



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

广东信达律师事务所

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

法律意见书

中国 深圳



廣東信達律師事務所 SHU JIN LAW FIRM

中国 深圳 福田区益田路6001号太平金融大厦11、12层 邮政编码：518017
11&12/F., TaiPing Finance Tower, 6001 Yitian Road, Futian District, ShenZhen, China
电话(Tel): (0755)88265288 传真(Fax) : (0755) 88265537
电子邮件 (E-mail) : info@shujin.cn
网站 (Website) : www.shujin.cn

广东信达律师事务所 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 法律意见书

信达重购字 [2020] 第 004-01 号

致：宁波联合集团股份有限公司

广东信达律师事务所接受宁波联合集团股份有限公司的委托，担任其发行股份购买资产暨关联交易事项的专项法律顾问。根据《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》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，广东信达律师事务所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

释义	4
第一节 律师声明	6
第二节 正文	8
1. 本次交易方案	8
2. 本次交易各方的主体资格	12
3. 本次交易不构成重组上市	19
4. 本次交易的批准和授权	20
5. 本次交易的相关协议	23
6. 本次交易的标的资产	30
7. 本次交易涉及的债权债务处理与人员安置	48
8. 本次交易涉及的关联交易和同业竞争	48
9. 本次交易的信息披露	57
10. 本次交易的实质条件	60
11. 本次交易涉及的证券服务机构	67
12. 本次交易相关当事人证券买卖行为的核查	68
13. 结论意见	71

释义

在本法律意见书中，除非文意另有所指，下列用语具有以下含义：

公司、上市公司、发行人、宁波联合	指	宁波联合集团股份有限公司
盛元房产、目标公司	指	杭州盛元房地产开发有限公司，曾用名“杭州荣盛房地产开发有限公司”
荣盛控股、交易对方	指	浙江荣盛控股集团有限公司，曾用名“浙江荣盛控股有限公司”，系宁波联合的控股股东及目标公司股东，持有目标公司 60.82%的股权
三元控股	指	三元控股集团有限公司，曾用名“浙江三元集团有限公司”，系目标公司股东，持有目标公司 39.18%的股权
标的资产、标的股权	指	荣盛控股持有的盛元房产 60.82%股权
本次发行	指	公司向荣盛控股发行 A 股股票的行为
本次交易、本次发行股份购买资产、本次重组	指	公司向荣盛控股发行 A 股股票购买荣盛控股持有的盛元房产 60.82%的股权
定价基准日	指	审议本次交易的宁波联合第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议公告日
评估基准日	指	对盛元房产股东全部权益价值进行评估的基准日，即 2020 年 8 月 31 日
交割日	指	指公司购买标的资产的事项在主管工商行政管理部门办理完毕变更登记手续之日
荣盛石化	指	荣盛石化股份有限公司，曾用名“浙江荣盛化纤股份有限公司”，由前身荣盛化纤集团有限公司整体变更设立，前身曾用名“浙江荣盛化学纤维有限公司”、“荣盛化纤集团有限公司”，系荣盛控股的控股子公司
天虹贸易	指	杭州天虹贸易有限公司，系三元控股的全资子公司
新盛元房产	指	杭州新盛元房地产开发有限公司，系盛元房产合并报表范围内子公司
盛元物业	指	杭州盛元物业服务有限公司，曾用名“杭州盛元物业管理有限公司”，系盛元房产合并报表范围内子公司
滨江盛元	指	杭州滨江盛元房地产开发有限公司，系盛元房产参股公司
盛元海岸	指	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司，系盛元房产参股公司
开元置业	指	杭州开元世纪置业有限公司，系盛元房产参股公司
温州银和	指	温州银和房地产有限公司，系盛元房产参股公司
滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
恒逸房产	指	浙江恒逸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
舟山辰和宇	指	舟山辰和宇贸易有限公司
岱山辰宇	指	岱山辰宇置业有限公司
交通银行杭州萧山支行	指	交通银行股份有限公司杭州萧山支行
工商银行萧山分行	指	中国工商银行股份有限公司萧山分行
农业银行萧山分行	指	中国农业银行股份有限公司萧山分行

中国银行浙江分行	指	中国银行股份有限公司浙江省分行
《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》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《重大重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
独立财务顾问、华西证券	指	华西证券股份有限公司
信达	指	广东信达律师事务所
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
坤元评估	指	坤元资产评估有限公司
《法律意见书》、本法律意见书	指	《广东信达律师事务所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法律意见书》
《重组报告书（草案）》	指	《宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
《评估报告》	指	《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）
《宁波联合审计报告》	指	《宁波联合集团股份有限公司2018年度审计报告》（天健审[2019]898号）、《宁波联合集团股份有限公司2019年度审计报告》（天健审[2020]628号）
《盛元房产审计报告》	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）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）
《备考审阅报告》	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）对备考财务报表进行审阅后出具的《审阅报告》（天健审[2020]9713号）
《公司章程》	指	《宁波联合集团股份有限公司章程》
《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关于发行股份购买资产的协议之补充协议》
《发行股份购买资产协议》及补充协议	指	《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产协议之补充协议》
《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发行股份购买资产之盈利预测补偿协议之补充协议》
《盈利预测补偿协议》及补充协议	指	《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》
《股权托管协议》	指	《浙江荣盛控股集团有限公司与宁波联合集团股份有限公司之股权托管协议》
报告期	指	2018年1月1日至2020年8月31日
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
A股	指	公司发行的人民币普通股股票
元	指	人民币元

《法律意见书》中部分数据的合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，该等差异是由于四舍五入而造成的。

第一节 律师声明

信达是在中国注册的律师事务所，注册地址为深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 11、12 楼，有资格依据中国的法律、法规提供本法律意见书项下之法律意见。

信达及经办律师依据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

为出具本法律意见书，信达审查了宁波联合及有关各方（包括盛元房产、荣盛控股等）提供的文件和资料。在查阅相关法律、法规的前提下，信达基于下列假设，出具本法律意见书：

1、宁波联合及有关各方已经向信达提供了信达律师认为出具本法律意见书所需要文件的原件或复印件，并且已经将全部相关事实向信达披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

2、宁波联合及有关各方向信达提供的所有文件（包括原始书面材料、副本材料、电子数据或口头证言）均是真实、准确和完整的；

3、宁波联合及有关各方向信达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、宁波联合及有关各方向信达提供的所有文件上的所有签字与盖章是真实的，复印件均与原件一致；

5、相关文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本法律意见书出具日均由各自的合法持有人持有。

信达并不知悉任何与上述假设不符之事实。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，信达依赖于有关政府部门、宁波联合及有关各方出具的相关文件出具本法律意见书，该等文件的形式包括但不限于书面形式和电子数据形式。

信达仅就本法律意见书出具日之前已经发生的事实依据中国法律进行法律审查，发表法律意见，而不对有关会计、审计、资产评估、盈利预测、投资决策等专业事项发表意见。本法律意见书仅依据中国境内法律发表法律意见，并不依据中国境外法律发表法律意见。本法律意见书中涉及有关会计、审计、资产评估、盈利预测等专业事项时，均为严格按照其他有关专业机构出具的报告或意见引述，信达经办律师对于该等事项仅履行了一般人的注意义务。信达在本法律意见书中对其他有关专业机构出具的报告或意见中某些数据和结论的引述，并不意味着信达对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人为本次重大资产重组之目的而使用，不得被用于其他任何目的。信达在此同意，发行人可以将本法律意见书作为本次重大资产重组所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报有关部门，并依法对所发表的法律意见承担责任。

第二节 正文

1. 本次交易方案

根据宁波联合第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议、第九届董事会 2020 年第三次临时会议决议、《发行股份购买资产协议》《发行股份购买资产协议之补充协议》《盈利预测补偿协议》《盈利预测补偿协议之补充协议》和《重组报告书（草案）》，本次交易方案为宁波联合向荣盛控股发行股份购买其持有的盛元房产 60.82% 的股权，具体如下：

1.1 交易方案概述

本次交易的方案为宁波联合通过发行股份的方式向控股股东荣盛控股购买其持有的盛元房产 60.82% 的股权，本次交易构成关联交易。

1.2 标的资产定价依据和交易价格

根据坤元评估出具的《评估报告》，目标公司 100% 股权截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估值约为 241,530.53 元。参照前述评估结果，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。

1.3 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。

1.4 发行方式及发行对象

本次交易的发行方式采用向特定对象非公开发行股份方式，发行对象为荣盛控股。

1.5 发行股份的定价基准日、定价依据和发行价格

根据《重大资产重组若干问题的规定》的规定，本次发行股份购买资产交易的定价基准日为公司第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议公告日。

根据《重组管理办法》规定，公司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 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。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

经交易各方协商，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证券交易所相关规则作相应调整。

1.6 发行数量

根据交易标的资产的交易价格 146,898.00 万元和发行价格 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，发行股数将按照证券交易所相关规则作相应调整。

1.7 上市地点

本次发行的股份拟在上交所上市交易。

1.8 锁定期安排

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《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，本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。

1.9 标的资产过渡期的期间损益归属

自本次交易的评估基准日（不含当日）起至交割日（含当日）止，标的资产在此期间产生的收益归公司享有，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。

1.10 相关资产办理权属转移的合同义务和违约责任

根据公司与荣盛控股签署的《发行股份购买资产协议》及补充协议，交易对方应于该等协议生效后的 3 个月内完成标的资产的工商变更手续，自交割日起，标的资产股东的相关权利、义务和责任转移至公司。

该等协议生效后，除不可抗力因素外，任何一方违反协议约定，导致本次交易无法完成的，其他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经济损失。

1.11 业绩承诺补偿安排和标的资产减值补偿安排

根据公司与荣盛控股签署的《盈利预测补偿协议》及补充协议，本次交易的业绩补偿期为交易完成当年及其后连续四个会计年度，即 2020 年度至 2024 年度，以此类推。

交易对方承诺目标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人民币 197,443.27 万元。若目标公司业绩补偿期间内各年累积的实际净利润数低于人民币 197,443.27 万元，则荣盛控股应按交易双方约定的公式计算确定的金额，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）。业绩承诺补偿将在业绩补偿期间届满时一次性确定应补偿股份数量，交易对方优先以其通过本次交易取得的本公司股份进行补偿，股份不足补偿部分以现金补偿。

在业绩补偿期限届满后 4 个月内，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每股发行价格+已补偿现金金额，则交易对方应向公司另行进行补偿，且应当优先以股份补偿方式向公司进行补偿，不足部分以现金补偿。

业绩承诺补偿安排和标的资产减值补偿安排的具体内容以公司与荣盛控股签署的《盈利预测补偿协议》及补充协议约定的内容为准。

1.12 公司滚存未分配利润安排

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。

1.13 本次发行决议有效期

本次发行决议的有效期为公司股东大会审议通过本次发行议案之日起十二个月。但如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该授权有效期自动延长至本次发行完成日。

信达律师认为，本次交易方案符合《重组管理办法》《发行管理办法》《重大重组若干规定》及《公司章程》的规定，在获得相关审批机构核准的前提下，其实施不存在法律障碍。

2. 本次交易各方的主体资格

2.1 宁波联合

宁波联合为本次交易的资产收购方暨股票发行方，其具体情况如下：

2.1.1 宁波联合的基本情况

经核查，宁波联合为在上交所上市的股份有限公司，股票简称为“宁波联合”，股票代码为 600051。根据宁波联合现持有的统一社会信用代码为 9133020025410108X4 的《营业执照》，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息，宁波联合的基本情况如下：

企业名称	宁波联合集团股份有限公司
企业类型	股份有限公司（上市）
住所	浙江省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(万元)	31,088.00
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；第二类医疗器械的零售；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）
营业期限	1994 年 3 月 31 日至长期

2.1.2 宁波联合的设立及历次股本变动

2.1.2.1 宁波联合改制、设立情况

宁波联合前身为宁波经济技术开发区联合发展有限总公司，于 1988 年 7 月成立，设立之初的注册资本为 10,000.00 万元。1992 年 12 月，经原宁波市经济体制改革办公室和宁波市计划委员会共同出具的甬体改 [1992] 30 号文批准，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。

1994 年 3 月，经宁波经济技术开发区管理委员会宁开政联 [1993] 405 号文以及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管理委员会、中国五金矿产进出口总公司、中国机械进出口总公司作为发起人，通过定向募集方式，改制设立宁波经济技术开发区联合（集团）股份有限总公司，设立时的股份总额为 306,880,000 股。

1995 年 8 月，宁波经济技术开发区联合（集团）股份有限总公司按每 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，宁波经济技术开发区联合（集团）股份有限总公司总股本增至 368,256,000 股。

1996 年 6 月，经宁波经济技术开发区联合（集团）股份有限总公司临时股东大会审议通过并经宁波市经济体制改革委员会甬股改 [1996] 30 号文、宁波市财政局作出甬财政国 [1996] 632 号文和甬财政国 [1996] 633 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。同时将宁波经济技术开发区管理委员会持有的宁波联合 70,984,480 股国家股改由宁波经济技术开发区控股公司持有并行使股东权利。本次资产分离后，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
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	6,410,040	4.32	职工股
总计	148,379,000	100.00	—

2.1.2.2 宁波联合历次股本变动

(1) 1997 年股份总额同比例缩减至 90,000,000 股

1997年1月13日，为满足公开发行股票及上市条件，公司召开1997年度第一次临时股东大会审议通过了对公司股份进行同比例缩减的议案。

1997年1月，经宁波市证券和期货监管办公室甬证期监办[1997]1号文及宁波市财政局甬财政国[1997]9号文批准，公司对国家股、法人股和内部职工股进行同比例缩股，将总股本由148,379,000股减少至90,000,000股。本次缩股后，公司的股本结构变更为：

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	3,888,040	4.32	职工股
总计	90,000,000	100.00	—

(2) 1997年首次公开发行A股30,000,000股

1997年3月，经宁波市人民政府甬政发[1997]14号文、中国证监会证监发字[1997]年72号文及中国证监会证监发字[1997]年73号文批准，宁波联合向社会公众公开发行人民币普通股(A股)30,000,000股，每股面值1.00元，并于1997年4月10日在上交所挂牌交易。本次发行完成后，公司股本结构变更为：

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	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	3,888,040	3.24	职工股
社会公众	30,000,000	25.00	社会公众股
总计	120,000,000	100.00	—

(3) 1997年度每10股派送4股

1997年5月31日，公司1996年度股东大会决议通过1996年度分红派息方案，经宁波市证券和期货监管办公室甬证期监办[1997]35号文批准，宁波联合以公司股本总额120,000,000股为基数，向全体股东按每10股派送4股。根据宁波会计师事务所于1997年8月15日出具的宁会验字(1997)483号验资报告，截至1997年6月30日止，公司股本总额为168,000,000股。本次送股完成后，公司股权结构变更为：

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	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	5,443,256	3.24	职工股
社会公众	42,000,000	25.00	社会公众股
总计	168,000,000	100.00	—

(4) 1998 年度每 10 股派送 8 股

1998 年 4 月 8 日，公司 1997 年度股东大会决议通过 1997 年度分红派息方案，经宁波市证券和期货监管办公室甬证期监办 [1998] 22 号文及宁波市经济体制改革委员会甬股改 [1999] 9 号文批准，宁波联合以公司股本总额 168,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派送 8 股。根据宁波会计师事务所于 1998 年 4 月 29 日出具的宁会验字 (1998) 185 号验资报告，截至 1998 年 4 月 29 日止，公司股本总额为 302,400,000 股。本次送股后，公司股权结构变更为：

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	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	9,797,860	3.24	职工股
社会公众	75,600,000	25.00	社会公众股
总计	302,400,000	100.00	—

(5) 2000 年内部职工股上市流通

根据证监会证监发字 [1997] 72 号文批复，宁波联合托管的内部职工股自新股发行之日起期满三年后，可上市流通。根据公司 1999 年度股东大会决议，公司 9,797,900 股内部职工股上市流通。内部职工股上市后，宁波联合社会公众股增至 85,397,860 股，占股份总额的 28.24%。内部职工股上市后，公司股本结构变更为：

股份类别	持股数量 (股)	持股比例 (%)
国家股	108,501,070	35.88
法人股	108,501,070	35.88
社会公众股	85,397,860	28.24
总计	302,400,000	100.00

(6) 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，公司股东中国五金矿产进出口总公司将其持有的公司 3,530,400 股法人股置换了宁波经济技术开发区控股公司持有的宁波经济技术开发区联合发展有限公司 9,849,800 股，公司股东中国机械进出口 (集团) 有限公司将其持有的公司 4,200,000 股法人股置换了宁波经济技术开发区控股公司持有的宁波经济技术开发区联合发展

有限公司 11,720,000 股。同年 7 月，证监会出具证监函 [2000] 179 号文，同意豁免宁波联合技术开发区控股公司要约收购宁波联合股份的义务。本次股权置换完成后，公司股本结构变更为：

股份类别	持股数量（股）	持股比例（%）
国家股	116,231,470	38.44
法人股	100,770,670	33.32
社会公众股	85,397,860	28.24
总计	302,400,000	100.00

（7）2006 年股权分置改革

2006 年 4 月，经宁波联合股权分置改革相关股东会议表决通过并经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会甬国资发 [2006] 11 号文批准，公司全体非流通股股东为获得 A 股市场的流通权向全体流通股股东以每 10 股流通股获得 3.2 股股份支付对价，并于 2006 年 5 月 16 日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（%）
国家股	94,837,412	31.36
法人股	94,837,412	31.36
社会公众股	112,725,176	37.28
总计	302,400,000	100.00

（8）2010 年公司控股股东变更为荣盛控股

2009 年 12 月 29 日，宁波经济技术开发区控股公司与荣盛控股签订《股份转让协议》，将其持有的宁波联合 90,417,600 股股份转让给荣盛控股，上述股份参照公司转让信息公告日（2009 年 7 月 28 日）前 30 个交易日每日加权平均价格算平均值，即每股 8.53 元人民币。

2010 年 1 月，宁波市人民政府出具甬政发 [2010] 9 号文《关于宁波联合集团股份有限公司国有股权转让有关问题的批复》同意将 90,417,600 股国有股权以每股 8.53 元的价格转让给荣盛控股。

2010 年 2 月 23 日，国务院国有资产监督管理委员会出具国资产权 [2010] 130 号文《关于宁波联合集团股份有限公司国有股东转让所持部分股份有关问题的批复》，同意将 90,417,600 股国有股权以每股 8.53 元的价格转让给荣盛控股。

2010年4月14日，相关股权转让完成工商变更程序。本次股权转让完成后，荣盛控股直接持有宁波联合29.90%股权，为公司控股股东，公司实际控制人变更为李水荣。

(9) 2014年股权激励导致股本增加

2014年4月25日，宁波联合2013年年度股东大会审议通过限制性股票激励计划。2014年5月29日，公司限制性股票登记手续完成，因授予限制性股票共增加公司股本8,480,000股。2014年7月3日，公司办理完毕注册资本变更登记手续。本次变更完成后，公司总股本变更为310,880,000股。

截至本法律意见书出具日，公司股本总额仍为310,880,000股。

2.1.3 宁波联合的实际控制人和控股股东

2.1.3.1 控股股东

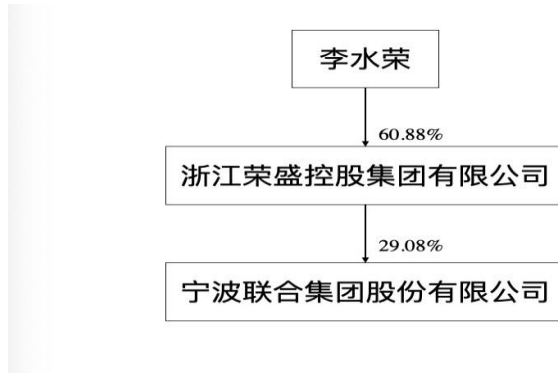
经核查，截至本法律意见书出具日，荣盛控股直接持有宁波联合90,417,600股股份，占总股本的29.08%，且荣盛控股向宁波联合提名的董事人数占董事会非独立董事人数的三分之二以上，荣盛控股对宁波联合董事会及股东大会决议均能产生重大影响，可以决定公司的重大经营、财务决策，为宁波联合的控股股东。

2.1.3.2 实际控制人

经核查，截至本法律意见书出具日，李水荣先生直接持有荣盛控股60.88%的股权，其通过荣盛控股控制宁波联合29.08%股权，为宁波联合的实际控制人。

2.1.3.3 股权控制结构图

截至本法律意见书出具日，宁波联合与控股股东、实际控制人的股权控制结构如下：



2.1.4 宁波联合有效存续

根据市场监督主管部门出具的《公司登记基本情况》及宁波联合书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息，截至本法律意见书出具日，宁波联合不存在根据法律、法规及《公司章程》的规定需要终止的情形。

信达律师认为，宁波联合为依法设立并有效存续的上市公司，截至本法律意见书出具日，不存在根据法律、法规及《公司章程》需要终止的情形，具备实施及完成本次交易的主体资格。

2.2 交易对方的主体资格

荣盛控股为本次交易的资产出售方暨股份认购方，其具体情况如下：

根据荣盛控股现持有的统一社会信用代码为 9133000079338631XM 的《营业执照》，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息，荣盛控股基本情况如下：

企业名称	浙江荣盛控股集团有限公司
企业类型	有限责任公司
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（万元）	83,466.40
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)
营业期限	2006年9月13日至2026年9月12日

根据市场监督管理部门出具的证明文件及荣盛控股书面确认,并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息,截至本法律意见书出具日,荣盛控股不存在根据法律、法规及《浙江荣盛控股集团有限公司章程》的规定需要终止的情形。荣盛控股具备实施并完成本次交易的主体资格。

3. 本次交易不构成重组上市

3.1 本次交易构成重大资产重组

根据公司第九届董事会 2020 年第三次临时会议决议、《重组报告书(草案)》《发行股份购买资产协议》及补充协议,本次交易的标的资产为荣盛控股持有的盛元房产 60.82% 的股权。

根据《盛元房产审计报告》及《宁波联合审计报告》,目标公司经审计的资产总额、归属于母公司资产净额及营业收入与宁波联合相关指标的占比情况如下:

单位:万元

项目	目标公司	交易对价	与交易对价孰高	宁波联合	指标占比
资产总额	294,262.79	146,898.00	294,262.79	794,954.75	37.02%
归属于母公司资产净额	176,105.15	146,898.00	176,105.15	265,998.64	66.21%
营业收入	12,849.19	—	—	387,424.51	3.32%

注:目标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《重组管理办法》第十二条及第十四条的规定,本次交易构成重大资产重组。

3.2 本次交易不构成重组上市

经核查宁波联合在上交所官方网站公开披露信息并经宁波联合书面确认,2010 年 4 月,荣盛控股通过协议收购取得公司 29.90% 的股份,成为宁波联合的

控股股东，公司实际控制人变更为李水荣先生。自荣盛控股收购公司 29.90% 的股权之日起至本法律意见书出具日，公司的控制权未发生变更。

经核查宁波联合在上交所官方网站公开披露信息，在公司首次审议本次交易的第八届董事会 2018 年第二次临时会议召开日前 36 个月内宁波联合的实际控制人未发生变更，本次交易不属于实际控制人变更后 36 个月内向实际控制人及其关联方购买资产的情形。

经核查，信达律师认为，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。

4. 本次交易的批准和授权

4.1 本次交易已获得的批准和授权

4.1.1 宁波联合的批准

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，审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》《关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案》《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》《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》等与本次交易相关的议案，并决定暂不召开股东大会。董事会在审议相关议案时，关联董事回避表决，独立董事已就相关议案发表事前认可意见及独立意见。

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，审议通过了《关于继续推进发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》《关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案》《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》《关于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<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》《关于公司签署本次交易涉及的相关协议的议案》《关于批准本次发行股份购买资产有关的审计报告、上市公司备考财务报表及其审阅报告和资产评估报告的议案》《关

于提请股东大会授权董事会办理发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》等与本次交易相关的议案并提议召开 2019 年第二次临时股东大会审议本次交易相关的议案。董事会在审议相关议案时，关联董事回避表决，独立董事已就相关议案发表事前认可意见及独立意见。

2019 年 12 月 18 日，宁波联合 2019 年第二次临时股东大会审议通过了前款所列第九届董事会 2019 年第一次临时会议提交审议的与本次重大资产重组相关的议案，股东大会在审议相关关联交易议案时，关联股东回避表决。

2020 年 4 月 7 日，宁波联合第九届董事会 2020 年第一次临时会议审议通过了《关于批准本次发行股份购买资产有关审计报告、备考审阅报告的议案》《关于修订〈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》。董事会在审议相关议案时，关联董事回避表决，独立董事已就相关议案发表事前认可意见及独立意见。

2020 年 5 月 20 日，宁波联合第九届董事会 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》，关联董事回避表决，独立董事已发表事前认可意见及独立意见。

2020 年 10 月 9 日，宁波联合第九届董事会 2020 年第三次临时会议审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》《关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案》《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〈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。董事会在审议相关议案时，关联董事回避表决，独立董事已就相关议案发表事前认可意见及独立意见。

4.1.2 宁波联合的授权

根据宁波联合 2019 年第二次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会办理发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》，宁波联合股东大会授权董事会全权办理与本次发行股份购买资产一切有关事宜，包括但不限于：

(1) 在相关法律、法规及规范性文件许可范围内根据具体情况制定、调整和组织实施本次发行股份购买资产暨关联交易的具体方案，包括但不限于确定或调整标的资产范围、交易价格、支付方式、发行数量、发行价格、过户安排、审计基准日、评估基准日等；

(2) 聘请本次发行股份购买资产暨关联交易事宜的证券服务机构，包括但不限于会计师事务所、资产评估机构、独立财务顾问、律师事务所等；

(3) 签署、修改、补充、递交、呈报、组织执行与本次发行股份购买资产暨关联交易有关的协议和文件；

(4) 办理与本次发行股份购买资产暨关联交易相关的申报事项；

(5) 在股东大会已经批准的交易框架内，根据中国证券监督管理委员会的规定或要求、发行政策和市场条件的变化，对本次发行股份购买资产暨关联交易方案、交易协议及其他申报文件进行必要的补充、相应调整和修改；

(6) 发行股份购买资产暨关联交易完成后，修改公司章程、办理股份登记、锁定、上市事宜和相关工商变更登记手续；

(7) 在公司股东大会审议通过业绩补偿方案相关议案的情况下，授权公司董事会全权办理股份回购相关事宜，包括但不限于设立或指定专门股票账户、支付回购对价、办理补偿股份的注销手续、修订公司章程、办理工商变更登记手续等；

(8) 在公司股东大会审议通过业绩补偿方案相关议案的情况下，若本次重组未能在 2020 年 12 月 31 日（含当日）完成，授权公司董事会审议并决定后续年度预测净利润相关事宜；

(9) 无论任何原因（包括但不限于：公司股东大会否决补偿方案、债权人原因）导致无法和/或难以回购并注销的情况下，授权公司董事会全权办理股份赠与相关事宜，包括但不限于确定股权登记日、办理股份过户手续等；

(10) 在补偿措施不能顺利履行的情况下，授权公司董事会通过包括但不限于协商、催告、仲裁或诉讼等多种法律途径收回业绩承诺补偿款；

(11) 在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与发行股份购买资产暨关联交易有关的其他一切事宜。

授权有效期为自公司股东大会审议通过之日起十二个月内。但如果公司已在该有效期内取得中国证券监督管理委员会对本次发行的核准文件，则该授权有效期自动延长至本次交易完成日。

4.1.3 交易对方的批准

2019年11月30日及2020年10月9日，荣盛控股分别召开股东会，全体股东一致同意本次交易方案、签署相关交易文件等事项。

4.1.4 目标公司的批准

2019年11月30日及2020年10月9日，盛元房产分别召开股东会，全体股东一致同意本次交易方案、签署相关交易文件等事项。三元控股就本次交易放弃优先购买权。

4.2 本次交易尚需取得的批准和授权

4.2.1 中国证监会审核通过本次交易。

信达律师认为，本次交易已取得现阶段所必需取得的批准和授权，相关批准授权合法、有效。本次交易尚需经中国证监会审核通过方可实施。

5. 本次交易的相关协议

5.1 发行股份购买资产协议及补充协议

经宁波联合内部审议程序审议通过，宁波联合与荣盛控股签署了《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》，约定的主要条款如下：

(1) 合同签署方

甲方：宁波联合

乙方：荣盛控股

(2) 本次交易的标的资产及交易价格

1) 标的股权为乙方持有的盛元房产 60.82%的股权。

2) 根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》，以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，盛元房产 100%股权的评估值约为 241,530.53 万元。参照前述评估结果，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。

(3) 标的资产价款的支付方式

以甲方新发股份为支付对价，即：“甲方向乙方发行 A 股股份”的方式支付标的资产对价：

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《重大资产重组若干问题的规定》的规定，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，甲方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 个交易日公司股票交易均价。经交易各方协商一致，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）。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，若甲方再次发生派发股利、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。最终发行股数以中国证券监督管理委员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甲方股份数不为整数时，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，若甲方再次发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，发行股数将按照证券交易所相关规则作相应调整。

4) 股份锁定期

乙方承诺，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甲方股份。本次交易完成后六个月内，如甲方股票连续 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，如乙方在《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，由于甲方送红股、转增股本等原因导致乙方增持的甲方股份，亦应遵守上述约定。若乙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，甲方及乙方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

(4) 债权债务的处理和人员安置

本次交易为收购目标公司的股权，原由目标公司承担的债权债务在交割日后仍然由目标公司享有和承担。本次交易为收购目标公司的股权，因而亦不涉及职工安置问题。

(5) 业绩承诺及补偿措施

乙方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。

乙方承诺目标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，若目标公司业绩补偿期间内（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，则乙方应对甲方进行补偿。补偿事宜由甲方与乙方另行签订《盈利预测补偿协议》及补充协议予以约定。

（6）违约责任

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》及补充协议。任何一方对因其违反《发行股份购买资产协议》及补充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。

（7）《发行股份购买资产协议》及补充协议应在下述条件满足后生效：

- a) 由甲、乙双方双方方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章；
- b) 目标公司股东会同意标的资产的转让且目标公司其他股东放弃对标的股权的优先购买权；
- c) 甲方董事会、股东大会依法批准本次交易；
- d) 甲方股东大会同意乙方免于发出股份收购要约；
- e) 中国证监会核准本次交易。

5.2 《盈利预测补偿协议》及补充协议

经宁波联合内部审议程序审议通过，宁波联合与荣盛控股签署了《盈利预测补偿协议》《盈利预测补偿协议之补充协议》，约定的主要条款如下：

（1）合同签署方

甲方：宁波联合

乙方：荣盛控股

(2) 盈利预测补偿承诺

1) 乙方承诺，目标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。

2) 双方一致确认，甲方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目标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》。目标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。

3) 若目标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，乙方应根据《盈利预测补偿协议》及补充协议的约定向甲方进行股份补偿及/或现金补偿（如需）。

(3) 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) 根据甲方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目标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》。如目标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，甲方应按照《盈利预测补偿协议》约定的公式计算并确定乙方应补偿金额，同时根据应补偿金额确定乙方应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份数”）及应补偿现金金额（如需）。乙方优先以在本次交易中所获得的甲方股份向甲方进行补偿，股份不足补偿部分由乙方以现金补偿。

3) 乙方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=（业绩补偿期间内目标公司的承诺净利润－业绩补偿期间内目标公司各年累积实际净利润总额）÷业绩补偿期间内目标公司的承诺净利润×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。

如果甲方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-乙方已补偿股份数量×本次发行股份购买资产的股份发行价格

6) 在业绩补偿期限届满后4个月内,甲方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,则乙方应向甲方另行进行补偿,且应当优先以股份补偿方式向甲方进行补偿,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,需扣除补偿期限内目标公司股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

如果甲方在业绩补偿期内发生送股、配股、转增股本等除权、除息行为,则乙方另需补偿的股份数应作相应调整。

7) 在业绩补偿期届满的4个月内,甲方应确定乙方是否需要根据《盈利预测补偿协议》约定向甲方进行股份补偿。如是,甲方应召开董事会,按照《盈利预测补偿协议》约定的计算公式确定乙方需补偿的股份数量,并应在30日内召开股东大会审议股份回购事宜。甲方股东大会审议通过股份回购事宜后,甲方将以1.00元的价格定向回购乙方须补偿的股份并予以注销。若出现乙方应支付现金补偿的

情形，则乙方应在收到甲方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甲方指定的银行账户。

8) 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有现金分红，则乙方应将该等现金分红在实施补偿时返还给甲方。计算公式为：应返还金额=乙方应补偿股份数×每股已分配的现金股利（税后）。

9) 若甲方股东大会未通过上述定向回购议案，则乙方应在股东大会决议公告后 10 个交易日内书面通知甲方于 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乙方之外的其他股东，其他股东按其持有的股份数量占股权登记日甲方的股本数额（需扣除乙方持有的股份数）的比例获赠股份。

10) 在任何情况下，乙方向甲方支付的补偿总金额应不超过本次交易对价，乙方向甲方支付的补偿总金额计算公式为：补偿总金额=乙方补偿股份总数量×本次发行股份购买资产的每股发行价格+乙方补偿现金总额。且乙方向甲方补偿的股份数量不超过其在本交易项下获得的甲方股份总数（包括该等股份因送股、转增股本、配股所增加的股份数）。

（4）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》及补充协议。任何一方对因其违反《盈利预测补偿协议》及补充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。

（5）《盈利预测补偿协议》及补充协议应在下述条件全部满足后生效：

- a) 由甲、乙双方法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章；
- b) 目标公司股东会同意标的资产的转让且目标公司其他股东同意放弃对标的股权的优先受让权；
- c) 甲方董事会、股东大会依法批准本次交易；

- d) 甲方股东大会同意乙方免于发出股份收购要约；
- e) 中国证监会核准本次交易。

信达律师认为，《发行股份购买资产协议》及补充协议、《盈利预测补偿协议》及补充协议为公司及本次交易对方的真实意思表示，经各方签署后即成立，待约定的生效条件成就时生效。《发行股份购买资产协议》及补充协议、《盈利预测补偿协议》及补充协议的条款符合相关法律、法规的规定，内容合法、有效。

6. 本次交易的标的资产

本次交易的标的资产为荣盛控股持有的盛元房产 60.82% 的股权。盛元房产的情况如下：

6.1 盛元房产的主体资格

6.1.1 盛元房产基本情况

根据盛元房产持有的统一社会信用代码为 913301097429376368 的《营业执照》，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息，盛元房产基本信息如下：

企业名称	杭州盛元房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司
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（万元）	12,762.43
经营范围	房地产开发、销售（凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）
营业期限	2002年9月11日至长期

6.1.2 盛元房产股权结构

经核查，截至本法律意见书出具日，盛元房产股权结构如下：

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

经核查盛元房产的工商登记资料、盛元房产所属市场监督管理主管部门出具的证明文件、《杭州盛元房地产开发有限公司章程》及盛元房产书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息，盛元房产作为本次交易的目标公司，为依法设立、合法存续的法人，不存在依据法律、法规及《杭州盛元房地产开发有限公司章程》需要终止的情形。

6.2 盛元房产的历史沿革

6.2.1 2002 年设立

盛元房产成立于 2002 年 9 月 11 日，系由荣盛石化与倪信才共同出资设立的有限责任公司。盛元房产成立时的注册资本为 1,000.00 万元，其中荣盛石化以现金出资 900.00 万元，占注册资本的 90.00%，倪信才以现金出资 100.00 万元，占注册资本的 10.00%。根据杭州萧然会计师事务所 2002 年 9 月 10 日出具的《验资报告》（杭萧会验字（2002）第 1335 号），截至 2002 年 9 月 10 日止，盛元房产已收到荣盛石化、倪信才缴纳的注册资本合计 1,000.00 万元，均以货币出资。

2002 年 9 月 11 日，盛元房产完成公司设立的工商注册登记手续。

盛元房产设立时股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例（%）
1	荣盛石化	900.00	900.00	90.00
2	倪信才	100.00	100.00	10.00
合计		1,000.00	1,000.00	100.00

6.2.2 2003 年股权转让及增加注册资本

2003 年 4 月 18 日，盛元房产、荣盛石化分别召开股东会，同意以下事项：（1）倪信才将其持有的盛元房产全部股权转让给荣盛石化；（2）新增股东三元控股，荣盛控股与三元控股共同向盛元房产增资 5,000.00 万元，其中荣盛石化增资 2,000.00 万元，三元控股增资 3,000.00 万元。同日，倪信才与荣盛石化签订《股权转让协议》，将其持有的盛元房产 10.00% 的股权转让给荣盛石化。

根据杭州萧然会计师事务所于 2003 年 6 月 5 日出具的《验资报告》（杭萧会验字（2003）第 931 号），截至 2003 年 6 月 5 日止，盛元房产已收到荣盛石化、三元控股缴纳的新增注册资本合计 5,000.00 万元，均以货币出资。

2003年6月16日，盛元房产就本次股权转让、增资事宜完成工商变更登记手续。

本次变更完成后，盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例(%)
1	荣盛石化	3,000.00	3,000.00	50.00
2	三元控股	3,000.00	3,000.00	50.00
合计		6,000.00	6,000.00	100.00

6.2.3 2006年第一次股权转让

2006年10月8日，盛元房产召开股东会，同意荣盛石化与天虹贸易签订《股权转让协议》，将其持有的盛元房产50.00%的股权转让给天虹贸易。

2006年10月12日，盛元房产就本次股权转让完成工商变更登记手续。

本次变更完成后，盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例(%)
1	天虹贸易	3,000.00	3,000.00	50.00
2	三元控股	3,000.00	3,000.00	50.00
合计		6,000.00	6,000.00	100.00

6.2.4 2006年第二次股权转让

2006年10月20日，盛元房产召开股东会，同意天虹贸易与荣盛控股签订《股权转让协议》，将其持有的盛元房产50.00%的股权转让给荣盛控股。

2006年10月25日，盛元房产就本次股权转让完成工商变更登记手续。

本次变更完成后，盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例(%)
1	荣盛控股	3,000.00	3,000.00	50.00
2	三元控股	3,000.00	3,000.00	50.00
合计		6,000.00	6,000.00	100.00

6.2.5 2007年增加注册资本

2007年10月8日，盛元房产召开股东会，同意盛元房产新增注册资本4,000.00万元，其中荣盛控股增加出资2,000.00万元，三元控股增加出资2,000.00万元。根据杭州萧然会计师事务所有限公司于2007年10月11日出具的《验资报告》（杭

萧会内变验（2007）第 171 号），截至 2007 年 10 月 11 日止，盛元房产已收到股东缴纳的新增注册资本合计 4,000.00 万元，均以货币出资。

2007 年 10 月 19 日，盛元房产就本次增资完成工商变更登记手续。

本次变更完成后，盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例（%）
1	荣盛控股	5,000.00	5,000.00	50.00
2	三元控股	5,000.00	5,000.00	50.00
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00

6.2.6 2014 年及 2017 年股权转让

为解决同业竞争，提高公司房地产业务竞争力，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“原交易”）。经荣盛控股与三元控股协商，基于将盛元房产整体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，荣盛控股与三元控股签署《股权转让协议》，三元控股将其持有的盛元房产 50%股权转让给荣盛控股，最终价格参照中国证监会批准的原交易对应的股权转让价格协商确定。荣盛控股就前述股权转让事宜向三元控股支付了 1.00 亿元预付款，盛元房产就前述股权转让事宜办理了工商变更登记手续。

2014 年 8 月，原交易方案因未通过宁波联合股东大会审议而终止，除已支付给三元控股的 1.00 亿元预付款外，荣盛控股未再继续支付剩余股权转让款。2017 年 8 月，鉴于原交易重新启动存在不确定性，荣盛控股与三元控股协商决定荣盛控股将上述盛元房产 50%股权返还三元控股，双方达成一致意见，解除双方于 2014 年 6 月 23 日签署的《股权转让协议》，荣盛控股将从三元控股处受让的盛元房产 50%股权返还给三元控股，同时三元控股将 1.00 亿元预付款返还给荣盛控股，且双方同意互不追究违约责任；荣盛控股及三元控股确认其各自持有的盛元房产 50%股权权属清晰，不存在任何纠纷和潜在纠纷。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。

本次变更完成后，盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	出资比例(%)
1	荣盛控股	5,000.00	5,000.00	50.00
2	三元控股	5,000.00	5,000.00	50.00
合计		10,000.00	10,000.00	100.00

6.2.7 2018年增资

2018年3月28日,盛元房产召开股东会,同意盛元房产新增注册资本2,762.43万元,全部由荣盛控股认缴。根据天健出具的《验资报告》(天健验[2018]102号),截至2018年3月27日止,盛元房产已收到荣盛控股缴纳的新增注册资本2,762.43万元,均以货币出资。

2018年3月29日,盛元房产就本次增资行为完成工商变更登记手续。

本次增资完成后,盛元房产股权结构如下:

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

信达律师认为,盛元房产的设立、股权转让及增资等历次变更行为均履行了相关的内部授权批准程序、验资、工商登记等手续,符合当时有效的相关规定。盛元房产作为本次交易的目标公司,为依法设立、合法存续的法人,不存在依据法律、法规及《杭州盛元房地产开发有限公司章程》需要终止的情形;荣盛控股持有的盛元房产股权权属清晰,不存在纠纷,也不存在质押、查封、冻结等他项权利限制情形。

6.3 主要财产

6.3.1 土地使用权

截至2020年8月31日,盛元房产及其合并报表范围内子公司拥有的土地使用权情况如下:

序号	权属证书编号	所有人	宗地位置	建筑面积(m ²)	用途	他项权利
1	浙(2018)萧山区不动产权第0055997号	盛元房产	益农镇兴裕村	29,471.00	商住	无

6.3.2 房屋所有权

截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产及其合并报表范围内子公司不存在在固定资产中核算的房屋所有权，其持有的在投资性房地产中核算的房屋所有权的具体情况请见附件 1。

6.3.3 知识产权

截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产及其合并报表范围内子公司未持有专利权及计算机软件著作权。

截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产持有 8 项注册商标权属证书，盛元房产合并报表范围内子公司未持有注册商标，具体情况如下：

序号	商标	注册号	类别	专用权期限至	取得方式
1		3865535	36	2026-07-20	原始取得
2		3865536	36	2026-05-20	原始取得
3		3865537	37	2026-08-20	原始取得
4		3865538	37	2026-07-20	原始取得
5		3917610	42	2026-10-06	原始取得
6		3917611	42	2026-10-06	原始取得
7		5324192	37	2029-10-13	原始取得
8		5324193	36	2029-10-13	原始取得

根据盛元房产持有的《商标注册证》及盛元房产书面确认，并经信达律师检索查询国家知识产权局商标局官方网站公开披露信息，信达律师认为，截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产合法持有上述商标且不存在质押、冻结等他项权利限制情况及产权纠纷。

6.3.4 长期股权投资

截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产长期股权投资情况如下：



上述股权结构图中，新盛元房产、盛元物业为盛元房产的合并报表范围内子公司，其他公司为盛元房产的参股公司。盛元房产的长期股权投资具体情况如下：

6.3.4.1 盛元房产合并报表范围内子公司

6.3.4.1.1 新盛元房产

(1) 主体资格

根据新盛元房产持有的统一社会信用代码为 91330108759535473X 的《营业执照》，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息，新盛元房产基本信息如下：

企业名称	杭州新盛元房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司
住所	杭州市滨江区西兴镇一村官河路 5 号
法定代表人	倪信才
注册资本（万元）	5,000.00
经营范围	房地产开发、经营（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）
营业期限	2004 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 12 日

经核查，截至本法律意见书出具日，新盛元房产股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
1	盛元房产	5,000.00	5,000.00	100%
	合计	5,000.00	5,000.00	100%

(2) 历史沿革

新盛元房产成立于 2004 年 4 月 13 日，是由三元控股与荣盛石化共同出资设立的有限责任公司。新盛元房产成立之初的注册资本为 1,000.00 万元，其中荣盛石化以现金出资 500.00 万元，占注册资本的 50%；三元控股以现金出资 500.00 万元，占注册资本的 50%。根据杭州萧然会计师事务所出具的《验资报告》（杭萧会验字（2004）第 453 号），截至 2004 年 3 月 22 日止，新盛元房产已收到荣盛石化与三元控股缴纳的注册资本合计 1,000.00 万元，均以货币出资。2004 年 4 月 13 日，新盛元房产完成公司设立的工商注册登记手续。

2005 年 11 月 8 日，经股东会决议同意，荣盛石化与三元控股共同向新盛元房产增资 4,000.00 万元，其中荣盛石化以现金出资 2,000.00 万元，三元控股以现金出资 2,000.00 万元。增资完成后，双方各持新盛元房产 50% 股权。根据杭州萧然会计师事务所出具的《验资报告》（杭萧会内变验（2005）第 155 号），截至 2005 年 11 月 8 日止，新盛元房产已收到荣盛石化与三元控股缴纳的新增注册资本合计 4,000.00 万元，均以货币出资。2005 年 12 月 16 日，新盛元房产完成本次变更事项的工商变更登记手续。

2006 年 10 月 8 日，经股东会决议同意，荣盛石化与天虹贸易签订《股权转让协议》，将其持有的新盛元房产 50% 的股权转让给天虹贸易。2006 年 10 月 17 日，新盛元房产完成本次变更事项的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，三元控股与天虹贸易各持有新盛元房产 50% 的股权。

2006 年 10 月 20 日，经股东会决议同意，天虹贸易与荣盛控股签订《股权转让协议》，将其持有的新盛元房产 50% 的股权转让给荣盛控股。2006 年 10 月 26 日，新盛元房产完成本次变更事项的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，荣盛控股与三元控股各持有新盛元房产 50% 的股权。

2007 年 12 月 28 日，经股东会决议同意，荣盛控股和三元控股分别与盛元房产签订《股权转让协议》将各自持有的新盛元房产 50% 股权转让给盛元房产。2008 年 1 月 8 日，新盛元房产完成本次变更事项的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，盛元房产持有新盛元房产 100% 股权。

截至本法律意见书出具日，盛元房产持有新盛元房产 100% 股权（出资额 5,000.00 万元）。

经核查新盛元房产的工商登记资料、新盛元房产所属市场监督管理主管部门出具的证明文件、《杭州新盛元房地产开发有限公司章程》及盛元房产书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统公开披露信息，信达律师认为，新盛元房产为依法设立、合法存续的法人，不存在依据法律、法规及《杭州新盛元房地产开发有限公司章程》需要终止的情形；新盛元房产的设立、历次股权转让及增资行为均履行了相关内部授权批准程序、验资、工商登记等手续；盛元房产持有的新盛元房产股权权属清晰，不存在纠纷，也不存在质押、查封、冻结等他项权利限制情形。

6.3.4.1.2 盛元物业

(1) 主体资格

根据盛元物业持有的统一社会信用代码为 9133010976823180XK 的《营业执照》，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站公开披露信息，盛元物业基本信息如下：

企业名称	杭州盛元物业服务有限公司
企业类型	有限责任公司
住所	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
法定代表人	倪信才
注册资本（万元）	300.00
经营范围	物业服务
营业期限	2004 年 12 月 9 日至 2037 年 7 月 2 日

经核查，截至本法律意见书出具日，盛元物业股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
1	盛元房产	300.00	300.00	100.00%
	合计	300.00	300.00	100.00%

(2) 历史沿革

盛元物业成立于 2004 年 12 月 9 日，是三元控股与荣盛石化共同出资设立的有限责任公司。盛元物业成立之初的注册资本为 300.00 万元，其中荣盛石化以现金出资 150.00 万元，占注册资本的 50%，三元控股以现金出资 150.00 万元，占注册资本的 50%。根据杭州萧然会计师事务所出具的《验资报告》（杭萧会验字[2004]第 1571 号），截至 2004 年 12 月 7 日止，盛元物业已收到荣盛石化与三元控股缴

纳的注册资本合计 300.00 万元，均以货币出资。2004 年 12 月 9 日，盛元物业完成公司设立的工商注册登记手续。

2006 年 10 月 8 日，经股东会决议同意，荣盛石化与天虹贸易签订《股权转让协议》，将其持有的盛元物业 50% 的股权转让给予天虹贸易。2006 年 10 月 10 日，盛元物业完成本次变更事项的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，三元控股与天虹贸易各持有盛元物业 50% 的股权。

2006 年 10 月 20 日，经股东会决议同意，天虹贸易与荣盛控股签订《股权转让协议》，将其持有的盛元物业 50% 的股权转让给荣盛控股。2006 年 10 月 25 日，盛元物业完成本次变更事项的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，荣盛控股与三元控股各持有盛元物业 50% 的股权。

2007 年 12 月 28 日，经股东会决议同意，荣盛控股和三元控股分别与盛元房产签订《股权转让协议》，将各自持有的盛元物业 50% 股权转让给盛元房产。2008 年 1 月 8 日，盛元物业完成本次变更事项的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，盛元房产持有盛元物业 100% 股权。

截至本法律意见书出具日，盛元房产持有盛元物业 100% 股权（出资额 300.00 万元）。

经核查盛元物业的工商登记资料、盛元物业所属市场监督管理主管部门出具的证明文件、《杭州盛元物业服务有限责任公司章程》及盛元房产书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统公开披露信息，信达律师认为，盛元物业为依法设立、合法存续的法人，不存在依据法律、法规及《杭州盛元物业服务有限责任公司章程》需要终止的情形；盛元物业的设立、历次股权转让及增资行为均履行了相关内部授权批准程序、验资、工商登记等手续；盛元房产持有的盛元物业股权权属清晰，不存在纠纷，也不存在质押、查封、冻结等他项权利限制情形。

6.3.4.2 盛元房产的参股公司

6.3.4.2.1 滨江盛元

滨江盛元成立于 2008 年 2 月 2 日，是由滨江集团和盛元房产共同投资设立的有限责任公司。根据滨江盛元现持有的统一社会信用代码为 913301096706192240

的《营业执照》及杭州萧然会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（杭萧会内变验（2011）第 82 号），滨江盛元注册资本及实收资本均为 50,000.00 万元；住所为萧山区湖湘农场场部；法定代表人为朱慧明；经营范围为：房地产开发、经营（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）；营业期限自 2008 年 2 月 2 日至长期。

截至本法律意见书出具日，滨江盛元的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	滨江集团	25,000.00	25,000.00	50.00%
2	盛元房产	25,000.00	25,000.00	50.00%
合计		50,000.00	50,000.00	100.00%

根据滨江盛元的工商资料及盛元房产书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站，信达律师认为，盛元房产持有的滨江盛元股权合法、有效，权属清晰，不存在质押、查封、冻结等他项权利限制情形。

6.3.4.2.2 盛元海岸

盛元海岸成立于 2013 年 8 月 21 日，是由滨江集团和盛元房产共同投资设立的有限责任公司。根据盛元海岸现持有的统一社会信用代码为 91330109077306374W 的《营业执照》及杭州萧然会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（杭萧会内变验（2013）第 128 号），盛元海岸注册资本及实收资本均为 5,000.00 万元；住所为萧山区闻堰镇湘墅花园一体化安置小区 1 号楼；法定代表人为朱慧明；经营范围为：房地产开发经营（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）；营业期限自 2013 年 8 月 21 日至 2033 年 8 月 20 日。

截至本法律意见书出具日，盛元海岸的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	滨江集团	2,500.00	2,500.00	50.00%
2	盛元房产	2,500.00	2,500.00	50.00%
合计		5,000.00	5,000.00	100.00%

根据盛元海岸的工商资料及盛元房产书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站，信达律师认为，盛元房产持有的盛元海岸股权合法、有效，权属清晰，不存在质押、查封、冻结等他项权利限制情形。

6.3.4.2.3 开元置业

开元置业成立于 2009 年 11 月 24 日，是由浩丰国际有限公司、杭州开元房地产集团有限公司、杭州嘉顺投资有限公司、盛元房产、兴惠化纤集团有限公司共同投资设立的有限责任公司。根据开元置业现持有的统一社会信用代码为 913301096970579701 的《营业执照》及杭州萧然会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（杭萧会外验（2010）第 8 号），开元置业注册资本及实收资本均为 33,900.00 万元；住所为萧山区蜀山街道曹家桥社区；法定代表人为陈灿荣；经营范围：萧储（2009）27 号地块的房地产开发、销售及管理咨询服务，自由房屋租赁，管理自建商品房及配套设施（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）；营业期限为 2009 年 11 月 24 日至长期。

截至本法律意见书出具日，开元置业的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
1	杭州开元物产集团有限公司	8,475.00	8,475.00	25.00%
2	盛元房产	8,475.00	8,475.00	25.00%
3	兴惠化纤集团有限公司	6,780.00	6,780.00	20.00%
4	浙江江南涤化有限公司	5,085.00	5,085.00	15.00%
5	杭州金盛集团有限公司	3,390.00	3,390.00	10.00%
6	杭州萧山兴达布业织造有限公司	1,135.65	1,135.65	3.35%
7	杭州萧山丝绸进出口有限公司	559.35	559.35	1.65%
合计		33,900.00	33,900.00	100.00%

根据开元置业的工商资料及盛元房产书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站，信达律师认为，盛元房产持有的开元置业股权合法、有效，权属清晰，不存在质押、查封、冻结等他项权利限制情形。

6.3.4.2.4 温州银和

温州银和成立于 2017 年 7 月 6 日，是由温州宁联投资置业有限公司投资设立的有限责任公司。根据温州银和现持有的统一社会信用代码为 91330327MA2970226L 的《营业执照》及文汇会计师事务所出具的《验资报告》（文会验字 [2017] 1013 号），温州银和注册资本及实收资本均为 20,000.00 万元；住所为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；法定代表人为龚海；经营范围：房地产开发、经营。（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）；营业期限为 2017 年 7 月 6 日至长期。

截至本法律意见书出具日，温州银和的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实缴出资(万元)	持股比例
1	温州银联投资置业有限公司	10,200.00	10,200.00	51.00%
2	盛元房产	9,800.00	9,800.00	49.00%
合计		20,000.00	20,000.00	100.00%

根据温州银和的工商资料及盛元房产书面确认，并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统网站，信达律师认为，盛元房产持有的温州银和股权合法、有效，权属清晰，不存在质押、查封、冻结等其他权利限制情形。

6.4 重大债权债务

6.4.1 对外担保

根据《盛元房产审计报告》并经盛元房产书面确认，截至2020年8月31日，盛元房产及其合并报表范围内子公司不存在正在履行的对外担保。

6.4.2 金融机构借款

根据盛元房产提供的贷款协议、《企业信用报告》及《盛元房产审计报告》，截至2020年8月31日，盛元房产及其合并报表范围内子公司正在履行中的金融机构借款情况如下：

单位：万元

借款银行	借款日期	到期日	借款金额	截至2020年8月31日借款本金余额	抵押担保情况
交通银行杭州萧山支行	2017.8.18	2027.8.17	10,200.00	4,208.30	不动产抵押
	2017.8.23	2027.8.20	20,000.00	12,770.29	
	2017.9.12	2027.9.10	19,800.00	15,642.00	
合计			50,000.00	32,620.59	—

6.4.3 战略合作协议

(1) 2020年9月，盛元房产与工商银行萧山分行签署《银企战略合作协议》，约定工商银行萧山分行同意在符合国家金融政策及其有关信贷制度的前提下，在该合同存续期间为盛元房产及其下属子公司提供不超过人民币肆拾亿元的意向性融资额度。盛元房产与工商银行萧山分行将在符合各自的业务审批条件和办理程序的前提下，根据单个项目的具体情况，签署独立的项目贷款协议，就单个项目的合作方式、合作方案进行具体约定。

(2) 2020年9月,盛元房产与农业银行萧山分行签署《银企战略合作协议》,约定农业银行萧山分行同意在符合国家金融政策及其有关信贷制度的前提下,在该合同存续期间为盛元房产及其下属子公司提供合计最高不超过等值人民币叁拾伍亿元的综合授信额度。盛元房产与农业银行萧山分行将在符合各自的业务审批条件和办理程序的前提下,根据单个项目的具体情况,签署独立的项目贷款协议,就单个项目的合作方式、合作方案进行具体约定。

(3) 2020年9月,盛元房产与中国银行浙江分行签署《银企战略合作协议》,约定中国银行浙江分行同意在符合国家金融政策及其有关信贷制度的前提下,在该合同存续期间为盛元房产及其下属子公司计划提供合计最高不超过等值人民币叁拾捌亿元的综合授信额度。盛元房产与中国银行浙江分行将在符合各自的业务审批条件和办理程序的前提下,根据单个项目的具体情况,签署独立的项目贷款协议,就单个项目的合作方式、合作方案进行具体约定。

(4) 2020年9月,盛元房产与融创鑫恒投资集团有限公司签署《战略合作协议》,约定盛元房产与融创鑫恒投资集团有限公司同意采取法律、法规及规范性文件允许的各类方式进行房地产项目开发的战略合作,合作范围涵盖房地产项目整体开发流程中的各个职能。合作方式包括:以股权合作为主,对于双方选择采取股权合作的项目,具体在项目公司的持股比例、股东提供的借款比例,届时根据具体项目另行协商确定。经协商一致,合作模式亦可选择项目融资、代建等方式。

(5) 2020年9月,盛元房产与滨江集团签署《战略合作协议》,约定盛元房产与滨江集团同意采取法律、法规及规范性文件允许的各类方式进行房地产项目开发的战略合作,合作范围涵盖房地产项目整体开发流程中的各个职能。合作方式包括:项目公司股权并购、合作或共同开发,房地产开发项目融资、代建和品牌许可等形式。

(6) 2020年9月,盛元房产与钱塘房产集团有限公司签署《战略合作协议》,约定盛元房产与钱塘房产集团有限公司同意采取法律、法规及规范性文件允许的各类方式进行房地产项目开发的战略合作,合作范围涵盖房地产项目整体开发流

程中的各个职能。合作方式包括：项目公司股权并购、合作或共同开发，房地产开发项目融资、代建和品牌许可等形式。

(7) 盛元房产与上海临港新片区经济发展有限公司已达成战略合作意向，拟在法律、法规及规范性文件允许的范围内进行房地产开发项目合作，合作范围涵盖房地产项目整体开发流程中的各个职能。合作方式包括：项目公司股权并购、合作或共同开发，房地产开发项目融资等形式。

6.4.4 金额较大的其他应收应付款

6.4.4.1 金额较大的其他应收款

根据《盛元房产审计报告》，截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产其他应收款总额为 28,761.01 万元，单笔其他应收款金额占其他应收款总额 5% 以上的款项具体情况如下表所示：

单位名称	款项性质	账面余额（万元）	占其他应收款余额的比例
滨江盛元	拆借款	26,377.60	91.71%
小 计		26,377.60	91.71%

6.4.4.2 金额较大的其他应付款

根据《盛元房产审计报告》，截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产其他应付款总额为 57,736.57 万元，单笔其他应付款金额占其他应付款总额 5% 以上的款项具体情况如下表所示：

单位名称	款项性质	账面余额（万元）	占其他应付款余额的比例
三元控股	拆借款	23,380.22	40.49%
盛元海岸	拆借款	22,800.00	39.49%
荣盛控股	拆借款	8,802.35	15.25%
小 计		54,982.57	95.23%

根据《盛元房产审计报告》、借款合同等相关资料并经盛元房产确认，盛元房产上述金额较大的其他应收款项、其他应付款项为盛元房产与股东及参股公司之间的经营性借款，该等借款为双方真实意思表示，其履行不存在法律障碍。

6.5 业务资质

经核查，盛元房产及其合并报表范围内子公司新盛元房产主要从事房地产开发业务。新盛元房产因报告期内未进行房地产开发业务，在其持有的房地产开发

资质有效期届满后未办理延期；截至本法律意见书出具日，盛元房产所持房地产开发企业资质证书情况如下：

公司名称	资质等级	证书编号	核发单位	有效期至
盛元房产	房地产开发企业 贰级	浙房开 1399 号	浙江省住房和城乡建设厅	2022/07/01

经核查，信达律师认为，盛元房产及其合并报表范围内子公司已根据目前业务情况办理了相应的资质证书。

6.6 纳税情况及政府补助

6.6.1 纳税情况

6.6.1.1 主要税种、税率

根据天健出具的《盛元房产审计报告》，盛元房产及其合并报表范围内子公司报告期内所执行的主要税种、税率情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	[注 1]
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 2]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%，12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注 1] 建筑业和房地产业简易征收率为 5%。

[注 2] 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按四级超率累进税率计缴。根据国家税务总局国税发〔2010〕53 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算。

信达律师认为，盛元房产及其合并报表范围内子公司报告期内执行的主要税种和税率符合相关法律、法规的要求。

6.6.1.2 纳税情况

根据盛元房产及其合并报表范围内子公司主管税务机关出具的证明文件并经核查，报告期内，盛元房产及其合并报表范围内子公司遵守有关税务方面的法律、法规，依法纳税，不存在因税务方面违法违规行为受到重大税务行政处罚的情形。

6.6.2 政府补助

经核查盛元房产提供的财政补贴拨款凭证及政府批复文件、《盛元房产审计报告》，盛元房产及合并报表范围内子公司报告期内所收到的主要财政补贴的具体情况如下表所示：

序号	时间	主体	项目名称	金额 (元)	批文/依据
1	2018 年度	盛元房产	2016 年度楼宇经济奖励资金	50,000.00	中共萧山区委、萧山区人民政府《关于加快经济转型升级的若干政策意见》（萧委〔2014〕11 号）

6.7 重大诉讼、仲裁

经检索查阅中国裁判文书网站、全国法院失信被执行人名单信息公布平台网站并经盛元房产书面确认，截至本法律意见书出具日，盛元房产及其合并报表范围内子公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的会影响盛元房产及其合并报表范围内子公司持续经营的重大侵权之债；盛元房产及其合并报表范围内子公司存在两项尚未结案的且标的金额 100 万元以上的重大诉讼案件，具体情况如下：

(1) 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，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。截至本法律意见书出具日，上述判决已生效，尚未执行完毕。经核查，上述未结案件为新盛元房产正常生产

经营活动产生，被告应当支付给新盛元房产的租金及违约损失占盛元房产截至2020年8月31日归属于母公司资产净额的较小，不会对本次交易造成实质障碍。

(2) 因建设工程施工合同纠纷，浙江天华建设集团有限公司作为原告，以杭州辉瑞商务咨询有限公司、杭州开元物产集团有限公司及盛元房产作为被告，向杭州市萧山区人民法院提起民事诉讼，要求被告向原告支付第二笔保修金人民币581,981元及利息，及第三笔保修金3,872,972元；并承担本案的全部诉讼费用。2020年6月1日，杭州市萧山区人民法院开庭审理本案。截至本法律意见书出具日，上述案件尚在审理中。经核查，上述未结案件为盛元房产原持股30%的参股公司杭州华瑞双元房地产有限公司（以下简称“华瑞双元”）与浙江天华建设集团有限公司之间的建设工程施工合同纠纷，因华瑞双元已于2019年6月11日完成注销，原告将华瑞双元注销前的全体股东列为被告。该项诉讼的诉讼标的金额约占盛元房产截至2020年8月31日归属于母公司资产净额较小，不会对本次交易造成实质障碍。

除前述情况外，截至本法律意见书出具日，盛元房产及其合并报表范围内子公司不存在其他尚未结案的且标的金额100万元以上的重大诉讼、仲裁案件。

6.8 重大行政处罚及合规证明

经检索查阅盛元房产及其合并报表范围内的子公司所属的政府主管部门公开披露信息，并经核查盛元房产及其合并报表范围内的子公司业务所涉及的工商、税务、环保、自然资源与规划、住建、消防、人力资源等主管部门出具的证明文件，盛元房产及其合并报表范围内子公司报告期内不存在受到重大行政处罚的情况。

综上，信达律师认为，荣盛控股持有的盛元房产股权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，亦不存在质押、查封、冻结等他项权利限制情形；盛元房产的相关资产权属真实。报告期内，盛元房产及其合并报表范围内子公司在工商、税收、土地、环保、房地产开发建设等方面不存在受到重大行政处罚的情形。截至本法律意见书出具日，盛元房产及其合并报表范围内子公司不存在尚未结案的影响其持续经营的诉讼、仲裁的事项。

7. 本次交易涉及的债权债务处理与人员安置

7.1 本次交易涉及的债权债务的处理

本次交易完成后，盛元房产将成为宁波联合的合并报表范围内子公司，仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍以其自身名义享有或承担。本次交易不涉及债权债务的转移。

7.2 本次交易涉及的人员安置

根据《发行股份购买资产协议》及补充协议，盛元房产及其合并报表范围内子公司的劳动关系不因本次交易而发生变更、解除或终止，本次交易不涉及员工安置事项。

综上，信达律师认为，本次交易所涉及的债权债务处理及人员安置均符合相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

8. 本次交易涉及的关联交易和同业竞争

8.1 关联交易

8.1.1 本次重组构成关联交易

本次发行股份购买资产交易事项中的资产转让方暨股份认购方为荣盛控股。荣盛控股现持有公司 29.08% 的股份，为公司控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次发行股份购买资产构成关联交易。

经核查，宁波联合第九届董事会 2019 年第一次临时会议在关联董事回避表决的情况下审议通过了与本次交易有关的议案；宁波联合 2019 年第二次临时股东大会在关联股东回避表决的情况下审议通过了与本次交易有关的议案；宁波联合第九届董事会 2020 年第一次临时会议、第九届董事会 2020 年第二次临时会议、第九届董事会 2020 年第三次临时会议在关联董事回避表决的情况下审议通过了与本次交易有关的议案。

宁波联合与荣盛控股就本次交易依法签署了《发行股份购买资产协议》及补充协议、《盈利预测补偿协议》及补充协议，就本次关联交易中各方权利义务进行了公平、规范的约定；针对标的资产未来利润预测值，荣盛控股为宁波联合提供了盈利补偿承诺，有利于保障宁波联合利益。

宁波联合独立董事已就本次关联交易发表了事前认可意见及独立意见，认为宁波联合与荣盛控股在经具有证券期货业务资格的资产评估机构确认的资产评估值基础上确定本次交易的价格，定价合理、公允，不存在损害宁波联合及其股东特别是非关联的股东的利益。

综上，信达律师认为，本次发行股份购买资产构成关联交易，该等关联交易已根据《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司重大资产重组管理办法》及《公司章程》的相关规定履行了关联交易审议及披露程序，宁波联合独立董事已就本次交易出具事前认可及独立意见，本次关联交易的定价合理、公允，不存在损害宁波联合及其他股东利益的情形。

8.1.2 本次交易导致的宁波联合新增关联方及关联交易情况

8.1.2.1 宁波联合新增关联方

盛元房产及宁波联合为受同一实际控制人李水荣先生控制的企业。本次交易完成后，盛元房产将成为宁波联合的合并报表范围内子公司。按标的资产交易价格测算，交易完成后，荣盛控股预计将持有宁波联合 55.23%的股权，仍为宁波联合的控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》对关联方的定义，本次交易完成后，宁波联合不会新增关联方。

8.1.2.2 宁波联合新增关联交易

根据《上海证券交易所股票上市规则》，本次交易完成后，盛元房产与宁波联合关联方之间的尚在履行中的交易将转变为宁波联合与关联方之间的交易。根据《上海证券交易所股票上市规则》《盛元房产审计报告》《备考审阅报告》及盛元房产提供的材料，本次交易完成后，宁波联合新增关联交易情况如下：

8.1.2.2.1 资金拆借

目标公司从事房地产开发业务，鉴于房地产开发为资金密集型行业，且资金周转期较长，房地产开发公司在项目开发及公司运营过程中借款以维持现金流稳定。根据盛元房产提供的《借款协议》及《备考审阅报告》，截至 2020 年 8 月 31 日，盛元房产与宁波联合关联方尚在履行中的关联借款情况如下：

(1) 关联方资金拆出

借款人	贷款人	截至 2020 年 8 月 31 日账面余额	借款利息
滨江盛元	盛元房产	26,377.60 万元	无利息

(2) 关联方资金拆入

借款人	贷款人	截至 2020 年 8 月 31 日账面余额	借款利息
盛元房产	荣盛控股	8,802.35 万元	同期银行一年期贷款基准利率
盛元房产	盛元海岸	22,800.00 万元	无利息

8.1.2.2.2 新增托管协议

为解决潜在同业竞争及后续有效避免同业竞争，荣盛控股与宁波联合签署了《股权托管协议》，其主要内容参见本《法律意见书》“8.2.2.1 托管协议”。

8.1.3 关于规范关联交易的制度及措施

8.1.3.1 公司已建立关于规范关联交易的相关制度

经核查，宁波联合已在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》中规定了关联交易的审批权限、回避规则、表决程序等事项，公司监事会、独立董事能够依据法律法规及公司内部治理制度的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。上述规定均符合法律、法规及其他规范性文件中对上市公司关联交易的规定。

8.1.3.2 控股股东及实际控制人关于减少和规范关联交易的承诺

为减少和规范关联交易，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺：

(1) 自《关于减少和规范关联交易的承诺函》签署之日起，荣盛控股 / 李水荣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，荣盛控股 / 李水荣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) 荣盛控股 / 李水荣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) 荣盛控股 / 李水荣将促使荣盛控股直接或间接控制的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。

如荣盛控股 / 李水荣或荣盛控股 / 李水荣直接、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，荣盛控股 / 李水荣将依法承担相应的赔偿责任。

《关于减少和规范关联交易的承诺函》适用中华人民共和国法律，自签署之日起生效。自荣盛控股 / 李水荣持有宁波联合股份期间，《关于减少和规范关联交易的承诺函》持续有效。荣盛控股 / 李水荣不再为宁波联合控股股东 / 实际控制人或不可抗力等因素导致《关于减少和规范关联交易的承诺函》无法履行之时，则《关于减少和规范关联交易的承诺函》自动失效。

综上所述，信达律师认为，本次交易所涉的关联交易事项已经履行相关程序，不存在损害宁波联合及其非关联股东利益的行为，符合法律、法规、规范性文件及公司章程的规定。宁波联合控股股东及实际控制人已就规范关联交易作出承诺，该等承诺合法有效，有利于保护宁波联合及其非关联股东的合法权益。

8.2 同业竞争

8.2.1 同业竞争情况

经核查，截至本法律意见书出具日，除盛元房产外，荣盛控股控制的岱山辰宇、舟山辰和宇、海滨置业及大连逸盛元亦存在土地开发及房屋建设情况，情况主要如下：

(1) 岱山辰宇

经核查，截至本法律意见书出具日，岱山辰宇持有两项住宅用地土地使用权，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）。经核查岱山辰宇取得的《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。经核查，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。

综上，信达律师认为，岱山辰宇与宁波联合不存在实质同业竞争。

（2）舟山辰和宇

经核查，截至本法律意见书出具日，舟山辰和宇持有一项住宅用地土地使用权，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。经核查该地块相关文件，该地块项下项目建设完成后不得对外销售，但允许销售给与土地竞得单位签订劳动合同并在舟山缴纳社保一年以上的内部职工，今后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。

综上，信达律师认为，舟山辰和宇与宁波联合不存在实质同业竞争。

（3）海滨置业及大连逸盛元

根据海滨置业的《营业执照》，海滨置业经营范围为：房地产开发与销售；物业管理（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）。根据大连逸盛元的《营业执照》，大连逸盛元经营范围为：房地产开发经营（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）。海滨置业及大连逸盛元目前均从事房地产业务。

宁波联合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，与宁波联合现有房地产业务均属于浙江省范围内，有利于宁波联合在浙江全省优化布局、打造区域竞争力。而海滨置业及大连逸盛

元均位于辽宁省大连市，与浙江省相隔距离较远，跨区域房地产项目经营管理将面临市场环境差异大、信息不对称、成本控制难度大及经营风险高等诸多问题，不符合宁波联合目前房地产业务的区域规划及产业布局，且海滨置业及大连逸盛元短期内难以实现盈利。基于前述原因，经宁波联合与荣盛控股沟通协商，上述两家公司不作为本次交易的标的资产纳入上市公司合并报表。

8.2.2 解决潜在同业竞争的措施及避免同业竞争承诺

8.2.2.1 托管协议

为解决宁波联合与海滨置业、大连逸盛元潜在同业竞争及后续有效避免同业竞争，荣盛控股与宁波联合签署了《股权托管协议》，将其持有的海滨置业 51.00% 股权及大连逸盛元 50.00% 股权对应的除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合。同时，大连海滨置业及大连逸盛元全体股东一致同意给予宁波联合对托管股权的优先购买权。《股权托管协议》主要内容如下：

(1) 协议签署方

委托方（甲方）：荣盛控股

受托方（乙方）：宁波联合

(2) 托管范围

1) 甲方同意将其所持下列企业（以下统称“被托管企业”）全部股权（以下统称“托管标的”）委托乙方管理，由乙方依其经营管理方式统一进行管理，截至《股权托管协议》签署日，托管标的情况如下：

a) 甲方所持大连逸盛元 50% 的股权；

b) 甲方所持大连海滨置业 51% 的股权。

2) 托管期间内，无论甲方所持托管企业股权比例上升或下调，均自动委托给乙方管理。

(3) 托管方式

1) 甲方将托管标的除所有权、处置权、收益权以外的其他股东权利全部委托给乙方管理，包括但不限于股东会表决权、提案权、股东会召开提议权、董事委派权等股东权利。乙方不对甲方出资承担保值增值责任，甲方不得就出资财产的盈亏要求受托方承担补偿或赔偿责任。

2) 托管期间，甲方享有对被托管企业的知情权，有权通过受托方了解其实际生产经营状况、财务状况、重大决策以及利润分配方案等；甲方基于其对被托管企业的出资获得投资收益（如有），亦以其出资额为限，承担对被托管企业的投资风险。

3) 托管期间，乙方有权根据《股权托管协议》约定行使股东权利，但不得利用托管地位损害甲方利益。未经甲方书面同意，不得转委托。

4) 托管期间，因股权托管产生的相关费用及税费由甲方承担。

(4) 托管期间

1) 托管期间为自《股权托管协议》生效之日起至下列情况发生之日止（孰早为准）：

- a) 被托管企业名下现有存量土地开发完毕之日；
- b) 托管方不再持有托管标的之日。

2) 托管期间内，乙方有权单方终止《股权托管协议》。

(5) 托管费用

1) 乙方将指定相关具有房地产业务管理经验的人员负责托管具体事宜。

2) 参考乙方拟指派人员 2018 年度的薪酬待遇，考虑其为托管业务预计投入时间，甲乙双方协商确认的股权托管费总额为：人民币 50 万（含税）/年。

3) 托管费用按年结算，甲方应于每年 12 月 31 日前将其该年度应承担的托管费用支付给乙方，如托管起始期限不足一年的，则按发生月份结算。

(6) 特别约定

双方一致同意，托管期间，乙方对托管标的或相关资产有优先购买权和主动购买权，具体是指：

1) 如被托管企业实现盈利，且甲方拟转让其所持托管标的时，乙方享有同等条件下的优先购买权，在乙方明示放弃该等优先购买权之后，甲方可对外转让。

2) 乙方有权主动要求甲方向其转让托管标的，价格参照评估值确定。在乙方行使主动收购权利后 45 日或双方认可的合理期限内，甲方应当配合履行相关程序。

3) 托管期届满后，若依据届时适用法律规定或在《股权托管协议》签署前已签署的相关法律文件约定甲方不得转让托管标的，则不视为甲方违约，但甲方有义务尽快消除障碍以使其可依据《股权托管协议》约定履行相关转让义务。

(7) 违约责任

任何一方违反其在《股权托管协议》项下之声明、承诺及保证，或不履行其应承担的《股权托管协议》项下之义务责任，即构成违约；违约方应承担违约责任，并向守约方赔偿因其违约行为造成的全部损失。

(8) 协议的成立与生效

1) 《股权托管协议》自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立。

2) 《股权托管协议》自中国证监会核准本次重组事项之日起生效。

本次交易完成后，盛元房产将成为宁波联合的合并报表范围内子公司；大连逸盛元及海滨置业将由宁波联合托管，荣盛控股不再享有被托管企业的实际管理、运营权，以解决潜在的同业竞争风险。

8.2.2.2 避免同业竞争承诺

为有效避免同业竞争，公司控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺主要内容如下：

(1) 在《关于避免同业竞争的承诺函》签署之日，除宁波联合、盛元房产外，荣盛控股/李水荣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）	----
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），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，荣盛控股/李水荣及荣盛控股/李水荣控制的其他经济实体均未开展房地产开发业务。

（2）荣盛控股/李水荣承诺，自荣盛控股所持的盛元房产股权全部注入宁波联合之日起，除上述情况外，荣盛控股/李水荣或荣盛控股/李水荣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；凡荣盛控股/李水荣或荣盛控股/李水荣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，荣盛控股/李水荣或荣盛控股/李水荣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享有优先购买权。李水荣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）荣盛控股/李水荣将促使荣盛控股/李水荣控制的其他经济实体遵守上述承诺。

如荣盛控股/李水荣或荣盛控股 / 李水荣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，荣盛控股/李水荣将承担相应的赔偿责任。

《关于避免同业竞争的承诺函》适用中华人民共和国法律，自签署之日起生效。若他方取代荣盛控股成为宁波联合控股股东/其他方取代李水荣成为宁波联合实际控制人或不可抗力等因素导致《关于避免同业竞争的承诺函》无法履行之时，则《关于避免同业竞争的承诺函》自动失效。

信达律师认为，上述为解决潜在同业竞争签署的协议及避免同业竞争承诺内容合法、有效，有利于最大限度降低因潜在同业竞争对上市公司的潜在不利影响。

9. 本次交易的信息披露

经核查，截至本法律意见书出具日，宁波联合已就本次交易履行了下述信息披露义务：

(1) 2018年1月9日，公司发布《宁波联合集团股份有限公司重大事项停牌公告》，公司股票自2018年1月9日开始停牌，并因正在筹划的重大事项对公司构成重大资产重组于2018年1月23日起进入重大资产重组停牌程序。停牌期间，公司公告了上述事项的相关进展情况。

(2) 2018年2月9日，公司发布《宁波联合集团股份有限公司重大资产重组延期复牌公告》，因重组具体方案尚未确定，经申请，公司股票自2018年2月9日起继续停牌30天。2018年3月7日，公司发布《宁波联合集团股份有限公司重大资产重组进展公告》。

(3) 2018年3月8日，公司召开第八届董事会2018年第一次临时会议，审议通过《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，同意公司股票自2018年3月9日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。2018年3月9日，公司发布《宁波联合集团股份有限公司重大资产重组延期复牌公告》，经公司申请，公司股票自2018年3月9日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。2018年3

月 23 日，公司发布了《宁波联合集团股份有限公司重大资产重组进展公告》，公告了重大资产重组事项的进展情况。

(4) 2018 年 4 月 4 日，公司公告第八届董事会 2018 年第二次临时会议决议，会议审议通过本次发行股份购买资产预案及相关议案并公告了本次交易预案。同时发布了《宁波联合集团股份有限公司关于披露重大资产重组预案暨公司股票暂不复牌的公告》，提示根据监管要求，本次重大资产重组相关文件尚待上海证券交易所的事后审核，故宁波联合股票暂不复牌。

(5) 2018 年 4 月 18 日，公司收到上海证券交易所《关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产预案信息披露的问询函》（上证公函[2018]0337 号）。2018 年 4 月 26 日，公司发布《宁波联合集团股份有限公司关于公司股票复牌的提示性公告》，公司股票于 2018 年 4 月 26 日复牌，公司已对上交所《关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产预案信息披露的问询函》相关问题做出了回复说明，并按照相关要求对发行股份购买资产暨关联交易预案等文件进行了修订。

(6) 2018 年 6 月 1 日，公司发布《宁波联合集团股份有限公司重大资产重组进展公告》，公告了重大资产重组事项的进展情况，后续每个月均披露相关进展公告。

(7) 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，审议通过了《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》《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》《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》《关于提请股东大会同意浙江荣盛控股集团有限公司免于以要约方式增持股份的议案》等与本次重大资产重组相关的议案，并于其后披露了《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）》及其摘要等相关公告和文件。

(8) 2019 年 12 月 11 日，宁波联合收到上海证券交易所《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）信息披露的问询函》（上证公函[2019]3073 号），并于 2019 年 12 月 12 日发布了《宁波联合集团股份有限公司

公司关于收到上海证券交易所<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)信息披露的问询函>的公告》。其后,宁波联合于2019年12月17日披露了《关于上海证券交易所<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)信息披露的问询函>的回复公告》等公告。

(9) 2019年12月18日,宁波联合2019年第二次临时股东大会审议通过了《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》《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》《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》《关于提请股东大会同意浙江荣盛控股集团有限公司免于以要约方式增持股份的议案》等与本次重大资产重组相关的议案,并于2019年12月19日披露了《宁波联合集团股份有限公司2019年第二次临时股东大会决议公告》等公告。

(10) 2019年12月27日,公司发布《宁波联合集团股份有限公司关于收到<中国证监会行政许可申请受理单>的公告》,并于2020年1月13日发布《宁波联合集团股份有限公司关于收到<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的公告》。

(11) 2020年2月26日,公司发布《宁波联合集团股份有限公司关于申请延期回复<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>》的公告,公司向中国证监会提交了《宁波联合集团股份有限公司关于延期提交反馈意见回复的申请》,申请向中国证监会提交书面反馈意见的时间延期不超过30个工作日。

(12) 2020年4月7日,宁波联合召开第九届董事会2020年第一次临时会议,审议通过了《关于批准本次发行股份购买资产有关审计报告、备考审阅报告的议案》《关于修订<宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)>及其摘要的议案》等与本次重大资产重组相关的议案,并于2020年4月9日披露了《宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)(修订稿)》及其摘要、《宁波联合集团股份有限公司关于对<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>回复的公告》等相关公告和文件。

(13) 2020年4月16日,公司发布《宁波联合集团股份有限公司关于收到中国证监会并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项的提示性公告》。

(14) 2020年4月22日,公司发布《宁波联合集团股份有限公司关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项的停牌公告》,因中国证监会上市公司并购重组审核委员会定于2020年4月22日上午9:00召开2020年第14次并购重组委工作会议,审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项,经申请,公司股票自2020年4月22日起停牌。

(15) 2020年4月23日,公司发布《宁波联合集团股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易事项未获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过暨公司股票复牌的公告》,根据中国证监会上市公司并购重组审核委员会的会议审核结果,公司本次发行股份购买资产暨关联交易事项未获通过。经申请,公司股票自2020年4月23日开市起复牌。

(16) 2020年5月14日,公司发布《宁波联合集团股份有限公司关于收到中国证监会不予核准公司发行股份购买资产决定的公告》,按照中国证监会的不核准决定,公司董事会将对本次方案进行进一步的研究和论证,并于收到此决定之日起10日内对是否修改或终止本次方案作出决议,同时按照有关规定及时履行信息披露义务。

(17) 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》,并于2020年5月21日披露《宁波联合集团股份有限公司关于继续推进发行股份购买资产暨关联交易事项的公告》等相关公告和文件。

信达律师认为,截至本法律意见书出具日,本次交易已履行了法定的信息披露和报告义务,不存在应披露而未披露的协议、事项或安排。

10.本次交易的实质条件

根据宁波联合、荣盛控股等交易相关方提供的资料并经核查，信达律师认为，本次交易已具备了《公司法》《重组管理办法》《重大重组若干规定》《发行管理办法》等有关法律、法规及规范性文件所规定的进行本次交易的下列实质条件：

10.1 本次交易符合《公司法》所规定的条件

宁波联合在本次交易中向荣盛控股发行的股票为人民币普通股（A股）股票，且每股的发行条件和价格相同，符合《公司法》第一百二十六条的规定。

10.2 本次交易符合《重组管理办法》所规定的条件

10.2.1 本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

目标公司主营业务为房地产开发，不属于产业政策《产业结构调整指导目录（2019年本）》中的限制类和淘汰类项目，本次交易符合国家产业政策。

根据相关主管部门出具的证明文件及盛元房产的书面确认，并经信达律师检索查询相关主管部门官方网站，报告期内，目标公司不存在违反有关环境保护、土地管理的相关法律和行政法规而受到重大行政处罚的情形。

根据《中华人民共和国反垄断法》及《国务院关于经营者集中申报标准的规定》的规定，本次交易未达到需要向国务院反垄断执法机构申报的标准，不存在违反反垄断相关法律和行政法规而受到重大行政处罚的情形。

本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

10.2.2 本次交易完成后宁波联合仍符合股票上市条件

经核查，本次交易前宁波联合的股本总额为310,880,000股；根据本次交易方案，本次交易完成后，社会公众持股比例不低于10.00%。因此，本次交易不会导致宁波联合不符合上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

10.2.3 本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害宁波联合和股东合法权益的情形

经核查，本次发行股份购买资产的标的资产的收购对价参照具有证券从业资格的评估机构的评估结果，经公司与荣盛控股协商确定。宁波联合董事会和独立董事均已对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性发表肯定性意见。本次交易定价公允，不存在损害宁波联合和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

10.2.4 本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，也不存在债权债务纠纷的情况

经核查，本次交易涉及的标的资产为荣盛控股持有的盛元房产 60.82% 股权。截至本法律意见书出具日，标的资产权属清晰，不存在抵押、质押、被有权机关予以冻结等限制或者禁止转让的情形，不存在重大债务债权法律纠纷；本次交易经履行必要的批准程序后，标的资产过户至宁波联合名下不存在实质性法律障碍，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

10.2.5 本次交易有利于宁波联合增强持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

根据《重组报告书（草案）》《盛元房产审计报告》《宁波联合审计报告》及《备考审阅报告》并经核查，本次交易有利于提高宁波联合资产规模、扩大房地产开发业务规模、增强持续盈利能力，不存在可能导致宁波联合本次交易完成后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

10.2.6 本次交易有利于宁波联合在业务、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

经核查，本次交易前，宁波联合已依法建立了独立运营的公司管理体制，在资产、业务、财务、人员和机构方面独立于荣盛控股及其关联方，本次交易不会改变宁波联合现有的管理体制及在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立

性。本次交易完成后，宁波联合将继续按照其公司治理结构经营和运行，在资产、业务、财务、人员和机构方面均与荣盛控股及其控制的其他企业保持独立。

控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于保持宁波联合集团股份有限公司独立性的承诺函》，承诺在本次交易完成后，将保证宁波联合的人员独立性、资产独立性、财务独立性、机构独立性和业务独立性。

综上所述，本次交易有利于宁波联合在业务、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，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

10.2.7 本次交易有利于宁波联合继续保持健全有效的法人治理结构

经核查，宁波联合已按照《公司法》《证券法》等法律法规和《公司章程》的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并制定了相应的议事规则和工作制度，具有健全的组织结构和法人治理结构。本次交易完成后，宁波联合将根据相关法律法规和《公司章程》的规定继续保持健全有效的法人治理结构，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

10.2.8 本次交易有利于提高宁波联合资产质量、改善宁波联合财务状况和增强持续盈利能力，有利于宁波联合减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

（1）本次交易有利于提高宁波联合资产质量、改善宁波联合财务状况和增强持续盈利能力

根据《盛元房产审计报告》及《备考审阅报告》，本次交易完成后，盛元房产将成为宁波联合合并报表范围内子公司，宁波联合的资产规模、收入规模、利润规模均将增加，房地产开发业务的规模将得到有利提升。

（2）本次交易有利于宁波联合减少关联交易

本次交易前，上市公司已依照《公司法》《证券法》及中国证监会的相关要求，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等事项均制定了相关规定并依照执行。公司独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

本次交易完成后，宁波联合及其合并报表范围内子公司与目标公司之间的交易将由宁波联合的关联交易转变为宁波联合合并报表范围内子公司之间的交易。除股权托管及经营性借款外，本次交易完成后，上市公司不会新增其他关联交易。荣盛控股已出具书面承诺，承诺本次交易完成后，其将不再新增对目标公司的借款，从而有利于宁波联合减少关联交易。

为减少和规范关联交易，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺将尽量避免和减少与宁波联合之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，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；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；并将促使荣盛控股直接或间接控制的其他经济实体遵守上述承诺。

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，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

（3）本次交易有利于宁波联合避免同业竞争及增强独立性

本次交易前，上市公司与控股股东荣盛控股在房地产开发业务方面存在同业竞争，为解决同业竞争问题，荣盛控股将标的资产置入上市公司。针对潜在同业竞争事项，为保障上市公司利益，拟通过股权托管方式将除盛元房产外荣盛控股控制但短期无法实现盈利的海滨置业、大连逸盛元股权对应的除所有权、处置权及收益权以外的其他股东权利委托给宁波联合行使。同时，公司控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于避免同业竞争的承诺函》。上述为解决潜在同业竞争签署的协议及避免同业竞争承诺内容合法、有效，有利于最大限度降低因潜在同业竞争对上市公司的潜在不利影响。

本次交易完成后，宁波联合将继续按照其独立运营的公司治理结构经营和运行，在资产、业务、财务、人员和机构方面均与荣盛控股及其控制的其他企业保

持独立。控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于保持宁波联合集团股份有限公司独立性的承诺函》，该等承诺函内容合法有效。

综上所述，本次交易有利于提高宁波联合资产质量、改善宁波联合财务状况及增强宁波联合持续盈利能力，有利于宁波联合减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性，符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（一）项的规定。

10.2.9 宁波联合最近一年财务报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

经核查，根据《宁波联合审计报告》，宁波联合不存在最近一年财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（二）项之规定。

10.2.10 宁波联合及其现任董事、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

根据宁波联合出具的书面确认、宁波联合现任董事、高级管理人员提供的《无犯罪证明》，并经信达律师查询中国裁判文书网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站、证券期货市场失信记录查询平台网站、中国证监会官方网站、上交所官方网站公开披露信息，宁波联合及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（三）项的规定。

10.2.11 宁波联合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

宁波联合本次发行股份拟购买的标的资产为荣盛控股持有的盛元房产 60.82% 股权，标的资产为权属清晰的经营性资产，在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍，符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（四）项的规定。

10.2.12 本次交易符合《重组管理办法》关于发行股份购买资产的相关规定

根据《重组管理办法》等有关规定，公司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 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。本次交易定价基准日前 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分别为 5.64 元/股、6.04 元/股及 6.10 元/股。公司本次交易的市场参考价为定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价。经交易各方协商一致，确认本次交易的股份发行价格为 8.29 元/股，不低于市场参考价的 90%。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，符合《重组管理办法》第四十五条的规定。

荣盛控股已出具《关于认购股份锁定的承诺函》，承诺内容符合《重组管理办法》第四十六条、第四十八条的规定。

10.3 本次交易符合《重大重组若干规定》规定的条件

10.3.1 本次交易标的资产为盛元房产 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、规划等有关报批事项，不需要获得相应的批复；本次交易涉及需中国证监会等审批事项已在《重组报告书（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，符合《重大重组若干规定》第四条第一款的规定。

10.3.2 本次交易的交易对方已经合法拥有盛元房产 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；本次重组完成后，盛元房产将成为上市公司的控股子公司，符合《重大重组若干规定》第四条第二款的规定。

10.3.3 盛元房产拥有生产经营所需的完整资产，本次重大资产重组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，符合《重大重组若干规定》第四条第三款的规定。

10.3.4 本次重大资产重组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，有利于上市公司保持独立性、减少关联交易、避免同业竞争，符合《重大重组若干规定》第四条第四款的规定。

10.4 本次交易符合《发行管理办法》规定的条件

经核查中国裁判文书网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站、证券期货市场失信记录查询平台网站、中国证监会官方网站、上交所官方网站等网站公开信息披露文件，并经宁波联合书面确认，截至本法律意见书出具日，宁波联合不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的下列情形：

- 10.4.1 本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 10.4.2 宁波联合的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- 10.4.3 宁波联合及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
- 10.4.4 宁波联合现任董事、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；
- 10.4.5 宁波联合或其现任董事、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；
- 10.4.6 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；
- 10.4.7 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，信达律师认为，本次交易方案符合《公司法》《重组管理办法》《发行管理办法》规定的上述实质条件。

11.本次交易涉及的证券服务机构

经核查，宁波联合为本次交易聘请的证券服务机构的情况如下：

11.1 独立财务顾问

本次交易的独立财务顾问为华西证券。华西证券现持有四川省工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510000201811328M）及中国证监会核发的《经营证券业务许可证》（统一社会信用代码：91510000201811328M），具有合法的执业资格。

11.2 审计机构

本次交易的审计机构为天健。天健现持有浙江省工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913300005793421213）、浙江省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业文号：浙财会〔2011〕25号）以及中华人民共和国财政部和中国证监会联合核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000455），具有合法的执业资格。

11.3 资产评估机构

本次交易的评估机构为坤元评估。该评估机构现持有浙江省工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913300001429116867）及中华人民共和国财政部和中国证监会联合核发的《证券期货相关业务评估资格证书》（证书编号：0571013001），并已在杭州市财政局备案（备案号：杭财资备案〔2018〕1号），具有合法的执业资格。

11.4 法律顾问

信达为本次交易的法律顾问。信达现持有广东省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（律师事务所执业许可证号：31440000455766969W），具有合法的执业资格。

综上，信达律师认为，参与本次交易的各证券服务机构均已具备相应的执业资格，符合有关法律、法规的规定。

12.本次交易相关当事人证券买卖行为的核查

根据宁波联合及其董事、监事、高级管理人员，宁波联合持股5%以上股东及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事和高级管理人员，目标公司及其董事、监事、高级管理人员、本次交易的证券服务机构及其业务经办人员，以及其他知悉本次交易内幕信息的法人、自然人（该等法人及自然人以下合称“内幕信息知情人”）签署的自查报告，在宁波联合因本次交易停牌之日（即2018

年1月9日)前6个月至2019年11月29日(以下简称“查验期间”),内幕信息知情人及其直系亲属存在买卖公司股票的具体情况如下:

12.1 宁波联合相关人员股票交易情况

在查验期间内,公司副董事长兼总裁王维和先生、副总裁戴晓峻先生、副总裁周兆惠先生、董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生及监事会主席李金方先生存在买卖宁波联合股票的情况,具体情况如下:

交易人员	交易日期	交易数量(股)	买/卖
王维和	2017/11/21	270,000	卖
	2017/11/22	299,700	卖
戴晓峻	2017/11/22	343,600	卖
周兆惠	2017/11/27	273,000	卖
董庆慈	2017/11/21	341,200	卖
李金方	2018/05/09	29,900	买
	2018/05/14	12,800	买
	2018/05/15	20,200	买
	2018/06/13	25,900	买
	2019/03/21	46,100	卖
	2019/03/21	42,700	卖

经核查,监事李金方先生于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,其买卖宁波联合股票的行为早于其任职起始日期。

除监事李金方先生前述情况外,上述董事、高级管理人员的减持都严格按照证监会、上交所的相关法规和规定进行了减持前和减持后的信息披露,相关情况如下:

2017年10月14日,宁波联合发布《董事、高级管理人员减持股份计划公告》,主要内容如下:“自本公告之日起15个交易日后的6个月内(窗口期不减持),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计划以集中竞价或大宗交易等法律法规允许的方式分别减持各自所持公司无限售条件流通股不超过569,700股、343,600股、273,000股和341,200股(以上拟减持股份数量均包含本数),减持价格将按照减持实施时的市场价格确定。”2017年11月23日,宁波联合发布《董事、高级管理人员减持股份进展公告》。2017年11月28日,宁波联合发布《董事、高级管理人员减持股份结果公告》,截至公告日,上述减持计划已全部实施完毕。

除上述交易外，查验期间，宁波联合董事、监事、高级管理人员及其他相关人员不存在其他买卖公司股票的情形。

12.2 盛元房产相关人员股票交易情况

在查验期间内，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，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	买 / 卖
徐美林	2017/7/12	1,500	买
	2017/7/12	1,500	买
	2017/7/14	900	买
	2017/7/14	1,100	买
	2017/7/26	5,000	卖

除上述交易外，查验期间，盛元房产董事、监事、高级管理人员及其他相关人员不存在其他买卖公司股票的情形。

12.3 荣盛控股相关人员股票交易情况

在查验期间内，荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君存在买卖宁波联合股票的情况，具体情况如下：

交易人员	交易日期	交易数量（股）	买 / 卖
朱利君	2018/6/20	3,100	买
	2018/10/24	3,100	卖

除上述交易外，查验期间，荣盛控股董事、监事、高级管理人员及其他相关人员不存在其他买卖公司股票的情形。

12.4 存在买卖行为主体出具的说明及承诺

（1）根据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、董事会秘书兼财务负责人董庆慈先生作出的书面说明，在查验期间，其减持宁波联合股票的行为系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) 根据宁波联合监事会主席李金方先生及荣盛控股副总裁俞传坤的直系亲属朱利君作出的书面说明，在查验期间，其买卖宁波联合股票的行为系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) 根据盛元房产副总经理兼财务总监徐美林女士作出的书面说明，在查验期间，其买卖宁波联合股票的行为系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。

根据宁波联合、盛元房产及荣盛控股相关方提供的自查报告及书面说明，信达律师认为，上述相关人员买卖宁波联合股票的行为属于投资者依据市场公开信息进行判断的投资行为，该等交易不构成内幕交易，不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍。

13. 结论意见

基于上述，信达律师认为，截至本法律意见书出具日：

(1) 本次交易方案符合《公司法》《重组管理办法》《发行管理办法》《重大重组若干规定》规定的各项实质条件，在获得相关审批机构核准的前提下，其实施不存在法律障碍。

(2) 本次交易各方均依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规及各自章程需要终止的情形；根据法律、法规及各自章程的规定，在履行有关批准程序后，相关各方有权进行本次交易，具备本次交易的主体资格。

(3) 本次交易的相关协议内容符合法律、法规的规定，合法、有效；该等协议为附生效条件的协议，经各方签署后即成立，在协议约定的生效条件成就时生效。

(4) 本次交易标的资产的权属状况清晰，不存在他项权利限制，亦不存在产权纠纷或潜在纠纷。

(5) 截至本法律意见书出具日，本次交易已履行了法定的信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的协议、事项或安排。

(6) 参与本次交易的各证券服务机构均已具备相应的执业资格，符合有关法律、法规的规定。

(7) 本次交易已取得现阶段必需的批准和授权，相关批准及授权合法、有效。本次交易尚需获得中国证监会的核准后方可实施。

本法律意见书正本一式贰份。

(以下无正文)

(本页为《广东信达律师事务所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法律意见书》的签署页)

广东信达律师事务所 (盖章)



负责人:

张炯

经办律师:

韦少辉

易文玉

2020年10月9日

附件 1:

截至 2020 年 8 月 31 日, 盛元房产及其合并报表范围内子公司拥有的在投资性房地产中核算的已取得权属证书的房屋具体情况如下:

序号	权属证书编号	所有人	房屋位置	建筑面积(m ²)	用途	权利限制
1	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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 4 层	1490.29	商服用地 / 商业服务	抵押
17	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
18	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 2 层	1,278.92	商服用地 / 商业服务	抵押
19	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、102 室	110.47	商服用地 / 商业服务	无
20	浙 2017 萧山区不动	盛元房	萧山区北干街道金城路 358	500.42	商服用地	抵押

	产权第 0007897 号	产	号蓝爵国际中心 5 幢 4403 号		/ 经营	
21	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
22	浙 2017 萧山区不动 产权第 0007889 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4401 号	708.59	商服用地 / 经营	抵押
23	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
24	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
25	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
26	浙 2017 萧山区不动 产权第 0007758 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 4102 号	459.13	商服用地 / 经营	抵押
27	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
28	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
29	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
30	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
31	浙 2017 萧山区不动 产权第 0007759 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3802 号	459.13	商服用地 / 经营	抵押
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	浙 2017 萧山区不动 产权第 0007857 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 3403 号	372.68	商服用地 / 经营	抵押
41	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
42	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
43	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
44	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
45	浙 2017 萧山区不动	盛元房	萧山区北干街道金城路 358	458.23	商服用地	抵押

	产权第 0007871 号	产	号蓝爵国际中心 5 幢 3101 号		/ 经营	
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	浙 2017 萧山区不动产权第 0007757 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2401 号	530.76	商服用地 / 经营	抵押
63	浙 2017 萧山区不动产权第 0007756 号	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 2402 号	398.56	商服用地 / 经营	抵押
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	杭房权证萧字第	盛元房产	萧山区北干街道金城路 358	304.13	商业办公	抵押

	16494223 号	产	号蓝爵国际中心 5 幢 2305 号			
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	浙 2017 萧山区不动 产权第 0007821 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1802 号	398.56	商服用地 / 经营	抵押
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	浙 2017 萧山区不动	盛元房	萧山区北干街道金城路 358	322.10	商服用地	抵押

	产权第 0007835 号	产	号蓝爵国际中心 5 幢 1503 号		/ 经营	
96	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
97	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
98	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
99	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
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	浙 2017 萧山区不动 产权第 0007789 号	盛元房 产	萧山区北干街道金城路 358 号蓝爵国际中心 5 幢 1101 号	530.76	商服用地 / 经营	无
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	浙 2017 萧山区不动	盛元房	萧山区北干街道金城路 358	322.10	商服用地	抵押

	产权第 0007764 号	产	号蓝爵国际中心 5 幢 1003 号		/ 经营	
121	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
122	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
123	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
124	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
125	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
126	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
127	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
128	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
129	浙 2017 萧山区不动 产权第 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
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	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
138	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 6 层	2,452.8 6	商服用地 / 商业服 务	抵押
139	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 5 层	1,490.2 9	商服用地 / 商业服 务	抵押
140	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 室	304.13	商服用地 / 经营	无
141	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 室	232.89	商服用地 / 经营	无
142	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 室	321.93	办公	无
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 357-8~357-20 号 (连续支号, 357-14 除外)	850.17	商业 / 商 业营业	无

144	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
145	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
146	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
147	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
148	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
149	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
150	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
151	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
152	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慧谷花园商铺 101 室	56.88	非住宅	无
153	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慧谷花园商铺 102 室	60.67	非住宅	无
154	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慧谷花园商铺 113 室	110.05	非住宅	无
155	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慧谷花园商铺 112 室	149.97	非住宅	无
156	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慧谷花园商铺 111 室	149.97	非住宅	无
157	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慧谷花园商铺 110 室	149.97	非住宅	无
158	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慧谷花园商铺 109 室	145.57	非住宅	无
159	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慧谷花园商铺 108 室	114.45	非住宅	无
160	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慧谷花园商铺 201 室	54.85	非住宅	无
161	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慧谷花园商铺 202 室	115.03	非住宅	无
162	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慧谷花园商铺 203 室	89.35	非住宅	无
163	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慧谷花园商铺 204 室	59.57	非住宅	无
164	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慧谷花园商铺 205 室	59.57	非住宅	无
165	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慧谷花园商铺 206 室	59.57	非住宅	无
166	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慧谷花园商铺 207 室	91.55	非住宅	无
167	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慧谷花园商铺 208 室	84.54	非住宅	无
168	杭房权证高新字第	新盛元	杭州市滨江区浦沿街道盛元	128.13	非住宅	无

	09103127号	房产	慧谷花园商铺209室			
169	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慧谷花园商铺210室	128.13	非住宅	无
170	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慧谷花园商铺211室	128.13	非住宅	无
171	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慧谷花园商铺212室	128.13	非住宅	无
172	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慧谷花园商铺213室	180.18	非住宅	无
173	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慧谷花园商铺214室	55.38	非住宅	无
174	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慧谷花园商铺215室	118.7	非住宅	无
175	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慧谷花园商铺216室	110.9	非住宅	无
176	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慧谷花园商铺217室	110.92	非住宅	无
177	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慧谷花园商铺218室	70.00	非住宅	无
178	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慧谷花园商铺219室	106.03	非住宅	无
179	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慧谷花园商铺220室	140.38	非住宅	无
180	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慧谷花园商铺221室	144.62	非住宅	无
181	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慧谷花园商铺222室	144.62	非住宅	无
182	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慧谷花园商铺223室	144.62	非住宅	无
183	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慧谷花园商铺224室	102.10	非住宅	无
184	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
185	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
186	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
187	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
188	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
189	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慧谷花园商铺103室	115.00	非住宅	无
190	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慧谷花园商铺104室	115.02	非住宅	无
191	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慧谷花园商铺106室	123.09	非住宅	无
192	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慧谷花园商铺105室	115.00	非住宅	无
193	杭房权证高新字第	新盛元	杭州市滨江区浦沿街道盛元	57.43	非住宅	无

	09103112号	房产	慧谷花园商铺107室			
194	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慧谷花园商铺302室	88.34	非住宅	无
195	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慧谷花园商铺301室	50.03	非住宅	无
196	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慧谷花园商铺303室	141.05	非住宅	无
197	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慧谷花园商铺304室	450.61	非住宅	无
198	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慧谷花园商铺305室	349.18	非住宅	无
199	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慧谷花园商铺306室	122.98	非住宅	无
200	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慧谷花园商铺307室	221.89	非住宅	无
201	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慧谷花园商铺309室	96.72	非住宅	无
202	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慧谷花园商铺308室	113.07	非住宅	无
203	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慧谷花园商铺314室	93.12	非住宅	无
204	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慧谷花园商铺313室	131.91	非住宅	无
205	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慧谷花园商铺312室	131.91	非住宅	无
206	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慧谷花园商铺311室	131.91	非住宅	无
207	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慧谷花园商铺310室	128.04	非住宅	无
208	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
209	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慧谷花园商铺412室	113.70	非住宅	无
210	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慧谷花园商铺401室	117.11	非住宅	无
211	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慧谷花园商铺411室	161.06	非住宅	无
212	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
213	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
214	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
215	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
216	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
217	浙(2019)萧山区不动产权第	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	无

	0034735 号				业营业	
218	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
219	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
220	浙（2019）萧山区 不动产权第 0034752 号	盛元房 产	萧山区萧山经济技术开发区 宁税路 86-16, 86-17 号	294.23	其他商服 用地 / 商 业营业	无
221	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	其他服用 地/商业 营业	无
222	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
223	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
224	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
225	[注 1]	盛元房 产	绅园小区 1048 号商铺	509.03	商住用地	无

[注 1]：根据经杭州市萧山区不动产登记服务中心确认的情况说明，杭州盛元房地产开发有限公司开发的绅园小区于 2006 年 11 月 30 日通过竣工验收备案，并交付业主使用。杭州萧山区在 2007 年之前竣工的房产项目均不办理房产分证，因此绅园小区无房产分证。而位于绅园小区的“萧山区绅园小区萧绍路 1048 号”商铺至今未售，产权仍在杭州盛元房地产开发有限公司名下。