

股票代码：600130

股票简称：波导股份

编号：临 2020-016

宁波波导股份有限公司

关于拟参与竞拍土地使用权暨对外投资的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 投资标的名称：波导酒店及人才公寓项目(暂定名)
- 投资金额：不高于 4.48 亿（包括建筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）
- 特别风险提示：：本次购买土地的使用权，需通过竞买方式购买，存在竞买结果不确定的风险。对外投资存在一定的市场风险和经营管理风险。

一、对外投资的概述

1、根据奉化区政府的发展战略，规划中的“智谷科创园”创新综合区域，目标将打造成奉化高科技项目及人才聚集的创新高地，该区域位于金钟路以东、大成路以北、长汀路以南、东环路以西。为适应和配合奉化区的发展战略、寻找新的投资机会，公司拟参与竞买公开挂牌出让的奉化区岳林街道大成路两侧地段 I-07C 地块的国有建设用地使用权，并投资建设酒店及人才公寓项目，为公司转型做准备。

2、2020 年 4 月 28 日，公司召开第七届董事会第十八次会议，以 5 票同意，0 票反对，2 票弃权审议通过了《关于拟参与竞拍土地使用权暨对外投资的议案》，并授权公司管理层在董事会同意的土地最高竞买价内参与竞买，在竞得土地使用权后办理后续相关事宜及对外投资事项。

3、根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，公司本次拟竞拍土地使用权暨对外投资事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形，且在公司董事会权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

二、投资协议主体的基本情况

本次拟参与竞买的土地使用权的出让方是宁波市自然资源和规划局，与公司不存在关联关系。

三、项目投资的基本情况

（一）拟购买土地使用权的基本情况

- 1、地块编号：甬储出 2020-021 号。
- 2、土地名称：奉化区岳林街道大成路两侧地段 I-07C 地块。
- 3、地块位置：奉化区岳林街道，东至天峰路绿化带，北至长汀路绿化带，西、南至用地边界线
- 4、土地面积：25708 平方米。
- 5、起始价（元/平方米）：楼面地价 1650 元/平方米
- 6、容积率： $1.3 < R \leq 2.5$
- 7、规划土地用途：旅馆用地，即：宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
- 8、竞买保证金：2150 万元人民币。
- 9、实施方式：公司董事会授权公司管理层全权办理与本次购买土地使用权有关的全部事宜。

（二）项目建设基本情况

- 1、项目名称：波导酒店及人才公寓项目（暂定名）
- 2、项目建设地点：宁波市奉化区岳林街道大成路两侧地段 I-07C 地块
- 3、项目规划指标：该项目拟规划地上总建筑面积约为 64270 m²，包括酒店 22,500.00 m²，人才公寓 29270 m²，餐饮及商业配套等其他 12500 m²；地下总建筑面积约为 13400 m²。用地性质 B14，即旅馆用地：宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
- 4、项目投资规模指标：项目总投资不高于 4.48 亿（包括建筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）。
- 5、项目建设期：项目总建设周期约为 2 年

四、项目可行性分析

过去 20 年中国经济保持高速增长，宁波市所属长三角区域经济更是发展迅猛，未来还将持续增长。经济高速增长的同时，对于酒店的需求剧增，酒店行业未来的发展会越来越好。

奉化撤市建区后，经济发展持续向好。“智谷科创园”创新综合区域会成为高科技项目及人才的聚集的创新高地。另外奉化有三个国家 5A 级的旅游景区，旅游经济蓬勃发展。以商业、旅游、工业经济为主导的奉化区域经济发展必然带来酒店需求的持续增长。

根据相关中介机构对宁波及奉化酒店行业的市场分析，按照 2 年建设期 38 年经营期进行测算，项目销售收入 534,941.33 万元，项目净利润总额 142,431.89 万元，项目内部收益率（所得税后）10.05%，项目在财务上可行。然其前期投入需近 4.48 亿，对资金的需求量较高，静态投资回收期 15.17 年，动态投资回收期 18.74 年，投资回收期较长，存在一定的风险。

五、对公司的影响

本次公司购买土地使用权并投资建设波导酒店及人才公寓项目（暂定名），旨在适应和配合奉化区的发展战略，为公司转型做准备。本次购买土地使用权并对外投资的资金来源为公司自有资金及自筹资金，总投资金额不超过 4.48 亿元，公司将按照项目进展节奏分批投入，短期不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响，长远看符合公司利益，不存在损害公司和股东尤其是中小股东利益的情形。

六、风险分析

1、本次对外投资对公司而言行业跨度大、实施和经营周期长、不确定因素多，未来对公司资金实力、人才储备及管理能力等方面要求都很高。

2、本次竞买土地使用权，公司将遵守相关法律、法规执行国有土地使用权出让的程序，但具体竞买能否成功尚存在不确定性，竞买成功后的相关出让协议的签署、土地使用权证的办理可能也存在一定的不确定性。

3、本次对外投资是公司为顺应区域发展变化、摆脱主业长期不振，从市场趋势和公司长远利益出发，经慎重评估而做出的决策，但仍可能面临宏观经济走势、行业波动及经营管理等各方面不确定因素产生的风险。

公司将进一步完善治理结构，建立有效内部控制和监控机制积极防范上述风险。本次投资相关事项如有后续重大进展或变化，公司将依照有关规定及时履行信息披露义务。

敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

宁波波导股份有限公司

2020 年 4 月 30 日