



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

广东信达律师事务所关于上海证券交易所
《关于对宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关
联交易报告书（草案）信息披露的问询函》
的专项回复意见

中国·深圳



廣東信達律師事務所 SHU JIN LAW FIRM

深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦12楼 邮政编码：518017

12/F, TaiPing Finance Tower, Yitian Road 6001, Futian District, ShenZhen, P.R.China 518017

电话(Tel): (0755)88265288 传真(Fax) : (0755) 88265537

电子邮件 (E-mail): info@shujin.cn

网站 (Website): www.shujin.cn

广东信达律师事务所关于上海证券交易所

《关于对宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报 告书（草案）信息披露的问询函》 的专项回复意见

致：宁波联合集团股份有限公司

宁波联合集团股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”、“宁波联合”）于2019年12月11日收到上海证券交易所下发的《关于对宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）信息披露的问询函》（上证公函[2019] 3073号）（以下简称“《问询函》”）。广东信达律师事务所（以下简称“信达”、“本所”）接受宁波联合委托，担任宁波联合本次重大资产重组专项法律顾问，出具《广东信达律师事务所关于上海证券交易所<关于对宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）信息披露的问询函>的专项回复意见》（以下简称“本回复意见”），就《问询函》所涉法律问题进行说明和解释。

第一节 声明

信达依据本回复意见出具日前已发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和相关规定之理解发表法律意见。

信达仅就与《问询函》涉及的有关中国境内法律事项发表法律意见，并不对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见，信达在本回复意见中引用会计、审计、资产评估等有关数据或结论时，均为严格按照其他有关专业机构出具的报告或意见引述，并不意味着信达对这些数据或结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

在出具本回复意见的过程中，信达已得到荣盛控股、宁波联合及盛元房产的如下保证：其提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本次重组的事实和文件均已向信达披露，且无任何隐瞒、疏漏之处；各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本回复意见出具日均由各自的合法持有人持有。

本回复意见仅供公司为本次重组之目的而使用，不得被用于其他任何目的。

如无特别说明，本回复意见中出现的简称均与《广东信达律师事务所关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》及《广东信达律师事务所关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易涉及房地产业务核查的专项法律意见书》中的释义内容相同。

基于上述，信达就《问询函》涉及法律问题，出具的专项意见如下：

第二节 正文

1. 反馈问题 1

公司于2018年4月4日披露重组预案，至今已超过一年半。草案披露，在此期间公司及相关各方积极推进本次重组的各项工作。请公司补充披露，本次交易进展缓慢的具体原因，在此期间公司和中介机构为本次重组推进所做的主要工作和相关进展，董事、高管是否勤勉推进交易，是否存在故意拖延的情形，有无及时履行信息披露义务。请独立财务顾问、律师发表意见。

答复：

(1) 本次交易进展缓慢的具体原因

公司于2018年4月4日披露《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》（以下简称“《预案》”）后，公司、交易对方及华西证券、信达律所、天健、坤元评估（以下合并简称“各中介机构”）均积极推进各项工作，本次交易进展缓慢的具体原因如下：

1) 根据《预案》，本次交易原方案的交易对方为目标公司的全体股东荣盛控股和三元控股，股份发行价格为8.57元/股，经公司2017年度及2018年度利润分配后，股份发行价格调整为8.29元/股。《预案》公告后，在项目推进过程中，因股票市场震荡下跌，宁波联合股票二级市场价格发生重大变化。基于对上市公司投资价值的判断和对本次重组后上市公司发展前景的预期，同时考虑充分保护中小股东的利益，荣盛控股拟按《预案》披露的股份发行价格推动重组，三元控股倾向于股份发行价格与宁波联合股票二级市场价格挂钩。同时，宁波联合、荣盛控股及三元控股对业绩补偿承诺条款内容等细节进行了多轮协商。经过多轮磋商，宁波联合、荣盛控股与三元控股对本次交易的股票发行价格、业绩补偿承诺条款等细节一直无法达成一致意见，三元控股决定不再参与本次重组，本次交易方案发生重大调整。

2) 在交易各方就上述事项进行磋商的过程中, 盛元房产及其参股公司房地产开发项目一直处于滚动开发状态, 项目的拿地情况、开发销售进度、可售面积及项目状态均在不断发生变化。为保证估值的准确性, 相关的审计、评估基准日也在相应不断进行调整, 由原计划的2018年3月31日, 相继调整到2018年8月31日、2018年12月31日、2019年6月30日。基于审计、评估基准日的不断调整, 各中介机构对目标公司、宁波联合、交易对方进行了多轮尽职调查工作, 耗时较长。

(2) 公司和中介机构为本次重组推进所做的主要工作和相关进展, 董事、高管是否勤勉推进交易, 是否存在故意拖延的情形

《预案》公告后, 公司及各中介机构均积极、勤勉推进本次重大资产重组工作, 主要工作内容包括:

1) 公司及相关董事或高级管理人员组织各中介机构召开了多次项目协调会议, 包括现场会议及电话会议, 组织各中介机构进一步开展对交易对方、标的公司的尽职调查、审计、评估等工作, 针对重组方案的细节进行了进一步深入审慎的研究论证, 并就重组方案与交易对方进行了沟通和协商。

2) 各中介机构对宁波联合及目标公司、交易对方截至不同审计、评估基准日的情况展开了多轮尽职调查。各中介机构尽职调查的方式包括但不限于发出尽职调查清单、搜集并整理交易各方提供的相关资料、对交易各方的相关工作人员进行访谈、对相关主管部门的工作人员进行访谈、前往宁波联合、目标公司房地产项目所在地进行走访等。

综上所述, 公司、交易对方及各中介机构各方均努力积极、勤勉推进本次交易, 不存在故意拖延的情形。

(3) 有无及时履行信息披露义务

根据宁波联合在上交所官方网站公开披露信息, 截至本回复意见出具日, 宁波联合已就本次交易履行了下述信息披露义务:

1) 2018年1月9日, 公司发布重大事项停牌公告, 荣盛控股正在筹划与公司相关的重大事项, 为保证公平信息披露, 维护投资者利益, 避免造成公司股价异常波动, 公司股票自2018年1月9日起停牌。公司于2018年1月16日发布了重大事项停牌进展公告。

2) 2018年1月23日, 公司发布重大资产重组停牌公告, 荣盛控股正在筹划与公司相关的重大事项, 可能涉及公司重大资产重组和发行股份购买资产。为保证公平信息披露, 维护投资者利益, 避免造成公司股价异常波动, 经申请, 公司股票自2018年1月23日起继续停牌, 公司前期筹划重大事项停牌时间计入本次重大资产重组停牌时间, 即自2018年1月9日起, 连续停牌不超过30天。2018年1月30日、2018年2月6日, 公司相继发布重大资产重组进展公告。

3) 2018年2月9日, 公司发布重大资产重组延期复牌公告, 因重组具体方案尚未确定, 经申请, 公司股票自2018年2月9日起继续停牌, 预计继续停牌不超过一个月。2018年3月7日, 公司发布了重大资产重组进展公告。

4) 2018年3月9日, 公司发布重大资产重组停牌期延长公告, 因相关审计、评估工作尚未完成, 经申请, 公司股票自2018年3月9日起继续停牌, 预计继续停牌时间不超过一个月。

5) 2018年3月23日, 公司发布了《重大资产重组进展公告》, 公告了重大资产重组事项的进展情况。

6) 2018年4月4日, 公司公告第八届董事会2018年第二次临时会议决议, 会议审议通过本次发行股份购买资产预案及相关议案并公告了本次交易预案。同时发布了《关于披露重大资产重组预案暨公司股票暂不复牌的公告》, 提示根据监管要求, 本次重大资产重组相关文件尚待上海证券交易所的事后审核, 故宁波联合股票暂不复牌。

7) 2018年4月26日, 公司发布《关于公司股票复牌的提示性公告》, 公司已对上交所《关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产预案信息披露的问询函》相关问题做出了回复说明, 并按照相关要求对发行股份购买资产暨关联交易预案等文件进行了修订。公司股票于2018年4月26日复牌。

8) 2018年6月1日、2018年6月26日, 2018年7月26日, 2018年8月25日, 2018年9月26日, 2018年10月26日、2018年11月24日、2018年12月25日、2019年1月25日、2019年2月23日、2019年3月23日、2019年4月23日、2019年5月23日、2019年6月22日、2019年7月23日、2019年8月23日、2019年9月24日, 2019年10月24日、2019

年11月23日，公司相继发布《重大资产重组进展公告》，公告了重大资产重组事项的进展情况。

9) 2019年12月3日，公司公告第九届董事会2019年第一次临时会议决议及本次交易相关公告，会议审议通过了《关于继续推进发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》、《关于调整公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于<宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案并提议召开2019年第二次临时股东大会审议本次交易相关的议案。

经核查，截至本回复意见出具日，本次交易已履行了法定的信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的协议、事项或安排。

2. 反馈问题 2

草案披露，本次交易方案与预案交易方案相比发生了重大调整，将收购盛元房产100%股权变更为60.82%股权，原交易对方三元控股不参与本次交易。请公司补充披露：（1）三元控股未参与本次交易的原因，上市公司后续有无收购剩余股权的安排；（2）结合盛元房产公司章程和各股东持股情况，补充披露上市公司与三元控股是否已就标的资产控制权安排、公司治理等达成协议，以及本次交易对上市公司独立和法人治理结构的影响，是否存在潜在法律风险。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

2.1. 三元控股未参与本次交易的原因，上市公司后续有无收购剩余股权的安排

2018年4月2日，公司召开第八届董事会2018年第二次临时会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于<宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。根据原交易方案，公司拟发行股份购买荣盛控股和三元控股合计持有的盛元房产100%股权，定价基准日为公司第八届董事会2018年第二次临时会议决议公告日，同时确定股份发行价格为8.57元/股。根据原交易方案的约定，经宁波联合

2017年度及2018年度利润分配后，宁波联合发行股份购买资产的股份发行价格调整为8.29元/股。

根据宁波联合及交易对方荣盛控股书面确认，本次发行价格调整完成后，因股票市场震荡下跌，宁波联合股票二级市场价格发生重大变化，长期位于8.29元/股以下。经上市公司与盛元房产全体股东沟通协商，基于对上市公司投资价值的判断和对本次重组后上市公司发展前景的预期，同时考虑充分保护中小股东的利益，宁波联合与荣盛控股协商达成一致意见，决定不下调本次交易的发行价格，发行价格仍保持为8.29元/股（该价格较2019年11月29日公司股票收盘价上浮41.95%）。鉴于宁波联合与三元控股未能就上述发行价格及业绩补偿条款达成一致，三元控股决定不再参与本次交易。

本次交易方案与《预案》公告的原交易方案相比，公司拟收购盛元房产的股权比例由100%变更为60.82%，该等变更系交易各方协商一致的结果，符合交易各方的利益诉求，具有合理性。本次交易完成后，宁波联合将持有目标公司60.82%的股权，为目标公司的控股股东。

根据宁波联合书面确认，截至本回复意见出具日，宁波联合暂无收购目标公司剩余股权的安排。

2.2. 结合盛元房产公司章程和各股东持股情况，补充披露上市公司与三元控股是否已就标的资产控制权安排、公司治理等达成协议，以及本次交易对上市公司独立和法人治理结构的影响，是否存在潜在法律风险

（1）上市公司未与三元控股就标的资产控制权安排、公司治理等达成协议

根据宁波联合书面确认并经信达律师查阅上交所官方网站公开披露信息，截至本回复意见出具日，宁波联合未与三元控股就目标公司控制权安排、公司治理等达成任何协议。

（2）本次交易对上市公司独立性和法人治理结构的影响，是否存在潜在法律风险

1) 本次交易完成后，盛元房产为上市公司控股子公司

盛元房产为有限责任公司，股东会为盛元房产的最高权力机构，对盛元房产经营决策事项具有最终决策权。根据盛元房产《公司章程》的相关规定，盛元房产关于公司控制权及公司治理的相关规定如下：

A、公司股东会依法行使以下职权：《公司法》第三十七条规定的第 1 项至第 10 项职权；对公司为公司股东或实际控制人提供担保作出决议；对公司向其他企业投资或为除公司股东或实际控制人以外的人提供担保作出决议；对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所做出决议。

B、股东会对公司增加或减少注册资本、分立、合并、解散或变更公司形式作出决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

C、公司可以修改公司章程，修改公司章程的决议必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

D、股东会对公司为公司股东或实际控制人提供担保作出决议，必须经出席会议的除上述股东或受实际控制人支配的股东以外的其他股东所持表决权的过半数通过。

E、股东会的其他决议必须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

F、执行董事依法行使《公司法》第四十六条规定的第 1 项至第 10 项职权。

G、经理依法行使《公司法》第四十九条规定的职权。

本次交易完成后，宁波联合将直接持有盛元房产60.82%的股权，为盛元房产控股股东；三元控股直接持有盛元房产39.18%的股权，为盛元房产的少数股权股东。根据盛元房产《公司章程》的相关规定，三元控股对盛元房产股东会审议事项均根据其持股比例行使表决权。

2) 本次交易不改变上市公司的法人治理结构

本次交易的交易对方为宁波联合的控股股东荣盛控股，本次交易完成后，上市公司控制权未发生变更。根据《发行股份购买资产协议》，本次交易不存在改变上市公司法人治理结构的安排。

3) 控股股东及实际控制人出具保持上市公司独立性的承诺

为了维护上市公司生产经营的独立性，保护上市公司其他股东的合法权益，宁波联合控股股东及实际控制人已分别出具《关于保持宁波联合集团股份有限公

司独立性的承诺函》，承诺将按照有关法律、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。

综上所述，本次交易完成后，上市公司能够控制和管理盛元房产；本次交易不会影响上市公司的独立性和法人治理结构，不存在潜在法律风险。

3. 反馈问题 3

草案披露，本次交易是为了完成2010年荣盛控股取得上市公司控制权时做出的解决同业竞争的承诺。荣盛控股除通过上市公司、盛元房产从事房地产开发业务以外，还通过海滨置业、大连逸盛元、舟山辰和宇及其控制的岱山辰宇从事房地产开发业务。其中，大连逸盛元原为盛元房产子公司，2018年3月盛元房产将大连逸盛元全部股权转让给控股股东。海滨置业、舟山辰和宇及其控制的岱山辰宇均是2010年之后成立。请公司补充披露：（1）2010年控股股东解决同业竞争承诺履行情况及实际效果，是否存在履行期内新增同业竞争的情形；（2）盛元房产剥离大连逸盛元的原因，是否导致本次交易完成后新增同业竞争的情况；（3）交易完成后，将海滨置业、大连逸盛元除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给上市公司行使，上市公司是否将上述资产纳入合并报表范围，托管方式是否有利于解决同业竞争。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

3.1. 2010 年控股股东解决同业竞争承诺履行情况及实际效果，是否存在履行期内新增同业竞争的情形

2009年12月31日，荣盛控股于上交所官方网站披露《宁波联合集团股份有限公司详式权益变动报告书》，承诺：“在本次收购完成后一年内，启动将盛元房产和已取得的储备土地注入宁波联合的相关工作，以彻底解决同业竞争问题”。

2010年4月14日，荣盛控股收购宁波联合 29.90%股份的相关股权（以下简称“控股权收购”）过户手续办理完成。

根据宁波联合在上交所官方网站公开披露信息，并经荣盛控股书面确认，荣盛控股未在控股权收购完成后一年内将盛元房产及已取得的储备土地注入宁波联合的原因为：2010年10月15日，中国证监会在其官方网站发布了《证监会落实国务院房地产调控政策 规范房地产并购重组》，指出为了坚决贯彻执行《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》精神，中国证监会已暂缓受理房地产开发企业重组申请。荣盛控股承诺的资产注入事项因重大的政策性障碍而无法实施，经反复磋商，荣盛控股决定暂缓实施该资产注入计划，待政策性障碍消除后重新启动资产注入工作。

根据宁波联合在上交所官方网站公开披露信息，并经荣盛控股书面确认，鉴于2013年政策环境的变化，为落实解决同业竞争的承诺，2013年9月23日，荣盛控股向宁波联合发送《关于正在筹划重大事项的告知函》。2013年10月18日，荣盛控股向宁波联合发送《关于筹划重大资产重组事项的告知函》。2014年7月16日，宁波联合召开第七届董事会2014年第四次临时会议审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等相关议案，宁波联合拟通过发行股份的方式向荣盛控股购买其持有的盛元房产60%的股权以及海滨置业51%的股权。2014年8月25日，宁波联合召开2014年第二次临时股东大会，《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等议案未获股东大会特别决议通过。

为进一步落实解决同业竞争的承诺，宁波联合控股股东荣盛控股于2018年1月再次启动资产注入工作，本次交易拟将荣盛控股持有的盛元房产全部股权转让给宁波联合。除盛元房产外，荣盛控股控制的岱山辰宇、舟山辰和宇、海滨置业及大连逸盛元亦存在土地开发建设行为。经核查，截至本回复意见出具日，岱山辰宇及舟山辰和宇不涉及以除特定内部职工外的社会公众为对象的房地产开发销售业务，与宁波联合不存在同业竞争。海滨置业位于辽宁省大连经济技术开发区，设立之初为对苯二甲酸建设项目配套建设主体，因其尚未取得房产销售收入，且短期内难以实现盈利，不符合宁波联合目前房地产业务的产业布局，与宁波联合

不存在实质同业竞争。经宁波联合与荣盛控股沟通协商，海滨置业不作为本次交易的标的资产纳入上市公司合并报表范围，荣盛控股将持有的海滨置业51.00%股权对应的除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合。

同时，为有效解决同业竞争，公司控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺除海滨置业、大连逸盛元、岱山辰宇、舟山辰和宇外，其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；凡其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，均将该等商业机会让予宁波联合；自本次重组完成之日起五年内，荣盛控股应转让其持有的海滨置业、大连逸盛元的全部股权，且同等条件下宁波联合享有优先购买权。

综上所述，截至本回复意见出具日，荣盛控股尚在落实相关承诺，进行资产注入解决同业竞争事宜。

3.2. 盛元房产剥离大连逸盛元的原因，是否导致本次交易完成后新增同业竞争的情况

宁波联合现有房地产业务主要集中于宁波、温州等地，本次交易标的盛元房产的主要业务集中于杭州地区，与宁波联合现有房地产业务均属于浙江省范围内，有利于宁波联合在浙江全省优化布局、打造区域竞争力。而大连逸盛元位于辽宁省大连市，与浙江省相隔距离较远，跨区域房地产项目经营管理将面临市场环境差异大、信息不对称、成本控制难度大及经营风险高等诸多问题，不符合宁波联合目前房地产业务的区域规划及产业布局，且大连逸盛元短期内难以实现盈利。基于前述原因，为保护上市公司其他股东的利益，经宁波联合与荣盛控股沟通协商，大连逸盛元不作为本次交易的标的资产纳入上市公司合并报表，本次交易前，盛元房产将控股子公司大连逸盛元剥离。

为了解决宁波联合与大连逸盛元潜在同业竞争及后续有效避免同业竞争，荣盛控股与宁波联合签署了《股权托管协议》，将其持有的大连逸盛元50.00%股权对应的除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合，荣盛控股不再享有被托管企业的实际管理、运营权，无法影响其最终经营成果，不会造

成利益向荣盛控股倾斜，也不会与宁波联合产生利益冲突，从而消除被托管企业与上市公司可能存在的潜在竞争，保障上市公司其他股东的利益。同时，公司控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

综上所述，盛元房产剥离大连逸盛元的事项不会导致本次交易完成后新增同业竞争的情况。

3.3. 交易完成后，将海滨置业、大连逸盛元除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给上市公司行使，上市公司是否将上述资产纳入合并报表范围，托管方式是否有利于解决同业竞争

根据荣盛控股与宁波联合签署的《股权托管协议》，本次交易完成后，荣盛控股将其持有的海滨置业51.00%股权及大连逸盛元50.00%股权对应的除所有权、处置权及收益权之外的其他股东权利委托给宁波联合。宁波联合每年固定收取50万元的托管费用，在受托进行资产托管期间不具有通过控制权获得可变回报的情形，被托管公司的权属关系并未因托管事项发生变更，因此，上市公司不将海滨置业和大连逸盛元纳入合并报表范围。

根据《股权托管协议》，通过托管的方式，宁波联合可根据上市公司实际经营需要，采取有利于上市公司整体利益的策略，依其经营管理方式对海滨置业及大连逸盛元统一进行管理。在托管期间，荣盛控股委托宁波联合对被托管企业行使经营决策权、人事任免权等权利，并负责日常经营管理工作。宁波联合根据荣盛控股的委托，对被托管企业行使前述各项管理权，承担对被托管企业的管理职责并收取托管费。通过上述约定，宁波联合实现对托管企业的管理。在托管期间，荣盛控股虽对被托管企业享有所有权、处置权及收益权，但不再享有被托管企业的实际管理、运营权，无法影响其最终经营成果，不会造成利益向荣盛控股倾斜，也不会与宁波联合产生利益冲突，从而消除被托管企业与上市公司的可能存在的潜在竞争，保障上市公司其他股东的利益。

综上所述，托管协议生效后，宁波联合不会将海滨置业和大连逸盛元纳入合并范围。荣盛控股将被托管企业委托给宁波联合进行管理，有利于最大限度降低因潜在同业竞争对上市公司的潜在不利影响。

4. 反馈问题 4

草案披露，标的资产100%股权以2019年6月30日为评估基准日的评估值为246,830.36万元，较2017年12月31日预评估值增加 66,530.37万元，主要原因是荣盛控股于2018年3月向盛元房产现金增资5亿元，用于偿还股东借款。请公司补充披露：（1）上述股东借款具体情况，决策程序是否合法合规；（2）此次增资的必要及其对本次交易作价的影响；（3）标的公司是否存在其他资金拆借情形。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

4.1. 上述股东借款具体情况，决策程序是否合法合规

（1）股东借款具体情况

目标公司从事房地产开发业务，鉴于房地产开发为资金密集型行业，且资金周转期较长，目标公司在开发过程中向股东借款，以维持现金流稳定。

报告期内，目标公司与股东荣盛控股及三元控股签署的借款合同情况如下：

借款人	贷款人	金额（万元）	借款期间	利率	备注
盛元房产	荣盛控股	150,000	2017.01.01-2017.12.31	中国人民银行一年期贷款基准利率	借款人及其子公司可根据项目开发情况在合同约定额度内向贷款人借款
		150,000	2018.01.01-2018.12.31		
		150,000	2019.01.01-2019.12.31		
	三元控股	150,000	2017.01.01-2017.12.31		
		150,000	2018.01.01-2018.12.31		
		150,000	2019.01.01-2019.12.31		

报告期内，目标公司从股东拆入资金情况如下：

单位：万元

2019年1-6月				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	5,068.52	53,496.23	—	58,564.75
三元控股	70,763.97	1,305.00	—	72,068.97
合计	75,832.49	54,801.23	—	130,633.72
2018年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	111,726.74	108,188.23	214,846.45	5,068.52
三元控股	95,816.85	2,947.13	28,000.00	70,763.97

合计	207,543.59	111,135.36	242,846.45	75,832.49
2017年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
荣盛控股	95,588.81	92,137.93	76,000.00	111,726.74
三元控股	126,072.33	4,744.52	35,000.00	95,816.85
合计	221,661.14	96,882.45	111,000.00	207,543.59

(2) 决策程序

根据盛元房产提供的相关审批文件及书面确认，盛元房产已根据《公司章程》及内部制度就上述借款事项履行了执行董事审批程序。

本次交易完成后，目标公司作为上市公司的控股子公司将纳入上市公司统一管理体系。根据宁波联合及荣盛控股书面确认，本次交易完成后，盛元房产的关联资金拆借将严格执行《上市规则》及宁波联合《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易制度》的相关规定，履行关联交易审议决策程序及信息披露程序，遵循市场公正、公平、公开、等价有偿的原则，保证关联交易价格的公允性、关联交易程序的合规性，保护上市公司股东的利益。

4.2. 此次增资的必要性及其对本次交易作价的影响

(1) 本次增资的必要性

根据《盛元房产审计报告》并经盛元房产书面确认，截至2017年12月31日，盛元房产合并口径资产负债率为90.89%。为降低目标公司资产负债率，荣盛控股于2018年3月向盛元房产以现金方式增资5亿元，用于偿还股东借款。在不考虑其他因素的情况下，本次增资完成后盛元房产资产负债率降为78.67%。本次增资减轻了目标公司的资金压力，同时减少了盛元房产未来的利息支出，降低了财务费用，增强了盈利能力，具有必要性。

(2) 对本次交易作价的影响

根据宁波联合及荣盛控股出具的书面确认，本次增资完成后，目标公司股东权益增加，利息支出减少，目标公司评估值及本次交易作价亦相应增加。除此之外，本次增资对交易作价无其他影响。

4.3. 目标公司是否存在其他资金拆借情形

根据《盛元房产审计报告》，报告期内，除前述与荣盛控股及三元控股的资

金拆借情况外，目标公司的其他资金拆借情况如下：

1、拆入资金情况

报告期内，目标公司其他拆入资金情况如下：

单位：万元

2019年1-6月				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
盛元海岸	35,700.00	1,500.00	1,100.00	36,100.00
2018年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
盛元海岸	36,200.00	4,000.00	4,500.00	35,700.00
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	1,500.00	—	1,500.00	—
合计	37,700.00	4,000.00	6,000.00	35,700.00
2017年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
盛元海岸	18,200.00	21,500.00	3,500.00	36,200.00
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	1,500.00	—	—	1,500.00
合计	19,700.00	21,500.00	3,500.00	37,700.00

根据《盛元房产审计报告》及相关借款协议，报告期内，盛元房产与盛元海岸之间资金拆借不计息；昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司报告期内不存在向盛元房产提供借款的情况。

2、拆出资金情况

报告期内，目标公司及子公司拆出资金情况如下：

单位：万元

2019年1-6月				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
滨江盛元	40,807.60	59,120.00	—	99,927.60
温州银和	36,550.91	874.48	—	37,425.39
华瑞双元	1,657.77	—	1,657.77	—
合计	79,016.29	59,994.48	1,657.77	137,352.99
2018年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额

滨江盛元	13,807.60	123,000.00	96,000.00	40,807.60
温州银和	33,250.91	13,300.00	10,000.00	36,550.91
华瑞双元	5,857.77	—	4,200.00	1,657.77
开元世纪	1,710.00	86.93	1,796.93	—
海滨置业	8,404.55	45.5	8,450.05	—
合计	63,030.83	136,432.43	120,446.98	79,016.28
2017年				
项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
滨江盛元	13,807.60	4,100.00	4,100.00	13,807.60
温州银和	—	41,797.00	8,546.09	33,250.91
华瑞双元	2,852.29	9,605.48	6,600.00	5,857.77
开元世纪	5,578.00	256.32	4,124.32	1,710.00
海滨置业	8,126.88	277.67	—	8,404.55
合计	30,364.77	56,036.47	23,370.41	63,030.83

根据相关借款协议并经盛元房产书面确认，报告期内盛元房产资金拆出利率情况具体如下：

出借方	借款方	报告期 资金拆借利率	备注
盛元房产	滨江盛元	—	不计息
	华瑞双元	6.98%	年利率为6.98%
	开元世纪	10.00%	年利率为10%
	温州银和	4.79%	2017年-2018年不计息，从2019年开始按一年期银行贷款基准利率上浮10%计息
大连逸盛元 ¹	海滨置业	4.35%	按一年期银行贷款基准利率计息

根据盛元房产书面确认，前述资金拆借情形主要系盛元房产与参股公司之间的经营性借款，该等借款为双方真实意思表示，其履行不存在法律障碍。

5. 反馈问题 7

草案披露，标的资产与银行有多笔借款正在履行中，且以标的资产拥有的房产作为抵押。请公司补充披露：（1）标的资产对外借款的具体情况，包括但不限于：负债原因、实际发生金额、借款用途、债务偿付及追索情况、相关会计处理

¹ 大连逸盛元原为盛元房产合并报表范围内子公司，2018年3月29日，盛元房产将其持有的全部大连逸盛元股权转让给荣盛控股。

及其合规、与财务报表数据的匹配；（2）自有房产质押对交易完成后标的资产持续经营的影响及相关风险应对措施；（3）本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(六)项、第四十三条第一款第(一)项相关规定；（4）结合标的资产最新资产负债率、现金流、各项偿债指标情况等，补充披露对外大额借款对标的资产生产经营、持续盈利能力和评估值的影响，标的资产是否存在重大偿债风险。请独立财务顾问、律师和评估师发表意见。

答复：

5.1. 标的资产对外借款的具体情况

根据相关借款协议及中国人民银行征信中心于2019年11月13日出具的盛元房产《企业信用报告》，并经盛元房产书面确认，截至本回复意见出具日，目标公司对外借款具体情况如下：

单位：万元

借款银行	借款日期	到期日	借款金额	借款用途	抵押担保情况	债务偿付及追索情况
交通银行股份有限公司杭州萧山支行	2017.8.18	注 1	10,200.00	偿还股东借款	房产抵押	正常还本付息
	2017.8.23	注 2	20,000.00	偿还股东借款		正常还本付息
	2017.9.12	注 3	19,800.00	偿还股东借款		正常还本付息
合计			50,000.00			

注：1、根据该笔借款的《交通银行借款额度使用申请书》约定，盛元房产需在2017年11月30日至2027年9月10日之间的每年5月30日和11月30日偿还693万至1,584万不等的本金。

2、根据该笔借款的《交通银行借款额度使用申请书》约定，盛元房产需在2017年11月30日至2027年9月10日之间的每年5月30日和11月30日偿还700万至1,600万不等的本金。

3、根据该笔借款的《交通银行借款额度使用申请书》约定，盛元房产需在2017年12月31日至2027年8月17日之间的每年6月30日和12月31日偿还357万至816万不等的本金。

5.2. 自有房产质押对交易完成后标的资产持续经营的影响及相关风险应对措施

根据《盛元房产审计报告》及相关借款合同、抵押合同，并经盛元房产书面确认，截至2019年6月30日，目标公司抵押贷款情况如下：

盛元房产以蓝爵国际152套写字楼（合计建筑面积64,073.86平方米）以及蓝爵国际商业（共6层，合计建筑面积8,441.55平方米）为抵押物，为其向交通银行杭州萧山支行借款50,000.00万元人民币提供担保，担保期限为2017年5月15

日至 2027 年 5 月 15 日。截至 2019 年 6 月 30 日，上述抵押事项下的借款余额为 43,357.00 万元。根据中国人民银行征信中心于 2019 年 11 月 13 日出具的盛元房产《企业信用报告》，盛元房产的借款合同履约情况良好，未发生无法正常履行债务的情形。

根据盛元房产书面确认，目前盛元房产主要未售房源用于出租，根据其经营计划，在未来年度未售房源将逐步对外销售。

根据盛元房产书面确认，盛元房产若要对外出售设定抵押的物业，需要先行解除抵押，有以下两种途径解除抵押：

1、盛元房产依据《交通银行借款额度使用申请书》的约定分期偿还借款后，可以要求银行在已偿还借款额度内解除其指定物业的抵押；

2、若盛元房产需解除抵押物业的担保金额超过了已偿还借款的金额，则需要提前偿还借款以解除抵押，具体流程如下：

- ①盛元房产与购房者签署房屋销售意向合同；
- ②购房者根据意向合同向盛元房产支付定金；
- ③销售人员依据意向合同和定金收据发起提前偿还银行借款的审批流程；
- ④审批流程通过后，向银行指定的还款账户汇入拟提前偿还的借款；
- ⑤与银行一同办理相应物业的解除抵押手续；
- ⑥物业解除抵押后，盛元房产与购房者签署正式购房合同。

根据《宁波联合集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的杭州盛元房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估说明》（坤元评报[2019]605号）并经盛元房产书面确认，盛元房产未来年度预测累计实现经营活动产生的现金流量净额与其银行借款余额及利息的比较结果如下：

经营活动产生的现金流量净额（亿元）						2019-6-30 借款余额 （亿元）	未来需 偿还利 息（亿 元）	是 否 覆 盖
2019年7-12 月	2020年 度	2021年 度	2022年 度	2023年 度	累 计 额			
0.08	2.03	3.54	2.94	3.52	12.11	4.34	1.32	是

如上表所述，在目标公司及其参股公司项下房地产开发项目按计划完工并实现

销售的情况下，目标公司经营活动产生的现金流量净额可覆盖目标公司前述银行借款本息，其可实现解除抵押-销售-解除抵押的良性循环，目标公司自有房屋的抵押情况不会对目标公司持续经营造成重大不利影响。

5.3. 本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(六)项、第四十三条第一款第(一)项相关规定

5.3.1. 本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(六)项的相关规定

经核查，本次交易前，宁波联合已依法建立了独立运营的公司管理体制，在资产、业务、财务、人员和机构方面独立于荣盛控股及其关联方，本次交易不会改变宁波联合现有的管理体制及在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。本次交易完成后，宁波联合将继续按照其公司治理结构经营和运行，在资产、业务、财务、人员和机构方面均与荣盛控股及其控制的其他企业保持独立。

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

综上所述，本次交易有利于宁波联合在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

5.3.2. 本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款第(一)项的相关规定

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

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

(2) 本次交易遵循了有利于宁波联合规范关联交易的原则

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

本次交易完成后，目标公司与宁波联合其他关联方之间的交易将转变为宁波联合的关联交易，本次交易后，上市公司将新增部分关联交易。除股权托管事项外，其他关联交易系盛元房产与股东及参股公司之间的经营性借款及关联方房屋租赁。本次交易拟导致上市公司新增的关联交易不存在损害上市公司股东利益的情况。

为减少和规范关联交易，控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺将尽量避免和减少与宁波联合之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及宁波联合章程的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护宁波联合及其他股东的利益；保证不利用在宁波联合的地位和影响力，通过关联交易损害宁波联合及其他股东的合法权益；并将促使荣盛控股直接或间接控制的其他经济实体遵守上述承诺。

本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

（3）本次交易遵循了避免同业竞争及增强独立性的原则

本次交易前，上市公司与控股股东荣盛控股在房地产开发业务方面存在同业竞争，为解决同业竞争问题，荣盛控股将标的资产置入上市公司。同时，针对潜在同业竞争事项，保障上市公司利益，通过股权托管方式将除盛元房产外其控制但短期无法实现盈利的海滨置业、大连逸盛元股权对应的除所有权、处置权及收益权以外的其他股东权利委托给宁波联合行使。公司控股股东荣盛控股及实际控

制人李水荣先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。上述为解决潜在同业竞争签署的协议及避免同业竞争承诺内容合法、有效，有利于最大限度降低因潜在同业竞争对上市公司的潜在不利影响。

本次交易完成后，宁波联合将继续按照其独立运营的公司治理结构经营和运行，在资产、业务、财务、人员和机构方面均与荣盛控股及其控制的其他企业保持独立。控股股东荣盛控股及实际控制人李水荣先生已出具《关于保持宁波联合集团股份有限公司独立性的承诺函》，该等承诺函内容合法有效。

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

5.4. 标的资产是否存在重大偿债风险

经核查，在目标公司及其参股公司项下房地产开发项目按计划完工并实现销售的情况下，目标公司经营活动产生的现金流量净额可覆盖目标公司前述银行借款本息，目标公司借款事项及其自有房产的抵押不会影响目标公司生产经营及持续盈利能力，标的资产不存在显著的偿债风险。

6. 反馈问题 8

请财务顾问、律师结合住房和城乡建设部、自然资源部、各级政府相关规定，全面核查报告期内标的资产是否存在违法违规行为，是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。就以上核查情况出具专项核查意见，并明确说明是否已查询相关主管部门网站。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

（1）专项核查的项目范围

根据盛元房产提供的资料，信达依据国发〔2008〕3号文、国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文及《监管政策》所适用的条款对盛元房产及下属项目公司报告期所涉及的房地产开发项目进行了核查。截至2019年6月30日，盛元房产拟建及在建的房地产开发项目项下地块共计1幅，其中，拟建地块1幅，在建地块0幅；盛元房产下属项目公司不存在拟建及在建房地产开发项目。盛元房产及下属项目公司均不存在报告期内竣工房地产开发项目。

盛元房产纳入核查范围的房地产开发项目基本情况如下表：

序号	城市	项目公司	项目名称	土地证记载的宗地位置	土地用途
1	杭州	盛元房产	东方蓝亭	益农镇兴裕村	商住用地

注：项目名称为暂命名。

（2）关于是否存在闲置土地情形的核查

为核查盛元房产及下属项目公司是否存在土地闲置的情形，信达律师就列入核查范围的房地产开发项目进行了以下核查：

1) 核查列入核查范围的房地产开发项目截至2019年6月30日取得的证照资料（包括但不限于成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地权属证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等）；

2) 检索查询盛元房产及下属项目公司各级自然资源主管部门官方网站公开披露信息，包括以下网站：

A 中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn>）

B 浙江省自然资源厅（<http://zrzyt.zj.gov.cn>）

C 杭州市规划和自然资源局（<http://gtj.hangzhou.gov.cn>）

3) 前往部分房地产开发项目所在地进行了实地走访，并对盛元房产相关人员就土地闲置等问题进行访谈；

4) 核查盛元房产取得的主管部门出具的证明文件；

5) 查阅盛元房产出具的书面确认函。

经核查，报告期内，盛元房产列入核查范围的房地产开发项目不存在收到自然资源主管部门出具的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费用决定书》、《收回

国有建设用地使用权决定书》的情形，亦不存在因土地闲置而受到相关自然资源管理部门重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（3）关于是否存在炒地行为的核查

为核查盛元房产及下属项目公司是否存在炒地的行为，信达律师就盛元房产及下属项目公司进行了以下核查：

1) 检索查询盛元房产及下属项目公司各级自然资源主管部门官方网站公开披露信息，包括以下网站：

A 中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn>）

B 浙江省自然资源厅（<http://zrzyt.zj.gov.cn>）

C 杭州市规划和自然资源局（<http://gtj.hangzhou.gov.cn>）

2) 核查盛元房产报告期内的审计报告、财务报表；

3) 对盛元房产相关人员就炒地等问题进行访谈；

4) 核查盛元房产取得的主管部门出具的证明文件；

5) 查阅盛元房产出具的书面确认函。

经核查，报告期内，盛元房产及下属项目公司不存在因炒地行为而受到相关自然资源管理部门重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（4）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

为核查盛元房产及下属项目公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价的行为，信达律师就盛元房产及下属项目公司纳入核查范围内的取得预售许可证具备销售条件的房地产开发项目进行了以下核查：

1) 核查其截至 2019 年 6 月 30 日取得的预售许可证；

2) 抽查其商品房销售合同等预售、现房销售文件；

3) 检索查询盛元房产及下属项目公司各级住房城乡建设主管部门官方网站、房产管理主管部门、物价主管部门官方网站公开披露信息，包括以下网站：

A 中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn>）

- B 浙江省住房和城乡建设厅 (<http://jst.zj.gov.cn>)
- C 杭州市住房保障和房产管理局 (<http://fgj.hangzhou.gov.cn>)
- D 中华人民共和国发展和改革委员会 (<https://www.ndrc.gov.cn>)
- E 浙江省发展和改革委员会 (<http://fzggw.zj.gov.cn>)
- F 杭州市发展和改革委员会 (<http://drc.hangzhou.gov.cn>)

4) 前往部分房地产开发项目所在地进行了实地走访，并对盛元房产相关人员就捂房惜售、哄抬房价等问题进行访谈；

5) 核查盛元房产取得的主管部门出具的证明文件；

6) 查阅盛元房产出具的书面确认函。

经核查，报告期内，盛元房产及下属项目公司纳入核查范围内的房地产开发项目不存在取得预售许可证具备销售条件的情形。

综上所述，报告期内，盛元房产及下属项目公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价行为而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

本回复意见一式两份，每份具有同等的法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《广东信达律师事务所关于上海证券交易所<关于宁波联合集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）信息披露的问询函>的专项回复意见》之签署页)



负责人:

张炯 

经办律师:

韦少辉 

易文玉 

2019年12月16日