

证券代码：601789

证券简称：宁波建工

编号：2014-010

宁波建工股份有限公司

关于资产重组部分标的房产拆除损失偿付承诺的公告

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。

2013年5月，宁波建工股份有限公司（简称“宁波建工”或“公司”）完成向宁波市政工程建设集团股份有限公司（简称“市政集团”）原有股东发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项。本次资产重组中标的资产部分房屋建筑无房产证或房产证记载建筑面积与实际建筑面积不符，为避免此部分具有权属瑕疵的资产将来可能对上市公司造成损失，重组对方出具了损失偿付承诺，现将具体情况公告如下：

一、承诺基本情况

本次资产重组过程中，宁波建工收购的市政集团的资产中有面积约为3,158.66平方米房屋建筑物存在权属瑕疵，其中门卫房、配电房、仓库等辅助用房及部分办公房尚未取得房屋产权证，“房权证甬北镇自字第0647号”、“房权证甬北镇自字第0648号”房屋所有权证项下的房屋因改扩建导致实际建筑面积与证书所记载的建筑面积不一致。为保护上市公司及股东的利益，交易对方宁波同创投资有限公司（简称“同创投资”）、宁波海曙中亘基投资咨询有限公司（简称“中亘基”）、宁波海曙中嘉基投资咨询有限公司（简称“中嘉基”）、宁波海曙景浩投资咨询有限公司（简称“景浩”）、宁波海曙景威投资咨询有限公司（简称“景威”）、宁波海曙景合投资咨询有限公司（简称“景合”）、宁波海曙景吉投资咨询有限公司（简称“景吉”）、宁波海曙景杰投资咨询有限公司（简称“景杰”）、

宁波海曙景崎投资咨询有限公司（简称“景崎”）、宁波海曙景腾投资咨询有限公司（简称“景腾”）作为市政集团的股东向宁波建工承诺：“市政集团的股东将协助市政集团办理上述面积为 3,158.66 平方米的门卫房、配电房、仓库及部分办公房的房产证及规范上述证载建筑面积与实际建筑面积不一致的情形。本次重组获得中国证监会核准后，若因上述房屋建筑物未能获得房屋产权证或未能规范上述房产证记载面积与实际建筑面积不一致的情形而导致宁波建工受到任何损失、承担任何支出或费用的，承诺人将对该部分损失、支出及费用承担偿付责任，且在承担后不向宁波建工追偿，保证宁波建工不会因上述情形遭受任何损失。”

二、偿付费用确定

重组前截至 2011 年 12 月 31 日，权属存在瑕疵的房屋建筑物情况如下：

序号	对应土地证编号	房产证编号	建筑物名称	建筑面积(M ²)	账面价值		评估价值	
					原值	净值	原值	净值
1	甬国用 2001 字第 1724 号	无	门卫	28.56	66,092.00	3,304.60	31,400.00	24,810.00
2	甬国用 2001 字第 1724 号	无	沿街临时房	326.40	19,173.00	958.65	218,700.00	172,770.00
3	甬国用 2001 字第 1932 号	无	梅林钢材仓库	1,138.79	522,469.00	77,197.93	1,286,800.00	926,500.00
4	甬国用 2001 字第 1861 号	无	仓库	320.00	115,424.00	6,048.18	361,600.00	296,510.00
5	甬国用 2001 字第 1861 号	无	办公室	190.40	87,920.00	12,445.72	156,100.00	123,320.00
6	甬国用 2001 字第 1861 号	无	辅房	74.10	29,743.00	4,532.70	49,600.00	39,180.00
7	甬国用 2001 字第 1932 号	无	看守房	56.17	21,246.00	1,113.32	37,600.00	29,700.00
8	甬国用(2010)第 0501985 号	无	办公房	529.20	10,977,673.00	8,494,173.27	984,300.00	964,610.00
9	甬国用(2010)第 0501974 号	无	配电房	47.04			53,600.00	52,530.00
10	甬国用 2001 字第 1723 号	无	办公房	448.00	1,002,489.00	974,138.61	927,400.00	918,130.00
合计				3,158.66	12,842,229.00	9,573,912.98	4,107,100.00	3,548,060.00
1	甬国用(2010)第 0501985 号	房权证甬北镇自字第 0647 号	办公房(3 幢)	624.40	2,147,401.00	2,043,295.00	1,161,400.00	1,138,170.00

2	甬国用(2010)第 0501974 号	房权证甬北镇自字第 0648 号	检测中心(4 幢)	1,234.80			1,827,500.00	1,790,950.00
合计				1,859.20	2,147,401.00	2,043,295.00	2,988,900.00	2,929,120.00

注：土地编号甬国用(2010)第 0501985 号上的房产账面价值含土地价值。

上述建筑物若在发生拆除之时仍未取得与其建筑面积相一致的房产证，同创投资等十家有限公司作为公司资产重组交易对方，将按照该房屋建筑重组时评估价值（基础法）扣除重组至拆除时折旧额后的净值与拆除补偿款之间的差额向公司进行偿付。

三、偿付实施方法

该项承诺是重组交易对方对上述房屋建筑物权属瑕疵可能造成的损失、支出或费用的整体偿付承诺。操作过程中由本公司对上述房产拆除补偿盈亏进行专项核算。若发生拆除，计算承诺方的偿付金额时按照该时点之前总的拆除补偿款的损失、盈余的合计额确定，双方互相不计资金利息。如合计额有盈余（正数），则无需承诺方补偿，且盈余归本公司所有；如合计额显示为损失（负数），则由承诺方以现金补足；如补偿后合计额再次有盈余（正数），则在保证合计额不为负数的情况下，以先前承诺方现金补偿金额为限向承诺方返还收到的损失偿付款。偿付原则为在整体上确保上市公司不会因上述房屋建筑物的拆除而遭受损失。

四、承诺履行情况

2013 年底，位于宁波市新典路 21 号土地证编号为甬国用(2001)字第 1724 号的市政集团总部已经拆迁，前述面积为 3,158.66 平方米的房屋建筑中位于市政集团总部的面积为 354.96 平方米的两处房屋与市政集团总部（对应土地证编号为甬国用(2001)字第 1724 号）同时拆除，该两项房屋截止拆迁时按评估折旧后的净值为 184,460.44 元。根据宁波市海曙区房屋征收事务所委托宁波市甬海房地产估价有限公司所做的拆迁补偿评估报告（甬海评字 Z201300011 号），该两项瑕疵房产获得的补偿资金共计 302,680 元，目前市政集团已收到该项拆迁补偿

资金。按照前述瑕疵房产拆除偿付方法，市政集团获得的补偿款大于该项瑕疵资产重组时评估价值（基础法）扣除自重组至拆除时折旧额后的净值，无需承诺方进行偿付。

截至目前，公司资产重组房产拆除偿付承诺涉及其余面积约 2,803.7 平方米的房屋建筑物及证载建筑面积与实际建筑面积不符的两处房屋均未导致宁波建工受到任何损失、承担任何支出或费用，未损害上市公司和股东的利益，交易对方的承诺在有效履行。

特此公告。

宁波建工股份有限公司董事会

2014年4月9日