

**光大证券股份有限公司关于  
宁波富达股份有限公司重大资产重组及发行股份购买资产  
之持续督导工作报告书**

<b>独立财务顾问</b>	光大证券股份有限公司	<b>上市公司A股简称</b>	宁波富达
<b>报告年度</b>	2009年度	<b>上市公司A股代码</b>	600724

光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”、“独立财务顾问”）作为宁波富达重大资产重组及发行股份购买资产的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等有关规定，对宁波富达进行持续督导，并出具本持续督导工作报告书。本报告所依据的文件、书面资料、业务经营数据等由宁波富达提供，宁波富达对其真实性、准确性和完整性承担全部责任，本独立财务顾问对本报告所发表意见的真实性、准确性和完整性负责。

## 一、交易资产的交付或者过户情况

### （一）关于本次重大资产重组情况概述

本次重大资产重组采用非公开发行股份与资产置换相结合的方式。宁波富达股份有限公司（以下简称“宁波富达”、“上市公司”、“公司”）控股股东宁波城建投资控股有限公司（以下简称“宁波城投”）以其拥有的商业地产和住宅开发业务资产与上市公司拥有的自来水和垃圾处理业务资产进行置换，差额部分由宁波富达向宁波城投非公开发行股份支付。2008年4月30日，宁波富达召开第六届董事会第三次会议，审议通过了关于重大资产重组和关联交易的有关议案；2008年8月18日，宁波富达召开2008年第一次临时股东大会，在关联股东回避表决下以特别决议批准了本次重组相关议案；2009年3月31日，中国证券监督管理

委员会出具《关于核准宁波富达股份有限公司重大资产重组及向宁波城建投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]267号）核准了本次重大资产重组。

## （二）目标资产

本次重大资产重组及发行股份购买资产涉及的交易标的包括：宁波城投持有的置入资产，包括宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称“广场公司”）100%股权、宁波房地产股份有限公司（以下简称“宁房公司”）74.87%股权以及宁波慈通置业有限公司（现已更名为宁波城投置业有限公司，以下简称“城投置业”）100%股权；宁波富达持有的置出资产，包括宁波市自来水净水有限公司（以下简称“净水公司”）90%股权以及宁波枫林绿色能源开发有限公司（以下简称“绿能公司”）25%股权。

## （三）购买资产的交割与过户情况

宁波富达于2008年4月30日与宁波城投签署股权交易合同。2009年4月10日，宁波市产权交易中心出具《产权交易凭证（股权类）》，换入资产的公司编号为G1-100073，换出资产的公司编号为G1-100074。

截止本报告签署日，各标的公司已向宁波市工商行政管理局办理变更登记手续。置入资产广场公司100%股权、城投置业100%股权及宁房公司74.87%股份过户手续已全部办理完毕，该等股权或股份已获得宁波市工商行政管理局的核准，已变更登记至宁波富达名下。置出资产净水公司90%股权及绿能公司25%股权过户手续已全部办理完毕，该等股权已获得宁波市工商行政管理局的核准，已变更登记至宁波城投名下。

## （四）本次发行验资及股份的登记情况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第11211号《验资报告》。截至2009年4月10日，宁波富达已收到宁波城投缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币1,000,559,576元，均系宁波城投以股权投资。本次增资

扩股完成后，宁波富达注册资本变更为人民币 1,445,241,071.00 元。

2009 年 4 月 20 日，宁波富达在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了本次新增股份 1,000,559,576 股的股份登记手续。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券变更登记证明》。

### （五）独立财务顾问核查意见

宁波富达本次重大资产重组相关批准和核准程序符合法律、法规和规范性文件的规定，宁波富达向宁波城投非公开发行股份 1,000,559,576 股普通股购买的宁波城投拥有的商业地产和住宅开发地产业务资产已经完成股份登记手续及工商变更登记手续。宁波富达本次重大资产重组所涉及的目标资产的交割与过户手续均已依法实施完成。

## 二、交易各方当事人承诺的履行情况

### （一）宁波城投及其关联方为本次重组所出具的承诺及相关协议事项如下：

承诺事项	承诺方	履行情况
关于为避免与宁波富达同业竞争的不予竞争承诺函	宁波城投、紫象公司、建东置业、慈开公司、海城公司、通途公司、海盛置业	本督导期内，宁波城投及其关联方无违背该承诺的情形或事项发生
为避免同业竞争，在本次重组经中国证监会核准之日起六个月内，宁波城投承诺将持有钱湖公司 35% 的股权转给独立第三方。	宁波城投	宁波城投已按承诺将该等股权转让，转让价格以经宁波市国资委核准的评估价格为准。该项承诺在本期内已履行完毕
宁波城投及海城公司承诺，“和义路项目”中的商业地产部分自本次重组完成日次月第一日起委托给宁波富达经营管理，双方签署托管协议	宁波城投、海城公司	和义路项目已于 2009 年 4 月正式由宁波富达托管，相关承诺和协议已开始履行
宁波城投、海城公司及海盛置业承诺，	宁波城投、海城公司	“郁家巷项目”涉及商业地产，双方已

若“郁家巷项目”涉及商业地产，将依照和义路项目托管协议书确定的原则，委托给宁波富达经营管理	及海盛置业	签署托管协议，按承诺及相关协议开始履行
关于持续性关联交易的框架协议书	宁波城投与宁波富达	本督导期内，宁波城投无违背该协议的情形或事项发生。
关于天一广场实际盈利数与净收益预测数差额的补偿协议	宁波城投与宁波富达	根据立信会计师事务所出具的审核报告，天一广场 2008 年 5-12 月实际完成预计净收益的 101.15%，2009 年实际完成预计净收益的 101.13%，宁波城投本期无需履行补偿承诺
关于权属有瑕疵的置入资产药皇殿、青林湾二期 9,553 平方米地块、慈城湖东 113.80 平方米地块如发生价值减损，将对评估价值与实际价值差额部分予以补足的补偿承诺	宁波城投	青林湾二期 9,553 平方米地块、慈城湖东 113.80 平方米地块相关权证已办理完毕。宁波城投将继续履行药皇殿的相关承诺
关于无偿承担尚未办理土地使用权的青林湾二期 9,553 平方米地块有关后续税费的承诺	宁波城投	已按承诺履行完毕
关于无偿承担尚未办理土地使用权的慈城湖东 113.80 平方米地块有关后续税费的承诺	宁波城投	已按承诺履行完毕
关于继续向宁房公司和慈通置业提供借款支持的承诺	宁波城投与通途公司	目前仍处于承诺期内，宁波城投将继续履行相关承诺
关于 2009 年-2011 年末对置入的青林湾二期地块、慈城新区湖东地块公允价值进行测试及补偿的承诺	宁波城投	标的资产青林湾二期地块、慈城新区湖东地块截止 2009 年 12 月 31 日的公允价值高于原评估值，宁波城投本期无需履行补偿承诺。
关于持有的宁波富达股份锁定三年的承诺函	宁波城投	目前仍处于承诺期内，宁波城投将继续履行相关承诺

## （二）独立财务顾问核查意见

本督导期内，承诺方严格按照承诺约定履行；上市公司就承诺方履行承诺事宜所进行的信息披露符合相关规定。本独立财务顾问将继续督促宁波城投及其关联公司切实履行相关承诺。

## 三、盈利预测的实现情况

### （一）盈利预测概述

上市公司以经注册会计师审计的历史经营业绩为基础，结合公司生产经营计划、各项业务收支计划、已签订的销售合同及其他有关资料，经过分析研究编制了备考框架下的合并盈利预测报告以及拟购买目标资产的盈利预测报告。公司预测2009年度备考合并报表中归属于母公司所有者的净利润为19,786.44万元，预测拟购买目标资产2009年所实现的净利润合计为17,128.76万元。盈利预测报告均已经过立信会计师事务所审核并出具审核报告。

### （二）盈利预测实现情况

2009年度宁波富达盈利预测完成情况如下：

金额单位：万元

项目	归属于母公司所有者的净利润	置入目标资产净利润合计	置入目标资产		
			广场公司	宁房公司	城投置业
预测数	19,786.44	17,128.76	13,973.76	3,465.00	-310.00
实际完成数	22,927.91	21,649.90	13,350.36	8,941.52	-641.98
完成率(%)	115.88	126.40	95.54	258.05	/

根据立信会计师事务所出具的信会师报字(2010)第10512号审计报告，2009年本次重大资产重组实施完成后，公司所实现的归属于母公司所有者的净利润为22,927.91万元，为盈利预测数的115.88%。公司购买的置入资产2009年度财务报告业已经过审计，所实现净利润合计为21,649.90万元，为盈利预测数的126.40%。

### **（三）独立财务顾问核查意见**

宁波富达实施重大资产重组后，主营业务更加突出，经营业绩显著提高，持续盈利能力增强，2009年度已完成相关盈利预测的盈利目标。

## **四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状**

2009年度，宁波富达完成重大资产重组及非公开发行股份购买资产事项。上市公司在重组报告管理层讨论与分析中提及的本次发行对上市公司的影响，包括对业务发展、财务状况及经营成果等的影响都已实现。2009年末宁波富达总资产达100.23亿元，股本为14.45亿元，归属于母公司所有者的净资产为23.87亿元。2009年度宁波富达共完成营业收入15.03亿元，利润总额3.96亿元，归属于母公司所有者的净利润2.29亿元，每股收益为0.16元，加权平均净资产收益率为9.45%。

重大资产重组项目的成功实施，使宁波富达得到了跨越式发展，积累了资本运作及企业购并的成功经验，为今后的快速扩张以及持续发展奠定了坚实基础。

2009年度，根据公司董事会提出的“做大房产、做强商业、做精水泥、做优电器”的战略决策，并结合重组后的产业现状和国内外市场形势，宁波富达对其产业结构进行了整合，对以商业地产为主营的“广场公司”进行了经营创新和管理提升，在剥离物业等非主营资产的同时，引入专业人才和国内外顶尖品牌，培育精英团队，创新经营理念，塑造品牌和规模效应。在住宅地产开发方面，根据董事会“四个一批”的房产发展思路，宁波富达对下属三家房产子公司进行了梳理整合，规范了治理结构，统一了管理模式，组建了精英团队，设定了产业战略，储备了优质地块。房产板块将在充分依托控股股东资源优势的基础上，结合上市公司的管理及资金平台，优势互补，形成产业聚集及规模效应，确立在宁波房地产行业的竞争优势和龙头地位，为涉足并拓展国内其他城市的房地产市场，奠定了坚实基础。

## 五、公司治理结构与运行情况

### （一）上市公司治理情况概述

为建立现代企业制度，宁波富达根据国家有关法规和证券监管部门的要求，建立了“三会并存、交叉兼职、相互制衡、各司其职”的法人治理结构及与经济效益直接挂钩的分配考核机制；公司控股股东行为规范，不存在损害公司利益和干预公司正常运作行为；公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，运作规范；公司建立了较为完善的治理规则和内部控制制度，制定并严格执行信息披露事务管理制度，重视投资者关系管理。公司治理规范，原则符合监管部门的要求。

自启动公司治理专项活动以来，公司已按相关要求完成了组织学习、自查整改、公众交流、现场检查等相关程序。活动中发现的有关问题，已全部整改完毕，并取得了明显效果。2009年度，公司的重大资产重组实施完成后，公司除按国家相关法规要求对注入企业实施审计、验资、工商变更等法定程序外，还根据现代企业制度的要求完善了公司的组织架构和制度体系，重新编制了组织架构图，修订健全了各子公司的章程等治理规则及基本管理制度，强化了风险控制和考核体系，并聘请专家对全公司中高层干部进行了上市规则及“三分开二独立”的专业培训，提高了公司规范运作和依法经营的能力。

### （二）独立财务顾问意见

上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规要求，重视信息披露，完善公司治理结构和规则，规范公司运作。上市公司目前实际法人治理情况与监管部门的有关要求不存在明显差异。上市公司能够严格按照相关法律、法规及公司管理制度要求真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公平地保护上市公司和所有投资者的合法权益。

## 六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

独立财务顾问核查意见：本次重大资产重组交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在差异。本督导期内，未发现上市公司及承诺人存在可能影响履行承诺的其他情况。

（此页无正文，为《光大证券股份有限公司关于宁波富达股份有限公司重大资产重组及发行股份购买资产之持续督导工作报告书》之签章页）

独立财务顾问：光大证券股份有限公司

2010 年 4 月 2 日