

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) 摘要

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



签署日期：二零二零年十月

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	8
重大事项提示	11
一、本次交易方案的调整情况	11
二、本次交易方案概要	12
三、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成重组上市	13
（一）本次交易构成关联交易	13
（二）本次交易构成重大资产重组	13
（三）本次交易不构成重组上市	13
四、本次交易支付方式	14
（一）发行股份的种类、面值、上市地点	14
（二）发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格	14
（三）发行数量	15
（四）锁定期安排	15
五、本次交易标的评估或估值情况	16
六、业绩承诺补偿安排和标的资产减值补偿安排	16
（一）业绩承诺补偿安排	16
（二）标的资产减值补偿安排	17
七、本次交易对上市公司的影响	17
（一）本次交易对主营业务的影响	17
（二）本次交易对股权结构的影响	18
（三）本次交易对财务指标的影响	18
八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序	21
（一）本次交易方案已获得的授权和批准	21
（二）尚需履行的审批程序	22
九、本次交易相关方所作出的重要承诺	22
（一）关于提供信息真实、准确、完整的承诺	22
（二）避免同业竞争的承诺	24
（三）规范和减少关联交易的承诺	25
（四）关于标的公司股权权属的承诺	25
（五）本次发行股份的锁定承诺	26

(六) 保持上市公司独立性的承诺.....	26
(七) 关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺.....	28
(八) 关于本次重组涉及房地产业务的承诺.....	29
(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.....	29
(十) 关于保证对价股份优先用于履行业绩补偿的承诺.....	29
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.....	30
(一) 上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见.....	30
(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.....	30
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	30
(一) 严格履行信息披露义务.....	30
(二) 执行严格的审批程序.....	31
(三) 网络投票安排.....	31
(四) 分别披露股东投票结果.....	31
(五) 确保本次交易的定价公允、公平.....	31
(六) 本次重组过渡期间损益归属安排.....	31
(七) 业绩承诺与补偿安排.....	32
(八) 股份锁定.....	32
(九) 摊薄即期回报补偿措施.....	32
(十) 其他保护投资者权益的措施.....	35
十二、对导致前次未通过并购重组委事项的落实情况说明.....	35
(一) 本次交易方案调整情况以及标的公司最新经营情况.....	36
(二) 上市公司实施本次交易的必要性.....	40
(三) 关于本次交易是否有助于提高上市公司资产质量的进一步说明.....	46
(四) 关于本次交易是否有利于改善上市公司财务状况的进一步说明.....	65
(五) 关于本次交易是否有助于增强上市公司持续盈利能力的进一步说明.....	69
十三、本次疫情对标的资产经营业绩、估值及交易作价、业绩承诺的影响情况.....	77
(一) 标的公司主要存量项目位于新冠肺炎疫情重灾区.....	77
(二) 本次疫情对标的公司生产经营的具体影响.....	81
(三) 本次疫情对标的公司经营业绩的影响.....	85
(四) 本次疫情对标的公司交易对价、业绩承诺的影响.....	86
重大风险提示	88
一、与本次交易有关的风险.....	88
(一) 本次交易的审批风险.....	88
(二) 本次交易可能被暂停、中止或取消的风险.....	88
(三) 标的资产的评估增值风险.....	88
(四) 业绩承诺无法实现的风险.....	89
二、与标的资产经营有关的风险.....	89

（一）宏观调控政策变化的风险.....	89
（二）市场竞争风险.....	89
（三）标的公司业绩波动风险.....	90
（四）重组完成后的管理和整合风险.....	90
（五）房地产开发项目运作风险.....	90
（六）资产抵押风险.....	91
三、其他风险.....	91
（一）大股东控制风险.....	91
（二）股票价格波动的风险.....	91
第一节 本次交易概述	93
一、本次交易的背景和目的.....	93
（一）本次交易的背景.....	93
（二）本次交易的目的.....	95
二、本次交易的决策过程和批准情况.....	97
（一）本次交易方案已获得的授权和批准.....	97
（二）本次交易尚需履行的审批手续.....	98
三、本次交易具体方案.....	98
（一）交易对方与交易标的.....	98
（二）本次交易支付方式.....	99
（三）本次交易标的评估或估值情况.....	100
（四）上市公司滚存未分配利润安排.....	101
（五）标的资产过渡期间损益安排.....	101
（六）业绩承诺补偿安排和标的资产减值补偿安排.....	101
四、本次交易对上市公司的影响.....	102
（一）本次交易对主营业务的影响.....	102
（二）本次交易对股权结构的影响.....	103
（三）本次交易对财务指标的影响.....	103
五、本次交易构成重大资产重组、关联交易，不构成重组上市.....	106
（一）本次交易构成关联交易.....	106
（二）本次交易构成重大资产重组.....	106
（三）本次交易不构成重组上市.....	107
第二节 备查文件及备查地点	108
一、备查文件.....	108
二、备查地点.....	108

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）》
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》
《发行股份购买资产协议之补充协议》	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之补充协议》
《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》
《盈利预测补偿协议之补充协议》	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之补充协议》
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】9716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】9713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》（坤元评报[2020]545号）
最近三年	指	2017年、2018年及2019年
报告期、最近两年一期	指	2018年、2019年及2020年1-8月
审计基准日	指	2020年8月31日
评估基准日	指	2020年8月31日
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：本报告书摘要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

2020年4月22日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开2020年第14次工作会议，对公司发行股份购买资产暨关联交易事项进行了审核。根据会议审核结果，公司本次发行股份购买资产暨关联交易事项未获通过，审核意见为“申请人未能充分说明并披露本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，不符合《重组管理办法》第四十三条的相关规定。”

2020年5月20日，公司召开第九届董事会2020年第二次临时会议，审议通过《关于继续推进发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》，决定继续推进本次重组。

2020年10月9日，公司召开第九届董事会2020年第三次临时会议，审议通过《关于公司调整后的发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等本次交易相关议案。

与前次交易方案相比，本次交易方案调整的主要内容如下：

项目	本次方案	原方案	备注
交易对手方	荣盛控股		无变动
交易标的	盛元房产 60.82%的股权		无变动
审计、评估基准日	2020年8月31日	2019年6月30日	选取最近时点作为基准日
交易价格	146,898.00 万元	150,122.00 万元	调减 3,224 万元
定价基准日	第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议公告日		无变动
发行价格	8.09 元/股	8.29 元/股	上市公司 2019 年度利润分配实施完毕，相应除息
发行数量	181,579,728 股，最终发行股数以中国证监会核准的发行数量为准	181,088,057 股，最终发行股数以中国证监会核准的发行数量为准	根据交易价格、发行价格计算得出

业绩补偿期限	5 年（2020 年-2024 年）	4 年（2020 年-2023 年）	延长 1 年
承诺业绩金额	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人民币 197,443.27 万元	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人民币 192,694.91 万元	调高 4,748.36 万元
本次发行股份锁定期	荣盛控股承诺，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 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《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》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。	荣盛控股承诺，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 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《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及补充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。	《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》之补充协议延长了业绩补偿期限，则本次发行股份的锁定期相应予以调整

根据《重组管理办法》及《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十八条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》的规定，上述调整不构成重组方案的重大调整。

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 146,898.00 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交易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	294,262.79	176,105.15	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	37.02%	66.21%	3.32%

注：标的公司的数据为经审计的截至2020年8月31日的资产总额、归属于母公司资产净额及经审计2019年度营业收入；宁波联合的数据为经审计的截至2019年12月31日的资产总额、归属于母公司资产净额及经审计2019年度营业收入。

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55.23%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。

（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

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，不低于市场参考价的90%。

2020年4月8日，公司2019年年度股东大会审议通过了《公司2019年度利润分配预案》，本次利润分配以方案实施前的公司总股本310,880,000股为基数，每股派发现金红利0.20元（含税）。经公司2019年度利润分配实施完毕后，公司本次

发行价格相应调整为8.09元/股。

在定价基准日至发行日期间，除前述情况外，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146,898.00万元，按照8.09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181,579,728股，本次发行股份数量占发行后公司总股本的比例为36.87%。

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，除前述公司2019年度利润分配的情况外，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》及补充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》及补充协议，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2020年8月31日为评估基准日，盛元房产100%股权的评估值为241,530.53万元，较2020年8月31日盛元房产经审计的母公司所有者权益账面值159,748.15万元增值81,782.38万元，评估增值率为51.19%。本次交易的标的资产为盛元房产60.82%的股权，对应的评估值为146,898.87万元。

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146,898.00万元。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

根据上市公司与交易对方签署的《盈利预测补偿协议》及补充协议，标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2024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197,443.27万元。

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》及补充协议的主要内容”。

（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

宁波联合是一家多元化经营的上市公司，贸易、热电、房地产开发是公司的三大主要业务，其中贸易业务收入占比较高，但利润贡献有限；热电业务规模稳定、可持续性强，属典型的“现金牛”业务，最近三年年均贡献毛利1亿元左右；房地产开发业务因目前体量有限，各年收入波动大，但一直是上市公司利润的最主要来源。未来，上市公司拟秉承“一体两翼”的发展战略，在巩固贸易、热电业务既有竞争优势的基础上，谋求在房地产开发业务方面重点突破，并争取在较短的时间内实现经营业绩跨越式增长。

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、“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”、“银和望府”、“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。本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司的控股子公司。

本次交易可增强上市公司房地产开发业务的资本实力，增加上市公司的房地产开发项目储备、扩大业务规模，丰富上市公司产品业态类型，为上市公司引入战略合作资源，提高上市公司的融资能力，从而最终促进上市公司房地产开发业务综合竞争力的提升。本次交易符合上市公司的发展战略，有利于上市公司突出主业，并增强盈利能力和持续发展能力。

（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146,898.00万元和本次发行股份购买资产的发行价格8.09元/股计算，本次交易将发行股份18,157.97万股，交易完成后本公司总股本将达到49,245.97万股。

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	27,199.73	55.23
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	44.77
合计	31,088.00	100.00	49,245.97	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

1、本次交易前后公司财务指标变动情况

根据上市公司2019年审计报告和2020年1-8月财务报表，以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	2020年8月31日/2020年1-8月			2019年12月31日/2019年		
	交易前	交易后	增幅	交易前	交易后	增幅

	（合并）	（备考合并）	（%）	（合并）	（备考合并）	（%）
资产总额	773,411.58	1,052,046.36	36.03	794,954.75	1,102,124.05	38.64
负债总额	455,941.61	573,624.76	25.81	514,512.94	676,521.06	31.49
归属于母公司所有者权益	296,538.05	403,096.51	35.93	265,998.64	359,263.89	35.06
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	9.54	8.20	-14.05	8.56	7.30	-14.65
营业收入	306,535.64	334,723.95	9.20	387,424.51	400,273.70	3.32
净利润	42,221.43	58,834.81	39.35	29,535.77	63,110.83	113.68
归属于母公司所有者的净利润	35,383.01	48,676.21	37.57	32,000.89	51,875.60	62.11
基本每股收益（元/股）	1.14	0.99	-13.16	1.03	1.05	1.94

从上表可以看出，本次交易将提升上市公司的资产规模和盈利能力，有利于增强本公司持续经营能力和抗风险能力。本次交易完成后，归属于上市公司母公司股东净利润将显著增加，基本每股收益出现略有提升和阶段性被摊薄的波动情况，这主要与上市公司和标的公司房地产业务规模波动、业绩实现不均衡密切相关。

2、本次交易前后基本每股收益变动原因

根据本次交易备考数据，上市公司 2019 年交易前后每股收益基本持平，2020 年 1-8 月较交易前略有摊薄，主要是因为上市公司和标的公司的房地产业务缺少规模优势，公司整体业绩容易受单一房地产项目开发周期的影响。2019 年，标的公司受益于湘湖壹号三期交付，取得了可观的投资收益，而上市公司因“梁祝·逸家园二期”项目年末竣工开始交付，当年整体业绩也较好，因此本次交易后基本每股收益基本持平并略有上升；2020 年 1-8 月，上市公司“梁祝·逸家园二期”项目继续交付，业绩集中释放，而标的公司当期业绩主要来源于存量房产的销售、交付，因此模拟合并的情况下交易后基本每股收益略有摊薄。

从过去 5 年至今，上市公司房地产业务的业绩贡献、扣非后归母净利润和每股收益等基本情况如下：

单位：万元

	2020 年 1-8 月	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
--	--------------	--------	--------	--------	--------	--------

房地产业务收入	177,059.24	78,716.80	71,307.15	404,660.51	140,944.00	111,898.55
房地产业务毛利	89,978.66	49,635.78	24,626.63	77,637.25	53,550.00	45,443.51
房地产毛利占比（%）	92.04	73.58	54.52	75.44	71.62	67.99
房地产业务毛利率（%）	50.82	63.06	34.54	19.19	37.99	40.61
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	36,087.36	25,091.69	2,656.97	11,767.70	7,874.01	5,364.01
基本每股收益（元/股）	1.14	1.03	0.80	1.56	0.49	0.42
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	1.16	0.81	0.09	0.38	0.26	0.18

从上市公司过去五年至今的历史业绩来看，房地产业务是上市公司的主要利润来源，但由于单个房地产项目规模和毛利率水平波动很大，导致房地产业务毛利波动较大，并最终导致上市公司扣非后归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益都波动很大。与大型房地产公司相比，公司资本规模、项目储备等各个方面还存在较大的差距，因同步推进的项目数量有限，业绩起伏明显，上市公司整体的业绩受单一项目开发周期的影响较大。

3、从中长期来看，本次交易有利于提升上市公司的盈利能力

根据《盈利预测补偿协议》及补充协议，交易对方承诺标的公司在 2020 年-2024 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 19.74 亿元。按照上市公司持有标的公司的股权比例 60.82% 计算，本次交易将在 2020 年-2024 年增加归属于上市公司股东的净利润不低于 12.00 亿元，平均每年对上市公司的利润贡献约为 2.40 亿元。以本次交易非公开发行股票的数量 18,157.97 万股计算，上市公司为完成本次交易新增发股份的基本每股收益为 1.32 元/股，高于上市公司最近五年任意一年基本每股收益，远高于上市公司最近 5 年基本每股收益的平均值 0.86 元/股和扣非后基本每股收益的平均值 0.34 元/股。这表明，从中长期来看，本次交易将增厚上市公司的业绩，交易后上市公司的盈利能力将得到稳定提升。

本次交易将为上市公司带来关键性资源，有助于通过增强资本实力、提升经营规模、丰富产品业态类型、对接战略合作资源、提高融资能力等，增强上市公司房地产开发业务的综合竞争力。无论是从上市公司的战略发展需要，双方的协同效应，还是上市公司控股股东集中资源打造专业化房地产开发平台等构想来看，本次交易都将持续有利于增强上市公司持续盈利能力，有利于维护上市公司股东的利益。具体分析参见本报告书“重大事项提示”之“十二、对导致前次未通过并购重组事项的落实情况说明”。

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5月20日，宁波联合召开第九届董事会2020年第二次临时会议，审议通过《关于继续推进发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》。

2020年10月9日，宁波联合召开第九届董事会2020年第三次临时会议，审议通过《关于本次重组方案调整不构成重大调整的议案》《关于公司调整后的发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》《关于公司对导致前次未通过并购重组委审核事项的落实情况说明的议案》等与本次交易相关的议案。

（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》及补充协议的约定，本次交易尚需中国证监会核准。

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

承诺主体	承诺内容
	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； 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

承诺主体	承诺内容
	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

承诺主体	承诺内容		
荣盛控股、李水荣	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：①截至本承诺函出具日，岱山辰宇持有两项土地使用权，均位于舟山市岱山县高亭镇板井潭村。根据岱山辰宇的《营业执照》及其公司章程，其经营范围为房地产开发及经营（仅限为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），室内外装潢，建筑材料销售（除危险化学品外），摊位招租。（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）。根据岱山辰宇取得的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，岱山辰宇的房地产开发资质范围仅限于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。岱山辰宇的经营范围及业务资质均不含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。 ②舟山辰和宇持有一项土地使用权，位于舟山市新城鼓吹山单元。根据舟山辰和宇的《营业执照》及公司章程，舟山辰和宇的经营范围未包含房地产开发业务，且舟山辰和宇无房地产开发相关资质。根据相关文件，该地块项下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

承诺主体	承诺内容
	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、自本次发行结束之日起 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。若本公司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，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。 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： （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

承诺主体	承诺内容
	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

承诺主体	承诺内容
	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》、《发行股份购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》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。
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》、《发行股份购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》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、协议方式转让或其他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》及补充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-2024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197,443.27万元，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》及补充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》、《发行股份购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》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》、《发行股份购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》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。

十二、对导致前次未通过并购重组委事项的落实情况说明

2020年5月14日，宁波联合收到中国证监会核发的《关于不予核准宁波联合集团股份有限公司向浙江荣盛控股集团有限公司发行股份购买资产的决定》（证监许可〔2020〕814号）。并购重组委认为：公司未能充分说明并披露本次交易有利

于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，不符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条的相关规定。2020年5月20日，上市公司已经召开了第九届董事会2020年第二次临时会议，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》，决定继续推进本次交易。公司就导致前次未通过并购重组委审核事项的落实情况进行核查并说明如下。

（一）本次交易方案调整情况以及标的公司最新经营情况

1、本次交易方案调整情况

本次交易方案与前次申报相比，核心要素变动情况如下表所示：

项目	本次方案	原方案	备注
交易对手方	荣盛控股		无变动
交易标的	盛元房产 60.82%的股权		无变动
审计、评估基准日	2020年8月31日	2019年6月30日	选取最近时点作为基准日
交易价格	146,898.00 万元	150,122.00 万元	调减 3,224 万元
定价基准日	第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议公告日		无变动
发行价格	8.09 元/股	8.29 元/股	上市公司 2019 年度利润分配实施完毕，相应除息
发行数量	181,579,728 股，最终发行股数以中国证监会核准的发行数量为准	181,088,057 股，最终发行股数以中国证监会核准的发行数量为准	根据交易价格、发行价格计算得出
业绩补偿期限	5 年（2020 年-2024 年）	4 年（2020 年-2023 年）	延长 1 年
承诺业绩金额	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人民币 197,443.27 万元	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人民币 192,694.91 万元	调高 4,748.36 万元
股份锁定安排	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》及补充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		无变动

与前次申报相比，本次方案的交易对手方、交易标的、发行价格的定价基准

日、股份锁定安排未发生变动；因审计、评估基准日调整，标的资产作价调减 3,224 万元；因上市公司 2019 年度利润分配实施完毕，除息后，股份发行价格调整为 8.09 元/股；因标的资产作价、股份发行价格调整，发行数量相应调整；业绩补偿期限由 4 年延长至 5 年，即 2020 年至 2024 年，补偿金额调高 4,748.36 万元。

以上调整不构成重组方案的重大变动。

2、标的公司最新经营情况

（1）总体经营成果

①资产、负债情况

单位：万元

项目	2020 年 8 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	294,262.79	326,132.02
负债总额	118,157.64	171,882.60
资产净额	176,105.15	154,249.42
资产负债率	40.15%	52.70%

相较于 2019 年末，标的公司 2020 年 8 月末负债总额下降、资产净额上升，资产负债率由 2019 年末的 52.70%下降至 2020 年 8 月末的 40.15%。一方面，标的公司 2020 年 1-8 月整体经营状况良好，当期实现净利润 21,855.73 万元，资产净额增加；另一方面，标的公司积极利用其获得的经营性资金流入、收回的联营企业借款偿还股东借款，2020 年 1-8 月累计偿还 4.28 亿元，标的公司债务规模进一步下降。

②收入、利润情况

单位：万元

项目	2020 年 1-8 月	2020 年预测数	2020 年 1-8 月完成 全年预测数的比例
营业收入	28,188.30	36,452.50	77.33%
投资收益	14,901.42	23,481.04	63.46%
扣除非经常损益后归属 母公司股东的净利润	19,340.98	30,367.58	63.69%

2020 年上半年，受防疫措施影响，人员流动受限，购房需求短期受到抑制，对标的公司经营造成了一定冲击。疫情逐步缓解以来，标的公司积极采取应对措施追赶销售进度，通过扩大经纪公司合作范围、调整销售报价策略、提高销售提

成比例等多方位应对措施，增加客源、提升意向客户的签约转化率，整体经营形势已明显好转。

2020年1-8月，标的公司营业收入、投资收益分别为28,188.30万元、14,901.42万元，实现了全年预测数的77.33%、63.46%，扣除非经常损益后归属母公司股东的净利润19,340.98万元，实现了全年预测数的63.69%。

2020年9-12月，银和望府项目预计还可贡献投资收益6,242.08万元，收益来源主要为已实现预售、等待交付的住宅物业，具有确定性。此外，评估基准日至本报告书出具日，蓝爵国际写字楼新增销售面积1,387.63平方米，新达成的意向销售面积2,092.57平方米，该等物业销售预计可为标的公司带来净利润约2,000万元-3,000万元。以上项目合计可为标的公司带来净利润8,000万元-9,000万元，辅以其他项目存量物业的销售以及联营企业贡献的投资收益，预计标的公司2020年全年预测收入、利润目标均可达成。

（2）项目销售情况

标的公司及其联营企业主要在售房地产项目2020年1-8月的销售情况如下：

单位：平方米、万元

所属公司	权益比例	项目名称	项目状态	2020年1-8月预售面积	2020年1-8月预售合同金额（含税）	2020年1-8月交付面积	2020年1-8月交付确认销售收入
标的公司	100%	蓝爵国际-写字楼	竣工	-	-	6,025.90	15,176.24
		蓝爵国际-商铺	竣工	-	-	1,038.79	2,980.95
		晴庐	竣工	-	-	1,311.99	2,226.77
新盛元	100%	盛元慧谷-商铺	竣工	-	-	464.34	2,082.25
滨江盛元	50%	湘湖壹号一、二期	竣工	-	-	16,769.59	75,723.67
		湘湖壹号三期	竣工	-	-	4,562.52	24,455.49
开元世纪	25%	开元世纪广场四期-酒店式公寓	在建	1,558.39	3,065.35	-	-
温州银和	49%	银和望府-住宅	竣工	3,824.47	8,856.32	29,569.61	57,433.54
		银和望府-商铺	竣工	36.58	89.62	1,471.68	2,978.34
		名和家园一期-住宅	在建	1,794.23	2,186.18	-	-
		名和家园二期-住宅	在建	20,542.69	29,511.48	-	-

2020年1-8月，虽然受到疫情的负面影响，标的公司及其子公司、联营企业

主要项目的销售、交付仍在稳步推进。蓝爵国际项目新增销售并完成交付的各类物业总面积 7,064.69 平方米，实现销售收入 1.82 亿元；湘湖壹号项目交付客户面积 21,332.11 平方米，实现销售收入 10.02 亿元；银和望府项目销售超预期，2020 年 1-8 月共实现销售收入 6.04 亿元，且新增预售 3,861.05 平方米、合同金额 0.89 亿元；名和家园一、二期住宅销售已基本进入尾声，2020 年 1-8 月总预售面积 22,336.92 平方米，合同金额 3.17 亿元，住宅整体去化率已超过 93%。

本轮新冠疫情主要从两个方面对房地产的销售产生影响：一方面，疫情期间为避免人员聚集，销售推广活动受到限制，多地售楼处关闭，客源减少；另一方面，客户出于对经济下行风险的担忧，投资意愿和热情不高，普遍存在观望情绪，商业类地产销售受到的短期冲击尤其明显。疫情逐步缓解以来，标的公司积极采取应对措施追赶销售进度，但由于物业类型多样，定位、受众各有不同，各个项目的销售情况与原计划相比既有超前也有延后。

与前次评估（基准日为 2019 年 6 月 30 日）时对 2019 年下半年及 2020 年销售的预测情况相比，标的公司及其联营企业主要的在售房地产项目 2019 年 7 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日的原定销售目标实际完成情况如下：

单位：万元

所属公司	权益比例	项目名称	项目状态	前次评估基准日至 2020 年 9 月 30 日实际销售面积	前次评估基准日至 2020 年 9 月 30 日预测销售面积	实际销售/预测销售
标的公司	100%	蓝爵国际-写字楼	竣工	9,506.10	8,949.00	106.23%
标的公司	100%	蓝爵国际-商铺	竣工	1,038.79	-	100.00%
标的公司	100%	晴庐	竣工	1,311.99	667.33	196.60%
新盛元	100%	盛元慧谷-商铺	竣工	464.34	2,667.51	17.41%
滨江盛元	50%	湘湖壹号一、二期	竣工	-	2,276.96	-
滨江盛元	50%	湘湖壹号三期	竣工	881.40	661.05	133.33%
开元世纪	25%	开元世纪广场四期-酒店式公寓	在建	2,595.91	54,414.19	4.77%
温州银和	49%	银和望府-住宅	竣工	9,137.47	7,640.93	119.59%
温州银和	49%	银和望府-商铺	竣工	255.37	306.65	83.28%
温州银和	49%	名和家园一期-住宅	在建	46,110.42	24,651.28	187.05%

温州银和	49%	名和家园二期-住宅	在建	49,790.44	27,984.25	177.92%
------	-----	-----------	----	-----------	-----------	---------

注：2020年1-9月预测销售面积按2020年全年预测值的四分之三计算。

自前次评估基准日至2020年9月30日，蓝爵国际写字楼已完成销售9,506.10平方米，前次评估预测此期间的销售面积为8,949.00平方米，截止目前的实际销售已超过原预测值。蓝爵国际商铺、晴庐、湘湖壹号三期、银和望府住宅、名和家园一、二期住宅与蓝爵国际写字楼项目情况相似，实际销售均达到或超过前次评估的预测。银和望府商铺实际销售占预测值的83.28%，但由于预测值本身较小，实际销售与预测差异不大。湘湖壹号一、二期仅剩余2套房源待售，未来销售压力很小。

与前次预测相比，盛元慧谷商铺、开元世纪广场四期的销售情况不及前次预期，主要是商业地产易受经济景气度影响以及公司调整相关销售策略所致，本次评估延长了相关项目的销售进度，详情请参见本部分“（三）关于本次交易是否有利于提高上市公司资产质量的进一步说明”之“3、本次评估对预售价格、销售进度、建设进度的调整”之“（2）销售进度的调整”。

（二）上市公司实施本次交易的必要性

1、本次并购有利于上市公司以房地产开发业务为突破口实现快速发展

宁波联合是一家多元化经营的上市公司，贸易、热电、房地产开发是公司的三大主要业务，公司在三个主要业务领域均有较长的经营历史，形成了各自的相对优势，其中：贸易业务已形成了较为稳定的客户群体，经营规模长期保持稳定；热电业务在区域内形成垄断优势，为公司带来持续的现金流入；房地产业务则具备二十余年的市场经验，并在近年来逐渐成为公司的主要业绩来源。

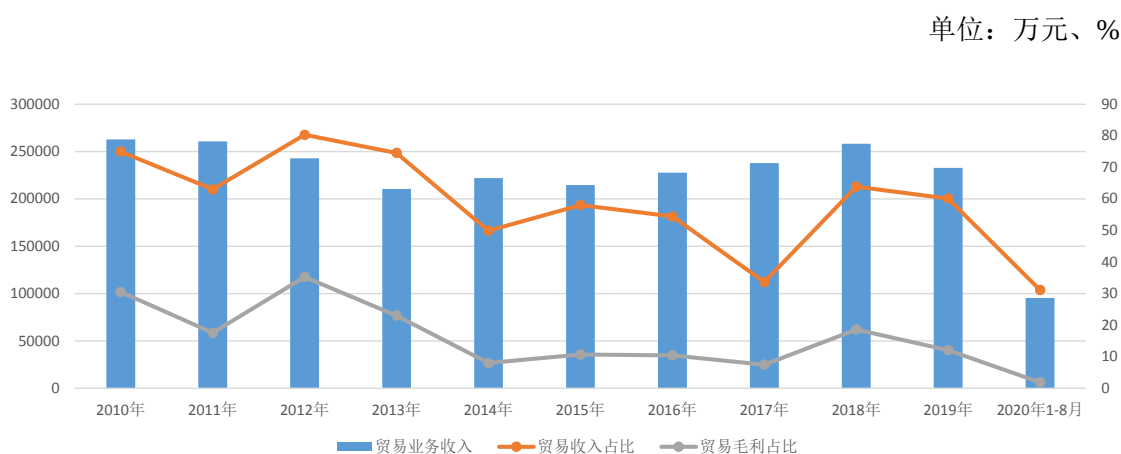
在当前复杂的经济环境下，公司三大主营业务中，贸易、热电业务的扩张前景受到了不同程度的挑战。一者，随着多边贸易局势日趋严峻，以商品进出口批发为主的国际贸易业务的扩张面临不确定性；二者，热电生产供应跨区发展难度较大，短期无法实现快速发展。为了在深刻变革的宏观经济环境中谋求进一步发展的良机，公司顺应大势、优化自身经营战略，形成了“一体两翼”、“两稳一上”的未来发展战略。“两翼”、“两稳”，是指公司的贸易、热电业务，仍将发挥多年经营所积累的竞争优势，有能力在复杂变幻的宏观局势下保持经营的长期稳定；

“一体”、“一上”，是指公司的房地产业务，将在发扬自身特色优势的前提下谋求跨越发展，加快速度上台阶，实现上市公司盈利能力新的突破。

本次交易，正是公司在新形势下实现自身战略目标的重要一环。

①贸易业务：多方面因素叠加，进一步发展面临挑战

宁波联合从事商品进出口贸易业务的历史较久，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，主要商品包括服装、纺织品、鞋类、纸张等，业绩主要来自买卖差价。贸易收入一直是上市公司营业收入的最主要构成部分，但受制于复杂的国际贸易形势、日趋激烈的市场竞争，公司的进出口贸易业务并未得到长足发展。最近十年，上市公司贸易业务的收入规模一直稳定的维持在 20-25 亿元，但由于该业务毛利率较低，利润贡献有限。2010 年以来，上市公司贸易业务的收入规模、收入占比、毛利占比如下图所示：



当前，逆全球化与贸易保护主义抬头，国际贸易形势日益复杂严峻，上市公司进出口贸易业务面临前所未有的风险和挑战。在此不利经济环境下，贸易业务难以担纲上市公司突破性发展之重任。

②热电业务：受限于区域垄断，跨区域发展难度较大

上市公司热电业务覆盖宁波经济技术开发区联合区域及少量周边区域。作为区域市场单一的电、热供应商，经过多年建设与经营，上市公司区位优势明显，市场地位稳固，并且在区域市场居相对垄断地位。最近十年，上市公司热电业务的收入规模一直稳定的维持在 3-5 亿元。并且，因为利润率稳定，热电业务已是

上市公司“现金牛”业务，最近 3 年年均贡献毛利 1 亿元左右。

然而，热电联产带有很强的区域性特征。目前已投产的热电联产企业呈现明显的区域性分布，单家规模一般较小，已入驻企业在所经营的区域内具有排他性。因此，该业务的特殊性决定了跨区域发展难度较大，上市公司很难通过该业务实现突破性发展。

③房地产开发：具备一定基础，是主业做大做强的重要突破口

上市公司从事房地产开发的历史较长，上世纪九十年代即已取得房地产开发一级资质，目前开发区域已覆盖宁波、温州、绍兴等地，开发产品涉及传统住宅、文化旅游地产和特色商业地产等，市场经验丰富，在区域内具备一定竞争优势。公司所开发的多个项目不仅获得市场好评，更是对地方经济增长、旅游产业发展起到了引领作用，部分项目已建设成为当地的行业标杆。

作为中小型房地产开发企业，尽管由于项目数量有限，房地产开发收入各年波动较大，但房地产开发业务已是上市公司经营业绩的最主要来源。2018 年、2019 年、2020 年 1-8 月，公司房地产开发业务分别实现毛利 2.46 亿元、4.96 亿元、9.00 亿元，毛利贡献分别达到 54.52%、73.58%、92.04%。

在目前上市公司三大主业中，房地产开发业务因其具备一定基础、广阔的市场空间、良好的盈利能力，是上市公司主业做大做强的重要突破口。壮大房地产开发业务，对上市公司提升核心竞争力、增强持续盈利能力具有战略意义。

2、本次并购有利于增强上市公司房地产开发业务的综合竞争力

上市公司作为宁波老牌房地产开发企业，虽经过多年积累，取得了一定开发业绩，但业务规模、开发能力与一线开发企业相比仍有较大差距。面对大型地产商的市场挤压，公司如不能在较短的时间内迅速提升综合实力，在竞争中 will 越来越处于不利地位。

本次交易可以在以下方面增强上市公司房地产开发业务的综合竞争力：

（1）拓展开发区域，提升经营规模

目前，上市公司房地产开发业务的经营区域主要覆盖宁波、温州、绍兴三地。2017 年、2018 年、2019 年，上市公司每年新开工建筑面积 10.29 万平方米、17.14 万平方米、14.53 万平方米，每年竣工面积分别为 47.93 万平方米、3.67 万平方米、

12.60 万平方米，各年末在建建筑面积余额分别为 43.36 万平方米、40.03 万平方米、35.61 万平方米。可以看到，公司各年开、竣工面积有所波动且整体投资规模没有明显提升，仅靠内生增长的方式，难以满足公司快速提升业务规模的发展要求。

除与上市公司在温州市场联合开发外，目前标的公司持有的存量房产、在建项目、拟建项目均位于浙江省会城市杭州。通过本次交易，上市公司将一步实现在杭州市场多点布局，一举进入省内最活跃、最具潜力的房地产市场。

房地产行业的地域分化较为明显，一线热门区域的房地市场景气度明显好于其他区域，由于热门区域的土地获取、项目运作对房地产企业的自身资源提出了更高的要求，在相关地区具有长期、多元化开发经验的房企具有更明显的竞争优势。

同时，通过本次交易，上市公司房地产在建建筑面积将增加近 50 万平方米，与上市公司现有存量投资规模相比，增长超过一倍。交易完成后，公司累计投资的在建建筑面积将超过 80 万平方米，经营规模显著提升，为进一步提升市场竞争力创造有利条件。

（2）丰富业态类型，提升品牌价值

上市公司历年来开发的房地产项目涉足传统住宅、文化旅游地产和特色商业地产，但以传统住宅为主。截至 2020 年 6 月末，公司在建项目的建筑面积约 36 万平方米，均为传统住宅，全部位于温州市。

标的公司的开发项目涵盖精品住宅、高端写字楼、特色商业等多种业态，具备多元化房地产开发经验。近年来，标的公司主导或参与开发的湘湖壹号（低密度高端住宅、排屋）、观湖里（低密度高端住宅、排屋）、蓝爵国际（精品住宅、高端写字楼）等皆为区域内的明星项目，持续受到业界好评。

借助本次交易，上市公司开发物业类型将得到丰富，业态更加多元化，特别是能够获得高端住宅、高端写字楼开发经验，有利于提升综合开发能力和品牌价值。

（3）引入合作开发模式，对接战略合作资源

与上市公司坚持以自主开发为主的方式不同，标的公司开发模式较为灵活，

自主开发和联合开发并举，特别是近年来在与战略合作伙伴联合开发方面积累了成功的经验。在目前项目地块总价较高、房企资金趋紧的背景下，近年来房企在招拍挂市场更倾向于多方合作拿地，通过合作开发分摊风险，这已是市场趋势。目前，标的公司已与滨江集团、融创鑫恒集团、临港经发公司、钱塘房产集团等长三角区域中大型房地产企业结成战略合作伙伴关系，加紧推进意向项目的合作。

通过本次交易，上市公司可以引入标的公司合作开发经验及其构建的战略合作伙伴资源，以较少的资本金投入撬动更大的经营规模，提升市场地位与品牌知名度。

（4）充实资金来源，提升融资能力

房地产行业是典型的资金密集型行业，经营规模的扩大与竞争力建设，均离不开雄厚的资本支持，如何增强自身的融资能力、拓展多样化融资来源，是房企参与市场竞争要面对的基本问题。

通过本次交易，上市公司房地产经营规模快速放大，资产负债率下降、抗风险能力增强，本身就是对公司财务性融资能力的加强。除此之外，本次交易还将从以下方面开拓上市公司的融资来源：

一是标的公司持有的存量项目未来 4 年累计可贡献近 35 亿元的现金净流入。随着蓝爵国际、观湖里、开元广场四期等项目的按计划销售，该部分流入未来可作为上市公司统筹发展房地产业务的资金来源。

二是标的公司已获得中国银行股份有限公司浙江省分行、中国农业银行股份有限公司萧山分行、中国工商银行股份有限公司萧山分行授予的综合授信额度/意向融资额度累计 113 亿元，交易完成后，可显著提升上市公司的融资能力。

3、本次交易将解决持续十年的与关联企业的同业竞争问题

2010 年 4 月，荣盛控股在收购宁波联合 29.90% 的股份时，曾承诺“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。”

为解决同业竞争、支持上市公司房地产业务做强做大，收购完成后荣盛控股、宁波联合一直积极筹划资产重组事项。但是，过程一波三折，至今未能如愿。

首先，荣盛控股收购上市公司后，计划中的资产重组因政策性障碍而被迫推

迟。

其次，鉴于政策环境的变化，2013 年 9 月资产重组再次启动，但遭到 2014 年 8 月召开的股东大会否决。前次重组被否决的主要原因是，在控股股东回避表决的情况下，以徐翔控制的华润信托 泽熙 6 期单一资金信托计划（以下简称“泽熙 6 期”）为代表的股东投出了反对票。而徐翔控制的泽熙 6 期之所以在重组股东大会上投反对票，与事前其向上市公司提出的“10 派 1.6 转增 15”的“高送转”利润分配方案被控股股东荣盛控股否决有关。

再次，2018 年 1 月资产重组再次启动，并于 2019 年 12 月向贵会递交了申请文件，但未能通过并购重组委审核。

为优化上市公司治理，推动解决持续十年的同业竞争问题，上市公司及其控股股东在落实并购重组委审核意见的基础上，继续推动本次重组。

4、本次交易将为控股股东全力支持上市公司发展创造积极有利的条件

本次交易将增强上市公司的资本实力。根据经审阅的本次交易备考财务报表，以 2020 年 8 月 31 日为基准日模拟计算，本次交易完成后宁波联合总资产为 105.20 亿元、归属于母公司的所有者权益为 40.31 亿元，较交易前分别增长 36.02%、35.93%。但与排名靠前的大型地产公司相比，合并后的资产体量仍然偏小。房地产开发属于典型的资本密集型行业，上市公司未来房地产业务要想获得长足的发展，仍有待补充增量资本投入。

本次重组完成后，荣盛控股对上市公司的持股比例将提高至 55.23%，对上市公司的控制力进一步增强。随着集团旗下房地产业务资源分散、不同下属主体相互存在同业竞争的问题通过本次重组得到有效解决，荣盛控股后续拟以宁波联合作为集团房地产开发业务的专业化经营平台，集中优势资源，全力支持上市公司以房地产业务为突破口实现跨越式发展。

截至 2019 年 12 月 31 日，荣盛控股总资产 2,049.64 亿元，净资产 447.53 亿元，资本实力雄厚；2019 年荣盛控股实现营业收入 880.05 亿元，净利润 30.95 亿元，盈利能力强劲。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2020 年 6 月出具的信用评级结果，荣盛控股主体信用等级为 AAA。截至 2020 年 6 月底，荣盛控股获得的授信额度合计达到 1,888 亿元，已使用额度 1,294 亿元，尚余 594 亿元额

度未使用。荣盛控股较强的综合实力、良好的信用记录、畅通的融资渠道，能够为下一步上市公司房地产业务的发展壮大提供资本支持。

5、本次交易后上市公司盈利能力明显增强，有利于继续积极回报投资者

自 1997 年首发上市以来，宁波联合除首次公开发行股票募资 3.53 亿元，未从市场募集任何资金，未开展任何资本运作，一直依靠自身滚动式发展。但上市公司始终积极回报股东。上市 23 年来，宁波联合累计实现净利润 28.92 亿元，期间累计实施现金分红 19 次，累计分配现金股利 8.19 亿元，分红比例达到 28.31%，现金分红总额达到募资总额的 2.3 倍。历史上，上市公司积极的分红政策为股东创造了良好的回报。

本次交易的对手方承诺，标的公司在业绩补偿期间内（2020 年-2024 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 19.74 亿元。本次交易的标的资产为盛元房产 60.82% 股权，前述业绩承诺将累计增加上市公司净利润不低于 12.01 亿元。

上市公司良好的盈利前景、积极的分红政策，将能够给投资者积极创造良好的回报。

综上，本次交易有利于上市公司以房地产开发业务为突破口，增强上市公司房地产开发业务的综合实力，解决同业竞争，为控股股东全力支持上市公司发展创造有利条件，有利于上市公司继续积极回报投资者。

（三）关于本次交易是否有助于提高上市公司资产质量的进一步说明

1、标的公司资产负债构成及评估的整体情况

（1）标的公司资产构成及评估情况

截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产经审计的资产总额、负债总额、净资产账面价值分别为 28.87 亿元、12.90 亿元和 15.97 亿元（母公司口径）；经评估，资产总额、负债总额、净资产的评估价值分别为 36.75 亿元、12.60 亿元、24.15 亿元。

报告期末，盛元房产主要资产项目的构成及评估增减值情况见下表：

单位：万元、%

项目	2020 年 08 月 31 日			
	账面价值	比例	评估价值	增值率

资产总计	288,727.38	100.00	365,348.25	26.54
其中：货币资金	17,728.60	6.14	17,728.60	—
其他应收款	27,254.29	9.44	28,189.31	3.43
存货+投资性房地产	89,537.94	31.01	109,958.41	22.81
长期股权投资	148,863.54	51.56	210,642.09	41.50

报告期末，盛元房产持有的主要资产为货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资和投资性房地产，合计占资产总额的 98.15%。其中：

①货币资金。货币资金为标的公司实际可支配的现金及银行存款，资产质量良好。

②其他应收款。其他应收款主要为标的公司因与联营企业股东合作开发房地产项目，而向联营企业提供的项目开发资金，该款项待开发项目实现销售回款后归还。截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产应收滨江盛元拆借款 26,377.60 万元、应收温州银和拆借款 874.48 万元，合计 27,252.08 万元，占其他应收款总额的 94.75%。标的公司与滨江集团合作开发的“湘湖壹号”一、二、三期曾创造了良好的销售业绩，取得了可观的投资收益，目前双方正联合开发的“观湖里”项目与“湘湖壹号”区位相临、定位相近，即将进入预售阶段，预期仍可复制前期的成功。标的公司与上市公司联合开发的银和望府已进入交付阶段、名和家园项目业也已进入预售阶段，且销售进度超出预期，前景良好。因此，前述应收联营企业的开发资金预计无回款风险，资产质量良好。

③存货、投资性房地产。存货和投资性房地产为标的公司持有的已完工开发产品（其中，已出租的部分计入投资性房地产，以成本法核算），以及处于开发阶段项目和储备项目的开发成本。

④长期股权投资。长期股权投资为标的公司对新盛元、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 家联营企业的股权投资。

基于对未来销售价格、销售进度的预期，考虑合理的开发利润后，本次评估过程中存货、投资性房地产、长期股权投资均存在一定幅度的增值。该部分资产的质量核心取决于两方面因素：开发项目本身的质地是否优良，以及估值是否合理。后文拟结合各项目的具体情况详细分析。

（2）标的公司负债构成及评估情况

报告期末，盛元房产主要负债项目的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年08月31日			
	账面价值	比例	评估价值	增值率
负债总计	128,979.24	100.00	126,015.83	-2.30
其中：应交税费	18,486.53	14.33	18,537.98	0.28
其他应付款	71,116.70	55.14	71,116.70	—
一年内到期的非流动负债和长期借款	32,746.43	25.39	32,746.43	—

报告期末，盛元房产的主要负债为应交税费、其他应付款和长期借款，三项合计占负债总额的 94.86%。其中：

①应交税费。应交税费的主要构成项目为土地增值税和企业所得税。该部分负债业经审计、评估机构复核，计提符合国家税收法规相关规定，未来将在开发项目清算时（土地增值税）、预缴/汇算清缴时（企业所得税）时实际向税务机关缴纳。

②其他应付款。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之需。

③一年内到期的非流动负债和长期借款。一年内到期的非流动负债和长期借款系标的公司 2017 年以“蓝爵国际”项目部分写字楼作为抵押借入的十年期银行贷款，实际借款金额 5 亿元。截至报告期末，银行借款余额为 3.27 亿元，分批偿还逐年减少，且偿还期限较长，加之标的公司现金流情况良好、融资渠道畅通、偿债压力不大。

本次交易完成后，上市公司不会出现债务负担明显增加、偿债能力明显恶化的情况，该部分负债不会影响本次交易的标的资产质量。其他应付款及长期借款的具体情况详见本部分之“（三）关于本次交易是否有利于改善上市公司财务状况的进一步说明”相关内容。

综上，上市公司本次拟收购的标的资产的质量，取决于基准日盛元房产账面存货、投资性房地产、长期股权投资所涉及的具体开发项目质地是否优良、估值是否合理。

2、存货、投资性房地产、长期股权投资对应开发项目的评估情况

本次评估中，标的公司全部股东权益的评估价值为 241,530.53 万元，较之评估基准日全部股东权益的账面价值 159,748.15 万元增值 81,782.38 万元。

标的公司所有者权益的增值，本质上来源于标的公司及其联营企业房地产项目的增值：

单位：万元：

权益比例	项目名	项目增值	按权益比例享有的增值
100%	蓝爵国际	19,424.27	19,424.27
49%	银和望府	16,693.70	8,179.91
100%	盛元慧谷	6,780.18	6,780.18
25%	开元世纪广场四期	21,493.45	5,373.36
49%	名和家园一期	10,692.27	5,239.21
49%	名和家园二期	10,210.65	5,003.22
50%	湘湖壹号一、二期	8,010.77	4,005.38
50%	湘湖壹号三期	7,551.06	3,775.53
50%	观湖里	6,959.78	3,479.89
50%	湘湖壹号四期	1,914.22	957.11
100%	绅园	330.93	330.93
25%	开元世纪广场一、二、三期	166.76	41.69
100%	晴庐	92.57	92.57
50%	东方海岸	53.94	26.97
100%	东方兰亭	-19.69	-19.69
按权益享有的增值额（A）			62,690.54
调整前的存货、投资性房地产、长期股权投资增值			82,199.02
调整后的存货、投资性房地产、长期股权投资增值 （对新盛元的长期股权投资按个别报表所有者权益账面价值 计算） ^注			66,887.78
项目增值占比			93.72%

注：新盛元为标的公司的全资子公司，其长期股权投资账面价值 4,066.14 万元仅反映投资成本，为增强可比性，上表中计算长期股权投资评估增值时，使用新盛元个别报表所有者权益 19,377.38 万元作为增值比较基数。存货、投资性房地产、长期股权投资增值由 82,199.02 万元相应调整为 66,887.78 万元。

由上表可见，标的公司存货、投资性房地产、长期股权投资增值的 93%以上为房地产项目评估增值所导致。

3、本次评估对预售价格、销售进度、建设进度的调整

受新冠疫情影响，房地产市场在今年年初经历了一段低迷期。随着国内疫情的好转和复产复工的推进，房地产市场呈现出回暖趋势，标的公司在抓好疫情防控的同时，有序推进在建项目复工，积极优化营销模式，最大限度化解疫情影响，主要在售房地产项目的销售情况，大部分符合甚至超出前次评估的预测值。但是，由于新冠疫情及其由此衍生的宏观经济趋势在未来进一步发生变化的可能性增加，此前预测的销售价格、销售进度、建设进度等参数，或是已经受到了疫情的实际影响（如疫情影响了正常的施工进度），或是已无法反映新情况下的预期风险。

因此，为进一步取得相对谨慎的估值结果、充分保护股东利益，同时充分反映标的公司在新形势下对于经营计划、销售策略的调整，本次评估对部分项目的销售价格、销售进度、建设进度等，根据实际情况进行了调整，具体如下：

（1）预计售价的调整

本轮新冠疫情对房地产市场的影响一是导致客源减少；另一方面，客户投资意愿短期内也有所下降。因此价格不是疫情期间决定销量的核心原因。鉴于此，标的公司及其联营企业并未将降低销售价格作为提振销售的主要手段。

与前次评估相比，由于评估基准日已进行了调整，综合考虑周边可比楼盘成交价格、各项目自身的实际销售状况，本次评估，各项目的售价存在小幅增减，总体上价格变化不大。

本次评估与前次评估相比，主要项目预计售价的变动情况如下：

单位：万元/平方米

项目名称	物业类型	本次评估 预计售价	前次评估 预计售价	本次评估 的变动
蓝爵国际	写字楼	2.30	2.30	-
	写字楼商业	2.08	2.08	-
银和望府	毛坯普通住宅	2.01	2.07	-0.06
	毛坯非普通住宅	2.09	2.11	-0.02
	精装住宅	2.26	2.43	-0.17
	商业	2.15	2.17	-0.02
盛元慧谷	商铺	3.21	3.25	-0.04
开元世纪广场四期	酒店式公寓	1.80	2.07	-0.27

	酒店式公寓（2号楼）	1.60	2.07	-0.47
	商业	1.36	1.40	-0.04
名和家园一期	住宅	1.20	1.20	-
	商铺	1.21	1.21	-
名和家园二期	住宅	1.31	1.20	0.11
	商铺	1.21	1.21	-
湘湖壹号一、二期	联立式住宅	5.23	5.23	-
湘湖壹号三期	联立式住宅	已售罄	已售罄	-
观湖里	联立式住宅	8.30	8.30	-
湘湖壹号四期	商业	4.60	4.60	-

由上表可见，本次评估对开元世纪广场四期酒店式公寓的价格进行了下调，原因主要是考虑到酒店式公寓销售策略有较大变化，销售进度有所调整，基于谨慎性考虑，本次评估将1、3号楼预测售价由2万/平方米调整为1.80万元/平方米，2号楼计划整体对外出售，在1、3号楼定价的基础上考虑一定的折价，下调为1.6万元/平方米。开元世纪广场四期酒店式公寓销售进度调整情况具体参见本部分“（2）销售进度的调整”。

（2）销售进度的调整

新冠疫情爆发后，由于房地产企业销售推广活动受到限制、居民的购房需求受到抑制，2020年全国房地产销售都受到了明显冲击。特别是商业类地产的销售，至今未能走出持续负增长的阴霾。2020年前8个月，全国商业营业用房成交量除5月份较去年同期略有增长（增幅4.92%），其余7个月均同比下降。2020年1-2月，商业营业用房累计销售面积仅为452.95万平方米，同比降幅达46.00%。3月、4月、6月，商业营业用房成交量同比仍然呈现明显的下降状态，降幅分别达到26.41%、12.94%、18.00%。进入7月、8月，降幅有所收窄。2020年1-8月，全国商业营业用房销售面积较2019年同期整体下降17.00%。商业营业用房的销售对象为工商企业和投资类客户。受本轮疫情影响，潜在客户一方面因自身经营承压，投资能力下降，另一方面出于对经济下行风险的担忧，投资意愿和热情不高。预计商业营业用房市场尚需一定周期才能恢复到正常水平。

疫情逐步缓解以来，标的公司积极采取应对措施追赶销售进度，但疫情影响仍需要一段时间才能消化。鉴于此，标的公司及其联营企业一是将精力放在加强

促销力度上，二是发掘新的销售方式与存量房去化渠道，在必要时适当延长销售进度，以适应新的市场形势。

此外，由于区域规划、销售策略调整等特定原因，个别项目的建设时间、发售时间有所延迟，本次评估也对相关项目的销售进度进行了适当延长。

本次评估与前次评估相比，主要项目预计销售进度的变动情况如下：

项目名称	物业类型	前次评估中预测的销售进度	本次评估中预测的销售进度	本次评估的变动
蓝爵国际	写字楼	2020 年-2023 年	2020 年-2024 年	延长 1 年
	写字楼商业	2021 年-2023 年	2021 年-2024 年	延长 1 年
银和望府	毛坯普通住宅	2020 年-2021 年	2020 年-2021 年	无变动
	毛坯非普通住宅	2020 年-2021 年	2020 年-2021 年	无变动
	精装住宅	2020 年-2021 年	2020 年-2021 年	无变动
	商业	2020 年	2021 年	延后 1 年
盛元慧谷	商铺	2020 年-2022 年	2020 年-2024 年	延长 2 年
开元世纪广场四期	酒店式公寓（1、3 号楼）	2020 年-2021 年	2020 年-2023 年	延长 2 年
	酒店式公寓（2 号楼）	2020 年-2021 年	2021 年	销售策略调整
	商业	2022 年	2022 年-2023 年	延长 1 年
名和家园一期	住宅	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
	商铺	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
名和家园二期	住宅	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
	商铺	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
湘湖壹号一、二期	联立式住宅	2020 年	2021 年	延后 1 年
湘湖壹号三期	联立式住宅	已售罄	已售罄	—
观湖里	联立式住宅	2020 年-2023 年	2021 年-2023 年	延后 1 年
湘湖壹号四期	商业	2021 年-2022 年	2022 年-2023 年	延后 1 年

由上表可见，标的公司主要房地产项目销售进度有所调整，主要原因是：

①受疫情拖累，商业类房地产项目景气度下降，预期风险有所增加

2020 年以来，随着新冠疫情的蔓延，各行各业均受到不同程度的影响，房地产业、消费行业首当其冲，短期需求的下降，致使商业类地产投资乏力，投资者信心遭受挫折，短期内观望情绪增加，商业类地产的销售受到拖累。基于谨慎性考虑，本次评估中对部分项目商业类地产项目的销售进度进行了适当调整，包括

蓝爵国际写字楼及其商业的销售进度延长 1 年、银和望府商业销售进度延后 1 年、盛元慧谷商铺销售进度延长 2 年、开元世纪广场四期销售进度延长 1-2 年。

②上半年工期受疫情影响未达预期，相应调整销售进度

目前，标的公司及其联营企业处于在建阶段的项目为开元广场四期、名和家园一、二期以及观湖里。今年 1-4 月，因为疫情防控需要，施工单位人员无法到位，混凝土、钢材等建筑材料也无法供应，施工工地处于封闭停滞状态，造成施工进度延后，致使相关项目无法按原计划开始销售。本次评估中，考虑上述情况，销售进度有所推迟，包括开元世纪广场四期 3 号楼的延后、观湖里项目的延后。

③为优化销售方式、提升物业品质，项目在推广、销售、规划上进行了适当调整，销售进度适当延后

滨江盛元的观湖里项目原计划 2020 年开始销售，现调整为 2021 年开始销售，销售进度相应由原计划的 2020 年至 2023 年顺延至 2021 年至 2023 年。观湖里项目定位为高端低密度中式建筑，面向高端客户，个性化需求强、体验感要求高，为更有效满足客户需求、提高品牌影响力，滨江盛元计划以现房呈现，故发售日期有所推迟。

湘湖壹号四期项目原计划 2020 年开工，2021 年、2022 年销售，为配合城市建设要求、提升湘湖景观，建筑立面计划由欧式风格调整为中式风格，开工计划推迟 1 年，延至 2021 年，销售进度相应顺延至 2022 年、2023 年。

④适当延长酒店式公寓销售进度、改变销售策略，待疫情影响进一步消解之后加大市场推广力度

开元世纪广场四期酒店式公寓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，生活氛围浓厚，人口密度较高，项目质地良好，未来销售不存在重大障碍。本次评估对开元世纪广场四期公寓销售进度延长 2 年，主要是项目公司对经济环境、项目配套情况进行研判后的主动调整。

在疫情影响仍在持续的情况下，目前并非大力推进公寓类地产销售的市场时机。另一方面，四期项目周边萧山城市文化公园、浙二医院萧山新院区等公建配套设施正在加速推进，区域正快速步入成熟期，未来，四期项目公寓及商业有望以更为有利的市场条件实现销售。

同时，为更好推进项目去化，开元世纪对四期项目的销售策略进行了适当调整：

A、1号楼剩余房源拟与3号楼一并推广销售。一方面，1号楼仅剩余少量待售房产，3号楼2021年开始预售，届时1、3号楼一并进行推广，将降低单位销售成本，预期将取得良好效果；

B、2号楼体量小，计划调整销售策略，面向机构客户整体出售，开元世纪目前主要接洽的有酒店投资类客户，或是资金实力强的企业如银行、投资公司等。

⑤湘湖壹号一、二期仅剩2套未售房源，该项目地理位置优越，属杭州市萧山区明星项目，未来销售不存在障碍。

（3）建设进度的调整

新冠疫情发生后，标的公司积极应对，与合作方第一时间商讨对策，努力将疫情对在建项目工程进度的影响降到最低。标的公司目前参与的在建项目共4个，目前虽短期内工期有所放缓，但除开元世纪广场四期完工时间预计将延迟9个月外，其余项目仍可通过后期追赶进度的方式确保完工时间不变。

本次评估中，各项目预计完工时间及其调整情况如下：

项目名称	原预计完工时间	现预计完工时间	调整情况
观湖里	2022年11月	2022年11月	不调整
开元世纪广场四期	2021年3月	2021年12月	推迟9个月
名和家园一期	2021年7月	2021年7月	不调整
名和家园二期	2021年7月	2021年7月	不调整

4、本次评估的合理性与销售预测的可实现性

（1）蓝爵国际项目

①项目基本情况

“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 2020 年 8 月 31 日，蓝爵国际待售物业包括：住宅尾盘 1 套，327.39 平方米；住宅配套商铺 3 套，1,539.80 平方米；写字楼 139 套，56,774.12 平方米；写字楼配套商业 6 套，8,441.55 平方米。蓝爵国际项目待售物业主要为写字楼和配套商业。

②销售前景

蓝爵国际项目所在地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，为地标性的高档写字楼。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。该项目交通便利，紧邻地铁 5 号线金鸡路站，5 号线已于 2020 年 5 月正式投入运营。

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，经过持续培育，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。蓝爵国际写字楼及配套商业出租率目前稳定维持在 80%-90%，处于较高水平。考虑到 2022 年亚运会即将举办等利好因素，蓝爵国际写字楼的价值有望进一步提升，销售前景良好。

③销售进度的实现情况

随着国内疫情的逐步缓解、人民群众生产生活的逐步正常化，标的公司积极采取应对措施追赶销售进度，通过扩大房产经纪公司合作范围、适度增加房产中介公司的佣金比例等，客源增加明显，意向客户的签约转化率也在提高。2020 年 1-8 月，蓝爵国际写字楼整体呈现了较好的销售势头，实际销售 6,025.90 平方米，已完成 2020 年全年销售计划的 84.14%，超过预期。评估基准日至本报告书出具日，蓝爵国际写字楼新增销售面积 1,387.63 平方米，新达成的意向销售面积 2,092.57 平方米。目前已经实现的销售和意向销售达到全年目标的 132.74%。

④销售价格预测情况

2020 年 1-8 月，蓝爵国际写字楼实际销售均价为 2.64 万元/平方米，高于本次评估预测售价 2.30 万元/平方米。

写字楼配套商业尚未开始销售，其周边可比楼盘的销售价格见下表：

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
金地德圣中心	北干街道金城路与金鸡路交叉口	40 年	沿街首层商业	44,320	中等装修
绿都湖滨花园商业一层	金山路靠近博学路	40 年	沿街首层商业	39,310	中等装修
万科海上明月	建设一路	40 年	沿街首层商业	32,860	简易装修

经分析上述周边可比物业，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，最终确定蓝爵国际配套商业销售均价 20,830 元/平方米。

⑤结论

蓝爵国际项目质地优良、销售前景良好。项目未售物业主要为写字楼和商业类物业，尽管受到疫情的影响，2020 年上半年项目销售面临压力，但整体达到预期。考虑到疫情的影响，基于谨慎性考虑，标的公司适当延长了写字楼及配套商业的销售进度，进一步增强了销售的可实现性。预测售价参考了 2020 年 1-8 月销售均价、周边同类物业价格等，具有合理性。综上，标的公司对蓝爵国际写字楼及配套商业的评估具有合理性。

（2）银和望府项目

①项目基本情况

“银和望府”项目位于温州市苍南县县城新区，为标的公司与上市公司共同开发项目，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 100,114.75 平方米，可售面积 78,955.32 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，2020 年 7 月竣工。

截至 2020 年 8 月 31 日，银和望府项目整体去化率已达 94.61%，未售房源包括：住宅尾盘 26 套，4,151.10 平方米；商铺 105.40 平方米；车位 111 个。

②销售前景

银和望府东临江滨实验小学，南依横阳支江，西邻苍南欢乐世界，毗邻体育馆、中心湖、银泰商城等，属城市中心不可多得的优质地段。截至 2020 年 8 月末，

银和望府住宅部分已售 94.62%，商铺已售 94.36%，剩余部分预期销售难度不大，销售前景良好。

③销售进度的实现情况

银和望府项目整体去化率已接近 95%，项目销售情况良好，剩余房产销售无压力。

④销售价格预测情况

2020 年 1-8 月，银和望府项目实际售价与预测售价的对比情况如下：

单位：万元/平方米

项目名称	权益比例	经营业态	预测销售单价	2020 年 1-8 月销售均价
银和望府	49%	毛坯普通住宅	2.01	2.05
		毛坯非普通住宅	2.09	2.16
		精装住宅	2.26	2.37
		商铺	2.15	2.28

银和望府项目 2020 年 1-8 月毛坯住宅、精装住宅、商铺的销售均价均高于预测销售单价。

⑤结论

银和望府项目以住宅为主，辅以少量配套商业，质地优良、销售前景良好。截至目前，住宅、商业的销售比例已分别达到 94.62%、94.36%，销售进度超出预期。毛坯住宅、精装住宅、商铺 2020 年 1-8 月销售均价均高于预测售价，本次预测售价具有合理性。综上，标的公司对银和望府的评估具有合理性。

（3）盛元慧谷

①项目基本情况

“盛元慧谷”项目位于杭州市萧山区北干街道，由全资子公司新盛元开发。项目总占地面积 45,182.70 平方米，住宅总建筑面积 179,010.64 平方米、商铺总建筑面积 8,891.69 平方米。截至 2020 年 8 月 31 日，盛元慧谷项目账面价值 5,169.69 万元，评估价值 11,949.87 万元，未售房源主要包括：住宅尾盘 2 套，402.23 平方米；商铺 72 套，8,427.35 平方米；车位 150 个。

②销售前景

该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。盛元慧谷住宅配套商业可售面积 8,891.69 平方米，出租率长期保持 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，销售前景良好。

③销售进度的实现情况

今年以来，受疫情、实体经济景气度不高等因素的影响，商业类物业销售面临挑战，尤其是商铺类物业，在后疫情时代的恢复期，投资类客户和创业者都存在观望情绪，预计需要一定的周期来消化。

虽然因为外部环境的变化，商铺销售承压，但标的公司积极采取应对措施，仍取得了一定的成效。盛元慧谷销售进度调整后，预计 2020 全年销售面积 885.71 平方米，2020 年 1-8 月已经实现的销售达到全年目标的 52.43%。考虑到疫情因素的影响，今年一季度房产销售基本停滞，1-8 月已实现的销售基本符合预期，标的公司在 9-12 月将继续加大力度推进销售，力争全年销售计划的顺利完成。

④销售价格预测情况

2020 年 1-8 月，盛元慧谷商铺实际销售均价为 4.71 万元/平方米，高于本次评估预测售价 3.21 万元/平方米。本次评估中，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：

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
盛元慧谷	滨江区江南大道 与江陵路口	40 年	沿街独立商铺	48,450	简装
钱塘之星	滨江区西兴路与 滨纷街交叉口	40 年	沿街独立商铺	44,620	简装
星耀城	滨江区江南大道 与江陵路口	40 年	沿街独立商铺	43,610	简装

经分析上述周边可比物业，测算确定盛元慧谷项目沿街独立商铺单价为

45,300 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，最终确定商铺销售均价 32,100 元/平方米。

⑤结论

盛元慧谷项目质地优良、销售前景良好。项目未售物业主要为商铺，2020 年受疫情因素影响销售承压，基于谨慎性考虑，标的公司适当延长了商铺的销售进度，2020 年 1-8 月已实现的销售比例基本符合预期。预测售价参考了 2020 年 1-8 月销售均价、周边同类物业价格等，具有合理性。综上，标的公司对盛元慧谷商铺的评估具有合理性。

（4）开元世纪广场四期项目

①项目基本情况

“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，现已售罄。四期总可售面积 221,881.58 平方米，为酒店式公寓及商业，其中商业 112,045.93 平方米、酒店式公寓 109,835.65 平方米。四期项目于 2016 年 9 月开工建设，目前处于建设阶段，预计于 2021 年 12 月竣工。截至 2020 年 8 月 31 日，开元世纪广场四期项目未售房源包括商业 112,045.93 平方米，酒店式公寓 81,767.17 平方米。

②销售前景

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，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，长远来看销售前景良好。

③销售进度的实现情况

开元世纪广场四期酒店式公寓共有 3 幢楼，1 号楼 39,824.21 平方米，于 2018 年取得预售许可证并开始销售，已售出将近 70%；2 号楼 22,882.48 平方米，2019 年取得预售许可证，尚未开始销售；3 号楼 47,128.96 平方米，尚未取得预售许可证。

前次预测时，该项目的开发主体开元世纪原计划酒店式公寓 1、2、3 号楼在 2020 年均对外销售，至 2021 年销售完毕。实际执行过程中，考虑到疫情对进度的拖延、经营策略的调整、周边环境的变化等多重因素，2020 年实际只有 1 号楼在售，2 号楼、3 号楼暂未对外销售，本次预测将销售进度调整至 2023 年销售完毕。

酒店式公寓销售进度调整后，预计 2020 年全年销售面积 2,147.24 平方米，2020 年 1-8 月已经实现的销售达到全年目标的 72.58%，基本符合预期，预计全年销售计划能够顺利完成。

由于受到疫情因素影响，开元世纪广场四期商业部分的施工进度受到一定影响，原计划 2022 年销售，基于谨慎性考虑，销售进度适当延长，调整为 2022 年至 2023 年完成销售。

④销售价格预测情况及合理性

A、酒店式公寓

2020 年 1-8 月，四期项目实际销售均价为 1.97 万元/平方米，高于 1、3 号楼的预测售价 1.8 万元/平方米、2 号楼的预测售价 1.6 万元/平方米。

B、商业

开元世纪广场四期商业部分尚未开始销售，其周边可比楼盘情况如下：

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	萧山区金城路	40 年	商业中心	27,700	普通装修
旺角城	萧山区市心中路	40 年	商业中心	27,600	普通装修

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
南钻广场	萧山区南城北路	40 年	商业中心	30,700	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 25,500 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，最终确定该项目商铺销售均价 13,600 元/平方米。

⑤结论

开元世纪广场四期项目质地优良、长远来看销售前景良好。

酒店式公寓 2020 年由于受到疫情、销售策略调整等因素的影响，销售进度有较大调整，2020 年 1-8 月已实现的销售比例基本符合调整后的预期。基于谨慎性考虑，本次评估对预测售价适当进行了调整，2020 年 1-8 月销售均价高于预测售价，具有合理性。综上，标的公司对开元世纪广场四期酒店式公寓的评估具有合理性。

由于受到疫情因素影响，商业部分的施工进度受到一定影响，基于谨慎性考虑，销售进度也适当进行了延长。预测售价参考了周边同类物业价格，具有合理性。综上，标的公司对开元世纪广场四期商业的评估具有合理性。

（5）名和家园项目（推广名：新天和家园）

①项目基本情况

“名和家园”项目位于龙港市龙港新城启源路以西、朝辉路以南，为标的公司与上市公司共同开发项目，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 2020 年 8 月 31 日，名和家园一期项目整体去化率已达 96%以上，未售房源主要包括：住宅尾盘 16 套，1,989.64 平方米；商铺 746.52 平方米；车位 73 个。截至 2020 年 8 月 31 日，名和家园二期项目整体去化率接近 90%，未售房源主要包括：住宅尾盘 44 套，6,178.06 平方米；商铺 941.57 平方米；车位 150 个。

②名和家园项目销售前景

名和家园系标的公司与上市公司合作开发的住宅项目，截至 2020 年 8 月末整体销售情况良好，其中，名和家园一期住宅的已售比例为 97.42%，名和家园二期住宅的已售比例为 88.96%，预售比例均处于较高水平，剩余部分预期销售前景良好。

③销售进度的实现

名和家园一期住宅已基本售罄，二期住宅销售比例接近 90%，销售情况良好，未来销售预期不存在压力。

④销售价格预测情况及合理性

2020 年 1-8 月实际售价与预测售价的对比情况如下：

单位：万元/平方米

公司名称	权益比例	项目名称	预测销售单价	2020 年 1-8 月销售均价
银和望府	49%	名和家园一期住宅	1.20	1.22
		名和家园二期住宅	1.31	1.44

2020 年 1-8 月，名和家园项目一期住宅销售均价与预测售价基本一致，二期住宅销售均价高于预测售价。

⑤结论

名和家园项目以住宅为主，辅以少量配套商业，质地优良，截至目前名和家园一期、二期住宅已售比例分别为 97.42%、88.96%，销售进度超出预期。2020 年 1-8 月销售均价与预测售价相近或者高于预测售价，预测售价合理。综上，标的公司本次对名和家园的评估具有合理性。

（6）湘湖壹号项目

①项目基本情况

“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，共分四期建设，其中：一期、二期、三期已分别于 2014 年 6 月、2015 年 9 月、2019 年 10 月竣工，总可售面积 208,822.44 平方米，全部为住宅，精装修交付；

四期占地面积 29,184.40 平方米，预计可售面积 21,401.16 平方米，全部为配套商业，预计于 2021 年开工建设。

截至 2020 年 8 月末，“湘湖壹号”项目一期、二期、三期已基本售罄，仅剩住宅 2 套，3,035.94 平方米。

②销售前景

湘湖壹号项目紧邻 AAAA 级景区湘湖风景区，景观资源丰富，地理位置优越。同时，该项目建筑品质过硬、物业服务出色、智能化程度高、室内装修精良，被誉为杭州萧山湘湖板块的旗舰项目。

该项目分四期开发，一、二、三期以排屋为主，均已基本售罄，销售情况良好；四期为配套商业，属于景区商业，具有良好的投资价值，预计销售前景良好。

③销售进度的实现

湘湖壹号四期项目原计划 2020 年开工，2021 年、2022 年销售，为配合城市建设要求、提升湘湖景观，建筑立面计划由欧式风格调整为中式风格，开工计划推迟 1 年，延至 2021 年，销售进度相应顺延至 2022 年、2023 年。

④销售价格预测情况及合理性

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：

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
御湖苑 7-3	杭州萧山湘湖旅游度假区	70 年	联立式住宅	51,000	精装
万向美之园	萧山主城区	70 年	联立式住宅	42,200	精装
苏黎世小镇	杭州萧山湘湖旅游度假区	70 年	联立式住宅	54,300	精装

对于一二期末售房源，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结论

湘湖壹号项目质地优良、销售前景良好，四期项目开工时间有所推迟，销售进度相应顺延，预测售价参考了周边同类物业价格。综上，标的公司对湘湖壹号四期项目的评估具有合理性。

（7）观湖里项目

①项目基本情况

“观湖里”项目位于杭州市萧山区上湘湖单元，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。

“观湖里”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。

②观湖里项目销售前景

观湖里项目位于萧山区上湘湖单元，紧邻 AAAA 级景区湘湖风景区，景观资源丰富，地理位置优越。观湖里项目待售部分与湘湖壹号一、二、三期类型相同，属于杭州市稀缺的低密度临湖景观住宅，预计销售前景良好。

③观湖里项目销售进度预测情况及合理性

观湖里项目原计划 2020 年开始销售，现调整为 2021 年开始销售，销售进度相应由原计划的 2020 年至 2023 年顺延至 2021 年至 2023 年。观湖里项目定位为高端低密度中式建筑，面向高端客户，个性化需求强、体验感要求高，为更有效满足客户需求、提高品牌影响力，滨江盛元计划以现房呈现，故发售日期有所推迟。

④观湖里项目预期销售价格及其合理性

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：

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
湘湖壹号	杭州萧山湘湖旅游度假区	70 年	排屋	77,700	毛坯

地中海别墅	杭州萧山湘湖旅游度假区	70 年	联立式住宅	78,700	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	90,200	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，预期销售价格合理。

⑤结论

观湖里项目质地优良、销售前景良好，因项目发售时间有所推迟，销售进度相应顺延，预测售价参考了周边同类物业价格。综上，标的公司对观湖里项目的评估具有合理性。

5、总体结论

标的公司评估增值主要由房地产项目构成，由于新冠疫情及由此衍生的宏观经济趋势在未来进一步发生变化的可能性增加，标的公司在新形势下对经营计划、销售策略进行了适当的调整，加之疫情对建设进度的影响，本次评估中对预计售价、预计销售进度等关键指标进行了适当的调整，符合当前市场环境，有利于保护股东利益，评估结果具有合理性。

标的公司及其联营企业所开发的蓝爵国际等项目质地优良、销售前景良好，实际销售情况基本符合预测销售进度，预测售价与实际售价无明显差异，可比实例选取合理，预测售价公允、可实现。

综上，标的资产质量良好，能够实现预期收益，本次交易有利于提升上市公司的资产质量。

（四）关于本次交易是否有利于改善上市公司财务状况的进一步说明

1、标的公司自身偿债压力不大，不会导致上市公司面临较大偿债压力

截至2020年8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87,729.00万元，占公司负债总额的74.25%，具体情况如下：

单位：万元

科目	债权人	期末余额	备注
其他应付款	荣盛控股	8,802.35	标的公司的股东借款，偿还截止期

	三元控股	23,380.22	限为 2028 年 3 月 31 日
	盛元海岸	22,800.00	标的公司的联营企业借款，未约定具体偿还期限
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	32,746.43	抵押借款，根据约定在 10 年内分期偿还
合计		87,729.00	—

（1）对盛元海岸的借款属于联营企业之间内部资金调配，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	2020 年 08 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
盛元海岸	盛元房产	22,800.00	36,100.00	35,700.00
	滨江集团	22,800.00	10,000.00	6,100.00
滨江盛元	盛元房产	-12,570.00	-55,120.00	-27,000.00
	滨江集团	-12,570.00	-29,020.00	2,600.00
合计	盛元房产	10,230.00	-19,020.00	8,700.00
	滨江集团	10,230.00	-19,020.00	8,700.00

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。

由于两家联营企业的股权结构相同，标的公司和滨江集团对两家联营企业的资金往来余额合计数一直保持对等。截至 2020 年 8 月末，双方股东向两家联营企业合计拆入资金大于拆出资金，因此体现为借款。该等借款是因双方股东对两家联营企业的资金调配造成的结果，无需实际偿还。

（2）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

对于标的公司从股东获得的借款，2018 年 4 月 1 日，标的公司股东荣盛控股、三元控股分别与其签订了补充协议，给予标的公司较长的宽限期。根据协议约定，标的公司自补充协议生效之日起十年内，即 2028 年 3 月 31 日前，还清借款及利息即可。因此，标的公司对股东的借款短期偿还压力不大。

银行抵押借款为十年期（2017-2027 年）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 万元至 6,000.00 万元不等，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，不存在偿还压力，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。本次交易不会导致上市公司面临较大偿债压力。

2、标的公司主要项目后续投入压力不大，通过自身项目回款即可得到满足，不会给上市公司带来融资压力

标的公司蓝爵国际写字楼项目、盛元慧谷项目、晴庐项目等均为存量项目，正在按计划逐步销售，不存在后续投入的压力。

标的公司在建项目包括开元世纪广场四期、名和家园、观湖里项目。其中，开元世纪广场四期、名和家园项目均已处于预售阶段，预售资金可用于相关商品房的建设，后续资金压力不大；观湖里项目已获得了银行组团提供的开发贷款，目前正在申请预售许可，后续资金压力不大。

标的公司东方蓝亭、湘湖壹号四期项目尚未开始建设，两个项目规模总体适中，考虑到土地款均已结清，前期开发投入资金压力不大，可以通过申请项目开发贷款以及其他项目的销售回款顺利解决。

3、标的公司现金流情况良好，债务偿还有保障，不会增加上市公司的债务负担

标的公司现有房产项目的销售回款可用于偿还标的公司目前负债，假设：

（1）标的公司、子公司及联营企业按计划实现销售；

（2）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，标的公司、子公司及联营企业 2020 年至 2024 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 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
盛元房产	—	-2,011.49	15,812.52	25,458.42	30,648.42	28,724.18	98,632.05
滨江盛元	50%	-29,564.81	202,929.13	231,018.07	92,880.27	-30,783.25	466,479.41
盛元海岸	50%	-	-938.54	-	-	-	-938.54
新盛元房产	100%	912.05	3,237.59	4,504.65	4,504.65	3,430.63	16,589.58
开元世纪	25%	-9,828.02	21,713.83	1,648.06	106,464.00	8,835.87	128,833.75

温州银和	49%	-18,952.11	-10,176.48	11,859.13	1,338.08	-	-15,931.38
------	-----	------------	------------	-----------	----------	---	-------------------

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	466,479.41	-938.54	16,589.58	128,833.75	-15,931.38	595,032.82
加：截至 2020 年 8 月末的货币资金	12,966.15	562.23	2,959.88	17,279.76	92,405.93	126,173.95
截至 2020 年 8 月末的其他应收款中的借款	-	42,830.28	-	-	7,753.39	50,583.67
减：截至 2020 年 8 月末的银行借款	188,100.00	-	-	-	-	188,100.00
截至 2020 年 8 月末其他应付款中的借款	43,453.93	-	-	1,732.22	3,173.49	48,359.64
未来通过银行借款筹集的资金	1,900.00	-	-	-	-	1,900.00
未来需支付的利息	36,100.00	-	-	-	-	36,100.00
可用于分配的自由现金	211,791.62	42,453.98	19,549.46	144,381.29	81,054.44	499,230.79
持股比例	0.50	0.50	1.00	0.25	0.49	-
标的公司未来可获得现金	105,895.81	21,226.99	19,549.46	36,095.32	39,716.68	222,484.26
加：联营企业未来向标的公司偿还的借款	26,377.60	-	-	-	-	26,377.60
合计	132,273.42	21,226.99	19,549.46	36,095.32	39,716.68	248,861.87
加：标的公司经营现金流						98,632.05
标的公司可获得现金流合计						347,493.92

根据测算，2020 年-2024 年标的公司可获得的现金流合计为 347,493.92 万元，而标的公司截至 2020 年 8 月末的主要负债为 87,729.00 万元，标的公司可获得的现金流是主要负债金额的 3.96 倍，覆盖比例较高，债务偿还有保障。

4、本次交易对上市公司偿债能力指标无不利影响

2019 年末、2020 年 8 月末，本次交易前上市公司主要偿债能力指标与本次交易后备考主要偿债能力指标对比分析如下：

项目	2020 年 8 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	交易后	交易前	交易后	交易前

流动比率	1.27	1.33	1.15	1.23
速动比率	0.70	0.73	0.57	0.57
资产负债率（%）	54.49	58.95	61.38	64.72

本次交易后，上市公司的流动比率和速动比率基本持平，资产负债率有所下降。总体来看，上市公司偿债能力指标未发生显著变化，本次交易未对上市公司偿债能力产生不利影响。

综上，标的公司偿债压力不大，现有项目后续投入通过自身项目回款可得到满足，未来现金流情况良好，偿还债务有保障。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，未来随着项目经营成果的逐步体现，标的公司资本实力将持续得到提升，有利于改善上市公司财务状况。

（五）关于本次交易是否有助于增强上市公司持续盈利能力的进一步说明

上市公司本次拟收购的标的公司盛元房产，已持续经营房地产业务 18 年，战略定位清晰、业务模式成熟、融资渠道畅通，持续发展能力不存在重大疑虑，报告期也保持了较好的经营业绩记录；上市公司本身已涉足房地产业务 20 多年，开发经验丰富、人才储备较充足，已经具备较好的资源基础；二者战略定位相近、资源互补，合并后经有效整合，能够产生明显的协同效应；同时，本次交易为同一控制下的企业合并，预期整合难度不大，整合失败的风险较小；交易完成后，宁波联合作为控股股东荣盛控股旗下唯一的房地产业务专业化运作平台，将能够独享控股股东的优势资源、得到控股股东的全力支持，上市公司房地产业务有望迎来跨越式发展。由此，预期本次交易完成后，上市公司房地产业务的核心竞争力、持续盈利能力将得到明显增强。

具体说明如下：

1、标的公司具有清晰的战略定位、成熟的业务模式、畅通的融资渠道，盈利能力可持续。

（1）标的公司战略定位

自 2002 年成立以来，盛元房产始终专注于房地产开发行业，先后在杭州自主开发或与区域知名房企联合开发了绅园、盛元慧谷、蓝爵国际、湘湖壹号、东方海岸、晴庐、开元世纪广场等一批较有影响力的项目。经过近 20 年的积累，盛元

房产已形成非常清晰的战略定位，即：深耕杭州，立足浙江，辐射华东地区，致力于成为特色鲜明的区域精品开发商。产品定位上，盛元房产坚持走高端路线并努力实现差异化，致力于打造精品住宅、高档办公物业。

（2）标的公司业务模式

在实现战略目标的路径上，盛元房产早期坚持完全自主开发，近年逐步过渡到“自主开发与联合开发并举”。重视与知名房地产企业的联合开发，一方面为了扩大项目获取渠道，并以有限的资本最大化操盘项目体量，实现自身规模的快速提升；另一方面为了学习合作伙伴的项目管理经验，进而提升公司的管理水平和操盘能力。近年来，盛元房产通过广泛开展战略合作取得了良好的经济效益，并提升了公司的管理水平和品牌影响力。未来，盛元房产拟继续将与专业、知名房企的战略合作作为实现公司开发能力跃升并最终成长为知名精品开发商的重要途径。

当前，盛元房产已与滨江集团深入开展战略合作，并与融创鑫恒投资集团有限公司（以下简称“融创鑫恒集团”）、上海临港新片区经济发展有限公司（以下简称“临港经发公司”）、钱塘房产集团有限公司（以下简称“钱塘房产集团”）形成了战略合作伙伴关系。

① 与滨江集团的战略合作

滨江集团是杭州本地上市房企（002244.SZ），是长三角房地产开发领军企业之一，位列中国房地产业联合会发布的《2019 年中国房地产业综合实力 100 强榜》第 28 位，商品住宅的开发和建设是其最主要的经营业务。

盛元房产与滨江集团的战略合作始于 2008 年。为合作开发湘湖壹号项目，2008 年双方联合成立了滨江盛元，各持有 50% 股权。湘湖壹号项目定位于高端低密度住宅，项目共分四期开发。其中，湘湖壹号一期、二期、三期均为住宅，已分别于 2012 年 6 月、2013 年 11 月、2015 年 6 月开盘，目前均已竣工交付；四期为配套商业，拟于 2021 年开工建设。自合作以来，双方已联合向湘湖壹号项目累计投入资金 60 多亿元，累计开发面积近 30 万平方米，已交付的前三期住宅累计实现销售收入 83.84 亿元，取得了良好的经济效益。此外，湘湖壹号项目以其临湖景观、优秀物业、高品质建筑、智能系统及精良的室内装修而成为湘湖板块内

旗舰项目，为合作双方也带来了实实在在的品牌溢价。

2013年，为合作开发东方海岸项目，盛元房产与滨江集团再次联手，共同成立了盛元海岸，亦各持有50%股权。盛元海岸于2013年购置土地，2014年开工建设，2015年开始销售，2017年竣工交付。该项目开发面积共6.8万平方米，累计投入24亿元，已累计实现收入30.87亿元。目前，除2套商铺以外，其余房源全部售罄。双方联合开发的盛元海岸项目也取得了圆满成功。

基于双方在湘湖壹号项目、东方海岸项目合作中建立的互信，盛元房产和滨江集团2018年决定以滨江盛元为平台，继续合作开发“观湖里”项目。观湖里项目体量较大，规划总用地面积13.32万平方米、规划总建筑面积24.81万平方米，项目定位仍为高品质住宅。2019年，滨江盛元投资41.32亿元取得项目开发用地，并于当年开工建设。目前项目处于在建阶段，预计2022年11月可竣工交付。观湖里项目预计可带来销售收入70亿元以上，与湘湖壹号项目类似，预期将继续为合作双方带来可观的经济效益和品牌溢价。

根据盛元房产与滨江集团签署的战略合作协议，凭借双方在湘湖壹号、东方海岸、观湖里等多个项目良好的合作基础，双方同意进一步加强合作，未来将集中资金、人才优势，重点拓展杭州大江东、江干区等地新兴房地产市场，重点合作开发以高端住宅产品为主的房地产项目；同时，鉴于滨江集团已经完成以浙江杭州为主的住宅市场深耕开发，并已向长三角及全国发达地区拓展，盛元房产计划在未来5年内以华东地区为核心，双方拟在长三角区域建立长期战略合作关系，合作范围包括但不限于住宅、公建、产业地产、养老地产和物流地产等。

② 与融创鑫恒集团的战略合作

融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）在香港联交所主板上市（01918.HK），为国内特大型住宅及商业等综合地产开发企业，坚持区域聚焦和高端精品的发展战略，投资“美好生活”，布局大文旅、大健康等领域。融创鑫恒集团是融创中国在浙江、安徽、福建从事住宅及商业地产综合开发的区域集团，目前已在杭州、嘉兴、合肥、宁波、厦门、福州、绍兴等三省二十六城实现布局。

根据双方签署的战略合作协议，盛元房产近期将以华东地区为中心开展战略布局，融创鑫恒集团在浙江、安徽、福建三个省份的主要城市均有房地产项目布

局，双方将在上述区域建立信息、资源共享机制，在双方主营业务领域开展深层次的全面合作；依托融创中国品牌优势及融创文旅在文旅板块的建设、运营管理能力，双方将集中资金、人才、管理优势，重点拓展杭州、宁波、温州地区市场并延伸拓展浙江、安徽、福建市场，梳理该区域文化旅游资源，布局新一代文化旅游城、旅游度假区等业务板块；双方将就盛元房产在杭州萧山区域内的部分现有房地产项目合作事宜深入洽谈，待条件成熟时，对最终有合作意向的项目单独签订合作开发协议。

③与临港经发公司的战略合作

2019年8月6日，国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》，批准设立中国（上海）自由贸易试验区临港新片区。2019年8月20日，上海自贸试验区临港新片区正式揭牌。同日，临港经发公司正式成立，注册资金35亿元，主要负责临港新片区范围内的园区开发、建设、运营及管理，市政基础设施及综合配套设施开发建设等。

根据盛元房产与临港经发公司签署的战略合作协议，双方拟充分发挥各自优势，结成战略合作伙伴，就临港新片区房地产开发项目开展战略合作，合作范围包括但不限于临港新片区范围内的住宅、公建、产业地产、养老地产和物流地产等并延伸拓展至上海范围内的其它房地产项目。下一步，双方拟根据市场情况，分别甄选可以合作的目标地块，就选定的目标地块进行具体洽谈并另行签署专项合作协议。

④与钱塘房产集团的战略合作意向

钱塘房产集团是一家以房地产开发为主营业务，集矿产业、投资业和服务业等产业为一体的大型民营企业集团。钱塘房产集团创立于1993年，经过二十余年的快速发展，目前旗下已拥有10余家控股公司，房地产项目已在杭州、天津、重庆、合肥、南京、南昌、宁波等各大中型城市布局。

根据盛元房产与钱塘房产集团签署的战略合作协议，借助钱塘房产集团在南京、合肥、重庆、天津等地的先行优势及房地产高端产品开发经验，双方将集中资金、人才优势，进一步拓展上述地区房地产市场，重点开发以高端住宅产品为主的房地产开发项目；同时，鉴于双方在杭州、宁波等地均有房地产开发项目，

双方同意在合作共赢的前提下，在杭州、宁波二地展开房地产开发项目全方位战略合作。

综上，历史上，标的公司与战略合作伙伴联合开发房地产项目取得了良好的成效，合作开发模式的可行性、有效性得到了充分的验证；战略合作伙伴关系的广泛建立，有利于进一步丰富标的公司的项目来源、提高标的公司的项目运营能力，并最终为标的公司经营稳定性、盈利能力的持续性提供重要保障。

（3）标的公司融资渠道

历史上，盛元房产自主开发及与合作方联合开发的资金来源主要依靠股东的直接支持，这导致公司与股东之间的关联资金往来频繁且金额较大。为增强经营独立性，自 2018 年本次重组启动以来，盛元房产一方面以销售回款、联营企业偿还的拆借款努力归还对股东的欠款；另一方面，积极与商业银行直接接触，开拓自主融资渠道，争取银行提供的项目开发贷款支持。

经过努力，盛元房产在归还股东借款、减少关联资金往来方面已取得明显成效。截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产对两个股东的欠款余额（含本金及利息）已由 2016 年、2017 年的 20 余亿元，下降至 3.2 亿元。2021 年初，联营企业滨江盛元开发的观湖里项目有望开启预售，预计届时盛元房产还可从滨江盛元回笼资金。观湖里项目开盘后，盛元房产预计可将对股东的欠款清偿完毕。

2016 年以来盛元房产对两个股东的欠款余额变动趋势见下表：

单位：万元

股东	2020.8.31	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
荣盛控股	8,802.35	10,606.52	5,068.52	111,280.29	95,142.36
三元控股	23,380.22	61,860.32	70,763.97	95,816.85	126,072.33
合计	32,182.57	72,466.84	75,832.49	207,097.14	221,214.69

与此同时，经过努力，盛元房产在自主融资渠道拓展方面也取得了重大突破。

2020 年，盛元房产已先后与中国银行股份有限公司浙江省分行、中国农业银行股份有限公司萧山分行、中国工商银行股份有限公司萧山分行达成《银企战略合作协议》，累计获得前述银行授予的综合授信额度/意向融资额度 113 亿元。根据《银企战略合作协议》，后续业务合作过程中，相关银行将在授信额度、贷款方式、审批流程等方面，重点支持盛元房产开展房地产开发项目融资。

综上，标的公司作为一家有特色的区域品牌房地产企业，具有清晰的战略定位、成熟的业务模式、畅通的融资渠道，已具备较强的持续发展能力。

2017年、2018年、2019年，盛元房产分别实现净利润1.82亿元、2.55亿元、3.36亿元，保持了较好的经营业绩记录。2020年至2024年，盛元房产预计可累计实现扣非后净利润不低于19.74亿元。基于上述分析，预计盈利目标的实现不存在重大不确定性。

2、上市公司拥有丰富的开发经验、较充足的专业人才储备，具备大力发展房地产业务的基础。

上市公司经营房地产业务已有超过二十年的历史，是宁波本土老牌房地产开发企业。经过多年的持续发展，宁波联合已发展成为一家内部管理体系较完备、区位优势较明显的区域房地产开发企业。

上市公司开发的物业类型涵盖传统住宅、文化旅游地产和特色商业地产等，2016年至今，上市公司累计开发面积已达120余万平方米，在宁波、温州、嵊泗等地形成了比较优势。公司在宁波开发的“天一家园”、“天水家园”、“天合家园”等项目具有较好的品牌影响力，开盘即受到市场青睐；在温州开发的“怡和城市家园”、“天和家园”、“瑞和家园”、“银和望府”等项目，是温州市苍南县城新区的标杆项目；在舟山开发的天悦湾景区以及天悦湾滨海度假村等特色旅游地产，引领嵊泗县的旅游开发和旅游地产开发，是嵊泗县的重点投资项目。通过多年的实践和积累，公司在项目前期调研、项目定位、设计优化、成本管理、市场营销、施工质量管理等各个环节积累了丰富的开发运作经验，并历练出一支房地产开发专业人才队伍。

由此可见，上市公司在开发经验积累、专业人才储备等方面，已经具备大力发展房地产业务的基础。

3、标的公司与上市公司战略定位相近、资源互补，有效整合后能够产生明显的协同效应。

标的公司与上市公司的战略目标和 development 路径相近，即首先深入开拓浙江省内市场，进而谋求在长三角区域、华东地区重点城市战略布局，最终发展成为知名区域房地产品牌。二者战略目标和 development 路径的相似性，为交易完成后的有效整合

提供了良好的基础。同时，双方当前阶段的业务布局还存在很强的互补性。目前，上市公司房地产开发业务集中于宁波、温州、嵊泗地区，而标的公司的经营地域以省会城市杭州为主。本次交易完成后，上市公司将得以将房地产开发业务扩展至杭州地区，完善区域覆盖。

在战略目标的具体实现方式上，上市公司与标的公司亦存在较强的互补性。长期以来，上市公司坚持独立自主开发模式，较少采取合作开发方式。而标的公司开发模式较为灵活，自主开发和联合开发并举，特别是近年来在与战略合作伙伴联合开发方面积累了成功的经验，并与滨江集团、融创鑫恒集团、临港经发公司、钱塘房产集团等结成战略合作伙伴关系。本次交易有利于进一步丰富上市公司的开发模式，引入战略合作资源。

上市公司作为一家老牌房地产公司，尽管项目开发经验丰富、人才储备较充裕，却受制于资金实力不足，未能在省内市场广泛布局，更无力布局省外市场。资金不足的问题已是上市公司房地产业务扩张的最大掣肘。标的公司现持有银行授信/意向融资额度合计达 113 亿元，此外，现有存量项目未来 4 年预计还可净流入资金近 35 亿元，资金压力相对较小。交易完成后，盛元房产成为上市公司的控股子公司，上市公司将能够通过灵活的资金安排为房地产业务的快速扩张创造有利条件。

此外，本次交易双方同为实际控制人李水荣先生控制的企业，且双方自 2017 年即已开始在温州合作开发银和望府、名和家园等项目，预计二者合并后能够在短期内实现有效融合。

4、并购完成后，控股股东能够举全集团之力支持上市公司房地产业务的拓展，助上市公司实现跨越式发展。

项目运营能力、资本实力是决定房地产开发企业市场竞争力和业务规模的核心要素。受益于多年专业积累，上市公司和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，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。可以预期，并购完成后，上市公司加速发展房地产业务，在运营能力方面并没有明显短板。

然而，在资本实力方面，尽管本次交易将增强上市公司的整体实力，但与排

名靠前的较大地产公司相比，合并后的资产体量仍然偏小。

根据克而瑞研究中心发布的 2018 年、2019 年《中国房地产企业销售 TOP200》排行榜，2018 年入围 TOP50、TOP100、TOP200 的房企全年销售金额门槛已分别达到 548.7 亿元、218.5 亿元、51.1 亿元，2019 年门槛则进一步提高，详见下表：

单位：亿元

年度	TOP50	TOP100	TOP200
2018 年	548.7	218.5	51.1
2019 年	735.9	237.2	71.3

数据来源：克而瑞研究中心

根据房地产上市公司公开披露的 2019 年年度财务报告，营业收入 200 亿元至 300 亿元的上市公司，其资产总额最高 2,243.09 亿元（泰禾集团）、最低 699.15 亿元（广宇发展），净资产最高 482.04 亿元（世茂股份）、最低 136.10 亿元（广宇发展）。详见下表：

单位：亿元

证券代码	证券简称	资产总计	所有者权益合计	营业总收入
000402.SZ	金融街	1,619.90	389.81	261.84
002244.SZ	滨江集团	1,296.25	224.12	249.55
000732.SZ	泰禾集团	2,243.09	337.54	236.21
000537.SZ	广宇发展	699.15	136.10	229.87
600823.SH	世茂股份	1,275.64	482.04	214.49
000540.SZ	中天金融	1,198.34	207.56	211.98
601588.SH	北辰实业	938.12	200.68	201.22

数据来源：上市公司年报

根据经审阅的本次交易备考财务报表，以 2020 年 8 月 31 日为基准日模拟计算，本次交易完成后宁波联合总资产为 105.20 亿元，归属于母公司的所有者权益为 40.31 亿元。可见，即便交易完成后，上市公司的资本规模与 TOP100 上市房企仍存在差距。上市公司未来房地产业务要取得跨越式发展，离不开增量资本的投入。

截至 2019 年 12 月 31 日，荣盛控股总资产 2,049.64 亿元，净资产 447.53 亿元，资本实力雄厚；2019 年荣盛控股实现营业收入 880.05 亿元，净利润 30.95 亿

元，盈利能力强劲。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2020 年 6 月出具的信用评级结果，荣盛控股主体信用等级为 AAA。截至 2020 年 6 月底，荣盛控股获得的授信额度合计达到 1,888 亿元，已使用额度 1,294 亿元，尚余 594 亿元额度未使用。荣盛控股较强的综合实力、良好的信用记录、畅通的融资渠道，能够为下一步上市公司房地产业务的发展壮大提供资本支持。

5、极端情况下，如标的公司业绩不达预期，交易对手方有充足的实力兑现业绩承诺。

根据《盈利预测补偿协议》及补充协议，交易对方承诺标的公司在 2020 年-2024 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 19.74 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-2024 年标的公司可贡献归属于上市公司股东的净利润不低于 12.00 亿元，平均每年对上市公司的利润贡献约为 2.40 亿元。

交易对手方荣盛控股是以石油化工为主业的特大型综合企业集团，位列“2019 中国民营企业 500 强”第 33 位、“2019 中国石油和化工民营企业百强榜”第 2 位。本次交易完成后，如果在极端情况下，标的公司业绩未能达到预期，交易对手方有足够的实力兑现业绩补偿承诺，从而保护上市公司和中小股东的利益。

综上，标的公司盈利能力良好，具有较好的持续发展能力；上市公司与标的公司互补性较强，合并后经有效整合，能够产生较明显的协同效应；本次交易有利于控股股东荣盛控股整合旗下房地产业务、解决内部同业竞争问题，从而集中优势资源支持上市公司房地产业务做大做强，增强上市公司的持续盈利能力。

1、

十三、本次疫情对标的资产经营业绩、估值及交易作价、业绩承诺的影响情况

（一）标的公司主要存量项目位于新冠肺炎疫情重灾区

标的公司盛元房产主要从事房地产开发业务，主导和参与开发的项目主要位于浙江省杭州市。

1、浙江省新冠肺炎疫情发展及防控情况

2020年1月，我国新型冠状病毒肺炎疫情在武汉爆发并迅速蔓延全国，全国各省、市相继启动了重大突发公共卫生事件一级响应。浙江省是本轮疫情肆虐的重灾区，截至2020年2月底，浙江省累计报告新型冠状病毒肺炎确诊病例1,205例，位居全国第四，全省共追踪到密切接触者多达41,050人，疫情形势曾十分严峻。

面对严峻的疫情形势，浙江省于2020年1月23日率先启动重大突发公共卫生事件一级响应机制，并陆续出台了一系列严格的疫情防控措施。2020年2月4日，省新型冠状病毒感染肺炎疫情防控领导小组办公室发布《关于做好企业复工和疫情防控工作的通知》，明令要求除全省行政区域内疫情防控必需、保障城市运行和企业生产必需、群众生活必需所涉企业外，全省行政区域内企业复工时间不早于2月9日；未经属地县（市、区）人民政府核准同意，一律不得擅自复工。

杭州作为浙江省内感染病例最多的城市，2020年1月底、2月初，多个区县先后发布疫情防控“最严禁令”，要求居民一律不串门、不集聚，尽量不外出；每户家庭除了外出采买人员，其他人员除疫情防控工作、生病就医等需要外不得外出；对非涉及居民生活必需的公共场所一律关闭。

2020年3月以后，随着疫情在全国范围内逐步得到控制，疫情防控管制措施逐步放开，复工复产有序推进。3月2日，浙江省疫情防控应急响应等级从一级调整为二级。3月23日，疫情防控应急响应等级下调为三级。自2020年5月以来，工商企业运转、人民群众的生产生活逐步恢复正常。

2、本轮疫情对房地产投资和销售的影响

（1）对房地产销售的影响

本轮疫情对房地产企业的销售造成了直接而剧烈的冲击。具体而言：

其一，售楼处线下推广活动一度暂停。2020年1月26日，中国房地产业协会发出倡议，“号召房地产企业暂停售楼处销售活动，疫情过后再行恢复”。随后，多地房地产业协会先后响应，要求房地产企业暂停售楼处销售活动。同时，住建部门也强力介入，要求房地产企业直接关闭售楼处或设置展业限制。部分地区甚至暂停房地产中介服务活动，例如门店暂停营业、不得组织现场看房等。疫情管控期间，房产销售的市场活动与行为受到巨大限制。

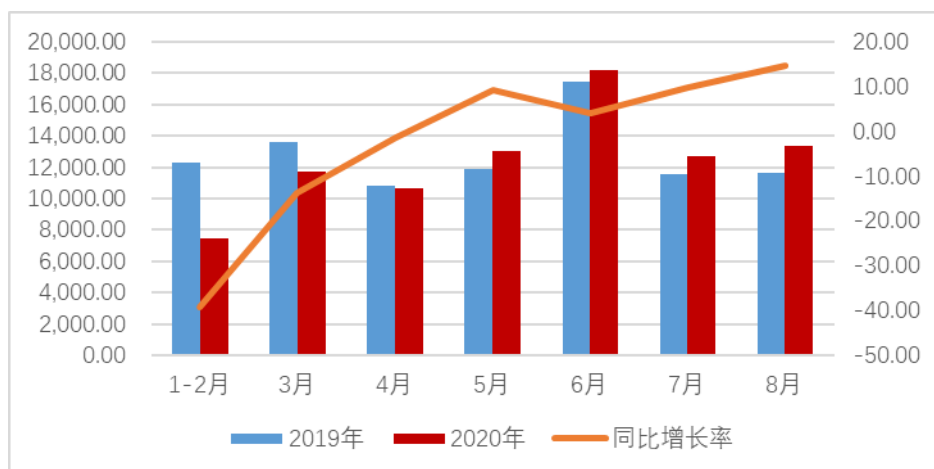
其二，居民的购房需求受到抑制。疫情期间，全国范围内普遍实行“不外出、不聚集”的疫情管控政策。由于居民在疫情管控期间“深居简出”，外出行动受限，对于房地产市场普遍存在观望情绪，购房需求短期内受到抑制。

基于上述原因，2020年全国房地产销售受到明显冲击。

商品住宅市场方面，2020年前4个月连续负增长，特别是1-2月，全国商品住宅房销售面积仅实现7,488.95万平方米，同比下降39.20%。4月以后，随着全国复产复工的持续推进，居民刚性用房需求不断释放，商品住宅市场行情逐步回暖。5月-8月，商品住宅房销售面积已实现连续同比正增长。2020年1-8月，全国商品住宅房销售面积为87,200.45万平方米，同比下降2.50%，整体基本恢复到去年同期水平。

2019年和2020年前8个月，全国商品住宅房销售面积及同比变动趋势如下图所示：

单位：万平方米、%



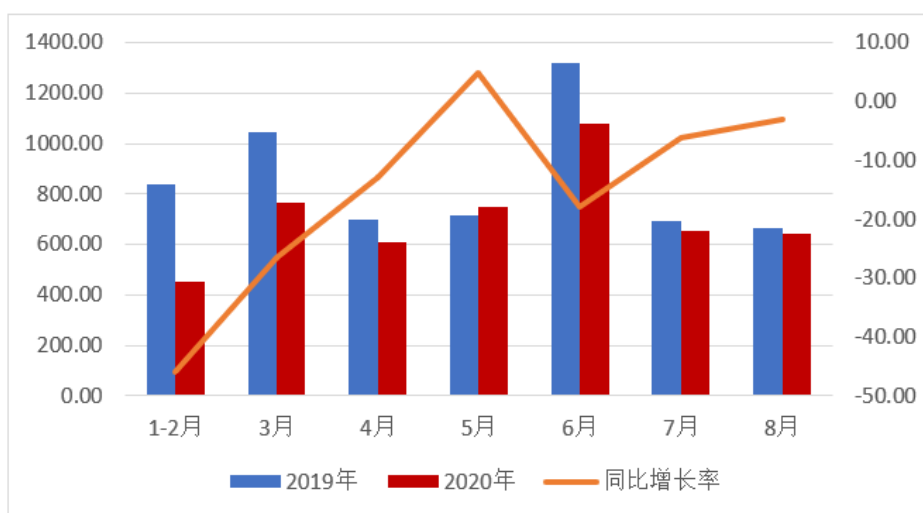
（数据来源：国家统计局、WIND 资讯）

然而，商业营业用房市场至今未能走出持续负增长的阴霾。2020年前8个月，除5月份成交量较去年同期略有增长（增幅4.92%），其余7个月均同比下降。2020年1-2月，商业营业用房累计销售面积仅为452.95万平方米，同比降幅达46.00%。3月、4月、6月，商业营业用房成交量同比仍然呈现明显的下降趋势，降幅分别达到26.41%、12.94%、18.00%。进入7月、8月，降幅有所收窄。2020年1-8月，全国商业营业用房销售面积为4,955.55万平方米，较2019年同期整体下降17.00%。商业营业用房的销售对象为工商企业和投资类客户。受本轮疫情影响，

潜在客户一方面因自身经营承压，投资能力下降，另一方面出于对经济下行风险的担忧，投资意愿和热情不高。预计商业营业用房市场完全恢复尚需一定周期。

2019 年和 2020 年前 8 个月，全国商业营业用房销售面积及同比变动趋势如下图所示：

单位：万平方米、%



（数据来源：国家统计局、WIND 资讯）

（2）对房地产投资的影响

由于建筑业和房地产业的开工、施工高度依赖务工人员的流动，因此，新冠肺炎疫情拖累了房地产投资进度。一方面，为疫情防控需要，国务院办公厅延长了春节假期。在此背景下各地住建部门纷纷出台规定，要求建筑工程延迟开工复工，相关务工人员不得提前返回工作地。另一方面，建筑工地工作人员生活与作业的聚集性较强，这大大增加了疫情防范难度，影响施工效率。此外，由于多地区开展交通管制，部分务工人员难以跨城流动，这也拖累了房地产企业复工节奏。

从统计局公布的房地产新开工和竣工数据来看，疫情影响下 2020 年 1-2 月房企的工程施工受到明显影响。2020 年 1-2 月，房地产开发企业房屋新开工面积 10,369 万平方米，同比减少 44.90%；同期房屋竣工面积 9,635.54 万平方米，同比减少 22.90%。

2020 年 3 月以后，房地产建设工程大量集中复工，并在 4 月至 5 月逐步恢复正常。

（二）本次疫情对标的公司生产经营的具体影响

1、标的公司主要项目建设进度受到疫情的影响情况

新冠肺炎疫情发生后，标的公司主要在建项目停止施工。在疫情好转后，标的公司积极应对，与合作方第一时间商讨对策，提前进行主要项目后续复工的施工计划调整，努力将疫情对在建项目工程进度的影响降到最低。

标的公司目前参与的在建项目共 4 个，目前来看，除开元世纪广场四期完工时间预计将延迟 9 个月外，其余项目仍可通过后期追赶进度的方式确保完工时间不变。各项目预计完工时间及其调整情况如下：

项目名称	原预计完工时间	现预计完工时间	调整情况
观湖里	2022 年 11 月	2022 年 11 月	不调整
开元世纪广场四期	2021 年 3 月	2021 年 12 月	推迟 9 个月
名和家园一期	2021 年 7 月	2021 年 7 月	不调整
名和家园二期	2021 年 7 月	2021 年 7 月	不调整

截至目前，观湖里项目 40 幢房屋已经全部结顶，进入主体工程-墙体施工阶段。观湖里项目整体工程建设进展顺利，距离完工时间还有 26 个月，疫情影响大概 2-3 个月工期，后期通过加强管理，可以追赶因疫情影响的工程进度。

截至目前，开元世纪广场四期酒店式公寓 1 号楼、2 号楼已经结顶，3 号楼共 27 层，主体工程建至 12 层；商场东面临市心路部分已结顶，北面正在修建地下室。该项目属于大型商业居住城市综合体项目，剩余工程量较大，加之疫情影响，谨慎考虑，预计完工时间由 2021 年 3 月调整至 2021 年 12 月。

截至目前，名和家园一期的主体工程外墙体粉刷和电梯施工完成，室外景观及配套工程建设陆续进场；名和家园二期除 9 幢和 16 幢外，其他房屋主体工程外墙体粉刷完成，室外景观及配套工程建设陆续进场。名和家园一期、二期项目工程进度已近尾声，受疫情影响可控，预计 2021 年 7 月能够如期完工。

2、标的公司主要项目销售价格、销售进度受到疫情的影响情况

（1）疫情对标的公司主要项目销售价格的影响

本轮新冠肺炎疫情主要从两个方面对房地产的销售产生影响：一方面，疫情期间避免人员聚集，多地售楼处关闭，客源减少；另一方面，客户担心经济衰退，

投资意愿有所下降，商业类地产受到较大短期冲击。因此价格不是疫情期间决定销量的核心原因，鉴于此，标的公司及其联营企业并未将降低销售价格作为提振销售的主要手段。

标的公司主要项目的预测销售价格与 2020 年 1-8 月的销售均价对比情况如下：

项目名称	主要未售物业类型	预测销售价格 (万元/平方米)	2020 年 1-8 月销售均价 (万元/平方米)
蓝爵国际	写字楼	2.30	2.64
	商铺	2.80	3.01
盛元慧谷	商铺	3.21	4.71
晴庐	商铺	1.78	1.85
开元世纪广场四期	酒店式公寓 (1 号楼)	1.80	1.97
银和望府	毛坯普通住宅	2.01	2.05
	毛坯非普通住宅	2.09	2.16
	精装住宅	2.26	2.37
	商铺	2.15	2.28
名和家园一期	住宅	1.20	1.22
名和家园二期	住宅	1.31	1.44

标的公司主要项目 2020 年 1-8 月的销售均价均高于预测销售价格。

（2）疫情对标的公司主要项目销售进度的影响

新冠疫情爆发后，由于房地产企业销售推广活动受到限制、居民的购房需求受到抑制，2020 年全国房地产销售都受到了明显冲击。特别是商业类地产的销售，至今未能走出持续负增长的阴霾。

疫情逐步缓解以来，标的公司积极采取应对措施追赶销售进度，但疫情影响仍需要一段时间才能消化。鉴于此，标的公司及其联营企业一是将精力放在加强促销力度上，二是发掘新的销售方式与存量房去化渠道，在必要时适当延长销售进度，以适应新的市场形势。

此外，由于区域规划、销售策略调整等特定原因，个别项目的建设时间、发售时间有所延迟，本次评估也对相关项目的销售进度进行了适当延长。

本次评估与前次评估相比，主要项目预计销售进度的变动情况如下：

项目名称	物业类型	前次评估中预测的销售进度	本次评估中预测的销售进度	本次评估的变动
蓝爵国际	写字楼	2020 年-2023 年	2020 年-2024 年	延长 1 年
	写字楼商业	2021 年-2023 年	2021 年-2024 年	延长 1 年
银和望府	毛坯普通住宅	2020 年-2021 年	2020 年-2021 年	无变动
	毛坯非普通住宅	2020 年-2021 年	2020 年-2021 年	无变动
	精装住宅	2020 年-2021 年	2020 年-2021 年	无变动
	商业	2020 年	2021 年	延后 1 年
盛元慧谷	商铺	2020 年-2022 年	2020 年-2024 年	延长 2 年
开元世纪广场四期	酒店式公寓（1、3 号楼）	2020 年-2021 年	2020 年-2023 年	延长 2 年
	酒店式公寓（2 号楼）	2020 年-2021 年	2021 年	销售策略调整
	商业	2022 年	2022 年-2023 年	延长 1 年
名和家园一期	住宅	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
	商铺	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
名和家园二期	住宅	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
	商铺	2020 年-2022 年	2020 年-2022 年	无变动
湘湖壹号一、二期	联立式住宅	2020 年	2021 年	延后 1 年
湘湖壹号三期	联立式住宅	已售罄	已售罄	—
观湖里	联立式住宅	2020 年-2023 年	2021 年-2023 年	延后 1 年
湘湖壹号四期	商业	2021 年-2022 年	2022 年-2023 年	延后 1 年

由上表可见，标的公司主要房地产项目销售进度有所调整，主要原因是：

①受疫情拖累，商业类房地产项目景气度下降，预期风险有所增加

2020 年以来，随着新冠疫情的蔓延，各行各业均受到不同程度的影响，房地产业、消费行业首当其冲，短期需求的下降，致使商业类地产投资乏力，投资者信心遭受挫折，短期内观望情绪增加，商业类地产的销售受到拖累。基于谨慎性考虑，本次评估中对部分项目商业类地产项目的销售进度进行了适当调整，包括蓝爵国际写字楼及其商业的销售进度延长 1 年、银和望府商业销售进度延后 1 年、盛元慧谷商铺销售进度延后 2 年、开元世纪广场四期销售进度延长 1-2 年。

②上半年工期受疫情影响未达预期，相应调整销售进度

目前，标的公司及其联营企业处于在建阶段的项目为开元广场四期、名和家园一、二期以及观湖里。今年 1-4 月，因为疫情防控需要，施工单位人员无法到

位，混凝土、钢材等建筑材料也无法供应，施工工地处于封闭停滞状态，造成施工进度延后，致使相关项目无法按原计划开始销售。本次评估中，考虑上述情况，销售进度有所推迟，包括开元世纪广场四期3号楼的延后、观湖里项目的延后。

③为优化销售方式、提升物业品质，项目在推广、销售、规划上进行了适当调整，销售进度适当延后

滨江盛元的观湖里项目原计划2020年开始销售，现调整为2021年开始销售，销售进度相应由原计划的2020年至2023年顺延至2021年至2023年。观湖里项目定位为高端低密度中式建筑，面向高端客户，个性化需求强、体验感要求高，为更有效满足客户需求、提高品牌影响力，滨江盛元计划以现房呈现，故发售日期有所推迟。

湘湖壹号四期项目原计划2020年开工，2021年、2022年销售，为配合城市建设要求、提升湘湖景观，建筑立面计划由欧式风格调整为中式风格，开工计划推迟1年，延至2021年，销售进度相应顺延至2022年、2023年。

④适当延长酒店式公寓销售进度、改变销售策略，待疫情影响进一步消解之后加大市场推广力度

开元世纪广场四期酒店式公寓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，生活氛围浓厚，人口密度较高，项目质地良好，未来销售不存在重大障碍。本次评估对开元世纪广场四期公寓销售进度延长2年，主要是项目公司对经济环境、项目配套情况进行研判后的主动调整。

在疫情影响仍在持续的情况下，目前并非大力推进公寓类地产销售的市场时机。另一方面，四期项目周边萧山城市文化公园、浙二医院萧山新院区等公建配套设施正在加速推进，区域正快速步入成熟期，未来，四期项目公寓及商业有望以更为有利的市场条件实现销售。

同时，为更好推进项目去化，开元世纪对四期项目的销售策略进行了适当调整：

A、1号楼剩余房源拟与3号楼一并推广销售。一方面，1号楼仅剩余少量待售房产，3号楼2021年开始预售，届时1、3号楼一并推广，将降低单位销售成本，预期将取得良好效果；

B、2号楼体量小，计划调整销售策略，面向机构客户整体出售，开元世纪目前主要接洽的有酒店投资类客户，或是资金实力强的企业如银行、投资公司等。

⑤湘湖壹号一、二期仅剩2套未售房源，该项目地理位置优越，属杭州市萧山区明星项目，未来销售不存在障碍。

（三）本次疫情对标的公司经营业绩的影响

标的公司 2020 年 1-8 月完成全年业绩的比例情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-8 月	2020 年预测数	2020 年 1-8 月完成 全年预测数的比例
营业收入	28,188.30	36,452.50	77.33%
投资收益	14,901.42	23,481.04	63.46%
扣除非经常损益后归属 母公司股东的净利润	19,340.98	30,367.58	63.69%

2020 年上半年，受防疫措施影响，人员流动受限，购房需求短期受到抑制，对标的公司经营造成了一定冲击。疫情逐步缓解以来，标的公司积极采取应对措施追赶销售进度，通过扩大经纪公司合作范围、调整销售报价策略、提高销售提成比例等多方位应对措施，增加客源、提升意向客户的签约转化率，整体经营形势已明显好转。

2020 年 1-8 月，标的公司营业收入、投资收益分别为 28,188.30 万元、14,901.42 万元，实现了全年预测数的 77.33%、63.46%，扣除非经常损益后归属母公司股东的净利润 19,340.98 万元，实现了全年预测数的 63.69%。

2020 年 9-12 月，银和望府项目预计还可贡献投资收益 6,242.08 万元，收益来源主要为已实现预售、等待交付的住宅物业，具有确定性。此外，评估基准日至本报告书出具日，蓝爵国际写字楼新增销售面积 1,387.63 平方米，新达成的意向销售面积 2,092.57 平方米，该等物业销售预计可为标的公司带来净利润约 2,000 万元-3,000 万元。以上项目合计可为标的公司带来净利润 8,000 万元-9,000 万元，辅以其他项目存量物业的销售以及联营企业贡献的投资收益，预计标的公司 2020 年全年预测收入、利润目标均可达成。

（四）本次疫情对标的公司交易对价、业绩承诺的影响

2020 年 10 月 9 日，上市公司召开 2020 年第三次临时董事会，确认本次疫情等因素对标的公司的影响，本次交易方案进行了一定调整。根据坤元评估出具的《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》（坤元评报〔2020〕545 号），以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，标的公司整体评估值为 24.15 亿元，较前次评估值减少 0.53 亿元。经交易双方友好协商，标的资产盛元房产 60.82%股权的交易作价由原交易方案的 15.01 亿元下调为 14.69 亿元，下调金额为 0.32 亿元。同时，由于部分项目销售进度进行了顺延，标的公司延长业绩补偿期间 1 年，为 2020 年-2024 年，业绩补偿期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 19.74 亿元。

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2020年8月31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	159,748.15	241,530.53	81,782.38	51.19	146,898.87

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-2024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197,443.27万元。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。为促进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）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146,898.00万元和本次发行股份购买资产的发行价格8.09元/股计算，交易完成后荣盛控股将持有上市公司27,199.73万股股份，持股比例为55.23%，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、房地产业务是上市公司跨越式发展的重要突破口

宁波联合是一家多元化经营的上市公司，贸易、热电、房地产开发是公司的三大主要业务。公司在三个主要业务领域均有较长的经营历史，形成了各自的相对优势，其中：贸易业务已形成了较为稳定的客户群体，经营规模长期保持稳定；热电业务在区域内相对垄断，为公司带来持续的现金流入；房地产业务则具备二十余年的市场经验，并在近年来逐渐成为公司的主要业绩来源。

公司三大主营业务中，贸易、热电业务大规模扩张的挑战性较大、前景不明，以房地产开发业务为突破口实现跨越式发展，是上市公司当前最现实的选择。当前，中美贸易摩擦持续不断，贸易保护主义不断抬头，国际贸易形势日益复杂严峻，上市公司以进出口批发为主的贸易业务面临前所未有的风险和挑战。热电业务则因为带有很强的区域性特征，跨区发展的难度极大，在短期内难以取得突破性进展。公司从事房地产开发业务超过20年，尽管当前规模不大，但在市场经验积累、专业队伍建设等方面已经具备一定基础。与贸易、热电业务不同，房地产开发业务具有广阔的市场空间、良好的盈利能力，因此是上市公司下一步做大做强主业的重要突破口。

未来，上市公司拟秉承“一体两翼”的发展战略，以房地产开发为“一体”，以贸易、热电为“两翼”，在巩固贸易、热电业务既有竞争优势的基础上，谋求在房地产开发业务方面重点突破，并争取在较短的时间内实现经营业绩跨越式增长。

2、外延式扩张是上市公司房地产业务取得突破的重要途径

众所周知，房地产开发是典型的资本密集型业务，资本实力、业务规模是房地产开发企业综合竞争力的决定性因素。根据克而瑞研究中心发布的2019年《中国房地产企业销售TOP200》排行榜，入围TOP200、TOP100的房企全年销售金额门槛已分别达到71.3亿元、237.2亿元。2017年、2018年、2019年和2020年1-8

月，上市公司房地产开发业务分别实现收入40.47亿元、7.13亿元、7.87亿元、17.71亿元，波动较大，且业务体量与排名靠前的竞争对手相比仍有差距。

当前，房地产业集中度不断提高。根据克而瑞研究中心的研究成果，截至2019年末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的权益销售金额集中度已分别达到21.4%、35.7%、43.5%以及53%，创历年新高。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，仅仅依靠自身滚动式发展，上市公司难以在较短的时间内实现业务规模的跃升。借助资本运作，通过外延式扩张快速增强公司的资本实力、项目储备，将是上市公司房地产业务做大做强的重要途径。

3、推动解决持续十年的同业竞争问题，促进控股股东旗下地产业务的整合

2010年4月，荣盛控股在收购宁波联合29.90%的股份时，曾承诺“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。”

为兑现承诺、支持上市公司房地产业务发展，收购完成后荣盛控股、宁波联合一直积极筹划资产重组事项。但是，过程一波三折，至今未能如愿。荣盛控股收购上市公司后不久，国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号），计划中的资产重组因政策性障碍而被迫推迟。随着政策环境的变化，2013年9月，交易双方再次启动了资产重组，但最终未通过股东大会审议。2018年1月，资产重组再次启动，并于2019年12月向中国证监会递交了申请文件，但未能通过并购重组委审核。

目前，荣盛控股除通过宁波联合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。其中，盛元房产规模最大、质地最优，因此本次交易以其为标的。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，但已在避免同业竞争方面作出适当安排。舟山辰和宇及其子公司岱山辰宇虽持有土地使用权，其经营范围、开发产品销售对象均有明确限制，与上市公司不会形成竞争关系，故未纳入标的资产范围。

通过本次重组，控股股东既可兑现收购上市公司时作出的关于避免同业竞争

的承诺，也有利于整合集团旗下房地产业务资源，实现协同发展、发挥规模效应。

（二）本次交易的目的

1、增强上市公司房地产业务的综合竞争力

本次交易可在增强资本实力、扩大业务规模、丰富产品业态类型、对接战略合作资源、提高融资能力等五个方面增强上市公司的综合竞争力：

根据经审阅的备考财务报表，以2020年8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 1,052,046.36万元，较交易前增加36.03%；归属于母公司的所有者权益将达到403,096.51万元，较交易前增加35.93%。交易完成后，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。

通过本次交易，上市公司将进一步实现在杭州市场多点布局，一举进入省内最活跃、最具潜力的房地产市场。同时，通过本次交易，上市公司房地产在建建筑面积将增加近50万平方米，与上市公司现有存量投资规模相比，增长超过一倍。交易完成后，公司累计投资的在建建筑面积将超过80万平方米，经营规模显著提升。

标的公司的开发项目涵盖精品住宅、高端写字楼、特色商业等多种业态，具备多元化房地产开发经验。通过本次交易，上市公司开发物业类型将得到丰富，业态更加多元化，特别是能够获得高端住宅、高端写字楼开发经验，有利于提升综合开发能力和品牌价值。

标的公司近年来在与战略合作伙伴联合开发方面积累了成功的经验，并与滨江集团、融创鑫恒集团、临港经发公司、钱塘房产集团等长三角区域中大型房地产企业结成战略合作伙伴关系。通过本次交易，上市公司可以引入标的公司合作开发经验及其构建的战略合作伙伴资源，以较少的资本金投入撬动更大的经营规模，提升市场地位与品牌知名度。

标的公司现持有相当规模的存量项目，逐步变现后预计未来4年累计可贡献近35亿元的现金净流入。同时，标的公司持有综合授信额度/意向融资额度累计113亿元。交易完成后，上市公司的融资能力将得到提高。

2、提高上市公司盈利能力和持续发展能力，积极回报股东

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6万余平方米，“银和望府”、“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、“名和家园”、“观湖里”等在建项目，总可售面积接近20多万平方米；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。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和持续发展能力。

根据预测，标的公司在2020年至2024年累计可实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润不低于19.74亿元，预计可增加上市公司合并报表口径扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润不低于12.00亿元，平均每年增加2.40亿元。以本次交易增发股份总量181,579,728股模拟计算，上市公司本次发行股份购买资产的边际每股收益为1.32元/股，将增厚上市公司的业绩。

公司自1997年首发上市以来，尽管只在首次公开发行股票并上市时募资3.53亿元，后续未从市场募集任何资金，未开展任何资本运作，一直依靠自身滚动式发展，但始终积极回报股东。上市23年来，宁波联合累计实现净利润28.92亿元，期间累计实施现金分红19次，累计分配现金股利8.19亿元，分红比例达到28.31%，现金分红总额达到募资总额的2.3倍。本次交易后，上市公司良好的盈利前景、积极的分红政策，将能够给投资者带来良好的回报。

3、消除与关联方之间的同业竞争，优化公司治理

公司房地产开发业务的展业区域与标的公司邻近，涉及的产品业态有重叠，本次交易前存在直接的竞争关系。本次交易，上市公司拟发行股份购买控股股东其旗下最优质、最成熟的地产业务，并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，公司治理将得到优化，中小股东的利益将得到有效保护。

4、为控股股东全力支持上市公司发展创造积极有利的条件

本次重组完成后，荣盛控股对上市公司的持股比例将提高至55.23%，对上市公司的控制力进一步增强。随着集团旗下房地产业务资源分散、不同下属主体相互存在同业竞争的问题通过本次重组得到有效解决，荣盛控股后续拟以宁波联合

作为集团房地产开发业务的专业化经营平台，集中优势资源，全力支持上市公司以房地产业务为突破口实现跨越式发展。

荣盛控股是以石油化工为主业的特大型综合企业集团，位列“2019 中国民营企业 500 强”第 33 位、“2019 中国石油和化工民营企业百强榜”第 2 位，较强的综合实力、良好的信用记录、畅通的融资渠道，能够为下一步上市公司房地产业务的发展壮大提供资本支持。

除了资本层面的直接支持，借助控股股东雄厚的资本实力和良好的企业形象，公司未来在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方面也将获益。

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5月20日，宁波联合召开第九届董事会2020年第二次临时会议，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》。

2020年10月9日，宁波联合召开第九届董事会2020年第三次临时会议，审议通过《关于本次重组方案调整不构成重大调整的议案》、《关于公司调整后的发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于公司对导致前次未通过并购重组委审核事项的落实情况说明的议案》等与本次交易相关的议案。

（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》及补充协议的约定，本次交易尚需中国证监会核准。

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 146,898.00 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。

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

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，不低于市场参考价的90%。

2020年4月8日，公司2019年年度股东大会审议通过了《公司2019年度利润分配预案》，本次利润分配以方案实施前的公司总股本310,880,000股为基数，每股派发现金红利0.20元（含税）。经公司2019年度利润分配实施完毕后，公司本次发行价格相应调整为8.09元/股。

在定价基准日至发行日期间，除前述情况外，若公司再次发生派发股利、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146,898.00万元，按照8.09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181,579,728股，本次发行股份数量占发行后公司总股本的比例为36.87%。

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。

在定价基准日至发行日期间，除前述公司2019年度利润分配的情况外，若公司再次发生派发股利、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》及补充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》及补充协议，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2020年8月31日为评估基准日，盛元房产100%股权的评估值为241,530.53万元，较2020年8月31日盛元房产经审计的母公司所有者权益账面值159,748.15万元增值81,782.38万元，评估增值率为51.19%。标的资产对应评估值为146,898.87万元。

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146,898.00万元。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

根据上市公司与交易对方签署的《盈利预测补偿协议》及补偿协议，标的公司在业绩补偿期间内（2020年-2024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197,443.27万元。

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》及补充协议的主要内容”。

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

宁波联合是一家多元化经营的上市公司，贸易、热电、房地产开发是公司的三大主要业务，其中贸易业务收入占比较高，但利润贡献有限；热电业务规模稳定、可持续性强，属典型的“现金牛”业务，最近三年年均贡献毛利1亿元左右；房地产开发业务因目前体量有限，各年收入波动大，但一直是上市公司利润的最主要来源。未来，上市公司拟秉承“一体两翼”的发展战略，在巩固贸易、热电业务既有竞争优势的基础上，谋求在房地产开发业务方面重点突破，并争取在较短的时间内实现经营业绩跨越式增长。

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、“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”、“银和望府”、“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。本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司的控股子公司。

本次交易可增强上市公司房地产开发业务的资本实力，增加上市公司的房地产开发项目储备、扩大业务规模，丰富上市公司产品业态类型，为上市公司引入战略合作资源，提高上市公司的融资能力，从而最终促进上市公司房地产开发业务综合竞争力的提升。本次交易符合上市公司的发展战略，有利于上市公司突出主业，并增强盈利能力和持续发展能力。

（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146,898.00万元和本次发行股份购买资产的发行价格8.09元/股计算，本次交易将发行股份18,157.97万股，交易完成后本公司总股本将达到49,245.97万股。

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	27,199.73	55.23
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	44.77
合计	31,088.00	100.00	49,245.97	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

1、本次交易前后公司财务指标变动情况

根据上市公司2019年审计报告和2020年1-8月财务报表，以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	2020年8月31日/2020年1-8月			2019年12月31日/2019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	773,411.58	1,052,046.36	36.03	794,954.75	1,102,124.05	38.64
负债总额	455,941.61	573,624.76	25.81	514,512.94	676,521.06	31.49
归属于母公司所有者权益	296,538.05	403,096.51	35.93	265,998.64	359,263.89	35.06
归属于母公司股东的每股净资产 (元/股)	9.54	8.20	-14.05	8.56	7.30	-14.65
营业收入	306,535.64	334,723.95	9.20	387,424.51	400,273.70	3.32
净利润	42,221.43	58,834.81	39.35	29,535.77	63,110.83	113.68
归属于母公司所有者的净利润	35,383.01	48,676.21	37.57	32,000.89	51,875.60	62.11
基本每股收益 (元/股)	1.14	0.99	-13.16	1.03	1.05	1.94

从上表可以看出，本次交易将提升上市公司的资产规模和盈利能力，有利于增强本公司持续经营能力和抗风险能力。本次交易完成后，归属于上市公司母公司股东净利润将显著增加，基本每股收益出现略有提升和阶段性被摊薄的波动情况，这主要与上市公司和标的公司房地产业务规模波动、业绩实现不均衡密切相关。

2、本次交易前后基本每股收益变动原因

根据本次交易备考数据，上市公司2019年交易前后每股收益基本持平，2020年1-8月较交易前略有摊薄，主要是因为上市公司和标的公司的房地产业务缺少规模优势，公司整体业绩容易受单一房地产项目开发周期的影响。2019年，标的公司受益于湘湖壹号三期交付，取得了可观的投资收益，而上市公司因“梁祝·逸家园二期”项目年末竣工开始交付，当年整体业绩也较好，因此本次交易后每股收益基本持平并略有上升；2020年1-8月，上市公司“梁祝·逸家园二期”项目继续交付，业绩集中释放，而标的公司当期业绩主要来源于存量房产的销售、交付，因此模拟合并的情况下交易后基本每股收益略有摊薄。

从过去5年至今，上市公司房地产业务的业绩贡献、扣非后归母净利润和每股收益等基本情况如下：

单位：万元

	2020 年 1-8 月	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
房地产业务收入	177,059.24	78,716.80	71,307.15	404,660.51	140,944.00	111,898.55
房地产业务毛利	89,978.66	49,635.78	24,626.63	77,637.25	53,550.00	45,443.51
房地产毛利占比（%）	92.04	73.58	54.52	75.44	71.62	67.99
房地产业务毛利率（%）	50.82	63.06	34.54	19.19	37.99	40.61
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	36,087.36	25,091.69	2,656.97	11,767.70	7,874.01	5,364.01
基本每股收益（元/股）	1.14	1.03	0.80	1.56	0.49	0.42
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	1.16	0.81	0.09	0.38	0.26	0.18

从上市公司过去五年至今的历史业绩来看，房地产业务是上市公司的主要利润来源，但由于单个房地产项目规模和毛利率水平波动很大，导致房地产业务毛利波动较大，并最终导致上市公司扣非后归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益都波动很大。与大型房地产公司相比，公司资本规模、项目储备等各个方面还存在较大的差距，因同步推进的项目数量有限，业绩起伏明显，上市公司整体的业绩受单一项目开发周期的影响较大。

3、从中长期来看，本次交易有利于提升上市公司的盈利能力

根据《盈利预测补偿协议》及补充协议，交易对方承诺标的公司在 2020 年-2024 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 19.74 亿元。按照上市公司持有标的公司的股权比例 60.82%计算，本次交易将在 2020 年-2024 年增加归属于上市公司股东的净利润不低于 12.00 亿元，平均每年对上市公司的利润贡献约为 2.40 亿元。以本次交易非公开发行股票的数量 18,157.97 万股计算，上市公司为完成本次交易新增发股份的基本每股收益为 1.32 元/股，高于上市公司最近五年任意一年基本每股收益，远高于上市公司最近 5 年基本每股收益的平均值 0.86 元/股和扣非后基本每股收益的平均值 0.34 元/股。这表明，从中长期来看，本次交易将增厚上市公司的业绩，交易后上市公司的盈利能力将得到稳定提升。

本次交易将为上市公司带来关键性资源，有助于通过增强资本实力、提升经营规模、丰富产品业态类型、对接战略合作资源、提高融资能力等，增强上市公司房地产开发业务的综合竞争力。无论是从上市公司的战略发展需要，双方的协

同效应,还是上市公司控股股东集中资源打造专业化房地产开发平台等构想来看,本次交易都将持续有利于增强上市公司持续盈利能力,有利于维护上市公司股东的利益。具体分析参见本报告书“重大事项提示”之“十二、对导致前次未通过并购重组委事项的落实情况说明”。

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交易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	294,262.79	176,105.15	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	37.02%	66.21%	3.32%

注:标的公司的数据为经审计的截至2020年8月31日的资产总额、归属于母公司资产净额及经审计2019年度营业收入;宁波联合的数据为经审计的截至2019年12月31日的资产总额、归属于母公司资产净额及经审计2019年度营业收入。

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55.23%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 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》、《发行股份购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》；
- 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：陈军、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）摘要》之盖章页）

宁波联合集团股份有限公司

2020年10月9日