坤元资产评估有限公司
Canwin Appraisal Co., Ltd

地址：杭州市西溪路 128 号
邮编：310007
电话：（0571） 87559001
传真：（0571） 87178826

关于上海证券交易所上证公函【2018】0337 号

《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》

有关问题的回复

上海证券交易所：

贵所下发的上证公函【2018】0337 号《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》(以下简称问询函)奉悉。按照问询函的要求，宁波联合集团股份有限公司(以下简称宁波联合)、杭州盛元房地产开发有限公司(以下简称盛元房产)和浙江荣盛控股集团有限公司(以下简称荣盛控股)管理层研究后，已对相关材料进行了补充修改，本公司承办资产评估师已经认真复核，现将问询函中涉及资产评估方面的问题核查情况汇报如下：

问询函第 2 条：预案披露，2017 年 9 月 11 日，公司通过公开市场挂牌方式转让全资子公司温州银和 49%股权，最终以 9,800 万元价格转让给盛元房产，即此次重组标的。温州银和主要开发中的项目为“银和望府”，该项目于 2017 年 9 月开工建设，而前次转让时间恰好是 2017 年 9 月。请补充披露：（1）公司在“银和望府”开工建设前的 2017 年 9 月对其股权进行转让的主要考虑；（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；（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。请财务

顾问和评估师发表意见。

答复：

一、公司在“银和望府”开工建设前的 2017 年 9 月对其股权进行转让的主要考虑

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，公司与唯一的申购方盛元房产签订了《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，开始动工建设。

二、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。

三、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。温州银和净资产预评估价值为 23,654.63 万元，资产评估结果列示如下：

单位：万元

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
股东权益	19,760.14	23,654.63	3,894.49	19.71
存货—开发成本	90,870.58	94,763.56	3,892.98	4.28

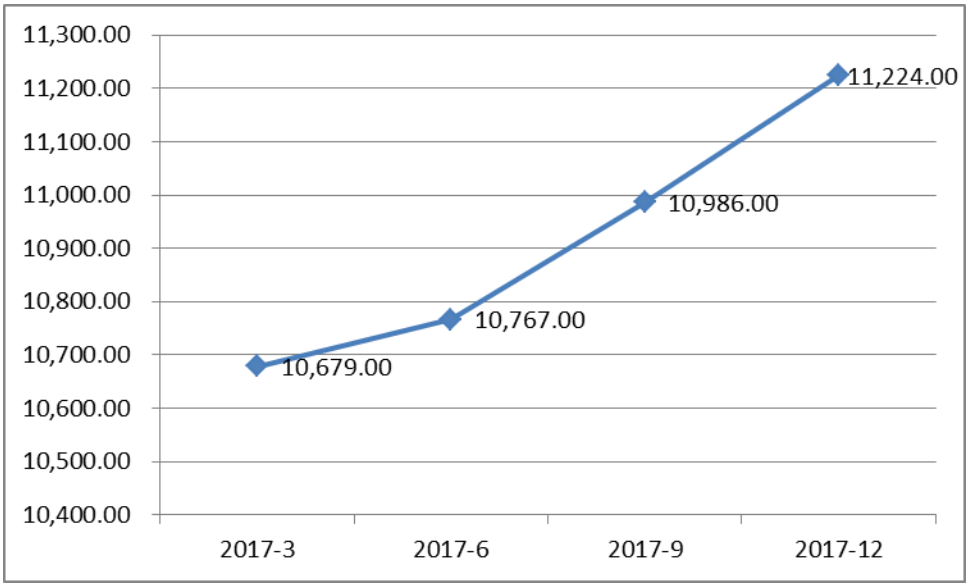
温州银和主要资产系存货，为“银和望府”房地产开发项目。对于存货，本次预评估方法如下：

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、建设工程施工许可证，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、适当利润计算确定其评估值。

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%。

差异原因主要系两次评估基准日不同，导致不同时点主要资产（存货—开发成本）的现实状态不同，故造成对主要资产采用的评估方法不同所致。在前次公开挂牌转让评估基准日时，宁波文汇资产评估有限公司认为由于所选定的评估基

准日（2017 年 8 月 31 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，因此判定存货账面价值即为市场公允价值。在本次预评估时，由于截至预评估基准日（2017 年 12 月 31 日），温州银和拥有的“银和望府”项目已有明确的开发计划，并已取得当地规划部门审定的规划建设指标，且周边类似开发项目较多，可比性较强，已具备选用假设开发法的条件，故本次预评估采用静态假设开发法进行评估。本次预评估增值主要系采用静态假设开发法评估时，其评估价值包含开发投入产生的合理利润，以及 2017 年第 4 季度温州住宅土地市场价格呈微涨所致。

经核查，评估师认为：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，具有合理性；本次预评估与此前公开挂牌转让评估的差异，主要由于项目开发投入预计产生的合理利润以及土地市场价格上涨所致，评估增值合理。

问询函第 6 条：预案披露，本次拟收购盛元房产 100%股权的预评估采用资产基础法，评估增值率为 148.12%。请补充披露：（1）本次预评估对在建房产项目的具体评估方式，是否采用假设开发法，即基于未来盈利情况所做的估值方法；（2）如是，公司与荣盛控股、三元控股在相关交易协议中是否约定了业绩承诺的条款，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。请财务顾问及评估师发表意见。

答复：

一、本次预评估对在建房产项目的具体评估方式，是否采用假设开发法，即基于未来盈利情况所做的估值方法

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	项目进展	评估方法
滨江盛元	湘湖壹号—一、二期	尚未精装修部分	静态假设开发法
	湘湖壹号—三、四期	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	开发中	静态假设开发法
开元世纪	四期商贸项目	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。

二、如是，公司与荣盛控股、三元控股在相关交易协议中是否约定了业绩承诺的条款，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

1. 业绩承诺条款的约定

宁波联合与荣盛控股、三元控股在《发行股份购买资产协议》中约定，宁波联合将聘请具有证券业务资格的评估机构出具评估报告，预测盛元房产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盛元房产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，并按持股比例就盛元房产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。

2. 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。

截至本核查意见出具日，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，根据正式评估报告中预测盛元房产在业绩补偿期间的预测净利润情况，宁波联合将与荣盛控股、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盛元房产的业绩签署业绩补偿协议。

经核查，评估师认为：本次预评估对在建房产项目采用静态假设开发法，是基于未来盈利情况所做的估值方法；待评估工作完成后，宁波联合将与荣盛控股、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签署业绩补偿协议。

问询函第 7 条：预案披露，本次评估的基准日为 2017 年 12 月 31 日，基准日后，标的资产增资 5 亿元。增资完成后，标的资产的净资产由 4.28 亿元增至 9 亿元，相应地，评估增值率由 321%下降至 148.12%。请补充披露：（1）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；（2）在评估基准日后增资的具体考虑，请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。请财务顾问和评估师发表意见。

答复：

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

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

盛元房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，请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盛元房产资产负债率，减轻盛元房产资金压力。

2017 年 12 月 31 日盛元房产合并口径资产负债率为 91.32%，为降低盛元房产资产负债率，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%，减轻了盛元房产资金压力，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

本次增资后盛元房产股东权益增加 5 亿元，预评估作价为盛元房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。

经核查，评估师认为：盛元房产本次增资定价与预评估值基本一致，作价公允；本次增资部分没有增值，交易预估作价为盛元房产预评估值与本次增资金额之和。因此，本次增资不存在损害上市公司及其中小股东利益的情形。

问询函第 8 条：预案披露，盛元房产直接开发的“东方蓝亭项目”拟使用的土地面积达 29,471 平方米，该项目于 2011 年 1 月 13 日全额缴纳土地出让金后，至今未取得土地使用权证。请补充披露：（1）盛元房产支付的土地出让金额、资金来源；（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；（3）本次资产评估是否已考虑前述相关不确定因素。请财务顾问、律师和评估师发表意见。

答复：

一、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。

二、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，截至本核查意见出具日，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[2011]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》”。

三、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。

经核查，评估师认为：考虑到盛元房产尚未取得该地块土地使用权证的情况，且未办理规划审批手续，基于谨慎性原则，本次预评估时，将该地块视同现状下转让进行评估。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。

坤元资产评估有限公司

二〇一八年四月二十四日