

证券简称：宁波联合 证券代码：600051 上市地点：上海证券交易所



宁波联合集团股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易预案

(修订稿)

发行股份购买资产交易对方	浙江荣盛控股集团有限公司
	三元控股集团有限公司
发行股份购买标的资产	杭州盛元房地产开发有限公司100%股权

独立财务顾问



二零一八年四月

公司声明

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

截至本预案签署之日，与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，本公司全体董事、监事、高级管理人员保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、评估结果将在重组报告书中予以披露。

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

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

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

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

交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函：

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

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

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

目 录

公司声明	2
交易对方声明	3
目 录	4
释 义	7
重大事项提示	9
一、本次交易情况概要	9
二、本次发行股份购买资产的股票发行价格及数量	9
三、本次发行股份购买资产的预估作价情况	12
四、股份锁定期	14
五、业绩承诺与补偿安排	14
六、本次交易构成关联交易，构成重大资产重组，不构成重组上市	15
七、本次交易对上市公司的影响	16
八、本次交易已履行和尚待履行的审批程序	17
九、本次交易相关方所作出的重要承诺	18
十、控股股东对本次重组的原则性意见	24
十一、上市公司控股股东、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	24
十二、保护投资者合法权益的相关安排	24
十三、本次交易不会导致本公司股票不具备上市条件	26
十四、公司股票的停复牌安排	26
十五、待补充披露的信息提示	27
重大风险提示	28
一、与本次交易有关的风险	28
二、与标的资产经营有关的风险	29
三、其他风险	31
第一节 本次交易概况	32
一、本次交易的背景	32
二、本次交易的目的	33
三、本次交易已履行和尚未履行的审批程序	34
四、本次交易的具体方案	35
五、业绩承诺与补偿安排	39
六、本次发行股份购买资产的预估作价情况	40
七、本次交易对上市公司的影响	42

八、本次交易构成关联交易，构成重大资产重组，不构成重组上市.....	43
九、本次交易不会导致公司控制权变化.....	44
第二节 上市公司基本情况	45
一、公司概况.....	45
二、公司设立及历次股本变动情况	46
三、最近六十个月控股权变动情况	50
四、最近三年主营业务发展情况	50
五、最近三年及一期主要财务数据	51
六、控股股东及实际控制人概况	52
第三节 交易对方基本情况	54
一、荣盛控股概况	54
二、三元控股概况	59
三、与发行人的关联关系	66
第四节 交易标的基本情况	68
一、标的资产范围	68
二、股权控制关系	68
三、下属公司基本情况	69
四、主营业务发展情况	77
五、主要财务数据	79
六、其他重要事项说明	87
第五节 标的资产预估作价情况	89
一、标的资产价值预估的基本情况	89
二、标的资产预估范围的说明	91
三、标的资产预估方法	92
四、标的资产预估结果的确认	92
五、结合同行业可比交易案例分析本次预估作价的公允性	93
六、本次预估作价与同行业上市公司的比较分析	94
第六节 本次交易对上市公司的影响	97
一、本次交易对主营业务的影响	97
二、本次交易对财务状况及盈利能力的影响	97
三、本次交易对关联交易的影响	98
四、本次交易对同业竞争的影响	99
五、本次交易对股权结构的影响	100
第七节 本次交易涉及的报批事项	101
一、本次交易已经获得的授权或批准	101
二、尚需履行的审批程序	101

第八节 风险提示	102
一、与本次交易有关的风险	102
二、与标的资产经营有关的风险	103
三、其他风险	105
第九节 关于本次重组的原则性意见及股份减持计划	106
一、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见	106
二、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划	106
第十节 保护投资者合法权益的相关安排	107
一、严格履行信息披露义务	107
二、执行严格的审批程序	107
三、网络投票安排	107
四、分别披露股东投票结果	107
五、确保本次交易的定价公允、公平	108
六、本次重组过渡期间损益归属安排	108
七、业绩承诺与补偿安排	108
八、股份锁定	109
九、其他保护投资者权益的措施	109
第十一节 其他重要事项	110
一、上市公司最近十二个月内发生重大资产交易情况的说明	110
二、股票连续停牌前股价波动说明	114
三、停牌日前六个月内买卖股票情况的核查	115
四、独立财务顾问对本预案的核查意见	117
第十二节 上市公司及全体董事声明	119

释 义

除非文中另有所指，下列词语或简称具有如下特定含义：

本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	宁波联合向浙江荣盛控股集团有限公司、三元控股集团有限公司发行股份购买盛元房产100%股权的行为
预案（修订稿）、预案、本预案	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预案（修订稿）》
重组报告书	指	《宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
公司、本公司、宁波联合、上市公司	指	宁波联合集团股份有限公司
荣盛控股	指	浙江荣盛控股集团有限公司
三元控股	指	三元控股集团有限公司
盛元房产	指	杭州盛元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
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
滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
华瑞双元	指	杭州华瑞双元房地产有限公司
盛元物业	指	杭州盛元物业服务有限公司
新盛元房产	指	杭州新盛元房地产开发有限公司
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
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
荣盛石化	指	荣盛石化股份有限公司
开元房产	指	杭州开元房地产集团有限公司
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
天原集团	指	宜宾天原集团股份有限公司
交易对方	指	荣盛控股、三元控股
交易标的、标的资产、拟注入资产	指	荣盛控股、三元控股合计所持有的盛元房产100%股权
标的公司	指	盛元房产
《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、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》
定价基准日	指	公司第八届董事会2018年第二次临时会议决议公告日
独立财务顾问、华西证券	指	华西证券股份有限公司
评估机构、评估师、坤元评估	指	坤元资产评估有限公司
审计机构、会计师、天健会所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
法律顾问、信达律所	指	广东信达律师事务所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
《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》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014年修订）
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年修订）
上市公司报告期	指	2014年、2015年、2016年及2017年1-9月
预评估基准日	指	2017年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本预案除特别说明外所有数值均保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本预案“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易情况概要

本公司拟向荣盛控股、三元控股发行股份购买其合计持有的盛元房产 100% 股权。以 2017 年 12 月 31 日为预评估基准日，考虑基准日后增资 5.00 亿元，本次交易标的资产的预估作价为 23.03 亿元。最终交易价格由各方参考具有证券业务资格的评估机构出具的正式评估报告的评估结果协商确定。

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

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

本次交易不构成重组上市。

本次交易不安排配套融资。

二、本次发行股份购买资产的股票发行价格及数量

1、定价基准日

本次发行股份购买资产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。

2、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。

本次发行价格为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即8.57

元/股，最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

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

3、发行数量

本次向特定对象发行的A股股票数量将根据交易标的资产的交易价格和发行价格确定，并以中国证监会核准的发行数量为准。根据标的资产预估作价和发行价格计算，本次发行数量约为26,871.45万股。

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

4、发行股份的价格调整方案

为应对资本市场波动因素造成的公司股票价格下跌对本次交易可能产生的不利影响，交易各方约定在触发调价条件的情况下，对本次交易涉及的股份发行价格进行调整。主要调整方案如下：

（1）发行价格调整方案的对象

发行价格调整对象为本次发行股份购买资产的股份发行价格。标的资产的价格不进行调整。

（2）价格调整方案的生效条件

发行价格调整方案经公司股东大会审议通过后生效。

（3）可调价期间

发行价格调整期间为自公司股东大会决议公告之日起至中国证监会核准本次交易之日止。

（4）调价触发条件

当出现下述情形之一时，公司董事会会有权在10个工作日内召开会议审议决定是否对本次交易的发行价格进行调整：

- ①上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个

交易日（包括本数）收盘点数较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘点数（即3,409.48点）跌幅超过10%（不包括10%），且公司股票价格在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个交易日较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘价格（即9.75元/股）跌幅超过10%（不包括10%）；

②证监会批发指数（883156.WI）在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个交易日（包括本数）收盘点数较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘点数（即2,076.90点）跌幅超过10%（不包括10%），且公司股票价格在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个交易日较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘价格（即9.75元/股）跌幅超过10%（不包括10%）。

（5）调价基准日

公司董事会决定对发行价格进行调整的，调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议日。

（6）发行价格调整

公司董事会决定对发行价格进行调整的，则本次交易的发行价格调整为调价基准日前20个交易日（不包括调价基准日当日）公司股票交易均价的90%。公司董事会决定不对发行价格进行调整的，后续不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

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

（7）发行股份数量调整

发行股份购买资产的发行价格调整后，标的资产的定价不变，因此调整后的发行股份数量=交易对价÷调整后的发行价格。

在调价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行股份购买资产的发行股份数量将作相应调整。

三、本次发行股份购买资产的预估作价情况

截至本预案签署日，标的资产涉及的审计、评估工作尚未完成。

以2017年12月31日为预评估基准日，公司及相关中介机构对本次拟收购资产的价值进行了预估，具体情况如下：

单位：万元

标的资产	账面价值	预估价值	基准日后增资	预估作价	增值率(%)
盛元房产 100%股权	42,814.10	180,288.29	50,000.00	230,288.29	148.12

注：标的资产的账面价值系截至2017年12月31日标的公司母公司未经审计的所有者权益。

本预案中标的资产相关数据尚未经审计和评估，标的资产的账面价值、预估价值、预估作价与最终审计、评估结果可能存在一定差异，特提请投资者注意。

本次交易的最终交易价格将参照具有证券业务资格的资产评估机构出具正式评估报告的评估结果，由交易各方协商确定。

（一）该笔增资的具体情况，包括增资方的基本情况、增资作价及增资前后股东方的比例变化等情况

1、本次增资方的基本情况

本次增资方为标的公司的控股股东荣盛控股，其基本情况详见预案“第三节 交易对方基本情况”之“一、荣盛控股概况”。

2、本次增资作价情况

标的资产在预评估基准日的预评估值约为18.03亿元。荣盛控股于2018年3月对盛元房产增资5亿元，认购2,762.43万元股权，增资价格为18.10元/出资额，按该增资价格折算盛元房产价值约为18.10亿元。本次增资已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健验[2018]102号的验资报告验证。

3、本次增资前后股东的比例变化情况

股东名称	增资前		增资后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）

荣盛控股	5,000.00	50.00	7,762.43	60.82
三元控股	5,000.00	50.00	5,000.00	39.18
合计	10,000.00	100.00	12,762.43	100.00

本次增资前，盛元房产的法定代表人、执行董事、监事、总经理、财务负责人均由荣盛控股委派的人员担任，其生产经营、重大财务和经营决策由荣盛控股主导，因此荣盛控股拥有盛元房产的控制权。本次增资后荣盛控股进一步巩固了对盛元房产的控制权。

（二）在评估基准日后增资的具体考虑，结合标的资产现金流以及增资前后评估增值率的变化具体分析此次增资的必要性及其对交易作价的影响

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。2017年12月31日盛元房产合并口径资产负债率为91.32%，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70.34%，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、本次增资对交易作价的影响

不考虑其他因素的情况下，采用资产基础法预评估后，增资前后盛元房产预评估值情况如下表所示：

单位：万元

	账面值	预评估值	增资额	预评估作价	增值额	增值率%
增资前股东权益	42,814.10	180,299.99	—	180,299.99	137,485.89	321.12
增资后股东权益	92,814.10	180,299.99	50,000.00	230,299.99	137,485.89	148.13

本次增资后标的公司股东权益增加5亿元，预评估作价为标的资产在预评估基准日时的预评估值与本次增资额之和，增资前后预评估增值额未发生变化，即本次增资部分没有增值。除此之外，本次增资对交易作价无其他影响。

四、股份锁定期

荣盛控股、三元控股承诺，自本次发行结束之日起 36 个月内不转让其在本次交易中认购的公司股份。同时，荣盛控股承诺本次交易完成后 6 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 6 个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长 6 个月。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。

五、业绩承诺与补偿安排

公司与荣盛控股、三元控股在相关交易协议中约定了业绩承诺的条款，业绩承诺期内，如标的公司未能达到约定的承诺利润，荣盛控股及三元控股应当按约定方式给予公司补偿。双方确认将适时签署符合法律规定的业绩承诺及补偿协议，具体内容以届时签署的盈利承诺及补偿协议为准。

（一）业绩承诺条款的约定

公司与荣盛控股、三元控股在《发行股份购买资产协议》中约定，公司将聘请具有证券业务资格的评估机构出具评估报告，预测标的公司在业绩补偿期间的净利润。荣盛控股及三元控股将根据预测净利润承诺标的公司合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润，并按持股比例就标的公司在业绩补偿期间的实际净利润不足预测净利润的差额部分进行补偿。

（二）业绩承诺条款是否符合《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》的要求

《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》规定，上市公司重大资产重组中，重组方的业绩补偿承诺是基于其与上市公司签订的业绩补偿协议作出的，该承诺是重组方案的重要组成部分，因此，重组方应当严格按照业绩补偿协

议履行承诺。重组方不得适用《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》第五条的规定，变更其作出的业绩补偿承诺。

截至本预案签署日，与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，待相关审计、评估工作完成后，根据评估机构出具的正式评估报告中预测标的公司在业绩补偿期间的预测净利润情况，公司将与荣盛控股、三元控股按照《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》等相关法律法规的要求就承诺标的公司的业绩签署业绩补偿协议。

六、本次交易构成关联交易，构成重大资产重组，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及三元控股，其中荣盛控股为公司的控股股东，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

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

（二）本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的预估作价为23.03亿元。本公司2016年12月31日经审计的合并财务报告归属于母公司的所有者权益合计19.35亿元。标的资产的预估作价占本公司最近一个会计年度期末净资产额的比例达到50%以上，且绝对额超过5,000万元，根据《重组管理办法》的规定，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宁波联合控股股东，公司实际控制人变更为李水荣先生。自此以后，公司的控制权未发生变更。自控制权变更之日起

至本次交易前，公司不存在其他向控股股东购买资产的行为。

截至本预案签署日，上市公司实际控制权变更已经届满60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。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对主营业务的影响

本次交易前，公司主要从事商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务。

本次交易拟注入资产为盛元房产100%股权，盛元房产及其控股、参股公司拥有“湘湖壹号”三期、“开元广场”四期、“银和望府”等多个在建项目；拥有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目；同时，拥有“蓝爵国际”、“湘湖壹号”一期、“湘湖壹号”二期，“盛元慧谷”、“华瑞晴庐”及“东方海岸”等项目大量待售房源。上述项目保证了标的公司拥有持续、稳定的盈利能力。

通过本次交易，公司将取得盛元房产的控制权，将扩大公司房地产开发业务规模，提高公司在房地产开发领域的竞争力。

（二）本次交易对财务状况及盈利能力的影响

截至2017年9月30日，本公司未经审计的总资产为76.60亿元，归属于母公司所有者权益合计21.30亿元。本次交易标的公司2017年12月31日未经审计的母公司净资产约4.28亿元，标的资产预评估值为18.03亿元，考虑基准日后增资5.00亿元，预估作价约23.03亿元。交易完成后，公司的资产规模将增加，资本实力将增强。

本次交易完成后，公司房地产开发项目的在开发面积和待开发面积将大幅增加，且销售前景良好。项目储备是房地产开发企业持续发展的重要保障，本次交易将提升公司的盈利能力和可持续发展能力。

本次重组涉及的审计、评估工作尚未最终完成，公司将在披露本预案后组织相关中介机构尽快完成审计、评估工作，并在相关数据基础上详细分析本次交易对公司财务状况及盈利能力的具体影响。

（三）本次交易对股权结构的影响

本次交易前，本公司总股本31,088.00万股，控股股东荣盛控股持有本公司股份9,041.76万股，占总股本的29.08%。根据标的资产预估作价和发行价格，本次发行股份购买资产将增发股份26,871.45万股，交易完成后本公司总股本将达到57,959.45万股。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	25,384.97	43.80
三元控股	—	—	10,528.23	18.16
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	38.04
合计	31,088.00	100.00	57,959.45	100.00

八、本次交易已履行和尚待履行的审批程序

（一）本次交易方案已获得的授权和批准

1、宁波联合的决策程序

2018年4月2日，宁波联合第八届董事会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》，同意公司与交易对方进行本次交易。

2、盛元房产的决策程序

盛元房产内部决策机构审议通过本次交易相关方案，荣盛控股及三元控股同意将持有盛元房产股权转让给宁波联合，并承诺放弃优先购买权。

3、交易对方的决策程序

本次交易方案已经全部交易对方内部决策机构审议通过。

（二）尚需履行的审批程序

本次交易尚需履行的审批或核准程序包括但不限于：

- （1）本次交易正式方案需获上市公司董事会审议通过；
- （2）本次交易方案需获得上市公司股东大会的批准，并同意荣盛控股免于履

行要约收购义务；

(3) 本次交易方案需获得中国证监会的核准；

上述审批或核准程序均为本次交易的前提条件。能否获得上述相关审批或核准，以及获得相关审批或核准的时间，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
宁波联合全体董事、监事和高级管理人员	<p>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；</p> <p>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。</p> <p>3、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让持有的宁波联合股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交宁波联合董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
荣盛控股、三元控股	<p>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；</p> <p>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。</p> <p>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</p>

承诺主体	承诺内容
	<p>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。</p>
李水荣	<p>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；</p> <p>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。</p> <p>3、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人及本人控制的企业不转让持有的宁波联合股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交宁波联合董事会，由董事会代本人及本人控制的企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人/本人控制的企业的身分信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人/本人控制的企业的身分信息和账户信息的，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。</p>

（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	短期内难以实现盈利。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	短期内难以实现盈利。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）	——
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>4、本公司/本人将促使本公司控制的其他经济实体遵守上述承诺。 如本公司/本人或本公司/本人控制的其他经济实体未履行上述承诺而给宁波联合造成经济损失，本公司/本人将承担相应的赔偿责任。 本承诺函适用中华人民共和国法律，自签署之日起生效。若他方取代本公司成为宁波联合控股股东/其他方取代本人成为宁波联合实际控制人或不可抗力等因素导致本承诺函无法履行之时，则本承诺函自动失效。</p>			
三元控股	<p>1、本公司及本公司控制的其他经济实体均未开展房地产开发业务。</p> <p>2、本公司承诺，自本公司所持盛元房产股权全部注入宁波联合之日起，本公司或本公司控制的其他经济实体不会从事任何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；凡本公司或本公司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，本公司或本公司控制的其他经济实体会将该等商业机会让予宁波联合。</p> <p>3、本公司将促使本公司控制的其他经济实体遵守上述承诺。 如本公司或本公司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，本公司将承担相应的赔偿责任。</p>		

（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、 三元控股、 李水荣	<p>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。</p> <p>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</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--	---

（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	<p>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。</p> <p>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（以下简称“交割日”）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
三元控股	<p>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。</p> <p>2、本公司对所持盛元房产 39.18%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</p>

承诺主体	承诺内容
	<p>保证此种状况持续至该股权登记至宁波联合名下之日（以下简称“交割日”）。</p> <p>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 39.18%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。</p> <p>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 39.18%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。</p> <p>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。</p> <p>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股权 39.18%的限制性条款。</p>

（五）股份锁定承诺

承诺主体	承诺内容
荣盛控股	<p>1、发行结束之日起 36 个月内不转让其在本次发行中认购的宁波联合股份（以下简称“法定限售期”）；</p> <p>2、本次交易完成后 6 个月内，如宁波联合股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司在本次发行中认购的宁波联合股份锁定期自动延长 6 个月；</p> <p>3、如法定限售期届满时，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所有规定执行。</p> <p>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。</p>
三元控股	<p>1、发行结束之日起 36 个月内不转让其在本次发行中认购的宁波联合股份（以下简称“法定限售期”）；</p> <p>2、如法定限售期届满时，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所有规定执行。</p> <p>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。</p>

（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、三元控股	<p>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。</p>
李水荣	<p>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：</p> <p>（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</p>

承诺主体	承诺内容
	<p>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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p> <p>2、本人保证宁波联合资产独立完整：</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p> <p>3、本人保证宁波联合财务独立：</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（6）本人保证宁波联合能够依法独立纳税；</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p> <p>4、本人保证宁波联合机构独立：</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p>

承诺主体	承诺内容
	<p>5、本人保证宁波联合业务独立：</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>

十、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100%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。”

十一、上市公司控股股东、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

上市公司控股股东及全体董事、监事、高级管理人员承诺：“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。”

十二、保护投资者合法权益的相关安排

（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，并将继续严格履行信息披露义务。上市公司及时向上交所申请停牌并披露影响股价的重大信息。上市公司停牌期间，持续发布事件进展

情况公告。本预案披露后，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。本预案在提交本次董事会审议时，独立董事已就该事项发表了独立意见，独立财务顾问已对本次交易出具了独立财务顾问核查意见。本公司在召集董事会、股东大会审议相关议案时，将严格执行关联交易回避表决相关制度。

（三）网络投票安排

上市公司将根据中国证监会《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，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，上市公司就本次重组方案的表决将提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）分别披露股东投票结果

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

（五）确保本次交易的定价公允、公平

上市公司已聘请会计师事务所、资产评估机构对交易标的进行审计、评估，确保本次交易的定价公允、公平、合理。为本次交易提供审计服务的会计师事务所和提供估值服务的资产评估机构均具有相关业务资格。同时，公司独立董事将对本次交易涉及的评估定价的公允性发表独立意见。公司所聘请的独立财务顾问和法律顾问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。

（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、三元控股按照各自持股比例承担并以现金补偿方式向本公司补足。

（七）业绩承诺与补偿安排

公司与荣盛控股、三元控股在相关交易协议中约定了业绩承诺的条款，业绩承诺期内，如标的公司未能达到约定的承诺利润，荣盛控股及三元控股应当按约定方式给予公司补偿。双方确认将适时签署符合法律规定的业绩承诺及补偿协议，具体内容以届时签署的盈利承诺及补偿协议为准。

（八）股份锁定

按照相关法规，交易对方荣盛控股、三元控股承诺，自本次发行结束之日起36个月内不转让其在本次交易中认购的公司股份。同时，荣盛控股承诺本次交易完成后6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6个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长6个月。限售期限届满后，按中国证监会及上交所有关规定执行。

（九）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。

十三、本次交易不会导致本公司股票不具备上市条件

根据标的资产预估作价23.03亿元计算，本次发行股份购买资产完成后，上市公司的股本总额约为57,959.45万股，其中荣盛控股持股约25,384.97万股、三元控股持股约10,528.23万股，社会公众股占总股本的比例超过10%，上市公司仍然符合股票上市条件。

十四、公司股票的停复牌安排

因控股股东荣盛控股筹划重大事项，公司股票已于2018年1月9日停牌。

2018年4月2日，上市公司第八届董事会2018年第二次临时会议审议通过了本次重大资产重组的相关议案，并于次日进行了公告。上交所需对上市公司本次交易相关文件进行事后审核，因此，上市公司股票自2018年4月4日起将继续停牌，待通过上交所事后审核后另行通知复牌。

复牌后，本公司将根据本次交易的进展，按照中国证监会和上交所的相关规定办理股票停复牌事宜。

十五、待补充披露的信息提示

截至本预案签署日，本次交易标的资产的审计、评估工作正在进行中，本公司全体董事已声明保证本预案中相关数据的真实性和合理性。

本公司将在相关审计、评估工作完成后再次召开董事会，编制并披露发行股份购买资产暨关联交易报告书并提交股东大会审议。本次交易标的资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在发行股份购买资产暨关联交易报告书中予以披露。本预案披露的相关数据可能与最终的审计、评估结果存在差异。

重大风险提示

一、与本次交易有关的风险

（一）本次交易无法获得相关批准的风险

本次重大资产重组尚需履行多项审批程序方可实施，包括但不限于本次交易的正式方案经公司董事会、股东大会审议通过，中国证监会核准本次交易事项。

本次交易及相关事项能否通过董事会、股东大会审议以及能否取得中国证监会的核准存在不确定性。

（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公司在审议本次重组事项的首次董事会决议公告后6个月内未能发布召开股东大会的通知，而被暂停、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《发行股份购买资产协议》中约定了相应的违约条款，如交易对方因违反协议（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，交易对方应向公司以现金方式进行足额赔偿。

若本次重组因上述原因或其他原因被暂停、中止或取消，而本公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本预案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）重组方案调整的风险

本次重组的标的资产为荣盛控股、三元控股合计持有的盛元房产100%股权。本预案披露后，可能存在标的资产范围、交易对方变动的情况，届时公司将在重组进展公告中及时披露重组方案变动情况，并在重组报告书中披露本次重组的正式方案。因此，本预案披露的重组方案存在因标的资产范围、交易对方变动等原因而需要调整的风险。

（四）标的资产的最终审计、评估结果与本次披露的信息存在差异的风险

截至本预案签署日，标的资产的审计、评估工作尚未完成。本预案中涉及的与标的资产相关的财务数据未经审计，标的资产预估值系根据现有资料对交易标的的财务状况、经营业绩及资产价值等的初步评估结果，谨供投资者参考。

本预案披露后，公司将组织审计、评估机构尽快完成对标的资产的审计、评估工作并出具正式报告，届时最终确认的标的资产历史财务数据和资产评估结果可能与本预案披露的信息存在差异。标的资产经审计的历史财务数据及最终资产评估结果将在重组报告书中予以披露。

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，标的公司在所开发楼盘已竣工验收并与购房者办理了房屋交接手续时，才确认销售收入的实现。在所开发楼盘未竣工、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、财务费用等却必须列入当期损益。因此，在竣工结算楼盘较多的会计期间，标的公司业绩容易突然增加；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大幅地下滑甚至出现亏损，从而导致不同会计期间的业绩反差较大。

目前标的公司的开发规模相对有限，且所开发项目以出售为主，不同项目的收入实现在时间上难以做到有效衔接，这种产出上的不均衡性将造成短期内标的公司的业绩起伏较大。

（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，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公司的管理体系、内控制度等方面进行调整和完善，短期内本次重组的协同效应可能难以得到有效发挥。

（五）房地产开发项目运作风险

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

以上特点决定了房地产开发项目的风险控制难度较大。项目执行过程中，如

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

三、其他风险

（一）大股东控制风险

本次交易前，控股股东荣盛控股持有本公司股份9,041.76万股，持股比例为29.08%。根据标的资产预估作价和发行价格初步估算，交易完成后荣盛控股将持有公司43.80%的股份，控股地位得到进一步加强。荣盛控股可以通过在董事会和股东大会行使表决权的方式决定本公司的财务和业务经营政策。

（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 本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）解决控股股东与上市公司之间的同业竞争问题

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

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

目前荣盛控股直接或间接持股的房地产企业中，盛元房产规模最大、质地最优，本次交易拟由上市公司发行股份购买盛元房产100%股权。海滨置业、大连逸盛元鉴于短期内难以实现盈利，为保障上市公司及中小股东利益，暂不纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，荣盛控股承诺将其持有的前述两家公司股权托管给上市公司，并承诺在时机成熟时上市公司享有优先购买权。岱山辰宇为荣盛控股通过子公司荣盛石化间接控制的企业，其营业范围已载明“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”，属于荣盛石化在舟山投资建设石化基地的配套项目，并非市场化运作的房地产开发企业，与上市公司不会形成竞争关系，故未纳入本次交易的标的资产范围。

（二）公司房地产开发资本实力有待进一步增强

近年来，公司抓住房地产市场快速发展的有利时机，立足宁波市场，积极对外扩张，先后在宁波、温州、舟山等地成功开发多个高品质住宅、酒店项目，并战略性进入旅游文化地产开发领域。公司现已发展成为宁波地区有一定影响力的房地产开发企业，树立了良好的品牌形象。2014年、2015年和2016年，公司房地

产开发业务分别实现营业收入18.00亿元、11.19亿元和14.09亿元，对当期主营业务毛利贡献分别为83.22%、76.08%和77.70%，房地产开发业务已成为公司最主要的利润来源。

然而，与专业从事房地产开发的上市公司相比，公司的房地产开发业务规模目前仍然偏小，市场竞争力和抗风险能力相对较弱。面对行业集中度不断提高的竞争格局、单个项目资本投入日益攀升的市场现实，如公司不能借助资本运作快速增强实力，未来房地产业务的发展将受限。本次重组收购盛元房产100%股权，盛元房产及其控股公司和参股公司有多个前景良好的完工项目、在建项目和土地储备，有利于增强公司的资本实力、有利于提高公司的综合竞争力，为公司房地产开发业务的发展壮大奠定基础。

二、本次交易的目的

（一）优化公司治理，消除控股股东与上市公司之间的同业竞争

为保持上市公司独立性、避免同业竞争，荣盛控股拟通过本次交易，将符合条件的房地产开发资产和业务注入上市公司，同时对其他未纳入标的资产范围的房地产开发有关资产和业务作出避免同业竞争的安排。

本次交易完成后，控股股东与上市公司之间的同业竞争问题将得到有效解决，上市公司和中小股东的利益将得到有效保护。

（二）增强公司资本实力，提高公司房地产开发业务的竞争力

本次重组拟注入资产为盛元房产100%股权。根据未经审计的财务报表，截至2017年12月31日，盛元房产净资产为4.28亿元。考到到基准日后荣盛控股已对盛元房产增资5.00亿元，重组完成后，公司的净资产将增加9至10亿元，资本实力将得到增强，有利于提高公司房地产业务的竞争力。

（三）提高公司盈利能力，保障全体股东利益

本次重组拟注入资产中，盛元房产及其控股、参股公司共拥有“湘湖壹号”三期、“开元广场”四期、“银和望府”等在建项目，预计建筑面积超过47.49万平方米；有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目，规划占地面积合计5.43

万平方米。另外，滨江盛元于2018年2月拍得萧山区萧政储出[2018]5号地块，该地块位置、周边环境等优势决定了该项目具有良好的开发前景。

同时，盛元房产“蓝爵国际”项目写字楼待售面积近6万平米，“湘湖壹号”项目一期、“湘湖壹号”二期尚有2万余平方米待售房源，“盛元慧谷”项目尚有近9千平方米待售商铺，“华瑞晴庐”项目尚有近2万平方米商铺及住宅待售，“东方海岸”项目尚有2万余平方米的商铺及单身公寓待售，这些待售项目将提供持续的现金流及利润。

上述项目保证了标的公司拥有持续、稳定的盈利能力，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。

（四）控股股东实现产业整合，发挥协同效应

本次交易前，除本公司外，控股股东荣盛控股还通过其他下属企业从事房地产开发业务。本次重组完成后，荣盛控股将以本公司作为其房地产开发业务的专业化经营平台。

借助控股股东雄厚的资本实力和良好的企业形象，未来公司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将具备更有利的条件，同时也有利于与荣盛控股其他产业形成合力，发挥协同效应。

三、本次交易已履行和尚未履行的审批程序

（一）本次交易方案已获得的授权和批准

1、宁波联合的决策程序

2018年4月2日，宁波联合第八届董事会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》，同意公司与交易对方进行本次交易。

2、盛元房产的决策程序

盛元房产内部决策机构审议通过本次交易相关方案，荣盛控股及三元控股同意将持有盛元房产股权转让给宁波联合，并承诺放弃优先购买权。

3、交易对方的决策程序

本次交易方案已经全部交易对方内部决策机构审议通过。

（二）尚需履行的决策程序

本次交易尚需履行的审批或核准程序包括但不限于：

（1）本次交易正式方案需获上市公司董事会审议通过；

（2）本次交易方案需获得上市公司股东大会的批准，并同意荣盛控股免于履行要约收购义务；

（3）本次交易方案需获得中国证监会的核准；

上述审批或核准程序均为本次交易的前提条件。能否获得上述相关审批或核准，以及获得相关审批或核准的时间，均存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

四、本次交易的具体方案

（一）交易方案概要

本公司拟向荣盛控股、三元控股发行股份购买其合计持有的盛元房产 100% 股权。以 2017 年 12 月 31 日为预评估基准日，考虑基准日后增资 5.00 亿元，本次交易标的资产的预估作价为 23.03 亿元。最终交易价格由各方参考具有证券业务资格的评估机构出具的正式评估报告的评估结果协商确定。

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

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

本次交易不构成重组上市。

本次交易不安排配套融资。

（二）交易价格和定价原则

1、定价基准日

本次发行股份购买资产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。

2、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。

本次发行价格为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即8.57元/股，最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

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

3、发行数量

本次向特定对象发行的A股股票数量将根据交易标的资产的交易价格和发行价格确定，并以中国证监会核准的发行数量为准。根据标的资产预估作价和发行价格计算，本次发行数量约为26,871.45万股。

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

4、发行股份的价格调整方案

为应对资本市场波动因素造成的公司股票价格下跌对本次交易可能产生的不利影响，交易各方约定在触发调价条件的情况下，对本次交易涉及的股份发行价格进行调整。主要调整方案如下：

（1）发行价格调整方案的对象

发行价格调整对象为本次发行股份购买资产的股份发行价格。标的资产的价格不进行调整。

（2）价格调整方案的生效条件

发行价格调整方案经公司股东大会审议通过后生效。

（3）可调价期间

发行价格调整期间为自公司股东大会决议公告之日起至中国证监会核准本次交易之日止。

（4）调价触发条件

当出现下述情形之一时，公司董事会有权在10个工作日内召开会议审议决定是否对本次交易的发行价格进行调整：

①上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个交易日（包括本数）收盘点数较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘点数（即3,409.48点）跌幅超过10%（不包括10%），且公司股票价格在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个交易日较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘价格（即9.75元/股）跌幅超过10%（不包括10%）；

②证监会批发指数（883156.WI）在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个交易日（包括本数）收盘点数较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘点数（即2,076.90点）跌幅超过10%（不包括10%），且公司股票价格在任一交易日前的连续20个交易日中有至少10个交易日较公司因本次交易首次停牌日前一交易日（即2018年1月8日）的收盘价格（即9.75元/股）跌幅超过10%（不包括10%）。

（5）调价基准日

公司董事会决定对发行价格进行调整的，调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议日。

（6）发行价格调整

公司董事会决定对发行价格进行调整的，则本次交易的发行价格调整为调价基准日前20个交易日（不包括调价基准日当日）公司股票交易均价的90%。公司董事会决定不对发行价格进行调整的，后续不再对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

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

（7）发行股份数量调整

发行股份购买资产的发行价格调整后，标的资产的定价不变，因此调整后的发行股份数量=交易对价÷调整后的发行价格。

在调价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行股份购买资产的发行股份数量将作相应调整。

5、上市地点

本次发行的股份拟在上交所上市交易。

6、锁定期安排

荣盛控股、三元控股承诺，自本次发行结束之日起36个月内不转让其在本次交易中认购的公司股份。同时，荣盛控股承诺本次交易完成后6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6个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长6个月。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。

7、评估基准日至交割日交易标的资产损益的归属安排

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、三元控股按照各自持股比例承担并以现金补偿方式向本公司补足。

8、发行方式和发行对象

本次发行股份购买资产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、三元控股。

9、上市公司发行前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。

10、本次发行决议有效期限

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。

五、业绩承诺与补偿安排

公司与荣盛控股、三元控股在相关交易协议中约定了业绩承诺的条款，业绩承诺期内，如标的公司未能达到约定的承诺利润，荣盛控股及三元控股应当按约定方式给予公司补偿。双方确认将适时签署符合法律规定的业绩承诺及补偿协议，具体内容以届时签署的盈利承诺及补偿协议为准。

（一）业绩承诺条款的约定

公司与荣盛控股、三元控股在《发行股份购买资产协议》中约定，公司将聘请具有证券业务资格的评估机构出具评估报告，预测标的公司在业绩补偿期间的净利润。荣盛控股及三元控股将根据预测净利润承诺标的公司合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润，并按持股比例就标的公司在业绩补偿期间的实际净利润不足预测净利润的差额部分进行补偿。

（二）业绩承诺条款是否符合《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》的要求

《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》规定，上市公司重大资产重组中，重组方的业绩补偿承诺是基于其与上市公司签订的业绩补偿协议作出的，该承诺是重组方案的重要组成部分，因此，重组方应当严格按照业绩补偿协议履行承诺。重组方不得适用《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》第五条的规定，变更其作出的业绩补偿承诺。

截至本预案签署日，与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，待相关审计、评估工作完成后，根据评估机构出具的正式评估报告中预测标的公司在业绩补偿期间的预测净利润情况，公司将与荣盛控股、三元控股按照《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》等相关法律法规的要求就承诺标的公司的业绩签署业绩补偿协议。

六、本次发行股份购买资产的预估作价情况

截至本预案签署日，标的资产涉及的审计、评估工作尚未完成。

以2017年12月31日为预评估基准日，公司及相关中介机构对本次拟收购资产的价值进行了预估，具体情况如下：

单位：万元

标的资产	账面价值	预估价值	基准日后增资	预估作价	增值率（%）
盛元房产 100%股权	42,814.10	180,288.29	50,000.00	230,288.29	148.12

注：标的资产的账面价值系截至2017年12月31日标的公司母公司未经审计所有者权益。

本预案中标的资产相关数据尚未经审计和评估，标的资产的账面价值、预估价值、预估作价与最终审计、评估结果可能存在一定差异，特提请投资者注意。

本次交易的最终交易价格将参照具有证券业务资格的资产评估机构出具的正式评估报告的评估结果，由交易各方协商确定。

（一）该笔增资的具体情况，包括增资方的基本情况、增资作价及增资前后股东方的比例变化等情况

1、本次增资方的基本情况

本次增资方为标的公司的控股股东荣盛控股，其基本情况详见预案“第三节交易对方基本情况”之“一、荣盛控股概况”。

2、本次增资作价情况

标的资产在预评估基准日的预评估值约为18.03亿元。荣盛控股于2018年3月对盛元房产增资5亿元，认购2,762.43万元股权，增资价格为18.10元/出资额，按该增资价格折算盛元房产价值约为18.10亿元。本次增资已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健验[2018]102号的验资报告验证。

3、本次增资前后股东的比例变化情况

股东名称	增资前		增资后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）

荣盛控股	5,000.00	50.00	7,762.43	60.82
三元控股	5,000.00	50.00	5,000.00	39.18
合计	10,000.00	100.00	12,762.43	100.00

本次增资前，盛元房产的法定代表人、执行董事、监事、总经理、财务负责人均由荣盛控股委派的人员担任，其生产经营、重大财务和经营决策由荣盛控股主导，因此荣盛控股拥有盛元房产的控制权。本次增资后荣盛控股进一步巩固了对盛元房产的控制权。

（二）在评估基准日后增资的具体考虑，结合标的资产现金流以及增资前后评估增值率的变化具体分析此次增资的必要性及其对交易作价的影响

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。2017年12月31日盛元房产合并口径资产负债率为91.32%，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70.34%，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、本次增资对交易作价的影响

不考虑其他因素的情况下，采用资产基础法预评估后，增资前后盛元房产预评估值情况如下表所示：

单位：万元

	账面值	预评估值	增资额	预评估作价	增值额	增值率%
增资前股东权益	42,814.10	180,299.99	—	180,299.99	137,485.89	321.12
增资后股东权益	92,814.10	180,299.99	50,000.00	230,299.99	137,485.89	148.13

本次增资后标的公司股东权益增加5亿元，预评估作价为标的资产在预评估基准日时的预评估值与本次增资额之和，增资前后预评估增值额未发生变化，即本次增资部分没有增值。除此之外，本次增资对交易作价无其他影响。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对主营业务的影响

本次交易前，公司主要从事的业务为商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务。

本次交易拟注入资产为盛元房产100%股权，盛元房产及其控股、参股公司共拥有“湘湖壹号”三期、“开元广场”四期、“银和望府”等多个在建项目；拥有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目；同时，拥有“蓝爵国际”、“湘湖壹号”一期、“湘湖壹号”二期、“盛元慧谷”、“华瑞晴庐”及“东方海岸”等项目大量待售房源。上述项目保证了标的公司拥有持续、稳定的盈利能力。

通过本次交易，公司将取得盛元房产的控制权，将扩大公司房地产开发业务规模，提高公司在房地产开发领域的竞争力。

（二）本次交易对财务状况及盈利能力的影响

截至2017年9月30日，本公司未经审计的总资产为76.60亿元，归属于母公司所有者权益合计21.30亿元。本次交易标的公司2017年12月31日未经审计的母公司净资产约4.28亿元，标的资产预评估值为18.03亿元，考虑基准日后增资5.00亿元，预估作价约23.03亿元。交易完成后，公司的资产规模将增加，资本实力将增强。

本次交易完成后，公司房地产开发项目的在开发面积和待开发面积将大幅增加，且销售前景良好。项目储备是房地产开发企业持续发展的重要保障，本次交易将提升公司的盈利能力和可持续发展能力。

本次重组涉及的审计、评估工作尚未最终完成，公司将在披露本预案后组织相关中介机构尽快完成审计、评估工作，并在相关数据基础上详细分析本次交易对公司财务状况及盈利能力的具体影响。

（三）本次交易对股权结构的影响

本次交易前，本公司总股本31,088.00万股，控股股东荣盛控股持有本公司股份9,041.76万股，占总股本的29.08%。根据标的资产预估作价和发行价格，本次发行股份购买资产将增发股份26,871.45万股，交易完成后本公司总股本将达到

57,959.45万股。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	25,384.97	43.80
三元控股	—	—	10,528.23	18.16
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	38.04
合计	31,088.00	100.00	57,959.45	100.00

八、本次交易构成关联交易，构成重大资产重组，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及三元控股，其中荣盛控股为公司的控股股东，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

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

（二）本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的预估作价为23.03亿元。本公司2016年12月31日经审计的合并财务报告归属于母公司的所有者权益合计19.35亿元。标的资产的预估作价占本公司最近一个会计年度期末净资产额的比例达到50%以上，且绝对额超过5,000万元，根据《重组管理办法》的规定，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宁波联合控股股东，公司实际控制人变更为李水荣先生。自此以后，公司的控制权未发生变更。自控制权变更之日起至本次交易前，公司不存在其他向控股股东购买资产的行为。

截至本预案签署日，上市公司实际控制权变更已经届满60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。

九、本次交易不会导致公司控制权变化

本次交易前，荣盛控股直接持有本公司29.08%的股份，为本公司的第一大股东，李水荣先生持有荣盛控股63.52%的股权，为公司实际控制人。本次交易完成后，荣盛控股预计将直接持有公司43.80%的股份，荣盛控股仍为公司控股股东，李水荣先生仍为公司实际控制人。

因此，本次交易不会导致公司控制权的变化。

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	危险化学品的批发（按甬 H 安经（乙）字（2011）0216 许可证核定范围经营）；以下均限分支机构经营：住宿、餐饮服务；打字复印、书报刊零售、出租；卷烟、雪茄烟零售；客运服务；货物运输；轿车销售；旅游；汽车维修；机动车辆保险代理。（以上经营项目在许可证件有效期内经营）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；国内贸易（国家限制经营商品凭证经营）；技术咨询；汽车租赁、二手车经销；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。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；工程建筑。（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、公司设立及历次股本变动情况

（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，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，公司总股本增至36,825.6万股。

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，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，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有限公司	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
内部职工持股	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1997年度第一次临时股东大会决定对国家股、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。

本次缩股后，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有限公司	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
内部职工持股	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有限公司	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
内部职工持股	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，公司决定实施利润分配方案，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，每股面值1.00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，公司办理完毕注册资本变更登记手续。

本次送股完成后，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：	126,000,000	75.00	—
宁波经济技术开发区控股有限公司	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

内部职工持股	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，公司决定实施利润分配方案，以1997年末总股本16,800.00万股为基数，向全体股东每10股派送红股8股。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，公司办理完毕注册资本变更登记手续。

本次送股后，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：	226,800,000	75.00	—
宁波经济技术开发区控股有限公司	108,501,070	35.88	国家股
中国五金矿产进出口总公司	78,120,770	25.83	法人股
中国机械进出口总公司	30,380,300	10.05	法人股
内部职工持股	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3日，根据中国证监会证监发字[1997]72号文，经公司1999年度股东大会决议通过，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：

股份类别		持股数量（股）	持股比例（%）
非流通股	国家股	108,501,070	35.88
	法人股	108,501,070	35.88
	小计	217,002,140	71.76
流通股	社会公众股	85,397,860	28.24
	小计	85,397,860	28.24
股份总数		302,400,000	100.00

（七）2000 年股权置换

2000年4月30日，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，公司股权结构如下：

股份类别		持股数量（股）	持股比例（%）
非流通股	国家股	116,231,470	38.44
	法人股	100,770,670	33.32
	小计	217,002,140	71.76
流通股	社会公众股	85,397,860	28.24
	小计	85,397,860	28.24
股份总数		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，股权转让相关的股权过户手续办理完成。

上述股份过户完成后，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、最近六十个月控股权变动情况

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，公司控股权未发生变动。

四、最近三年主营业务发展情况

宁波联合是一家实行多元化经营的综合性上市公司，主要从事商品贸易、房

地产开发及电力、热力生产和供应等业务。

公司的商品贸易业务主要是子公司进出口公司的进出口贸易，且以出口为主，其经营模式是自营并为中小企业提供通关、退税、外汇、物流、信保等外贸综合服务和跨境电商综合服务。近年来，进出口公司在持续加强风险控制的前提下，积极应对外贸形势的各种变化，积极开拓进出口贸易的新品种、新业务和新市场，努力消除竞争加剧所带来的不利影响，充分利用跨境电商综合服务平台出口贸易模式，加快外贸经营转型。

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，该项目的招商涵盖了婚纱摄影、婚纱销售、一站式婚庆会馆等与婚庆产业链相关的商业业态。

公司的电力、热力生产和供应业务，主要依托控股子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司，在宁波经济技术开发区联合区域居相对垄断地位。宁波经济技术开发区热电有限责任公司拥有四炉四机的生产规模，总装机容量45MW，供热能力约400T/h。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。

五、最近三年及一期主要财务数据

单位:万元

资产负债表项目	2017年 9月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
总资产	766,000.57	815,339.95	810,565.87	767,367.44
总负债	534,913.62	603,942.36	606,458.84	560,540.28
归属于母公司所有者权益	213,007.92	193,547.93	187,602.47	185,883.35
损益表项目	2017年 1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	459,591.82	418,255.32	369,839.51	444,256.13
利润总额	26,472.95	34,646.01	27,003.93	35,826.61
归属于母公司所	10,319.06	14,859.95	12,721.78	11,429.70

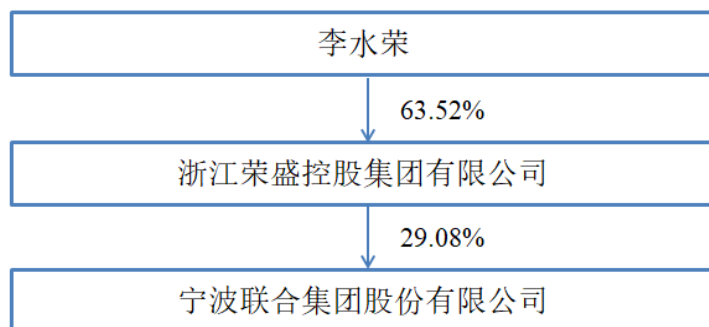
现金流量表项目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
有者净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-4,358.54	110,739.38	1,967.90	-19,674.56
投资活动产生的现金流量净额	-5,271.64	-3,064.21	-2,249.81	-239.29
筹资活动产生的现金流量净额	21,235.75	-106,652.00	-11,024.79	8,797.45
现金及现金等价物净增加额	11,724.47	1,213.02	-10,939.44	-11,416.41
主要财务指标	2017年1-9月/2017年9月30日	2016年度/2016年12月31日	2015年度/2015年12月31日	2014年度/2014年12月31日
基本每股收益(元/股)	0.34	0.49	0.42	0.38
销售毛利率(%)	4.79	5.80	4.20	6.38
资产负债率(%)	69.83	74.07	74.82	73.05%
加权平均净资产收益率	5.08	7.80	6.69	6.34

注：2014-2016年财务数据已经审计，2017年1-9月财务数据未经审计。

六、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

截至本预案签署日，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

截至本预案签署日，荣盛控股持有公司29.08%的股份，为公司的控股股东，其基本情况参见本预案“第三节 交易对方基本情况”之“一、荣盛控股概况”。

（三）实际控制人概况

本公司实际控制人为李水荣先生，其基本情况如下：

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

第三节 交易对方基本情况

一、荣盛控股概况

（一）基本情况

公司名称	浙江荣盛控股集团有限公司
住所	杭州市萧山区益农镇红阳路 98 号
法定代表人	李水荣
注册资本	80,000.00 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

1、设立情况

荣盛控股设立于 2006 年 9 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元，股东均为自然人，全部以货币资金出资。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。

设立时荣盛控股股权结构如下：

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
2	李永庆	476.20	9.52
3	李国庆	476.20	9.52

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
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侄，许月娟为李水荣之弟媳，倪信才为李水荣之妹夫。

2、2006年增加注册资本

2006年9月26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	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

3、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

截至本预案签署日，荣盛控股股权结构未再发生变化。

（三）产权控制关系

截至本预案签署日，李水荣先生持有荣盛控股63.52%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预案“第二节 上市公司基本情况”之“六、控股股东及实际控制人概况”之“（三）实际控制人概况”。

（四）最近三年主要业务发展状况

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，荣盛控股已形成一条以石化、聚酯、纺丝、加弹为主业，以房地产、煤化工、物流等为辅业的相对完整的产业链。截至2017年12月31日，荣盛控股总资产815.10亿元，净资产286.21亿元；2017年荣盛控股实现营业收入799.59亿元，净利润21.33亿元（以上数据未经审计）。荣盛控股位列中国企业500强第176位、中国民营企业500强第34位，中国石油和化工民营企业百强第1位。

近几年来，集团进一步加大结构调整和项目投资，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。目前集团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。目前，荣盛控股正在舟山布局4,000万吨/年绿色炼化一体化项目。

在深耕石化、化纤板块的同时，荣盛控股逐渐将产业延伸到煤化工、房地产、创投等多个领域。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

和参股上市公司产业涉及石化、房地产开发和煤化工三大领域。

（五）主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	8,150,964.48	6,279,147.15
负债总额	5,288,818.32	4,391,202.17
所有者权益合计	2,862,146.15	1,887,944.98

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度
营业收入	7,995,929.38	5,073,583.30
利润总额	256,524.46	229,657.64
净利润	213,284.22	190,427.78

注：上述数据未经审计。

（六）主要对外投资情况

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	381,600.00	70.36	PTA、聚酯纤维相关产品的生产和销售
房地产板块			
宁波联合集团股份有限公司	31,088.00	29.08	商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务
杭州盛元房地产开发有限公司	12,762.43	60.82	房地产开发与销售
大连海滨置业有限公司	5,000.00	51.00	房地产开发与销售
大连逸盛元置业有限公司	20,000.00	50.00	房地产开发与销售
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）
煤化工			

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
宜宾天原集团股份有限公司	67,167.98	11.14	聚氯乙烯树脂、离子膜烧碱、水合肼、三氯乙烯、水泥及三聚磷酸钠的生产和销售
物流板块			
浙江荣通物流有限公司	800.00	70.00	货运业务
创投板块			
浙江荣盛创业投资有限公司	30,000.00	100.00	创业投资业务
荣盛新疆库车投资有限公司	5,008.00	100.00	投资业务
能源板块			
三元集团杭州热电有限公司	4,000.00	25.00	热电生产

注：荣盛控股控股子公司荣盛石化持有浙江石油化工有限公司51%的股权，浙江石油化工有限公司持有岱山辰宇100%的股权，故荣盛控股间接持有岱山辰宇35.88%的股权。

（七）其他事项说明

本次交易前，控股股东荣盛控股与本公司在房地产开发业务方面存在同业竞争。通过本次交易，荣盛控股将其下属房地产开发业务优质资产注入本公司。

对于部分未注入的房地产资产和业务，为最大限度保障宁波联合及中小股东的利益，避免同业竞争，公司控股股东荣盛控股、实际控制人李水荣已根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的规定，对解决同业竞争出具了明确的承诺，出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺：

1、在本承诺函签署之日，除宁波联合、盛元房产外，本公司/本人控制的涉及房地产相关业务的情况如下：

企业名称	主营业务	避免同业竞争措施
海滨置业	房地产开发、销售	短期内难以实现盈利。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	短期内难以实现盈利。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）	---
------	--	-----

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

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

4、本公司/本人将促使本公司控制的其他经济实体遵守上述承诺。

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

二、三元控股概况

（一）基本情况

公司名称	三元控股集团有限公司
住所	杭州市萧山区党湾镇兴乐路 88 号
法定代表人	李斌
注册资本	20,000.00 万元
公司类型	有限责任公司
成立时间	2000 年 12 月 22 日
统一社会信用代码	91330109725875058T
经营范围	实业投资；项目投资；企业资产管理；化纤织造；热电；经销；轻纺产品及原料（除国家专营专控商品），化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务（法律禁止的除外，法律法规限制的取得许可方可经营）

（二）历史沿革

1、设立情况

三元控股设立于2000年12月22日，由萧山印染三厂出资3,200.00万元、潘仁昌出资3,800.00万元、王祥土出资3,000.00万元成立，法定代表人为李成新。2000年12月19日，杭州萧然会计师事务所出具杭萧会验字[2000]第1173号，对上述出资进行了确认。

三元控股成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	萧山印染三厂	3,200.00	32.00
2	潘仁昌	3,800.00	38.00
3	王祥土	3,000.00	30.00
合计		10,000.00	100.00

2、2001年股权转让

2001年12月12日，三元控股召开股东会，同意萧山印染三厂将所持三元控股的出资额3,200.00万元分别转让给李成新、戚来法、孙张水、王大木、冯永先、李成荣、潘海江，作价分别为1,234.83万元、726.68万元、360.54万元、287.80万元、286.14万元、152.00万元、152.00万元；同意王祥土将所持三元控股的出资额3,000.00万元转让给李成新；同意潘仁昌将所持三元控股的出资额1,215.08万元转让给李成新。

本次转让后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李成新	5,449.91	54.50
2	潘仁昌	2,584.92	25.85
3	戚来法	726.68	7.27
4	孙张水	360.54	3.61
5	王大木	287.80	2.88
6	冯永先	286.14	2.86
7	潘海江	152.00	1.52

8	李成荣	152.00	1.52
合 计		10,000.00	100.00

3、2003年股权转让并增加注册资本

2003年4月23日，三元控股召开股东会审议决定，同意潘海江、孙张水、李成荣、戚来法分别将其持有的三元控股的出资额152.00万元、63.07万元、52.00万元、20.74万元转让给潘仁昌；李成荣将持有三元控股出资额100.00万元转让给王祥土；张孙水将持有三元控股出资额297.47万元按转让给傅德三。

同日，三元控股股东会决定进行增资，戚来法、王大木、王祥土分别增资306.88万元、5.00万元、199.47万元，合计增资511.35万元。本次增资后，公司注册资本增至10,511.35万元。2003年4月24日，杭州萧然会计师事务所出具杭萧会验字[2003]第636号《验资报告》，对本次注册资本的增加情况进行了验证确认。2003年4月28日，三元控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次变更后股权结构具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李成新	5,449.91	51.85
2	潘仁昌	2,872.73	27.33
3	戚来法	1,012.82	9.64
4	王祥土	299.47	2.85
5	傅德三	297.47	2.83
6	王大木	292.81	2.79
7	冯永先	286.14	2.72
合 计		10,511.35	100.00

4、2006年增加注册资本

2006年12月20日，三元控股召开股东会审议决定，由全体股东以货币资金等比例出资，增加注册资本至15,800万元。李成新、潘仁昌、戚来法、王祥土、傅德三、王大木、冯永先分别增资2,742.05万元、1,445.37万元、509.59万元、150.68万元、149.67万元、147.32万元、143.97万元。2006年12月21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206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12月25日，三元控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次增资后股权结构具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李成新	8,191.96	51.85
2	潘仁昌	4,318.10	27.33
3	戚来法	1,522.41	9.64
4	王祥土	450.15	2.85
5	傅德三	447.14	2.83
6	王大木	440.13	2.79
7	冯永先	430.11	2.72
合 计		15800.00	100.00

5、2008年增加注册资本

2008年8月18日，三元控股召开股东会审议决定，由全体股东以货币资金等比例出资，增加注册资本至20,000万元。李成新、潘仁昌、戚来法、王祥土、傅德三、王大木、冯永先分别增资2,177.61万元、1,147.85万元、404.69万元、119.66万元、118.86万元、116.99万元、114.34万元。2008年8月20日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具杭萧会内变验 [2008]第135号《验资报告》，对本次注册资本的增加情况进行了验证确认。2008年8月26日，三元控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次增资后股权结构具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李成新	10,369.57	51.85
2	潘仁昌	5,465.95	27.33
3	戚来法	1,927.10	9.64
4	王祥土	569.81	2.85
5	傅德三	566.00	2.83

6	王大木	557.12	2.79
7	冯永先	544.45	2.72
合 计		20,000.00	100.00

6、2015年第一次股权变更

2015年7月14日，三元控股召开股东会，因股东李成新亡故，根据相关法律，其持有三元控股股权的半数由其配偶许月娟继承，另一半由其儿子李斌继承。股东会同意李斌和许月娟为新股东，各持有5,184.79万元出资额；其他股东持股不变。2015年7月16日，三元控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次变更后股权结构具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李斌	5,184.79	25.92
2	许月娟	5,184.79	25.92
3	潘仁昌	5,465.95	27.33
4	戚来法	1,927.10	9.64
5	王祥土	569.81	2.85
6	傅德三	566.00	2.83
7	王大木	557.12	2.79
8	冯永先	544.45	2.72
合 计		20,000.00	100.00

7、2015年第二次股权变更

2015年7月20日，三元控股召开股东会，同意许月娟将其持有的三元控股出资额转让给李斌。转让后李斌持有10,369.57万元出资额对应的股权，许月娟不再持有三元控股股权；其他股东持股不变。当日，三元控股办理完毕注册资本变更登记手续。

本次变更后股权结构具体情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李斌	10,369.57	51.85

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
2	潘仁昌	5,465.95	27.33
3	戚来法	1,927.10	9.64
4	王祥土	569.81	2.85
5	傅德三	566.00	2.83
6	王大木	557.12	2.79
7	冯永先	544.45	2.72
合计		20,000.00	100.00

截至本预案签署日，三元控股股权结构未再发生变化。

（三）产权控制关系

截至本预案签署日，李斌先生持有三元控股51.85%的股权，是三元控股的控股股东和实际控制人。

（四）最近三年主要业务发展情况

经过20多年发展，三元控股现已成为一家集印染、纺织、热电、房地产开发于一体的大型企业集团，2002年入选中国民营企业500强，2009年入选中国大企业集团竞争力500强，2010年起，连续入选中国印染行业十佳企业、二十强企业。截至2017年底，三元控股总资产35.09亿元，净资产16.28亿元；2017年实现销售收入36.52亿元，实现净利润1.63亿元（以上数据未经审计）。

三元控股主要业务为面料生产与销售，产品系列覆盖各类棉、麻、化纤、混纺等染色印花面料以及高档色织面料等，已成为国内产品系列最为齐全的面料集成供应商之一，与诸多知名服装品牌结为战略合作伙伴。三元控股下属多家子公司获国家级高新技术企业称号，并承担多项国家火炬计划、国家中小企业创新基金以及省级创新项目。作为“国家印染产品开发基地”，三元控股拥有院士工作站、博士后工作站，是中国印染行业副会长单位。

（五）主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	350,861.00	370,494.85
负债总额	131,121.00	168,172.92
所有者权益合计	162,806.00	145,387.54

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度
营业收入	365,157.23	341,044.66
利润总额	17,165.22	18,993.54
净利润	16,343.30	7,881.70

注：上述数据未经审计。

（六）主要对外投资情况

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
面料板块			
杭州华仑印染有限公司	5,000.00	51.00	纺织品印染、兼营纺织品、化纤原料的销售
杭州集美印染有限公司	10,000.00	80.00	纺织品印染、纺织品销售
浙江三元纺织有限公司	6,000.00	51.00	纺织品织造及纺织
杭州天瑞印染有限公司	5,000.00	51.00	纺织品印染、生产及销售
新材料板块			
浙江三元电子科技有限公司	1,000.00	72.00	电磁屏蔽材料开发、生产
服装板块			
浙江迪法诺服饰有限公司	500.00	注	生产、销售服装、服饰等
房地产板块			
杭州盛元房地产开发有限公司	12,762.43	39.18	房地产开发、销售
热电板块			
三元控股集团杭州热电有限公司	4,000.00	51.00	热电生产

注：三元控股通过控股子公司杭州新生印染有限公司间接持有浙江迪法诺服饰有限公司51%的股权。

三、与发行人的关联关系

（一）荣盛控股、三元控股与发行人的关系

截至本预案签署日，荣盛控股直接持有发行人29.08%股权，为发行人的控股股东。

截至本预案签署日，三元控股与发行人不存在关联关系。

（二）荣盛控股与三元控股不存在一致行动安排

荣盛控股实际控制人李水荣与三元控股实际控制人李斌之间为叔侄关系，且荣盛控股与三元控股为本次发行股份购买资产的交易对方，但二者不存在一致行动安排，具体情况如下：

1、荣盛控股及三元控股相互独立，不存在相互控制关系

经核查，李水荣及荣盛控股未直接或间接持有三元控股股权；李斌及三元控股亦未直接或间接持有荣盛控股股权。荣盛控股与三元控股不存在股权控制关系，也不存在受同一人控制的情形。

根据荣盛控股及三元控股出具的书面说明，自荣盛控股及三元控股设立至今，双方均保持独立运营，业务相互独立。

2、荣盛控股与三元控股已出具无一致行动安排的声明

荣盛控股及三元控股已出具无一致行动安排的声明，主要内容如下：

“（1）浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称“荣盛控股”）及三元控股集团有限公司（以下简称“三元控股”）自设立以来，一直保持独立运营，业务相互独立。

（2）截至本声明出具日，荣盛控股与三元控股不存在口头或书面的一致行动协议或者通过其他一致行动安排拟谋求共同扩大未来在宁波联合集团股份有限公司（以下简称“宁波联合”）表决权数量的行为或事实，亦不存在一致行动关系。

（3）在本次交易完成后，荣盛控股与三元控股在参与宁波联合的经营过程

中，将独立行使股东权利，相互不会就宁波联合股东大会会议审议事项作出任何口头的或书面的一致行动安排。

（4）若因不可控制的因素导致荣盛控股与三元控股形成一致行动关系，荣盛控股与三元控股会及时按照相关法律、法规、规范性文件以及上海证券交易所的规定及时进行披露。”

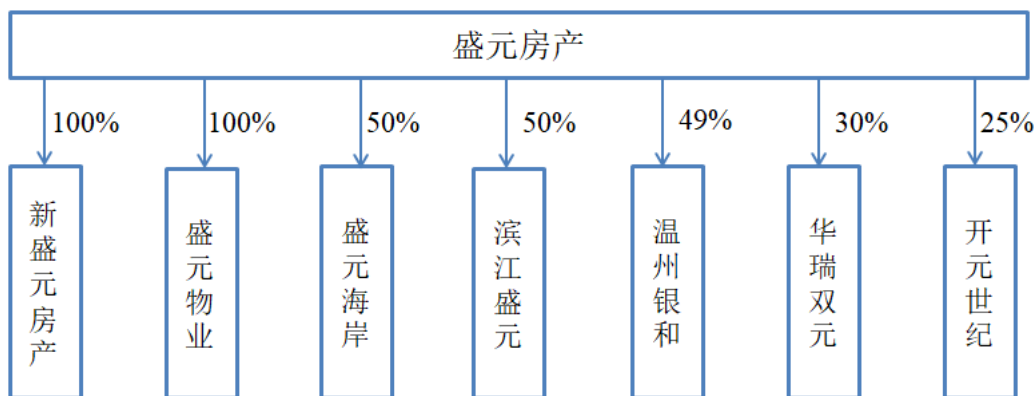
第四节 交易标的基本情况

一、标的资产范围

本次重组的标的资产为荣盛控股、三元控股合计持有的盛元房产100%股权。

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）

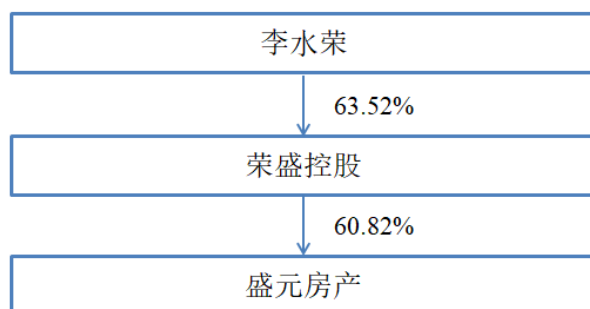
截至本预案签署日，盛元房产对外投资如下：



注：新盛元房产及盛元物业为盛元房产子公司，其他公司为盛元房产参股公司。

二、股权控制关系

盛元房产的控股股东为荣盛控股，实际控制人为李水荣先生，股权控制关系如下图所示：



三、下属公司基本情况

截至本预案签署日，盛元房产拥有2家控股子公司、5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
1	新盛元房产	5,000.00	100.00	控股
2	盛元物业	300.00	100.00	控股
3	滨江盛元	50,000.00	50.00	参股
4	盛元海岸	5,000.00	50.00	参股
5	温州银和	20,000.00	49.00	参股
6	华瑞双元	5,000.00	30.00	参股
7	开元世纪	33,900.00	25.00	参股

（一）新盛元房产

新盛元房产设立于2004年4月13日，由三元控股与荣盛化纤共同出资设立。2007年12月28日，盛元房产受让上述股东所持有的新盛元房产全部股权。目前新盛元房产的注册资本为5,000万元，法定代表人为倪信才，住所为杭州市滨江区西兴镇一村官河路5号，经营范围为房地产开发、经营。

新盛元房产的主营业务为房地产开发与经营，成立以来的主要开发项目为“盛元慧谷”住宅小区项目，最近两年新盛元房产未开展新的房地产开发项目。

盛元慧谷项目位于滨江区滨盛路与火炬大道路交叉口，占地面积52,300.00平方米，建筑面积252,438.07平方米，2005年8月开工建设，2008年12月竣工验收。该项目曾获得2006年杭州楼市预售面积、预售套数、预售总金额三项总冠军。



截至本预案签署日，盛元慧谷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	杭滨国用（2004）字第000106号、杭滨国用（2004）字第000109号、杭滨国用（2004）字第000108号、杭滨国用（2004）字第000107号、杭滨国用（2004）字第000105号
建设用地规划许可证	（2004）浙规建01080100
建设工程规划许可证	（2005）浙规证01080073
建筑工程施工许可证	编号330108200509160101、 编号330108200601120201、编号330108200508120101
预售许可证	杭售许字（2010）第4002号、杭售许字（2006）第4006号、杭售许字（2007）第4007号更I-2、杭售许字（2006）第4011号

截至2017年12月31日，盛元慧谷项目具体开发销售情况如下：

项目	性质	开盘时间	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）
1幢	住宅	2007年4月	29,568.68	29,568.68
2幢	住宅	2006年5月	46,342.58	46,342.58
3幢	住宅	2006年5月	103,099.38	102,697.15
商铺	商铺	2010年1月	8,891.69	-

注：开盘时间为首次开盘时间；可售面积为已办理预售许可证的可销售面积；已售面积为已签约并结转销售收入面积，下同。

目前新盛元房产的主要收入来源是商铺的租金收入。

新盛元房产最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年12月31日/2017年度	190,782.87	17,133.67	3,862.54	1,431.75

（二）盛元物业

盛元物业设立于2004年12月9日，由荣盛化纤与三元控股共同出资设立。2007年12月28日，盛元房产受让上述股东所持有的盛元物业全部股权。目前盛元物业注册资本为300万元，法定代表人为倪信才，住所为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，经营范围为物业服务。

盛元物业最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年12月31日/2017年度	269.94	269.94	-	3.18

（三）滨江盛元

滨江盛元设立于2008年2月2日，由滨江集团与盛元房产共同出资设立。目前滨江盛元注册资本为50,000万元，其中盛元房产持有50%股权；法定代表人为朱慧明；住所为杭州市萧山区湘湖农场场部；经营范围为房地产开发、经营。

滨江盛元的主营业务为房地产开发与经营，所开发项目为“湘湖壹号”项目，该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，拥有丰富的景观资源。项目占地面积241,340平方米，建设规模306,161.17平方米，其中商品住宅272,782.17平方米，商业用房33,379.00平方米。项目共分四期建设，一期于2014年6月完成竣工验收，二期于2015年9月完成竣工验收；三期为在建的住宅项目，预计将于2019年4月竣工；四期处于前期规划阶段。



截至本预案签署日，湘湖壹号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330109201400422号、建字第330109201700056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
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

截至2017年12月31日，湘湖壹号项目具体开发销售情况如下：

项目	性质	开盘时间	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）
湘湖壹号花园一期	住宅	2012年6月	57,200.73	35,586.42
湘湖壹号花园二期	住宅	2013年11月	99,038.79	54,542.39

滨江盛元最近一年已经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年12月31日/2017年度	252,440.85	93,023.73	76,610.99	2,928.61

（四）盛元海岸

盛元海岸设立于2013年8月21日，由滨江集团与盛元房产共同出资设立。目前盛元海岸注册资本5,000.00万元，其中盛元房产持有50%股权；法定代表人为朱慧明；住所为杭州市萧山区闻堰镇湘墅花园一体化安置小区1号楼；经营范围为房地产开发经营。

盛元海岸的主营业务为房地产开发经营，所开发项目为“东方海岸”项目。该项目2014年11月开工建设，2017年10月完成竣工验收。项目占地面积87,386.00平方米，建筑面积334,515.00平方米。



截至本预案签署日，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

截至2017年12月31日，东方海岸项目具体开发销售情况如下：

项目	性质	开盘时间	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）
东方海岸	住宅	2015年6月	191,038.45	187,244.33
	商铺及单身公寓	2016年3月	21,836.75	1,274.50

盛元海岸最近一年已经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

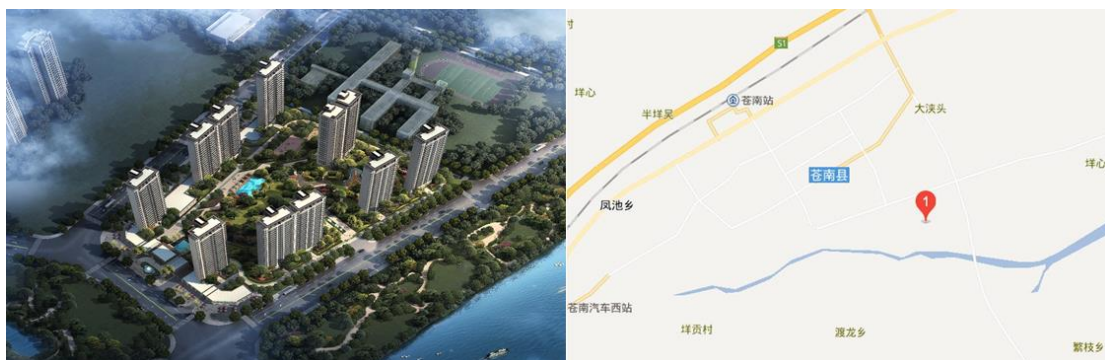
项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年12月31日/2017年度	64,807.49	31,681.29	269,686.41	27,858.73

（五）温州银和

温州银和房地产有限公司设立于2017年7月6日，由宁波联合控股孙公司温州宁联投资置业有限公司出资设立。目前温州银和注册资本为20,000万元，其中温州宁联投资置业有限公司持有51%股权、盛元房产持有49%股权，法定代表人为

龚海；住所为浙江省温州市苍南县灵溪镇体育场路（玉苍路口）银联大厦二楼；经营范围为房地产开发、经营。

温州银和的主营业务为房地产开发与经营。最近两年温州银和开发中的项目为“银和望府”，项目占地面积32,085.90平方米，建筑面积102,858.69平方米。该项目2017年11月开工建设，预计2020年10月竣工。



截至本预案签署日，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

温州银和最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年12月31日/2017年度	91,156.26	19,760.14	—	-239.86

（六）华瑞双元

华瑞双元设立于2011年1月24日，由华瑞房产、盛元房产、开元房产共同出资设立，目前华瑞双元注册资本为5,000万元，其中盛元房产持有30%股权；法定代表人为娄才根；住所为萧山区经济技术开发区华瑞中心2幢501、502、503、504、505、506室；经营范围为房地产开发经营（仅限萧储（2010）70号地块开发）；室内装潢；房屋租赁。

华瑞双元的主营业务为房地产开发与经营，最近两年在售项目为“华瑞晴庐”项目，该项目位于杭州市萧山建设二路与宁税路交叉处，项目占地89,438平方米，建设规模350,001.82平方米，包括14栋高层住宅及其他商业、配套设施，项目一期于2015年6月竣工验收，二期于2015年9月竣工验收。



截至本预案签署日，华瑞晴庐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（2011）第4700008号
建设用地规划许可证	地字第330109201100593号
建设工程规划许可证	浙规证（2012）0110028号、浙规证（2012）0110029号
建筑工程施工许可证	编号330181201205180201、编号330181201205180101
预售许可证	萧售许字（2012）第067号、萧售许字（2012）第083号、萧售许字（2012）第109号、萧售许字（2013）第007号、萧售许字（2013）第030号、萧售许字（2013）第049号、萧售许字（2013）第066号、萧售许字（2013）第093号、萧售许字（2014）第024号、萧售许字（2014）第073号

截至2017年12月31日，华瑞晴庐项目具体开发销售情况如下：

项目	性质	开盘时间	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）
晴庐	住宅	2012年9月	231,366.90	221,408.43
	商铺	2013年12月	16,574.02	987.31

华瑞双元最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年12月31日/2017年度	44,627.00	-563.79	36,812.82	12,398.24

（七）开元世纪

开元世纪设立于2009年11月24日，由开元房产、盛元房产、兴惠化纤集团有限公司、杭州嘉顺投资有限公司、浩丰国际有限公司共同出资设立。目前开元世纪注册资本为33,900万元，其中盛元房产持有25%股权；法定代表人为陈灿荣；住所为杭州市萧山区蜀山街道曹家桥社区；经营范围为萧储（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。

开元世纪主营业务为房地产开发与经营，最近两年在售项目为开元世纪广场项目，该项目位于杭州市萧山区蜀山街道曹家桥社区，项目用地面积为149,916.77平方米，建设规模686,039平方米，共分4期建设，其中一期、二期、三期均已竣工验收；四期为商业及办公用房，2016年9月开工建设，预计2020年3月竣工。



截至本预案签署日，开元广场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

截至2017年12月31日，开元广场项目具体开发、销售情况如下：

项目	性质	开盘时间	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）
一期	排屋（大户型）	2012年1月	20,742.93	17,644.70
	排屋（小户型）	2012年1月	6,775.76	5,732.38
二、三期	高层（大户型）	2012年3月	94,233.97	88,364.51
	高层（小户型）	2012年3月	114,784.61	111,999.06

开元世纪最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017年12月31日/2017年度	148,444.92	92,797.72	50,364.00	8,109.79

四、主营业务发展情况

盛元房产最近两年主要从事房地产开发业务，最近两年盛元房产直接开发的项目包括蓝爵国际项目及东方蓝亭项目，具体情况如下：

（一）蓝爵国际项目

该项目位于杭州市萧山区北干街道，属于萧山城区中心位置，项目占地面积45,182.70平方米，建设规模为222,612.23平方米，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，其中居住地上建筑面积83,409.72平方米，商业办公地上建筑面积86,843.44平方米。目前，住宅楼已竣工交房，写字楼已于2016年6月竣工验收。



截至本预案签署日，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

截至2017年12月31日，蓝爵国际项目具体开发销售情况如下：

项目	类型	开盘时间	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）
蓝爵国际	住宅	2009年11月	83,409.72	81,579.65
	商铺	2009年11月	8,155.04	4,669.34
	写字楼	2010年10月	70,246.85	3,185.07
	写字楼商业	2010年10月	8,441.55	-

（二）东方蓝亭项目

2011年1月13日，盛元房产通过出让方式取得位于杭州市萧山区益农镇兴裕村宗地编号为萧储（2010）68号商住用地，土地出让面积为29,471平方米，土地出让金已全部缴纳，土地使用权证正在办理过程中。该地块拟用于住宅商品房及相关配套设施开发，目前处于前期规划阶段。

1、盛元房产支付的土地出让金额、资金来源

根据盛元房产与杭州市国土资源局萧山分局于2011年1月13日签署的《杭州市萧山区国有建设用地使用权出让合同》，萧政储出[2010]68号地块即“东方蓝亭”项目地块的出让总价款为人民币1.88亿元。本地块的土地出让金的资金来源为控股股东荣盛控股以借款形式向其提供的资金支持。

2、公司长时间未取得土地使用权证的原因及进展，以及无法取得土地使用权证的风险

根据杭州市国土资源局萧山分局出具的《证明》及盛元房产的书面说明，因规划调整，截至2018年4月23日，萧政储出[2010]68号地块正在办理《不动产权证书》。

根据盛元房产提供的土地出让金支付凭证、契税缴纳凭证，截至本预案签署日，盛元房产已缴纳完毕全部土地出让金及相关税费。根据杭州市国土资源局萧山分局出具的《证明》，“我局认为萧政储出[2010]68号地块符合申领的《不动产权证书》的条件，我局将根据相关规定为其办理《不动产权证书》”。

经核查，财务顾问认为，盛元房产取得萧政储出[2010]68号宗地土地使用权权属证书不存在实质障碍。

3、本次资产评估是否已考虑前述相关不确定因素

截至预评估基准日，盛元房产尚未取得“东方蓝亭”地块的国有土地使用证，且未办理规划审批手续，基于谨慎性原则，本次预评估时，该地块视同现状下转让，采用市场价值倒扣法进行评估，即通过测算土地市场价值后，再扣减销售税金、土地增值税、所得税后确定评估值。同时，在出具资产评估报告时，资产评估报告中将对该事项进行披露。

（三）2014年至2017年日常经营业务的变动情况、主要房地产项目情况、土地储备情况以及盈利能力的变化情况

1、日常经营业务

盛元房产及其子公司、参股公司的主营业务均为房地产开发与经营相关业务。在业务发展过程中，盛元房产一方面依托自有资源自主开发部分项目，另一方面，考虑到房地产项目一般开发周期较长，资金需求较大，还与滨江集团、开元房产、恒逸房产和华瑞房产等浙江本地知名企业进行合作开发。2014年至今，盛元房产主营业务及业务发展模式不存在重大变动。

2、主要房地产开发项目的进展情况

2014年至2017年，本次交易标的资产范围内，已竣工的房地产项目主要是“蓝爵国际”，“湘湖壹号”一期、二期，“东方海岸”、“华瑞晴庐”、“开元世纪广场”一、二、三期；在此期间开工并处于建设阶段的项目主要是“湘湖壹号”三期、“银和望府”、“开元世纪广场”四期；在此期间尚处于规划阶段的项目主要是“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期。2014年至2017年，主要房地产开发项目的进展情况如下：

项目名称	开发单位	盛元房产权益比例 (%)	2014年初状态	2017年末状态
------	------	--------------	----------	----------

湘湖壹号一期	滨江盛元	50%	建设阶段	2014年6月竣工
开元世纪广场二期	开元世纪	25%	建设阶段	2014年9月竣工
开元世纪广场三期	开元世纪	25%	建设阶段	2015年6月竣工
华瑞晴庐一、二期	华瑞双元	30%	建设阶段	2015年6-9月竣工
湘湖壹号二期	滨江盛元	50%	建设阶段	2015年9月竣工
蓝爵国际	盛元房产	100%	建设阶段	2016年6月竣工
东方海岸	盛元海岸	50%	建设阶段	2017年10月竣工
开元世纪广场四期	开元世纪	25%	规划阶段	2016年9月开工建设
湘湖壹号三期	滨江盛元	50%	规划阶段	2017年3月开工建设
银和望府	温州银和	49%	未取得土地	2017年11月开工建设
东方蓝亭	盛元房产	100%	规划阶段	正在规划、推进中
湘湖壹号四期	滨江盛元	50%	规划阶段	正在规划、推进中

3、土地储备情况

截至目前，盛元房产及其子公司、参股公司的土地储备情况如下：

所在城市	项目名称	项目状态	盛元房产权益比例 (%)	土地用途	宗地面积 (平方米)
杭州	东方蓝亭	规划阶段	100%	商业、住宅用地	29,471.00
杭州	湘湖壹号四期	规划阶段	50%	商业用地	29,184.40 ^{注1}
杭州	待规划 ^{注2}	拟建	50%	住宅用地	133,203.00

注：

- 1、上述所列面积为湘湖壹号四期占地面积。
- 2、上述待规划土地宗地编号为萧政储出（2018）5号，系滨江盛元于2018年2月竞得。

4、盈利能力变化情况

2014年、2015年、2016年、2017年，盛元房产合并口径相关财务数据如下：

单位：万元

报表项目	2017年	2016年	2015年	2014年
主营业务收入	25,677.26	23,066.01	10,836.36	14,609.19
主营业务毛利	6,624.75	4,309.61	1,341.17	4,025.14
资产减值损失（收益为“-”）	-3,717.58	1,199.58	14,089.38	7,943.02
投资收益	18,492.03	15,001.80	6,348.78	12,367.10
净利润	18,761.39	5,798.97	-20,068.02	-2,760.98

盛元房产2014年至2017年合并口径净利润波动较大，主要是目前标的公司的开发规模相对有限，导致业绩波动较大。此外，2014年至2017年上半年，大

连地区商品房成交价格持续下降，2017年下半年略有回升，子公司大连逸盛元“天都城”项目存货跌价准备计提及转回金额较大。

本次交易筹划以来，为保证将下属房地产开发业务优质资产注入本公司，盛元房产剥离了持有的控股子公司大连逸盛元的股权和参股公司海南恒盛元的股权。其中：子公司大连逸盛元近两年处于持续亏损状态，项目短期内难以实现盈利，2018年3月，盛元房产将其持有的50%股权转让予荣盛控股；参股公司海南恒盛元目前已无在开发项目，亦无储备土地，且短期内难以盈利，2018年3月，盛元房产将其持有的31.50%的股权受让予恒逸房产。因此，本次交易的标的资产已不含上述两家公司。

剔除上述两家公司后，本次交易的标的资产在2014年至2017年间的相关财务数据如下：

单位：万元

报表项目	2017年	2016年	2015年	2014年
主营业务收入	12,977.74	11,042.06	3,039.55	7,126.17
主营业务毛利	6,105.26	4,103.49	1,418.27	3,254.80
资产减值损失（收益为“-”）	-41.76	85.40	239.91	142.68
投资收益	18,533.31	10,386.78	10,700.85	8,827.25
净利润	17,750.90	7,107.34	4,086.68	2,090.53

2014年、2015年、2016年、2017年，标的资产实现净利润2,090.53万元、4,086.68万元、7,107.34万元、17,750.90万元。2016年以来，随着自主开发项目以及参股项目“湘湖壹号”一期、“湘湖壹号”二期、“蓝爵国际”、“东方海岸”、“开元世纪广场”的相继实现交付，标的资产的盈利水平有所提升。

截至2017年底，标的资产范围内竣工房地产项目可售面积100余万平方米，已售80余万平方米，仍剩余可销售面积为20余万平方米。此外，标的资产正在建设的项目还有“湘湖壹号”三期、“开元世纪广场”四期、“银和望府”等，预计建筑面积超过47万平方米，另有18余万平方米的土地储备项目，在建项目、储备项目将为标的资产的未来盈利提供有力支撑，标的资产的盈利能力稳定可期。

（四）不同业态下标的资产收入、成本情况，当前标的资产在建项目及土地

储备情况、项目进展及预期完工时间

1、不同业态下报告期标的资产的收入、成本情况

2016年、2017年，标的公司收入包括房地产销售收入和自持物业出租收入。根据物业类别划分，房地产销售包括住宅销售、写字楼销售、商铺销售，自持物业出租包括写字楼出租和商铺出租。

2016年、2017年，标的公司收入、成本具体构成情况如下：

单位：万元、%

收入类别	物业类别	2017年				2016年			
		收入		成本		收入		成本	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售收入	住宅	22,229.04	74.87	16,946.95	77.18	19,425.87	75.30	16,432.86	78.27
	写字楼	1,951.63	6.57	1,240.28	5.65	2,832.53	10.98	1,908.95	9.09
	商铺	1,635.91	5.51	865.28	3.94	807.62	3.13	414.60	1.97
	小计	25,816.59	86.95	19,052.51	86.77	23,066.01	89.41	18,756.41	89.33
物业出租收入	写字楼	3,002.73	10.11	2,331.34	10.62	2,199.88	8.53	1,767.07	8.42
	商铺	872.60	2.94	574.43	2.62	532.05	2.06	472.21	2.25
	小计	3,875.33	13.05	2,905.77	13.23	2,731.93	10.59	2,239.28	10.67
合计		29,691.92	100.00	21,958.28	100.00	25,797.94	100.00	20,995.68	100.00

2016年、2017年，盛元房产合并范围内的在售和出租的房地产项目主要包括其直接开发的“蓝爵国际”项目以及子公司大连逸盛元名下的“天都城”项目。

2、当前标的资产在建项目及土地储备情况、项目进展及预期完工时间

(1) 在建项目

目前，盛元房产及其子公司、参股公司正在建设的房地产项目主要是“湘湖壹号”三期、“银和望府”以及“开元世纪广场”四期项目，其项目类别、进展情况、预计竣工时间如下：

项目名称	开发单位	盛元房产权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	建设规模(平方米)	项目进展
湘湖壹号三期(住宅)	滨江盛元	50%	2017.3	2019.4	70,938.00	2018年2月已开盘预售
银和望府	温州	49%	2017.11	2020.10	102,858.59	2018年2月已

项目名称	开发单位	盛元房产权益比例 (%)	开工时间	预计竣工时间	建设规模 (平方米)	项目进展
(住宅)	银和					开盘预售
开元世纪广场四期(写字楼、商业)	开元世纪	25%	2016.9	2020.3	301,090.51	尚未预售

(2) 土地储备

截至目前，盛元房产及其子公司、参股公司的土地储备情况如下：

所在城市	项目名称	项目状态	盛元房产权益比例 (%)	土地用途	宗地面积 (平方米)
杭州	东方蓝亭	规划阶段	100%	商业、住宅用地	29,471.00
杭州	湘湖壹号四期	规划阶段	50%	商业用地	29,184.40 ^{注1}
杭州	待规划 ^{注2}	拟建	50%	住宅用地	133,203.00

注：

- 1、上述所列面积为湘湖壹号四期占地面积。
- 2、上述待规划土地宗地编号为萧政储出（2018）5号，系滨江盛元于2018年2月竞得。

五、主要财务数据

盛元房产最近两年未经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	405,335.07	354,507.58
负债总额	370,170.38	338,104.28
归属于母公司所有者权益	42,966.39	23,987.33
项目	2017年度	2016年度
营业收入	29,691.92	25,797.94
资产减值损失	-3,717.58	1,199.58
投资收益	18,492.03	15,001.80
利润总额	17,121.46	4,517.72
净利润	18,761.39	5,798.97

注：资产减值损失2017年较2016年减少约4,900万元，主要是子公司大连逸盛元因住宅、酒店式公寓销售价格低于成本价，截至2016年底共计提减值准备2亿元，2017年因房价上涨导致存货跌价准备转回4,000万元。

(一) 报告期内标的资产与股东的资金往来情况

1、报告期内标的资产与股东借款等资金往来的发生额、余额、借款的账龄

等情况

2016年、2017年，标的公司与股东之间的资金往来情况如下：

单位：万元

股东名称	2017年			
	期初余额	本期减少金额	本期增加金额	期末余额
荣盛控股	95,588.81	76,000.00	92,137.93	111,726.74
三元控股	126,072.33	35,000.00	4,744.52	95,816.85
合计	221,661.14	111,000.00	96,882.45	207,543.59
股东名称	2016年			
	期初余额	本期减少金额	本期增加金额	期末余额
荣盛控股	148,229.21	58,600.00	5,959.60	95,588.81
三元控股	142,995.74	23,000.00	6,076.59	126,072.33
合计	291,224.95	81,600.00	12,036.19	221,661.14

2016年、2017年，标的公司与股东之间的资金往来分账龄情况如下：

单位：万元

股东名称	2017年账龄				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
荣盛控股	88,137.93	4,959.60	9,342.32	9,286.89	111,726.74
三元控股	4,744.52	6,072.33	—	85,000.00	95,816.85
合计	93,187.12	11,031.93	9,342.32	93,982.22	207,543.59
股东名称	2016年账龄				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
荣盛控股	5,959.60	33,966.99	53,982.13	1,680.10	95,588.81
三元控股	6,072.33	—	56,400.00	63,600.00	126,072.33
合计	12,031.93	33,966.99	110,173.47	65,488.75	221,661.14

2、报告期内股东为标的资产提供债务担保的具体情况

2016年、2017年，股东荣盛控股和三元控股未向标的公司提供债务担保。

3、报告期标的资产与股东间资金往来的资金成本的定价方式、利息及本金的归还安排等，结合标的资产报告期间的财务费用情况具体分析

(1) 资金往来定价方式

2016年、2017年，标的公司财务费用具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2017年	2016年
利息支出	10,207.42	11,578.72
其中：股东借款利息支出	7,882.45	10,989.18
控股子公司少数股东借款利息	1,422.80	589.54
金融机构借款利息支出	902.17	—
减：利息收入	2,207.83	2,276.42
其中：向合营企业、联营企业收取的借款利息	2,197.15	2,265.87
加：其他（银行手续费等）	5.56	9.87
合计	8,005.15	9,312.17

利息支出中，股东借款利息支出系盛元房产向股东荣盛控股、三元控股拆借资金产生的利息，控股子公司少数股东借款利息支出系原子公司大连逸盛元向股东恒逸房产拆借资金产生的利息。利息收入系向联营企业、合营企业拆借资金用于合作开发的房地产项目形成的利息收入。

（2）资金定价方式

报告期内，标的公司与其股东荣盛控股、三元控股发生的借款采用同期一年期银行贷款基准利率计算利息，借款金额及利息支出情况如下：

单位：万元

股东名称	2017年			2016年		
	平均借款金额	利率（%）	借款利息	平均借款金额	利率（%）	借款利息
荣盛控股	72,136.39	4.35	3,137.93	114,013.75	4.35	4,959.60
三元控股	109,069.44	4.35	4,744.52	139,691.67	4.35	6,076.59
合计	181,205.83	—	7,882.45	253,705.42	—	11,036.19

注：平均借款金额=期初借款余额+本期新增借款金额*借款天数/360-本期偿还借款金额*(1-借款天数/360)

2016年股东借款利息11,036.19万元，其中47.00万元计入项目开发成本，10,989.18万元计入财务费用；2017年股东借款利息7,882.45万元全额计入财务费用。

（3）股东借款还款安排

标的公司从事房地产开发业务，房地产开发项目资金周转期较长，标的公司通常在项目开发初期通过向股东借款的方式筹集开发资金。

截至2018年3月31日，标的公司及其子公司欠荣盛控股、三元控股股东借款本息余额12.86亿元。考虑到目前标的公司向股东借款规模较大，2018年4月1日，标的公司分别与股东荣盛控股、三元控股就存量债务签订了补充协议，就具体还款安排约定如下：（1）标的公司及其子公司应自补充协议生效之日起十年内还清上述借款及利息；（2）还款期间，借款的年利率为同期中国人民银行一年期贷款基准利率，不计复利。

4、若与股东借款利息采用非市场化定价，请按照市场化定价后，扣除相关利息支出后，重述标的资产的财务费用及净利润水平

2016年、2017年，标的公司与股东之间的借款合同一年一签，随借随还，利率采用中国人民银行公布的同期银行一年期贷款基准利率，符合市场化定价原则。

（二）标的资产负债情况及短期偿债分析

1、标的资产流动资产和流动负债的具体情况

（1）2017年末标的资产的流动资产和流动负债具体情况如下：

单位：万元

项目	2017年12月31日
流动资产	217,666.84
其中：货币资金	6,514.24
其他应收款	66,961.17
存货	142,581.93
其他流动资产	1,560.86
流动负债	320,127.23
其中：应付账款	12,201.44
预收款项	5,386.53
应交税费	10,161.43
其他应付款	291,567.15
营运资本	-102,460.39

2017年末盛元房产营运资本为-102,460.39万元，营运资本为负主要系从关联方拆入资金金额较大。

2、短期偿债风险分析

截至2018年3月末，标的公司流动资产、流动负债分别为190,342.47万元、185,164.06万元，营运资本为5,178.40万元，较2017年末相比有明显改善。上述改善主要是由于2018年以来，盛元房产通过转让大连逸盛元股权以及股东增资，其他应付款由291,567.15万元大幅减少至161,974.86万元。

虽然标的公司营运资本水平2018年以来得到了明显改善，但截至2018年3月末，标的公司欠荣盛控股、三元控股股东借款本息余额12.86亿元，总体仍处于较大规模。为不影响标的公司的日常经营，标的公司与荣盛控股、三元控股就当前存量债务的偿还时间进行了约定，具体为标的公司应自2018年4月1日起十年内还清相关欠款，约定还款期较长，短期偿债风险较小。

六、其他重要事项说明

（一）基准日后股权转让

1、盛元房产转让大连逸盛元50%的股权

2018年3月13日，盛元房产与荣盛控股签署股权转让协议，将其持有的大连逸盛元50%的股权转让给荣盛控股，转让价格为1亿元。2018年3月29日，大连逸盛元办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。

大连逸盛元最近两年连续亏损，经评估师初步判断，该项目短期内难以实现盈利，不适合装入上市公司，因此将大连逸盛元50%的股权进行转让。

为保障宁波联合及中小股东利益，避免同业竞争，荣盛控股承诺在其持有大连逸盛元股权期间，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。

2、盛元房产转让海南恒盛元31.50%的股权

2018年3月28日，盛元房产与恒逸房产签署股权转让协议，将其持有的海南恒盛元31.50%的股权转让给恒逸房产，转让价格为931.72万元。2018年3月29日，海南恒盛元办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。股权转让完成后，盛元房

产不再持有海南恒盛元股权。受让方恒逸房产与荣盛控股、盛元房产、本公司均无关联关系。

海南恒盛元现已无在开发项目，亦无储备土地，仅持有昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司10%的股权。而昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司实际经营棋子湾度假村，受开发政策变化及所处位置较偏僻的影响，该酒店短期内难以实现盈利，因此将海南恒盛元31.50%的股权进行转让。

（二）其他事项

本次交易的拟注入资产不存在出资不实或影响其合法存续的情况，本次交易完成后公司对拟注入资产具有控制权。

本次交易已取得标的公司全体股东同意，符合各标的公司章程规定的转让前置条件。标的资产不存在质押、权利担保或其他使转让受限制的情形。

第五节 标的资产预估作价情况

一、标的资产价值预估的基本情况

截至本预案签署日，标的资产涉及的审计、评估工作尚未完成。

以2017年12月31日为预评估基准日，公司及相关中介机构对本次拟收购资产的价值进行了预估，具体情况如下：

单位：万元

标的资产	账面价值	预估价值	基准日后增资	预估作价	增值率(%)
盛元房产 100%股权	42,814.10	180,288.29	50,000.00	230,288.29	148.12

注：标的资产的账面价值系截至2017年12月31日标的公司母公司未经审计所有者权益。

本预案中标的资产相关数据尚未经审计和评估，标的资产的账面价值、预估价值、预估作价与最终审计、评估结果可能存在一定差异，特提请投资者注意。

本次交易的最终交易价格将参照具有证券业务资格的资产评估机构出具的正式评估报告的评估结果，由交易各方协商确定。

（一）该笔增资的具体情况，包括增资方的基本情况、增资作价及增资前后股东方的比例变化等情况

1、本次增资方的基本情况

本次增资方为标的公司的控股股东荣盛控股，其基本情况详见预案“第三节 交易对方基本情况”之“一、荣盛控股概况”。

2、本次增资作价情况

标的资产在预评估基准日的预评估值约为18.03亿元。荣盛控股于2018年3月对盛元房产增资5亿元，认购2,762.43万元股权，增资价格为18.10元/出资额，按该增资价格折算盛元房产价值约为18.10亿元。本次增资已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健验[2018]102号的验资报告验证。

3、本次增资前后股东的比例变化情况

股东名称	增资前		增资后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
荣盛控股	5,000.00	50.00	7,762.43	60.82
三元控股	5,000.00	50.00	5,000.00	39.18
合计	10,000.00	100.00	12,762.43	100.00

本次增资前，盛元房产的法定代表人、执行董事、监事、总经理、财务负责人均由荣盛控股委派的人员担任，其生产经营、重大财务和经营决策由荣盛控股主导，因此荣盛控股拥有盛元房产的控制权。本次增资后荣盛控股实现了绝对控股，进一步巩固了对盛元房产的控制权。

（二）在评估基准日后增资的具体考虑，结合标的资产现金流以及增资前后评估增值率的变化具体分析此次增资的必要性及其对交易作价的影响

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。2017年12月31日盛元房产合并口径资产负债率为91.32%，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70.34%，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、本次增资对交易作价的影响

不考虑其他因素的情况下，采用资产基础法预评估后，增资前后盛元房产预评估值情况如下表所示：

单位：万元

	账面值	预评估值	增资额	预评估作价	增值额	增值率%
增资前股东权益	42,814.10	180,299.99	—	180,299.99	137,485.89	321.12
增资后股东权益	92,814.10	180,299.99	50,000.00	230,299.99	137,485.89	148.13

本次增资后标的公司股东权益增加5亿元，预评估作价为标的资产在预评估基准日时的预评估值与本次增资额之和，增资前后预评估增值额未发生变化，即

本次增资部分没有增值。除此之外，本次增资对交易作价无其他影响。

二、标的资产预估范围的说明

（一）预评估基准日标的资产范围

截至2017年12月31日，盛元房产拥有3家控股子公司及6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
1	新盛元房产	5,000.00	100.00	控股
2	盛元物业	300.00	100.00	控股
3	大连逸盛元	20,000.00	50.00	控股
4	滨江盛元	50,000.00	50.00	参股
5	盛元海岸	5,000.00	50.00	参股
6	温州银和	20,000.00	49.00	参股
7	华瑞双元	5,000.00	30.00	参股
8	开元世纪	33,900.00	25.00	参股
9	海南恒盛元	100,000.00	31.50	参股

（二）预评估基准日后事项

2018年3月13日，盛元房产与荣盛控股签署股权转让协议，将其持有的大连逸盛元50%的股权转让给荣盛控股，转让价格为10,000.00万元。2018年3月29日，大连逸盛元办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。

2018年3月28日，盛元房产与恒逸房产签署股权转让协议，将其持有的海南恒盛元31.50%的股权转让给恒逸房产，转让价格为931.72万元。2018年3月29日，海南恒盛元办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。

基于上述情况，在确定本次交易标的资产的预估作价时，盛元房产于预评估基准日持有的大连逸盛元50%股权及海南恒盛元31.50%股权的价值直接参考其其后转让价格及相关因素确定。

三、标的资产预估方法

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内类似的股权交易案例相对较少且相关交易条件等也难以搜集，同时市场上也难以找到与盛元房产在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次预评估不宜用市场法。

由于盛元房产各项资产、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，故本次预评估适宜采用资产基础法。

盛元房产的房地产开发项目开发、销售情况正常，经营较为稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次预评估可选用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对盛元房产的股东全部权益价值进行预评估。

四、标的资产预估结果的确认

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，得到企业股东全部权益价值。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，因此本次采用资产基础法的预评估结果更能稳健的揭示盛元房产截至预评估基准日的股东全部权益价值。

（一）本次预评估对在建房产项目的具体评估方式

本次对盛元房产股权价值的预评估采用资产基础法进行评估，其中对在建房产项目采用了静态假设开发法进行评估，具体如下表所示：

公司名称	开发项目名称	账列科目	项目进展	评估方法
滨江盛元	湘湖壹号一、二期	开发成本	尚未精装修部分	静态假设开发法
	湘湖壹号三、四期	开发成本	三期开发中、四期尚未动工	静态假设开发法
温州银和	银和望府	开发成本	开发中	静态假设开发法
开元世纪	四期商贸项目	开发成本	开发中	静态假设开发法

静态假设开发法系通过预测项目完工后的预计收入，扣除项目尚需发生的建筑成本、销售税金、管理费用、销售费用、资本化利息、土地增值税、所得税、适当利润计算确定评估值。计算公式为：

开发项目评估价值=销售收入-销售税金-尚需发生的建筑成本-尚需发生的管理费用、销售费用-资本化利息-土地增值税-所得税-适当利润

即，该方法系基于未来盈利情况做出的估值方法。

五、结合同行业可比交易案例分析本次预估作价的公允性

据公开信息整理，评估基准日在2015年之后（含2015年）的房地产上市公司重大资产重组且通过中国证监会审核的可比交易案例信息如下表所示：

单位：亿元

股票代码	上市公司简称	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	市净率
600655.SH	豫园股份	上海星泓、闵祥地产等公司的全部或部分股权；新元房产100%股权	2017年6月30日	113.09	251.74	2.23
601727.SH	上海电气	26幅土地使用权及相关附属建筑物等资产、上海电气集团置业有限公司100%股权、自仪泰雷兹50.01%股权	2016年9月30日	22.14	56.44	2.55
000537.SZ	广宇发展	重庆鲁能、宜宾鲁能、鲁能亘富、顺义新城和重庆鲁能英大的全部或部分股权	2016年12月31日	47.99	91.11	1.90
000720.SZ	新能泰山	宁华世纪和宁华物产100%股权、南京市燕江路201号房产	2016年4月30日	6.63	24.29	3.66
002147.SZ	新光圆成	万厦房产100%股权、新光建材城100%股权	2015年7月31日	19.68	111.87	5.69
600515.SH	海航基础	基础产业集团100%股权	2015年8月31日	183.05	261.50	1.43
平均值						2.91

股票代码	上市公司简称	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	市净率
		最高值				5.69
		标的公司		4.28	18.03	4.21
		标的公司（考虑基准日后增资）		9.28	23.03	2.48

上述案例中，上市公司购买的资产均从事房地产相关业务，为本次交易的可比交易案例。由上表可知，不考虑基准日后增资因素，本次交易标的资产的市净率与可比案例相比居于中等偏上水平；考虑基准日后增资因素，本次交易标的资产的市净率则略低于可比交易案例平均值。

不考虑基准日后增资因素的标的资产市净率高于平均值，主要是受项目结构、过高的财务杠杆两方面因素的叠加影响：

其一，项目结构因素的影响。盛元房产及其控股、参股企业所开发的项目中，已建成待售房源较多，而近年来房价上涨较快，带来存货的增值。

其二，财务杠杆因素的影响。由于历史上荣盛控股、三元控股对盛元房产的股权资本投入不大（注册资本仅1亿元），股东主要通过借款的方式提供项目开发资金，导致盛元房产资产负债率偏高。预评估基准日，盛元房产合并口径、母公司口径资产负债率分别达到91.32%、88.26%。为降低标的公司的资产负债率、减小负债规模，预评估基准日后，荣盛控股已向盛元房产现金增资5亿元。增资完成后，标的公司的资产负债率将下降到合理水平。

综上，本次交易标的资产作价合理。

六、本次预估作价与同行业上市公司的比较分析

标的公司从事房地产开发及销售，隶属于房地产业，根据中国证监会行业分类，上海证券交易所上市流通的A股房地产业上市公司截至2017年12月31日的市净率情况如下：

证券代码	证券简称	市净率 PB(LYR)
601155.SH	新城控股	3.21
600890.SH	中房股份	20.69
600848.SH	上海临港	5.40
600807.SH	天业股份	4.62
600791.SH	京能置业	2.04
600773.SH	西藏城投	3.33

证券代码	证券简称	市净率 PB(LYR)
600748.SH	上实发展	1.30
600730.SH	中国高科	2.04
600724.SH	宁波富达	2.11
600716.SH	凤凰股份	1.47
600708.SH	光明地产	1.33
600684.SH	珠江实业	2.05
600683.SH	京投发展	1.79
600675.SH	中华企业	3.21
600665.SH	天地源	1.29
600663.SH	陆家嘴	4.68
600658.SH	电子城	1.48
600641.SH	万业企业	2.48
600639.SH	浦东金桥	2.20
600638.SH	新黄浦	2.25
600622.SH	光大嘉宝	3.12
600606.SH	绿地控股	1.58
600604.SH	市北高新	2.38
600565.SH	迪马股份	1.43
600555.SH	海航创新	3.94
600533.SH	栖霞建设	1.29
600515.SH	海航基础	1.36
600503.SH	华丽家族	2.80
600466.SH	蓝光发展	2.00
600393.SH	粤泰股份	3.32
600383.SH	金地集团	1.52
600340.SH	华夏幸福	3.66
600322.SH	天房发展	1.62
600240.SH	华业资本	2.16
600239.SH	云南城投	1.59
600223.SH	鲁商置业	1.74
600215.SH	长春经开	2.04
600208.SH	新湖中宝	1.55
600185.SH	格力地产	1.60
600177.SH	雅戈尔	1.45
600173.SH	卧龙地产	2.51
600162.SH	香江控股	2.34
600159.SH	大龙地产	1.42
600158.SH	中体产业	5.45
600094.SH	大名城	1.46
600067.SH	冠城大通	1.34
600053.SH	九鼎投资	5.14
600052.SH	浙江广厦	1.43

证券代码	证券简称	市净率 PB(LYR)
600048.SH	保利地产	1.88
600007.SH	中国国贸	2.67
平均值		2.67
增资后标的公司		2.48

注 1：样本选择范围：中国证监会房地产业在上海交易所上市流通的 A 股上市公司，剔除 ST 股上市公司；

注 2：上表中上市公司市净率对应市值以 2017 年 12 月 31 日收盘价计算；

注 3：数据来源：Wind 资讯

截至 2017 年 12 月 31 日，上述可比上市公司平均市净率 2.67 倍，而本次拟注入标的资产在基准日后现金增资后的整体预估市净率为 2.48 倍，与同行业可比上市公司平均水平相当。因此，本次交易标的资产的预估值合理、公允。

第六节 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易对主营业务的影响

本次交易前，公司主要从事商品贸易、房地产开发及电力、热力生产和供应等业务。

本次交易拟注入资产为盛元房产100%股权，盛元房产及其控股、参股公司共拥有“湘湖壹号”三期、“开元广场”四期、“银和望府”等多个商品房在建项目；拥有“东方蓝亭”、“湘湖壹号”四期等储备项目；同时，拥有“蓝爵国际”、“湘湖壹号”一期、“湘湖壹号”二期、“盛元慧谷”、“华瑞晴庐”及“东方海岸”等项目大量待售房源。上述项目保证了标的公司拥有持续、稳定的盈利能力。

通过本次交易，公司将取得盛元房产的控制权，将扩大公司房地产开发业务规模，提高公司在房地产开发领域的竞争力。

二、本次交易对财务状况及盈利能力的影响

截至2017年9月30日，本公司未经审计的总资产为76.60亿元，归属于母公司所有者权益合计21.30亿元。本次交易标的公司2017年12月31日未经审计的母公司净资产约4.28亿元，标的资产预评估值为18.03亿元，考虑基准日后增资5.00亿元，预估作价约23.03亿元。交易完成后，公司的资产规模将增加，资本实力将增强。

本次交易拟注入资产为荣盛控股控制的房地产业务相关优质资产，交易完成后，公司房地产开发项目的在开发面积和待开发面积将大幅增加，且销售前景良好。项目储备为房地产开发企业持续发展的重要保障，本次交易将提升公司的盈利能力和可持续发展能力。

本次重组涉及的审计、评估工作尚未最终完成，公司将在披露本预案后组织相关中介机构尽快完成审计、评估工作，并在相关数据基础上详细分析本次交易对公司财务状况及盈利能力的具体影响。

三、本次交易对关联交易的影响

（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、三元控股。其中荣盛控股为公司的控股股东，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（二）预计本次交易完成后的关联交易情况

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荣盛控股及三元控股提供资金支持。同时，标的公司与其联营企业之间也存在提供资金的情况。

为减少和规范关联交易，维护上市公司和中小股东的合法权益，公司控股股东荣盛控股、实际控制人李水荣、三元控股已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺：

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。

四、本次交易对同业竞争的影响

本次交易前，控股股东荣盛控股与本公司在房地产开发业务方面存在同业竞争。通过本次交易，荣盛控股将其下属房地产开发业务优质资产注入本公司。

对于部分未注入的房地产资产和业务，为最大限度保障宁波联合及中小股东的利益，避免同业竞争，公司控股股东荣盛控股、实际控制人李水荣已根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的规定，对解决同业竞争出具了明确的承诺，承诺：

1、在本承诺函签署之日，除宁波联合、盛元房产外，本公司/本人控制的涉及房地产相关业务的情况如下：

企业名称	主营业务	避免同业竞争措施
海滨置业	房地产开发、销售	短期内难以实现盈利。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	短期内难以实现盈利。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）	——

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

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

4、本公司/本人将促使本公司控制的其他经济实体遵守上述承诺。

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

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

同时，为保障宁波联合的利益，交易对方三元控股作出以下承诺：

1、本公司及本公司控制的其他经济实体均未开展房地产开发业务。

2、本公司承诺，自本公司所持盛元房产股权全部注入宁波联合之日起，本公司或本公司控制的其他经济实体不会从事任何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；凡本公司或本公司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，本公司或本公司控制的其他经济实体会将该等商业机会让予宁波联合。

3、本公司将促使本公司控制的其他经济实体遵守上述承诺。

如本公司或本公司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，本公司将承担相应的赔偿责任。

五、本次交易对股权结构的影响

本次交易前，本公司总股本31,088.00万股，控股股东荣盛控股持有本公司股份9,041.76万股，占总股本的29.08%。根据标的资产预估作价和发行价格，本次发行股份购买资产将增发股份26,871.45万股，交易完成后本公司总股本将达到57,959.45万股。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	25,384.97	43.80
三元控股	—	—	10,528.23	18.16
其他股东	22,046.24	70.92	22,046.24	38.04
合计	31,088.00	100.00	57,959.45	100.00

第七节 本次交易涉及的报批事项

一、本次交易已经获得的授权或批准

1、宁波联合的决策程序

2018年4月2日，宁波联合第八届董事会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》，同意公司与交易对方进行本次交易。

2、盛元房产的决策程序

盛元房产内部决策机构审议通过本次交易相关方案，荣盛控股及三元控股同意将持有盛元房产股权转让给宁波联合，并承诺放弃优先购买权。

3、交易对方的决策程序

本次交易方案已经全部交易对方内部决策机构审议通过。

二、尚需履行的审批程序

本次交易尚需履行的审批或核准程序包括但不限于：

- 1、本次交易正式方案需获上市公司董事会审议通过；
- 2、本次交易方案需获得上市公司股东大会的批准，并同意荣盛控股免于履行要约收购义务；
- 3、本次交易方案需获得中国证监会的核准；

上述审批或核准程序均为本次交易的前提条件。能否获得上述相关审批或核准，以及获得相关审批或核准的时间，均存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

第八节 风险提示

一、与本次交易有关的风险

（一）本次交易无法获得相关批准的风险

本次重大资产重组尚需履行多项审批程序方可实施，包括但不限于本次交易的正式方案经公司董事会、股东大会审议通过，中国证监会核准本次交易事项。

本次交易及相关事项能否通过董事会、股东大会审议以及能否取得中国证监会的核准存在不确定性。

（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公司在审议本次重组事项的首次董事会决议公告后6个月内未能发布召开股东大会的通知，而被暂停、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《发行股份购买资产协议》中约定了相应的违约条款，如交易对方因违反协议（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，交易对方应向公司以现金方式进行足额赔偿。

若本次重组因上述原因或其他原因被暂停、中止或取消，而本公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本预案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）重组方案调整的风险

本次重组的标的资产为荣盛控股、三元控股合计持有的盛元房产100%股权。本预案披露后，可能存在标的资产范围、交易对方变动的情况，届时公司将在重组进展公告中及时披露重组方案变动情况，并在重组报告书中披露本次重组的正式方案。因此，本预案披露的重组方案存在因标的资产范围、交易对方变动等原因而需要调整的风险。

（四）标的资产的最终审计、评估结果与本次披露的信息存在差异的风险

截至本预案签署日，标的资产的审计、评估工作尚未完成。本预案中涉及的与标的资产相关的财务数据未经审计，标的资产预估值系根据现有资料对交易标的的财务状况、经营业绩及资产价值等的初步评估结果，谨供投资者参考。

本预案披露后，公司将组织审计、评估机构尽快完成对标的资产的审计、评估工作并出具正式报告，届时最终确认的标的资产历史财务数据和资产评估结果可能与本预案披露的信息存在差异。标的资产经审计的历史财务数据及最终资产评估结果将在本次重组报告书中予以披露。

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，标的公司在所开发楼盘已竣工验收并与购房者办理了房屋交接手续时，才确认销售收入的实现。在所开发楼盘未竣工、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、财务费用等却必须列入当期损益。因此，在竣工结算楼盘较多的会计期间，标的公司业绩容易突然增加；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大幅地下滑甚至出现亏损，从而导致不同会计期间的业绩反差较大。

目前标的公司的开发规模相对有限，且所开发项目以出售为主，不同项目的收入实现在时间上难以做到有效衔接，这种产出上的不均衡性将造成短期内标的公司的业绩起伏较大。

（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，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公司的管理体系、内控制度等方面进行调整和完善，短期内本次重组的协同效应可能难以得到有效发挥。

（五）房地产开发项目运作风险

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

以上特点决定了房地产开发项目的风险控制难度较大。项目执行过程中，如

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

三、其他风险

（一）大股东控制风险

本次交易前，控股股东荣盛控股持有本公司股份9,041.76万股，持股比例为29.08%。根据标的资产预估作价和发行价格初步估算，交易完成后荣盛控股将持有公司43.80%的股份，控股地位得到进一步加强。荣盛控股可以通过在董事会和股东大会行使表决权的方式决定本公司的财务和业务经营政策。

（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。

第九节 关于本次重组的原则性意见及股份减持计划

一、上市公司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100%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、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划

宁波联合控股股东及全体董事、监事、高级管理人员承诺：“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。”

第十节 保护投资者合法权益的相关安排

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，并将继续严格履行信息披露义务。上市公司及时向上交所申请停牌并披露影响股价的重大信息。上市公司停牌期间，持续发布事件进展情况公告。本预案披露后，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。本预案在提交本次董事会审议时，独立董事已就该事项发表了独立意见，独立财务顾问已对本次交易出具了独立财务顾问核查意见。本公司在召集董事会、股东大会审议相关议案时，将严格执行关联交易回避表决相关制度。

三、网络投票安排

上市公司将根据中国证监会《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，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，上市公司就本次重组方案的表决将提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

四、分别披露股东投票结果

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

五、确保本次交易的定价公允、公平

上市公司已聘请会计师事务所、资产评估机构对交易标的进行审计、评估，确保本次交易的定价公允、公平、合理。为本次交易提供审计服务的会计师事务所和提供估值服务的资产评估机构均具有相关业务资格。同时，公司独立董事将对本次交易涉及的评估定价的公允性发表独立意见。公司所聘请的独立财务顾问和法律顾问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。

六、本次重组过渡期间损益归属安排

交易双方约定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、三元控股按照各自持股比例承担并以现金补偿方式向本公司补足。

七、业绩承诺与补偿安排

公司与荣盛控股、三元控股在相关交易协议中约定了业绩承诺的条款，业绩承诺期内，如标的公司未能达到约定的承诺利润，荣盛控股及三元控股应当按约定方式给予公司补偿。双方确认将适时签署符合法律规定的业绩承诺及补偿协议，具体内容以届时签署的盈利承诺及补偿协议为准。

（一）业绩承诺条款的约定

公司与荣盛控股、三元控股在《发行股份购买资产协议》中约定，公司将聘请具有证券业务资格的评估机构出具评估报告，预测标的公司在业绩补偿期间的净利润。荣盛控股及三元控股将根据预测净利润承诺标的公司合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润，并按持股比例就标的公司在业绩补偿期间的实际净利润不足预测净利润的差额部分进行补偿。

（二）业绩承诺条款是否符合《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》的要求

《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》规定，上市公司重大资产重组中，重组方的业绩补偿承诺是基于其与上市公司签订的业绩补偿协议作出的，该承诺是重组方案的重要组成部分，因此，重组方应当严格按照业绩补偿协议履行承诺。重组方不得适用《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》第五条的规定，变更其作出的业绩补偿承诺。

截至本预案签署日，与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，待相关审计、评估工作完成后，根据评估机构出具的正式评估报告中预测标的公司在业绩补偿期间的预测净利润情况，公司将与荣盛控股、三元控股按照《关于上市公司业绩补偿承诺的相关问题与解答》等相关法律法规的要求就承诺标的公司的业绩签署业绩补偿协议。

八、股份锁定

按照相关法规，交易对方荣盛控股、三元控股承诺，自本次发行结束之日起36个月内不转让其在本次交易中认购的公司股份。

同时荣盛控股作为控股股东承诺，本次重大资产重组完成后6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6个月期末收盘价低于发行价的，其持有公司股票的锁定期自动延长6个月，在此之后按照中国证监会以及上交所的有关规定执行。

九、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。

第十一节 其他重要事项

一、上市公司最近十二个月内发生重大资产交易情况的说明

上市公司最近 12 个月（即 2017 年 4 月至今）内重大资产交易情况如下：

（一）公开转让温州银和 49% 股权

2017 年 9 月 11 日，子公司温州宁联投资置业有限公司通过公开市场挂牌方式，将其持有的全资子公司温州银和 49% 股权，以 9,800 万元价格转让给盛元房产。2017 年 9 月 14 日，上述股权转让方温州宁联投资置业有限公司与受让方盛元房产签署了《非国有产权交易合同》。该交易构成关联交易，不构成重大资产重组。

详情分别请见 2017 年 8 月 15 日、2017 年 9 月 2 日、2017 年 9 月 14 日披露于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公司《第八届董事会第六次会议决议公告》（临 2017-028）、《关于子公司出售资产的进展公告》（临 2017-032）、《关于子公司出售资产的结果公告》（临 2017-034）。

1、公司转让温州银和股权的主要考虑

温州银和成立于 2017 年 7 月 6 日，由公司控股孙公司温州宁联投资置业有限公司（以下简称“温州宁联”）出资设立，注册资本 20,000 万元。2017 年 9 月 14 日，温州宁联将其持有的温州银和 49% 股权转让予盛元房产。转让后，温州宁联、盛元房产分别持有温州银和 51%、49% 股权。

公司转让温州银和股权的主要考虑，是通过项目合作开发的方式，减轻股东、温州银和房产项目开发的资金压力，确保项目开发建设的顺利完成。

基于上述考虑，2017 年 9 月，公司通过公开市场挂牌的方式转让其持有的温州银和 49% 股权，挂牌底价以宁波文汇资产评估有限公司出具的《温州银和房地产有限公司整体资产评估报告书》（宁文评报字[2017]第 050 号）为准，其 49% 股权的评估值为 9,800 万元。2017 年 9 月 14 日，公司与唯一的竞买方盛元房产

签订了《非国有产权交易合同》。

盛元房产成为温州银和股东之后，开始大力推进相关房地产项目的开发工作。2017年9月14日，盛元房产向温州银和提供3.33亿元借款以用于支付剩余土地出让金，2017年9月、10月，温州银和缴纳了剩余的土地出让金4.265亿元及相关税费。2017年11月，“银和望府”项目取得建筑工程施工许可证，开始开工建设。

2、股权转让完成后，公司及盛元房产对温州银和的资金投入情况

股权转让完成后至2017年末，温州宁联、盛元房产累计分别向温州银和提供借款3.47亿元、3.33亿元，用于经营费用、项目开发前期费用，以及支付土地出让金。

3、本次收购涉及温州银和的评估情况，是否与此前公开挂牌转让时存在较大差异

(1) 此前公开挂牌转让评估情况

根据宁波文汇资产评估有限公司出具的《温州银和房地产有限公司整体资产评估报告书》（宁文评报字[2017]第050号），以2017年8月31日为基准日，温州银和净资产评估价值为19,999.97万元，采用的评估方法为成本法。资产评估结果列示如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值
净资产	19,999.97	19,999.97
存货—开发成本	85,487.25	85,487.25

根据宁波文汇资产评估有限公司出具的相关说明，由于被评估单位的资产主要是评估基准日（2017年8月31日）前通过公开市场受让获得的位于苍南县城新区的41-1地块，所选定的评估基准日临近资产取得日（2017年6月16日）且市场未发生重大波动，资产状况、价值未受到实质性的影响，因此判定其账面价值即为市场公允价值。

(2) 本次预评估情况

本次预评估以2017年12月31日为预评估基准日，采用的评估方法为资产

基础法。温州银和净资产评估价值为人民币 23,654.63 万元，资产评估结果列示如下：

单位：万元

项目	2017年8月31日账面值	2017年12月31日账面值	评估值	增值额	增值率
股东权益	19,999.97	19,760.14	23,654.63	3,894.49	19.71%
存货—开发成本	85,487.25	90,870.58	94,763.56	3,892.98	4.28%

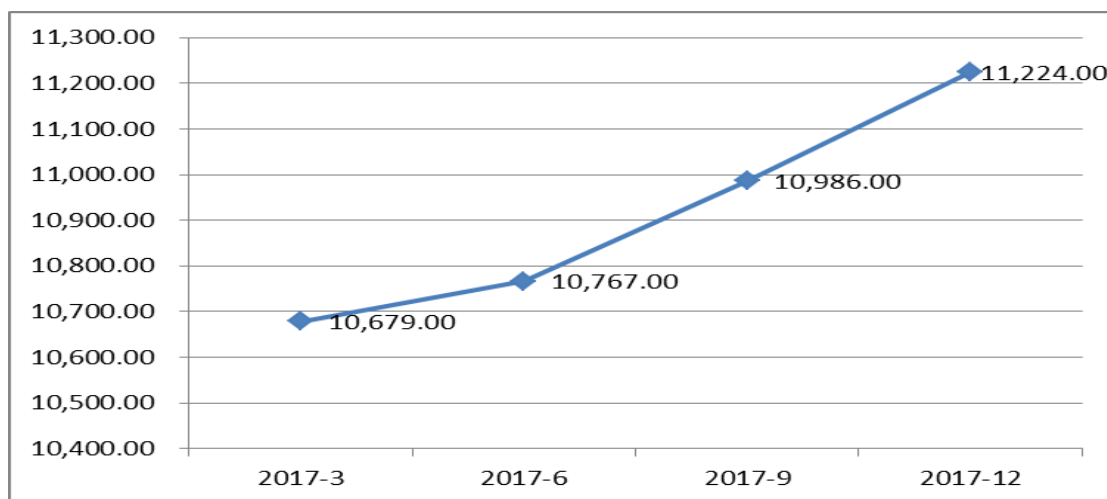
温州银和主要资产系存货，为“银和望府”房地产开发项目。对于存货，本次预评估方法如下：

由于截至预评估基准日，“银和望府”项目已取得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，项目有明确的开发计划，并已于 2017 年 11 月开工建设，且周边类似开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，本次预评估采用静态假设开发法进行评估，即项目完工后的预计收入，扣除项目尚需发生的建筑成本、销售税金、管理费用、销售费用、资本化利息、土地增值税、所得税、适当利润计算确定评估值。

温州银和股东权益的增值主要是基于其持有存货的评估增值，增值原因如下：

①温州住宅土地市场价格呈微涨趋势

温州宁联于 2017 年 6 月 16 日竞拍成功取得温州市苍南县县城新区 41-1 地块，近半年来，温州市住宅土地成交价格呈微涨趋势，2017 年 4 季度较 2017 年 2 季度地价水平值增长约 4.24%，如下图：



数据来源：中国地价监测网

②预评估值包含开发投入产生的合理利润

存货账面价值仅为土地取得费用和部分前期开发成本，而房地产项目在开发建设完成后均存在一定的开发利润，故在采用静态假设开发法进行预评估时，预评估价值中包含了一定的开发利润，产生评估增值。

(3) 公开挂牌转让评估值与预评估值差异分析

单位：万元

项目	公开挂牌转让评估值	预评估值	差异额	差异率
股东权益	19,999.97	23,654.63	3,654.66	18.27%

本次预评估股东权益评估值为 23,654.63 万元，较此前公开挂牌转让评估时的差异为 3,654.66 万元，差异率 18.27%。

本次预评估值与前次评估值存在差异的主要原因：一是由于两次评估基准日不同，不同时点主要资产（存货—开发成本）的现实状态不同，故采用的评估方法也不同，评估方法由前次评估的成本法调整为本次预评估的假设开发法，以假设开发法评估时，会考虑房地产项目在开发建设后有一定的开发利润，因而造成评估增值；二是 2017 年第四季度温州住宅土地市场价格呈现微涨趋势所致。

(二) 公开转让宁波经济技术开发区建宇置业有限公司 100% 股权

2017 年 9 月 29 日，子公司宁波联合建设开发有限公司通过宁波产权交易中心公开挂牌出让其持有的宁波经济技术开发区建宇置业有限公司 100% 股权。2017 年 10 月 25 日，宁波北仑恒宝顺置业有限公司以人民币 44,100 万元的最高价成为上述交易标的受让方。该交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

详情分别请见 2017 年 8 月 5 日、2017 年 8 月 22 日、2017 年 9 月 30 日、2017 年 10 月 26 日、2017 年 10 月 31 日、2017 年 11 月 14 日披露于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公司《关于子公司拟出售资产的公告》（临 2017-023）、《2017 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2017-031）、《关于子公司出售资产的进展公告》（临 2017-035）、《关于子公司挂牌出售资产的竞价结果公告》（临 2017-037）、《关于子公司出售资产的进展公告》（临 2017-038）、《关于子公司出售资产的结果公告》（临 2017-042）。

（三）公开转让宁波北仑区小港宏源路 21 号不动产

2017 年 10 月 27 日，子公司宁波联合进出口股份有限公司通过宁波产权交易中心公开挂牌出让其拥有的宁波北仑区小港宏源路 21 号不动产，以 2,553.37 万元价格成功转让给宁波富邦物流股份有限公司。该交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

详情请见 2017 年 11 月 14 日披露于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公司《关于子公司出售资产的公告》（临 2017-043）

公司上述资产处置均已履行相关审批程序，均不构成重大资产重组。

二、股票连续停牌前股价波动说明

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）及上交所有关规定的要求，本公司对连续停牌前股票价格波动的情况进行了自查，结果如下：

本公司因筹划重大资产重组相关事项，经申请，公司股票自2018年1月9日起停牌。2017年12月11日至2018年1月8日为停牌前之20个交易日。本公司股票在停牌前20个交易日相对上证综指、证监会批发指数涨幅情况如下：

股价/指数	2017年12月11日 收盘价	2018年1月8日 收盘价	差额	波动幅度
宁波联合股价（元/股）	9.75	9.75	-	-
上证综指（000001.SH）	3,322.20	3,409.48	87.28	2.63%
证监会批发指数 （883156.WI）	2,052.02	2,076.90	24.88	1.21%

注：根据中国证监会2017年第4季度行业分类结果，宁波联合属于“F51 批发业”。

如上表所示，宁波联合股价于停牌前20个交易日剔除上证综指因素后累计涨跌幅为-2.63%，剔除证监会批发指数因素后累计涨跌幅为-1.21%，均低于累计涨跌幅20%的标准，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条规定的相关标准，无异常波动情况。

三、停牌日前六个月内买卖股票情况的核查

因筹划本次重大资产重组，公司股票已于2018年1月9日停牌。

根据《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》（证监会公告[2014]27号）、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等相关要求，公司已对公司及公司董事、监事、高级管理人员，公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员，标的公司及其董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及经办人员，以及上述人员的配偶、子女、父母（以下简称“自查方”）于本公司股票停牌前6个月内（2017年7月9日至2018年1月8日）买卖本公司股票的行为进行了自查。

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，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
王维和	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

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》：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》，截止公告日，上述减持计划已全部实施完毕。

本次减持符合《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（证监会公告[2017]9号）、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定。

除上述交易外，自查期间，宁波联合董监高及其他相关知情人不存在其它买卖公司股票的情形。

（二）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

除上述交易外，自查期间，盛元房产董监高及其他相关知情人不存在买卖公司股票的情形。

（三）有买卖行为主体出具的承诺

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。”

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。”

四、独立财务顾问对本预案的核查意见

受宁波联合委托，华西证券担任其本次重大资产重组的独立财务顾问。

华西证券根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和相关规定的要求开展尽职调查，并对重组预案等文件进行审慎核查后认为：

“1、宁波联合本次重大资产重组的整体方案符合《重组办法》、《重组规定》等法律、法规的规定和中国证监会的要求。

2、宁波联合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法律障碍。

3、本次交易的标的资产定价和股份发行价格确定方式公允、合理，不存在损害上市公司或非关联股东合法权益的情形，本次交易涉及的不确定性事项和风险因素已经充分披露。

4、本次收购有利于扩大宁波联合房地产开发业务的经营规模、增强宁波联合的持续盈利能力和提高宁波联合的综合竞争力，减少宁波联合与控股股东之间的同业竞争，符合上市公司及全体股东的利益。

5、宁波联合董事会编制的重组预案在内容与格式上符合《重组办法》、《重组规定》等相关法律、法规和中国证监会、上交所的相关要求，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。

鉴于宁波联合将在相关审计、评估工作完成后再次召开董事会审议本次重大资产重组方案，届时华西证券将根据《重组办法》及相关业务准则的规定，对本


次重大资产重组方案出具独立财务顾问报告。”

第十二节 上市公司及全体董事声明

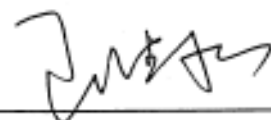
公司董事会全体董事承诺并保证本预案的内容真实、准确、完整，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本次交易的交易标的的审计、评估工作尚未完成，公司及公司全体董事保证本预案中所引用的相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将重组报告书中予以披露。

全体董事签字：



李水荣




王维和



李彩娥



俞春萍



郑晓东

（本页无正文，为《宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》之盖章页）

