

中联资产评估集团有限公司关于《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华物产有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第 1205 号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华世纪置业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第 1206 号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京市燕江路 201 号房产项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第 1207 号）的
复 核 报 告

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年四月六日

目 录

一、 评估基本情况.....	2
二、 复核内容.....	5
三、 复核工作过程.....	5
四、 自查工作总结.....	6
五、 复核工作总结.....	7
六、 复核结论.....	14

中联资产评估集团有限公司关于
《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所
涉及的南京宁华物产有限公司股权项目资产评估报告》（中
联评报字[2016]第 1205 号）、《山东新能泰山发电股份有限
公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华世纪置业有限
公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第 1206 号）、
《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所
涉及的南京市燕江路 201 号房产项目资产评估报告》（中联
评报字[2016]第 1207 号）的
复 核 报 告

中国证券监督管理委员会：

中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”、“我公司”）接受山东新能泰山发电股份有限公司（以下简称“新能泰山”、“委托方”）委托，就山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华物产有限公司股权、南京宁华世纪置业有限公司股权、南京市燕江路201号房产之经济行为，对所涉及的南京宁华物产有限公司股权、南京宁华世纪置业有限公司股权、南京市燕江路201号房产进行评估，并出具了《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华物产有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1205号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华世纪置业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1206号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京市燕江路201

号房产项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1207号），因中联评估评估师参与的其他上市公司并购重组项目涉嫌信息披露违法行为被贵会立案调查，我公司经研究决定指派与上述被调查事项无关的吴晓光、于鸿斌担任签字资产评估师，并对上述报告履行必要的评估复核程序。

我公司按照相关资产评估准则要求，对《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华物产有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1205号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华世纪置业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1206号）、

《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京市燕江路201号房产项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1207号）报告及相关资料认真履行了全面复核程序，并出具本复核报告。

一、 评估基本情况（请按照原报告进行表述）

（一）评估目的

根据2016年9月12日《中国华能集团公司总经理办公会会议纪要》（第31期），山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买南京宁华物产有限公司股权、南京宁华世纪置业有限公司股权、南京华能南方实业开发股份有限公司持有的位于南京市鼓楼区燕江路201号数码港1号楼内159套房产。

本次资产评估的目的是反映南京宁华物产有限公司股东全部权益、南京宁华世纪置业有限公司股东全部权益、南京华能南方实业开发股份有限公司持有的位于南京市鼓楼区燕江路201号数码港1号楼内159套房产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

（二）评估基准日；

本项目资产评估的基准日是2016年4月30日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

（三）评估对象和评估范围；

1、南京宁华物产有限公司

评估对象是南京宁华物产有限公司的股东全部权益。评估范围为南京宁华物产有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 86,402.87 万元、负债 67,984.85 万元、净资产 18,418.02 万元。具体包括流动资产 65,476.33 万元，非流动资产 20,926.54 万元；流动负债 38,350.90 万元，非流动负债 29,633.95 万元。

2、南京宁华世纪置业有限公司

评估对象是南京宁华世纪置业有限公司的股东全部权益。评估范围为南京宁华世纪置业有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 242,933.10 万元、负债 203,380.13 万元、净资产 39,552.97 万元。具体包括流动资产 242,740.47 万元，非流动资产 192.63 万元；流动负债 203,380.13 万元。

3、南京市燕江路201号房产

本次评估对象及范围为南京华能南方实业开发股份有限公司持有的、位于南京市鼓楼区燕江路201号数码港1号楼内的159套办公房产，资产账面原值98,914,376.36元，账面净值83,718,136.48元。

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的资产负债表基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范

围一致。

（四）评估对象的主要资产情况；

1、南京宁华物产有限公司

本次评估范围中的主要资产为存货、投资性房地产、固定资产等。

存货为已完工尚未售完的凤凰华庭项目、已完工尚未销售完的钢铁数码港2号楼以及未完工的钢铁数码港3号楼项目。

投资性房地产为企业持有出租的鑫桥市场、钢铁数码港2号楼等房产。

固定资产为房屋建筑物、构筑物及设备类资产，房屋建筑物包括水关桥宿舍、银城花园宿舍、高云岭宿舍、钢铁数码港2号楼等；构筑物为象库南区车棚花坛；设备资产包括车辆和电子设备；其中车辆主要为公务用车；电子设备主要为办公用电脑、打印机、复印机、空调等。

2、南京宁华世纪置业有限公司

本次评估范围中的主要资产为存货。

存货为企业正在开发的NO.2014G34地块项目。项目规划为住宅、办公、商业综合体开发。土地利用状况为总用地面积144417.04m²，总建筑面积515667m²，其中A地块44120m²，B地块146418m²，C地块68676m²，D地块32307m²，E地块64901m²，地上总建筑面积为356422m²，地下建筑面积159245m²，代征道路面积为34590.38m²，代征绿地面积20890.28m²，代征公共设施面积3507.12m²，代征河道面积1710.10m²。

截至评估基准日，NO.2014G34地块已缴纳全部土地出让金及相关税费，并取得建设用地规划许可证，证号：地字第320106201510009。

3、南京市燕江路201号房产

本次评估对象及范围为南京华能南方实业开发股份有限公司持有的、位于南京市鼓楼区燕江路201号数码港1号楼内的159套办公房产，资产账面原值98,914,376.36元，账面净值83,718,136.48元。

房屋所有权证证载权利人为南京华能南方实业开发股份有限公司，证载用途为办公；国有土地使用证证载权利人为南京华能南方实业开发股份有限公司，土地用途为商务金融用地，使用权类型为出让，土地使用权到期日为2044年4月5日。

（五）评估结论及结论有效期。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2016年4月30日起，至2017年4月29日止。超过一年，需重新进行评估。

二、 复核内容

1. 资产评估报告（含说明、明细表）；
2. 评估档案（含纸质版报告及电子档案）；
3. 公司质量控制部门审核意见及答复；
4. 项目组和质量控制部门审核中重点关注的问题；
5. 监管机构反馈（审核）意见的答复及相关工作档案；
6. 项目组及签字评估师自查报告。

三、 复核工作过程

1、部门经理组织签字评估师、现场负责人、主要经办人员对需复核项目进行严格自查，就评估人员是否具备独立性、风险控制情况、评估程序及步骤是否符合规定要求、工作档案是否能充分支持评估结论等出具自查报告。

2、自查后，由部门经理提交复核申请，质量控制部门组织复核人员准备复核。

3、部门经理将项目基本情况、评估报告、自查报告等复核资料提交复核工作小组。

4、复核人员初审后，复核工作召集人组织召开评估报告复核工作会议，复核小组成员、部门经理、项目现场负责人、签字评估师和项目主要经办人员均参加了复核工作会议。

5、项目组人员在复核工作会议上向复核工作小组汇报项目基本情况及自查情况，复核工作小组就复核中的问题进行询问，项目组人员逐条进行答复。

6、复核工作小组就相关问题答复进行讨论，达成一致意见，形成复核结论及复核报告。

四、 自查工作总结

本次自查的主要内容包括：评估方法、价值类型、评估假设、重要事项披露、盈利预测涉及的收入、成本、期间费用、资本性支出、营运资金、折现率等重要参数的预测过程和选取依据。

评估项目组对《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华物产有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1205号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华世纪置业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1206号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京市燕江路201号房产项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1207号）履行了自查程序。经自查，评估项目组认为：

1. 评估选用资产基础法、收益法两种方法进行整体评估是合理的。

2. 依据评估目的，确定价值类型为市场价值是合理的。

3. 评估报告已对影响评估的特别事项进行了充分披露。

4. 盈利预测涉及的收入、成本、期间费用、资本性支出、营运资金、折现率等重要相关参数的预测过程和选取依据基本合理。

综上，评估项目组、签字资产评估师认为在评估报告所设定的评估假设及披露的特别事项前提下，评估报告的评估结论能够反映评估对象于评估基准日的市场价值。

五、 复核工作总结

1. 评估报告结论清晰、明确，与本次资产评估的经济行为一致

2. 签字人员具备相应的资格条件

签字资产评估师吴晓光（资产评估师证书编号11140101）、于鸿斌（资产评估师证书编号21070068）执业记录良好，未曾受到行业协会及有关行政主管部门处罚，其持有的资产评估师证书合法有效。

3. 评估程序、步骤符合有关规定的要求

4. 评估重要假设设定合理

5. 特别事项披露情况

评估报告在其他特别事项说明中对评估涉及的重要事项进行了披露，包括：

1、南京宁华物产有限公司

1) .纳入评估范围内的投资性房地产-鑫桥市场总面积29,691.36平方米，其中附楼建筑（建筑面积1600平方米）尚未取得房屋产权所有证，本次以企业提供的测绘报告及相关说明确定其使用及出租面积。

2) .纳入评估范围房屋建筑物水关桥02、03宿舍楼，为房改房，无独立分割房产证。房产证载权利人为南京市金属材料总公司，本次评估以企业提供的原大房产证复印件及相关说明确定其面积。

3) .纳入评估范围的高云岭49宿舍为房改房后剩余房产，无独立

分割房产证。房产证载权利人为南京市金属材料总公司，本次评估以企业提供的原大房产证复印件及相关说明确定其面积。

4).纳入评估范围的银城花园宿舍房产为房改房拆迁补偿后剩余房产，无独立分割房产证。房产证载权利人为南京市金属材料总公司。

5). 纳入评估范围的存货-产成品凤凰华庭11幢101室，101-0，101车库，102室，102-0，102车库，103室，103-0，103车库，104室，104-0，104车库，12幢101室，101-0，101车库，102室，102-0，102车库系南京宁华物产有限公司通过受让取得，已获得相应的房屋权属证书。前述房产所坐落土地尚未完成开发，暂无法为前述房屋建筑物办理相应的土地使用权证书。

6).纳入评估范围的汉中路27号华联底商，土地证证载权利人为南京。

7).投资性房地产鑫桥市场补交土地出让金事项

2016年8月3日，企业与南京市国土局签署土地出让合同，约定补交10,743,082.85元土地出让金及相关税费，鑫桥市场对应土地使用权由划拨转为出让性质。本次评估在确定投资性房地产价值时，按照出让合同约定的土地出让金金额进行了扣减。

8).增值税对评估值影响事项

2016年3月23日，财政部国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)，企业自2016年5月1日起开始缴纳增值税。本次评估在估算基准日时点设备类资产价值时仍按含增值税价格确定其重置价，提请报告使用者注意。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)，“一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的

征收率计税”。根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号），“一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额”。因此，本次评估在估值过程中对于企业拟对外销售的存货和持有出租的投资性房地产均采用简易计税方式估算项目预计需缴纳的增值税，提请报告使用者注意。

本次评估基准日为2016年4月30日，该时点企业仍为营业税纳税人，市场法评估结果为含营业税价；收益法预测自2016年5月1日起开始，收益期内已变更为增值税一般纳税人，故按不含增值税价格估算

2、南京宁华世纪置业有限公司

1) .2016年3月23日，财政部国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)，企业自2016年5月1日起开始缴纳增值税。本次评估在估算基准日时点设备类资产价值时仍按含增值税价格确定其重置价，提请报告使用者注意。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）和《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），本次评估在采用假设开发法估算存货-开发成本价值的过程中，考虑到房地产开发企业营改增政策处于初始阶段，评估人员无法按照一般计税方式合理估算可抵扣的进项税，企业也无法按照一般计税方式合理估算可抵扣的进项税，故本次评估在估值过程中参照企业预算采用简易计税方式估算项目预计需缴纳的增值税，提请报告使用者注意。

2).纳入评估范围存货-NO.2014G34 地块项目在评估基准日尚未取得国有土地使用权证，于出具报告日之前企业于2016年7月取得国有土地使用证，证载基本信息如下：

土地使用权利人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	面积（m ² ）
南京宁华世纪置业有限公司	鼓楼区幕燕金属物流中心地块（A地块）	商服用地，商务办公用地	出让	商业40年，其它用地按法定最高出让年限，自2016年5月16日起算	11610.79
南京宁华世纪置业有限公司	鼓楼区幕燕金属物流中心地块（B地块）	商服用地，商务办公用地	出让	商业40年，其它用地按法定最高出让年限，自2016年5月16日起算	20335.91
南京宁华世纪置业有限公司	鼓楼区幕燕金属物流中心地块（C地块）	商服用地，商务办公用地，城镇住宅用地（混合）	出让	住宅70年，商业40年，其它用地按法定最高出让年限，自2016年5月16日起算	27470.38
南京宁华世纪置业有限公司	鼓楼区幕燕金属物流中心地块（D地块）	商服用地	出让	商业40年，其它用地按法定最高出让年限，自2016年5月16日起算	8076.75
南京宁华世纪置业有限公司	鼓楼区幕燕金属物流中心地块（E地块）	商服用地，商务办公用地	出让	商业40年，其它用地按法定最高出让年限，自2016年5月16日起算	16225.33

3、南京市燕江路201号房产

根据2016年3月23日财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）及《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号），一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。本次评估采用收益还原法进行评估时基于上述规定，对钢铁数码港1号楼

资产采用简易计税方式估算增值税。本次评估基准日为2016年4月30日，该时点企业仍为营业税纳税人，市场法评估结果为含营业税价；收益法预测自2016年5月1日起开始，收益期内已变更为增值税一般纳税人，故按不含增值税价格估算。

6. 主要评估参数的确定情况

①假设开发中的收入预测复核工作总结；

假设开发中可售部分收入结合参考企业历史年度销售单价及周边市场楼宇销售价格，本次评估销售价格预测合理，与基准日销售价格相匹配。

②假设开发法中成本预测复核工作总结；

根据企业提供的开发方案和可研报告，经评估人员分析，未发现成本预算中存在明显不合理的部分，故本次评估参照企业的成本预算确定本项目的总成本。

③假设开发法中费用预测复核工作总结。

本次评估销售费用、管理费用率参照房地产上市公司平均水平和当地企业的实际，销售费用率取值销售收入3.6%，管理费用率取值成本3%。

7.其他复核问答中涉及的重大问题分析

①对比分析宁华物产、宁华世纪采用假设开发法进行评估项目的销售单价与所在地的房价走势，补充披露销售单价预测的合理性。

各项目评估基准日的预测销售单价

评估过程中预测的各项目相关业态的预测销售单价详见下表：

序号	归属项目公司	项目名称	物业类型	销售单价（元/平方米）
1	宁华物产	3号楼	写字楼	18,000.00
2	宁华世纪	NO.2014G34 地块	A区酒店式公寓	28,000.00
3	宁华世纪	NO.2014G34 地块	A区车位	110,000.00

4	宁华世纪	NO.2014G34 地块	C 区住宅	33,000.00
5	宁华世纪	NO.2014G34 地块	C 区商业	44,000.00
6	宁华世纪	NO.2014G34 地块	C 区车位	110,000.00
7	宁华世纪	NO.2014G34 地块	B 区酒店式公寓	23,000.00
8	宁华世纪	NO.2014G34 地块	B 区办公	21,000.00
9	宁华世纪	NO.2014G34 地块	B 区车位	110,000.00
10	宁华世纪	NO.2014G34 地块	E 区酒店式公寓	21,000.00
11	宁华世纪	NO.2014G34 地块	E 区车位	110,000.00
12	宁华世纪	NO.2014G34 地块	E 区商业	40,000.00

委估项目周边区域房价销售及房价走势情况分析

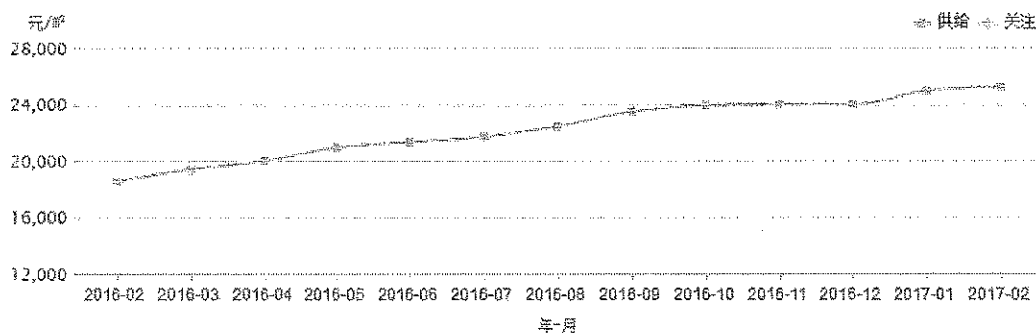
2016 年南京市房地产市场销售较活跃，房产市场销售价格涨幅较大；2016 年南京市商业、办公、住宅土地价格大幅度上涨，详见下表、图：

南京地价增长率情况一览表（%）				
年度	季度	综合	商服	住宅
2016	4	4.42	0.3	5.61
2016	3	5.45	1.91	6.61
2016	2	6.77	3.11	8.12

数据来源：中国城市地价动态监测网

房价走势

图表 | 数据



通过查阅搜房网、链家地产、安居客等相关二手房销售网站、走访周边房屋中介、电话咨询等方式对周边房地产的价格进行了调研。通过对比分析，项目周边住宅类房产自评估基准日至今售价涨幅约 3%-12%，公寓类房产售价涨幅 4%-24%。因此本次评估对相关项目

的预测销售单价是相对谨慎、合理的。

②分析鑫桥市场租金收益是否与市场租金匹配，未来收益是否具有可持续性

纳入评估范围的投资性房地产为鑫桥市场物业。本项目位于鑫桥市场位于南京市建宁路14号，建成于2005年3月，建筑面积总计29,691.36平方米，鑫桥市场包括精品1楼、精品2楼、主1楼、主2楼、主3楼、主4楼、主5楼、地下室八大部分，截至评估基准日98%的面积已对外出租。鑫桥市场周边主要为服装及小商品零售市场，为南京市主要批发市场，区域商贸繁华。

截至基准日时点，该项目的出租收入情况如下：

鑫桥市场出租收入一览表

综合费（元）	广告（元）	停车费（元）	商铺出租（元）	地下室（元）	合计（元）
7,300,000.00	80,000.00	400,000.00	18,023,173.80	1,758,998.00	27,562,171.80

鑫桥市场出租面积一览表

房产类型	出租面积（m ² ）
精+主	13976.26
鑫桥地下室	2455.90
总可出租面积	16432.16
空置	318.78
已租	16113.38
出租率	98.06%

鑫桥市场出租率为98%，出租状况良好，作为区域服装批发中心，客户稳定，大部分为老客户；大部分租约为短期租约，一年一签，部分仓库合同年限较长；年租金、广告、停车位费等其他收入稳定。

经调查，项目周边同类商业物业的租金水平约 3 元/平方米/天——4 元/平方米/天，与本项目当前实际租金水平相符。

③开发产品评估明细表，凤凰华庭项目，备注显示为抵债所得。该资产是什么时候签署抵债协议及入账的？本次评估增值率为约 3%，是否偏低，请核实。

(1)该房产系 2015 年 3 月南京华能南方实业开发股份有限公司通过抵债方式取得，为避免同业竞争，南京华能将上述房产转让至南京宁华物产有限公司；(2) 2015 年 5 月南京华能与南京物产签订转让协议，南京宁华物产有限公司依据房地产评估报告[苏三师房估字(2015)第 05073 号]评估价值入账，本次评估与评估入账时间相差较近，且评估项目位于南通市通州区石港镇，项目周边为村镇及一个小型工业园区，房价上涨幅度较低，故增值较低。

六、 复核结论

我公司已按照内部管理制度要求，对《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华物产有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1205号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华世纪置业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1206号）、《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京市燕江路201号房产项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第1207号）履行了复核程序。经复核，在评估报告所设定的评估假设及披露的特别事项前提下，基于相应评估目的，评估人员履行了必要的核查程序，选择了适当的评估方法，评估报告的评估结论能够反映评估对

象于评估基准日的投资价值。

相关评估人员不因为本次复核而转移应当承担的法律责任。

(此页无正文)

法定代表人: 胡公

资产评估师: 2222

资产评估师: 于海

复核人员: 唐安

复核人员: 周

复核人员: 王

复核人员: 王

