（以下简称“标的公司”、“盛元房产”）60.82%股权。根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）（以下简称“国发[2008]3号文”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）（以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）（以下简称“国发[2013]17号文”）及《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（以下简称“《监管政策》”）等相关规定，本公司对宁波联合及截至本自查报告出具日合并报表范围内的从事房地产开发业务的子公司（以下简称“宁波联合及下属项目公司”）、盛元房产及其截至本自查报告出具日合并报表范围内的从事房地产开发业务的子公司（以下简称“盛元房产及下属项目公司”）在2018年1月1日至本自查报告出具日期间（以下简称“报告期”）房地产开发业务的合规情况进行了自查，并出具《宁波联合集团股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》。

1. 自查范围

1.1 宁波联合及下属项目公司

截至本自查报告出具日，宁波联合及下属项目公司拟建及在建的房地产开发项目项下地块共计8幅，其中，拟建地块5幅，在建地块3幅；宁波联合及下属项目公司报告期内竣工房地产开发项目项下地块共计4幅；具体情况如下：

拟建项目					
序号	城市	项目公司	项目名称	宗地位置	土地用途

1	宁波	宁波联合建设开发有限公司	天湖谷	小港戚家山 BS1 地块	住宅
2	嵊泗	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司	嵊泗长滩海景度假村	嵊泗县菜园镇南长涂公路以下 3 号地块	住宿餐饮
3				嵊泗县菜园镇南长涂公路以下 4-1 号地块	住宿餐饮
4	宁波	宁波梁祝文化产业园开发有限公司	鄞州区高桥镇梁祝文化公园 2 号 C 地块	宁波市鄞州区高桥镇梁祝村	商服
5	温州	温州银和房地产有限公司	苍南县藻溪镇百丈井 A-8-1 地块	苍南县藻溪镇溪南路以南、经四路以东、中兴路以北	城镇住宅用地

在建项目					
序号	城市	项目公司	项目名称	宗地位置	土地用途
1	温州	温州和晟文旅投资有限公司	半山半岛旅游建设项目（马站雾城综合体地块）	马站镇渔寮村、雾城村	住宿餐饮、商务金融、文体娱乐
2		温州银和房地产有限公司	名和家园(一期) (XC-2-44 地块)	苍南县龙港新城启源路以东、朝辉路以南、世纪大道以西	住宅
3			名和家园(二期) (XC-2-40 地块)	苍南县龙港新城启源路以西、朝辉路以南	住宅

竣工项目					
序号	城市	项目公司	项目名称	土地证记载的宗地位置	土地用途
1	宁波	宁波梁祝文化产业园开发有限公司	逸家园（二期）（鄞州区高桥镇梁祝文化园 3 号 C、D 地块）	宁波市鄞州区高桥镇梁祝村、芦港村（3 号 C 地块）	住宅
2				宁波市鄞州区高桥镇梁祝村、芦港村（3 号 D 地块）	住宅
3		宁波经济技术开发区天瑞置业有限公司	天瑞峰景里小区（天瑞家园）	北仑区戚家山宾馆北侧	住宅
4	温州	温州银和房地产有限公司	银和望府（苍南县县城新区 41-1 地块）	灵溪镇春晖路以东，惠达路以南，江滨小学以西、江滨路以北	商住

注：部分项目名称为暂命名。

1.2 盛元房产及下属项目公司

截至本自查报告出具日，盛元房产拟建及在建的房地产开发项目项下地块共计 1 幅，其中，拟建地块 1 幅，在建地块 0 幅；盛元房产下属项目公司不存在拟建及在建房地产开发项目；盛元房产及下属项目公司不存在报告期内竣工房地产开发项目；具体情况如下：

拟建项目					
序号	城市	项目公司	项目名称	宗地位置	土地用途
1	杭州	盛元房产	东方蓝亭	益农镇兴裕村	商住用地

注：项目名称为暂命名。

2. 自查意见

对于国发 [2008] 3 号文、国发 [2010] 10 号文、国办发 [2013] 17 号文及《监管政策》适用核查的条款，公司将自查内容主要分成是否存在闲置土地情形的核查、是否存在炒地行为的核查及是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查三个方面，各方面的具体自查结果如下：

(1) 关于是否存在闲置土地情形的核查

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

(2) 关于是否存在炒地行为的核查

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

(3) 关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

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

3. 公司控股股东、董事、高级管理人员及本次交易对方的承诺

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

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

4. 结论性意见

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

（以下无正文）

(此页无正文，为《宁波联合集团股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》之签章页)

宁波联合集团股份有限公司



2020年10月9日