

证券代码：600724

证券简称：宁波富达

公告编号：临 2009-07

宁波富达股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易报告书

更新说明及重大事项提示公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

报告书更新说明

公司于 2008 年 7 月 29 日披露了《发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》(全文披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)。公司根据中国证监会《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(081258 号)和《关于宁波富达股份有限公司向特定对象发行股份购买资产方案反馈意见的函》(上市部函[2009]023 号)，对《发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》进行了补充和完善。独立财务顾问、律师、评估机构等分别就有关事项出具了核查意见。

更新后的《报告书》以及独立财务顾问、法律顾问、审计机构和评估机构所出具的意见和补充意见，审计报告、评估报告及相关说明等文件详见上交所网站 www.sse.com.cn。

为便于投资者查阅，现将更新的主要内容说明如下：

- 1、补充了本次重大资产重组交易作价调整的动因、程序、方案等方面的内容。
- 2、补充了天一广场资产无偿划转给广场公司的详细说明。
- 3、补充完善了拟置入资产相关权证的详细情况，对个别拟置入资产未办理权证的风险进行了揭示和分析，并说明了相关权属证明文件办理进展情况。
- 4、补充披露并分析说明了本次拟置入资产所采用评估方法的合理性，评估结果的合理性，本次评估相关假设的合理性。并对收益法评估的天一广场所涉及预期未来租金收入增长率、增长期限、折现率等主要参数选取的科学性和客观性进行了补充说明。

5、根据2009年1月19日签署的《关于公司非公开发行股份认购及资产置换协议之补充协议二》，补充完善了报告书“第七节 本次交易合同的主要内容”。

6、补充完善了报告书“第八节 本次交易的合规性分析”、“第九节 本次交易定价的依据及公平合理性的分析”的有关内容，对本次交易的合理性、公允性做出进一步阐述。

7、补充了最近一期的财务资料，并据此更新了报告书“第十节 管理层讨论与分析”、“第十一节 财务会计信息”及其他章节中的相关内容和数据。对拟置入资产的资产负债水平、偿债能力等进行了补充分析和说明。

8、补充完善了报告书“第十二节 同业竞争与关联交易”有关内容，明确了同业竞争的解决时限，并对进一步规范相关关联交易的措施进行了补充说明。

9、补充完善了报告书“第十四节 其他重大事项说明”有关内容

公司提请投资者注意：本次发行股份购买资产暨关联交易报告书较公司 2008 年 7 月 29 日所披露的《发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》已经进行了较大的修改与调整，投资者在阅读和使用本公司发行股份购买资产暨关联交易报告书时，应以本次披露的《报告书》内容为准。

重大事项提示

1、本次重大资产重组经公司第六届第三次董事会、第六届第五次董事会、2008 年第一次临时股东大会、第六届第八次董事会审议通过，并于 2009 年 3 月 31 日获得中国证监会《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。本次发行前宁波城投持有公司 25.09% 股份，宁波城投本次增持公司股份将触发要约收购义务。2009 年 3 月 31 日，中国证监会以《关于核准宁波城建投资控股有限公司公告宁波富达股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]268 号）核准豁免了宁波城投要约收购义务。

2、本次重大资产重组后，公司主营业务将转变为房地产业。房地产业与国民经济状况联系较为密切，受经济发展周期和国家宏观经济政策影响较大。近年来，国家对包括房地产在内的基础行业实行宏观调控，陆续在产业政策、信贷政策、税

收政策等方面出台一系列调控措施，这可能会对公司未来要从事的房地产主业产生影响。

3、公司对 2008 年及 2009 年的盈利情况进行了模拟合并盈利预测，立信会计师事务所对上述盈利预测进行了审核并出具了审核报告。但由于房地产行业存在一定的不确定性因素，而且还可能出现会对公司的盈利状况造成影响的其他因素，如政策变化、发生不可抗力等，尽管上述盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况。

4、本次重大资产重组有利于消除公司与宁波城投及其相关控股子公司之间的同业竞争。宁波城投及其相关控股子公司还做出了有约束力的承诺，或与公司签订了《托管协议书》。相关避免同业竞争的措施如果不能得到切实有效的落实和执行，公司将面临同业竞争的风险，从而可能对公司的经营业绩产生不利影响。

5、本次重大资产重组中，注入本公司的宁房公司 74.87%股权评估值为 135,057.21 万元，城投置业 100%股权评估值为 23,370.26 万元。为保障上市公司及社会公众股东的合法权益，宁波城投承诺，在宁房公司 74.87%股权、城投置业 100%股权注入宁波富达后，在 2009 年、2010 年、2011 年三年每年年末，宁房公司 74.87%股权、城投置业 100%股权的公允价值低于本次评估值，则由宁波城投向宁波富达补偿相应的差额部分。

6、本次重大资产重组拟置入资产中，广场公司的 T 街、Q 街临时建筑和药皇殿文物保护建筑、宁房公司 9,553 平方米的土地“3#-A-1-B 地块”以及慈通置业 113.80 平方米的土地尚未办理产权证。

广场公司的 T 街、Q 街临时建筑根据宁波市海曙区文化广电新闻出版局《关于同意天一广场药皇殿外围设置临时简易房的批复》海文广新[2007]14 号文，其使用期限为三年，为了充分保护上市公司及其他股东的利益，宁波城投按宁波市海曙区文化广电新闻出版局批文年限调整该项资产的作价，调整后 T 街和 Q 街临时建筑的作价为 336.94 万元，调减 340.34 万元。

对于其他未办理产权证的资产，宁波城投已出具《承诺函》，承诺：

(1) “如因药皇殿在评估报告确定的收益年限内收益权被收回而导致评估价值减损，则本公司对于差额部分予以补足。”

(2) “对于宁房公司青林湾二期 9,553 平方米的 3#-A-1-B 地块未办妥土地使

使用权证的问题，本公司承诺与该地块办理土地使用权证有关的后续税费，均由本公司承担；若未来该地块出现被政府收回、无法开发等导致本次置入资产减值的情形，本公司将对于评估值与实际价值差额部分向宁波富达予以补足。”“本公司承诺在 2009 年 12 月 31 日前办妥土地使用权证。上述地块未按时办妥土地使用权证而导致房地产开发项目延期开工等情况，本公司将全额补偿宁波富达股份有限公司的全部损失。”

(3) “对于慈通置业 113.80 平方米未办妥土地使用权证的问题，本公司承诺与该地块办理土地使用权证有关的后续税费，均由本公司承担；若未来该地块出现被政府收回、无法开发等导致本次置入资产减值的情形，本公司将对于评估值与实际价值差额部分予以补足。”“本公司承诺在 2009 年 4 月 30 日前办妥土地使用权证。上述地块未按时办妥土地使用权证而导致房地产开发项目延期开工等情况，本公司将全额补偿宁波富达股份有限公司的全部损失。”

虽然上述未办理产权证资产占置入资产比重较小，而且宁波城投已出具《承诺函》，但仍提请投资者注意相关事项可能造成的风险。

7、截至 2008 年 8 月 31 日，宁房公司资产负债率为 85.41%，流动负债总额 9.72 亿元；慈通置业资产负债率为 89.76%，流动负债总额 4.29 亿元。两公司流动负债中有对大股东及其关联公司较大金额的借款，其中宁房公司应付宁波城投借款 7.1 亿元，应付广场公司借款 8,000 万元；慈通置业应付通途公司借款 4.18 亿元。虽然宁波城投及通途公司已共同出具《支持承诺函》，表示在能力允许的范围内仍继续向宁房公司和城投置业提供借款支持，但如果承诺不能得到切实有效的落实和执行，公司将会面临一定短期偿债的风险。

8、鉴于公司重大资产重组方案公告以来，国内外宏观经济形势发生了较大波动，为更充分地保护公司及其非关联股东的利益，经宁波市国有资产监督管理委员会以《关于宁波富达重大资产重组有关事项的批复》“甬国资发[2009]1 号”批准，宁波城投调低了本次拟置入本公司资产之一的广场公司 100% 股权的交易作价。广场公司 100% 股权的交易作价由调整前的 721,637.85 万元下调至 636,327.58 万元，下调幅度为 11.82 %；资产置换差额由调整前的 843,734.43 万元下调至 758,424.16 万元，下调幅度为 10.11%。公司董事会根据 2008 年度第一次临时股东大会对本次重大资产重组事项的授权，在维持本次重大资产购买总体方案不变的前提下，拟对

本次拟购买资产的交易作价和非公开发行股份数量进行相应调整，本次向宁波城投非公开发行的股份数量由调整前的 1,113,106,107 股下调至 1,000,559,576 股，下调幅度为 10.11%。

9、本公司进行房地产开发所需要的资金，除自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等。公司如在建设过程中遭遇意外困难导致项目建设延期，或遇产业政策、市场经营环境发生重大变化，投入资金不能如期回笼，或信贷政策进行重大调整，导致公司资金筹措困难，则本公司可能面临阶段性现金流量不足和资金周转压力，从而影响公司正常经营及未来发展。本公司制定了一系列相应措施，但由于住房地产项目开发周期长，资金需求量大，仍可能存在资金不足和资金周转压力等风险。

10、本次交易完成后，本公司房地产开发规模及土地储备等将有较大幅度的增加，公司总资产和净资产也将大幅增长。本次资产重组在为公司带来新的盈利增长点及巨大发展空间的同时，对公司的管理运营也带来一定挑战。公司拥有较丰富的商业地产经营管理及住宅地产开发经验，有专业的管理团队，但仍可能存在交易后由于业务、人员等整合效果不明显，从而导致公司经营管理效率降低的风险。

特此说明。

宁波富达股份有限公司

2009年4月1日