

华西证券股份有限公司
关于宁波联合集团股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易
之
独立财务顾问报告

独立财务顾问



二〇二〇年十月

声明和承诺

华西证券股份有限公司接受宁波联合集团股份有限公司的委托，担任本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问，并出具《华西证券股份有限公司关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》（以下简称“本独立财务顾问报告”或“独立财务顾问报告”）。

本独立财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律、法规的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，通过尽职调查和对交易报告书等文件的审慎核查后出具的，以供中国证监会、上交所审核及有关各方参考。

一、独立财务顾问声明

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问报告是在假设本次交易各方当事人均按照相关协议条款全面履行其职责的基础上提出的。本独立财务顾问特作如下声明：

（一）本报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（二）本独立财务顾问的职责范围并不包括应由宁波联合董事会负责的对本次交易事项在商业上的可行性评论，本独立财务顾问并未参与本次交易条款的磋商和谈判。独立财务顾问报告旨在就本次交易对宁波联合的全体股东是否公平、合理，遵循诚实信用、勤勉尽责的执业准则独立发表意见

（三）截至本报告出具日，本独立财务顾问已对宁波联合发行股份购买资产暨关联交易事项进行了审慎核查，对本独立财务顾问报告内容的真实性、准确性

和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

（四）本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

（五）本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对宁波联合的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

（六）宁波联合的控股股东荣盛控股持有本独立财务顾问0.99%的股份，上述情况不构成《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关法律法规中不得担任独立财务顾问的情形。本独立财务顾问就本次交易所发表的有关意见是完全独立的。

（七）本独立财务顾问提请宁波联合集团股份有限公司的全体股东和广大投资者认真阅读《宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》、上市公司董事会发布的关于本次交易的相关决议、公告和审计报告、资产评估报告、法律意见书等文件之全文。

二、独立财务顾问承诺

（一）本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

（二）本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

（三）本独立财务顾问有充分理由确信宁波联合委托财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）本独立财务顾问有关本次重大资产重组事项的专业意见已提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

（五）本独立财务顾问在与宁波联合接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

目 录

声明和承诺.....	2
一、独立财务顾问声明	2
二、独立财务顾问承诺	3
目 录.....	4
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
四、本次交易支付方式	14
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
七、本次交易对上市公司的影响	17
八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序	21
九、本次交易相关方所作出的重要承诺	22
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
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排	31
十二、对导致前次未通过并购重组委事项的落实情况说明	36
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	78
重大风险提示.....	88
一、与本次交易有关的风险	88
二、与标的资产经营有关的风险	89
三、其他风险	91
第一节 本次交易概述.....	93
一、本次交易的背景和目的	93
二、本次交易的决策过程和批准情况	97
三、本次交易具体方案	98

四、本次交易对上市公司的影响	102
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
第二节 上市公司基本情况	108
一、公司概况	108
二、历史沿革	108
三、最近六十个月控制权变更情况	114
四、最近三年重大资产重组情况	114
五、最近三年主营业务发展情况	114
六、最近三年主要财务指标	114
七、控股股东及实际控制人概况	115
八、上市公司因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况	116
九、上市公司最近三年受到行政处罚或者刑事处罚的情况	116
十、上市公司及控股股东、实际控制人最近十二个月诚信情况	116
第三节 交易对方基本情况	117
一、基本情况	117
二、历史沿革	117
三、最近三年主营业务状况	120
四、主要财务指标	120
五、产权控制关系	121
六、与上市公司之间的关联关系	121
七、主要下属企业情况	121
八、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况	122
九、荣盛控股及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁等情况	122
十、荣盛控股及其主要管理人员最近五年的诚信情况	123
第四节 标的资产情况	124
一、基本情况	124
二、历史沿革	124
三、最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及合理性	127
四、股权控制关系	129
五、主要下属企业情况	129
六、最近三年主营业务发展情况	130
七、最近两年及一期主要财务数据及财务指标	130
八、主要资产的权属情况	132

九、对外担保情况及主要负债、或有负债情况	153
十、最近三年进行与交易、增资或改制相关的资产评估情况说明	154
十一、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项	156
十二、最近 12 个月内重大资产收购、出售事项	156
十三、重大诉讼、仲裁、行政处罚、刑事处罚或潜在纠纷的情况	156
十四、涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况	158
十五、标的资产出资及合法存续情况	158
十六、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况	158
十七、会计政策及相关会计处理	158
第五节 标的资产的业务与技术	164
一、主营业务概述	164
二、所处行业概况	164
三、主要业务模式	199
四、报告期项目运营情况	202
五、营业收入构成及主要客户与供应商情况	212
六、安全生产与环境保护情况	214
七、质量控制情况	215
八、主要产品生产技术所处阶段和核心技术人员特点分析及变动情况	215
第六节 本次拟发行股份情况	216
一、发行股份的种类、面值 and 上市地点	216
二、交易对方与标的资产	216
三、交易对价及支付方式	216
四、上市公司发行股份的价格、定价原则及合理性分析	216
五、发行股份数量	218
六、股份锁定期安排	219
七、本次发行前后的主要财务数据	219
八、本次发行前后上市公司的股权结构	220
九、本次交易不会导致实际控制权变更	220
十、本次交易不构成重组上市	220
第七节 交易标的评估情况	222
一、交易标的评估基本情况	222
二、交易标的的评估假设	222
三、交易标的的评估方法	223

四、评估结论选取及评估增减值分析	251
五、交易标的的下属企业评估情况	270
六、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明	281
七、上市公司董事会对交易标的的评估合理性及定价的公允性分析	282
八、独立董事对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见	292
第八节 本次交易合同的主要内容	294
一、《发行股份购买资产协议》及补充协议的主要内容	294
二、《盈利预测补偿协议》及补充协议的主要内容	302
三、盈利预测业绩承诺期及对价股份锁定期的情况	306
第九节 独立财务顾问核查意见	310
一、主要假设	310
二、本次交易的合规性分析	310
三、本次交易不构成重组上市	319
四、对本次交易定价的依据及合理性分析	320
五、本次交易评估方法适当性、评估假设前提合理性、重要评估参数取值合理性分析	320
六、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力的影响分析	321
七、本次交易对上市公司治理机制的影响分析	329
八、本次交易资产交付安排风险性以及相关违约责任有效性	330
九、本次交易是否构成关联交易的核查	331
十、业绩补偿安排的合理性、可行性分析	338
十一、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况	340
十二、本次重组相关主体不存在根据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形	343
十三、独立财务顾问结论性意见	344
第十节 独立财务顾问内核程序及内核意见	346
一、内部审核程序介绍	346
二、华西证券内部审核意见	346

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、本独立财务顾问报告	指	《华西证券股份有限公司关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》
公司、宁波联合、上市公司	指	宁波联合集团股份有限公司
本独立财务顾问、华西证券	指	华西证券股份有限公司
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
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	中华人民共和国国土资源部
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

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，对上市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，上市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，上市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，上市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

宁波联合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，上市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。本次交易不会导致上市公司的控股股东或实际控制人变更。

本次交易完成后，宁波联合的股权分布仍符合上交所的上市要求。本次交易不会导致上市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

上市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%，为上市公司的控股股东，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

在宁波联合董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在宁波联合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

上市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，盛元房产将成为上市公司的控股子公司。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，上市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上市公司总股本310,880,000股为基数，每股派发现金红利0.20元（含税）。经上市公司2019年度利润分配实施完毕后，上市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，若上市公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行价格将按照上交所相关规则作相应调整。

（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，上市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上市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，除前述上市公司2019年度利润分配的情况外，若上市公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行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上市公司股份。本次交易完成后六个月内，如上市公司股票连续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，由于上市公司送红股、转增股本等原因导致交易对方增持的上市公司股份，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，上市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、房地产开发是上市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，宁波联合总股本为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，交易完成后宁波联合总股本将达到49,245.97万股。

本次交易前后，上市公司股权结构的具体情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
荣盛控股	9,041.76	29.08	27,199.73	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，有利于增强上市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，上市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，上市公司资本规模、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

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

承诺主体	承诺内容
	自愿用于相关投资者赔偿安排。
盛元房产	1、本公司已提供了与本次交易相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章均真实、有效，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任； 2、本公司关于本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给宁波联合或投资者造成损失的，本公司将依法承担连带赔偿责任。

（二）避免同业竞争的承诺

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股权全部注入宁波联合之日起，除上述情况外，本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体不会新增可能会与宁波联合的房地产开发业务构成商业竞争的业务；凡本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体有任何商业机会可从事可能会与宁波联合的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体会将该等商业机会让予宁波联合。 3、自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应对外转让所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权，同等条件下宁波联合有优先购买权。本人将促使荣盛控股对外转让其所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权 4、本公司/本人将促使本公司/本人控制的其他经济实体遵守上述承诺。 如本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体未履行上述承诺而给宁波联合造成经济损失，本公司/本人将承担相应的赔偿责任。 本承诺函适用中华人民共和国法律，自签署之日起生效。若他方取代本公司成为宁波联合控股股东/其他方取代本人成为宁波联合实际控制人或不可抗力等因素导致本承诺函无法履行之时，则本承诺函自动失效。
--	---

（三）规范和减少关联交易的承诺

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

(四) 关于标的公司股权权属的承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	1、本公司已依法及根据盛元房产《公司章程》规定履行了对盛元房产的出资义务，出资均系自有资金，出资真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响盛元房产合法存续的情况。本公司作为盛元房产股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形。 2、本公司对所持盛元房产 60.82%的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排或代他人持有的情形，不存在股权质押等任何担保权益或其他股东权利受到限制的情形，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、被采取强制保全措施、股权冻结的情形或者妨碍权属转移的其他情况。该等股权过户或转移予宁波联合不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至宁波联合名下之日。 3、本公司不存在任何尚未了结的或潜在的针对或涉及盛元房产以及本公司所持有的盛元房产 60.82%股权的诉讼、仲裁、行政处罚以及任何其他行政或司法程序，从而导致本公司所持有的盛元房产股份或盛元房产拥有的任何财产被司法机关或行政机关查封、冻结、扣押、征收、征用、限制或禁止转让或面临此种风险。股权过户或者转移不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险。 4、在本次交易实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持盛元房产 60.82%的股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证盛元房产正常、有序、合法经营。如确有需要，本公司及盛元房产须经宁波联合书面同意后方可实施。 5、本公司保证盛元房产或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让盛元房产股份的限制性条款。 6、本公司保证盛元房产《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及盛元房产股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持盛元房产 60.82%股权的限制性条款。

(五) 本次发行股份的锁定承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	1、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； 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；

承诺主体	承诺内容
	(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，本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。上市公司在召开董事会、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

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上市公司补足。

（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，确保上市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	5 年（2020 年-2024 年）	4 年（2020 年-2023 年）	延长 1 年

限			
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公司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	前次评估基准日至2020年9月30日预测销售面	实际销售/预测销售
------	------	------	------	-------------------------	-------------------------	-----------

				积	积	
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 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。

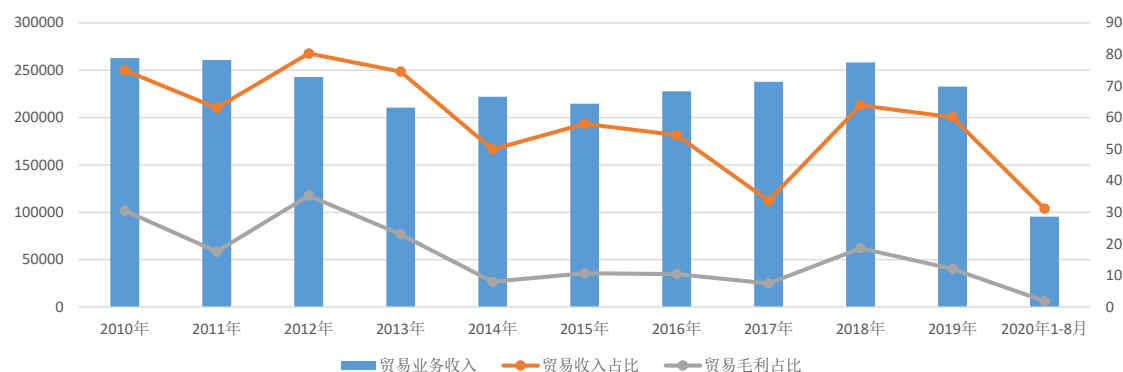
在当前复杂的经济环境下，公司三大主营业务中，贸易、热电业务的扩张前景受到了不同程度的挑战。一者，随着多边贸易局势日趋严峻，以商品进出口批发为主的国际贸易业务的扩张面临不确定性；二者，热电生产供应跨区发展难度较大，短期无法实现快速发展。为了在深刻变革的宏观经济环境中谋求进一步发展的良机，公司顺应大势、优化自身经营战略，形成了“一体两翼”、“两稳一上”的未来发展战略。“两翼”、“两稳”，是指公司的贸易、热电业务，仍将发挥多年经营所积累的竞争优势，有能力在复杂变幻的宏观局势下保持经营的长期稳定；“一体”、“一上”，是指公司的房地产业务，将在发扬自身特色优势的前提下谋求跨越发展，加快速度上台阶，实现上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

单位：万元、%



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、嵊泗等地，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、嵊泗三地。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产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。评估基准日后至本报告书出具日，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 缤纷街交叉口	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
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	权益	项目名称	预测销售单价	2020 年 1-8 月销售均价
----	----	------	--------	------------------

名称	比例			
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

对于一二期未售房源，参照评估基准日同类房源签约价格、同类房地产交易的市场价格，结合项目备案均价综合确定销售均价为 52,330 元/平方米。对于四期项目，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，偿还截止期限为 2028 年 3 月 31 日
	三元控股	23,380.22	
	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工建设，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	-	42,830.28	-	-	7,753.39	50,583.67

收款中的借款						
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，但与排名靠前的大型地产公司相比，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。

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。

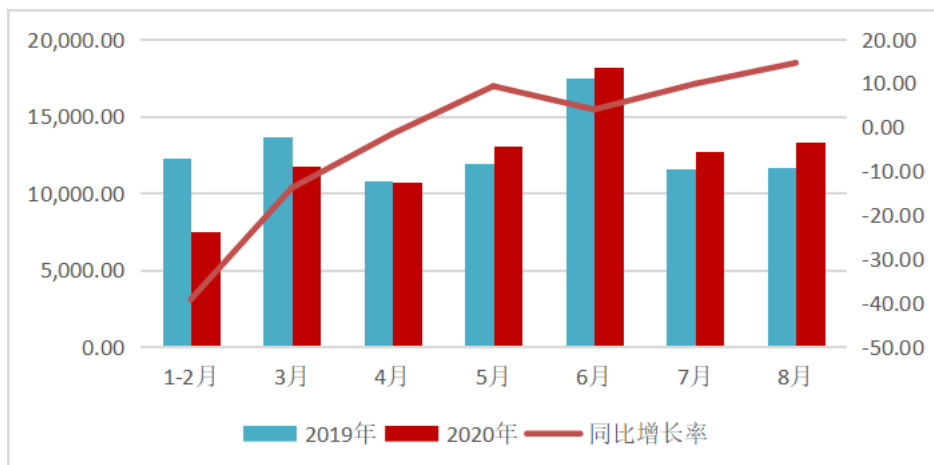
基于上述原因，2020年全国房地产销售受到明显冲击。

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、%

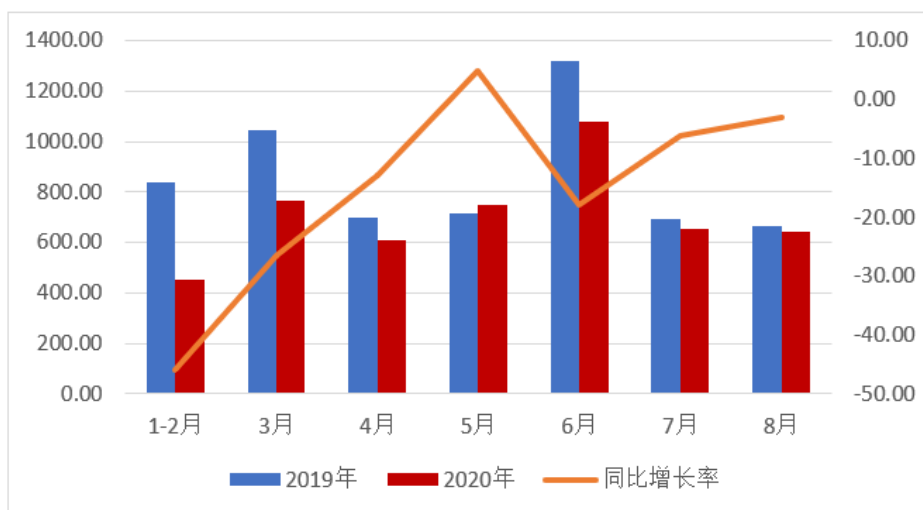


（数据来源：国家统计局、WIND 资讯）

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。

（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，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

（三）标的资产的评估增值风险

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

（二）市场竞争风险

房地产行业属于资本密集型行业。随着城镇化进程的快速推进、国民经济的快速发展，近年来房地产行业集中度越来越高，有利资源越来越向品牌影响力强、资本实力雄厚的大型房地产开发企业集中，公司将面临日益严峻的市场竞争环境。

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

（三）标的公司业绩波动风险

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

（四）重组完成后的管理和整合风险

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

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

（五）房地产开发项目运作风险

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

以上特点决定了房地产开发项目的风险控制难度较大。项目执行过程中，如

出现目标地块选择不当、项目所在区位城市规划调整、工程进度和施工质量控制不力、营销推广不到位等情况，将会直接或间接造成开发周期延长、开发成本上升或房屋销售不能达到预期，从而可能存在导致项目开发收益下降的风险。

（六）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宁波联合股份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

宁波联合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，宁波联合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，宁波联合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，宁波联合总股本为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，交易完成后宁波联合总股本将达到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，有利于增强上市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。

在上市公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在上市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 上市公司基本情况

一、公司概况

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

二、历史沿革

(一) 改制、设立情况

宁波联合前身为1988年7月成立的宁波经济技术开发区联合发展有限总公

司，设立时注册资本为10,000.00万元。

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

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

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

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

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

（二）1997 年同比例缩股

1997年1月13日，公司召开1997年度第一次临时股东大会，审议通过对公司国家股、法人股和内部职工股进行同比例缩股，将股本总额由14,837.90万元减少至9,000.00万元。1997年1月，宁波市财政局出具了《宁波市财政局关于宁波联合集团股份有限公司缩股的批复》（甬财政国[1997]9号），宁波市证券和期货监管办公室出具了《关于同意宁波联合集团股份有限公司缩股的批复》。

本次缩股完成后，公司的股本结构如下：

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

（三）1997 年首次公开发行股票并上市

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

本次发行完成后，公司股本结构如下：

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

（四）1997 年增加注册资本

1997年5月31日，公司召开1996年度股东大会，审议通过实施利润分配方案的议案，决定以公司总股本12,000.00万股为基数，向全体股东按每10股派送现金红利2.00元（含税），同时，每10股派送红股4股，本次变更完成之后，公司股本总额由12,000万元增至16,800万元。1997年8月15日，宁波会计师事务所出具了宁会验资（1997）483号《验资报告》对本次注册资本的增加进行了验证确认。1997年10月22日，公司办理完毕本次注册资本变更的工商登记手续。

本次利润分配完成后，公司股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
------	---------	---------	------

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

（五）1998 年增加注册资本

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

本次利润分配完成后，公司股本结构如下：

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

（六）2000 年内部职工股上市

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

内部职工股上市后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类别
非流通股：	217,002,140	71.76	—
宁波经济技术开发区控股公司	108,501,070	35.88	国家股

中国五金矿产进出口总公司	78,120,771	25.83	法人股
中国机械进出口总公司	30,380,299	10.05	法人股
流通股	85,397,860	28.24	社会公众股
总计	302,400,000	100.00	—

（七）2000 年股权置换

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

本次股权置换完成后，公司股本结构如下：

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

（八）2006 年股权分置改革

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

本次股权分置改革完成后，公司股本结构如下：

股份类别		持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件 流通股	国家股	94,837,412	31.36
	法人股	94,837,412	31.36
	小计	189,674,824	62.72

无限售条件 流通股	社会公众股	112,725,176	37.28
	小计	112,725,176	37.28
股份总数		302,400,000	100.00

（九）2010 年公司控股股东变更为荣盛控股

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

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

（十）2014 年增加注册资本

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

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

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

本次股权激励计划实施完毕后，公司股权结构如下：

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

合计	310,880,000	100.00
----	-------------	--------

三、最近六十个月控制权变更情况

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

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年，宁波联合未进行重大资产重组。

五、最近三年主营业务发展情况

公司是一家实行多元化经营的综合性上市公司，主要从事贸易、房地产开发及热电销售等业务。

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

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

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

六、最近三年主要财务指标

公司最近三年合并财务报表主要财务指标如下：

单位：万元

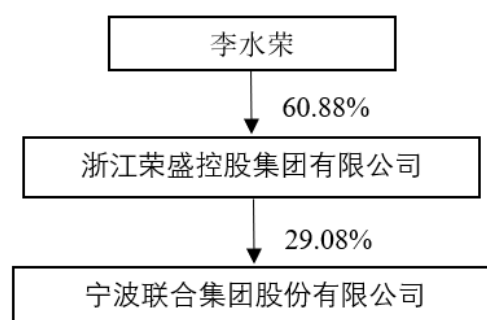
主要财务指标	2019 年/ 2019 年 12 月 31 日	2018 年/ 2018 年 12 月 31 日	2017 年/ 2017 年 12 月 31 日
总资产	794,954.75	660,969.86	678,710.82
净资产	280,441.81	265,547.09	269,575.42
营业收入	387,424.51	403,984.27	706,877.07
利润总额	32,726.99	48,742.04	78,380.97
净利润	29,535.77	36,641.02	55,590.24
基本每股收益（元/股）	1.03	0.80	1.56
销售毛利率（%）	17.41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

注：2017-2019 年财务数据已经审计。

七、控股股东及实际控制人概况

（一）上市公司与控股股东、实际控制人之间的股权控制关系结构图

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



（二）控股股东概况

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

（三）实际控制人概况

宁波联合实际控制人为李水荣先生，其基本情况如下：

李水荣先生：男，1956 年出生，高级经济师，大专学历。曾获全国乡镇企业家、中国纺织品牌文化建设杰出人物、浙江省劳动模范、浙江省功勋民营企业家、第七届浙江省优秀创业企业家、杭州市十大贡献企业家、萧山区“十五”时期杰出

工业企业家等称号；现任宁波联合董事长、荣盛控股董事长、荣盛石化董事长、天原集团副董事长、浙江萧山农村商业银行股份有限公司董事等职。

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

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

九、上市公司最近三年受到行政处罚或者刑事处罚的情况

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

十、上市公司及控股股东、实际控制人最近十二个月诚信情况

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

第三节 交易对方基本情况

上市公司本次发行股份购买资产的交易对方为荣盛控股。

一、基本情况

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

二、历史沿革

（一）设立情况

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

荣盛有限设立时的股权结构如下：

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

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

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

（二）2006 年增加注册资本

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

本次增资后股东出资比例不变，各股东具体出资情况如下：

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

（三）2013 年增加注册资本

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

本次增资后股东出资比例不变，各股东具体出资情况如下：

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

（四）2019 年增加注册资本

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

本次增资后，各股东具体出资情况如下：

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

（五）2020 年增加注册资本

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

本次增资后，各股东具体出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李水荣	50,818.40	60.88

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

截至本报告书签署日，荣盛控股股权结构未再发生变化。

三、最近三年主营业务状况

荣盛控股各项具体业务主要通过控制或投资的企业开展。经过多年发展，荣盛控股已成为拥有以石化、聚酯、纺丝、加弹为主业，以房地产、煤化工、物流等为辅业的现代企业集团。截至2019年12月31日，荣盛控股总资产2,049.64亿元，净资产447.52亿元；2019年荣盛控股实现营业收入880.05亿元，净利润30.95亿元。根据全国工商联公布的数据，荣盛控股位列“2019中国民营企业500强”名单第33位。

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

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

四、主要财务指标

最近两年，荣盛控股的主要财务指标如下：

单位：万元

主要财务指标	2019年/2019年12月31日	2018年/2018年12月31日
总资产	20,496,424.28	13,928,450.90
净资产	4,475,290.36	3,785,901.55
营业收入	8,800,500.14	9,674,881.44
利润总额	333,874.70	267,771.77
净利润	309,537.31	220,982.13
归属于母公司所有者的净利润	121,960.40	89,327.41
销售毛利率（%）	7.56	6.18
资产负债率（%）	78.17	72.82

注：荣盛控股财务数据业经审计。

五、产权控制关系

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

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

六、与上市公司之间的关联关系

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

七、主要下属企业情况

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
石化板块			
荣盛石化股份有限公司	675,035.00	61.16	PTA、聚酯纤维相关产品生产和销售
房地产板块			
宁波联合集团股份有限公司	31,088.00	29.08	贸易、房地产开发及热电销售等业务
杭州盛元房地产开发有限公司	12,762.43	60.82	房地产开发与销售
大连海滨置业有限公司	5,000.00	51.00	房地产开发与销售

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
大连逸盛元置业有限公司	20,000.00	50.00	房地产开发与销售
岱山辰宇置业有限公司	5,000.00	注	房地产开发及经营（仅限舟山绿色石化基地项目配套的办公、研发及人才住房、生活设施建设）
舟山辰和宇贸易有限公司	80,000.00	80%	尚未实际经营
煤化工			
宜宾天原集团股份有限公司	78,085.70	9.58	聚氯乙烯树脂、离子膜烧碱、水合肼、三氯乙烯、水泥及三聚磷酸钠的生产和销售
物流板块			
浙江荣通物流有限公司	10,000.00	100.00	货运业务
创投板块			
浙江荣盛创业投资有限公司	30,000.00	100.00	创业投资业务
荣盛新疆库车投资有限公司	5,008.00	100.00	投资业务
能源板块			
三元控股集团杭州热电有限公司	4,000.00	25.00	热电生产

注：岱山辰宇置业有限公司是舟山辰和宇贸易有限公司的全资子公司，荣盛控股间接持有岱山辰宇80%的股权。

八、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

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

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

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

十、荣盛控股及其主要管理人员最近五年的诚信情况

荣盛控股及其现任主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，不存在其他重大失信行为。

第四节 标的资产情况

一、基本情况

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

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

二、历史沿革

（一）设立情况

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

荣盛房产设立时股权结构如下：

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

（二）2003 年股权转让及增资

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

本次股权转让及增资完成后，盛元房产的股权结构如下：

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

（三）2006 年第一次股权转让

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

本次股权转让完成后，盛元房产的股权结构如下：

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

（四）2006 年第二次股权转让

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

本次股权转让完成后，盛元房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
----	------	----------	---------

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

（五）2007 年增加注册资本

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

本次增资完成后，盛元房产的股权结构如下：

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

（六）2014 年及 2017 年股权转让

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

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

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

9月8日，盛元房产就前述事宜完成了工商变更登记手续。

本次事项完成后，盛元房产股权结构如下：

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

（七）2018 年增加注册资本

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

增资完成后，盛元房产股权结构如下：

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

三、最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及合理性

（一）2014年及2017年股权转让

1、股权转让的原因

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

2、转让的作价依据及合理性

标的公司2014年发生的股权转让的作价参考坤元评估以2014年3月31日为评估基准日出具的《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[2014]235号）所载之盛元房产评估价值对应的标的股权价值，并最终由中国证监会批准的转让给宁波联合对应的标的股权的交易价格确定，作价依据具有合理

性。

标的公司2017年发生的股权转让系前次重组终止后，考虑到再次启动存在不确定性，荣盛控股将原受让的盛元房产50%股权返还给三元控股，系2014年股权转让事项的还原，不涉及定价问题。

3、转让履行的程序

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

（二）2018年3月增资5亿元

1、本次增资的必要性

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

2、本次增资的定价依据

坤元评估以2017年12月31日为预评估基准日对盛元房产100%股权的价值进行了预评估，截至2017年12月31日盛元房产100%股权的预估价值为18.03亿元，每1元注册资本对应的评估值为18.03元。本次增资定价参考了上述盛元房产100%股权的预评估值，定为18.10元/股。

3、增资履行的程序

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

4、对本次交易作价的影响

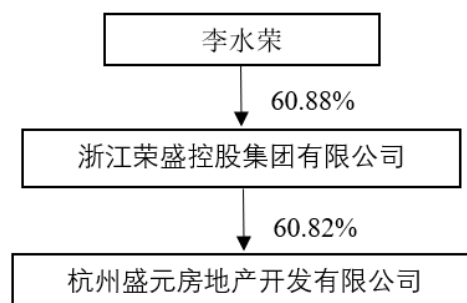
本次增资后标的公司股东权益直接增加5亿元，增资后至评估基准日因偿还借款减少利息支出增加标的公司股东权益约3,942万元，因此相比债权融资方式

标的公司评估值增加约5.39亿元，进而本次交易作价增加约3.28亿元[（增资额5亿元+偿还借款减少的税后利息支出）*收购股权比例60.82%]。除此之外，本次增资对交易作价无其他影响。

四、股权控制关系

（一）股权控制结构

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



（二）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

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

（三）高级管理人员安排

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

五、主要下属企业情况

（一）控股子公司

截至本报告书签署日，盛元房产拥有2家全资子公司，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	下属公司 类型	注册地址	经营范围
----	------	--------------	-------------	------------	------	------

1	新盛元房产	5,000.00	100.00	控股	杭州市滨江区西兴镇一村官河路5号	房地产开发、经营
2	盛元物业	300.00	100.00	控股	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路358号蓝爵国际中心5幢4502室	物业服务

（二）参股公司

截至本报告书签署日，盛元房产拥有4家参股公司，具体情况如下：

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

六、最近三年主营业务发展情况

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

七、最近两年及一期主要财务数据及财务指标

（一）主要财务数据及财务指标

报告期内，盛元房产经审计的主要财务数据及财务指标（合并口径）如下：

单位：万元

主要财务指标	2020年1-8月/	2019年/	2018年/
--------	------------	--------	--------

	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	294,262.79	326,132.02	298,292.16
净资产	176,105.15	154,249.42	120,663.46
营业收入	28,188.30	12,849.19	12,146.85
利润总额	24,654.39	33,519.95	25,900.19
净利润	21,855.73	33,585.96	25,139.08
归属于母公司所有者的净利润	21,855.73	33,585.96	25,522.15
经营活动产生的现金流量净额	27,566.01	7,815.90	6,813.21
销售毛利率（%）	53.37	42.56	36.35
资产负债率（%）	40.15	52.70	59.55

（二）非经常性损益情况

报告期内，盛元房产经审计的非经常性损益的构成如下：

单位：万元

项目	2020年1-8月	2019年	2018年
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,906.97	-0.01	20,636.32
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	—	—	5.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,258.47	3,993.59	1,513.36
委托他人投资或管理资产的损益	—	—	6.97
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	—	—	60.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	187.56	284.75	508.13
小计	3,353.00	4,278.32	22,729.79
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	838.25	1,069.58	510.44
少数股东权益影响额(税后)	—	—	29.48
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	2,514.75	3,208.74	22,189.87

扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	19,340.98	30,377.22	3,332.28
------------------------	-----------	-----------	----------

报告期内，盛元房产扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润分别为3,332.28万元、30,377.22万元和19,340.98万元。报告期内盛元房产业绩总体呈上升趋势且波动较大，主要是盛元房产及联营企业房产项目交付期不均衡所致。

八、主要资产的权属情况

（一）土地使用权

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

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

（二）房屋所有权

截至报告期末，标的公司及子公司拥有房产主要情况如下：

1、在投资性房地产中核算的房产

序号	房屋所有权证号	权利人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	用途	他项权利
1	杭房权证萧字第 16478307 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2501 号	529.64	办公	抵押
2	杭房权证萧字第 16478308 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2502 号	398.63	办公	抵押
3	杭房权证萧字第 16478309 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2503 号	321.93	办公	无
4	杭房权证萧字第 16494116 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1301 号	530.76	商业办公	抵押

5	杭房权证萧字第 16494117 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1804 号	232.89	商业办 公	抵押
6	杭房权证萧字第 16494118 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1805 号	304.13	商业办 公	抵押
7	杭房权证萧字第 16494119 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2203 号	322.10	商业办 公	抵押
8	杭房权证萧字第 16494120 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2204 号	232.89	商业办 公	抵押
9	杭房权证萧字第 16494121 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2301 号	530.76	商业办 公	抵押
10	杭房权证萧字第 16494122 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2302 号	398.56	商业办 公	抵押
11	杭房权证萧字第 16494123 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2303 号	322.10	商业办 公	抵押
12	杭房权证萧字第 16494124 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2304 号	232.89	商业办 公	抵押
13	杭房权证萧字第 16494223 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2305 号	304.13	商业办 公	抵押
14	浙 2017 萧山区不 动产第 0007755 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 802 室	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
15	浙 2017 萧山区不 动产第 0007756 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2402 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
16	浙 2017 萧山区不 动产第 0007757 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2401 号	530.76	商服用 地 / 经 营	抵押
17	浙 2017 萧山区不 动产第 0007758 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4102 号	459.13	商服用 地 / 经 营	抵押
18	浙 2017 萧山区不	盛元房	萧山区北干街道金城路	459.13	商服用	抵押

	动产权第 0007759 号	产	358 号蓝爵国际中心 5 幢 3802 号		地 / 经 营	
19	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007760 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2703 号	356.29	商服用 地 / 经 营	抵押
20	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007761 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1305 号	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
21	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007762 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 201 号	1,278.92	商服用 地 / 商 业服务	抵押
22	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007763 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 902 室	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
23	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007764 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1003 号	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押
24	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007765 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1103 号	322.10	商服用 地 / 经 营	无
25	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007766 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4003 号	372.68	商服用 地 / 经 营	抵押
26	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007767 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4202 号	464.65	商服用 地 / 经 营	抵押
27	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007768 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4302 号	464.65	商服用 地/经营	抵押
28	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007769 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1005 号	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
29	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007771 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1202 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
30	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007772 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2105 号	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
31	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007773 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4201 号	708.59	商服用 地 / 经 营	抵押

32	浙 2017 萧山区不动产权第 0007774 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1204 号	232.89	商服用地 / 经营	抵押
33	浙 2017 萧山区不动产权第 0007776 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 901 室	530.76	商服用地 / 经营	抵押
34	浙 2017 萧山区不动产权第 0007777 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3301 号	458.23	商服用地 / 经营	抵押
35	浙 2017 萧山区不动产权第 0007778 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1705 号	304.13	商服用地 / 经营	无
36	浙 2017 萧山区不动产权第 0007779 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1303 号	322.10	商服用地 / 经营	抵押
37	浙 2017 萧山区不动产权第 0007780 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3804 号	556.72	商服用地 / 经营	抵押
38	浙 2017 萧山区不动产权第 0007781 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2102 号	398.56	商服用地 / 经营	抵押
39	浙 2017 萧山区不动产权第 0007782 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1004 号	232.89	商服用地 / 经营	抵押
40	浙 2017 萧山区不动产权第 0007783 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1703 号	322.10	商服用地 / 经营	抵押
41	浙 2017 萧山区不动产权第 0007784 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3601 号	458.23	商服用地 / 经营	抵押
42	浙 2017 萧山区不动产权第 0007785 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3104 号	556.69	商服用地 / 经营	抵押
43	浙 2017 萧山区不动产权第 0007787 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1504 号	232.89	商服用地 / 经营	抵押
44	浙 2017 萧山区不动产权第 0007788 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2904 号	556.69	商服用地 / 经营	无
45	浙 2017 萧山区不	盛元房	萧山区北干街道金城路	530.76	商服用	无

	动产权第 0007789 号	产	358 号蓝爵国际中心 5 幢 1101 号		地 / 经 营	
46	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007790 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2003 号	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押
47	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007791 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3501 号	458.23	商服用 地 / 经 营	抵押
48	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007793 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 803 室	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押
49	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007794 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1102 号	398.56	商服用 地 / 经 营	无
50	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007795 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1502 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
51	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007796 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 805 室	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
52	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007797 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 704 室	232.18	商服用 地 / 经 营	抵押
53	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007798 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1205 号	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
54	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007799 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2001 号	530.76	商服用 地 / 经 营	抵押
55	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007801 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1405 号	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
56	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007802 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4303 号	500.42	商服用 地/经营	抵押
57	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007803 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3803 号	372.68	商服用 地 / 经 营	抵押
58	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007804 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1203 号	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押

59	浙 2017 萧山区不动产权第 0007805 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2801 号	458.23	商服用地 / 经营	抵押
60	浙 2017 萧山区不动产权第 0007806 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 904 室	232.89	商服用地 / 经营	抵押
61	浙 2017 萧山区不动产权第 0007808 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3603 号	372.68	商服用地 / 经营	抵押
62	浙 2017 萧山区不动产权第 0007809 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3801 号	458.23	商服用地 / 经营	抵押
63	浙 2017 萧山区不动产权第 0007810 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1704 号	232.89	商服用地 / 经营	无
64	浙 2017 萧山区不动产权第 0007811 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1001 号	530.76	商服用地 / 经营	抵押
65	浙 2017 萧山区不动产权第 0007812 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4004 号	169.63	商服用地 / 经营	抵押
66	浙 2017 萧山区不动产权第 0007813 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2004 号	232.89	商服用地 / 经营	抵押
67	浙 2017 萧山区不动产权第 0007816 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1501 号	530.76	商服用地 / 经营	抵押
68	浙 2017 萧山区不动产权第 0007817 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3602 号	459.13	商服用地 / 经营	抵押
69	浙 2017 萧山区不动产权第 0007818 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1201 号	530.76	商服用地 / 经营	抵押
70	浙 2017 萧山区不动产权第 0007819 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 703 室	321.20	商服用地 / 经营	抵押
71	浙 2017 萧山区不动产权第 0007820 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3303 号	372.68	商服用地 / 经营	抵押
72	浙 2017 萧山区不	盛元房	萧山区北干街道金城路	398.56	商服用	抵押

	动产权第 0007821 号	产	358 号蓝爵国际中心 5 幢 1802 号		地 / 经 营	
73	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007822 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 701 室	530.33	商服用 地 / 经 营	抵押
74	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007823 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2104 号	232.89	商服用 地 / 经 营	抵押
75	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007826 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 905 室	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
76	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007828 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1402 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
77	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007829 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3404 号	213.60	商服用 地 / 经 营	抵押
78	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007830 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2205 号	304.13	商服用 地 / 经 营	抵押
79	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007831 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3503 号	372.68	商服用 地 / 经 营	抵押
80	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007832 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2202 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
81	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007833 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1701 号	530.76	商服用 地 / 经 营	抵押
82	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007834 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1302 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
83	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007835 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1503 号	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押
84	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007837 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3302 号	459.13	商服用 地 / 经 营	抵押
85	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007838 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2601 号	444.29	商服用 地 / 经 营	抵押

86	浙 2017 萧山区不动产权第 0007839 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 401 号	1,490.29	商服用地 / 商业服务	抵押
87	浙 2017 萧山区不动产权第 0007840 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 101 号、102 号	110.47	商服用地 / 商业服务	无
88	浙 2017 萧山区不动产权第 0007841 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 804 室	232.89	商服用地 / 经营	抵押
89	浙 2017 萧山区不动产权第 0007844 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2005 号	304.13	商服用地 / 经营	抵押
90	浙 2017 萧山区不动产权第 0007845 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 705 室	303.55	商服用地 / 经营	抵押
91	浙 2017 萧山区不动产权第 0007846 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4002 号	459.13	商服用地 / 经营	抵押
92	浙 2017 萧山区不动产权第 0007847 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2802 号	459.13	商服用地 / 经营	抵押
93	浙 2017 萧山区不动产权第 0007848 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3401 号	133.07	商服用地 / 经营	抵押
94	浙 2017 萧山区不动产权第 0007849 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4203 号	500.42	商服用地 / 经营	抵押
95	浙 2017 萧山区不动产权第 0007851 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1801 号	530.76	商服用地 / 经营	抵押
96	浙 2017 萧山区不动产权第 0007852 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2201 号	530.76	商服用地 / 经营	抵押
97	浙 2017 萧山区不动产权第 0007854 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3703 号	372.68	商服用地 / 经营	抵押
98	浙 2017 萧山区不动产权第 0007856 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1505 号	304.13	商服用地 / 经营	抵押
99	浙 2017 萧山区不	盛元房	萧山区北干街道金城路	372.68	商服用	抵押

	动产权第 0007857 号	产	358 号蓝爵国际中心 5 幢 3403 号		地 / 经 营	
100	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007858 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2002 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
101	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007859 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2101 号	530.76	商服用 地 / 经 营	抵押
102	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007860 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 903 室	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押
103	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007861 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3103 号	372.70	商服用 地 / 经 营	抵押
104	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007862 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4103 号	372.68	商服用 地 / 经 营	抵押
105	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007863 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1401 号	530.76	商服用 地 / 经 营	抵押
106	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007866 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 501 号	1,490.29	商服用 地 / 商 业服务	抵押
107	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007868 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2702 号	439.16	商服用 地 / 经 营	抵押
108	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007869 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2603 号	361.01	商服用 地 / 经 营	抵押
109	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007870 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2804 号	556.69	商服用 地 / 经 营	抵押
110	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007871 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3101 号	458.23	商服用 地 / 经 营	抵押
111	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007872 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3504 号	556.72	商服用 地 / 经 营	抵押
112	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007873 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1404 号	232.89	商服用 地 / 经 营	抵押

113	浙 2017 萧山区不动产权第 0007874 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3 层	1,278.92	商服用地/商业服务	抵押
114	浙 2017 萧山区不动产权第 0007875 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1702 号	398.56	商服用地 / 经营	抵押
115	浙 2017 萧山区不动产权第 0007876 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3304 号	556.72	商服用地 / 经营	抵押
116	浙 2017 萧山区不动产权第 0007877 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2803 号	372.70	商服用地 / 经营	抵押
117	浙 2017 萧山区不动产权第 0007878 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4402 号	464.65	商服用地/经营	抵押
118	浙 2017 萧山区不动产权第 0007880 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3604 号	556.72	商服用地 / 经营	抵押
119	浙 2017 萧山区不动产权第 0007882 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3502 号	459.13	商服用地 / 经营	抵押
120	浙 2017 萧山区不动产权第 0007883 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3402 号	459.13	商服用地 / 经营	抵押
121	浙 2017 萧山区不动产权第 0007884 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3102 号	459.13	商服用地 / 经营	无
122	浙 2017 萧山区不动产权第 0007885 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4301 号	708.59	商服用地/经营	抵押
123	浙 2017 萧山区不动产权第 0007886 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2901 号	458.23	商服用地 / 经营	无
124	浙 2017 萧山区不动产权第 0007887 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2103 号	322.10	商服用地 / 经营	抵押
125	浙 2017 萧山区不动产权第 0007888 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2602 号	444.97	商服用地 / 经营	抵押
126	浙 2017 萧山区不	盛元房	萧山区北干街道金城路	708.59	商服用	抵押

	动产权第 0007889 号	产	358 号蓝爵国际中心 5 幢 4401 号		地/经营	
127	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007890 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1104 号	232.89	商服用 地 / 经 营	无
128	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007891 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1403 号	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押
129	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007892 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1803 号	322.10	商服用 地 / 经 营	抵押
130	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007893 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1304 号	232.89	商服用 地 / 经 营	抵押
131	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007894 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1105 号	304.13	商服用 地 / 经 营	无
132	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007895 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 702 室	398.84	商服用 地 / 经 营	抵押
133	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007896 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1002 号	398.56	商服用 地 / 经 营	抵押
134	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007897 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4403 号	500.42	商服用 地/经营	抵押
135	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007898 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 801 室	530.76	商服用 地 / 经 营	抵押
136	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007900 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3704 号	556.72	商服用 地/经营	抵押
137	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007901 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2604 号	540.87	商服用 地 / 经 营	抵押
138	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007902 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2704 号	533.81	商服用 地 / 经 营	抵押
139	浙 2017 萧山区不 动产权第 0007903 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 601 号	2,452.86	商服用 地 / 商 业服务	抵押

140	浙 2017 萧山区不动产权第 0007904 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2405 号	304.13	商服用地 / 经营	抵押
141	浙 2017 萧山区不动产权第 0007905 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2403 号	322.10	商服用地 / 经营	抵押
142	浙 2017 萧山区不动产权第 0007908 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2701 号	438.49	商服用地 / 经营	抵押
143	浙 (2016) 萧山区不动产权第 0001863 号	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 357-8...13, 357-15...20 号	850.17	商业 / 商业营业	无
144	浙 (2016) 萧山区不动产权第 0001864 号	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 293、295、297、291-1、291-2、291-3 号	513.76	商业 / 商业营业	无
145	浙 (2016) 萧山区不动产权第 0001869 号	盛元房产	萧山区北干街道金鸡路 357-7 号	175.87	商业 / 商业营业	无
146	浙 (2019) 萧山区不动产权第 0034726 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-14 号	245.87	其他商服用地 / 商业营业	无
147	浙 (2019) 萧山区不动产权第 0034727 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-13 号	55.46	其他商服用地 / 商业营业	无
148	浙 (2019) 萧山区不动产权第 0034735 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-21 号	273.45	其他商服用地 / 商业营业	无
149	浙 (2019) 萧山区不动产权第 0034741 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-9 号	209.04	其他商服用地 / 商业营业	无
150	浙 (2019) 萧山区不动产权第 0034748 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 33-3 号	288.82	其他商服用地 / 商业营业	无
151	浙 (2019) 萧山区不动产权第 0034752 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-16、86-17 号	294.23	其他商服用地 / 商业营	无

					业	
152	浙（2019）萧山区 不动产权第 0034759 号	盛元房 产	萧山区萧山经济技术开发 区建设二路 33-11 号	245.87	其他商 服用地/ 商业营 业	无
153	浙（2019）萧山区 不动产权第 0034729 号	盛元房 产	萧山区萧山经济技术开发 区宁税路 86-8,86-9 号	294.23	其他商 服用地/ 商业营 业	无
154	浙（2019）萧山区 不动产权第 0034743 号	盛元房 产	萧山区萧山经济技术开发 区宁税路 84-4,84-5 号	346.17	其他商 服用地/ 商业营 业	无
155	杭房权证高新字 第 09103084 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 308 室	113.07	非住宅	无
156	杭房权证高新字 第 09103085 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 309 室	96.72	非住宅	无
157	杭房权证高新字 第 09103086 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 310 室	128.04	非住宅	无
158	杭房权证高新字 第 09103087 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 311 室	131.91	非住宅	无
159	杭房权证高新字 第 09103088 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 312 室	131.91	非住宅	无
160	杭房权证高新字 第 09103089 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 313 室	131.91	非住宅	无
161	杭房权证高新字 第 09103090 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 314 室	93.12	非住宅	无
162	杭房权证高新字 第 09103091 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 412 室	113.70	非住宅	无
163	杭房权证高新字 第 09103092 号	新盛元 房产	杭州市滨江区浦沿街道盛 元房产慧谷花园商铺 222 室	144.62	非住宅	无

164	杭房权证高新字第 09103093 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3954 号	68.78	非住宅	无
165	杭房权证高新字第 09103094 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3956 号	92.66	非住宅	无
166	杭房权证高新字第 09103095 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3958 号	61.77	非住宅	无
167	杭房权证高新字第 09103096 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3962 号	61.77	非住宅	无
168	杭房权证高新字第 09103097 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3964 号	92.66	非住宅	无
169	杭房权证高新字第 09103098 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3966 号	132.87	非住宅	无
170	杭房权证高新字第 09103099 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3968 号	132.87	非住宅	无
171	杭房权证高新字第 09103100 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3970 号	132.87	非住宅	无
172	杭房权证高新字第 09103101 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3972 号	132.87	非住宅	无
173	杭房权证高新字第 09103102 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3974 号	140.94	非住宅	无
174	杭房权证高新字第 09103103 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3976 号	79.38	非住宅	无
175	杭房权证高新字第 09103104 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 3978 号	57.29	非住宅	无
176	杭房权证高新字第 09103105 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 101 室	56.88	非住宅	无
177	杭房权证高新字第 09103106 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 102 室	60.67	非住宅	无
178	杭房权证高新字第 09103107 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 103 室	115.00	非住宅	无
179	杭房权证高新字第 09103108 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 307 室	221.89	非住宅	无
180	杭房权证高新字第 09103109 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 104 室	115.02	非住宅	无

181	杭房权证高新字第 09103110 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 105 室	115.00	非住宅	无
182	杭房权证高新字第 09103111 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 106 室	123.09	非住宅	无
183	杭房权证高新字第 09103112 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 107 室	57.43	非住宅	无
184	杭房权证高新字第 09103113 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 108 室	114.45	非住宅	无
185	杭房权证高新字第 09103114 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 109 室	145.57	非住宅	无
186	杭房权证高新字第 09103115 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 110 室	149.97	非住宅	无
187	杭房权证高新字第 09103116 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 111 室	149.97	非住宅	无
188	杭房权证高新字第 09103117 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 112 室	149.97	非住宅	无
189	杭房权证高新字第 09103118 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 113 室	110.05	非住宅	无
190	杭房权证高新字第 09103119 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 201 室	54.85	非住宅	无
191	杭房权证高新字第 09103120 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 202 室	115.03	非住宅	无
192	杭房权证高新字第 09103121 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 203 室	89.35	非住宅	无
193	杭房权证高新字第 09103122 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 204 室	59.57	非住宅	无
194	杭房权证高新字第 09103123 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 205 室	59.57	非住宅	无

	第 09103123 号	房产	元房产慧谷花园商铺 205 室			
195	杭房权证高新字第 09103124 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 206 室	59.57	非住宅	无
196	杭房权证高新字第 09103125 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 207 室	91.55	非住宅	无
197	杭房权证高新字第 09103126 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 208 室	84.54	非住宅	无
198	杭房权证高新字第 09103127 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 209 室	128.13	非住宅	无
199	杭房权证高新字第 09103128 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 210 室	128.13	非住宅	无
200	杭房权证高新字第 09103129 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 211 室	128.13	非住宅	无
201	杭房权证高新字第 09103130 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 212 室	128.13	非住宅	无
202	杭房权证高新字第 09103131 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 213 室	180.18	非住宅	无
203	杭房权证高新字第 09103132 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 214 室	55.38	非住宅	无
204	杭房权证高新字第 09103133 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 215 室	118.70	非住宅	无
205	杭房权证高新字第 09103134 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 216 室	110.90	非住宅	无
206	杭房权证高新字第 09103135 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 217 室	110.92	非住宅	无
207	杭房权证高新字第 09103136 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 218 室	70.00	非住宅	无

208	杭房权证高新字第 09103137 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 219 室	106.03	非住宅	无
209	杭房权证高新字第 09103138 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 220 室	140.38	非住宅	无
210	杭房权证高新字第 09103139 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 221 室	144.62	非住宅	无
211	杭房权证高新字第 09103140 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 223 室	144.62	非住宅	无
212	杭房权证高新字第 09103141 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 224 室	102.10	非住宅	无
213	杭房权证高新字第 09103142 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 301 室	50.03	非住宅	无
214	杭房权证高新字第 09103143 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 302 室	88.34	非住宅	无
215	杭房权证高新字第 09103144 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 303 室	141.05	非住宅	无
216	杭房权证高新字第 09103145 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 304 室	450.61	非住宅	无
217	杭房权证高新字第 09103146 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 305 室	349.18	非住宅	无
218	杭房权证高新字第 09103147 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 306 室	122.98	非住宅	无
219	杭房权证高新字第 10125285 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 713、715 号	115.58	非住宅	无
220	杭房权证高新字第 10125281 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 401 室	117.11	非住宅	无
221	杭房权证高新字第 10125282 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道盛元房产慧谷花园商铺 411 室	161.06	非住宅	无

			室			
222	杭房权证高新字第 10125284 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 709、711 号	154.78	非住宅	无
223	杭房权证高新字第 10125288 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 701、703 号	154.78	非住宅	无
224	杭房权证高新字第 10125289 号	新盛元房产	杭州市滨江区浦沿街道火炬大道 705、707 号	154.78	非住宅	无
225	注 1	盛元房产	绅园小区萧绍路 1048 号商铺	509.03	商住用地	无

注1：绅园小区于2006年11月通过竣工验收，房屋主管部门对2007年之前竣工的房产项目不办理房产分证，因此绅园小区无房产分证。杭州市萧山区房地产交易产权登记管理中心已对上述情况给予确认。

2、在存货中核算的房产

序号	房屋所有权证号	权利人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	用途	他项权利
1	浙 2017 萧山区不动产权第 0007770 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3701 号	458.23	商服用地/ 经营	抵押
2	浙 2017 萧山区不动产权第 0007786 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4001 号	458.23	商服用地/ 经营	抵押
3	浙 2017 萧山区不动产权第 0007812 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4004 号	387.09	商服用地/ 经营	抵押
4	浙 2017 萧山区不动产权第 0007824 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4104 号	556.72	商服用地/ 经营	抵押
5	浙 2017 萧山区不动产权第 0007829 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3404 号	343.12	商服用地/ 经营	抵押
6	浙 2017 萧山区不动产权第 0007840 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 101 号、102 号	339.8	商服用地/ 商业服务	抵押
7	浙 2017 萧山区不动产权第 0007848 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3401 号	325.16	商服用地/ 经营	抵押
8	浙 2017 萧山区不动产权第 0007855 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4101 号	458.23	商服用地/ 经营	抵押
9	杭房权证萧字第 00198542 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 4 幢 2 单元 4001 号	327.39	住宅	无
10	浙（2019）萧山区不动产权第 0034728 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-5 号	332.65	其他商服用地/商业 营业	无

11	浙（2019）萧山区不动产权第 0034731 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区宁税路 86-18 号	244.21	其他商服用地/商业营业	无
12	浙（2019）萧山区不动产权第 0034747 号	盛元房产	萧山区萧山经济技术开发区建设二路 35-8、35-9 号	306.87	其他商服用地/商业营业	无

（三）商标

截至本报告书签署日，盛元房产及其子公司名下有8项注册商标，具体情况如下：

序号	商标	商标权人	注册号	类别	专用权期限	取得方式
1		盛元房产	3865535	36	2016-07-21 至 2026-07-20	原始取得
2		盛元房产	3865536	36	2016-05-21 至 2026-05-20	原始取得
3		盛元房产	3865537	37	2016-08-21 至 2026-08-20	原始取得
4		盛元房产	3865538	37	2016-07-21 至 2026-07-20	原始取得
5		盛元房产	3917610	42	2016-10-07 至 2026-10-06	原始取得
6		盛元房产	3917611	42	2016-10-07 至 2026-10-06	原始取得
7		盛元房产	5324192	37	2019-10-14 至 2029-10-13	原始取得
8		盛元房产	5324193	36	2019-10-14 至 2029-10-13	原始取得

（四）业务资质证书

截至本报告书签署日，盛元房产及子公司持有的房地产开业务资质如下：

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

（五）标的公司的抵押、质押情况

1、标的公司的抵押、质押情况

截至本报告书签署日，盛元房产及子公司存在以下抵押情况：

抵押人	抵押合同编号	借款银行/抵押权人	抵押借款余额（万元）	抵押合同约定抵押期限	抵押物
盛元房产	17060075	交通银行杭州萧山支行	32,692.59	2017年5月15日至2027年5月15日	参见本节之“八、主要资产的权属情况”之“（二）房屋所有权”

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

2、交易各方解除标的资产相关房屋抵押的进展或安排

（1）标的公司解除相关房屋抵押的进展情况

标的公司因借款向银行提供抵押担保的物业包括蓝爵国际中心 155 套写字楼办公室（合计建筑面积 65,450.35 平方米）以及蓝爵国际中心商业（共 6 层，合计建筑面积 8,441.55 平方米），抵押担保的最高债权额为人民币 10 亿元整，实际借款金额为 5 亿元。

截至 2020 年 8 月 31 日，标的公司已归还部分银行抵押借款，借款余额为 32,692.59 万元，同时，因对外出售的需要，标的公司已与抵押权人协商解除了 27 套写字楼办公室及商业物业的抵押，向银行提供抵押担保的物业剩余 134 套，共计 61,442.89 平方米。截至 2020 年 8 月 31 日，标的公司蓝爵国际中心写字楼和商业的抵押情况参见本节之“八、主要资产的权属情况”之“（二）房屋所有权”。

（2）未来标的公司解除相关房屋抵押的安排

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

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

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

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

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

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

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

3、抵押事项不会导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性

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

报告期内，标的公司抵押借款余额逐步减少，截至 2020 年 8 月 31 日，标的公司抵押借款余额 32,692.59 万元，占标的公司资产总额的比例为 10.94%，考虑到标的公司主要资产均为变现能力强的房产，整体出现抵押债权违约的风险相对较低。

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

根据约定，标的公司可根据销售进度的需要分批向借款银行申请解除抵押，

解除抵押物业的销售回款也可作为偿债来源，标的公司不存在集中还款的重大资金压力。

(3) 标的公司具有良好的盈利能力，偿债能力未来将持续增强

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

(4) 标的公司不存在违约而实际承担担保责任的情形

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

上述抵押事项不会导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性。

4、标的资产不存在将杭州市内已办理商品房预售许可房屋用于抵押融资的情形

根据盛元房产提供的房地产开发项目相关证照资料(包括但不限于成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地权属证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工备案表等)，截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产及子公司不存在将杭州市内已办理商品房预售许可房屋用于抵押融资的情形。盛元房产目前存在房屋抵押情况的项目仅有一项，为盛元房产项下蓝爵国际中心项目，该项目已于 2016 年 6 月取得《杭州市萧山区建设工程竣工验收备案证明书》，于 2017 年 2 月取得《商品房现售备案表》开始进入现房销售阶段，并于 2017 年 5 月与交行签署《抵押合同》，即上述用于抵押融资的房地产为已现房销售的房屋。

九、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(一) 对外担保情况

截至本报告书签署日，盛元房产及其子公司无对外担保事项。

（二）主要负债情况

根据天健出具的《审计报告》，截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产合并口径的主要负债情况如下：

项目	金额（万元）
流动负债：	
其中：应付账款	1,506.87
合同负债	331.43
应付职工薪酬	302.73
应交税费	20,673.31
其他应付款	57,736.57
一年内到期的非流动负债	4,500.00
流动负债合计	86,634.88
非流动负债：	
其中：长期借款	28,246.43
递延所得税负债	3,276.33
非流动负债合计	31,522.76
负债合计	118,157.64

（三）或有负债情况

1、对外担保形成的或有负债

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

2、未决诉讼或仲裁形成的或有负债

截至本报告书签署日，盛元房产不存在因未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

十、最近三年进行与交易、增资或改制相关的资产评估情况说明

（一）盛元房产最近三年股权转让及增资情况

最近三年，盛元房产的股权转让情况及增资情况参见本节“二、历史沿革”。

（二）盛元房产最近三年资产评估情况

1、2019年6月30日与2017年12月31日为基准日的评估值差异

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

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

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

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

以 2019 年 6 月 30 日为评估基准日的评估值与以 2017 年 12 月 31 日为基准日的预评估值相比进一步增值，主要原因是由于股东增资以及新增房地产项目导致的增值，具有合理性。

2、2020年8月31日与2019年6月30日为基准日的评估值差异

本次评估以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，盛元房产 100%权益的评估值为 241,530.53 万元，以 2019 年 6 月 30 日为基准日的评估值为 246,830.36 万元，本次评估值比上次评估值下调了 5,299.83 万元，变动比例为-2.15%，变动幅度较小。

两次评估值差异的主要原因是部分项目受疫情、销售策略调整等因素影响预计销售进度拉长，同时由于评估基准日调整，预计售价也结合周边楼盘定价以及自身售出情况进行了谨慎的调整，导致本次评估值较上次评估值有所下调。其中，观湖里项目、开元世纪广场四期项目销售进度延长，且开元世纪广场四期酒店式公寓预计售价也有所下调，导致滨江盛元、开元世纪的长期股权投资估值分别下

降 6,804.50 万元、6,052.20 万元，温州银和由于其开发的银和望府、名和家园项目销售进度超过预期，长期股权投资评估值上升 9,628.47 万元，以上长期股权投资估值变动合计导致评估值减少 3,228.23 万元；蓝爵国际项目销售进度延长 1 年，利润扣除参数由前次的 50%提高至 55%，评估值减少 1,930 万元。

十一、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

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

十二、最近 12 个月内重大资产收购、出售事项

在本次交易前 12 个月内，盛元房产不存在重大资产收购、出售事项。

十三、重大诉讼、仲裁、行政处罚、刑事处罚或潜在纠纷的情况

（一）重大诉讼、仲裁情况或潜在纠纷情况

截至本报告书签署日，盛元房产及其合并报表范围内子公司存在一项已判决未执行完毕以及一项尚未判决的且标的金额在 100 万元以上的诉讼案件，具体情况如下：

1、新盛元房产与凤凰金瑞房屋租赁合同纠纷

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

截至本报告签署日，上述判决已生效，尚未执行完毕。

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

2、华瑞双元与浙江天华建筑工程施工合同纠纷

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

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

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

除前述情况外，盛元房产及其合并报表范围内子公司不存在其他未决或已经判决生效但尚未执行完毕的标的金额在 100 万元以上的重大诉讼、仲裁案件。

（二）行政处罚及刑事处罚情况

报告期内，盛元房产及子公司不存在受到重大行政处罚及刑事处罚的情形。

十四、涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

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

十五、标的资产出资及合法存续情况

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

十六、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况

（一）非经营性资金占用情况

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

（二）为关联方提供担保的情况

截至本报告书签署日，盛元房产不存在为关联方提供担保的情形。

十七、会计政策及相关会计处理

（一）收入确认原则和计量方法

1、2020年度收入确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，

并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：① 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；② 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；③ 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：① 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；② 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③ 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④ 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤ 客户已接受该商品；⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入计量原则

①公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

②合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

④合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

（3）收入确认的具体方法

公司主要从事房地产业务。

标的公司房产收入确认的具体方法：销售合同已在相关政府部门备案；开发产品已经完工并验收合格；达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2、2018年度和2019年度收入确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

①销售商品

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

②房地产销售收入

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

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

③提供劳务

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

④让渡资产使用权

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

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

⑤建造合同

A、建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

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

C、确定合同完工进度的方法为实际测定的完工进度。

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

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

(2) 收入确认的具体方法

公司主要从事房地产业务。

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

手续。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对标的资产利润的影响

报告期内，标的公司会计政策和会计估计与同行业之间不存在明显差异。

（三）财务报表编制基础

1、编制基础

盛元房产财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营能力评价

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

（四）合并财务报表范围及其变化情况

1、合并报表时的重大判断和估计

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

2、合并报表范围

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

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

3、合并报表范围的变化

盛元房产报告期内处置子公司的情形如下：

子公司名称	股权处置价款	股权处置	股权处置	丧失控制权的时	丧失控制权时点的
-------	--------	------	------	---------	----------

	(万元)	比例 (%)	方式	点	确定依据
大连逸盛元	10,000.00	50.00	协议转让	2018 年 3 月 29 日	工商变更登记完成

(五) 重大会计政策和会计估计与上市公司的差异及影响

报告期内，盛元房产的会计政策和会计估计与上市公司不存在明显差异。

(六) 行业特殊的会计处理政策

报告期内，盛元房产不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节 标的资产的业务与技术

一、主营业务概述

本次交易的标的公司盛元房产是一家具有国家二级房地产开发资质的专业房地产企业，其主营业务为房地产开发与销售。标的公司所开发、经营的房地产项目主要位于浙江省会杭州市。近年来，标的公司相继自主开发了“盛元慧谷”、“蓝爵国际”等房地产项目，同时考虑到开发周期、资金需求等因素，还与区域内其他房地产企业合作开发了“湘湖壹号”、“晴庐”、“东方海岸”、“开元世纪广场”、“银和望府”、“名和家园”、“观湖里”等项目，所开发的项目涵盖住宅、商业、精品公寓、写字楼等多元化业态，逐渐形成了以住宅开发为主、兼顾商业项目开发的产品结构。

经过近 20 年的积累，标的公司已经形成清晰的战略定位、成熟的业务模式，并拥有畅通的融资渠道，在区域内拥有一定品牌知名度。

二、所处行业概况

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

（一）房地产行业性质与特点

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

1、呈现周期性特征

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

波动反映出来。一般情况下，房地产行业周期波动与国民经济周期波动呈正相关，在宏观经济周期的上升阶段，上述指标均会呈现正向趋势，反之，则会出现房地产市场需求萎缩、投资规模下降、空置率上升的情况。

2、属于资金密集型行业

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

3、地域差异较大

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

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

4、具有高度的政策敏感性

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

5、与上下游行业关联度高

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

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

房地产项目在宣传推广、销售管理过程中通常需要广告传媒、房产中介、物业管理、金融支持等相关服务的深度介入，因此房地产行业对广告传媒业、生活服务业、金融业的发展也具有较为明显的影响。以金融业为例，根据中国人民银行数据，近年来，房地产相关贷款余额占金融机构各项贷款总余额的比例持续上升，截至 2020 年一季度末已达到 28.80%，房地产行业对金融业稳定发展的影响愈发明显。

（二）行业监管体制

1、行业主管部门

我国房地产行业主管部门可分为中央和地方两个层面。中央层面主要负责各

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

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

2、行业管理体制

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

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

房地产开发项目的审批管理，由各地方政府相关部门实施。

（三）主要的法律法规、部门规章与行业政策

目前，我国房地产行业的法律法规、部门规章与行业政策贯穿房地产业的土

地获取、规划开发、房产供给与销售、房地产融资、税费管理等各个环节，主要如下。

1、主要的法律法规与部门规章

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

2、主要的行业政策

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

2003 年之前，房地产行业正处于发展培育期，国家对房地产行业实施了扶持发展的产业政策，在“促使住宅业成为新的经济增长点”宏观调控总基调下，房地产行业在这一时期逐渐发展成为国民经济的支柱产业。

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

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

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

从 2016 年底至今，党的十九大报告、中央经济工作会议、政府工作报告均明确提出并坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，成为当今房地产政策调控的核心思路。四年以来，国家坚持分类调控、因城因地施策，遏制热点地区房价过快上涨，完善供给侧结构改革，引导市场理性预期，使房地产市场总体保持平稳运行。

2010 年以来，我国已颁布的主要行业政策如下：

（1）土地获取

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

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

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

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

2015 年 3 月 25 日，国土资源部与住建部发布《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求：住房供应明显偏多的市、

县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模；对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。

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

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

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

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

（2）房产供给与销售

2010年4月17日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”），要求：各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和

住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。

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

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

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

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

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

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

超过准售房源数量的商品住房项目，房地产开发企业应联系公证机构，采取公证摇号方式产生选房家庭和选房顺序号，并按序售房。

2017 年 7 月，住建部、国家发改委等九部委印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，明确提出增加租赁住房的有效供应，鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房，探索采取购买服务模式，将公租房、人才公寓等政府或国有企业的房源，委托给住房租赁企业运营管理。

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

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

（3）房地产融资

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

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

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

2010 年 9 月 29 日，中国人民银行、银监会发布《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，规定：暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；

对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。

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

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

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

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

最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

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

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

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

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

无住房但有住房贷款记录的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买住房执行二套房信贷政策，首付款比例不低于 60%。

2017 年 3 月，中国人民银行发布《中国人民银行办公厅关于做好 2017 年信贷政策工作的意见》，指出：人民银行各分支机构要加强对商业银行窗口指导，督促其优化信贷结构，合理控制房贷比和增速；做好房贷资源投放的区域分布，支持三四线城市去库存，有效防控信贷风险，积极会同当地银监部门，将差别化住房信贷政策严格落实。

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

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

（4）税费管理

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

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

2016 年 2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住建部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定：对个人购买家庭唯一住房且面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，

减按 1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税，将购买 2 年以上的住房对外销售的，免征营业税（北京、上海、广州、深圳暂不实施）。

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

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

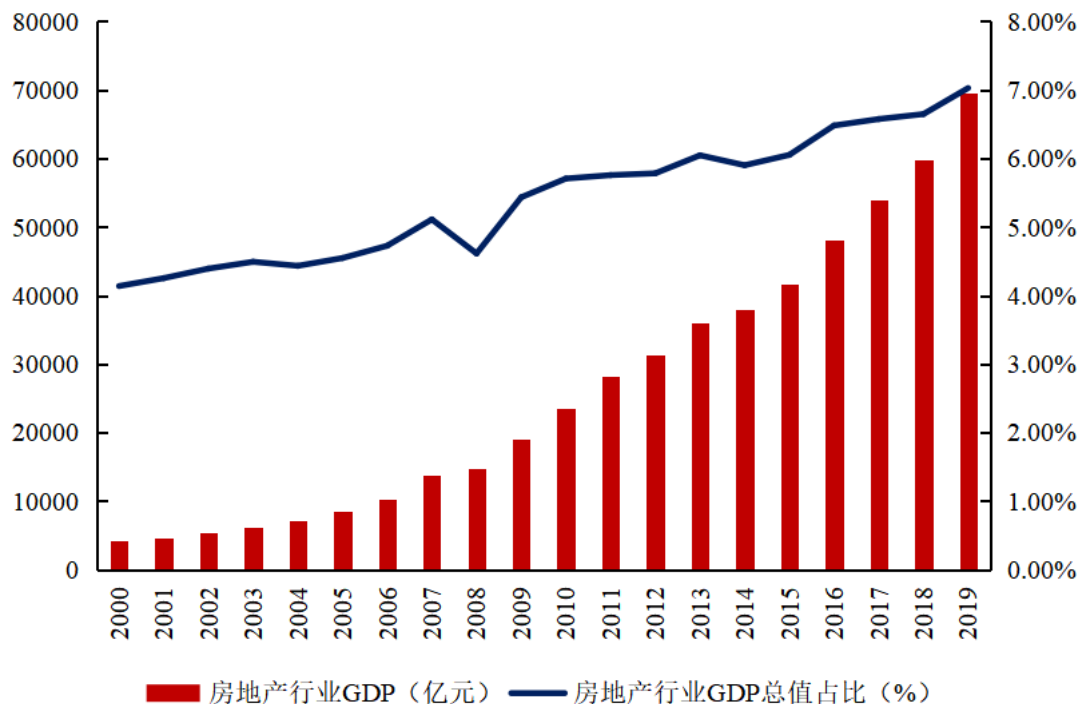
（四）行业发展现状与特点

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

1、房地产行业目前仍是国民经济的支柱产业

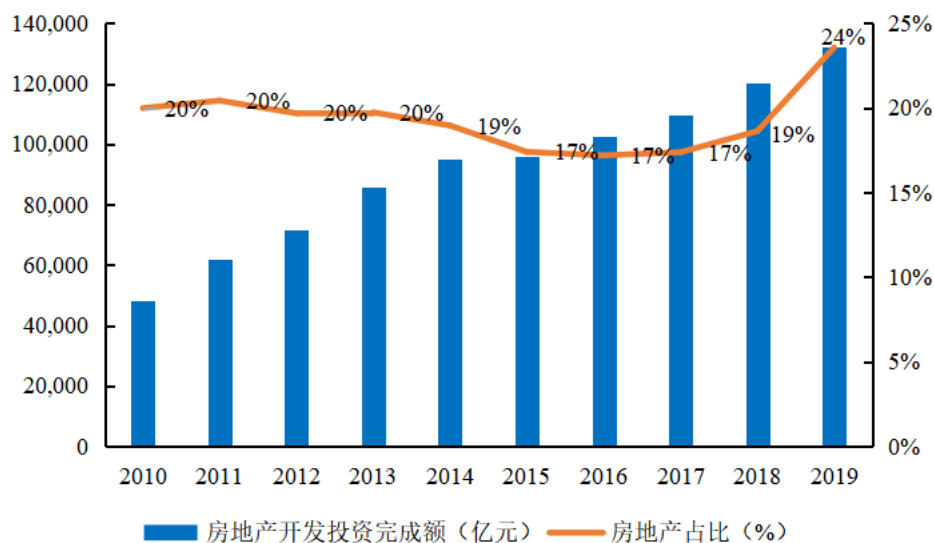
经过 20 余年发展，房地产行业目前已成为国民经济的发展支柱与主要的经济增长点，逐渐成为地方政府财政收入主要来源、社会大众财富的主要载体以及拉动投资、刺激需求、促进增长、扩大就业的主要驱动力。

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



（上图 GDP 为现价，数据来源：国家统计局、WIND 资讯）

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

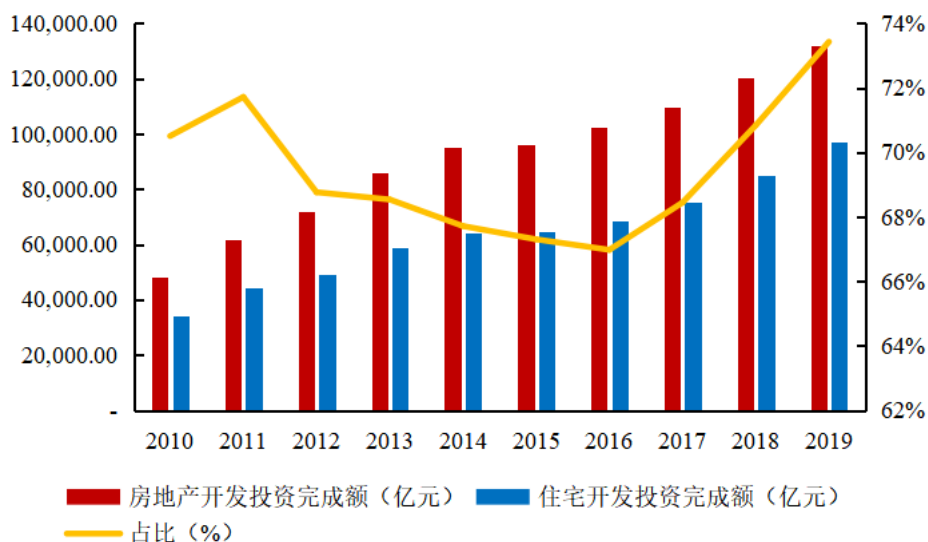


（数据来源：国家统计局）

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

2、以住宅为主的房地产开发投资增长依旧强劲

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



（数据来源：《中国房地产统计年鉴》、WIND 资讯、国家统计局）

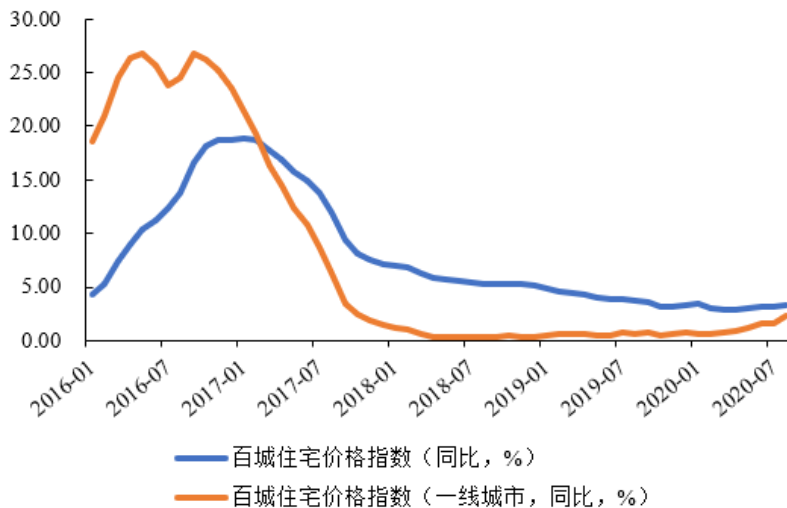
自 2010 年以来，住宅开发投资占房地产开发投资的比例一直在 65%以上，历史上最高可达到 73%，房地产开发投资仍以住宅的开发投资为主。虽在发展过程中遭遇了 2008 年金融危机以及 2010 年、2011 年“新国十条”、“新国八条”

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

3、房地产价格趋于平稳

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

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



（数据来源：CREIS 中国指数研究院，WIND 资讯）

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

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

信贷政策较为宽松、房地产调控趋缓的刺激，房地产价格出现一轮快速上涨。

随着以“房住不炒”为基调的新一轮调控政策逐渐落地，百城住宅价格指数显示的住宅价格增速逐渐回落，至2020年8月，总体水平已由2016年初的18.86%的高点回落至3.34%，一线城市已由超过20%的高位回落至2.27%，政策调控效果显著。

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

（五）行业竞争分析及主要企业情况

1、行业竞争状况

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

（1）行业集中度不断提升，规模化经营成为趋势

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

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

（2）注重差异化与品牌化竞争，品牌建设逐渐成为关键

随着居民收入的稳步提高与消费的不断升级，消费者对房地产的品质与设计

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

2、行业内主要企业情况

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

中国恒大集团（以下简称“恒大集团”，3333.HK），创立于 1997 年，总部位于广州。恒大集团是国内进入城市最多、业务布局最广的房地产行业龙头企业之一。截至 2020 年 6 月末，恒大集团土地储备项目 817 个，规划建筑面积 2.4 亿平方米；竣工项目 510 个竣工建筑面积 0.37 亿平方米；在建项目 575 个，在建面积 1.23 亿平方米。2020 年上半年，恒大集团 841 个项目实现交付，房地产合同销售额 3,488.40 亿元。在 2020 年上半年《财富》杂志评选的世界 500 强排名 152 名，中国 500 强排名第 20 名。

碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”，2007.HK），总部位于广东顺德，为 H 股上市公司。碧桂园是中国最大的新型城镇化住宅开发商，主营业务涵盖房地产开发、建筑、物业投资、物业管理、酒店运营多个方面。2020 年上半年，碧桂园实现合同销售金额 2,669.50 亿元，合同销售面积 3,185 万平方米。在 2020 年《财富》杂志评选的世界 500 强排名升至第 147 名，中国 500 强排名升至第 19 名。

万科企业股份有限公司（以下简称“万科地产”，000002.SZ，2202.HK），创立于 1984 年，总部位于深圳，为 A 股、H 股上市公司。经过多年发展，万科已成为国内最大的住宅开发企业之一，业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区。2020 年上半年销售面积 2,077.0 万平方米，实现销售额 3,204.8 亿元。万科地产位列 2020 年世界 500 强第 208 名，中国 500 强排名第 27 名。

融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”，1918.HK），为 H 股上市公司。融创中国坚持区域聚焦和高端精品发展战略，在京、津、沪、渝、杭拥有众多处于不同发展阶段的项目，产品涵盖高端住宅、商业、写字楼等多种物业类型。2019 年，融创中国实现销售收入 1,693.2 亿元。融创中国位列 2020 年中国 500 强第 66 名。

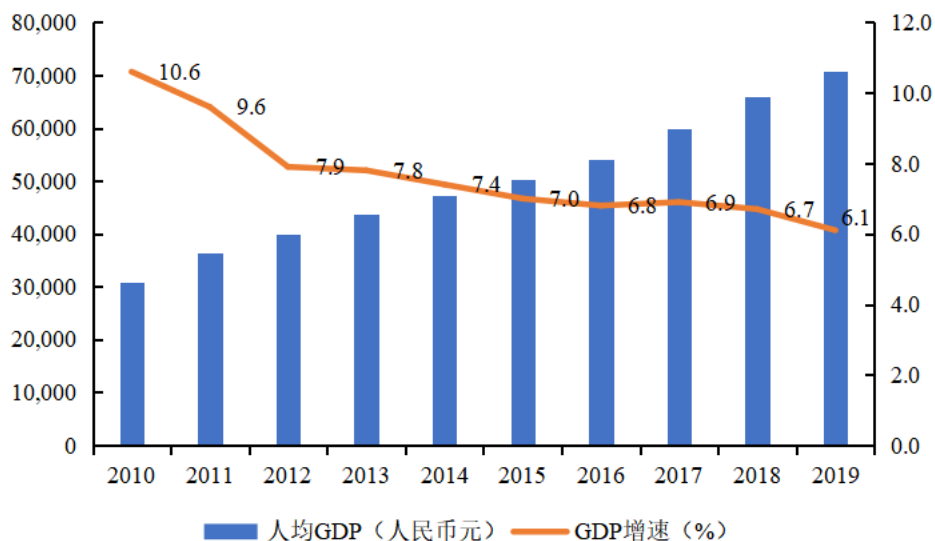
中海企业发展集团有限公司（以下简称“中海地产”，0688.HK），隶属于中国建筑集团有限公司，拥有 40 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地 70 余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。2019 年，实现收入 1636.5 亿元，同比增长 14%，净利润 416.2 亿元。

（六）行业发展趋势

1、宏观经济的稳定增长将为房地产业的发展创造良好的外部环境

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

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

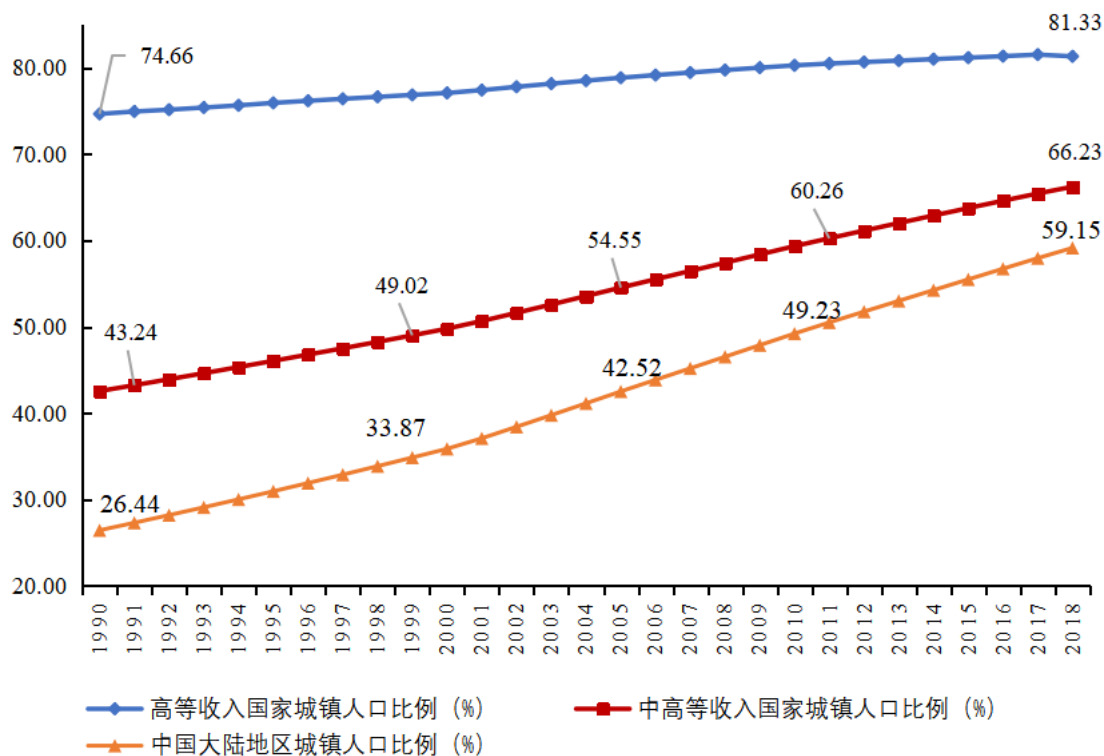


（数据来源：国家统计局、WIND 资讯）

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

2、持续推进的城镇化进程为房地产行业发展注入新动能

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



（数据来源：世界银行）

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

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

3、房地产行业的区域分化将不断加剧

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

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

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

4、“租售并举”等长效机制的建立有利于房地产行业长期稳定发展

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

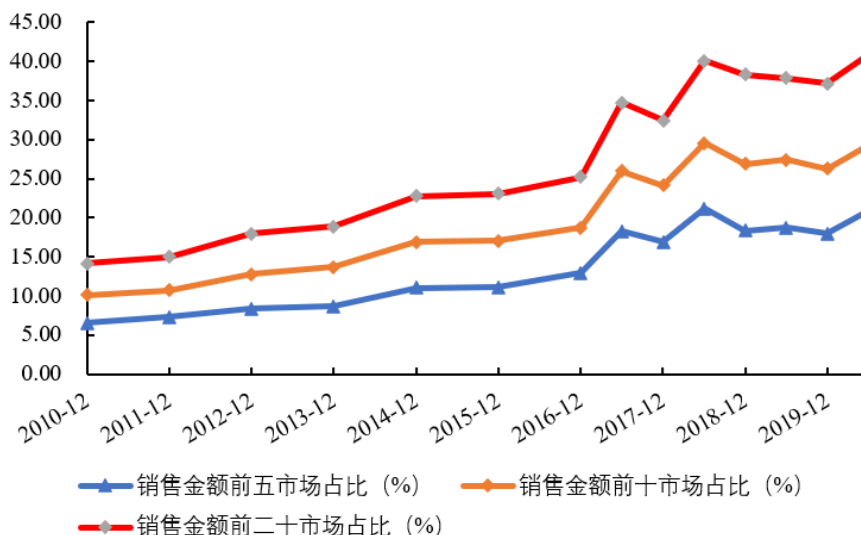
我国住房市场结构长期处于“重售轻租”状态，加剧了房地产市场的供需矛盾，使房地产市场频繁出现周期性过热，调控政策也随市场行情的波动不断发生变化，频繁变动的政策环境不利于房地产市场的长期健康发展。因此，在加强和完善房地产调控、遏制投机性需求的同时，强化“租购并举”，满足居民多层次的居住需求，有利于稳定消费者预期、促进房地产市场稳定。

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

5、行业集中度不断提高，房地产企业兼并整合加速

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

业内并购重组加速，致使优质资源加速向领先企业聚集，进而使行业集中度进一步提高。数据显示，2010年末至2020年上半年，占据销售金额前五名的房地产企业的市场份额已由6.5%上升至20.85%，占据销售金额前二十名的房地产企业的市场份额已由14%上升至40.86%。



（数据来源：WIND 资讯）

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

6、“去杠杆”背景下中小房地产开发企业的融资渠道进一步趋紧

2017年以来，在“去杠杆”大背景下，房地产行业融资渠道有进一步收紧的趋势，以房地产领域为代表的重点领域金融去杠杆、防风险受到高度关注。大型房地产企业得益于资产规模、竞争实力、企业信誉方面的优势，在融资渠道方面仍相对多元和通畅。据统计，2019年，千亿房企海外债券发行规模达3,385.1亿元，境内公司债发行规模为1,322.1亿元，中期票据发行总额达183.0亿元。2019年，千亿房企海外债融资成本为7.76%，千亿房企公司债融资成本为5.64%，中期票据融资成本为4.98%，显现出大型房地产企业在融资方面的优势。对于中小型房地产开发企业来讲，由于融资渠道相对单一，融资成本相对较高，新一轮“去杠杆”

将对其融资活动造成一定影响，这将进一步催动中小房地产开发企业的并购整合，从而依靠集团化运营获取更为便利的资金支持。

（七）影响行业发展的主要因素

1、有利因素

（1）宏观经济因素

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

（2）城镇化因素

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

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

（3）行业政策因素

由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。房地产项目周期较长，快速变化市场政策环境在短期内会给房地产综合服务业带来一定的经营风险。近年来中央及各部位多次提出“将建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展”，随着法规及监管体系的日臻完善，房地产市场的政策环境将更成熟稳定，市场秩序更加健康有序，从而有利于

整个行业的长远发展。

2、不利因素

（1）成本因素

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

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

（2）融资渠道因素

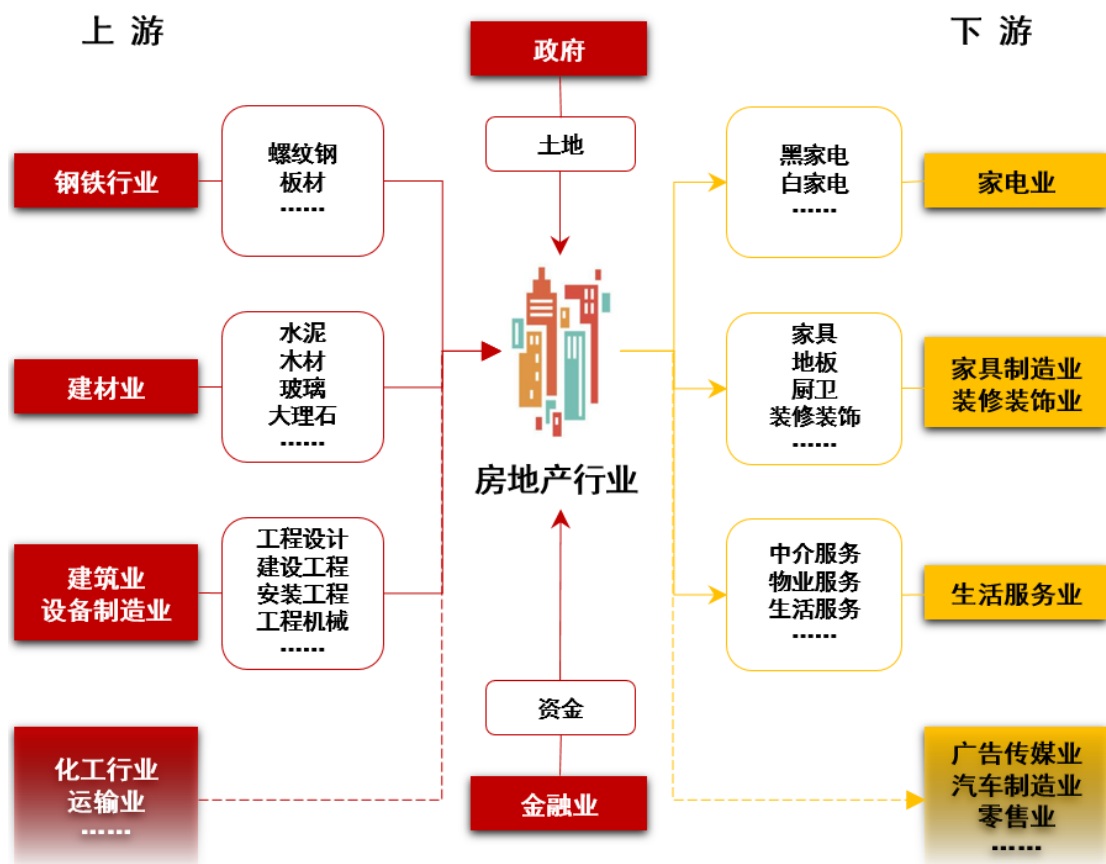
房地产开发是资金密集型行业，资金投入规模较大、回收期较长，通常需要多种融资渠道支持其业务的稳定发展。现阶段，我国房地产开发企业的融资渠道较为有限，主要的融资方式是银行贷款和债券融资，或依托企业集团优势增强自身的融资能力、获取资金支持。目前，融资渠道有限、资金实力不足依然是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素之一。

（八）房地产行业与上下游行业的关系

房地产项目开发步骤多、规模大，每个开发环节均需从其上游行业采购大量的产品与服务，例如建材产品、建筑安装工程服务、广告传媒服务、房产中介服务、物业管理服务、金融服务等。此外，购房者在进行房地产的投资与消费时，通常会派生出对家电、家具、金融服务、装饰装修服务等产品与服务的新增需求，使相关行业处于房地产行业下游。

房地产行业所涉上下游行业较多，对上下游行业的影响也较大，主要的上下

游行业如下图所示：

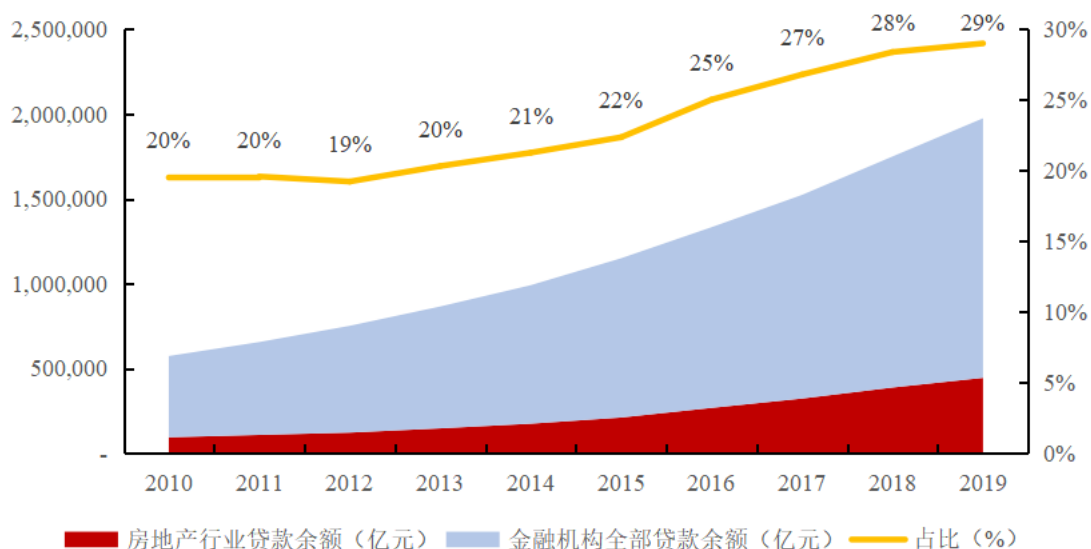


房地产行业的上游产业主要是钢铁行业、建材业、建筑业。钢铁行业、建材业为房地产行业提供主要建筑材料，建筑业主要为房地产行业提供工程设计、建筑安装工程方面的服务。房地产行业建设项目投资规模通常较大，因此上游行业普遍对房地产行业较为依赖。据统计，我国 50%以上钢材由建筑业消化，建筑业每年房屋竣工面积中的 70%为住宅项目。除此之外，房地产上游还与化工行业、运输业等多个产业相关。

房地产行业存在诸多下游产业，主要是家电业、家具制造业、装修装饰业、生活服务业。家电业、家具制造业、装修装饰业满足了房地产消费所带来的对家电、家具、装修装饰服务的派生需求。根据相关机构研究，近年来房地产对家电需求的拉动明显，对厨电拉动比例在 75%以上，对空调的拉动比例 40%以上，对彩电、洗衣机、冰箱的拉动比例也都在 25%以上，而房地产行业与装饰行业的销售速度、回款速度具有较强的同步性，房地产销售情况通常能够成为预判装饰行

业业绩增速的领先指标。生活服务业中，物业服务、房产中介服务本身就是伴随房地产开发而成长起来的产业，其他生活服务项目例如家政、幼托、快递物流等，受房地产行业的影响也较为明显。

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



（数据来源：中国人民银行）

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

（九）行业进入壁垒

1、土地资源壁垒

土地资源具有稀缺性和不可再生性，是房地产行业最为核心的资源。房地产项目的盈利能力受土地位置的影响较大，因此，其开发用地一般位于基础设施较为完备、人口密度较大、消费水平较高的地区。作为不可再生资源，城市优质土地资源已经逐步完成出让与开发，优质土地的供给增长缓慢，存量消耗明显，竞争愈发激烈，价格持续上涨，从而使新进入本行业的企业面临着以更高的成本获

取土地资源的压力，行业进入门槛持续升高。

2、资本实力壁垒

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

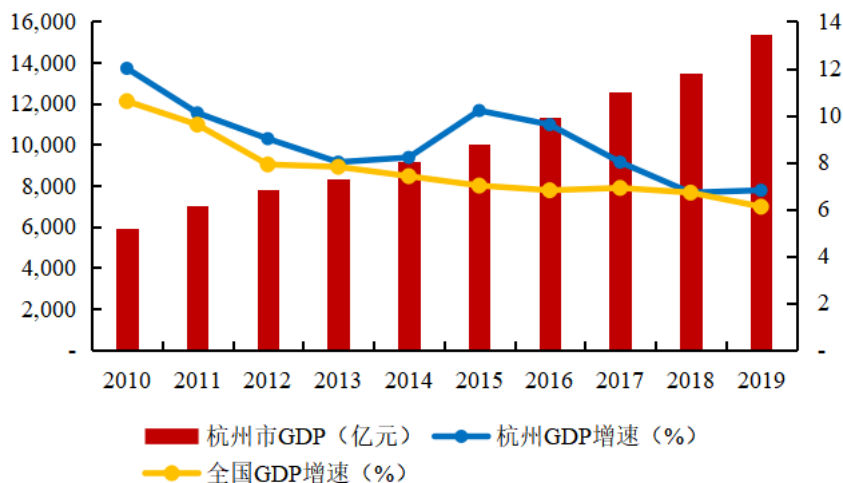
（十）标的公司所在地区经济及房地产市场分析

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

1、地区经济状况

（1）经济发展

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

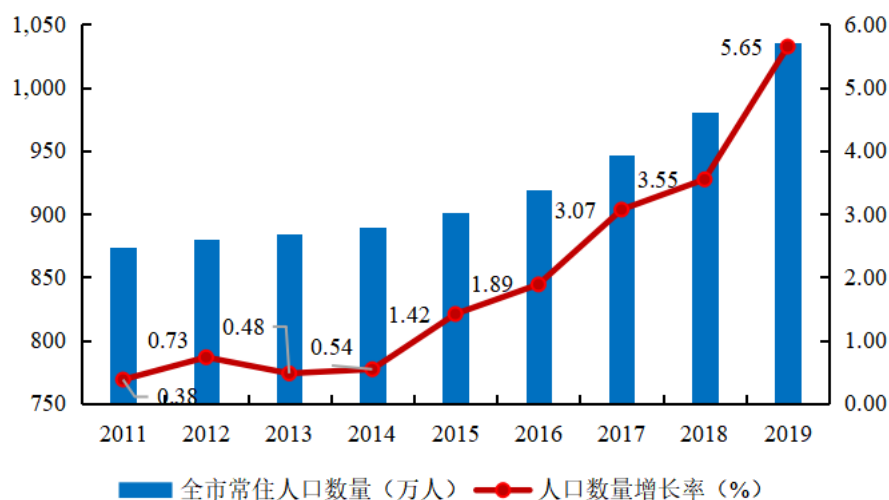


（数据来源：杭州市统计局、国家统计局）

（2）人口数量

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

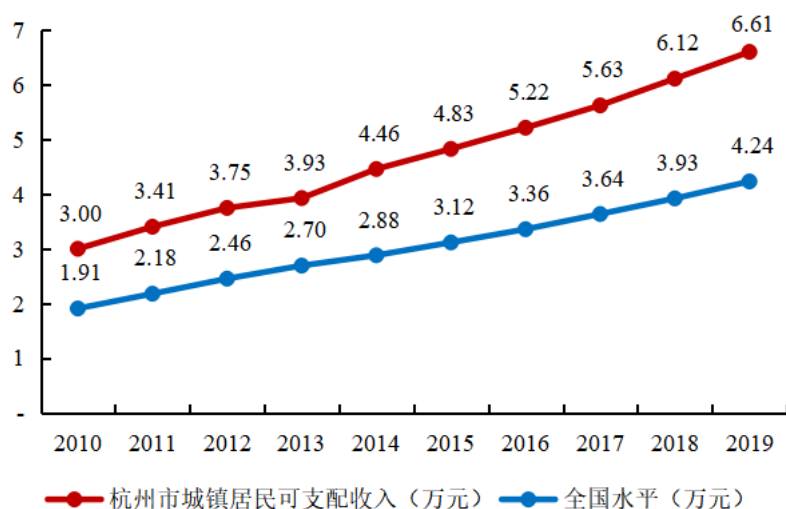
2010 年至 2019 年间，全市常住人口由 2010 年的 870 万人，增至 2019 年的 1,036 万人，有较明显的增加。近三年来，受益于人口集聚效应的进一步发挥、电子商务产业的发展以及人才引进政策的落地，杭州市常住人口增长步伐明显加快，最近三年，杭州市常住人口增长速率分别为 3.07%、3.55%、5.65%，增长速度逐年加快。



（数据来源：杭州统计信息网）

（3）居民收入水平

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



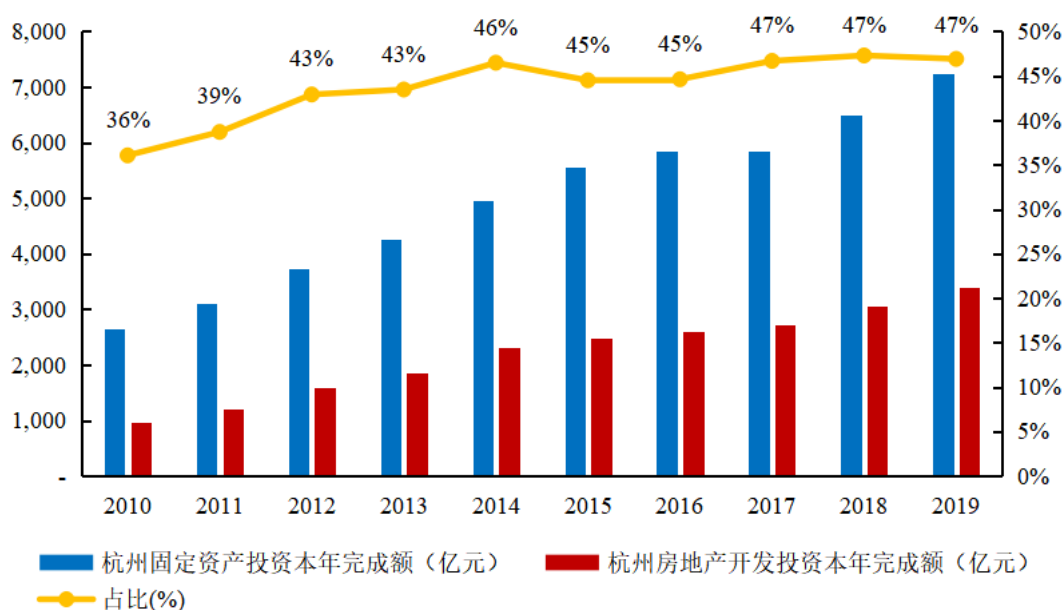
（数据来源：杭州统计信息网、国家统计局）

2、地区房地产开发投资情况

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

相较于全国17%左右的水平而言，房地产开发投资在杭州市固定资产投资总额中所占的比例更高。2010年，杭州市房地产开发投资占固定资产投资总额的比例为36%，2010年至2014年持续上升，2015年及2016年略有回落，2017年至2019年基本稳定在47%左右，房地产开发投资对地区固定资产投资的贡献

已将近一半，房地产行业在杭州经济发展中起到了重要作用。



（数据来源：《中国房地产统计年鉴》、WIND 资讯、杭州统计信息网）

3、地区房地产市场的发展前景

近年来，杭州市保持了良好的经济发展势头，人均收入水平稳步提高，为地区房地产行业的发展营造了坚实的宏观基础，未来的进一步发展更将为区域房地产行业的发展持续提供动力。作为长三角城市群中心城市之一，杭州市在各个方面均取得了较为显著的发展，整体经济水平、基础设施完善程度、环境气候舒适程度均较高，城市人口集聚效应得以进一步显现。随着具有相当购买力的人口资源加速流入，区域内的房地产需求将长期稳定增长。未来，杭州市房地产行业发展将保持平稳、健康发展。

（十一）标的公司的竞争优势及行业地位

1、竞争优势

①清晰的战略定位

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成熟的房地产开发经验

经过近 20 年的积累，标的公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。早期，标的公司坚持完全自主开发，近年来逐步过渡到“自主开发与联合开发并举”。在联合开发方面，标的公司积累了丰富的经验。历史上，标的公司与滨江集团屡次合作均取得了良好的经济效益，并收获了品牌溢价。当前，标的公司与滨江集团拟继续深入开展战略合作，同时，标的公司也与融创鑫恒投资集团有限公司、上海临港新片区经济发展有限公司、钱塘房产集团有限公司等结为战略合作伙伴。战略合作资源的广泛布局，为标的公司积累项目储备、不断提高开发能力奠定了良好的基础。

③畅通的融资渠道

目前，标的公司及其联营企业持有大量销售前景良好的存量房产及在建项目，预计未来 4 年可净回笼资金 35 亿元。

2020 年，标的公司还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。

良好的现金流状况、畅通的融资渠道是标的公司未来持续扩大业务规模、提升综合竞争力的重要保障。

④实力雄厚的股东背景

标的公司作为荣盛控股旗下的房地产业务平台，在发展过程中得到了荣盛控股在资金、业务方面的大力支持。荣盛控股是一家拥有石化化纤、房地产等产业的现代企业集团，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。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。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完善的公司治理机制和内部管控体系

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

2、行业地位

标的公司始终专注于房地产开发行业，经过近 20 年的积累，取得了良好的销售业绩，在区域内形成了一定的品牌知名度。

标的公司先后在杭州自主开发或与区域知名房企联合开发了一批较有影响力的项目。其中，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。“开元世纪广场”项目曾在开盘次年就成交 500 余套，位列当年杭州市萧山区房地产项目成交套数第四名；“东方海岸”项目于 2015 年 6 月开盘销售，仅半年就售出 1,000 余套，位居 2015 全年萧山区房地产项目成交套数第二名。（上述数据来源：透明售房网、克而瑞研究中心）

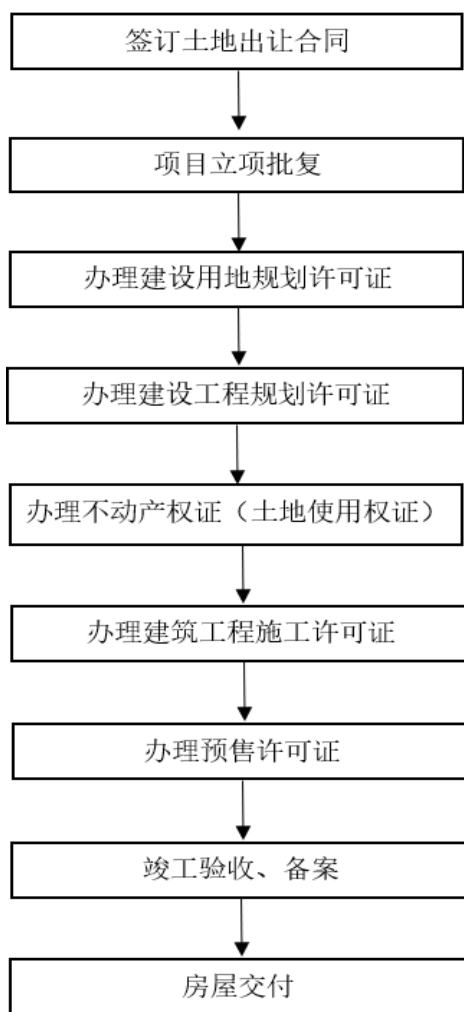
通过本次交易，荣盛控股旗下的房地产业务资源将进一步得到集中，有利于进一步增强品牌影响力，提升行业地位。

三、主要业务模式

（一）主要业务流程

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

房地产开发项目涉及政府审批部门较多，报批程序复杂，业务流程主要如下：



（二）主要业务模式

1、房地产开发业务运营模式

标的公司开展房地产开发业务，主要是承担房地产项目开发的组织、管理工作，主要包括报批报建阶段、采购与施工管理阶段。

（1）报批报建阶段

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

（2）采购与施工管理阶段

①招标管理

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

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

②工程物资采购

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

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

③施工、竣工验收管理

标的公司根据项目进度计划和具体进度控制方案，监督和把控进度执行情况，整体掌握项目进度，并对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。标的公司

通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、安全文明生产、环境保护等事务予以管理，提出整改意见和建议，确保项目施工符合国家法律法规。

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

2、房地产销售业务运营模式

（1）定价模式

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

（2）销售模式

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

（三）盈利模式

标的主营业务为房地产项目的开发与销售，盈利模式包括自主开发和合作开发，自主开发模式的收益在财务报表上体现为销售收入，合作开发模式的收益在财务报表上体现为投资收益。

自主开发模式指标的公司独立购置土地之后进行房地产项目开发，继而进行销售，竣工交付并结转销售收入。

合作开发模式指标的公司与战略合作伙伴通过建立合作关系、在项目层面达成合作，通过合作拿地的模式开展合作开发，设立项目公司并委派人员，充分发挥各自的资源优势进行分工协作，购置土地并进行房地产项目开发、销售和竣工交付，最终通过对项目公司的投资获取投资收益。

四、报告期项目运营情况

报告期内，标的公司开发的已完工项目有“开元世纪广场”一期、二期、三期，“蓝爵国际”，“湘湖壹号”一期、二期、三期，“东方海岸”，“银和望府”。截至报告期末，标的公司开发的在建项目有“开元世纪广场”四期、“名和家园”、“观湖里”；储备项目有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期。

（一）已完工项目

1、开元世纪广场一期、二期、三期

“开元世纪广场”项目位于杭州市萧山区蜀山街道曹家桥社区，标的公司权益占比为 25%。项目总用地面积 149,916.77 平方米，总建筑面积 661,924.91 平方米。项目共分四期建设，其中一期、二期、三期分别于 2013 年 3 月、2014 年 9 月、2015 年 6 月竣工。“开元世纪广场”一期、二期、三期总可售面积 236,484.46 平方米，主要为住宅。



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

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	杭萧国用（2010）第4500029号、杭萧国用（2010）第4500030号
建设用地规划许可证	浙规证（2010）01100154号
建设工程规划许可证	浙规证（2010）01100293、建字第330109201100151号、建字第330109201100271号

建筑工程施工许可证	编号330181201103100401、编号330181201106130101、编号330181201109130101
预售许可证	萧售许字（2012）第006号、萧售许字（2012）第007号、萧售许字（2012）第019号、萧售许字（2012）第023号、萧售许字（2012）第024号、萧售许字（2012）第060号、萧售许字（2012）第066号、萧售许字（2013）第013号、萧售许字（2013）第048号

2、蓝爵国际

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



截至报告期末，蓝爵国际项目已获得的相关资质许可文件如下：

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

3、湘湖壹号一期、二期、三期

“湘湖壹号”项目位于杭州市萧山区湘湖旅游度假区湘湖路南侧，坐落于萧

山湘湖度假区内，为标的公司与滨江集团合作开发的房地产项目，标的公司权益占比为50%。项目总占地面积241,340.00平方米，总建筑面积288,414.60平方米。项目共分四期建设，其中一期、二期已分别于2014年6月、2015年9月竣工；三期于2017年3月开工建设，并于2019年10月竣工开始交付。一期、二期项目总可售面积156,239.52平方米，三期项目总可售面积52,582.92平方米，全部为住宅，精装修交付。



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

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

4、东方海岸

“东方海岸”项目位于杭州市萧山区时代大道和湘湖路交汇处，地处钱塘江东岸，毗邻湘湖度假区，为标的公司和滨江集团合作开发，标的公司权益占比为50%。项目总用地面积87,386平方米，总建筑面积326,664.11平方米，总可售面积

212,581.12平方米，由16幢高层住宅及配套商铺组成。项目于2014年11月开工建设，2017年10月竣工。

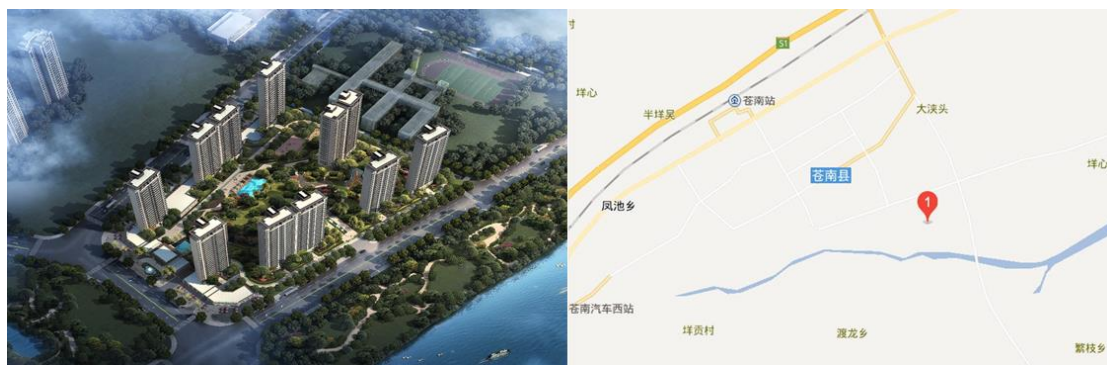


截至报告期末，东方海岸项目已获得的相关资质许可文件如下：

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

5、银和望府

“银和望府”项目位于温州市苍南县县城新区，为标的公司与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，于 2020 年 7 月竣工。



截至报告期末，“银和望府”项目已获得的相关资质许可文件如下：

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

（二）在建项目

1、开元世纪广场四期

“开元世纪广场”项目共分四期建设，其中一期、二期、三期为住宅项目，分别于2013年3月、2014年9月、2015年6月竣工。四期总可售面积221,881.58平方米，为酒店式公寓及商业。项目于2016年9月开工建设，目前处于建设阶段，预计于2021年12月竣工。

截至报告期末，“开元世纪广场”四期项目已获得的相关资质许可文件如下：

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

预售许可证	萧售许字（2018）第00302号、萧售许字（2019）第00796号
-------	-------------------------------------

2、名和家园

“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、二期项目分别于2018年12月、2019年3月开工建设，目前处于在建阶段，预计2021年7月同时竣工。



截至报告期末，“名和家园”项目已获得的相关资质许可文件如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	浙（2018）苍南县不动产权第0034697号、浙（2018）苍南县不动产权第0034698号
建设用地规划许可证	地字第330327022018108号、地字第330327022018107号
建设工程规划许可证	建字第330327201802149号、建字第330327201802148号
建筑工程施工许可证	编号330327201812060101、编号330327201903270101
预售许可证	苍售许字(2019)第0037号、苍售许字(2019)第0048号、苍售许字(2019)第0060号、苍售许字(2019)第0077号、龙售许字(2020)第0013号

3、观湖里

“观湖里”项目位于杭州市萧山区上湘湖单元，西至东风河绿地，北至规划道路，南至湘师路，东至规划道路，为标的公司与滨江集团合作开发的房地产项目，标的公司权益占比为50%。项目规划用地总面积为133,203平方米，规划总建筑面积248,181.40平方米，其中可售建筑面积77,725.05平方米，自持建筑面积

54,144.95 平方米（自持所建商品房屋面积比例不少于 41%），均为住宅。项目于 2019 年 4 月开工建设，目前处于在建阶段，预计 2022 年 11 月竣工。



截至报告期末，“观湖里”项目已获得的相关资质许可文件如下：

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

（三）储备项目

1、东方蓝亭

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

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

2、湘湖壹号四期

“湘湖壹号”四期项目占地面积 29,184.40 平方米，为“湘湖壹号”项目的一部分，位于杭州市萧山区湘湖旅游度假区湘湖路南侧，坐落于萧山湘湖度假区内，是标

的公司与滨江集团合作开发的房地产项目，标的公司权益占比为 50%。项目预计可售面积 21,401.16 平方米，全部为商业。

截至报告期末，“湘湖壹号”四期项目已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，目前项目已有明确规划，预计于 2021 年开工建设。

（四）标的公司房地产项目的销售情况

报告期内，标的公司主要房地产项目销售情况如下：

单位：平方米

项目名称	建设阶段	竣工/ 预售时间	经营业态	总可售面积	合同销售面积			合同销售金额（万元）			报告期末 剩余可售 面积	报告期末 销售比例
					2018 年	2019 年	2020 年 1-8 月	2018 年	2019 年	2020 年 1-8 月		
盛元慧谷	竣工	2010	住宅	179,010.64	-	-	-	-	-	-	402.23	99.78%
			商业	8,891.69	-	-	464.34	-	-	2,186.36	8,427.35	5.22%
开元世纪广场一二三期	竣工	2013 2014	住宅	236,484.46	1,518.42	680.31	—	2,942.60	2,008.83	—	—	100.00%
晴庐	竣工	2015	商业	4,448.86	-	-	1,311.99	-	-	2,427.18	3,136.87	29.49%
东方海岸	竣工	2017	住宅	191,038.45	280.54	—	—	780.00	—	—	—	100.00%
			商业	8,859.35	8,277.26	275.10	—	20,123.42	563.96	—	306.99	96.53%
			公寓	11,733.92	6,937.90	3,521.52	—	8,006.45	4,593.55	—	—	100.00%
蓝爵国际	竣工	2012 2016	住宅	83,409.72	676.45	318.63	-	1,772.90	758.98	-	327.39	99.61%
			商铺	8,155.04	369.05	538.06	1,038.79	1,261.00	1,709.47	3,130.00	1,539.80	81.12%
			写字楼及配套商业	76,566.16	-	1,680.39	6,025.90	-	4,369.02	15,935.05	65,215.67	14.82%
湘湖壹号一、二期	竣工	2014 2015	住宅	156,239.52	22,312.90	3,802.46	—	103,864.30	18,693.81	—	3,035.94	98.06%

湘湖壹号三期	竣工	2018	住宅	52,582.92	50,394.73	2,188.19	—	249,013.48	13,830.70	—	—	100.00%
银和望府	竣工	2018	住宅	77,066.30	57,916.90	8,558.55	6,459.87	131,149.08	16,177.66	14,311.63	4,151.10	94.62%
			商业	1,868.95	1,328.17	180.01	140.88	2,992.87	448.07	320.56	105.40	94.36%
开元世纪广场四期	在建	2018	商业	112,045.93	-	-	-	-	-	-	112,045.93	未开售
			酒店式公寓-1号楼	39,824.21	22,414.50	4,095.59	1,558.39	44,973.39	8,558.77	3,065.35	11,755.73	70.48%
			酒店式公寓-2、3号楼	70,011.44	-	-	-	-	-	-	70,011.44	未开售
名和家园一期	在建	2019	住宅	77,074.40	-	73,290.53	1,794.23	-	88,830.73	2,186.18	1,989.64	97.42%
			商业	746.52	-	-	-	-	-	-	746.52	未开售
名和家园二期	在建	2019	住宅	55,968.50	-	29,247.75	20,542.69	-	37,515.10	29,511.48	6,178.06	88.96%
			商业	941.57	-	-	-	-	-	-	941.57	未开售
观湖里	在建	未预售	住宅	77,725.05	—	—	—	—	—	—	77,725.05	未开售

注 1：总可售面积不含储藏室面积，在建项目的总可售面积为预计可售面积。合同销售面积及金额是指已经与客户签订售房合同的房屋所对应的面积及金额。

注 2：晴庐项目系华瑞双元 2019 年清算时按照市场价分得的部分商铺，2020 年刚开始启动销售，目前销售进度符合预期。

从上表可以看出，住宅类项目去化情况非常好，除预售时间较晚的名和家园二期外，所有住宅项目基本都已售罄或仅剩少量尾盘；商业项目中，东方海岸商业、蓝爵商铺和银和望府商业去化情况较好，盛元慧谷、蓝爵国际写字楼及配套商业和开元世纪广场酒店式公寓去化存在一定的压力，但标的公司针对疫情的影响对销售进度、预计售价、销售策略进行了谨慎的调整，预计销售计划具有可实现性。

五、营业收入构成及主要客户与供应商情况

（一）营业收入构成

报告期内，标的公司的营业收入构成如下：

单位：万元、%

业务类别	物业类别	2020年1-8月		2019年		2018年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产销售	住宅	1,088.74	3.86	2,370.72	18.45	4,745.35	39.07
	写字楼	15,176.24	53.84	3,024.07	23.54	883.28	7.27
	商铺	7,289.97	25.86	1,628.07	12.67	1,200.95	9.89
	小计	23,554.96	83.56	7,022.86	54.66	6,829.58	56.23
物业出租	写字楼	3,662.66	12.99	4,494.18	34.98	4,546.59	37.43
	商铺	970.69	3.44	1,332.15	10.37	770.68	6.34
	小计	4,633.35	16.44	5,826.33	45.34	5,317.27	43.77
合计		28,188.30	100.00	12,849.19	100.00	12,146.85	100.00

标的公司通过自主开发与合作开发两种方式经营房地产业务，经营业绩在自主开发方式下体现为主营业务收入，在合作开发方式下体现为投资收益。报告期内，由于自主开发项目数量较少，房地产销售收入主要是存量项目销售，标的公司房地产销售收入规模偏小。

物业出租收入主要是蓝爵国际写字楼、盛元慧谷商铺的对外出租收入。

（二）主要客户和供应商情况

1、前五名客户情况

单位：万元、%

期间	客户名称	销售金额	占营业收入比重
2020年1-8月	浙江逸昕化纤有限公司	4,518.49	16.03
	浙江荣通化纤新材料有限公司	4,490.06	15.93
	绍兴市柯桥区马鞍一纺化纤有限公司	4,397.02	15.60
	自然人	2,980.95	10.58
	杭州瑞华石化有限公司	2,226.77	7.90
	合计	18,613.30	66.04
2019年	自然人1	2,271.56	17.68

	自然人 2	752.51	5.86
	自然人 3	722.83	5.63
	简光伟	582.43	4.53
	自然人 5	562.56	4.38
	合计	4,891.89	38.08
2018 年	自然人 1	906.83	7.47
	自然人 2	883.28	7.27
	自然人 3	842.89	6.94
	自然人 4	652.38	5.37
	自然人 5	548.57	4.52
	合计	3,833.95	31.57

注：标的公司对浙江逸昕化纤有限公司、浙江荣通化纤新材料有限公司的销售金额包含房产销售和提供租金服务收入金额。

报告期内，标的公司前五名客户的交易金额合计占当期营业收入的比例分别为 31.57%、38.08%和 66.04%，标的公司不存在对单个客户的交易金额比例超过总营业收入 50%的情形。标的公司 2018-2019 年销售面对的客户主要为个人客户，客户结构分散，不存在对单个客户存在依赖性的情形；2020 年 1-8 月，标的公司销售的房产以蓝爵国际中心写字楼和商铺为主，交易金额较大，前五名客户中有四名为企业客户。

2019 年，标的公司的第四大客户为标的公司总经理，其购置该物业为自用。2020 年 1-8 月，标的公司第一大客户和第二大客户系关联方，该两家公司原来均为标的公司蓝爵写字楼的租户，后购置该物业为自用。除此之外，报告期内标的公司不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有标的公司 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五名供应商情况

单位：万元、%

期间	供应商名称	采购金额	占比
2018 年	浙江亚厦装饰股份有限公司	287.75	25.01
	浙江东星消防工程有限公司	230.26	20.01
	杭州会扬建筑装饰有限公司	140.84	12.24
	大连诚锐建筑工程有限公司	49.19	4.27

	大连壹品涂料有限责任公司	43.46	3.78
	合计	751.49	65.31

注：①受同一控制的供应商已经合并列示；

②因标的公司 2019 年和 2020 年 1-8 月无自主开发开工的房产项目，仅有少量的装修支出发生，故上表未列示 2019 年和 2020 年 1-8 月前五名供应商情况。

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

六、安全生产与环境保护情况

（一）安全生产情况

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

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

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

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

（二）环保情况

标的主营业务为房地产的开发与销售，不属于重污染行业。

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

七、质量控制情况

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

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

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

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

截至本报告签署日，标的公司未出现重大质量纠纷所导致的未决诉讼。

八、主要产品生产技术所处阶段和核心技术人员特点分析及变动情况

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

第六节 本次拟发行股份情况

一、发行股份的种类、面值和上市地点

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

本次发行股份的上市地点是上交所。

二、交易对方与标的资产

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

三、交易对价及支付方式

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》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。

本次交易由宁波联合以非公开发行股份的方式向交易对方支付本次交易的全部对价。

四、上市公司发行股份的价格、定价原则及合理性分析

（一）定价原则及发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日

前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

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

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

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

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

单位：元/股

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

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

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，除上述情况外，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。

（二）上市公司发行股份定价的合理性分析

1、本次发行股份定价方法符合相关规定

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

2、本次交易的定价方案严格按照法律法规的要求履行相关程序

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

综上，本次发行股份定价符合相关法律法规规定，符合法定的定价程序，不低于市场参考价，具有合理性。

五、发行股份数量

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

本次交易标的资产的交易价格为 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%。

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，若公司再次发生派发股利、送股、转增股本或配股等除权、除息事项，本次发行数量将按照上交所相关规则作相应调整。最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准。

六、股份锁定期安排

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

七、本次发行前后的主要财务数据

根据上市公司2019年审计报告和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

八、本次发行前后上市公司的股权结构

本次交易标的资产的交易价格为146,898.00万元，按照8.09元/股的发行价格计算，本次发行股份购买资产将增发股份18,157.97万股，交易完成后宁波联合总股本将达到49,245.97万股。本次交易前后上市公司股权结构的具体情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
荣盛控股	9,041.76	29.08	27,199.73	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

九、本次交易不会导致实际控制权变更

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

本次交易完成后，荣盛控股持有宁波联合的股份比例将变为55.23%，荣盛控股仍为宁波联合的控股股东，李水荣先生仍为宁波联合的实际控制人。本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

十、本次交易不构成重组上市

2010年4月，荣盛控股通过协议收购成为上市公司控股股东，公司实际控制人变更为李水荣先生。本次交易完成后，荣盛控股预计将持有上市公司55.23%

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。

第七节 交易标的评估情况

一、交易标的评估基本情况

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为宁波联合发行股份购买资产所涉及的盛元房产全部股东权益，评估范围为截至 2020 年 8 月 31 日标的资产经审计的全部资产及负债。

（二）交易标的评估概况

根据坤元评估出具的《评估报告》（坤元评报〔2020〕545 号），本次评估以 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，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，对应评估值为 146,898.87 万元。

二、交易标的的评估假设

（一）一般假设

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

2、本次评估以公开市场交易为假设前提；

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

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

5、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大

变化；

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

（二）特殊假设

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

2、假设被评估单位每一年度的现金流在年度内均匀发生；

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

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

5、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

三、交易标的的评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法有市场法、资产基础法和收益法三类。

1、对于市场法的应用分析

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

由于国内类似的股权交易案例相对较少、相关交易条件等难以搜集，同时，在市场上也难以搜集到与此次交易在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

2、对于资产基础法的应用分析

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

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

3、对于收益法的应用分析

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

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

（2）能够对企业未来收益进行合理预测；

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

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

4、盛元物业、新盛元房产、盛元海岸仅采用资产基础法一种评估方法的原因

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

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

（2）新盛元房产、盛元海岸主营业务、资产结构较为单一，难以找到可比公司、可比交易案例，因而不适用市场法。

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

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

(二) 资产基础法

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

1、流动资产

(1) 货币资金

本次评估涉及的货币资金包括库存现金和银行存款，以核实后的账面价值为评估值。

(2) 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

①应收账款

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

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

②其他应收款和坏账准备

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

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(3) 存货—开发产品

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

按照预售合同金额确定预计销售收入，未售房产按照市场法确定预计销售收入。
开发产品评估价值的计算公式为：

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

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

①预计销售收入

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

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

相关计算公式为：

预计销售收入=已预售房产合同销售收入+未售面积（个数）×预计销售价格；

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

最终，“蓝爵国际”项目预计销售收入（含税）

=已预售房产合同销售收入+未售房产预计销售收入

=1,245.06 万元+165,367.41 万元

=166,612.47 万元。

②销售税金及附加

销售税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及印花税等。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），标的公司开发的“蓝爵国际”项目

属于房地产老项目¹，适用简易计税方法计征增值税，按照 5% 的征收率计算。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 7%、3%、2% 测算，印花税按合同价款的 0.05% 测算。

经测算，“蓝爵国际”项目尚需缴纳的销售税金共计 8,968.68 万元，详见下表：

序号	项目	计算方式	金额（万元）
1	预计销售收入	1.1+1.2	166,612.47
1.1	已预售部分		1,245.06
1.2	未售部分		165,367.41
2	增值税	2.1+2.2	7,933.93
2.1	已预售部分		59.29
2.2	未售部分	$1.2 \div 1.05 \times 5\%$	7,874.64
3	城市维护建设税、教育费附加等	3.1+3.2	952.07
3.1	已预售部分		7.11
3.2	未售部分	$2.2 \times 12\%$	944.96
4	印花税	$1.2 \times 0.05\%$	82.68
销售税金合计		2+3+4	8,968.68

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

③尚需发生的销售费用及管理费用

根据以前年度各项费用的实际发生情况，结合标的公司未来经营情况及同类房产销售、经营情况，尚需发生的销售费用、管理费用分别按未签合同房产销售收入的 3.50%、3.70% 测算，即：

尚需发生的销售费用+尚需发生的管理费用

$$= \text{未售房产预计销售收入} \times (3.50\% + 3.70\%)$$

$$= 165,367.41 \text{ 万元} \times (3.50\% + 3.70\%)$$

$$= 5,787.86 \text{ 万元} + 6,118.59 \text{ 万元}$$

$$= 11,906.45 \text{ 万元。}$$

¹ 房地产老项目，是指：

（一）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；

（二）《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

④土地增值税

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

土地增值税 = $\sum$ （每级距的土地增值额 × 适用税率）。

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

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

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

截至评估基准日，“蓝爵国际”项目土地增值税计算结果如下：

单位：万元

序号	内容	计算方式	普通住宅	非普通住宅	合计
1	项目总收入（不含税） ^{注 1}		16,727.02	353,263.17	369,990.19
2	可扣除成本	2.1+2.2+2.3 +2.4	11,813.54	214,321.77	226,135.31
2.1	开发成本		7,229.10	131,278.99	138,508.09
2.2	房地产开发费用		2,195.61	46,990.46	49,186.07
2.2.1	利息支出 ^{注 2}		1,834.15	40,426.51	42,260.67
2.2.2	其他费用	2.1×5%	361.46	6,563.95	6,925.40
2.3	销售税金及附加		943.01	9,796.52	10,739.54
2.4	可调增额	2.1×20%	1,445.82	26,255.80	27,701.62
3	增值额	1-2	4,913.48	138,941.40	143,854.88

序号	内容	计算方式	普通住宅	非普通住宅	合计
4	增值率	3÷2	41.59%	64.83%	63.61%
5	土地增值税清算额		1,474.04	44,860.47	46,334.51
6	截至评估基准日已计提未预缴土地增值税金额				14,429.04
7	截至评估基准日已预缴土地增值税金额				4,313.21
8	尚需计提的土地增值税	5（合计）－ 6－7			27,592.26

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

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

⑤预计的企业所得税

企业所得税根据“蓝爵国际”项目的未来销售情况测算，计算公式为：

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

具体情况如下：

单位：万元

序号	内容	计算方式	金额
1	预计销售收入		166,612.47
2	计税成本	2.1－2.2	51,860.51
2.1	账面成本		63,919.98
2.2	应纳税暂时性差异 ^{注1}		12,059.47
3	销售税金及附加		8,968.68
4	尚需发生的销售费用		5,787.86
5	尚需发生的管理费用		6,118.59
6	土地增值税 ^{注2}		42,021.30
7	利润总额	1－2－3－4－5－6	51,855.53
8	预计的企业所得税	7×25%	12,963.88

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

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

扣除，故税前扣除金额为 27,592.26 万元+14,429.04 万元=42,021.30 万元。

⑥扣除的适当利润

对已签约预售房产，因收入金额已确定，风险较小，按净利润的 5%扣除适当利润；对未售房产，考虑经营风险，按净利润的 55%扣除适当利润，具体计算详见下表：

序号	内容	计算方式	金额（万元）
1	预计销售收入		166,612.47
1.1	其中：已签约预售房产		1,245.06
1.2	未售房产		165,367.41
2	利润总额		51,855.53
3	所得税费用	2×25%	12,963.88
4	净利润	2—3	38,891.65
5	扣除适当利润	$(1.1 \div 1) \times 4 \times 5\% + (1.2 \div 1) \times 4 \times 55\%$	21,244.56

⑦开发产品评估价值计算

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

结果如下表所示：

序号	内容	金额（万元）
1	预计销售收入	166,612.47
2	尚需发生的销售费用	5,787.86
3	尚需发生的管理费用	6,118.59
4	销售税金及附加	8,968.68
5	土地增值税	27,592.26
6	预计的企业所得税	12,963.88
7	扣除适当利润	21,244.56
8	评估价值	83,936.64

（4）存货—开发成本

存货—开发成本可分为尚未开发的土地和正在开发的房地产项目。

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

附加、土地增值税、企业所得税后确定评估值。

标的公司储备项目“东方蓝亭”目前尚未办理规划审批手续，对于其所占用的土地，基于谨慎性原则，本次评估采用上述方法进行评估，该地块评估价值20,377.05万元，评估增值-19.69万元，增值率为-0.10%。

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

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

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

标的公司目前的在建项目主要通过下属企业实施。本次评估中对各个下属企业开发成本科目的评估过程基本相同，现以温州银和的开发成本“名和家园一期”项目为例，具体介绍存货—开发成本的评估过程如下：

①预计销售收入

“名和家园一期”项目总建筑面积101,897.35平方米，可售面积77,820.92平方米（包括住宅77,074.40平方米以及商铺746.52平方米），项目目前处于建设阶段，标的公司的下属企业将其作为开发成本核算。

对于截至评估基准日已签约预售房产，根据销售合同或销售部门记录，确定房产预计销售收入；对于未售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况、市场状况、商住氛围、交通便捷程度、区域环境、基础设施配套完备程度等因素进行比较，结合项目自身定价、近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格，并最终确定预计销售收入。相关计算公式为：

预计销售收入=已预售房产合同销售收入+未售面积（数量）×预计销售价格；

预计销售价格=Σ（可比实例销售价格×交易情况修正系数×市场状况修正系

数×区域状况修正系数×个别状况修正系数)÷可比实例个数。

最终,“名和家园一期”项目预计销售收入(含税)

=已预售房产合同销售收入+未售房产预计销售收入

=94,174.53 万元+3,732.19 万元

=97,906.72 万元。

②销售税金及附加

销售税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及印花税等。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)，“名和家园一期”项目为房地产新项目，适用一般计税方法计税，按照 9%的适用税率计算，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 5%、3%、2%测算，印花税按合同价款的 0.05%测算。

经测算,“名和家园一期”项目尚需缴纳的销售税金共计 2,978.72 万元,详见下表:

单位: 万元

序号	项目	计算方式	金额(万元)
1	预计销售收入(含税)		97,906.72
1.1	已预售房产		94,174.53
1.2	未售房产		3,732.19
2	可抵减土地成本		28,444.00
3	增值税	(1-2)/1.09*9%-进项税	2,706.23
4	城市维护建设税、教育费附加	3×10%	270.62
5	印花税	1.2×0.05%	1.87
销售税金合计		3+4+5	2,978.72

③尚需发生的开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期费用、建安成本、基础设施及配套

工程费用、开发间接费等。

截至评估基准日，“名和家园一期”项目处于建设阶段。评估过程中，根据已签订的建造合同、相关预决算资料，并参考当地类似项目的实际成本情况、相关项目的一般收费标准，综合确定项目总成本。确定项目总成本后，扣减截至评估日已经发生的项目开发成本，从而预计尚需发生的建筑成本。“名和家园一期”项目尚需发生的开发成本情况具体如下：

单位：万元

项目	项目总成本(不含税)	进项税额	截至评估基准日已发生的建筑成本	尚需发生的建筑成本
土地成本	29,564.51	22.77	29,297.32	289.96
开发前期费用	1,893.87	—	1,034.55	859.32
建安成本	29,799.11	2,681.92	18,554.42	13,926.61
基础设施及配套工程费用	3,605.83	324.53	458.21	3,472.15
开发间接费	766.11	—	669.89	96.22
不可预见费	586.07	—	—	586.07
合计	66,215.50	3,029.22	50,014.39	19,230.33

④尚需发生的销售费用、管理费用

“名和家园一期”项目尚需发生的销售费用、管理费用根据企业实际情况及同行业水平确定，分别为未签合同房产销售收入的 2.5%、2.0%，即：

尚需发生的销售费用+尚需发生的管理费用

$$= \text{未售房产预计销售收入} \times (2.5\% + 2.0\%)$$

$$= 3,732.19 \text{ 万元} \times (2.5\% + 2.0\%)$$

$$= 93.30 \text{ 万元} + 74.64 \text{ 万元}$$

$$= 167.94 \text{ 万元。}$$

⑤土地增值税

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

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分,税率为 50%;增值额超过扣除项目金额 200%的部分,税率为 60%。土地增值税计算公式为:

$$\text{土地增值税} = \sum (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})。$$

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

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

截至评估基准日,“名和家园一期”项目土地增值税计算结果如下:

序号	内容	计算方式	普通住宅	非普通住宅
1	项目总收入(不含税)		84,917.91	7,253.36
2	可扣除成本	2.1+2.2+2.3+2.4	79,690.79	6,708.93
2.1	开发成本(不含税)		61,074.58	5,140.92
2.2	房地产开发费用	2.1×10%	6,107.46	514.09
2.3	与转让房地产有关的税金	不含增值税	293.84	25.73
2.4	可调增值额	2.1×20%	12,214.92	1,028.18
3	增值额	1-2	5,227.12	544.44
4	增值率	3÷2	7%	8%
5	土地增值税清算额		—	163.33

⑥预计的企业所得税

温州银和适用的企业所得税税率为 25%，“名和家园一期”项目预计的企业所得税计算具体如下:

序号	内容	计算方式	金额(万元)
1	预计销售收入(含税)		97,906.72
2	项目建筑成本(含税)		69,244.72
3	销售税金及附加		2,978.72
4	尚需发生的销售费用		93.30
5	尚需发生的管理费用		74.64

6	土地增值税		163.33
7	利润总额	1-2-3-4-5-6	25,352.01
8	预计的企业所得税	7×25%	6,338.00

⑦扣除的适当利润

“名和家园一期”项目正处于建设阶段，未来国家财政金融政策、社会经济形势、房地产市场供求关系等方面发生的变化都将影响开发项目的利润实现情况，为使评估更加谨慎，需扣除一定的适当利润。公式如下：

扣除的适当利润＝尚需发生建筑成本的正常利润＋已发生建筑成本的适当利润。

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

经过对房地产行业上市公司近年来投资利润率情况进行分析测算，本次评估取行业平均投资利润率为 20%。对于已发生的建造成本的适当利润，根据房地产项目开发、销售等情况，按行业平均投资利润率的 50%进行扣除。

因此，扣除的适当利润

$$\begin{aligned}
 &= \text{尚需发生的建筑成本（不含税）} \times \text{行业平均投资利润率} + \text{已发生的建筑成本（不含税）} \times \text{行业平均投资利润率} \times \text{扣除比例} \\
 &= 17,003.97 \text{ 万元} \times 20\% + 49,211.53 \text{ 万元} \times 20\% \times 50\% \\
 &= 8,321.95 \text{ 万元。}
 \end{aligned}$$

⑧开发成本评估结果

综合以上项目，“名和家园一期”项目开发成本的评估结果如下：

单位：万元

序号	内容	计算方式	金额
1	预计销售收入		97,906.72
2	销售税金及附加		2,978.72
3	尚需发生的建筑成本		19,230.33
4	尚需发生的销售费用		93.30
5	尚需发生的管理费用		74.64

序号	内容	计算方式	金额
6	土地增值税		163.33
7	预计的企业所得税		6,338.00
8	适当利润		8,321.95
9	评估结果	1-2-3-4- 5-6-7-8	60,706.45

(5) 其他流动资产

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

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

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

长期股权投资评估价值=被投资单位股东权益的评估价值×股权比例。

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

长期股权投资评估价值=被投资单位股东权益的账面价值×股权比例。

(2) 投资性房地产

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

(3) 建筑物类固定资产

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

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

（4）设备类固定资产

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

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

评估价值 = 重置成本 × 成新率。

①重置成本的确定

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

重置成本 = 现行购置价 + 相关费用。

②成新率的确定

评估中根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

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

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

（5）长期待摊费用

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

（6）递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收款项坏账准备、预提土地增值税、

计提但未支付的关联方利息产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产。

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

3、负债

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

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

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

（三）资产基础法的评估结果

标的公司评估基准日股东权益账面价值 159,748.15 万元，评估价值 241,530.53 万元，评估增值 81,782.38 万元，增值率为 51.19%。具体情况如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
----	------	------	-----	-----

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
一、流动资产	75,849.72	156,852.41	81,002.69	106.79%
二、非流动资产	212,877.67	210,693.95	-2,183.72	-1.03%
其中：长期股权投资	148,863.54	210,642.09	61,778.55	41.50%
投资性房地产 ^{注1}	59,548.78	-	-59,548.78	-100.00%
固定资产	16.86	51.86	35.00	207.52%
长期待摊费用 ^{注2}	582.86	-	-582.86	-100.00%
递延所得税资产	3,865.62	-	-3,865.62	-100.00%
资产总计	288,727.38	367,546.36	78,818.97	27.30%
三、流动负债	97,717.94	97,769.40	51.46	0.05%
四、非流动负债	31,261.30	28,246.43	-3,014.87	-9.64%
其中：递延所得税负债	3,014.87	-	-3,014.87	-100.00%
负债合计	128,979.24	126,015.83	-2,963.41	-2.30%
股东权益合计	159,748.15	241,530.53	81,782.38	51.19%

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

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

（四）收益法

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定其价值的评估方法。

1、收益法评估原理

（1）收益法的应用前提

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

②能够对企业未来收益进行合理预测；

③能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

（2）收益法模型

本次评估采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）、长期股权投资的价值，确定公司的整体价

值，而后扣除公司的付息债务价值确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值；

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

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

式中：n：预测期；

CFF_t ：第 t 年的企业自由现金流；

r_t ：折现率；

t：未来的第 t 年。

（3）预测期的确定

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

本次评估考虑各项目销售进度及期后的清算事项，预测期取 2020 年 9 月到 2024 年末。

（4）企业自由现金流的确定

企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流=经营活动现金净流量+投资活动现金净流量；

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

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

（5）非经营性资产（负债）、溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与标的公司经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物、有价证券等。

(6) 长期股权投资的价值

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

(7) 付息债务价值

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

2、收益法评估过程

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

(1) 企业自由现金流量的确定

①经营活动产生的现金流量

A、经营活动现金流入

a. 销售商品、提供劳务收到的现金（房地产销售现金流入）

根据标的公司的销售计划、项目历史销售情况并结合对萧山区当地的房地产市场分析，蓝爵国际项目预计于 2024 年完成销售。未来各年度销售计划情况见下表：

单位：平方米、个

项目	未售面积/数量	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
绅园						
商铺	1			100%		
蓝爵国际						
住宅	1		100%			
住宅商铺	3	11%		33%		56%
写字楼	139	2%	15%	20%	28%	35%
写字楼商业	6		5%			95%

项目	未售面积/数量	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
储藏室	20		100%			
住宅车位 (个)	18		50%	50%		
写字楼车位 (个)	414		5%	10%	30%	55%
晴庐						
商铺	12		42%	42%	16%	

对于截至评估基准日已预售房产，根据销售合同或销售部门记录，确定房产预计销售收入。截至评估基准日，相关项目已预售未收款金额为 949.74 万元，预计 2020 年 9-12 月收到。

对于尚未销售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况进行比较，结合项目自身定价与近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格。对于未售房款，预计销售当年能收到销售房款的 80%，下一年度收到剩余 20%房款。

根据项目销售计划、预计销售价格、回款预期，预测期各年的销售产品、提供劳务收到的现金如下：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
绅园销售收款	—	—	733.00	183.25	—
蓝爵国际销售收款	3,432.97	18,663.79	27,641.64	37,711.15	78,867.60
晴庐销售收款	—	1,878.22	2,347.77	1,185.04	178.87
销售商品、提供劳务 收到的现金	3,432.97	20,542.01	30,722.41	39,079.44	79,046.47

b. 收到的其他与经营活动有关的现金

其他与经营活动有关的现金包括应收的代交物业维修基金、现已出租房产未来应收的租金以及期末收回的营运资金。评估基准日账面货币资金中的 2,000.00 万元作为营运资金在 2024 年末公司清算时回收。对于已出租房产未来应收的租金，根据现已签订的租赁合同结合预测的销售进度综合确定。

根据上述情况，预测期各年收到的其他与经营活动有关的现金如下：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
出租收入	1,933.13	4,149.27	3,640.93	2,593.16	1,211.70	—
代交物业维修基金	—	—	—	—	929.65	—
其他	—	7.58	—	—	—	—
营运资金	—	—	—	—	—	2,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	1,933.13	4,156.85	3,640.93	2,593.16	2,141.35	2,000.00

c. 经营活动现金流入小计

综上，预测期内标的公司经营活动现金流入小计为：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
销售商品、提供劳务收到的现金	3,432.97	20,542.01	30,722.41	39,079.44	79,046.47	—
收到的其他与经营活动有关的现金	1,933.13	4,156.85	3,640.93	2,593.16	2,141.35	2,000.00
经营活动现金流入	5,366.10	24,698.86	34,363.34	41,672.60	81,187.82	2,000.00

B、经营活动现金流出

a.购买商品、接受劳务支付的现金（房地产开发现金流出）

由于标的公司开发项目均已竣工并交付，且尚需发生的成本均已暂估入账，即未来尚需发生的成本为零。对于评估基准日账面应付的工程款，2020 年、2021 年将各支付 30%、70%，未来各年购买商品、接受劳务支付的现金测算结果见下表：

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
购买商品、接受劳务支付的现金	404.47	943.75	—	—	—	—

b. 支付的各项税费

标的公司涉及的税费包括营业税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、房产税、企业所得税等。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），标的公司开发的“绅园”、“蓝爵国际”项目属于房地产老项目，按照 5% 的征收率计算增值税。对于因华瑞双元清算分得的“晴庐”房产，适用一般计税方法计税增值税，按照 9% 的征收率计算。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 7%、3%、2% 测算，印花税按合同价款的 0.05% 测算。

根据目前的税收政策，土地增值税按 2%（商业）、3%（住宅）预缴税率缴纳（缴纳基数为不含增值税的收入），评估时假设该项目在 2024 年末进行土地增值税清算，对于各年土地增值税预缴金额与清算的总额差异在 2024 年末调整。

企业所得税根据标的公司每年利润总额按 25% 缴纳，房产税按出租收入（不含增值税的收入）的 12% 缴纳。

对于评估基准日应交土地增值税，预计在土地增值税清算时统一支付，应交其他税费预计在 2020 年进行支付。各项税费未来支付的预测结果如下：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
销售部分						
销售税金及附加	222.26	1,374.80	1,607.02	2,448.79	3,816.00	—
土地增值税	114.22	700.23	903.96	1,133.03	1,966.67	37,203.19
出租部分						
增值税及附加税	100.97	221.29	194.18	138.30	64.62	—
房产税	216.36	474.20	416.11	296.36	138.48	—
企业所得税	3,415.24	2,372.99	2,959.15	3,804.16	6,308.16	—
基准日其他税费	1,741.23	—	—	—	—	—
合计	5,810.28	5,143.51	6,080.41	7,820.64	12,293.94	37,203.19

c. 支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金

标的公司支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金主要是销售费用与管理费用。销售费用由销售代理费、销售人员工资及办公费用等其他组成。各年销售费用根据公司销售计划及实际经营情况并结合房地产行业情况进行确定。管理费用主要包括工资福利费、办公费、劳务费、业务招待费及物业管理

费等组成。各年管理费用按照公司各年的经营管理需要综合确定。管理费用测算时不考虑固定资产折旧费。

对于评估基准日应付职工薪酬预计在 2020 年进行支付；对于评估基准日应付的保证金、退房款等（其他应付款科目核算）预计于 2020 年 9-12 月至 2024 年间进行支付或退还。

支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金预测结果如下：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
销售费用	163.12	905.61	1,110.09	1,415.90	2,309.52
管理费用	544.45	1,419.97	1,410.66	1,384.32	1,343.59
其他现金流出	436.26	472.24	301.75	402.34	1,321.71
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	1,143.83	2,797.82	2,822.50	3,202.56	4,974.82

d. 经营活动现金流出小计

综上，预测期内标的公司经营活动现金流出小计为：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
购买商品、接受劳务支付的现金	404.47	943.75	—	—	—	—
支付的各项税费	5,810.28	5,143.51	6,080.41	7,820.64	12,293.94	37,203.19
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	1,143.83	2,797.82	2,822.50	3,202.56	4,974.82	—
经营活动现金流出	7,358.58	8,885.08	8,902.91	11,023.20	17,268.76	37,203.19

C、经营活动产生的现金流量

未来各期经营活动产生的现金流量净额预测结果如下：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
经营活动现金流	5,366.10	24,698.86	34,363.34	41,672.60	81,187.82	2,000.00

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
入						
经营活动现金流 出	7,358.58	8,885.08	8,902.91	11,023.20	17,268.76	37,203.19
经营活动产生的 现金流量净额	-1,992.48	15,813.78	25,460.43	30,649.40	63,919.06	-35,203.19

②投资活动产生的现金流量

投资活动现金流入主要为处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金和长期股权投资所收到的现金。本次评估仅考虑 2024 年末处置车辆、办公设备等现金流入。

投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。本次评估根据未来经营需要对办公设备的购置更新进行了预测。

未来各期投资投资活动产生的现金流量净额预测结果如下：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
投资活动现金流入						15.57
投资活动现金流出	19.01	1.26	2.01	0.98	7.26	
投资活动产生的现 金流量净额	-19.01	-1.26	-2.01	-0.98	-7.26	15.57

③企业自由现金流确定

企业自由现金流量的计算公式为：

企业自由现金流量＝经营活动现金净流量＋投资活动现金净流量。

标的公司计算过程见下表：

单位：万元

项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年末
经营活动产生的 现金流量净 额	-1,992.48	15,813.78	25,460.43	30,649.40	63,919.06	-35,203.19
投资活动产生的 现金流量净	-19.01	-1.26	-2.01	-0.98	-7.26	15.57

额						
企业自由现金流量	-2,011.49	15,812.52	25,458.42	30,648.42	63,911.80	-35,187.62

(2) 折现率的确定

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值之和，对应的折现率为企业资本的加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC：加权平均资本成本；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T：所得税率；

D/E：目标资本结构。

上式中的权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM 模型）求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险报酬率；

$Beta$ ：权益的系统风险系数；

ERP ：市场的风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

①无风险报酬率

本次评估的无风险报酬率 R_f 选取 2020 年 8 月 31 日国债市场上到期日距评估基准日 3 年和 5 年以内的交易品种的平均到期收益率 2.92% 作为无风险报酬率。

②资本结构

本次评估中，取沪、深两市同行业类似上市公司评估基准日资本结构的算数平均值为标的公司的目标资本结构。经测算，可得目标资本结构 $D/(D+E)$ 取 13.16%， $E/(D+E)$ 取 86.84%。

③企业风险系数

本次评估中，根据同行业类似上市公司含财务杠杆因素的 Beta 系数得到各公司剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，再计算同行业类似上市公司剔除财务杠杆因素 Beta 系数的平均值，作为标的公司不含财务杠杆的 Beta 系数。得到不含财务杠杆因素的 Beta 系数之后，再通过目标资本结构计算标的公司含财务杠杆因素的 Beta 系数。经测算，标的公司的 Beta 系数为 1.0485。

④市场的风险溢价 ERP 的计算

本次评估中选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的衡量指标，对具体指数的时间区间选择为 2010 年到 2019 年。

A、年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种方法

a. 算术平均值计算方法

设每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\dots)$$

R_i ：第 i 年收益率

P_i ：第 i 年年末收盘价（后复权价）

P_{i-1} ：第 $i-1$ 年年末收盘价（后复权价）

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i ，则：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

A_i ：第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3, \dots$

N ：项数

b. 几何平均值计算方法

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1,2,3,\dots)$$

P_i ：第 i 年年末收盘价（后复权价）

B、计算期每年年末的无风险收益率

为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。本次评估中采用国债的到期收益率作为无风险收益率，样本的选择标准为每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

C、估算结论

经上述计算分析，市场风险溢价（ERP）为 6.04%。

⑤企业特定风险调整系数

综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等情况，分析确定企业特定风险调整系数为 2%。

⑥加权平均成本的计算

A、权益资本成本 K_e 的计算

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c \\ &= 2.92\% + 1.0485 \times 6.04\% + 2.00\% \\ &= 11.25\% \end{aligned}$$

B、债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用评估基准日一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%。

C、加权资本成本计算

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D} \\ &= 11.25\% \times 86.84\% + 3.85\% \times (1-25\%) \times 13.16\% \end{aligned}$$

=10.15%

(3) 企业自由现金流价值的计算

根据收益法模型以及标的公司自由现金流、折现率，自由现金流价值计算结果如下表：

单位：万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年末
企业自由现金流	-2,011.49	15,812.52	25,458.42	30,648.42	63,911.80	-35,187.62
折现率	10.15%	10.15%	10.15%	10.15%	10.15%	10.15%
折现系数	0.9840	0.9226	0.8376	0.7604	0.6903	0.6578
折现额	-1,979.31	14,588.63	21,323.97	23,305.06	44,118.32	-23,146.42
企业自由现金流评估值	78,210.25					

(4) 非经营性资产（负债）、溢余资产

经评估人员分析，截至评估基准日，标的公司存在溢余资产、非经营性资产、非经营性负债。其中，溢余资产为溢余的货币资金，溢余货币资金为 15,728.60 万元，非经营性资产包括应收的关联方往来款及尚未动工的东方蓝亭地块，非经营性负债系应付的关联方往来款。

对于上述溢余资产、非经营性资产（负债），均以其在资产基础法中的评估结果为评估值，截至评估基准日，溢余资产、非经营资产、非经营负债的评估价值分别为 15,728.60 万元、47,629.13 万元、36,402.57 万元。

(5) 长期股权投资

长期股权投资以资产基础法评估结果为评估值，截至评估基准日长期股权投资评估值为 210,642.09 万元。

(6) 付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务包括长期借款及其应付利息和关联方借款及利息，以资产基础法评估结果为评估价值。截至评估基准日，上述付息债务评估值为 64,929.00 万元。

（五）收益法的评估结果

根据收益法模型：

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

$$=78,210.25 \text{ 万元} + 15,728.60 \text{ 万元} + 47,629.13 \text{ 万元} - 36,402.57 \text{ 万元} + 210,642.09 \text{ 万元}$$

$$=315,807.50 \text{ 万元}$$

企业股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

$$=315,807.50 \text{ 万元} - 64,929.00 \text{ 万元}$$

$$=250,878.50 \text{ 万元}$$

在评估假设基础上，标的公司全部股东权益价值采用收益法评估的结果为250,878.50万元。

四、评估结论选取及评估增减值分析

（一）评估结论选取

标的公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为241,530.53万元，收益法的评估结果为250,878.50万元，两者相差9,347.97万元，差异率为3.87%。

本次资产基础法评估结论与收益法评估结论相差较小。由于现行经济及房地产市场环境的不确定因素较多，预测的未来销售进度、税费支出进度等事项均存在一定的不确定性，收益法中未来不确定因素的变动对评估结论会产生较大的影响，相对于资产基础法，收益法存在更大的不确定性。因此，本次采用资产基础法的评估结果更能稳健的反映标的公司截至评估基准日的全部股东权益价值。

本次评估最终采用资产基础法评估结果作为标的公司全部股东权益的评估值。

（二）评估增减值分析

1、标的资产评估增值的总体原因

本次以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法评估结果作为标的公司全部股东权益的评估值，具体评估结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估值	增值额	增值率(%)
资产合计	288,727.38	367,546.36	78,818.97	27.30%
其中：存货及投资性房地产	89,537.94	109,958.41	20,420.47	22.81%
长期股权投资	148,863.54	210,642.09	61,778.55	41.50%
负债合计	128,979.24	126,015.83	-2,963.41	-2.30%
股东权益合计	159,748.15	241,530.53	81,782.38	51.19%

从上表可看出，盛元房产评估增值主要为存货及投资性房地产增值和长期股权投资增值。存货及投资性房地产主要为盛元房产自主开发的房地产项目，长期股权投资主要为盛元房产子公司及联营企业开发的房地产项目，评估增值主要是各房地产开发项目的增值。

截至评估基准日，标的公司及其子公司、联营企业所开发房地产项目的评估情况具体如下表：

公司名称	项目名称	未售物业类型	项目状态	取地年份	开始销售年份	评估方法	账列科目	账面价值 ^注 (万元)	评估价值 (万元)	增值额(万元)	增值率
盛元房产	绅园	商业	竣工	2002	2004	市场价值倒扣法	开发产品及投资性房地产	308.96	639.89	330.93	107.11%
	蓝爵国际	写字楼 商业	竣工	2006 2009	2010	市场价值倒扣法	开发产品、投资性房地产、递延所得税资产（负债）	64,512.37	83,936.64	19,424.27	30.11%
	晴庐	商业	竣工	2011	—	市场价值倒扣法	开发产品、投资性房地产	4,912.26	5,004.83	92.57	1.88%
	东方蓝亭	住宅	拟建	2011	—	市场价值倒扣法	开发成本	20,396.74	20,377.05	-19.69	-0.10%
新盛元房产	盛元慧谷	商业	竣工	2003	2006	市场价值倒扣法	开发产品、投资性房地产、递延所得税资产（负债）	5,169.69	11,949.87	6,780.18	131.15%
滨江盛元	湘湖壹号一二期	住宅	竣工	2007 2010	2012	市场价值倒扣法	开发产品、开发成本、递延所得税资产	54,628.87	62,639.64	8,010.77	14.66%
	湘湖壹号三期	住宅	竣工		2018	市场价值到扣法	开发产品	4,526.88	12,077.94	7,551.06	166.80%
	湘湖壹号四期	商业	拟建		—	静态假设开发法	开发成本	26,688.98	28,603.20	1,914.22	7.17%
	观湖里	住宅	在建	2018	—	静态假设开发法 收益法	开发成本、应交税费	494,294.36	501,254.14	6,959.78	1.41%
盛元海岸	东方海岸	商业	竣工	2013	2015	市场价值倒扣法	开发产品	1,437.97	1,491.91	53.94	3.75%

公司名称	项目名称	未售物业类型	项目状态	取地年份	开始销售年份	评估方法	账列科目	账面价值 ^注 (万元)	评估价值 (万元)	增值额(万元)	增值率
开元世纪	开元世纪广场一期	住宅	竣工	2009	2012	市场价值倒扣法	开发产品	856.68	1,023.44	166.76	19.47%
	开元世纪广场四期	商业	在建		2018	静态假设开发法	开发成本、其他流动资产	133,220.25	154,713.70	21,493.45	16.13%
温州银和	银和望府	住宅	竣工	2017	2018	市场价值倒扣法	开发产品、开发成本、其他流动资产	83,080.82	99,774.52	16,693.70	20.09%
	名和家园一期	住宅	在建	2018	2019	静态假设开发法		50,014.18	60,706.45	10,692.27	21.38%
	名和家园二期	住宅	在建	2018	2019	静态假设开发法		39,838.56	50,049.21	10,210.65	25.63%

注：对于预提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产、会计成本结转金额与税法规定的成本结转金额不一致产生的应纳税暂时性差异而形成的递延所得税负债、待抵扣增值税进项税形成的其他流动资产、应交税费，在对存货进行评估时已预计了项目全部的土地增值税和成本，可用于抵扣的增值税进项税额也全部进行了抵扣，因此前述递延所得税资产、递延所得税负债、其他流动资产、应交税费对项目价值的影响已反映在评估结果，相应的，上述递延所得税资产、递延所得税负债、其他流动资产、应交税费在评估时已被评估为零。在考虑单个项目增值情况时，项目账面价值除了包括开发成本、开发产品、投资性房地产，还包括上述递延所得税资产、递延所得税负债、其他流动资产、应交税费的账面价值。

本次评估中，标的公司 100% 股东权益增值 81,782.38 万元，主要是由于自身及联营企业房地产项目的评估增值。房地产项目账面价值由土地取得成本、开发成本、资本化利息以及所得税暂时性差异、待抵扣进项税额构成，而在评估中，由于预计的销售价格为市场可比价格，因此评估结果中含有开发利润，开发利润致使评估增值。

房地产项目开发完成后将形成开发利润，而开发利润的大小取决于项目成本的高低（其中又以土地取得成本为主）、房地产项目售价的变动。我国房地产市场——特别是大中型城市的房地产市场——在近十年来取得了飞速发展，取地年份较早的房地产项目成本较低，随着房价逐步上涨，能够取得的开发利润总额也随之提升。具体而言，致使本次评估中房地产项目增值的原因主要是：

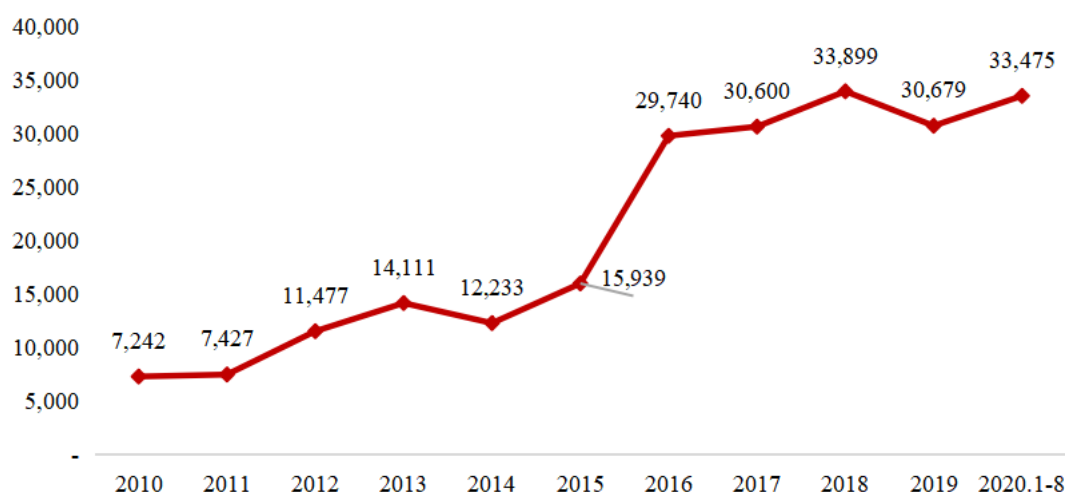
（1）项目建设年代较早，土地取得成本较低

标的公司及其子公司、联营企业所开发的部分房地产项目建设年代较早，取得土地的成本较低，例如：蓝爵国际项目相关建设用地于 2010 年之前取得；盛元慧谷项目相关建设用地于 2003 年取得；湘湖壹号项目所涉及的两宗建设用地取得时点分别为 2007 年、2010 年；开元世纪广场项目取得建设用地的时间为 2009 年。

近年来，杭州市住宅类用地年均成交单价快速增长，已由 2010 年的 7,242 元/平方米增长至 2020 年 1-8 月的 33,475 元/平方米，增长幅度超过 350%，尤其是 2015 年以后，随着经济发展和基础设施的不断完善，杭州市住宅用地价格快速上升，2017 年以来基本维持在 30,000 元/平方米的水平。土地价格的快速上升，使得建设年代较早的项目成本相对更低，致使评估增值。

2010 年至 2020 年 1-8 月，杭州市各年住宅类土地年均成交单价情况如下：

杭州市住宅类用地年均成交单价（元/平方米）



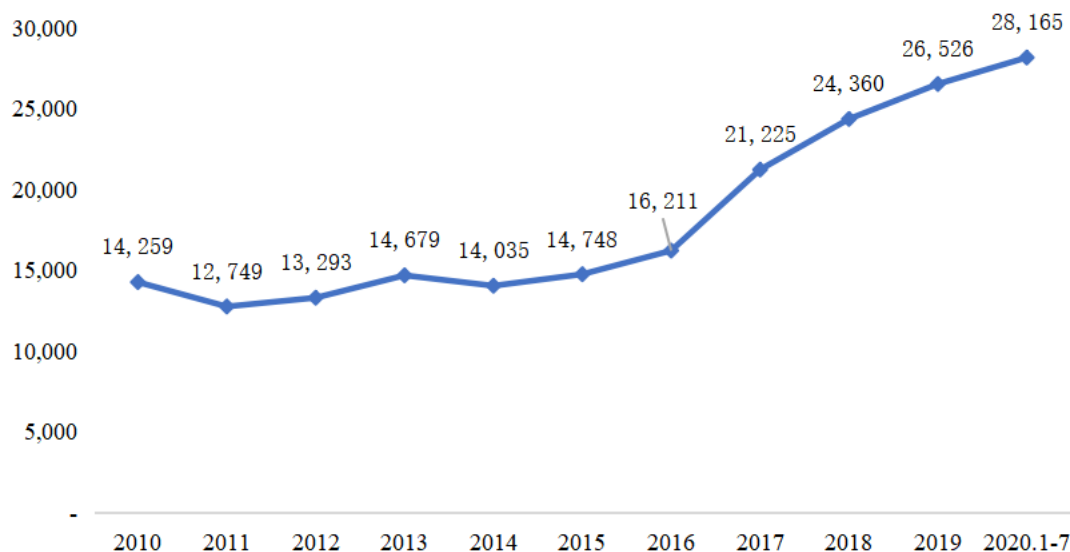
（数据来源：WIND 资讯）

（2）房地产项目所在地区市场活跃，价格不断上涨，开发利润较高

2010 年至 2020 年 1-7 月，杭州市住宅商品房平均销售价格由 14,259 元/平方米上涨至 28,165 元/平方米，累计增长近一倍，尤其是在 2016 年以后，商品房住宅销售单价更以年均 15% 以上的速度增长。与此同时，杭州市商品房住宅销售面积也呈现上升态势，2010 年至 2019 年以年均 5% 左右的速度增长，整体交易活跃，区域房地产市场呈现量价齐升的格局。

2010 年至 2020 年 1-7 月，杭州市住宅商品房平均销售单价变动趋势如下图所示：

住宅商品房平均销售单价（元/平方米）



（数据来源：国家统计局、杭州统计局）

标的公司及其子公司、联营企业所开发的项目地理位置较为优越，评估中考虑地理位置、交通状况、区域环境、商业繁华程度、学区配套资源、周边公建配套资源等因素，合理选取了可比参照项目的销售价格为市场价。总体来看，绅园、蓝爵国际、盛元慧谷于 2010 年前开始销售，2010 年至 2020 年 1-7 月间，杭州商品房住宅销售年均单价已上涨一倍；湘湖壹号一二期、开元世纪广场一期均于 2012 年开始销售，从其开始销售年度至 2020 年 1-7 月，地区商品房住宅销售年均单价上涨超过 110%；东方海岸于 2015 年开始销售，从 2015 年至 2020 年 1-7 月，杭州地区住宅销售年均单价上涨超过 90%。随着杭州地区房地产市场近年来的活跃，房地产价格快速上升，使房地产项目开发、销售完成后能够获取的开发利润较大，致使评估增值较大。

房地产项目评估增值主要系土地成本较低、房价持续上涨及评估值包含开发投入产生的正常合理利润所致，评估增值具有合理性。此外，标的公司企业经营过程中借款规模较大，财务杠杆较高，也导致评估增值率进一步提高。以上综合导致标的公司评估增值率较高。

2、标的资产评估增值的合理性

此次评估中，标的公司所有者权益的增值主要由各个房地产项目增值构成，各房地产项目增值情况如下：

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			62,690.54

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。对于全资子公司新盛元的长期股权投资，标的公司采用成本法核算，导致该部分长期股权投资的账面价值增值金额较大。新盛元房产长期股权投资账面价值为初始投资成本 4,066.14 万元，评估价值 26,543.21 万元，对应的增值率 552.79%，而新盛元房产全部所有者权益账面价值为 19,377.38 万元，其实际增值率为 36.98%，若考虑对新盛元投资的实际增值，标的公司全部股东权益的评估增值为 66,471.14 万元。由上表可见，标的公司及其联营企业房地产投资项目增值占整体增值的 94.31%。

本次评估中，蓝爵国际评估增值额较大，单个项目增值已超项目整体增值额的 30%，再者，其他项目在评估过程中的计算方法、参数选取原则与蓝爵国际项目不存在明显差异，以下以蓝爵国际项目为代表分析本次评估增值的合理性。

本次评估最终选取资产基础法为评估结果，以下分析合理性时，以资产基础法的总体评估过程为基础。

（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。

本次评估中，蓝爵国际项目整体评估价值为 83,936.64 万元，较其账面价值 64,512.37 万元增值 19,424.27 万元，增值率为 30.11%。蓝爵国际项目属已竣工项目，账面作为开发产品、投资性房地产核算（包括相关的递延所得税资产及负债），本次采用市场价值倒扣法评估。

（2）项目评估过程

总体上看，市场价值倒扣法以预计销售收入为起点，扣除相关税费及适当利润后，得到评估值，其计算过程为：

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

基于上述方法，蓝爵国际的总体评估结果如下表所示：

序号	内容	标记	金额（万元）
1	预计销售收入	①	166,612.47
2	尚需发生的销售费用	②	5,787.86
3	尚需发生的管理费用	②	6,118.59
4	销售税金及附加	③	8,968.68
5	土地增值税	③	27,592.26
6	预计的企业所得税	③	12,963.88
7	扣除适当利润	④	21,244.56
8	评估价值	⑤	83,936.64

①预测售价、预计销售收入的合理性

本次评估中，对于已签约预售房产，根据销售合同、销售部门记录，确定预计销售收入；对于未售房产，通过与周边房地产项目可比实例进行比较，结合项目自身定价与近期成交价格，综合分析确定预计销售价格，从而确定预计销售收入。

截至评估基准日，蓝爵国际项目预售物业主要为 459.13 平方米写字楼，预售物业的合同总价为 1,245.06 万元，即为预售物业的评估价值。

截至评估基准日，蓝爵国际主要的未售物业为写字楼 139 套，计 56,774.12 平方米；写字楼配套商业 6 套，计 8,441.55 平方米。对于上述物业，本次评估中

选取的可比实例及其售价情况如下：

写字楼：

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格	装修情况
金瑞大厦	萧山区金城路	40 年	高层写字楼	19,000	中等装修
万象汇	萧山区金城路	40 年	高层写字楼	21,000	中等装修
博地中心	萧山钱江世纪城	40 年	高层写字楼	26,800	中等装修

上述可比实例位置与蓝爵国际接近，产权年限、建筑形式与蓝爵国际写字楼具备可比性，三项可比实例的可比价格从 19,000 元/平方米至 26,800 元/平方米不等。

2019 年、2020 年 1-8 月，蓝爵国际写字楼分别销售 1,221.26 平方米、6,025.90 平方米，销售均价分别为 26,000 元/平方米、26,444 元/平方米。

综合可比实例与项目实际销售价格，本次评估中的预测销售价格为 23,000 元/平方米，具备合理性。

写字楼配套商业：

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格	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

上述可比实例位置与蓝爵国际接近，产权年限、建筑形式与蓝爵国际写字楼具备可比性，三项可比实例的可比价格从 32,860 元/平方米至 44,320 元/平方米不等。

2019 年、2020 年 1-8 月，蓝爵国际写字楼配套商业分别销售 538.06 平方米、1,038.79 平方米，销售均价分别为 31,771 元/平方米、30,131 元/平方米。

蓝爵国际配套商业共计 6 层，上述可比实例的询价结果为首层商铺价格。商铺价值受面积、临街程度、层高影响较大，本次评估中，综合考虑可比实例、实际售价与面积、楼层等因素后，确定蓝爵国际商业销售均价 20,830 元/平方米，具备合理性。

根据上述预测售价测算，蓝爵国际项目未售部分预计销售收入为 165,367.41 万元：

类型	未售面积/个数	预计售价 (元/平方米)	预计销售收入 (含税)
写字楼	56,774.12	23,000.00	130,580.48
写字楼商业	8,441.55	20,830.00	17,583.75
住宅	327.39	33,800.00	1,106.58
商铺	1,539.80	28,000.00	4,311.44
储藏室	171.93	6,000.00	103.16
住宅车位	18.00	28.00	504.00
写字楼车位	414.00	27.00	11,178.00
合计			165,367.41

②期间费用率的合理性

本次评估根据以前年度各项费用的实际发生情况，结合标的公司未来经营情况及同类房产销售、经营情况确定销售费用率、管理费用率。

2018 年、2019 年、2020 年 1-8 月，标的公司销售费用率分别为 2.35%、2.64%、0.83%，2020 年 1-8 月销售较为集中，销售费用率随之降低。标的公司最近三期平均销售费用率为 2%左右，本次评估中，蓝爵国际销售费用率预测为 3.5%，较为谨慎，具备合理性。

标的公司管理费用主要由职工薪酬、物业服务费、折旧摊销、办公费等固定费用构成，2018 年、2019 年、2020 年 1-8 月，标的公司管理费用金额分别为 1,697.67 万元、1,364.17 万元、832.58 万元，各年管理费用金额平均在 1,400 万元左右。本次评估中，预测蓝爵国际项目的销售进度总计 4 年零 4 个月，累计预计将发生管理费用 6,100 万左右。按此计算，蓝爵国际整体管理费用率在 3.7%左右。本次评估中，蓝爵国际管理费用率预测为 3.7%，具备合理性。

③税金测算的合理性

销售税金及附加主要是房地产销售过程中涉及的增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加等，其税率按照国家及地方法规取值，土地增值税、企业所得税以国家税法规定的计税方式及税率测算得出，上述税金的计算方式、计算依据明确，具有合理性。

④考虑未来经营风险的合理性

房地产销售在未来面临一定风险，评估中，通常需要考虑项目的预售情况、预期销售风险等因素，在项目利润的基础上扣除一定的适当利润。对已签合同的预售房产，未来销售风险已经不大，本次评估按该部分净利润的 5%扣除适当利润，对于未售房产，考虑未来预期经营风险，本次评估按净利润的 55%扣除适当利润。经测算，该项目应扣除的利润为 21,244.56 万元：

序号	内容	金额（万元）
1	未售房源预计总收入	166,612.47
1.1	其中：已签合同	1,245.06
1.2	未签合同	165,367.41
2	税前利润	51,855.53
3	企业所得税	12,963.88
4	净利润	38,891.65
5	扣除适当利润	21,244.56

（3）评估结果与评估增值的合理性

对于蓝爵国际项目，本次评估选取了与可比实例、实际销售价格可比的预测售价，比照标的公司的费用发生情况，设定了适当的期间费用率，按照国家、地方税法的相关规定，采用适当的计税方法对相关税金进行了测定。在此基础上，本次评估还考虑未来的预期经营风险与预售情况，在蓝爵国际项目的预计销售业绩中进一步了适当利润，评估的计算过程适当，参数选取公允、谨慎且考虑了未来的预期风险，蓝爵国际项目的评估结果、评估增值具备合理性。

除蓝爵国际项目外，其他已竣工房地产项目、东方兰亭项目采取与蓝爵国际相同的市场价值倒扣法评估，在建项目采取静态假设开发法评估，具体参数的选取原则、收入、税费、期间费用的计算方式与蓝爵国际项目的评估过程无重大差异。其他房地产项目的评估结果、评估增值具备合理性。

3、未售房产预计销售价格的合理性

预计销售价格是本次评估中的关键参数。本次评估根据截至评估基准日房地产项目所处相关区域内同类房地产交易的市场价格和被评估房地产项目的区位状况及实物状况，结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产预

计销售价格。

本次评估中，各主要房地产项目所预测销售价格均介于周边可比楼盘成交价格区间内，主要项目可比楼盘售价情况分析如下：

(1) 蓝爵国际

①写字楼

写字楼方面，周边可比物业情况如下：

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
金瑞大厦	萧山区金城路	40 年	高层写字楼	19,000	中等装修
万象汇	萧山区金城路	40 年	高层写字楼	21,000	中等装修
博地中心	萧山钱江世纪城	40 年	高层写字楼	26,800	中等装修

经分析上述周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定蓝爵国际项目写字楼销售均价为 23,000 元/平方米。

②商业

商业方面，周边可比物业情况如下：

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
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，最终确定蓝爵国际商业销售均价 20,830 元/平方米。

(2) 银和望府

①住宅

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格 (元/平方米)	装修情况
------	----	------	------	-----------------	------

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格 (元/平方米)	装修情况
银和望府	苍南县城新区体育场路与惠达路西南方向,惠达路与春晖路口	70 年	住宅	21,880	毛坯
东宸佳苑(五期)	灵溪镇兴园路以东、成功路(原祥和路)以南、山海大道以西	70 年	住宅	17,255	毛坯
天玺福邸(七期)	灵溪镇渎浦路以东、锦绣路以西、曙光河北	70 年	住宅	21,111	毛坯

经分析周边可比楼盘,并结合项目近期销售情况,测算确定银和望府项目毛坯普通住宅销售均价为 20,100 元/平方米,毛坯非普通住宅销售均价为 20,900 元/平方米,精装住宅销售均价为 22,600 元/平方米。

②商铺

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格 (元/平方米)	装修情况
银和望府	苍南县城新区体育场路与惠达路西南方向,惠达路与春晖路口	40 年	住宅底商	22,386	毛坯
东宸佳苑	灵溪镇兴园路以东、成功路(原祥和路)以南、山海大道以西	40 年	住宅底商	17,797	毛坯
金鸿嘉园	灵溪镇县城新区春晖路以西、仁英路以北	40 年	住宅底商	20,837	毛坯

经分析周边可比楼盘,并结合项目近期销售情况,测算确定银和望府项目商铺销售均价为 21,500 元/平方米。

(3) 盛元慧谷

本次评估,参照周边可比商铺并结合项目自身定价,采用市场法综合分析确定项目售价,具体详见下表:

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 缤纷街交叉口	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、楼层等因素得到各楼层调整系数，最终确定商铺销售均价 32,100.00 元/平方米。

（4）开元世纪广场四期

①商铺

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
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、楼层等因素得到各楼层调整系数，最终确定该项目商铺销售均价 13,600 元/平方米。

②酒店式公寓（1、3 号楼）

项目名称	位置	产权 年限	建筑形式	可比价格 (元/平方米)	装修情况
开元世纪广场	萧山区市心南路	40 年	酒店式公寓	18,600	毛坯
御湖公馆	萧山区南四路	40 年	酒店式公寓	17,000	毛坯
九悦江南	萧山区南四路	40 年	酒店式公寓	16,500	毛坯

经分析周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定开元世纪广场四期酒店式公寓销售均价为 18,000 元/平方米。酒店式公寓（2 号楼）计划整体出售，故在酒店式公寓（1、3 号楼）的定价基础上考虑一定的销售折扣确定销售均价为 16,000 元/平方米。

(5) 名和家园

①住宅

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格 (元/平方米)	装修情况
名和家园	龙港新城启源路以东、朝辉路以南、世纪大道以西	70 年	住宅	12,107	毛坯
鸿信雅苑(三期)	龙港新城世纪大道以南、启源路以西、新城大道以北	70 年	住宅	12,681	毛坯
逸合城(三期)	龙港新城新城大道以东、滨江大道以南	70 年	住宅	14,600	精装

经分析周边可比楼盘，并结合项目近期销售情况，测算确定名和家园一期项目普通住宅销售均价为 12,000 元/平方米，非普通住宅销售均价为 12,200 元/平方米，二期项目普通住宅 13,000 元/平方米，非普通住宅 13,200 元/平方米。

②商铺

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	可比价格 (元/平方米)	装修情况
新鸿国悦府	龙港龙金大道	40 年	住宅底商	16,667	毛坯
华鸿中央原墅	龙港世纪大道	40 年	住宅底商	16,866	毛坯
诚信大厦	龙港世纪大道	40 年	住宅底商	16,709	毛坯

经分析周边可比楼盘，并结合项目自身定价，测算确定名和家园项目商铺销售均价为 12,100 元/平方米。

(6) 湘湖壹号

湘湖壹号项目共分四期开发建设，其中一至三期均已竣工，三期已售罄，二期仅余 2 套；四期系商业用地，拟开发商业项目，目前尚未动工。本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析确定项目售价，具体详见下表：

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。对于四期商业项目，根据其所处区域位置、区域环境等因素，综合确定销售均价为 46,000 元/平方米。

（7）观湖里

观湖里项目位于萧山区上湘湖单元，西至东风河绿地，北至规划道路，南至湘师路，东至规划道路，处于湘湖壹号西南面。该项目主要包括 290 套排屋和配套车位。目前，观湖里排屋项目处于主体施工阶段，尚未开始预售。

本次评估，参照周边可比楼盘并结合项目自身定价，采用市场法综合分析确定项目售价，具体详见下表：

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。

综上所述，本次评估，对于房地产及土地销售价格的预测系基于评估基准日房地产项目所处相关区域同类房地产交易的市场价格、被评估房地产项目区域状况及项目实际状况，并参考所属项目实际销售及备案价格确定，本次评估预测的销售单价具有合理性。

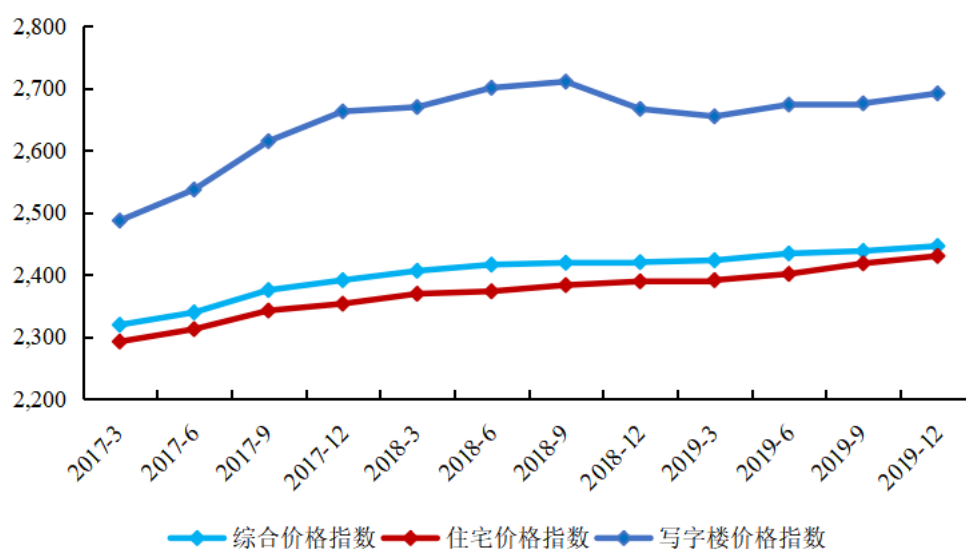
4、标的公司所在地房价走势以及预测销售均价与实际销售价格的比较

（1）所在地房价走势

标的公司开发项目所在区域分别位于杭州市和温州市。

①杭州市房地产售价变动趋势

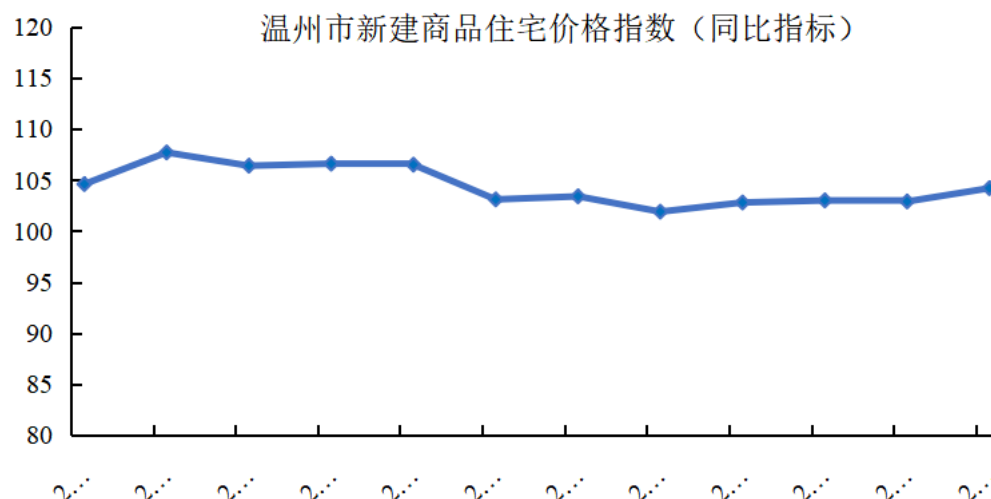
根据房天下中房指数系统统计，杭州市新房价格综合指数自 2017 年以来持续上升，其中住宅价格指数与综合价格指数基本一致，保持平稳上升态势，写字楼价格指数自 2018 年第四季度有所回落后在 2019 年下半年继续保持稳定发展趋势。



（数据来源：房天下）

②温州市房地产售价变动趋势

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



（数据来源：国家统计局温州调查队）

（2）标的公司预测销售均价与实际销售价格情况

标的公司主要房地产项目 2019 年、2020 年 1-8 月实际销售均价与预测销售均价对比情况如下：

单位：万元

公司名称	项目名称	主要未售物业类型	2019 年实际销售均价	2020 年 1-8 月实际销售均价	本次评估预测售价	本次评估预测售价与实际均价的差异率	
						与 2019 年相比	与 2020 年 1-8 月相比
盛元房产	绅园	商铺	/	/	1.80	/	/
	蓝爵国际	商铺	3.18	3.01	2.80	-11.87%	-7.07%
		写字楼	2.60	2.64	2.30	-11.54%	-13.02%
		写字楼商业	/	/	2.08	/	/
	晴庐	商铺	/	1.85	1.78	/	-3.68%
新盛元	盛元慧谷	商铺	/	4.71	3.21	/	-31.83%
滨江盛元	湘湖壹号四期	商业	/	/	4.60	/	/
	观湖里	住宅	/	/	8.30	/	/
开元世纪	开元世纪广场四期	酒店式公寓	2.09	1.97	1.80	-13.88%	-8.63%
		商业	/	/	1.36	/	/
温州银和	银和望府	毛坯普通住宅	2.13	2.05	2.01	-5.63%	-2.01%
		毛坯非普通住宅	2.21	2.16	2.09	-5.39%	-3.30%
		精装住宅	2.46	2.37	2.26	-8.22%	-4.44%
		商业	2.49	2.28	2.15	-13.62%	-5.51%
	名和家园一期	住宅	1.21	1.22	1.20	-0.85%	-1.38%

	商铺	/	/	1.21	/	/
名和家园二期	住宅	1.28	1.44	1.31	1.77%	-9.13%
	商铺	/	/	1.21	/	/

2019年、2020年1-8月，标的公司各项目的销售价格变动总体较为平稳，预测销售价格均不高于最近一期实际售价，预测相对谨慎，具有合理性。

综上，杭州、温州所在地的房价走势总体向好，不会导致标的公司相关项目后续的销售价格受到不利影响。2019年、2020年1-8月，标的公司相关项目的实际销售单价变动总体较为平稳，预测销售价格与实际销售单价相比不存在异常，具有合理性。

五、交易标的下属企业评估情况

（一）下属企业评估基本情况

1、标的公司下属企业评估基本情况

盛元房产纳入本次评估范围的长期股权投资包括2家全资子公司和4家联营企业。基本情况如下表所示：

被投资单位名称	投资比例	净资产账面价值	100%股权评估值（万元）	增值额	增值率
滨江盛元	50%	193,671.23	204,511.77	10,840.55	5.60%
盛元海岸	50%	42,637.12	43,088.53	451.41	1.06%
新盛元房产	100%	19,377.38	26,543.21	7,165.83	36.98%
开元世纪	25%	88,960.17	111,154.96	22,194.79	24.95%
温州银和	49%	28,980.44	65,791.92	36,811.48	127.02%
盛元物业	100%	306.59	271.94	-34.65	-11.30%

本次评估中，对标的公司及其下属企业滨江盛元、开元世纪、温州银和采用了收益法进行评估，而对盛元物业、新盛元、盛元海岸仅采用一种评估方法，主要原因是：

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

(2) 新盛元房产、盛元海岸主营业务、资产结构较为单一，难以找到可比公司、可比交易案例，因而不适用市场法。

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

滨江盛元、开元世纪、温州银和两种评估方法的评估情况及最终选取的评估结果如下：

序号	被投资单位名称	投资比例	采用的评估方法		评估结果选取的方法
			评估方法	100%股权评估值（万元）	
1	滨江盛元	50%	资产基础法	204,511.77	资产基础法
			收益法	213,424.28	
4	开元世纪	25%	资产基础法	111,154.96	资产基础法
			收益法	114,057.66	
5	温州银和	49%	资产基础法	65,791.92	资产基础法
			收益法	80,993.42	

2、标的公司下属企业评估的具体评估方法

(1) 评估方法的选择

对于滨江盛元、开元世纪、温州银和，由于公司未来收益能够合理预测，与公司未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故适宜采用收益法进行评估。对于盛元海岸、新盛元，由于公司仅余少量存量房产待售，未来公司经营主要为销售少量存量房产，且没有存量土地或计划取得土地用于后续开发，故不适用收益法进行评估。

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

对盛元物业，由于该公司未开展经营业务，其资产主要系关联方往来款，其账面价值能反映其实际价值，故以其评估基准日经审计后的财务报表反映的股东权益中盛元房产公司所占份额为评估值。

(2) 选取资产基础法作为评估结果的理由

资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，收益法是通

过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。本次资产基础法评估结论与收益法评估结论相差不大，但由于现行经济及房地产市场环境的不确定因素较多，预测的未来销售进度、开发成本和费用的支出进度、各项税金的汇算清缴等事项均存在一定的不确定性，收益法中未来不确定因素的变动对评估结论会产生较大的影响，故收益法相对于资产基础法存在更大的不确定性，因此本次评估对同时采用收益法和资产基础法进行评估的滨江盛元、开元世纪和温州银和，认为最终采用资产基础法的评估结果更能稳健的反映上述子公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

（3）子公司及联营企业主要评估过程

本次最终选取资产基础法的评估结果作为各被投资企业股东全部权益的评估价值。资产基础法根据分项资产的具体情况选用适宜的方法分别得出各分项资产的评估价值并求和，再扣减相关负债评估价值，得出全部股东权益的评估价值，具体方法如下：

①流动资产

A、货币资金

本次评估涉及的货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金，以核实后的账面价值为评估值。

B、应收利息

经核实，应收借款利息收回有保障，以核实后的账面值为评估值。

C、应收账款、其他应收款和相应坏账准备

对于无法收回的款项以及发票未到的挂账费用，将其评估为零；对于其他款项，经核实，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

D、开发产品

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

按照预售合同金额确定预计销售收入，未售房产按照市场法确定预计销售收入。
开发产品评估价值的计算公式为：

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

a、预计销售收入

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

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

相关计算公式为：

预计销售收入=已预售房产合同销售收入+未售面积（个数）×预计销售价格；

其中预计销售价格的预测过程参见本节之“四、评估结论选取及评估增减值分析”之“（二）评估增减值分析”之“2、未售房产预计销售价格合理性分析”。

b、销售税金及附加

销售税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及印花税等。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），标的资产账列存货项目属于房地产老项目的，适用简易计税方法计征增值税，按照 5%的征收率计算；属于房地产新项目的，按一般计税方法计算增值税，按照 9%的适用税率计算。城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加，按照增值税的 7%或 5%、3%、2%测算。印花税按合同价款的 0.05%测算。

c、尚需发生的销售费用、管理费用

尚需发生的销售费用、管理费用根据企业实际情况及同行业水平按未签合同房产销售收入的一定比例确定。

公司名称	项目名称	比例确定		备注
		销售费用	管理费用	
滨江盛元	湘湖壹号一二期	/	/	房源均已签约，无需发生相关费用
	湘湖壹号三期	/	/	房源均已签约，无需发生相关费用
盛元海岸	东方海岸	2.00%	0.50%	未售房源较少
新盛元	盛元慧谷	3.00%	0.20%	未售房源主要为商铺和车位，历史管理费用支出相对较低
开元世纪	开元世纪广场一期	/	/	房源均已签约，无需发生相关费用
温州银和	银和望府	2.50%	2.00%	未售房源占总可售面积 5%左右，未来销售压力不大，目前 55%以上为预售，尚需发生一定管理费用

d、土地增值税

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。

计算公式为：

土地增值税 = Σ （每级距的土地增值额 × 使用税率）

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。另外，按照税法有关优惠规定：纳税人建造普通标准住宅出售，土地增值额未超过扣除项目金额的 20% 的，免征土地增值税。

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

e、企业所得税

企业所得税 = (预计售价 - 账面成本 - 销售税金及附加 - 销售费用、管理费用 - 土地增值税) × 25%

f、扣除适当利润

对已签约预售房产，因收入金额已确定，风险较小，按净利润的 5% 扣除适当利润；对未售房产，考虑经营风险，按净利润的一定比例扣除适当利润。具体

如下：

公司	项目	开发产品扣除利润率	考虑因素
盛元海岸	东方海岸	20%	未售房源仅剩 2 套商铺和 22 个车位，销售风险不大
新盛元	盛元慧谷	45%	未售房源主要为 72 套商铺及 150 个车位，有一定的销售风险
滨江盛元	湘湖壹号一二期	5%	项目仅剩余 2 套未售，风险较低。
	湘湖壹号三期	/	项目已完全销售，预售部分也已经 100%收款，销售风险很低
温州银和	银和望府	预售部分：5% 未售部分：45%	项目预售部分已实际收款 95%以上，销售风险较低，未售部分有一定销售风险
开元世纪	开元世纪广场一期	预售部分：5%	已全部销售，预售部分计算 5%扣除

未售房源扣除利润率系根据各房地产项目类型、体量、畅销程度等因素综合确定扣除利润比例。

E、开发成本

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

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

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

a. 预计销售收入

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

对于未售房产，通过与周边房地产项目可比实例的交易情况、市场状况、商住氛围、交通便捷程度、区域环境、基础设施配套完备程度等因素进行比较，结

合项目自身定价、近期成交价格，采用市场法综合分析确定预计销售价格，并最终确定预计销售收入。相关计算公式为：

预计销售收入＝已预售房产合同销售收入＋未售面积（个数）×预计销售价格；

其中预计销售价格的预测过程详见本交易报告书第七节之“四、（二）、2、未售房产预计销售价格合理性分析”。

b. 销售税金及附加

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财务部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

销售额＝（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+9%）

当期允许扣除的土地价款按照以下公式计算：

当期允许扣除的土地价款＝（当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积）×支付的土地价款

一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。其中房地产老项目是指：《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。

应预缴税款按照以下公式计算：

应预缴税款＝预收款÷（1+适用税率或征收率）×3%

其中，适用一般计税方法计税的，按照 9% 的适用税率计算；适用简易计税

方法计税的，按照 5%的征收率计算。

城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照增值税的 7%或 5%、3%、2%测算，印花税按合同价款的 0.05%测算。

c. 尚需发生的开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期费用、建安成本、基础设施及配套工程费用、开发间接费等。评估过程中，根据已签订的建造合同、相关预决算资料，并参考当地类似项目的实际成本情况、相关项目的一般收费标准，综合确定项目总成本。确定项目总成本后，扣减截至评估日已经发生的项目开发成本，从而预计尚需发生的建筑成本。

d. 尚需发生的销售费用、管理费用

尚需发生的销售费用、管理费用根据企业实际情况及同行业水平按未签合同房产销售收入的一定比例确定。

公司名称	项目名称	比例确定		备注
		销售费用	管理费用	
滨江盛元	湘湖壹号一二期	0.50%	1.00%	比例系结合项目定位、历史期费用率等综合分析后确定
	湘湖壹号四期	0.50%	1.50%	
	观湖里	1.00%	1.00%	
开元世纪	开元世纪广场四期	6.00%	2.00%	比例系结合四期商业部分体量等综合分析后确定
温州银和	名和家园一期	2.50%	2.00%	比例系结合项目体量、历史期费用率等综合分析后确定
	名和家园二期	2.50%	2.00%	

e. 利息支出

根据公司目前资金情况、融资计划、开发进度计划及销售预测情况等分析确定项目利息支出金额。

f. 土地增值税

根据财税〔2016〕43 号文《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》的规定，营改增后，土地增值税纳税人转让房地产取得

的收入为不含增值税收入。《土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根据当地税务部门规定的预缴税率进行土地增值税的预缴（预缴基数为不含预缴增值税的收入），然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为：

$$\text{土地增值税} = \Sigma (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

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

g. 企业所得税

企业所得税 = (预计销售收入 - 项目建造成本 - 销售税金及附加 - 尚需发生的销售、管理费用 - 利息支出 - 土地增值税) × 25%

h. 扣除适当利润

扣除的适当利润包括尚需发生建筑成本的正常利润和已发生成本的适当利润，对于尚需支付的建筑成本的正常利润，按行业平均的投资利润率进行计算，对于已发生的建筑成本的适当利润，考虑到经营风险按行业平均投资利润率的一定比例计算。

扣除的适当利润 = 尚需支付的建筑成本 × 行业平均投资利润率 + 已支付的建筑成本 × 行业平均投资利润率 × 适当比例

其中：行业平均投资利润率按沪、深两市房地产行业上市公司 2018 年度平均投资利润率确定为 20%。

对于已发生的建造成本的适当利润比例，根据房地产项目开发、销售等情况确定扣除比例，具体如下：

公司	项目	适当比例	考虑因素
滨江盛元	湘湖壹号一二期	10%	已竣工，且基本销售完全，风险较小
	湘湖壹号四期	60%	尚未建设，系商业地块，单套面积较大，具有一定的风险
	观湖里	70%	开工时间较短，体量大，单价高，风险相对较大
温州银和	名和家园一期	50%	项目销售情况良好，但开工时间较短，具有一定的风险
	名和家园二期	50%	项目销售情况良好，但开工时间较短，具有一定的风险
开元世纪	开元世纪广场四期	70%	在建，项目类型系商业广场及酒店式公寓，体量大，风险相对较大

F、其他流动资产

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

②非流动资产

A、投资性房地产

投资性房地产系已出租房产。经核实了解，各被评估单位拟在未来年度将列入投资性房地产的房产进行销售，其实质为存货，故本次将投资性房地产价值在开发产品整体评估时统一评估，此处将其评估为零。

B、设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

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

$$\begin{aligned}
 & \text{评估价值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\
 & = \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}
 \end{aligned}$$

a、重置成本的确定

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

b、成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

I、对于办公设备等,主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

对于已使用年限超过经济耐用年限的委估设备，按其预计的尚可使用年限确定其年限法成新率。

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

c、功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

d、经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

C、长期待摊费用

长期待摊费用经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

D、递延所得税资产

评估时，对于计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产，由于评估时将企业计提的坏账准备评估为零，故对相应形成的递延所得税资产也评估为零；对于计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异形成的所得税资产，由于在存货评估时已经统一进行考虑，故对相应形成的递延所得税资产也评估为零。

③负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债，及长期借款、递延所得税负债等非流动负债。

对于被评估单位成本结转金额与税法规定的成本结转金额不一致产生的应纳税暂时性差异而形成的所得税负债，由于成本结转差异导致的所得税费用已在存货评估时考虑，故将相应形成的递延所得税负债评估为零。

其余各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

此外，2011年至2016年期间，盛元房产、荣盛控股、滨江集团向滨江盛元提供资金支持，盛元房产、荣盛控股计息而滨江集团未计息，根据滨江盛元股东会决议，针对此前存在的各方收取利息不一致的情况，约定在后续股利分配时予以调整，故评估时将应付滨江集团的股利分配金额作为负债进行评估。

综上，本次对长期股权投资中相关被投资单位股东权益的评估，充分考虑了被投资单位在开发项目的具体情况，采用资产基础法、收益法等进行评估，并最终选取资产基础法的评估结果作为评估值，具有合理性；评估过程中综合考虑了项目所处地段情况、周边房地产项目可比实例、项目自身历史经营数据等因素，对于未售部分的价格、未建部分的成本、尚需发生的销售费用及管理费用、适当利润等参数进行了预测，相关参数确定的依据充分，评估结果具有合理性。

（二）重要下属企业评估增减值分析

下属企业全部股东权益的增值主要来源于房地产开发项目的评估增值，具体情况请参见本节“四、评估结论选取及评估增减值分析”之“（二）评估增减值分析”之“1、标的资产评估增值的总体原因”。

六、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明

1、资产抵押事项

盛元房产公司以拥有的蓝爵国际129套写字楼（合计建筑面积53,111.81平方米）以及蓝爵国际商业（共5层，合计建筑面积7,991.28平方米）为抵押物，为其向交通银行杭州萧山支行借款50,000.00万元人民币提供担保，担保期限为2017年5月15日至2027年5月15日。截至评估基准日，上述抵押事项下的借

款余额为 32,692.59 万元。其中，5-1-2005 号写字楼（建筑面积 304.13 平方米）已于 2020 年 9 月 15 日解除抵押。

本次评估未考虑上述资产抵押事项对评估结论可能产生的影响。

2、资产租赁事项

截至评估基准日，绅园商铺（建筑面积 509.03 平方米）、蓝爵国际住宅商铺（合计建筑面积 1,539.80 平方米）、蓝爵国际写字楼及商业（合计建筑面积 56,138.27 平方米）、晴庐商铺（合计建筑面积 1,180.50 平方米）已对外出租。

七、上市公司董事会对交易标的评估合理性及定价的公允性分析

（一）董事会对资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性发表的意见

1、本次交易聘请的评估机构坤元评估具有证券期货相关业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，坤元评估及其经办评估师与公司、交易对方、盛元房产之间，不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具备独立性。

2、坤元评估出具的评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次评估的目的是确定评估对象于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，在评估过程中实施了必要的评估程序，采取了与评估目的及评估对象实际状况相关的评估方法，所选用的评估方法合理；选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与本次评估的评估目的具有相关性。

（二）评估依据合理性

标的公司所在的房地产行业经过近年来的快速发展，目前正处于调整期。随着促进房地产市场平稳健康发展的长效机制得以建立，房地产行业的政策环境将趋于成熟稳定，市场秩序得以更加健康有序，整个行业的长期稳定发展将得到保

障。未来，我国城镇化水平仍将维持较快速的发展势头，新型城镇化进程将为房地产行业特别是住宅开发的持续、稳定发展注入新的动能。

现阶段，我国房地产行业发展区域分化现象仍较为明显，大城市无论是对房地产投资的吸引力还是对购房需求者的吸引力都明显大于其他地区。标的公司业务所处的杭州市房地产市场规模正处于扩张阶段，市场景气程度较高。近年来，杭州市保持了良好的经济发展势头，人均收入水平稳步提高，为地区房地产行业的发展营造了坚实的宏观基础，未来的进一步发展更将为区域房地产行业的发展持续提供动力。作为长三角城市群中心城市之一，杭州市在各个方面均取得了较为显著的发展，整体经济水平、基础设施完善程度、环境气候舒适程度均较高，城市人口集聚效应得以进一步显现。随着具有相当购买力的人口资源加速流入，区域内的房地产需求也将有较为明显的上升。未来，杭州市房地产行业发展潜力较大。

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

随着市场化程度的加深，整个行业在长期市场竞争下逐渐形成了“强者愈强”的趋势，资本实力强大且具备规模化、集团化、品牌化特征的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势。此外，在经济“去杠杆”的大背景下，房地产行业融资渠道有进一步收紧的趋势，这将进一步催动中小房地产开发企业的并购整合，从而依靠集团化运营获取更为便利的资金支持。

本次评估综合考虑了房地产行业的发展趋势，标的公司所处房地产市场的发展特点及标的公司本身的竞争优势和发展趋势，依据标的公司实际开发建设情况及销售情况，经标的公司和评估机构共同进行市场调查论证后，采用适当的评估方法合理确定了评估值，评估依据合理。

（三）标的公司后续经营环境的变化趋势

标的公司后续经营环境的变化趋势参见本报告书“第五节 标的资产的业务与技术”之“二、所处行业概况”之“（六）行业发展趋势”。

公司董事会认为，在可预见的未来发展时期，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的评估值没有明显不利影响。

（四）交易定价公允性、合理性的分析

1、与同行业上市公司的比较分析

标的公司所处行业为房地产业，以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，标的公司 100%股权的评估价值为 241,530.53 万元，2019 全年合并财务报表实现归属于母公司所有者的净利润 33,585.96 万元，报告期末合并财务报表净资产为 176,105.15 万元，按此计算标的公司市盈率（LYR）为 7.19，市净率（LF）为 1.37。

根据证监会行业分类，以 2020 年 8 月 31 日市值计算，A 股房地产业上市公司市盈率（LYR）、市净率（LF）情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率 LYR	市净率 LF
000002.SZ	万科 A	8.15	1.72
000006.SZ	深振业 A	10.77	1.28
000011.SZ	深物业 A	14.70	3.82
000029.SZ	深深房 A	19.80	3.04
000031.SZ	大悦城	9.86	1.24
000036.SZ	华联控股	8.11	1.38
000042.SZ	中洲控股	7.96	0.80
000046.SZ	泛海控股	19.55	1.02
000069.SZ	华侨城 A	4.75	0.88
000402.SZ	金融街	5.94	0.60
000517.SZ	荣安地产	6.07	1.60
000537.SZ	广宇发展	4.64	1.00
000540.SZ	中天金融	22.50	1.36
000573.SZ	粤宏远 A	29.79	1.17
000620.SZ	新华联	9.41	1.04
000631.SZ	顺发恒业	11.87	1.11
000656.SZ	金科股份	9.61	2.08
000671.SZ	阳光城	7.18	1.26

000718.SZ	苏宁环球	8.43	1.29
000732.SZ	泰禾集团	27.53	0.71
000736.SZ	中交地产	9.11	1.76
000797.SZ	中国武夷	17.33	1.23
000838.SZ	财信发展	35.99	2.08
000886.SZ	海南高速	94.34	2.10
000909.SZ	数源科技	99.22	2.52
000926.SZ	福星股份	9.39	0.50
000961.SZ	中南建设	8.84	1.62
000965.SZ	天保基建	21.41	0.76
001979.SZ	招商蛇口	8.25	2.07
002016.SZ	世荣兆业	6.71	1.66
002133.SZ	广宇集团	10.85	0.75
002146.SZ	荣盛发展	3.93	0.87
002208.SZ	合肥城建	34.56	2.33
002244.SZ	滨江集团	9.56	0.92
002314.SZ	南山控股	28.32	1.42
002377.SZ	国创高新	12.58	0.73
600007.SH	中国国贸	15.07	1.93
600048.SH	保利地产	6.87	1.35
600052.SH	浙江广厦	2.43	0.91
600064.SH	南京高科	7.80	1.21
600067.SH	冠城大通	13.54	0.74
600077.SH	宋都股份	9.45	1.19
600094.SH	大名城	19.47	1.12
600159.SH	大龙地产	22.65	0.99
600162.SH	香江控股	16.05	1.42
600173.SH	卧龙地产	7.18	1.31
600185.SH	格力地产	49.50	3.15
600208.SH	新湖中宝	14.06	0.82
600215.SH	长春经开	31.53	0.95
600223.SH	鲁商发展	33.91	4.06
600246.SH	万通地产	31.93	2.65
600266.SH	北京城建	6.30	0.62

600322.SH	天房发展	21.63	0.66
600325.SH	华发股份	5.38	1.07
600340.SH	华夏幸福	4.50	1.42
600376.SH	首开股份	6.39	0.71
600383.SH	金地集团	6.42	1.35
600393.SH	粤泰股份	40.87	1.16
600466.SH	蓝光发展	4.83	1.12
600510.SH	黑牡丹	11.57	1.07
600533.SH	栖霞建设	12.65	0.97
600565.SH	迪马股份	5.34	0.83
600606.SH	绿地控股	6.31	1.23
600622.SH	光大嘉宝	14.02	0.99
600639.SH	浦东金桥	14.69	1.60
600641.SH	万业企业	36.12	3.21
600649.SH	城投控股	24.26	0.77
600657.SH	信达地产	6.08	0.63
600658.SH	电子城	19.79	1.04
600663.SH	陆家嘴	13.66	2.80
600665.SH	天地源	7.58	0.88
600675.SH	中华企业	11.02	1.73
600683.SH	京投发展	45.14	1.16
600684.SH	珠江实业	13.86	1.17
600692.SH	亚通股份	76.01	3.18
600708.SH	光明地产	11.53	0.60
600716.SH	凤凰股份	46.32	0.66
600724.SH	宁波富达	12.70	2.30
600736.SH	苏州高新	17.79	0.91
600743.SH	华远地产	7.10	0.65
600748.SH	上实发展	13.82	1.00
600773.SH	西藏城投	54.71	1.65
600823.SH	世茂股份	10.16	0.97
600848.SH	上海临港	36.01	3.49
600895.SH	张江高科	58.70	3.39
601155.SH	新城控股	6.40	2.15

601588.SH	北辰实业	5.70	0.66
平均值		18.78	1.44
中位数		11.87	1.17
标的公司		7.19	1.37

（数据来源：WIND 资讯）

注 1：上表所列房地产业上市公司中，剔除了 ST 公司、亏损公司及微利公司（市盈率小于 0 及大于 100）。

注 2：上表所列市盈率（LYR），是指 2020 年 8 月 31 日市值与 2019 年度合并报表全年归属于母公司股东净利润的比值。

注 3：上表所列市净率（LF），是指 2020 年 8 月 31 日市值与 2020 年 6 月 30 日合并报表归属于母公司所有者净资产的比值。

市盈率、市净率是 A 股常用的相对估值指标。截至评估基准日，同行业可比上市公司平均市盈率（LYR）及中位数分别为 18.78、11.87，本次交易标的公司市盈率（LYR）为 7.19，显著低于同行业可比上市公司。截至评估基准日，标的公司全部所有者权益按评估价值计算的市净率为 1.37，低于同行业可比上市公司市净率（LF）平均水平，具有其合理性。

综上，从相对估值角度分析，通过对比同行业上市公司估值水平，本次交易标的资产的评估值具有合理性。

2、与可比交易案例的比较分析

（1）可比交易的选取

可比交易标的详细情况如下：

可比交易标的	地产类型	项目进度	所处地段	土地购入时间	评估基准日	交易作价 （亿元）	评估值 （亿元）	评估增值率 （%）
豫园股份收购上海星泓、闵祥地产等 25 家公司股权								
上海星泓 100%股权	住宅、商业	拟建、在建	上海	2014 年、2015 年	2017/6/30	35.90	35.90	169.09
复城润广 100%股权	住宅、商业	在建、竣工	南京、宁波	2014 年	2017/6/30	17.42	17.42	54.96
天津湖滨 100%股权	住宅、商业	一期竣工，二期拟建	天津	2014 年	2017/6/30	18.43	18.43	41.65
复地东郡 68%股权	住宅、商业	一二期竣工，三期拟建	南京	2011 年	2017/6/30	17.20	17.20	41.96
武汉复江 100%股权	住宅、商业	竣工	武汉	2014 年	2017/6/30	11.89	11.89	118.14
成都复地明珠 66%股权	住宅、商业、办公、公寓	拟建、在建	成都	2012 年	2017/6/30	18.70	18.70	455.75
上海星耀 50%股权	住宅	一期竣工，二期在建	上海	2012 年	2017/6/30	12.96	12.96	24.93
新元房产 100%股权	办公	竣工	上海	2015 年 ^注	2017/6/30	16.15	16.15	54.87
其他标的资产	住宅、商业、办公、酒店式	拟建、在建、竣工	上海、北京、杭州、苏州、	2010 年-2015 年	2017/6/30	91.11	91.11	237.66

可比交易标的	地产类型	项目进度	所处地段	土地购入时间	评估基准日	交易作价 (亿元)	评估值 (亿元)	评估增值率 (%)
	公寓、综合		宁波、长沙、 武汉等地					
合计						239.77	239.77	125.52
中华企业收购中星集团 100%股权								
中星集团 100%股权	住宅、商业、 办公楼	拟建、在建、 竣工	主要分布在上 海，部分项目 在扬州、镇江、 昆山等地	主要为 2012-2014 年 为主	2016/8/31	174.72	174.72	133.36
广宇发展收购重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%股权，顺义新城 100%股权								
重庆鲁能 34.5%股权	住宅、商业	以在建为主	重庆	主要为 2015、2016 年	2016/4/30	13.80	13.80	64.64
重庆鲁能英大 30%股 权	住宅、商业	以在建为主	重庆	2007 年	2016/4/30	2.61	2.61	492.09
宜宾鲁能 65%股权	住宅、商业	以在建为主	宜宾、成都	主要为 2014、2015 年	2016/4/30	8.51	8.51	59.30
鲁能亘富 100%股权	住宅、商业、 综合	以在建、竣工 为主	济南	主要为 2004、2015 年	2016/4/30	39.30	39.30	149.34
顺义新城 100%股权	住宅、商业	以在建、竣工 为主	北京	主要为 2008、2014 年	2016/4/30	26.89	26.89	48.86
合计						91.11	91.11	89.85

可比交易标的	地产类型	项目进度	所处地段	土地购入时间	评估基准日	交易作价 (亿元)	评估值 (亿元)	评估增值率 (%)
新能泰山宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路 201 号房产								
宁华世纪 100%股权	住宅、商业	在建	南京	2014 年	2016/4/30	16.75	16.75	323.46
宁华物产 100%股权	住宅、商业	以竣工为主	南京	主要为 2011 年	2016/4/30	5.83	5.83	216.34
南京市燕江路 201 号房产	商业	竣工	南京	2010 年	2016/4/30	1.72	1.72	105.14
合计						24.29	24.29	266.17
京汉股份（原名湖北金环）收购京汉置业 100%股权								
京汉置业 100%股权	以住宅为主	以在建、竣工为主	北京、保定、廊坊、通辽、温岭	主要为 2012 年	2014/10/31	15.74	15.74	199.42
本次交易标的								
盛元房产 60.82%股权	住宅、商业、办公	以在建、竣工为主	杭州、温州	主要为 2017-2018 年，少部分为 2006-2007 年	2019/6/30	15.01	15.01	131.92%

注：新元房产于 2015 年 9 月 15 日以 10.7 亿元的价格成功拍得上海滩商厦，此处土地购入时间为竞拍取得时间。

从上表可以看到，本次交易和可比交易所涉及的标的资产的地产类型主要为住宅和商业类，项目进度以在建和竣工居多，所处地段以一二线城市为主，购入土地时间距评估基准日多数为 5 年以内，总体较为相似，因此本次交易选用的可比交易具有可比性。

(2) 可比交易案例增值率对比

与可比交易相比，本次交易标的资产的所在地杭州市及温州市，近年来的经济发展水平和土地房价的涨幅均位于全国中上游。如下表所示，本次交易标的资产评估结果的评估增值率低于可比交易案例平均值，且本次交易和可比交易案例均依据评估值确定交易作价，因此本次交易作价具有公允性。

上市公司	可比交易标的	所处地段	交易作价 (亿元)	评估值 (亿元)	评估增值 率(%)
豫园股份	上海星泓 100%股权、闵祥地产 100%股权等 25 家公司股权	上海、武汉、南京、天津、宁波、三亚等地	239.77	239.77	125.52
中华企业	中星集团 100%股权	主要分布在上海，部分项目在扬州、镇江、昆山等地	174.72	174.72	133.36
广宇发展	重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%股权，顺义新城 100%股权	济南、北京、重庆、宜宾、成都	91.11	91.11	89.85
新能泰山	宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路 201 号房产	南京	24.29	24.29	266.37
京汉股份	京汉置业 100%股权	北京、保定、廊坊、通辽、温岭	15.74	15.74	199.24
可比交易案例平均值					162.87
本次交易标的（标的公司 60.82%股权）		杭州、温州	14.69	14.69	51.19

(3) 可比交易案例交易作价及市盈率、市净率分析

本次交易标的资产与同行业可比交易作价及市盈率、市净率情况如下：

上市公司	股票代码	可比交易标的	评估值 (亿元)	交易作价 (亿元)	市盈率	市净率
豫园股份 注 1	600655	上海星泓 100%股权、闵祥地产 100%股权等 25 家公司股权	239.77	239.77	28.61	2.26
中华企业	600675	中星集团 100%股权	174.72	174.72	15.11	2.40
广宇发展	000537	重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%	91.11	91.11	14.94	1.90

上市公司	股票代码	可比交易标的	评估值 (亿元)	交易作价 (亿元)	市盈率	市净率
		股权, 顺义新城 100%股权				
新能泰山 注 2	000720	宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路 201 号房产	24.29	24.29	7.14	3.66
京汉股份	000615	京汉置业 100%股权	15.74	15.74	13.11	1.81
可比交易案例中位数			——	——	14.94	2.26
可比交易案例平均值			——	——	15.78	2.41
本次交易标的 (标的公司 60.82%股权)			14.69	14.69	7.19	1.37

注 1: 豫园股份标的资产对应市盈率按备考报告 2016 年归属于母公司所有者的净利润增加值计算得出;

注 2: 新能泰山标的资产报告期亏损, 对应市盈率按其预测期净利润计算得出。

从上表可以看出, 本次交易市盈率、市净率分别为 7.19、1.37, 低于可比交易指标中位数及平均值, 且本次交易和可比交易案例均依据评估值确定交易作价, 因此本次交易作价具有合理性。

综上, 现有交易案例与本次重组的标的资产在地产类型、完工进度、所处地段、土地购入时间等方面的情况较为接近, 具有较强的可比性, 本次交易的评估增值率低于可比交易案例平均值、市盈率及市净率也低于可比交易案例平均值和中位数, 本次交易作价具有公允性、合理性。

八、独立董事对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见

公司第九届董事会 2019 年第一次临时会议审议了本次交易相关议案, 根据相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定, 公司独立董事审阅了公司董事会提供的相关资料, 并基于独立判断立场, 对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表如下意见:

本次交易聘请的坤元评估具有证券期货相关业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外, 坤元评估及其经办评估师与公司、交易对方、盛元房产之间, 不存在影响其为公司提供服务的利益关系, 具备独立性。

坤元评估出具的评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行、遵循了

市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

本次交易以具有相关证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定标的资产的价格,交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求,具备相应的业务资格和胜任能力,评估方法选取理由充分,具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查,取得了相应的证据资料,评估定价具备公允性。

第八节 本次交易合同的主要内容

一、《发行股份购买资产协议》及补充协议的主要内容

（一）协议主体及签订时间

2018年4月2日，公司召开第八届董事会2018年第二次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于<宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。同日，宁波联合与荣盛控股、三元控股签署《关于发行股份购买资产的框架协议》，宁波联合拟购买荣盛控股和三元控股合计持有的盛元房产100%股权。

自交易预案披露以来，公司及相关各方积极推进本次重组的各项工作。根据本次交易事项推进中重组方案发生的变动（包括但不限于标的资产、交易对方、交易价格的变化等），公司对本次发行股份购买资产方案进行了调整，其中，本次交易方案变更为宁波联合购买荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。根据《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司本次交易方案的调整构成对本次交易方案的重大调整，需重新履行相关程序。

2019年11月30日，宁波联合召开第九届董事会2019年第一次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于<宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于解除<宁波联合集团股份有限公司与浙江荣盛控股集团有限公司、三元控股集团有限公司之间关于发行股份购买资产的框架协议>的议案》、《关于公司签署本次交易涉及的相关协议的议案》等本次交易相关议案，对本次交易相关事项进行重新审议。

2019年11月30日，宁波联合与荣盛控股、三元控股签署《关于解除<发行股份购买资产的框架协议>的协议》，解除了《关于发行股份购买资产的框架协议》。

2019年11月30日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署《发行股份购买资产协议》，对本次交易双方的权利义务作出重新约定。

鉴于公司本次发行股份购买资产暨关联交易事项未获中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，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》，决定继续推进本次交易。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，审议通过了《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》等相关议案，对本次交易方案进行了调整。

2020年10月9日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署了《发行股份购买资产协议之补充协议》，根据本次交易方案调整，进行了相应的补充约定。

（二）标的资产

宁波联合拟购买的标的资产为交易对方荣盛控股持有的盛元房产60.82%股权。

（三）交易价格及定价依据

根据坤元评估出具的《资产评估报告》，以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，标的资产对应评估值为146,898.87万元。参考前述评估结果，经交易双方协商一致，确定本次交易标的资产的交易价格为146,898.00万元。

（四）支付方式

宁波联合以新发股份作为收购标的资产的支付对价。

（五）对价股份的发行及认购

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

2、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2016]17号）规定，本次交易的定价基准日为第九届董事会2019年第一次临时会

议决议公告日。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，宁波联合发行股份的价格不低于市场参考价的90%，市场参考价为定价基准日前120个交易日宁波联合股票交易均价。经交易双方协商一致，确认本次交易的股份发行价格为8.29元/股。

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，除上述情况外，若宁波联合再次发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，发行价格将按照证券交易所相关规则作相应调整。

3、发行数量

根据本次交易标的资产的交易价格146,898.00万元及发行价格8.09元/股计算，本次发行数量为181,579,728股。最终发行股数以经中国证监会核准的发行数量为准。

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

在定价基准日至发行日期间，除前述公司2019年度利润分配的情况外，若宁波联合再次发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，发行股数将按照相关规则作相应调整。

4、股份锁定期

荣盛控股自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如荣盛控股在《盈利预测补偿协议》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，由于宁波联合送红股、转增股本等原因导致荣盛控股增持的宁波联合股份，亦应遵守上述约定。若荣盛控股所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，宁波联合、荣盛控股将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（六）宁波联合滚存未分配利润安排

宁波联合本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的全体股东共享。

（七）交易的实施与完成

1、以先决条件全部成就或被《发行股份购买资产协议》双方豁免为前提，交易双方同意在《发行股份购买资产协议》生效后3个月内进行交割（交割日为宁波联合购买标的资产的事项在主管工商行政管理部门办理及完成变更登记手续之日）。宁波联合于交割日成为盛元房产的股东，合法享有和承担股东权利和股东义务。

2、荣盛控股应于交割日之前签署根据标的公司的组织文件和有关法律规定办理标的公司过户至宁波联合所需的全部文件，并促使盛元房产在办理工商过户所需的所有文件上完成盖章事项。

（八）过渡期间损益安排

1、过渡期（过渡期指自本次交易的评估基准日[不含当日]起至交割日[含当日]止的期间）内，标的资产在此期间产生的收益归宁波联合享有，在此期间产生的亏损由荣盛控股承担，并以现金补偿方式向宁波联合补足。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

2、过渡期内，荣盛控股应促使标的公司的业务和经营应按照其既往一贯的方式照常进行。

3、过渡期内，荣盛控股应在其可行使的股东权限范围内反对标的公司做出对其持续经营产生重大不利影响的决定。

4、为保障过渡期内标的公司资产的完整及宁波联合权益不受重大影响，双方同意：过渡期内，如标的公司拟进行重大资产处置，则荣盛控股应在行使股东权利之前征求宁波联合书面意见，宁波联合未同意的，则荣盛控股应在其可行使

的股东权限范围内反对该等事项。

5、过渡期内，如由于盛元房产利润分配而导致荣盛控股获得现金和/或股权的，荣盛控股应为宁波联合利益而持有该等现金和/或股权，并将该等现金和/或股权于交割日和标的资产一并支付和/或过户给宁波联合。

（九）债权债务的处理和人员安置

1、本次交易为收购盛元房产的股权，原由盛元房产承担的债权债务在交割日后仍然由盛元房产享有和承担。

2、本次交易为收购盛元房产的股权，因而亦不涉及职工安置问题。

（十）业绩承诺及补偿安排

荣盛控股承诺本次交易的业绩补偿期间为本次交易完成当年及其后连续四个会计年度，即2020年、2021年、2022年、2023年及2024年，以此类推。

荣盛控股承诺标的公司在业绩补偿期间内（2020年-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，若标的公司业绩补偿期内（2020年-2024年）各年累积的实际净利润数低于人民币197,443.27万元，荣盛控股应对宁波联合进行补偿。补偿事宜由宁波联合与荣盛控股另行签订《盈利预测补偿协议》及补充协议予以约定。

（十一）宁波联合及荣盛控股的声明、承诺与保证

1、宁波联合的声明、承诺与保证

（1）宁波联合为合法设立且有效存续的企业法人，具有签署及履行《发行股份购买资产协议》项下义务的合法主体资格，并已取得现阶段所必须的授权或批准，《发行股份购买资产协议》系宁波联合真实的意思表示；

（2）宁波联合签署及履行《发行股份购买资产协议》不会导致宁波联合违反有关法律、法规、规范性文件和宁波联合的组织文件，也不存在与宁波联合既往已签订的协议或已经向其他第三方所作出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形；

（3）宁波联合保证其符合中国证监会规定的上市公司发行股份购买资产的

条件；

（4）宁波联合最近三年无重大违法行为，亦无足以妨碍或影响本次交易的重大诉讼、仲裁、行政处罚及或有负债事项；

（5）宁波联合将按照有关法律、法规及规范性文件的规定，与荣盛控股共同妥善处理《发行股份购买资产协议》签署及履行过程中的任何未尽事宜；

（6）宁波联合保证《发行股份购买资产协议》生效后按照《发行股份购买资产协议》约定的方式向荣盛控股支付收购对价。

2、荣盛控股的声明、承诺与保证

（1）荣盛控股为合法设立且有效存续的企业法人，具有签署及履行《发行股份购买资产协议》项下义务的合法主体资格，并已取得现阶段所必须的授权或批准，《发行股份购买资产协议》系荣盛控股真实的意思表示；

（2）荣盛控股签署及履行《发行股份购买资产协议》不会导致荣盛控股违反有关法律、法规、规范性文件以及荣盛控股的组织文件，也不存在与荣盛控股既往已签订的协议或已经向其他第三方所作出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形；

（3）荣盛控股已按照标的公司的组织文件对标的公司履行了足额出资义务。荣盛控股保证对标的股权享有合法、完整的所有权，标的股权不存在任何质押、保证、信托或其他第三者权益；

（4）荣盛控股不存在妨碍或影响本次交易的重大违法行为、诉讼、仲裁、行政处罚及或有负债事项；

（5）如有任何第三方因交割日前的事实就标的股权的所有权、处置权提出任何异议或索赔，则均由荣盛控股负责处理；若宁波联合因此种异议或索赔遭受任何损失，荣盛控股将在该等损失依法确定后给予宁波联合足额赔偿；

（6）标的公司为依照中国法律合法设立并有效存续的公司，具有相应的资质从事其营业执照及公司章程中描述之业务，目前处于正常经营状态；

（7）标的公司的财务报表客观、公正、真实地反映了其经营业绩及资产负债状况。除《发行股份购买资产协议》签署日已向宁波联合披露的负债外，标的公司不存在其它重大未知的负债、或有负债、已发生未披露的诉讼或仲裁等使标

的公司股东权益受损之事项，如标的股权存在就此发生的任何或有负债导致宁波联合遭受任何直接经济损失，荣盛控股将在该等损失依法确定后给予宁波联合足额赔偿；

（8）自基准日至标的股权交割日的期间，荣盛控股保证在正常的经营活动中，将促使标的公司根据以往惯常的和合法的方式经营、管理；

（9）荣盛控股已向宁波联合提供了签署《发行股份购买资产协议》所需的真实的书面文件或材料，该等文件或资料不存在任何形式的虚假、误导性陈述及重大遗漏；

（10）荣盛控股将按照有关法律、法规及规范性文件的规定，与宁波联合共同妥善处理《发行股份购买资产协议》签署及履行过程中的任何未尽事宜。

（十二）协议的生效、解除或终止

1、《发行股份购买资产协议》为附条件生效的协议，须在下列条件全部获得满足的前提下方可生效：

（1）宁波联合、荣盛控股双方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章；

（2）盛元房产股东会同意标的资产的转让且标的公司其他股东放弃对标的股权的优先购买权；

（3）宁波联合董事会、股东大会依法批准本次交易；

（4）宁波联合股东大会同意荣盛控股免于发出股份收购要约；

（5）中国证监会核准本次交易。

2、《发行股份购买资产协议》因下列原因而终止或解除：

（1）因不可抗力致使《发行股份购买资产协议》不可履行，经双方书面确认后《发行股份购买资产协议》终止；

（2）双方协商一致终止《发行股份购买资产协议》；

（3）根据《发行股份购买资产协议》之“先决条件及相关事项”之第3款的规定终止《发行股份购买资产协议》；

（4）《发行股份购买资产协议》的一方严重违反《发行股份购买资产协议》，致使对方不能实现协议目的，对方有权解除《发行股份购买资产协议》。

3、《发行股份购买资产协议》的解除，不影响守约方向违约方追究违约责任。

（十三）先决条件及相关事项

1、宁波联合和荣盛控股同意，本次交易的实施应以下述先决条件的满足为前提：

（1）《发行股份购买资产协议》生效；

（2）《发行股份购买资产协议》之“荣盛控股的声明、承诺与保证”自《发行股份购买资产协议》签署日至交割日期间内始终为真实、准确并无误导；

（3）自《发行股份购买资产协议》签署日至交割日期间，不存在已经或可能对标的公司的业务经营、财务状况、前景、资产或负债产生重大不利影响的事件。

2、宁波联合和荣盛控股均应尽合理努力独立或共同促使与各自相关的前述先决条件在宁波联合股东大会作出同意本次交易的决议之日起二年内完成，如届时该等先决条件未能成就，经宁波联合、荣盛控股协商同意后可以延期。

3、宁波联合和荣盛控股同意，如果前述先决条件未能于宁波联合股东大会作出同意本次交易的决议之日起二年内全部成就而宁波联合和荣盛控股亦未能就延期达成一致意见的，则《发行股份购买资产协议》任何一方有权以书面通知的方式终止《发行股份购买资产协议》，且无需承担任何违约责任（但因任何一方的违约行为导致先决条件不能成就的除外）。

（十四）违约责任条款

交易双方应本着诚实、信用的原则自觉履行《发行股份购买资产协议》。

任何一方对因其违反《发行股份购买资产协议》或其项下任何声明或保证（包括但不限于泄露、内幕交易、故意违约等行为）而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，守约方有权要求违约方承担违约责任，并赔偿守约方因此遭受的所有实际损失。

（十五）其他

《发行股份购买资产协议》签署前宁波联合与荣盛控股就本次交易签署的任何协议或口头约定内容与《发行股份购买资产协议》约定不一致的，以《发行股份购买资产协议》为准。

对《发行股份购买资产协议》任何条款的变更均需以书面形式作出，双方可通过签署补充协议的方式对《发行股份购买资产协议》相关条款进行补充约定。

《发行股份购买资产协议之补充协议》是对《发行股份购买资产协议》的修改和补充，补充协议与原协议不一致的，以补充协议为准。除补充协议约定内容外，原协议其他内容保持不变，宁波联合与荣盛控股双方应当继续履行。

二、《盈利预测补偿协议》及补充协议的主要内容

（一）协议主体、签订时间

2019年11月30日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署《盈利预测补偿协议》，对标的资产的业绩承诺及业绩承诺未能实现时的补偿方式作出明确约定。

2020年10月9日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署《盈利预测补偿协议之补充协议》，根据本次交易方案调整，进行了相应的补充约定。

（二）标的公司的业绩补偿期间

交易双方确认，标的公司的业绩补偿期间为本次交易完成当年及其后连续四个会计年度，即业绩补偿期间为2020年、2021年、2022年、2023年及2024年，以此类推。

（三）盈利预测补偿及承诺

荣盛控股承诺，标的公司在业绩补偿期间内（2020年-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，宁波联合应在业绩补偿期内每一会计年度结束后的4个月内，指定具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司累积的实际净利润进行审核并出具业绩《专项审核报告》。标的公司业绩补偿期内累积实际净利润与承诺净

利润之间的差额根据业绩补偿期内最后一个会计年度的《专项审核报告》确定。

若标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额不足承诺净利润，荣盛控股应根据《盈利预测补偿协议》的约定向宁波联合进行股份补偿及/或现金补偿（如需）。

（四）盈利预测补偿的原则及方式

1、本次交易业绩承诺补偿将于业绩补偿期间届满时一次确定补偿股份数量及补偿现金金额（如需），不进行逐年计算补偿。

2、根据宁波联合指定的具有证券业务资格的会计师事务所在业绩补偿期满后对标的公司各年累积的实际净利润进行审核并出具的业绩《专项审核报告》。如标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额低于197,443.27万元，宁波联合应按照《盈利预测补偿协议》约定的公式计算并确定荣盛控股应补偿金额，同时根据应补偿金额确定荣盛控股应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份数”）及应补偿现金金额（如需）。荣盛控股优先以在本次交易中所获得的宁波联合股份向宁波联合进行补偿，股份不足补偿部分由荣盛控股以现金补偿。

3、荣盛控股于业绩补偿期间内应补偿金额的计算公式如下：

应补偿金额=（业绩补偿期间内标的公司的承诺净利润－业绩补偿期间内标的公司各年累积实际净利润总额）÷业绩补偿期间内标的公司的承诺净利润×标的资产交易价格

4、股份补偿

应补偿股份数量=应补偿金额/本次发行股份购买资产的股份发行价格，若应补偿股份数量为负数，则应补偿股份数量为0。

如果宁波联合在业绩补偿期限内发生送股、配股、转增股本等除权行为，则补偿股份数应作相应调整。

依据上述公式及规定计算的补偿股份数精确至个位数；如果计算结果存在小数，则舍去小数并向上取整数。

5、现金补偿

业绩补偿中现金补偿的计算公式为：

应补偿现金金额=应补偿金额－荣盛控股已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格

6、在业绩补偿期届满的4个月内，宁波联合应确定荣盛控股是否需要根据《盈利预测补偿协议》约定向宁波联合进行股份补偿。如是，宁波联合应召开董事会，按照《盈利预测补偿协议》约定的计算公式确定荣盛控股需补偿的股份数量，并应在30日内召开股东大会审议股份回购事宜。宁波联合股东大会审议通过股份回购事宜后，宁波联合将以1.00元的价格定向回购荣盛控股须补偿的股份并予以注销。若出现荣盛控股应支付现金补偿的情形，则荣盛控股应在收到宁波联合要求支付现金补偿的书面通知之后60日内将其应承担的现金补偿支付至宁波联合指定的银行账户。

7、根据《盈利预测补偿协议》计算得出的补偿股份数，如在补偿期限内对应的现金分红，则荣盛控股应将该等现金分红在实施补偿时返还给宁波联合。计算公式为：应返还金额=荣盛控股应补偿股份数×每股已分配的现金股利（税后）。

8、若宁波联合股东大会未通过上述定向回购议案，则荣盛控股应在股东大会决议公告后10个交易日内书面通知宁波联合于30个交易日内将上述应补偿股份无偿赠送给股份赠送实施公告所确定的股权登记日在册的除荣盛控股之外的其他股东，其他股东按其持有的股份数量占股权登记日宁波联合的股本数额（需扣除荣盛控股持有的股份数）的比例获赠股份。

9、在任何情况下，荣盛控股向宁波联合支付的补偿总金额应不超过本次交易对价，荣盛控股向宁波联合支付的补偿总金额计算公式为：补偿总金额=荣盛控股补偿股份总数量×本次发行股份购买资产的每股发行价格+荣盛控股补偿现金总额。且荣盛控股向宁波联合补偿的股份数量不超过其在本交易项下获得的宁波联合股份总数（包括该等股份因送股、转增股本、配股所增加的股份数）。

（五）标的资产减值补偿

在业绩补偿期限届满后4个月内，宁波联合应聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，如果出现：标的资产期末减值额>已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格+已补偿现金金额，则荣盛控股应

向宁波联合另行进行补偿，且应当优先以股份补偿方式向宁波联合进行补偿，不足部分以现金补偿。另需补偿的金额=标的资产期末减值额－补偿期限内已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格－已补偿现金金额，另需补偿的股份数量=另需补偿的金额/本次发行股份购买资产的股份发行价格

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

如果宁波联合在业绩补偿期内发生送股、配股、转增股本等除权、除息行为，则荣盛控股另需补偿的股份数应作相应调整。

（六）协议的生效、解除或终止

1、《盈利预测补偿协议》应在下述条件全部满足后生效：

（1）《盈利预测补偿协议》由宁波联合、荣盛控股双方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章；

（2）盛元房产股东会同意标的资产的转让且标的公司其他股东同意放弃对标的股权的优先受让权；

（3）宁波联合董事会、股东大会依法批准本次交易；

（4）宁波联合股东大会同意荣盛控股免于发出股份收购要约；

（5）中国证监会核准本次交易。

2、《盈利预测补偿协议》因下列原因而终止或解除：

（1）因不可抗力致使《盈利预测补偿协议》不可履行，经双方书面确认后本协议终止。

（2）双方协商一致终止《盈利预测补偿协议》。

（3）《盈利预测补偿协议》的一方严重违反《盈利预测补偿协议》，致使对方不能实现协议目的，对方有权解除《盈利预测补偿协议》。

3、《盈利预测补偿协议》的解除，不影响守约方向违约方追究违约责任。

（七）违约责任

双方应本着诚实、信用的原则自觉履行《盈利预测补偿协议》。

任何一方对因其违反《盈利预测补偿协议》或其项下任何声明或保证（包括但不限于泄露、内幕交易、故意违约等行为）而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，守约方有权要求违约方承担违约责任，并赔偿守约方因此遭受的所有损失。

（八）其他

《盈利预测补偿协议之补充协议》是对《盈利预测补偿协议》的修改和补充，补充协议与原协议不一致的，以补充协议为准。除补充协议约定内容外，原协议其他内容保持不变，宁波联合与荣盛控股双方应当继续履行。

三、盈利预测业绩承诺期及对价股份锁定期的情况

（一）选择累计 5 年净利润设置业绩承诺的合理性

1、选择累计5年净利润设置业绩承诺的原因

根据《重组管理办法》第三十五条规定，采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

根据《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定，在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对于一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。根据证监会《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定，拟购买资产为房地产公司或房地产类资产的，上市公司董事会可以在补偿期限届满时，一次确定补偿股份数量，无需逐年计算。

本次评估最终采用资产基础法评估结果作为评估结论，其中存货、投资性房地产评估时部分项目采用了假设开发法、收益法、市场法等方法进行评估。考虑到标的资产中部分项目预计在 2024 年才能实现交付并确认收入，为充分保护上市公司和中小股东利益，业绩承诺期设置为累计 5 年。本次交易对方荣盛控股承

诺标的公司在业绩补偿期间内各年累积的经审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于 197,443.27 万元，占标的公司 100%股权评估值的比例达到 81.75%，占比较高，可以有效保障上市公司和中小股东的利益。

综上，本次交易双方在充分考虑保护上市公司及中小股东利益的基础上，选择累计承诺 5 年净利润，符合《重组管理办法》、《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》及《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等相关监管政策的规定。

2、同行业可比交易案例情况

标的公司的房地产业务主要以商品房开发与经营为主，在此选取评估基准日在 2014 年 1 月 1 日之后、标的资产主营业务为房地产开发与经营、已经通过证监会审核或已经完成交易的重大资产重组交易可比案例进行对比分析，同行业可比交易的业绩承诺情况如下：

上市公司名称	股票代码	标的资产	业绩承诺期间	业绩承诺方式
中粮地产	000031	大悦城地产 913,366.76 万股普通股股份	本次交易实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度，即：假定本次交易于 2018 年度内实施完毕，利润补偿期间为 2018 年、2019 年、2020 年。	累计承诺
京汉股份 注 1	000615	荣盛均益、嘉欣瑞恒 100%股权	不涉及业绩承诺	——
豫园股份	600655	上海星泓 100%股权、闵祥地产 100%股权等 25 家公司股权	2018 年至 2020 年	累计承诺
信达地产	600657	淮矿地产 100%股权	本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重大资产重组于 2017 年完成，则承诺期为 2017 年至 2019 年连续三个会计年度。	累计承诺
中华企业	600675	中星集团 100%股权	本次重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三	累计承诺

上市公司名称	股票代码	标的资产	业绩承诺期间	业绩承诺方式
			个会计年度（含本次重组实施完毕当年度），即如本次重组在 2017 年实施完毕，则盈利预测补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年，依此类推。	
广宇发展	000537	重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%股权，顺义新城 100%股权	2017 年至 2019 年	累计承诺
*ST 新能	000720	宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路 201 号房产	2017 年至 2020 年	累计承诺
新光圆成	002147	万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权	2016 年至 2018 年	逐年累计承诺 ^{注 2}
京汉股份	000615	京汉置业 100%股权	2015 年至 2019 年	逐年承诺
粤泰股份	600393	淮南置业 90%股权、海南置业 77%股权、广州天鹅湾项目二期、雅鸣轩项目一期、雅鸣轩项目二期、城启大厦投资性房地产	2015 年至 2017 年	累计承诺

注 1：京汉股份通过公开竞拍取得荣盛均益、嘉欣瑞恒 100%股权，不涉及业绩承诺。

注 2：新光圆成交易对方承诺情况如下：（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元；（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。

房地产项目开发需要一定的时间周期，在竣工交付后方能确认收入，存在个别年度出现集中确认收入的情况，采用累计承诺更能真实反映房地产项目的盈利水平。由上表可知，同行业可比交易案例采用的业绩承诺方式多数为累计承诺，业绩承诺期多为 3 年。本次重组交易对方业绩承诺设置为累计承诺，符合市场通行做法；承诺期为 5 年，主要是考虑到标的资产中部分项目预计在 2024 年实现交付并确认收入，因此承诺期较一般的交易案例有所延长，有利于保护上市公司及中小股东的利益。

综上，本次重组交易对方业绩承诺设置为累计承诺，符合法规规定及市场通行做法，业绩承诺期为 5 年，较一般的交易案例有所延长，主要是考虑到标的资产中部分项目预计在 2024 年实现交付并确认收入，有利于充分保护上市公司和中小股东的利益，具有合理性。

（二）交易对价股份锁定期的安排有利于督促和保障业绩承诺履行

交易对方荣盛控股就所得对价股份作出承诺，自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其在本次发行中认购的公司股份。本次交易完成后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后六个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长六个月。上述锁定期届满时，如在《盈利预测补偿协议》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。同时荣盛控股作出本次交易对价股份优先用于履行业绩补偿的承诺。

荣盛控股上述承诺中已充分考虑了本次交易业绩承诺期设置较长的情况，承诺如盈利补偿义务尚未履行完毕，锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日，该等承诺将保证荣盛控股通过本次交易获得的对价股份能够优先用于履行业绩补偿承诺，从而能够有效督促和保障业绩承诺的履行。

本次交易对方荣盛控股所得对价股份的锁定期已涵盖业绩承诺期，充分考虑了业绩承诺期设置较长的情况，有利于督促和保障业绩承诺履行。

第九节 独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的报告书、评估报告、审计报告、审阅报告、法律意见书和有关协议、公告等资料，并在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具核查意见。

一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，并按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本独立财务顾问报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；
- 4、本次交易所涉及的权益所在地的社会经济环境无重大变化；
- 5、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 6、所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易中，标的公司主要从事房地产开发相关业务。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，房地产开发业务符合国家产业政策，本次交易符合国家

产业政策。

(2) 本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易不涉及环境保护报批事项。标的公司为从事市场化房地产开发业务的公司，不属于高能耗、重污染行业，标的公司按照国家及地方的有关环境保护标准和规定执行，其经营管理活动符合国家关于环境保护方面的要求。因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

(3) 本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

标的公司及其下属企业房地产项目用地的土地使用权均取得了土地主管部门签发的土地使用权证或正在办理之中，土地获得手续合法、权属清晰。标的公司竣工项目以及在建、拟建项目用地均系公开招拍挂等方式合法取得，根据相关国土部门出具的合规证明，标的公司报告期内不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》、《股票上市规则》等的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 25%；公司股本总额超过四亿元的，社会公众持股的比例连续二十个交易日低于公司股份总数的 10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，上市公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的法人或者其他组织”。

本次交易完成后，上市公司总股本将增至 49,245.97 万股，社会公众持股比例超过 40%，符合公司总股本超过 4 亿股，社会公众股比例不低于 10%的股票上市条件

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

3、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法

权益的情形

本次重大资产重组按照相关法律、法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，标的资产交易价格将以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为依据，由交易双方协商确定，资产的定价依据公允。

本次交易中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，发行价格为 8.29 元/股。

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。

本次发行价格高于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的最高值。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易定价方式和交易价格合理、公允，不存在损害宁波联合及其股东利益的情形。

4、重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次重组涉及的标的资产为盛元房产 60.82% 股权。

经核查，标的公司为依法设立和有效存续的有限责任公司，其注册资本已全部缴足，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况；标的资产不存在法律纠纷，不存在通过信托或委托持股方式代持的情形，不存在抵押、质押、留置等任何担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形；标的资产的权属不存在尚未了结或可预见的诉讼、仲裁等纠纷。

本次交易的标的资产为公司股权，交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上，本次重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

5、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主

要资产为现金或者无具体经营业务的情形

目前，宁波联合主要从事贸易、房地产开发及热电销售等业务。通过本次交易，宁波联合将取得盛元房产的控制权，将扩大上市公司房地产开发业务规模，提高上市公司在房地产开发领域的竞争力。

综上，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

为保证上市公司的独立运作，保护中小股东的利益，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具关于维护上市公司独立性的承诺函，承诺在本次交易完成后，将保证与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面相互独立。

本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

7、本次交易有利于上市公司进一步完善公司治理机制

本次重组前，宁波联合已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，继续完善上市公司治理结构，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条各项规定。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，宁波联合在宁波、温州、舟山等地成功开发多个高品质住宅、酒店项目，并战略性进入旅游文化地产开发领域，发展成为宁波地区有影响力的房地产开发企业。通过本次重组，荣盛控股将其优质房地产开发业务注入上市公司。交易完成后，上市公司房地产开发业务的资本实力将增强，有利于提高上市公司房地产开发业务的综合竞争力；同时，通过本次重组上市公司的房地产开发项目储备将得到有效扩充，有利于进一步巩固市场优势、提升持续盈利能力。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力。

2、有利于上市公司规范关联交易和避免同业竞争，增强独立性

（1）规范关联交易

受国家对房地产开发企业的信贷政策收紧、融资渠道单一等因素的影响，近年来标的公司开展房地产开发业务主要依赖股东提供资金支持。同时，标的公司与其联营企业之间也存在提供资金的情况。

本次交易完成后，上市公司新增的关联交易主要为与关联方之间的资金拆借等。关联资金拆借系由于荣盛控股为标的公司及其联营企业的房地产项目开发提供资金支持，且资金利率参考贷款基准利率或联营企业其他股东提供资金的利率确定，不存在控股股东及其关联方占用上市公司资金的情形、价格公允，不会损害上市公司及中小股东的利益。为进一步规范关联交易，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生均已出具相关承诺，如该等承诺得到切实履行，将有利于上市公司规范关联交易。

上市公司具有完善的规范关联交易的规章制度。上市公司按照法律法规要求，通过《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等制度对关联交易的决策程序、信息披露等方面进行了详细规定，并严格按照上述制度对关联交易行为予以规范。

本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性。

（2）避免同业竞争

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

控股股东荣盛控股通过本次交易将其持有的房地产业务优质资产盛元房产60.82%股权置入上市公司，以履行荣盛控股在2010年取得宁波联合控制权时作出的将盛元房产和已取得的土地储备注入宁波联合的相关承诺。

鉴于海滨置业、大连逸盛元短期内难以实现盈利，为保障上市公司及中小股东利益，暂不纳入本次交易的标的资产范围；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；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。舟山辰和宇和岱山辰宇与上市公司不会形成竞争关系，故也未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，荣盛控股承诺将其持有的海滨置业、大连逸盛元股权托管给上市公司，并承诺自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应对外转让所持有的海滨置业及大连逸盛元的全部股权，同等条件下宁波联合享有优先购买权。此外，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已分别出具关于避免同业竞争的承诺。

（3）增强独立性

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易对上市公司控股股东的控制权不会产生重大影响，公司的实际控制人不会发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。

本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

为确保上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具关于维护上市公司独立性的承诺函。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易将有利于规范关联交易、避免同业竞争、增强独立性。

3、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对宁波联合 2019 年财务会计报告进行了审计，并出具标准无保留意见审计报告。

经核查，本独立财务顾问认为：注册会计师对上市公司最近一年财务会计报告出具的审计报告为标准无保留意见审计报告，符合本条规定。

4、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

根据上市公司的公告、上市公司及其董事、高级管理人员的承诺，宁波联合现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查的情形。

根据中国证券监督管理委员会公布的证券期货监督管理信息公开目录的查询结果，宁波联合及其现任董事、高级管理人员不存在被中国证监会立案调查的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

5、上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

盛元房产 60.82%股权为荣盛控股合法持有的权属清晰的经营性资产，不存在法律纠纷或限制转让的情形，资产转移不存在法律障碍，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，且在约定期限内办理权属转移手续不存在实质性障碍。

6、上市公司为促进行业的整合、转型升级，在其控制权不发生变更的情况下，可以向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产

截至本报告出具日，上市公司的总股本为31,088.00万股，其中荣盛控股持有29.08%的股份，系上市公司控股股东。按照本次交易方案，上市公司拟向控股股东荣盛控股发行普通股181,088,057股购买其持有的盛元房产60.82%股权。本次交易完成后，荣盛控股将持有上市公司55.23%的股份，上市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。

本次交易前，上市公司已涉足房地产板块，房地产板块已是上市公司利润的重要来源。本次交易完成后，上市公司将取得目标公司 60.82%股权，标的公司成为上市公司控股子公司，发行人房地产板块的资产规模将明显提高，盈利能力将得到提升。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，且有利于增强上市公司的盈利能力。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的相关规定。

（三）上市公司董事会已按照《重组规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会决议记录

上市公司已于 2020 年 10 月 9 日召开第九届董事会 2020 年第三次临时会议决议，审议通过本次交易方案等相关议案。对照《重组规定》第四条所列的四项

规定，董事会对本次交易是否符合规定作出了审慎判断，具体内容如下：

“1、本次交易的标的资产为盛元房地产 60.82%股权。盛元房产已经履行其生产经营所需的报批程序并取得相关证照；本次交易行为不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项，不需要获得相应的批复。

2、本次交易涉及需中国证券监督管理委员会等审批事项已在《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）》中详细披露，并对可能无法获得批准风险做出了特别提示。

3、本次交易的交易对方已经合法拥有盛元房地产 60.82%股权的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形；交易对方对标的资产不存在出资不实或者影响其合法存续的情况；本次交易完成后，盛元房产将成为上市公司的全资子公司。

4、盛元房产拥有生产经营所需的完整资产，本次交易有利于提高上市公司资产的完整性，有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

5、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、规范关联交易、避免同业竞争。”

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司董事会已经按照《重组规定》第四条的要求并结合本次重大资产重组的实际情况对相关事项进行审慎判断并记载于董事会决议记录中。

（四）上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形说明

宁波联合不存在《发行管理办法》第三十九条规定的情形：

- 1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、不存在上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- 3、不存在上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的

行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；

5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告的情形；

7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

（五）荣盛控股不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形

荣盛控股不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定情形，具体如下：

1、荣盛控股不存在负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态的情形；

2、荣盛控股最近3年不存在重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；

3、荣盛控股最近3年不存在严重的证券市场失信行为；

4、荣盛控股不存在法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

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宁波联合控股股东，宁波联合实际控制人变更为李水荣先生。自此以后，宁波联合的控制权未发生变更。自控制权变更之日起至本次交易前，宁波联合不存在其他向控股股东购买资产的行为。本次重组完成后，荣盛控股仍为宁波联合控股股东，实际控制人仍为李水荣先生。

截至目前，上市公司实际控制权变更已经届满36个月。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市。

四、对本次交易定价的依据及合理性分析

（一）本次交易标的定价的依据

标的资产的交易价格以具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告载明的标的资产评估值为基础，由双方协商确定。

根据坤元评估出具的《资产评估报告》，本次交易标的资产的评估情况如下：

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

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，标的资产对应评估值为 146,898.87 万元。参考前述评估结果，经交易双方协商一致，确定本次交易标的资产的交易价格为 146,898.00 万元。

（二）与同行业上市公司的比较分析

参见本独立财务顾问报告“第七节 交易标的评估情况”之“七、上市公司董事会对交易标的评估合理性及定价的公允性分析”之“（四）交易定价公允性、合理性的分析”。

五、本次交易评估方法适当性、评估假设前提合理性、重要评估参数取值合理性分析

（一）本次交易评估方法适当性

根据评估方法的适用性及评估对象的具体情况，本次评估采用收益法、资产基础法两种方法对宁波联合100%股权进行了评估，根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况，评估机构最终确定以资产基础法的评估结果作为最终评估结果。本次评估的目的系确定标的公司全部股东权益于评估基准日的公允价值，为公司本次交易提供价值参考依据，本次评估机构所选评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况。

（二）本次评估假设前提合理性

评估报告的假设前提能够按照国家有关法律法规和相关规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）重要评估参数取值合理性

评估机构在评估中采用了与评估目的和标的资产实际情况相适应的评估方法，选取的评估参照数据、资料可靠，参数取值依托市场数据，兼顾系统风险和公司特有风险，具备合理性。

经核查，本独立财务顾问认为：本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况，对盛元房产全部股东权益的评估方法适当，本次评估结论具有公允性。本次交易标的资产以评估值作为定价的基础，交易价格公平、合理。

六、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力的影响分析

（一）资产构成及变动分析

本次交易前后，上市公司2020年8月31日的资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年8月31日					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
货币资金	255,121.33	24.25	234,430.90	30.31	20,690.43	8.83
交易性金融资产	17,819.11	1.69	17,819.11	2.30	—	—
应收账款	13,817.09	1.31	12,705.84	1.64	1,111.25	8.75
应收款项融资	2,377.86	0.23	2,377.86	0.31	—	—
预付款项	28,343.11	2.69	28,343.11	3.66	—	—
其他应收款	31,809.35	3.02	5,424.80	0.70	26,384.55	486.37
存货	299,012.85	28.42	268,074.73	34.66	30,938.12	11.54
其他流动资产	21,160.77	2.01	21,160.77	2.74	—	—
流动资产合计	669,461.47	63.63	590,337.12	76.33	79,124.35	13.40
长期股权投资	139,046.42	13.22	8,327.53	1.08	130,718.89	1,569.72

其他非流动金融资产	1,355.33	0.13	1,355.33	0.18	—	—
投资性房地产	145,815.11	13.86	82,848.64	10.71	62,966.47	76.00
固定资产	52,296.72	4.97	52,276.90	6.76	19.82	0.04
在建工程	3,108.33	0.30	3,108.33	0.40	—	—
无形资产	8,451.01	0.80	8,451.01	1.09	—	—
长期待摊费用	8,932.32	0.85	8,349.47	1.08	582.85	6.98
递延所得税资产	21,544.18	2.05	16,321.78	2.11	5,222.40	32.00
其他非流动资产	2,035.47	0.19	2,035.47	0.26	—	—
非流动资产合计	382,584.89	36.37	183,074.46	23.67	199,510.43	108.98
资产合计	1,052,046.36	100.00	773,411.58	100.00	278,634.78	36.03

本次交易前后，上市公司2019年12月31日的资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年12月31日					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
货币资金	208,357.33	18.91	206,038.97	25.92	2,318.36	1.13
交易性金融资产	19,092.04	1.73	19,092.04	2.40	—	—
应收票据	4,199.38	0.38	4,199.38	0.53	—	—
应收账款	14,949.03	1.36	14,287.77	1.80	661.26	4.63
预付款项	11,712.56	1.06	11,712.56	1.47	—	—
其他应收款	75,814.75	6.88	6,886.38	0.87	68,928.37	1,000.94
存货	361,857.19	32.83	328,715.34	41.35	33,141.85	10.08
其他流动资产	24,069.35	2.18	23,778.34	2.99	291.01	1.22
流动资产合计	720,051.63	65.33	614,710.78	77.33	105,340.85	17.14
长期股权投资	127,207.06	11.54	6,982.77	0.88	120,224.29	1,721.73
其他非流动金融资产	1,500.31	0.14	1,500.31	0.19	—	—
投资性房地产	144,069.54	13.07	70,241.59	8.84	73,827.95	105.11
固定资产	73,072.73	6.63	71,516.15	9.00	1,556.58	2.18
在建工程	578.38	0.05	578.38	0.07	—	—
无形资产	8,707.66	0.79	8,707.66	1.10	—	—
长期待摊费用	10,782.53	0.98	10,155.56	1.28	626.97	6.17
递延所得税资产	15,416.41	1.40	9,823.75	1.24	5,592.66	56.93
其他非流动资产	737.79	0.07	737.79	0.09	—	—

非流动资产合计	382,072.41	34.67	180,243.97	22.67	201,828.44	111.98
资产合计	1,102,124.05	100.00	794,954.75	100.00	307,169.30	38.64

本次交易后，2019年末、2020年8月末上市公司资产规模较本次交易前分别增加307,169.30万元、278,634.78万元，增幅分别为38.64%、36.03%。资产规模的增长主要来自其他应收款、存货、长期股权投资和投资性房地产，存货和投资性房地产系标的公司房地产开发业务形成的开发成本和开发产品以及出租物业，长期股权投资系标的公司与本地知名房企合作开发房地产项目所形成的联营企业投资，其他应收款主要是标的公司按其出资比例向联营企业提供的项目资金支持。

通过本次交易，上市公司的资产规模，尤其是房地产板块的资产规模得以扩张，为公司做大做强房地产业务提供了保障。

（二）负债构成及变动分析

本次交易前后，上市公司2020年8月31日的负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年8月31日					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
短期借款	22,817.08	3.98	22,817.08	5.00	—	—
应付票据	7,649.06	1.33	7,649.06	1.68	—	—
应付账款	56,259.26	9.81	54,752.39	12.01	1,506.87	2.75
预收款项	2,249.32	0.39	685.24	0.15	1,564.08	228.25
合同负债	262,565.44	45.80	262,234.01	57.51	331.43	0.13
应付职工薪酬	4,504.32	0.79	4,201.58	0.92	302.74	7.21
应交税费	75,459.97	13.16	54,786.66	12.02	20,673.31	37.73
其他应付款	91,169.44	15.90	34,307.35	7.52	56,862.09	165.74
一年内到期的非流动负债	5,519.39	0.96	1,019.39	0.22	4,500.00	441.44
其他流动负债	19.89	—	—	—	19.89	—
流动负债合计	528,213.17	92.15	442,452.76	97.04	85,760.41	19.38
长期借款	28,912.64	5.04	666.21	0.15	28,246.43	4,239.87
递延收益	1,694.71	0.30	1,694.71	0.37	0.00	0.00

递延所得税负债	14,404.25	2.51	11,127.93	2.44	3,276.32	29.44
非流动负债合计	45,011.60	7.85	13,488.85	2.96	31,522.75	233.69
负债合计	573,224.77	100.00	455,941.61	100.00	117,283.16	25.72

本次交易前后，上市公司2019年12月31日的负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年12月31日					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
短期借款	18,468.29	2.73	18,468.29	3.59	—	—
应付票据	8,558.20	1.27	8,558.20	1.66	—	—
应付账款	58,456.59	8.64	56,995.54	11.08	1,461.05	2.56
预收款项	318,319.24	47.05	315,949.86	61.41	2,369.38	0.75
应付职工薪酬	5,113.73	0.76	4,662.27	0.91	451.46	9.68
应交税费	48,903.43	7.23	35,007.44	6.80	13,895.99	39.69
其他应付款	148,323.46	21.92	47,317.51	9.20	101,005.95	213.46
一年内到期的非流动负债	17,976.78	2.66	13,976.78	2.72	4,000.00	28.62
流动负债合计	624,119.72	92.25	500,935.88	97.36	123,183.84	24.59
长期借款	39,065.08	5.77	1,747.15	0.34	37,317.93	2,135.93
递延收益	1,517.67	0.22	1,517.67	0.29	—	—
递延所得税负债	11,818.59	1.75	10,312.24	2.00	1,506.35	14.61
非流动负债合计	52,401.35	7.75	13,577.06	2.64	38,824.29	285.96
负债合计	676,521.06	100.00	514,512.94	100.00	162,008.12	31.49

本次交易后，2019年末、2020年8月末，上市公司负债规模较本次交易前分别增加162,008.12万元、117,283.16万元，增幅分别为31.49%、25.72%。负债规模的增长主要来自其他应付款和长期借款。其他应付款主要是标的公司的股东借款，受融资渠道单一所限，标的公司通过向股东借款方式解决项目开发过程中大量的资金需求。长期借款系标的公司以部分写字楼作抵押借入的银行贷款。本次交易后，上市公司负债规模增幅小于资产规模增长幅度，有利于降低上市公司的资产负债率水平。

（三）偿债能力指标分析

本次交易前后，上市公司主要偿债能力指标对比如下：

项目	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

交易后上市公司流动比率、速动比率与交易前水平基本相当，资产负债率进一步降低，本次交易后，上市公司的资产负债结构更加稳健，偿债能力有保障。

（四）营运能力指标分析

本次交易前后，上市公司主要营运能力指标对比如下：

项目	2020年1-8月		2019年	
	交易后	交易前	交易后	交易前
应收账款周转率	21.68	21.52	23.39	25.28
存货周转率	0.67	0.70	0.95	1.00

本次交易前后，上市公司应收账款周转率和存货周转率均保持稳定。

（五）利润构成及变动分析

本次交易前后，上市公司2020年1-8月的利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-8月					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
一、营业总收入	334,723.95	100.00	306,535.64	100.00	28,188.31	9.20
二、营业总成本	271,375.05	81.07	250,801.59	81.82	20,573.46	8.20
其中：营业成本	221,922.74	66.30	208,778.47	68.11	13,144.27	6.30
税金及附加	34,282.49	10.24	29,590.58	9.65	4,691.91	15.86
销售费用	3,364.96	1.01	3,130.37	1.02	234.59	7.49
管理费用	9,138.51	2.73	8,305.94	2.71	832.57	10.02
财务费用	2,666.35	0.80	996.24	0.32	1,670.11	167.64
其中：利息费用	5,154.52	1.54	2,162.59	0.71	2,991.93	138.35

利息收入	1,156.26	0.35	1,091.27	0.36	64.99	5.96
加：其他收益	384.63	0.11	384.63	0.13	—	—
投资收益	11,587.53	3.46	1,928.45	0.63	9,659.08	500.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,003.84	3.29	—	—	11,003.84	—
公允价值变动收益	-1,478.72	-0.44	-1,478.72	-0.48	—	—
信用减值损失	-4.22	0.00	-47.82	-0.02	43.60	-91.18
资产减值损失	—	—	—	—	—	—
资产处置收益	1,765.60	0.53	-142.50	-0.05	1,908.10	-1,339.02
三、营业利润	75,603.72	22.59	56,378.10	18.39	19,225.62	34.10
加：营业外收入	236.74	0.07	45.06	0.01	191.68	425.39
减：营业外支出	397.29	0.12	392.04	0.13	5.25	1.34
四、利润总额	75,443.16	22.54	56,031.12	18.28	19,412.04	34.65
减：所得税费用	16,608.35	4.96	13,809.69	4.51	2,798.66	20.27
五、净利润	58,834.81	17.58	42,221.43	13.77	16,613.38	39.35
归属于母公司所有者的净利润	48,676.21	14.54	35,383.01	11.54	13,293.20	37.57
少数股东损益	10,158.60	3.03	6,838.42	2.23	3,320.18	48.55
六、其他综合收益的税后净额	1.84	—	—	—	1.84	—
七、综合收益总额	58,836.65	17.58	42,221.42	13.77	16,615.23	39.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	48,678.05	14.54	35,383.01	11.54	13,295.04	37.57
归属于少数股东的综合收益总额	10,158.60	3.03	6,838.42	2.23	3,320.18	48.55

本次交易前后，上市公司2019年的利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年					
	交易后		交易前		变动	
	金额	比例	金额	比例	金额	幅度
一、营业总收入	400,273.70	100.00	387,424.51	100.00	12,849.19	3.32
二、营业总成本	379,982.15	94.93	366,407.35	94.58	13,574.80	3.70
其中：营业成本	327,345.67	81.78	319,965.41	82.59	7,380.26	2.31
税金及附加	21,394.08	5.34	19,538.34	5.04	1,855.74	9.50
销售费用	10,038.11	2.51	9,699.48	2.50	338.63	3.49
管理费用	15,730.15	3.93	14,365.97	3.71	1,364.18	9.50
财务费用	5,474.13	1.37	2,838.13	0.73	2,636.00	92.88

其中：利息费用	10,257.70	2.56	4,062.09	1.05	6,195.61	152.52
利息收入	882.34	0.22	867.15	0.22	15.19	1.75
加：其他收益	925.19	0.23	925.19	0.24	—	—
投资收益	39,042.74	9.75	4,658.47	1.20	34,384.27	738.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,292.59	9.07	1,908.31	0.49	34,384.28	1,801.82
公允价值变动收益	5,381.60	1.34	5,381.60	1.39	—	—
信用减值损失	-36.69	-0.01	290.55	0.07	-327.24	-112.63
资产减值损失	-140.15	-0.04	-140.15	-0.04	—	—
资产处置收益	17.20	—	17.21	—	-0.01	-0.08
三、营业利润	65,481.44	16.36	32,150.02	8.30	33,331.42	103.67
加：营业外收入	1,017.04	0.25	729.08	0.19	287.96	39.50
减：营业外支出	155.32	0.04	152.11	0.04	3.21	2.11
四、利润总额	66,343.15	16.57	32,726.99	8.45	33,616.16	102.72
减：所得税费用	3,232.33	0.81	3,191.21	0.82	41.12	1.29
五、净利润	63,110.83	15.77	29,535.77	7.62	33,575.06	113.68
归属于母公司所有者的净利润	51,875.60	12.96	32,000.89	8.26	19,874.71	62.11
少数股东损益	11,235.22	2.81	-2,465.11	-0.64	13,700.33	-555.77
六、其他综合收益的税后净额	2.14	—	2.14	—	—	—
七、综合收益总额	63,112.97	15.77	29,537.92	7.62	33,575.05	113.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	51,877.74	12.96	32,003.03	8.26	19,874.71	62.10
归属于少数股东的综合收益总额	11,235.22	2.81	-2,465.11	-0.64	13,700.33	-555.77

标的公司盈利能力良好，本次交易后，2019年、2020年1-8月上市公司归属于母公司所有者的净利润较本次交易前分别增加19,874.71万元、13,295.04万元，增幅分别为62.11%、37.57%。

（六）盈利能力指标分析

1、本次交易前后盈利能力指标情况

本次交易前后，上市公司的主要盈利能力指标对比如下：

项目	2020年1-8月		2019年	
	交易后	交易前	交易后	交易前
销售毛利率（%）	33.70	31.89	18.22	17.41

销售净利率（%）	17.58	13.77	15.77	7.62
加权平均净资产收益率（%）	12.69	12.47	15.49	12.72
基本每股收益（元/股）	0.99	1.14	1.05	1.03

本次交易后，上市公司的销售毛利率、销售净利率、加权平均净资产收益率各项指标都较之前有所提高，本次交易有利于提升上市公司的盈利能力。

2、本次交易前后每股收益变动原因

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。

本次交易完成后，基本每股收益出现阶段性被摊薄的波动情况，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委事项的落实情况说明”。

七、本次交易对上市公司治理机制的影响分析

本次交易前，上市公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，已建立健全公司内部管理和控制制度。本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》

等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

八、本次交易资产交付安排风险性以及相关违约责任有效性

根据上市公司与荣盛投资签订的《发行股份购买资产协议》，标的资产办理权属转移的合同义务和违约责任如下：

（一）办理权属转移的合同义务

1、《发行股份购买资产协议》的生效条件

《发行股份购买资产协议》为附条件生效的协议，须在下列条件全部获得满足的前提下方可生效：

- （1）宁波联合、荣盛控股双方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章；
- （2）盛元房产股东会同意标的资产的转让且标的公司其他股东放弃对标的股权的优先购买权；
- （3）宁波联合董事会、股东大会依法批准本次交易；
- （4）宁波联合股东大会同意荣盛控股免于发出股份收购要约；
- （5）中国证监会核准本次交易。

2、交割义务

以先决条件全部成就或被《发行股份购买资产协议》双方豁免为前提，交易双方同意在《发行股份购买资产协议》生效后3个月内进行交割（交割日为宁波联合购买标的资产的事项在主管工商行政管理部门办理及完成变更登记手续之日）。宁波联合于交割日成为盛元房产的股东，合法享有和承担股东权利和股东义务。

荣盛控股应于交割日之前签署根据标的公司的组织文件和有关法律规定办理标的公司过户至宁波联合所需的全部文件，并促使盛元房产在办理工商过户所需的所有文件上完成盖章事项。

（二）违约责任

交易双方应本着诚实、信用的原则自觉履行《发行股份购买资产协议》。

任何一方对因其违反《发行股份购买资产协议》或其项下任何声明或保证（包括但不限于泄露、内幕交易、故意违约等行为）而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，守约方有权要求违约方承担违约责任，并赔偿守约方因此遭受的所有实际损失。

经核查，本独立财务顾问认为：交易合同明确约定了资产交付安排和相关的违约责任，切实有效防止上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险。

九、本次交易是否构成关联交易的核查

（一）本次交易构成关联交易

上市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%，为上市公司的控股股东，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（二）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、房地产开发是上市公司的三大主要业务，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，为上市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上市公司的主要业绩来源。

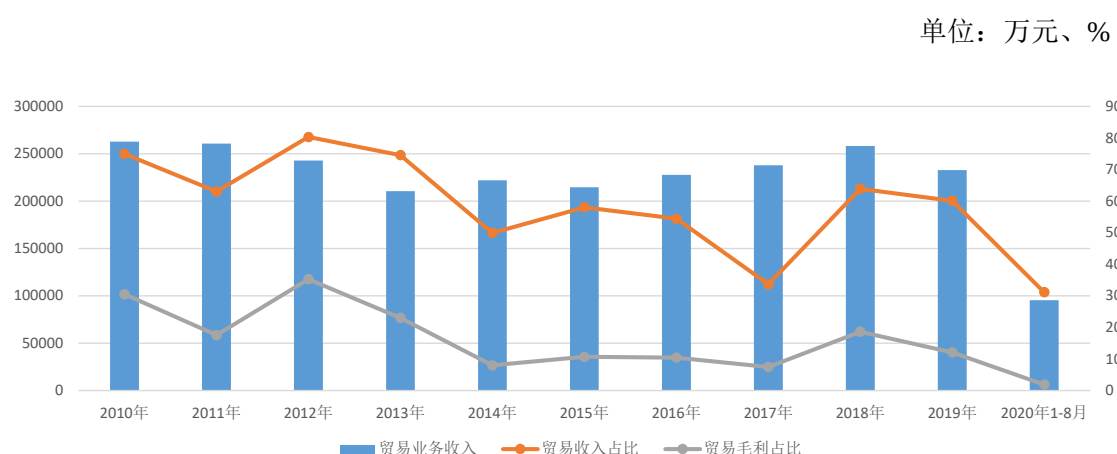
在当前复杂的经济环境下，上市公司三大主营业务中，贸易、热电业务的扩张前景受到了不同程度的挑战。一者，随着多边贸易局势日趋严峻，以商品进出口批发为主的国际贸易业务的扩张面临不确定性；二者，热电生产供应跨区发展难度较大，短期无法实现快速发展。为了在深刻变革的宏观经济环境中谋求进一步发展的良机，公司顺应大势、优化自身经营战略，形成了“一体两翼”、“两稳一上”的未来发展战略。“两翼”、“两稳”，是指上市公司的贸易、热电业务，仍将发挥多年经营所积累的竞争优势，有能力在复杂变幻的宏观局势下保持经营的长期稳定；“一体”、“一上”，是指公司的房地产业务，将在发扬自身

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，正是上市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，上市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、嵊泗等地，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。上市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，上市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，上市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、嵊泗三地。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，上市公司各年开、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，难以满足上市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。

房地产行业的地域分化较为明显，一线热门区域的房地产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，上市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，上市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，本身就是对上市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 12.00 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）本次交易对上市公司非关联股东利益的影响

本次交易价格以独立的具备证券从业资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为基准，作价公允、程序公正，不存在损害非关联股东利益的情况。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则并已履行合法程序，本次交易方案经上市公司全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事就该事项发表了独立意见。同时在审议本次交易的股东大会上，上市公司通过上交所交易系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统参与网络投票，可以切实保护流通股股东的合法权益

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

十、业绩补偿安排的合理性、可行性分析

（一）合同主体和签订时间

2019年11月30日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署《盈利预测补偿协议》，对标的资产的业绩承诺及业绩承诺未能实现时的补偿方式作出明确约定。

2020年10月9日，宁波联合与交易对方荣盛控股签署《盈利预测补偿协议之补充协议》，根据本次交易方案调整，进行了相应的补充约定。

（二）业绩补偿的内容及方式

1、业绩承诺期

交易双方确认，标的公司的业绩补偿期间为本次交易完成当年及其后连续四个会计年度，即业绩补偿期间为2020年、2021年、2022年、2023年及2024年，以此类推。

2、盈利预测补偿的原则及方式

（1）本次交易业绩承诺补偿将于业绩补偿期间届满时一次确定补偿股份数量及补偿现金金额（如需），不进行逐年计算补偿。

（2）根据宁波联合指定的具有证券业务资格的会计师事务所在业绩补偿期满后对标的公司各年累积的实际净利润进行审核并出具的业绩《专项审核报告》。如标的公司在业绩补偿期间内各年累积的实际净利润总额低于197,443.27万元，宁波联合应按照《盈利预测补偿协议》约定的公式计算并确定荣盛控股应补偿金额，同时根据应补偿金额确定荣盛控股应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份数”）及应补偿现金金额（如需）。荣盛控股优先以在本次交易中所获得的宁波联合股份向宁波联合进行补偿，股份不足补偿部分由荣盛控股以现金补偿。

（3）荣盛控股于业绩补偿期间内应补偿金额的计算公式如下：

应补偿金额=（业绩补偿期间内标的公司的承诺净利润－业绩补偿期间内标的公司各年累积实际净利润总额）÷业绩补偿期间内标的公司的承诺净利润×标

的资产交易价格

（4）股份补偿

应补偿股份数量=应补偿金额/本次发行股份购买资产的股份发行价格，若应补偿股份数量为负数，则应补偿股份数量为0。

如果宁波联合在业绩补偿期限内发生送股、配股、转增股本等除权行为，则补偿股份数应作相应调整。

依据上述公式及规定计算的补偿股份数精确至个位数；如果计算结果存在小数，则舍去小数并向上取整数。

（5）现金补偿

业绩补偿中现金补偿的计算公式为：

应补偿现金金额=应补偿金额－荣盛控股已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格

（6）在业绩补偿期届满的4个月内，宁波联合应确定荣盛控股是否需要根据《盈利预测补偿协议》约定向宁波联合进行股份补偿。如是，宁波联合应召开董事会，按照《盈利预测补偿协议》约定的计算公式确定荣盛控股需补偿的股份数量，并应在30日内召开股东大会审议股份回购事宜。宁波联合股东大会审议通过股份回购事宜后，宁波联合将以1.00元的价格定向回购荣盛控股须补偿的股份并予以注销。若出现荣盛控股应支付现金补偿的情形，则荣盛控股应在收到宁波联合要求支付现金补偿的书面通知之后60日内将其应承担的现金补偿支付至宁波联合指定的银行账户。

（7）根据《盈利预测补偿协议》计算得出的补偿股份数，如在补偿期限内对应的现金分红，则荣盛控股应将该等现金分红在实施补偿时返还给宁波联合。计算公式为：应返还金额=荣盛控股应补偿股份数×每股已分配的现金股利（税后）。

（8）若宁波联合股东大会未通过上述定向回购议案，则荣盛控股应在股东大会决议公告后10个交易日内书面通知宁波联合于30个交易日内将上述应补偿股份无偿赠送给股份赠送实施公告所确定的股权登记日在册的除荣盛控股之外的其他股东，其他股东按其持有的股份数量占股权登记日宁波联合的股本数额

（需扣除荣盛控股持有的股份数）的比例获赠股份。

（9）在任何情况下，荣盛控股向宁波联合支付的补偿总金额应不超过本次交易对价，荣盛控股向宁波联合支付的补偿总金额计算公式为：补偿总金额=荣盛控股补偿股份总数量×本次发行股份购买资产的每股发行价格+荣盛控股补偿现金总额。且荣盛控股向宁波联合补偿的股份数量不超过其在本交易项下获得的宁波联合股份总数（包括该等股份因送股、转增股本、配股所增加的股份数）。

3、标的资产减值补偿

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

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

如果宁波联合在业绩补偿期内发生送股、配股、转增股本等除权、除息行为，则荣盛控股另需补偿的股份数应作相应调整。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关的业绩补偿安排和具体措施的合理可行。

十一、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《关于强化上市公司并购重组内幕交易防控相关问题与解答》等相关要求，上市公司已对上市公司及其董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员，标的公司及其董事、监事、高级管理人员，为本次

交易提供服务的相关证券服务机构及经办人员，以及上述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女，其他知悉本次交易内幕信息的法人、自然人及其直系亲属（以下简称“自查方”）于上市公司股票停牌日（即2018年1月9日）前六个月至《宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》披露之前一日（2019年11月29日）期间（以下简称“自查期间”）买卖上市公司股票的行为进行了自查。在自查期间，除上市公司副董事长兼总裁王维和先生、副总裁戴晓峻先生、副总裁周兆惠先生、董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生、监事会主席李金方、控股股东荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君、标的公司盛元房产副总经理兼财务总监徐美林存在买卖宁波联合股票的情况外，其他自查方在自查期间不存在买卖上市公司股票的情形。

根据中国证券登记结算有限公司上海分公司的查询结果，上述人员在自查期间内买卖上市公司股票的具体情况如下：

（一）宁波联合相关人员股票交易情况

在上述期间内，上市公司副董事长兼总裁王维和先生、副总裁戴晓峻先生、副总裁周兆惠先生和董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生存在股票减持，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	成交价格（元/股）	买/卖
王维和	2017-11-21	270,000	9.44	卖
	2017-11-22	299,700	9.50	卖
戴晓峻	2017-11-22	343,600	9.50	卖
周兆惠	2017-11-27	273,000	8.99	卖
董庆慈	2017-11-21	341,200	9.44	卖
李金方 ^注	2018-05-09	29,900	7.71	买
	2018-05-14	12,800	7.76	买
	2018-05-15	20,200	7.81	买
	2018-06-13	25,900	7.71	买
	2019-03-21	46,100	6.92	卖
	2019-03-21	42,700	6.94	卖

注：李金方2019年4月16日经宁波联合2018年年度股东大会选举成为宁波联合监事，李金方上述买卖宁波联合股票的行为早于其任职起始日。

（二）控股股东相关内幕信息知情人在自查期间的买卖股票情况

在自查期间内，荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君存在买卖上市公司股票的情形，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	成交价格（元/股）	买/卖
朱利君	2018-06-20	3,100	6.55	买
	2018-10-24	3,100	5.33	卖

（三）标的资产相关人员股票交易情况

盛元房产副总经理兼财务总监徐美林有买卖宁波联合股票的行为，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	成交价格（元/股）	买/卖
徐美林	2017-7-12	1,500	10.06	买
	2017-7-12	1,500	9.92	买
	2017-7-14	900	10.07	买
	2017-7-14	1,100	10.08	买
	2017-7-26	5,000	9.97	卖

（四）有买卖行为主体出具的承诺

1、就上述减持宁波联合股票的情况，宁波联合副董事长兼总裁王维和先生、副总裁戴晓峻先生、副总裁周兆惠先生和董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生做出如下说明：

“在自查期间，本人减持宁波联合股票的行为系本人根据个人资金需求所作的独立决策，减持前后均严格按照相关法规、规定履行了信息披露义务，减持期间，宁波联合尚未与本次重组交易对方筹划、磋商收购事宜，不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

2、就上述买卖宁波联合股票的情况，宁波联合监事会主席李金方作出如下说明：

“在自查期间，本人买卖宁波联合股票的行为系本人基于对股票二级市场行情、市场公开信息及个人判断做出的独立投资决策，除公司已公告的情况外，并未获知本次重组的其它信息，也从未接受任何人关于买卖宁波联合股票的建议，

不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

3、就上述买卖宁波联合股票的情况，荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君作出如下说明：

“在自查期间，本人买卖宁波联合股票的行为系本人基于对股票二级市场行情、市场公开信息及个人判断做出的独立投资决策，除公司已公告的情况外，并未获知本次重组的其它信息，也从未接受任何人关于买卖宁波联合股票的建议，不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

4、就上述买卖宁波联合股票的情况，盛元房产副总经理兼财务总监徐美林女士作出如下说明：

“在自查期间，本人买卖宁波联合股票的行为系本人基于对股票二级市场行情、市场公开信息及个人判断做出的独立投资决策，事先并未获知本次重组的任何信息，也从未接受任何人关于买卖宁波联合股票的建议，不存在利用本次重组内幕信息进行股票交易的情形，亦不存在泄露本次重组内幕信息的情形。”

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司及其控股股东、交易对方、交易标的及本次交易有关中介机构及上述机构的有关人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

十二、本次重组相关主体不存在根据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

本次交易的相关主体（包括上市公司和交易对方，以及其控股股东、实际控制人及上述主体控制的机构，上市公司、上市公司控股股东、实际控制人及交易对方的董事、监事、高级管理人员，为本次重大资产重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员）不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查

或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组之情况。

十三、独立财务顾问结论性意见

本独立财务顾问根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》、《财务顾问管理办法》、《财务顾问业务指引》等有关法律、法规要求，通过尽职调查和对宁波联合发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）等信息披露文件的审慎核查，出具核查结论性意见如下：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

3、本次交易前后上市公司实际控制权未发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市的情形；

4、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

5、本次交易构成关联交易，关联交易决策过程合规，本次交易安排不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形；

6、上市公司拟发行股份购买的标的资产权属清晰，按交易合同约定进行资产过户或转移不存在重大法律障碍；

7、本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公允、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重

组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及《非公开发行股票实施细则》的相关规定；

8、本次交易的实施将有利于提高上市公司资产质量和盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益

9、本次交易后，上市公司将继续保持健全有效的法人治理结构，上市公司控股股东及实际控制人承诺将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

第十节 独立财务顾问内核程序及内核意见

一、内部审核程序介绍

项目组根据有关法律、法规要求对上市公司编制的重组报告书及相关材料进行全面的核查。项目组核查完成后，向质量控制部提出审核申请，质量控制部确认项目达到进行现场核查标准后，质量控制部的审核人员对项目开展现场核查，质量控制部进行现场核查形成《现场核查报告》及《审核意见》，并将《审核意见》反馈至项目组，项目组收到《审核意见》后，对《审核意见》进行回复，并根据《审核意见》对项目文件材料进行修改。质量控制部确认项目组关于《审核意见》的回复后进行问核程序，问核程序结束后项目组相关人员签署《问核表》。根据现场检查情况及问核情况，质量控制部出具了《质量控制报告》。

质量控制部认为本项目具备提交内核会议审议条件，向内核管理部提请启动内核会议审议程序。内核管理部确认项目符合华西证券《投资银行类业务内核管理办法》规定的受理条件，内核管理部对项目予以受理，并指定审核人员就项目材料的齐备性及需提示内核委员关注的主要问题出具《内核管理部初审意见》，项目组收到《内核管理部初审意见》后，对《内核管理部初审意见》进行回复，内核管理部确认项目组关于《内核管理部初审意见》的回复后发出内核会议通知。内核会议召开时，参加内核会议的委员就有关财务、法律、行业等方面问题向项目组提出问题并与其讨论，内核会议形成明确的表决意见，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经2/3以上（含）的参会内核委员表决通过。

二、华西证券内部审核意见

华西证券投资银行类业务内核委员会已召开会议就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项目进行了审议，同意出具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财务顾问专业意见。

(本页无正文, 为《华西证券股份有限公司关于宁波联合集团股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》之签字盖章页)

项目主办人: 陈军 何猛 杨鑫
陈 军 何 猛 杨 鑫

项目协办人: 高亚军 郭晓龙
高亚军 郭晓龙

部门负责人: 杜国文
杜国文

内核负责人: 孙珊珊
孙珊珊

法定代表人: 杨炯洋
杨炯洋



2020 年 10 月 9 日