

中国证券监督管理委员会

中国证监会行政许可项目审查 一次反馈意见通知书

193071号

宁波联合集团股份有限公司：

我会依法对你公司提交的《宁波联合集团股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，现需要你公司就有关问题(附后)作出书面说明和解释。请在30个工作日内向我会行政许可受理部门提交书面回复意见。

2020年1月10日



2019年12月20日，我会受理你公司发行股份购买资产申请。经审核，现提出以下反馈意见：

1. 申请文件显示，交易对方浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称荣盛控股）承诺杭州盛元房地产开发有限公司（以下简称盛元房产或标的资产）2020年-2023年各年累积的经审计合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润总额不低于192,694.91万元。2017年至2019年6月，标的资产净利润合计为45,228.40万元，承诺业绩较报告期大幅增长。请你公司：1）结合盈利预测及评估过程，补充披露承诺业绩具体测定依据及其合理性。2）对比同行业可比交易，补充披露选择累计4年净利润设置业绩承诺的合理性，并结合荣盛控股所得对价股份锁定期，补充披露相关安排是否有利于督促和保障业绩承诺履行。3）结合标的资产在建项目及项目储备，相关项目预计销售去化情况、行业发展预期等，补充披露本次交易业绩承诺可实现性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

2. 申请文件显示，为缓解资金需求，标的资产部分房屋已经设定抵押。如果未来资金安排或使用不当，标的资产资金周转出现困难，不能在贷款合同规定期限内归还贷款，债权人将可能采取强制措施对抵押资产进行处置，从而对标的资产正常生产经营造成不利影响。请你公司：1）补充披露上述抵押担保对应的主债务情况，包括但不限于：债务人、

债务金额、担保责任到期日及解除安排。2) 补充披露截至目前交易各方解除标的资产相关房屋抵押的进展或安排(如有)。3) 补充披露抵押事项会否导致重组后上市公司资产权属存在重大不确定性。4) 结合杭州市房地产监管政策, 补充披露标的资产有无将杭州市内已办理商品房预售许可房屋用于抵押融资的情形; 如有, 请列表补充披露相关房地产开发项目融资情况、未解除抵押项目开发成本对存货账面价值占比, 相关商品房所担保债务清偿情况, 是否存在因抵押事项影响商品房销售的风险及应对措施。请独立财务顾问和律师、评估师核查并发表明确意见。

3. 申请文件显示, 2017 年标的资产房地产销售收入主要来源于大连逸盛元开发项目销售。2018 年 3 月, 标的资产向关联方荣盛控股转让大连逸盛元 50% 股权并确认投资收益 2.06 亿元。截至 2018 年 2 月, 大连逸盛元住宅和商铺合计对外销售占总可售面积 72.95%。截至 2019 年 11 月, 大连逸盛元住宅和商铺合计对外销售比例已达 84.50%。请你公司:

1) 结合大连逸盛元项目去化情况, 项目相关对外借款产生利息支出、交易评估或估值情况等, 补充披露本次交易前向关联方出售大连逸盛元 50% 股权的必要性及定价公允性。2) 补充披露上述交易确认 2.06 亿元投资收益的原因及合理性, 是否符合《企业会计准则》相关规定。3) 补充披露剥离大连逸盛元前相关资产是否存在减值情形; 如是, 是否已充分

计提减值准备。4) 结合标的资产土地储备、未来开发计划、长期股权投资项目、各项目所在地房地产价格及去化率趋势等，补充披露剥离前述资产对标的资产未来持续盈利能力的影响。5) 补充披露标的资产在建项目、已完工项目和拟建项目是否存在出售安排；如是，请细化说明拟出售项目情况，以及上述项目或资产实际出售对标的资产持续盈利能力、各项业绩指标和交易估值的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

4. 申请文件显示，1) 荣盛控股于 2018 年 3 月向标的资产现金增资 5 亿元，用于偿还股东借款。2) 2019 年，标的资产向荣盛控股拆借资金 5.31 亿元。请你公司补充披露：1) 实施上述增资的必要性，及增资对本次交易标的资产作价的影响。2) 结合 2018 年盛元房产偿还股东借款和 2019 年新增股东借款情况，包括但不限于：股东身份、借款金额、利息支付安排或相关优惠（如有）、偿还与新借时间间隔，补充披露盛元房产项目开发和日常经营对股东借款是否存在重大依赖；如是，交易完成后是否仍将保持现有借款模式，本次交易是否有利于上市公司减少关联交易；如否，会否导致上市公司面临较大融资压力和融资成本。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

5. 申请文件显示，1) 根据标的资产拟建、在建项目竣工交付时间及已完工项目销售计划，盛元房产预测 2020 年

-2023年累计实现扣非后净利润不低于19.27亿元。2)标的资产拥有权益的“开元世纪广场四期”、“银和望府”等项目2018年建成，截至报告期末，仍有约77%和17%未出售，已预售项目名和家园一期去化率约38%。3)标的资产目前项目地点位于杭州及温州。请你公司：1)补充披露标的资产相关项目最新建设进展、预计完工时间与原计划是否一致。2)补充披露标的资产土地储备、项目所在城市人口净流入情况、所在城市相关项目去化情况、标的资产现有项目去化率等，并结合上述内容说明拟建、在建及已完工项目销售计划的可实现性。3)补充披露标的资产“开元世纪广场四期”“银和望府”“名和家园”等项目与周边可比项目去化情况是否存在重大差异，如是，请说明原因及合理性。4)结合标的资产项目所在区域同类物业售价、租金变动趋势，补充披露报告期内标的资产各项目售价、租金合理性；如存在较大差异，请说明原因及合理性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

6. 申请文件显示，1)标的资产评估值为246,830.36万元，评估增值率为131.92%。较2017年12月31日评估增值66,530.37万元，主要系荣盛控股现金增资5亿元。2)本次评估中存货及投资性房地产采用市场价值倒扣法、静态假设开发法等方法评估，评估增值23,803.82万元，长期股权投资者评估增值114,655.87万元。请你公司：1)补充披露标的资产评估增值率较高的原因及合理性，较2017年预评估

进一步增值的原因及合理性。2) 以列表形式补充披露上述标的资产开发成本、开发产品以及投资性房地产项目账面价值、评估值、评估增减值及增值率、评估方法等，并结合可比楼盘或土地市价，补充披露上述资产评估增减值的原因及合理性。3) 以列表形式补充披露标的资产采用假设开发法、市场价值倒扣法进行评估项目的销售单价，并结合所在地的房价走势、报告期销售单价等，补充披露销售单价预测的合理性。4) 补充披露标的资产截至目前房地产完工项目销售进度和在建项目建设进度，与预测进度是否存在差异。若不能按期开盘和竣工，对标的资产评估值的影响。5) 补充披露标的资产长期股权投资中相关被投资单位股东权益评估价值的具体评估方法及详细过程；如涉及预计销售收入、尚需发生的销售费用及管理费用、适当利润等参数，请补充披露上述参数具体预测过程、依据及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

7. 申请文件显示，上市公司管理层在对作价合理性的分析中选择中粮地产、京汉股份、豫园股份、信达地产、中华企业、广宇发展、*ST 新能等作为可比交易。请你公司：1) 结合上述可比交易标的详细情况，包括但不限于：地产类型、完工进度、所处地段、土地购入时间等，补充披露可比交易可比性以及本次交易作价公允性。2) 比对同行业可比交易作价及市盈率、市净率情况，补充披露本次交易作价合理性。

请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

8. 申请文件显示, 1) 标的资产房地产开发存在自主开发与合作开发模式, 分别在营业收入和投资收益中体现, 标的资产最近三年营业收入分别为 30,876.38 万元、12,146.85 万元和 6,397.75 万元, 对联营企业投资收益分别为 16,790.79 万元、9,363.07 万元和 2,700.64 万元。2) 标的资产归母净利润分别为 18,178.67 万元、25,522.15 万元和 1,527.58 万元, 扣非后归母净利润分别为 15,035.48 万元、3,332.28 万元和 882.61 万元。3) 报告期内, 标的资产毛利率分别为 27.34%、36.35%和 41.05%。请你公司: 1) 补充披露标的资产营业收入和投资收益持续下滑的原因, 标的资产扣非后归母净利润持续下滑的原因及合理性, 并结合上述因素、标的资产负债情况及购入标的资产对上市公司盈利能力、偿债能力的影响等, 补充披露本次交易必要性。2) 补充披露报告期内标的资产会计政策是否稳定, 是否存在变更收入确认准则等情形。3) 补充披露报告期业绩波动较大的影响因素是否会持续存在, 会否影响标的资产可持续盈利能力。4) 结合项目所在地房价走势, 补充披露报告期内各地产项目销售均价、租金合理性, 是否与当地房价和同类物业租金存在较大差异; 如是, 请说明原因。5) 结合标的资产业务发展情况、其他公司同类业务毛利率等, 补充披露标的资产报告期内毛利率持续上升的合理性, 毛利率与行业平均是否

存在重大差异及其合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

9. 申请文件显示, 1) 截至报告期末, 标的资产负债总额 23.22 亿元, 其中其他应付款 16.92 亿元, 占负债总额的比例 72.90%, 主要为标的资产向股东及其他关联方借入资金; 长期借款 3.95 亿元, 系“蓝爵国际”项目部分写字楼作抵押借入的十年期银行贷款。2) 截至报告期末, 标的资产资产负债率为 65.52%, 较上一期末增长 5.97%。3) 本次交易后, 2018 年末、2019 年 6 月末上市公司负债规模较本次交易前分别增加 141,077.80 万元、194,731.42 万元, 增幅分别为 35.68%、40.95%。请你公司: 1) 补充披露标的资产报告期内向股东及关联方借款, 相关负债计提是否完整, 是否存在其他未计入账内的借款。2) 补充披露标的资产向股东及关联方拆借资金情况(如有), 包括但不限于: 起始日期、期限、利率等, 并结合同期银行利率, 补充披露关联交易作价公允性。3) 补充披露报告期标的资产大额股东借款及偿还的会计处理, 标的资产内部控制是否有效, 是否存在账外资金核算的情况。4) 结合标的资产向股东及关联方大额借款、标的资产流动比率、速动比率低于同行业可比公司情况, 补充披露标的资产是否存在重大偿债风险, 并补充披露标的资产未来主要流动负债到期期限及公司是否具备偿债能力或取得资金支持的安排, 有无充分可行的偿还计划。5) 补

充披露本次交易对上市公司偿债能力的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

10. 申请文件显示，报告期各期末，标的资产其他应收款金额分别为 70,210.06 万元、79,374.31 万元和 138,481.88 万元，占资产总额比例分别为 17.15%、26.61%和 39.08%，主要系标的资产因与联营企业股东合作开发房地产项目向联营企业提供的项目开发资金，该款项待开发项目实现销售回款后归还。请你公司：1) 补充披露上述其他应收款的形成原因及相关协议内容，包括但不限于：往来明细、资金来源、款项用途、利息收益、还款安排等，是否已履行必要程序。2) 结合相关项目开发及预计销售情况等，补充披露标的资产其他应收款是否存在减值风险，是否足额计提减值准备。3) 补充披露标的资产同时存在大量其他应付款与其他应收款的商业合理性，形成上述其他应收款的相关关联交易必要性及公允性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

11. 申请文件显示，1) 报告期各期末，标的资产存货余额分别为 135,059.60 万元、38,780.08 万元和 34,181.28 万元，占资产总额的 32.99%、13.01%和 9.65%。报告期内，标的公司存货周转率分别为 0.13、0.08 和 0.10，整体处于较低水平。2) 长期股权投资金额分别为 116,506.53 万元、92,654.60 万元和 94,229.86 万元，占资产总额的比例分别

为 28.46%、31.06%和 26.59%，系与滨江集团、开元物产、恒逸房产和华瑞房产等本地知名企业以组建项目公司的形式合作开发房地产项目。3) 投资性房地产金额分别为 66,119.29 万元、69,248.57 万元和 77,227.78 万元，占资产总额的比例分别为 16.15%、23.22%和 21.79%。主要是已出租写字楼、商铺等物业。请你公司：1) 以列表形式补充披露标的资产联营企业旗下各地产项目具体信息，包括但不限于：土地购入时间、建设时间、账面值、预计销售时间、资金回收情况等。2) 结合同行业可比公司情况，补充披露标的资产存货周转率较低的原因和合理性，是否存在经营风险。3) 结合标的资产及联营企业开发成本对应土地的采购时间、所在地近年来土地转让价格走势等，补充披露是否已经对存货、长期股权投资计提充分的减值准备。4) 结合标的资产占联营企业权益情况等，补充披露相关长期股权投资科目核算是否符合《企业会计准则》相关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

你公司应当在收到本通知之日起30个工作日内披露反馈意见回复，披露后2个工作日内向我会报送反馈意见回复材料。如在30个工作日内不能披露的，应当提前2个工作日向我会递交延期反馈回复申请，经我会同意后在2个工作日

内公告未能及时反馈回复的原因及对审核事项的影响。

联系人：杨帅 010-88061134 zjhczw@csrc.gov.cn