

山东新能泰山发电股份有限公司

对《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见

信会师报字[2017]第 ZB11620 号

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
对《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
的回复说明之专项核查意见

信会师报字[2017]第 ZB11620 号

中国证券监督管理委员会：

山东新能泰山发电股份有限公司（以下简称“新能泰山”、“上市公司”或“公司”）收到贵会于 2017 年 3 月 9 日下发的中国证券监督管理委员会[170220]号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“反馈意见”），公司及相关中介机构对反馈意见进行了认真讨论和研究，并按照其要求对所涉及的事项进行了资料补充和问题答复，同时履行了公开披露义务。立信会计师事务所（特殊普通合伙）根据反馈意见对相关问题进行了核查，相关说明及核查意见如下：

问题 1.申请材料显示，2015 年、2016 年 1-8 月，宁华世纪净利润为-499.07 万元、-1,585.38 万元，宁华物产净利润为-998 万元、-1,271.33 万元。在不考虑配套融资的情况下，2015 年每股收益为 0.09 元，合并备考每股收益为 0.05 元，存在当期每股收益被摊薄的情况。请你公司：1）结合考虑配套融资情况下的每股收益情况、摊薄每股收益的填补措施、标的资产报告期经营成果情况、补充披露本次交易是否有利于保护中小股东权益。2）补充披露本次重组完成当年基本每股收益或稀释每股收益预计是否低于上年度，并根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的要求，补充披露相关信息。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）结合考虑配套融资情况下的每股收益情况、摊薄每股收益的填补措施、标的资产报告期经营成果情况，补充披露本次交易是否有利于保护中小股东权益。



据经立信审计的上市公司备考财务报表，本次交易完成后，上市公司 2015 年度、2016 年 1-8 月归属于母公司所有者的净利润分别为 6,604.15 万元和 -5,879.44 万元，考虑募集配套资金的情况下，对应的每股收益分别为 0.0451 元/股和-0.0402 元/股，较本次交易前上市公司同期每股收益 0.0935 元/股和-0.0353 元/股有所摊薄。截至本回复意见出具日，由于已加审一期，本次交易审计基准日已变更为 2016 年 12 月 31 日，因此，以下回复意见系以 2016 年 12 月 31 日为审计基准日出具。

本次交易存在摊薄当期每股收益的风险，但公司已制定摊薄每股收益的填补措施，本次交易注入的标的资产未来具有较强的盈利能力，因此，本次交易有利于保护中小股东权益。

1、考虑配套融资情况下，本次交易对公司每股收益的影响

本次交易前，本公司的总股本为 863,460,000 股，按照本次交易方案，预计公司本次将发行普通股 426,190,962 股用于购买资产，同时拟向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金不超过 99,589.20 万元，发行股份数量不超过 174,717,894 股。考虑配套融资的情况下，本次交易完成后，公司总股本预计为 1,464,368,856 股。在考虑配套融资后公司的每股收益情况如下所示：

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
营业收入（万元）	248,580.25	263,641.43	329,316.90	348,525.35
归属于母公司所有者净利润（万元）	-6,670.57	-9,168.45	8,072.41	6,604.15
扣非后归属于母公司股东的净利润（万元）	-7,160.72	-10,161.46	7,487.62	2,635.03
每股收益（元/股）	-0.0773	-0.0626	0.0935	0.0451
每股收益（扣非）（元/股）	-0.0829	-0.0694	0.0867	0.0180

由上表可知，在考虑配套融资情况下，2016 年基本每股收益、扣非后每股收益则均高于交易完成前的相关指标，但 2015 年基本每股收益、扣除非经常性损益后每股收益均低于交易完成前的相关指标，综上，本次交易完成后存在上市公司即期回报可能被摊薄的风险。

2、摊薄每股收益的填补措施

如前所述，本次交易完成后存在上市公司即期回报可能被摊薄的情形。为降低本次交易实施后导致的对公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

（1）加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期效益

本次配套募集资金用于本次交易标的公司之一宁华世纪的 NO.2014G34 地块项目 B 地块、C 地块项目建设以及支付本次资产重组相关费用。本次募集资金到位前，为尽快实现募集资金投资项目效益，公司将充分调配资源，积极筹措资金，在募集资金到位前积极推进募集资金投资项目的各项工作。募集资金到位后，公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取早日实现预期效益。

（2）加强募集资金管理，确保募集资金规范和有效使用

公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、投向变更、管理和监督进行了明确的规定。为保障公司规范、有效的使用募集资金，本次资产重组募集配套资金到账后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储，保障募集资金用于指定的用途，配合监管银行和保荐机构对募集资金的使用进行检查和监督，以保证募集资金合理规范使用。

（3）严格执行现金分红政策，强化投资者回报机制

公司将根据国务院《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的有关要求，严格执行《公司章程》明确的现金分红政策，在公司业务健康发展的过程中，给予投资者持续稳定的回报。

（4）进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩

公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公

公司业务快速发展对流动资金需求的前提下，节省公司的各项费用支出，全面提升公司的经营效率。

前述摊薄每股收益的填补措施的实施有利于保护中小股东的权益。

3、标的资产报告期的经营成果

(1) 宁华世纪报告期经营成果

报告期内，宁华世纪的 NO.2014G34 地块项目（具体包括 A 地块项目、B 地块项目、C 地块项目、D 地块项目、E 地块项目，下同）尚处于开发状态，因此暂未有营业收入产生，报告期，宁华世纪利润表构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	50.89	-
销售费用	145.99	16.35
管理费用	614.08	481.16
财务费用	1,003.24	-0.24
资产减值损失	-	-
营业利润	-1,814.20	-497.28
加：营业外收入	1.30	0.42
减：营业外支出	0.06	1.13
利润总额	-1,812.96	-497.98
减：所得税费用	-	1.09
净利润	-1,812.96	-499.07

(2) 宁华物产报告期经营成果

报告期，宁华物产利润表构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	15,333.38	19,264.26
减：营业成本	10,502.60	14,061.35
营业税金及附加	771.83	1,712.14
销售费用	1,011.47	4,729.12
管理费用	1,819.78	1,644.46
财务费用	2,872.98	2,670.38

项目	2016 年度	2015 年度
资产减值损失	-0.21	0.21
营业利润	-1,645.06	-5,553.40
加：营业外收入	685.77	4,527.04
减：营业外支出	16.53	11.10
利润总额	-975.82	-1,037.46
减：所得税费用	-257.66	-39.46
净利润	-718.16	-998.00

4、本次交易对中小股东权益保护的影响

标的公司宁华世纪和宁华物产均从事房地产开发经营业务。宁华世纪、宁华物产根据未来几年内的项目开发规划，预测其 2017 年至 2020 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
宁华世纪	-1,239.00	34,533.61	43,121.08	51,012.31
宁华物产	2,347.44	2,505.33	2,661.51	1,150.32
合计数	1,108.44	37,038.94	45,782.59	52,162.63

其中，标的公司宁华世纪主要从事 NO.2014G34 地块项目的开发与经营。NO.2014G34 地块项目为集商业、办公、住宅、公寓、酒店为一体的综合体项目，位于本次募投项目位于南京市鼓楼区。鼓楼区是南京市的中心城区，是南京政治、经济、文化、教育的中心，也是江苏省委、省政府机关及江苏省军区政治部所在地，江苏省的政治、文化、行政中心。同时，鼓楼区濒临长江沿线，山峦环绕，湖川相依，自然资源出众。NO.2014G34 地块项目地处南京市新城市规划中心地带，距离地铁三号线上元门站仅 5 分钟步行路程，经扬子江大道 10 分钟通达河西商圈，纬一路 15 分钟直抵仙林，纬三路过江隧道速达江北新区，交通便捷。该地块南面老虎山，东接幕府山，自然资源深厚、独特。因此，NO.2014G34 地块项目所处区位优势明显，未来具备良好的租售前景。宁华物产所属钢铁交易数码港 2 号楼及在建的钢铁交易数码港 3 号楼紧邻 NO.2014G34 地块项目，亦具有良好的租售前景。

本次交易拟向公司注入前述未来盈利能力强、资产质量良好的房地产业务。本次交易完成后，公司的主营业务将在原有业务的基础上增加房地产开发经营业

务。本次交易完成后，公司净资产规模得到较大幅度提升，公司资产质量、盈利能力将得到改善。本次交易将对公司业绩的提升具有积极作用，有利于改善公司盈利状况，维护公司全体股东特别是中小股东的利益。

（二）补充披露本次重组完成当年基本每股收益或稀释每股收益预计是否低于上年度，并根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的要求，补充披露相关信息。

1、主要假设

（1）假设宏观经济环境、证券市场情况、公司经营环境未发生重大不利变化；

（2）假设本次交易于 2017 年 6 月底实施完毕（此假设仅用于分析摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对于业绩的预测，亦不构成对本次交易实际完成时间的判断），最终完成时间以经中国证监会核准后实际完成时间为准；

（3）假设本次发行股份在定价基准日至发行日的期间公司不存在派息、送红股、资本公积金转增股本等除权、除息事项。本次发行股份购买资产发行新股数量为 426,190,962 股，募集配套资金发行新股数量为 174,717,894 股，本次重组合计新增股份数量为 600,908,856 股。最终发行股数以证监会核准的结果为准；

（4）根据公司 2016 年 12 月 31 日经审计的财务报表，2016 年度归属于母公司股东的净利润为-6,670.57 万元，2016 年度扣非后归属于母公司股东的净利润为-7,160.72 万元。假设公司 2017 年度归属于母公司股东的净利润（不含标的资产净利润）、扣非后归属于母公司股东的净利润（不含标的资产净利润）均与 2016 年度持平，即分别为-6,670.57 万元和-7,160.72 万元。此假设仅用于分析本次交易摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对业绩的预测；

（5）假设标的公司 2017 年度实际净利润等于其 2017 年度预测净利润。2017 年，宁华世纪归属于母公司股东的净利润、扣非后归属于母公司股东的净利润均为-1,239 万元，宁华物产归属于母公司股东的净利润、扣非后归属于母公司股东的净利润均为 2,347.44 万元；

(6) 未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响。

2、本次重组完成当年对上市公司每股收益的影响

基于上述假设，公司测算了本次资产重组摊薄即期回报对每股收益的影响，具体情况如下：

项目	2016 年度	2017 年度（重组后）	
	交易前	交易后（不考虑募集资金）	交易后（考虑募集资金）
归属于母公司股东的净利润（万元）	-6,670.57	-5,562.13	-5,562.13
扣非后归属于母公司股东的净利润（万元）	-7,160.72	-6,052.28	-6,052.28
期末总股本（万股）	86,346.00	128,965.10	146,436.89
发行在外的普通股加权平均数（万股）	86,346.00	107,655.55	116,391.44
基本每股收益（元/股）	-0.0773	-0.0517	-0.0478
扣非后基本每股收益（元/股）	-0.0829	-0.0562	-0.0520
稀释每股收益（元/股）	-0.0773	-0.0517	-0.0478
扣非后稀释每股收益（元/股）	-0.0829	-0.0562	-0.0520

本次交易完成后，上市公司总股本规模将扩大，虽然本次重组中收购的标的公司预期将为上市公司带来较高收益，但并不能完全排除上市公司原有业务亏损情况加剧或者标的公司未来盈利能力不及预期的可能。若发生上述情形，上市公司未来每股收益在短期内可能存在一定幅度的下滑，因此上市公司的即期回报可能被摊薄。特此提醒投资者关注因上述原因可能摊薄即期回报的风险。

3、董事会选择本次重组的必要性和合理性

(1) 公司迫切需要实现战略转型，寻求新的利润增长点

公司目前主营业务是发电、电线电缆制造、煤炭开采和热力供应。未来，随着供给侧改革的推进，国家将积极稳妥化解产能过剩，加快上大压小步伐，加大低效无效资产处置力度。而公司发电机组装机容量过小，煤炭产量小且面临资源枯竭的风险，企业发展面临严峻的形势。同时，随着电力体制改革的全面实施，地方政府和大客户对交易电价下降都有较大的期待，电价下降将是公司未来面临的最大挑战和风险，外来电大幅增加，省内电源利用小时大幅下降，将是“十三五”期间山东省电力市场新常态。电力产能过剩，供需矛盾突出，市场竞争将更

加复杂，保量保价难度更大，公司可能面临收入、利润双降局面。此外，由于与华能集团下属其他发电业务公司存在同业竞争问题，公司自身的发电业务局限于山东聊城、莱芜、莱州地区，主营业务的发展空间受到限制。

因此，公司迫切需要改善资产结构，实现业务升级和战略转型，增加新的利润增长点，以提高公司的综合竞争力。

（2）本次拟购买的标的公司未来盈利能力较强

标的公司宁华世纪和宁华物产均从事房地产开发经营业务。宁华世纪、宁华物产根据未来几年内的项目开发规划，预测其 2017 年至 2020 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
宁华世纪	-1,239.00	34,533.61	43,121.08	51,012.31
宁华物产	2,347.44	2,505.33	2,661.51	1,150.32
合计数	1,108.44	37,038.94	45,782.59	52,162.63

其中，标的公司宁华世纪主要从事 NO.2014G34 地块项目的开发与经营。NO.2014G34 地块项目为集商业、办公、住宅、公寓、酒店为一体的综合体项目，位于本次募投项目位于南京市鼓楼区。鼓楼区是南京市的中心城区，是南京政治、经济、文化、教育的中心，也是江苏省委、省政府机关及江苏省军区政治部所在地，江苏省的政治、文化、行政中心。同时，鼓楼区濒临长江沿线，山峦环绕，湖川相依，自然资源出众。NO.2014G34 地块项目地处南京市新城市规划中心地带，距离地铁三号线上元门站仅 5 分钟步行路程，经扬子江大道 10 分钟通达河西商圈，纬一路 15 分钟直抵仙林，纬三路过江隧道速达江北新区，交通便捷。该地块南面老虎山，东接幕府山，自然资源深厚、独特。因此，NO.2014G34 地块项目所处区位优势明显，未来具备良好的租售前景。宁华物产所属钢铁交易数码港 2 号楼及在建的钢铁交易数码港 3 号楼紧邻 NO.2014G34 地块项目，亦具有良好的租售前景。

（3）本次交易有利于增强公司盈利能力，维护全体股东利益

本次资产重组拟向公司注入未来盈利能力强、资产质量良好的房地产业务。

本次资产重组完成后，公司的主营业务将在原有业务的基础上增加房地产开发经营业务。本次交易完成后，公司净资产规模得到较大幅度提升，公司资产质量、盈利能力将得到改善。本次交易将对公司业绩的提升具有积极作用，有利于改善公司盈利状况，维护公司全体股东特别是中小股东的利益。

4、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

本次拟募集配套资金总额不超过 99,589.20 万元，除了其中 3,500 万元用于支付本次资产重组相关费用外，剩余不超过 96,089.20 万元用于本次交易标的公司之一宁华世纪的 NO.2014G34 地块 B 地块项目、C 地块项目建设，募集资金投入情况具体如下：

项目名称	实施主体	拟投入募集资金（万元）
NO.2014G34 地块项目 B 地块项目	宁华世纪	59,738.95
NO.2014G34 地块项目 C 地块项目	宁华世纪	36,350.25

公司目前主营业务是发电、电线电缆制造、煤炭开采和热力供应，与本次募集资金投资项目不存在显著的协同关系。

标的公司宁华物产和宁华世纪的主营业务均为房地产开发经营，标的公司拥有具备多年房地产行业从业经验、市场意识敏锐的经营管理团队和稳定的专业人才队伍，在募集资金投资项目所在地区也拥有一定的市场储备，这为标的公司后续的持续发展奠定了基础。本次交易完成后，标的公司所有人员将全部进入上市公司体系，成为公司全资子公司的员工，有利于上市公司快速切入房地产行业。

5、公司制定的填补回报措施

（1）公司现有业务板块运营状况及发展态势

公司的主营业务为发电、电线电缆制造、煤炭开采和热力供应。公司是集生产、经营、科研于一体的大型骨干企业，现拥有两台 33 万千瓦发电机组，机组煤耗水平及发电效率等指标位于同类机组前列。公司所属控股发电公司位于山东莱芜、聊城地区，区域集中，管理半径小，有利于提高管理效率，节约管理费用。同时，公司具有多年的发电厂管理和运营经验，管理层具有较强的电力项目开发和经营管理能力。

公司具备经营主营业务的各项资质，目前各项业务协同发展。

（2）公司现有业务板块主要风险及改进措施

随着供给侧改革的推进，国家将积极稳妥化解产能过剩，加快上大压小步伐，加大低效无效资产处置力度。而公司发电机组装机容量过小，煤炭产量小且面临资源枯竭的风险，企业发展面临严峻的形势。同时，随着电力体制改革的全面实施，地方政府和大客户对交易电价下降都有较大的期待，电价下降将是公司未来面临的最大挑战和风险，外来电大幅增加，省内电源利用小时大幅下降，将是“十三五”期间山东省电力市场新常态。电力产能过剩，供需矛盾突出，市场竞争将更加复杂，保量保价难度更大，公司可能面临收入、利润双降局面。此外，由于与华能集团下属其他发电业务公司存在同业竞争问题，公司自身的发电业务局限于山东聊城、莱芜、莱州地区，主营业务的发展空间受到限制。

对此，公司将积极改善资产结构，实现业务升级和战略转型，增加新的利润增长点，以提高公司的综合竞争力。

（3）提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施

①加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期效益

本次配套募集资金用于本次交易标的公司之一宁华世纪的 NO.2014G34 地块项目 B 地块、C 地块项目建设以及支付本次资产重组相关费用。本次募集资金到位前，为尽快实现募集资金投资项目效益，公司将充分调配资源，积极筹措资金，在募集资金到位前积极推进募集资金投资项目的各项工作。募集资金到位后，公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取早日实现预期效益。

②加强募集资金管理，确保募集资金规范和有效使用

公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、投向变更、管理和监督进行了明确的规定。为保障公司规范、有效的使用募集资金，本次资产重组募集配套资金到账后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储，保障募集资金用于指定的用途，配合监管银行和保

荐机构对募集资金的使用进行检查和监督，以保证募集资金合理规范使用。

③严格执行现金分红政策，强化投资者回报机制

公司将根据国务院《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的有关要求，严格执行《公司章程》明确的现金分红政策，在公司业务健康发展的过程中，给予投资者持续稳定的回报。

④进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩

公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务快速发展对流动资金需求的前提下，节省公司的各项费用支出，全面提升公司的经营效率。

公司提醒投资者，公司制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

6、关于本次资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

（1）公司董事、高级管理人员承诺

公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，针对公司本次重组涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项承诺如下：

“1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、若公司未来拟公布股权激励措施，承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

（2）公司控股股东及实际控制人承诺

为保障公司本次资产重组摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，公司控股股东华能能交、实际控制人华能集团作出以下承诺：

“本机构承诺，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

（三）补充披露情况

公司已在重组报告书“重大事项提示”之“八、本次重组对中小投资者权益保护的安排”之“（五）本次交易摊薄上市公司即期每股收益的填补回报安排”及“第十四节 其他重要事项”之“九、本次交易中保护投资者权益的安排”之“（五）本次交易摊薄上市公司即期每股收益的填补回报安排”中修订并补充披露。

（四）请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见

经核查，会计师认为：

在考虑配套融资情况下，公司每股收益存在摊薄风险，但本次交易将有利于提高上市公司资产质量、优化公司业务结构、扩大公司业务规模，有利于进一步提升上市公司的综合竞争能力、资源整合能力，进而提升公司的盈利水平，增强抗风险能力和可持续发展能力，以实现公司快速发展。因此，本次交易有利于保护中小股东权益。

公司已分析重组完成当年公司基本每股收益相及稀释每股收益相对上年度基本每股收益和稀释每股收益的变动趋势，董事会已对本次交易的必要性和合理性进行了分析，且公司已披露本次交易可能摊薄即期回报的风险提示，并制定填

补回报措施，同时公司董事、高级管理人员也已按规定出具承诺。综上，公司已按照《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的规定履行相关程序并补充披露相关信息。

问题 2.申请材料显示，截至 2016 年 8 月 31 日，上市公司账面货币资金余额为 81,855.23 万元。请你公司结合上市公司及标的公司现有货币资金用途及未来使用计划、资产负债率、融资渠道及授信额度等，补充披露本次配套募集资金的必要性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

根据立信出具的备考审计报告，截至 2016 年 8 月 31 日，公司货币资金余额为 818,552,341.46 元；截至 2016 年 12 月 31 日，公司货币资金余额为 516,599,873.63 元。

（一）请你公司结合上市公司及标的公司现有货币资金用途及未来使用计划、资产负债率、融资渠道及授信额度等，补充披露本次配套募集资金的必要性。

1、上市公司及标的公司现有货币资金用途及未来使用计划

（1）上市公司现有货币资金用途及未来使用计划

1) 上市公司货币资金余额

根据上市公司经审计的 2016 年度财务报告，截至 2016 年 12 月 31 日，上市公司货币资金余额为 146,431,385.49 元，具体如下：

单位：元

货币资金项目	2016 年 12 月 31 日
现金	35,897.22
银行存款	112,902,023.29
其他货币资金	33,493,464.98
合计	146,431,385.49

其中，“其他货币资金”主要为使用受限的货币资金，包括履约保证金 29,878,776.13 元，安全生产押金 3,612,045.42 元，扣除该部分使用受限的货币资金，截至 2016 年 12 月 31 日，上市公司可动用的货币资金余额为 112,937,920.51

元。

2) 上市公司货币资金未来使用计划

上市公司货币资金未来主要用于支付燃料采购款、子公司偿还银行借款以及流动资金周转款项。

目前，上市公司的主营业务为发电、电线电缆制造、煤炭开采和热力供应业务，货币资金后续将用于支付应付未付燃料采购款约 3,200 万元。

上市公司控股子公司鲁能泰山曲阜电缆有限公司向农业银行所借 4,000 万元银行借款于 2017 年 2 月到期，上市公司货币资金需要考虑用于偿还该笔借款。

此外，为了保障公司及下属五家子公司主营业务的正常运营，公司还需要留存一定数量的货币资金作为流动资金周转款项。

(2) 标的公司现有货币资金用途及未来使用计划

1) 标的公司货币资金余额

根据宁华世纪经审计的 2016 年度财务报告，截至 2016 年 12 月 31 日，宁华世纪货币资金余额为 364,618,691.70 元，具体如下：

单位：元

货币资金项目	2016 年 12 月 31 日
银行存款	364,618,691.70
合计	364,618,691.70

根据宁华物产经审计的 2016 年度财务报告，截至 2016 年 12 月 31 日，宁华物产货币资金余额为 5,549,796.44 元，具体如下：

单位：元

货币资金项目	2016 年 12 月 31 日
银行存款	5,549,796.44
合计	5,549,796.44

2) 标的公司货币资金未来使用计划

①宁华世纪

宁华世纪货币资金未来主要用于 NO.2014G34 地块项目的后续开发与建设。

NO.2014G34 地块项目预计总投资约 65 亿元，截至 2016 年 12 月 31 日，宁华世纪已经投入约 22.87 亿元，尚需投入金额约 42.13 亿元。其中 C 地块已于 2016 年开工建设，其余四个地块也相继将于 2017 年开始陆续开工建设。

②宁华物产

宁华物产货币资金未来主要用于目前正在建的钢铁交易数码港 3 号楼项目的后续开发与建设。

钢铁交易数码港 3 号楼项目预计总投资约 4.26 亿元，截至 2016 年 12 月 31 日，宁华物产已经投入约 1.59 亿元，尚需投入金额约 2.67 亿元。

2、上市公司及标的公司的资产负债率

(1) 上市公司的资产负债率

截至 2016 年 9 月 30 日，上市公司同行业上市公司（同行业上市公司选自申银万国火电行业）的资产负债率如下表所示：

证券代码	证券简称	资产负债率 (2016 年 9 月 30 日)
000027.SZ	深圳能源	59.39%
000539.SZ	粤电力 A	57.93%
000543.SZ	皖能电力	45.66%
000600.SZ	建投能源	51.59%
000767.SZ	漳泽电力	81.57%
000875.SZ	吉电股份	82.51%
000899.SZ	赣能股份	36.49%
000966.SZ	长源电力	59.19%
001896.SZ	豫能控股	62.58%
600011.SH	华能国际	67.07%
600021.SH	上海电力	69.87%
600023.SH	浙能电力	37.05%
600027.SH	华电国际	71.69%
600098.SH	广州发展	47.57%
600396.SH	金山股份	77.25%
600452.SH	涪陵电力	70.04%
600483.SH	福能股份	42.91%

证券代码	证券简称	资产负债率 (2016年9月30日)
600642.SH	中能股份	38.50%
600726.SH	华电能源	83.27%
600744.SH	华银电力	79.35%
600780.SH	通宝能源	53.05%
600795.SH	国电电力	70.96%
600863.SH	内蒙华电	63.86%
600886.SH	国投电力	72.64%
601991.SH	大唐发电	74.78%
行业平均值		62.27%

数据来源: wind

根据上市公司经审计的 2016 年度财务报告,截至 2016 年 12 月 31 日,上市公司的资产负债率为 77.56%,高于同行业上市公司的资产负债率平均值 62.27%。因此,公司通过募集配套资金,有利于降低资产负债率,改善上市公司的整体财务状况,进而提高公司持续盈利能力和抗风险能力。

(2) 标的公司的资产负债率

本次交易标的公司宁华物产和宁华世纪的主营业务为房地产开发经营,根据《上市公司行业分类指引(2012 年修订)》和《国民经济行业分类》,标的公司属于“K70 房地产业”。

截至 2016 年 9 月 30 日,标的公司同行业上市公司(同行业上市公司选自房地产业)的资产负债率如下表所示:

证券代码	证券简称	资产负债率 (2016年9月30日)
000002.SZ	万科 A	81.01%
000006.SZ	深振业 A	68.10%
000011.SZ	深物业 A	69.22%
000014.SZ	沙河股份	65.59%
000029.SZ	深深房 A	40.41%
000031.SZ	中粮地产	82.95%
000036.SZ	华联控股	67.66%
000040.SZ	东旭蓝天	44.82%
000042.SZ	中洲控股	81.50%
000043.SZ	中航地产	81.22%
000046.SZ	泛海控股	84.69%

证券代码	证券简称	资产负债率 (2016年9月30日)
000056.SZ	皇庭国际	48.92%
000402.SZ	金融街	74.31%
000502.SZ	绿景控股	62.38%
000505.SZ	*ST 珠江	116.88%
000514.SZ	渝开发	51.42%
000517.SZ	荣安地产	60.92%
000534.SZ	万泽股份	46.93%
000537.SZ	广宇发展	78.68%
000540.SZ	中天城投	78.07%
000558.SZ	莱茵体育	39.02%
000567.SZ	海德股份	16.49%
000573.SZ	粤宏远 A	53.91%
000608.SZ	阳光股份	61.64%
000615.SZ	京汉股份	82.12%
000616.SZ	海航投资	50.92%
000620.SZ	新华联	83.53%
000631.SZ	顺发恒业	66.11%
000656.SZ	金科股份	79.00%
000667.SZ	美好置业	65.76%
000668.SZ	荣丰控股	65.28%
000671.SZ	阳光城	84.66%
000691.SZ	ST 亚太	65.84%
000718.SZ	苏宁环球	67.07%
000732.SZ	泰禾集团	85.28%
000736.SZ	中房地产	83.12%
000797.SZ	中国武夷	80.95%
000838.SZ	财信发展	69.23%
000863.SZ	三湘印象	57.20%
000886.SZ	海南高速	17.92%
000897.SZ	津滨发展	75.37%
000918.SZ	嘉凯城	94.60%
000926.SZ	福星股份	71.73%
000965.SZ	天保基建	31.90%
000979.SZ	中弘股份	68.55%
000981.SZ	银亿股份	77.45%
001979.SZ	招商蛇口	71.92%
002016.SZ	世荣兆业	75.76%
002077.SZ	大港股份	44.38%
002133.SZ	广宇集团	58.59%
002146.SZ	荣盛发展	81.90%

证券代码	证券简称	资产负债率 (2016年9月30日)
002147.SZ	新光圆成	53.70%
002208.SZ	合肥城建	79.90%
002244.SZ	滨江集团	69.48%
002305.SZ	南国置业	74.67%
002314.SZ	南山控股	50.39%
600007.SH	中国国贸	44.33%
600048.SH	保利地产	74.58%
600052.SH	浙江广厦	60.19%
600053.SH	九鼎投资	66.30%
600064.SH	南京高科	59.36%
600067.SH	冠城大通	57.54%
600077.SH	宋都股份	63.85%
600094.SH	大名城	78.03%
600158.SH	中体产业	52.44%
600159.SH	大龙地产	23.42%
600162.SH	香江控股	64.86%
600173.SH	卧龙地产	60.21%
600177.SH	雅戈尔	64.58%
600185.SH	格力地产	73.63%
600208.SH	新湖中宝	75.29%
600215.SH	长春经开	29.39%
600223.SH	鲁商置业	94.00%
600225.SH	天津松江	90.39%
600239.SH	云南城投	89.67%
600240.SH	华业资本	70.80%
600246.SH	万通地产	53.05%
600266.SH	北京城建	72.05%
600322.SH	天房发展	82.48%
600325.SH	华发股份	81.66%
600340.SH	华夏幸福	84.99%
600376.SH	首开股份	78.16%
600383.SH	金地集团	68.51%
600393.SH	粤泰股份	53.73%
600466.SH	蓝光发展	82.12%
600503.SH	华丽家族	41.24%
600510.SH	黑牡丹	59.54%
600533.SH	栖霞建设	74.10%
600555.SH	海航创新	55.00%
600565.SH	迪马股份	80.23%
600604.SH	市北高新	49.83%

证券代码	证券简称	资产负债率 (2016年9月30日)
600606.SH	绿地控股	88.80%
600621.SH	华鑫股份	53.40%
600622.SH	嘉宝集团	55.90%
600638.SH	新黄浦	64.32%
600639.SH	浦东金桥	51.17%
600641.SH	万业企业	48.19%
600649.SH	城投控股	47.57%
600657.SH	信达地产	86.81%
600658.SH	电子城	28.99%
600663.SH	陆家嘴	68.95%
600665.SH	天地源	87.32%
600675.SH	中华企业	87.55%
600683.SH	京投发展	90.68%
600684.SH	珠江实业	71.70%
600696.SH	匹凸匹	46.93%
600708.SH	光明地产	84.32%
600716.SH	凤凰股份	64.90%
600724.SH	宁波富达	77.15%
600730.SH	中国高科	53.36%
600732.SH	*ST 新梅	50.44%
600733.SH	S 前锋	36.37%
600736.SH	苏州高新	67.27%
600743.SH	华远地产	75.13%
600748.SH	上实发展	70.54%
600773.SH	西藏城投	72.04%
600791.SH	京能置业	60.65%
600807.SH	天业股份	76.79%
600823.SH	世茂股份	60.33%
600848.SH	上海临港	47.24%
600890.SH	中房股份	11.51%
601155.SH	新城控股	85.77%
601588.SH	北辰实业	79.86%
行业平均值		65.87%

数据来源：wind

根据标的公司经审计的 2016 年度财务报告，截至 2016 年 12 月 31 日，宁华世纪的资产负债率为 85.83%，宁华物产的资产负债率为 76.49%，相比同行业上市公司的资产负债率平均值 65.87%，标的公司的资产负债率水平相对较高。

3、上市公司及标的公司的融资渠道及授信额度

（1）上市公司的融资渠道及授信额度

除发行股份募集资金的权益性融资外，上市公司的融资渠道主要还包括银行借款和财务公司借款。

截至 2016 年 12 月 31 日，上市公司累计获得银行授信额度 19.85 亿元，上述额度已经使用 12.55 亿元，剩余银行授信额度 7.3 亿元；累计获得中国华能财务有限责任公司授信额度 9.3 亿元，上述额度已经使用 5.8 亿元，剩余授信额度 3.5 亿元。公司近年来受宏观经济等各方面因素的影响，经营业绩有所下滑，2016 年公司实现归属于上市公司股东的净利润-66,705,676.54 元，2016 年上市公司利息支出达到 14,444.49 万元，现阶段债权融资利息支出已对公司造成较大的偿本付息压力，未来不宜再继续通过债权方式进行融资。

（2）标的公司的融资渠道及授信额度

目前，标的公司的融资渠道主要为银行借款。

截至 2016 年 12 月 31 日，宁华世纪累计获得银行授信额度 22.9 亿元，上述额度已经使用完毕；宁华物产累计获得银行授信额度 4.6 亿元，上述额度已经使用 2.7 亿元，剩余银行授信额度 1.9 亿元。

综上所述，公司及标的公司现有货币资金已有较为明确的用途和使用计划；与同行业上市公司相比，公司及标的公司的资产负债率水平相对较高；公司及标的公司的可使用授信额度相对有限，不足以支持标的公司在建项目的后续开发建设。本次交易拟募集配套资金总额不超过 99,589.20 万元，除了其中 3,500 万元用于支付本次重组相关费用外，剩余不超过 96,089.20 万元用于本次交易标的公司之一宁华世纪的 NO.2014G34 地块 B 地块项目、C 地块项目建设，符合公司及标的公司的实际情况，有利于保障公司财务稳健，为公司未来日常运营提供较为宽松的财务环境，有利于公司的长远发展。因此，本次交易配套募集资金具备必要性。

（二）补充披露情况

已在重组报告书“第七节 本次发行股份情况”之“四、募集配套资金的用途、合规性及必要性分析”之“（三）本次募集配套资金的必要性分析”中修订并补充披露。

（三）请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

经核查，会计师认为：

上市公司及标的公司现有货币资金已有较为明确的用途和使用计划；与同行业上市公司相比，上市公司及标的公司的资产负债率水平相对较高；上市公司及标的公司的可使用授信额度相对有限，不足以支持标的公司在建项目的后续开发建设。本次交易拟募集配套资金总额不超过 99,589.20 万元，除了其中 3,500 万元用于支付本次重组相关费用外，剩余不超过 96,089.20 万元用于本次交易标的公司之一宁华世纪的 NO.2014G34 地块 B 地块项目、C 地块项目建设，符合上市公司及标的公司的实际情况，有利于保障公司财务稳健，为公司未来日常运营提供较为宽松的财务环境，有利于公司的长远发展。因此，本次交易配套募集资金具备必要性。

问题 3.申请材料显示，本次交易拟募集配套资金不超过 195,709 万元，主要用于本次交易标的公司之一宁华世纪的 NO.2014G34 地块 B 地块项目、C 地块项目建设。请你公司：1）补充披露上述项目的可行性研究报告，包括但不限于资金需求的测算依据、测算过程、投资风险及相关收益。2）补充披露募集配套资金投入对宁华世纪业绩承诺期间财务费用及业绩承诺金额的影响。3）补充披露发行股份募集配套资金对上市公司和中小股东权益的影响，通过比较债务融资方式与自筹资金成本，补充披露本次非公开发行股份募集配套资金的必要性。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

（一）补充披露上述项目的可行性研究报告，包括但不限于资金需求的测

算依据、测算过程、投资风险及相关收益。

经上市公司 2017 年第四次临时董事会会议审议通过，公司拟对本次交易的募集配套资金方案进行调整，调整后的募集配套资金方案具体如下：

本次交易拟募集配套资金总额不超过 99,589.20 万元，除了其中 3,500 万元用于支付本次重组相关费用外，剩余不超过 96,089.20 万元用于本次交易标的公司之一宁华世纪的 NO.2014G34 地块 B 地块项目、C 地块项目建设。

综合考虑当前南京市房地产市场的整体行情及走势，宁华世纪拟对 NO.2014G34 地块项目的整体规划方案进行调整（C 地块项目不做调整），对该地块项目中各个地块的业态分布进行进一步的整体优化和布局。根据宁华世纪提供的拟向南京市规划局申报的最新整体规划方案，本次规划调整拟对 B 地块项目的业态分布进行调整。根据最新的 B 地块项目可行性研究报告，B 地块项目的资金需求的测算依据、测算过程如下所示。

1、NO.2014G34 地块 B 地块项目

（1）资金需求的测算依据、测算过程

NO.2014G34 地块项目 B 地块项目总投资 243,233.23 万元，具体投资估算详见下表：

项目	金额（万元）
土地成本	88,948.68
前期工程费	4,064.09
建筑安装工程费	111,894.37
开发间接费	8,776.91
资本化利息	15,043.45
管理费用	1,794.47
销售费用	3,891.00
营业税金及附加	8,820.25
总投资	243,233.23

综合考虑项目开发建设进程，本次募集配套资金 59,738.95 万元拟用于 NO.2014G34 地块 B 地块项目的前期基础工程及商业项目的建筑安装工程费（包括本体建筑安装费和室外及配套工程费），其余办公、酒店项目建筑安装工程和部分相关室外及配套工程所需建设资金由宁华世纪自筹，具体的测算依据、测算

过程如下表所示：

序号	项目	单位	工程量	单价(元)	项目金额 (万元)	备注
1	本体建筑安装费				50,292.78	
1.1	土方工程	m3	158,235.84	100	1,582.36	根据类似工程估算
1.2	桩基础工程	m2	200,614.55	150	3,009.22	根据类似工程估算
1.3	基坑支护工程	m	900.00	35,000.00	3,150.00	根据类似工程估算
1.4	商业综合体	m2	68,521.00	2,200.00	15,074.62	根据类似工程估算
1.5	地下室面积	m2	54,196.00	4,200.00	22,762.32	根据类似工程估算
1.6	消防工程	m2	200,614.55	200	4,012.29	根据类似工程估算
1.7	电梯工程	项			701.97	根据类似工程估算
2	室外及配套工程费				9,446.16	
2.1	给水工程	m2	200,614.55	25	501.54	根据类似工程估算
2.2	排水工程	m2	200,614.55	18	361.11	根据类似工程估算
2.3	消防管网工程	m2	200,614.55	10	200.61	根据类似工程估算
2.4	园林绿化工程	m2	9,151.16	420	384.35	根据类似工程估算
2.5	综合管网	m2	200,614.55	10	200.61	根据类似工程估算
2.6	有线电视	m2	200,614.55	15	300.92	根据类似工程估算
2.7	电信工程	m2	200,614.55	5	100.31	根据类似工程估算
2.8	智能化工程	项			701.97	根据类似工程估算
2.9	供电工程	m2	200,614.55	228	4,574.01	根据类似工程估算
2.10	污水处理工程	项			150	根据类似工程估算

序号	项目	单位	工程量	单价(元)	项目金额 (万元)	备注
2.11	变频供水工程	m2	146,418.00	41	600.31	根据类似工程估算
2.12	中央空调系统	m2	68,521.00	200	1,370.42	根据类似工程估算
合计					59,738.95	

（2）投资风险

1) 房地产行业周期性波动的风险

房地产行业的运行周期与宏观经济的运行周期有着较大的关联性。在市场景气时期，房地产开发企业的业务开展比较顺利、经营业绩的提高和财务状况的改善相对容易；在市场不景气时期，房地产开发企业的业务开展比较困难、经营业绩的提高和财务状况的改善相对困难。房地产行业的周期性波动给本项目未来的经营带来了不确定性。

2) 政策风险

房地产行业受国家宏观政策的影响较大。为促进房地产行业持续稳定发展，国家相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。如果未来宏观调控政策继续趋紧，或标的公司不能适应国家宏观政策变化，有可能对本项目的经营和发展造成不利影响。

3) 经营风险

本项目在经营过程中可能进一步面临产品与原材料价格波动、融资环境变化、与协作方发生纠纷等业务经营风险的外部因素影响。在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对本项目的经营业绩产生一定的影响。

（3）相关收益

本项目位于江苏省南京市鼓楼区宝塔桥街道幕燕金属物流中心地块（B 地块），是集商业、办公、酒店为一体的综合体项目。未来，本项目的主要收益为办公写字楼的出售收入，商业出租收入，酒店经营收入，车位的出售及出租收入。

经测算，截至 2030 年，本项目预计可实现累计营业收入（含增值税）

337,450.70 万元，累计净利润 78,128.07 万元。

2、NO.2014G34 地块 C 地块项目

(1) 资金需求的测算依据、测算过程

NO.2014G34 地块项目 C 地块项目总投资 115,077.77 万元，具体投资估算详见下表：

项目	金额（万元）
土地成本	41,720.40
前期工程费	2,203.10
建筑安装工程费	41,767.42
开发间接费	4,160.17
资本化利息	7,055.96
管理费用	900.00
销售费用	5,722.00
营业税金及附加	11,548.73
总投资	115,077.77

综合考虑项目开发建设进程，本次募集配套资金 36,350.25 万元拟用于 NO.2014G34 地块 C 地块项目的主要建筑安装工程费（包括本体建筑安装费和室外及配套工程费），其余部分室外及配套工程所需建设资金由宁华世纪自筹，具体的测算依据、测算过程如下表所示：

序号	项目	单位	工程量	单价(元)	项目金额 (万元)	备注
1	本体建筑安装费				31,601.26	
1.1	土方工程	m3	88,130.64	100.00	881.31	根据类似工程估算
1.2	桩基础工程	m2	99,928.00	150.00	1,498.92	根据类似工程估算
1.3	基坑支护工程	m	1,000.00	12,000.00	1,200.00	根据类似工程估算
1.4	住宅及配套	m2	64,095.00	2,200.00	14,100.90	根据类似工程估算
1.5	商业综合体	m2	4,581.00	2,200.00	1,007.82	根据类似工程估算
1.6	地下室面积	m2	31,252.00	3,200.00	10,000.64	根据类似工程估算
1.7	消防工程	m2	99,928.00	45.00	449.68	根据类似工程估算

序号	项目	单位	工程量	单价(元)	项目金额 (万元)	备注
						算
1.8	电梯工程	项			462.00	根据类似工程估算
1.9	公共部位装修工程	项			2,000.00	根据类似工程估算
2	室外及配套工程费				4,748.98	
2.1	给水工程	m2	99,928.00	25	249.82	根据类似工程估算
2.2	排水工程	m2	99,928.00	18	179.87	根据类似工程估算
2.3	消防管网工程	m2	99,928.00	10	99.93	根据类似工程估算
2.4	园林绿化工程	m2	20,545.00	420	862.89	根据类似工程估算
2.5	综合管网	m2	99,928.00	10	99.93	根据类似工程估算
2.6	有线电视	m2	99,928.00	15	149.89	根据类似工程估算
2.7	电信工程	m2	99,928.00	5	49.96	根据类似工程估算
2.8	天然气工程	户	604.00	3,400.00	205.36	根据类似工程估算
2.9	智能化工程	户	604.00	3,500.00	211.4	根据类似工程估算
2.10	供电工程	m2	99,928.00	228	2,278.36	根据类似工程估算
2.11	污水处理工程	项			80	根据类似工程估算
2.12	变频供水工程	m2	68,676.00	41	281.57	根据类似工程估算
合计					36,350.25	

(2) 投资风险

1) 房地产行业周期性波动的风险

房地产行业的运行周期与宏观经济的运行周期有着较大的关联性。在市场景气时期，房地产开发企业的业务开展比较顺利、经营业绩的提高和财务状况的改善相对容易；在市场不景气时期，房地产开发企业的业务开展比较困难、经营业

绩的提高和财务状况的改善相对困难。房地产行业的周期性波动给本项目未来的经营带来了不确定性。

2) 政策风险

房地产行业受国家宏观政策的影响较大。为促进房地产行业持续稳定发展，国家相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。如果未来宏观调控政策继续趋紧，或标的公司不能适应国家宏观政策变化，有可能对本项目的经营和发展造成不利影响。

3) 经营风险

本项目在经营过程中可能进一步面临产品与原材料价格波动、融资环境变化、与协作方发生纠纷等业务经营风险的外部因素影响。在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对本项目的经营业绩产生一定的影响。

(3) 相关收益

本项目位于江苏省南京市鼓楼区宝塔桥街道幕燕金属物流中心地块（C 地块），是集商业、住宅为一体的综合体项目。未来，本项目的主要收益为商业及住宅的出售收入，车位的出售及出租收入。

经测算，截至 2030 年，本项目预计可实现累计营业收入（含增值税）235,004.64 万元，累计净利润 90,090.88 万元。

（二）补充披露募集配套资金投入对宁华世纪业绩承诺期间财务费用及业绩承诺金额的影响。

考虑到本次重大资产重组配套募集资金投入募投项目会对宁华世纪的净利润水平产生影响，上市公司与华能能交、南京华能、世纪城集团于 2017 年 4 月 19 日签署了《盈利预测补偿协议之补充协议》，约定如下：

“第一条 双方一致同意，宁华世纪在补偿期间累计实现的净利润承诺数及累计实现的净利润数应以当年经审计的扣除非经常性损益及资金使用费后归属于母公司股东的净利润为准。并同意在《盈利预测补偿协议》第一条中增加以下定义与解释：

资金使用费	指	本次重组募集的配套资金在补偿期间实际投入到募投项目之日起,按照同期银行贷款基准利率、实际投入的募集资金金额及其使用天数计算资金使用费,具体计算公式如下: 资金使用费=实际投入的募集资金金额×同期银行贷款基准利率×募集资金实际使用天数÷360
募投项目	指	本次重组募集配套资金拟投资的房地产开发项目,即宁华世纪 NO.2014G34 地块项目 B 地块项目与宁华世纪 NO.2014G34 地块项目 C 地块项目

第二条 双方一致同意,将《盈利预测补偿协议》中第一条的以下定义与解释修改为:

净利润承诺数	指	宁华世纪在补偿期间累计实现的净利润承诺数(以当年经审计的扣除非经常性损益及资金使用费后归属于母公司股东的净利润为准);宁华世纪 2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年度累计实现的净利润(以当年经审计的扣除非经常性损益及资金使用费后归属于母公司股东的净利润为准)不低于 127,428 万元
实际利润数	指	宁华世纪在补偿期间内累计实现的净利润数(以当年经审计的扣除非经常性损益及资金使用费后归属于母公司股东的净利润为准)

除前述情形外,本补充协议中定义和解释的含义与《盈利预测补偿协议》中定义和解释的含义相同。”

综上,通过上述约定资金使用成本的方式可剔除宁华世纪使用募集配套资金对本次交易业绩承诺的影响。

(三) 补充披露发行股份募集配套资金对上市公司和中小股东权益的影响,通过比较债务融资方式与自筹资金成本,补充披露本次非公开发行股份募集配套资金的必要性。

1、发行股份募集配套资金对上市公司和中小股东权益的影响

(1) 上市公司与标的公司目前资金安排较为紧张,且未来一段时间内资金需求较大,具有外部融资的需求。如果完全依赖债务融资的方式满足资金需求,将会导致上市公司财务费用增加,盈利能力下降。因此,本次发行股份募集配套资金符合上市公司的经营需求和中小股东的利益。

(2) 本次募集配套资金完成后,募投项目的后续开发将获得资金支持,有利于缓解上市公司未来的资金压力,增强标的公司和上市公司未来的盈利能力,

提高本次重组的整合绩效，符合上市公司和中小股东的利益。

(3) 本次发行股份募集配套资金方案已经上市公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过。《关于公司募集配套资金方案的议案》的具体表决结果为：

议案内容	表决结果
发行方式	议案投票情况为同意 26,529,651 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 74.4490%；中小投资者投票情况为同意 26,529,651 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 74.4490%。
发行股票的种类和面值	议案投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 79.6308%；中小投资者投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 79.6308%。
发行对象及认购方式	议案投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 79.6308%；中小投资者投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 79.6308%。
发行数量	议案投票情况为同意 28,374,276 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 79.6255%；中小投资者投票情况为同意 28,374,276 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 79.6255%。
发行股份的定价基准日、定价原则及发行价格	议案投票情况为同意 28,374,276 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 79.6255%；中小投资者投票情况为同意 28,374,276 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 79.6255%。
发行价格调整机制	议案投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 79.6308%；中小投资者投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 79.6308%。
锁定期安排	议案投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 79.6308%；中小投资者投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 79.6308%。
配套募集资金用途	议案投票情况为同意 25,707,228 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 72.1411%；中小投资者投票情况为同意 25,707,228 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 72.1411%。
公司留存滚存未分配利润的安排	议案投票情况为同意 25,707,228 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 72.1411%；中小投资者投票情况为同意 25,707,228 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 72.1411%。

议案内容	表决结果
拟上市地点	议案投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 79.6308%；中小投资者投票情况为同意 28,376,176 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 79.6308%。
决议有效期	议案投票情况为同意 25,705,228 股，占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 72.1355%；中小投资者投票情况为同意 25,705,228 股，占出席本次股东大会的中小投资者的有效表决权股份总数的比例为 72.1355%。

本次发行股份募集配套资金方案决策程序合规，保护了上市公司和中小股东的权益。

综上所述，本次募集配套资金有利于上市公司及标的公司的后续正常运营与发展，进而保障上市公司和中小股东的权益。

2、通过比较债务融资方式与自筹资金成本，补充披露本次非公开发行股份募集配套资金的必要性

依据对上市公司 2017 年经营情况的预测，分别测算债务融资方式和股权融资方式对每股收益影响情况如下：

相关比较假设如下：

（1）根据上市公司经审计的 2016 年度财务报告，上市公司 2016 年度实现归属于母公司所有者的净利润-6,670.57 万元，假设本次重组前的经营主体 2017 年的经营业绩与 2016 年持平，则上述经营主体 2017 年可实现归属于母公司所有者的净利润-6,670.57 万元。宁华世纪、宁华物产根据未来几年内的项目开发规划，预测其 2017 年可实现归属于母公司所有者的净利润分别为-1,239.00 万元和 2,347.44 万元。因此，本次交易完成后，上市公司（合并口径）预计 2017 年可实现归属于母公司所有者的净利润-5,562.13 万元。

（2）假设募集资金或债务融资均在 2017 年初到位。

（3）2016 年上市公司债务融资平均余额 288,829.83 万元，利息支出 14,444.49 万元，平均债务利率为 5.00%。假设使用 2016 年上市公司债务利率作为此次债务融资的利率。

(4) 本次交易中，募集配套资金发行股份的定价基准日为公司第七届董事会第十六次会议决议公告日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 5.70 元/股。以本次交易拟募集配套资金总额上限 99,589.20 万元和发行价格下限 5.70 元/股进行测算，募集配套资金发行股份数为 17,471.7894 万股。

按照上述假设条件，采用股权融资和债务融资方式对公司融资完成后的重要财务指标影响测算如下：

项目	股权融资	债权融资
融资金额（万元）	99,589.20	99,589.20
上市公司 2017 年预计归属于母公司所有者净利润（万元）	-5,562.13	-5,562.13
债务融资利率	---	5.00%
利息支出（万元）	---	4,979.46
考虑税后影响后的利息支出（万元）	---	4,979.46
考虑融资后上市公司 2017 年预计归属于母公司所有者净利润（万元）	-5,562.13	-10,541.59
2016 年底上市公司总股本（万股）	86,346.00	86,346.00
融资增加的股本（万股）	17,471.79	---
融资完成后上市公司发行在外普通股的加权平均数（万股）	103,817.79	86,346.00
融资完成后的上市公司基本每股收益（元/股）	-0.05	-0.12

从上表可以看出，相比股权融资方式，上市公司若采用债务融资方式募集资金，会新增 4,979.46 万元的利息支出，上市公司基本每股收益将由-0.05 下降至 -0.12，增加了公司的财务风险。采用股权融资虽然会增加股本规模，但相对于债权融资，股权融资的每股收益较高，同时股权融资可以进一步增强公司抵御经营风险和财务风险的能力，有利上市公司降低财务成本和财务风险，最终有利于保障上市公司和中小股东的权益。因此，本次交易募集配套资金具有必要性。

（四）补充披露情况

已在重组报告书“第七节 本次发行股份情况”之“四、募集配套资金的用途、合规性及必要性分析”中修订并补充披露。

（五）请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

经核查，会计师认为：

本次募投项目的资金需求测算过程和测算依据具有合理性；上市公司已与交易对方签署了《盈利预测补偿协议之补充协议》，约定交易对方对于标的公司的承诺净利润以当年经审计的扣除非经常性损益及资金使用费后归属于母公司股东的净利润为准，区分募集配套资金投入带来的收益和业绩承诺的措施具备合理性；本次发行股份募集配套资金有利于实现上市公司和中小股东的利益，保护上市公司和中小股东的合法权益；同时，通过比较债务融资方式与自筹资金成本，发行股份募集配套资金优于使用债务融资自筹资金的方案，发行股份募集配套资金具有必要性。

问题 7.申请材料显示，宁华世纪、宁华物产采用资产基础法评估结果作为计价依据，其中，对于存货、投资性房地产采用假设开发法、收益法作为评估依据。宁华世纪、宁华物产 2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年度累计实现的承诺净利润分别为 127,428 万元、8,664.6 万元。请你公司：1）补充披露采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估所涉及资产的具体范围，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润的具体计算过程，并举例说明。2）补充披露宁华世纪、宁华物产的累计承诺净利润金额是否与假设开发法、收益法评估时的预测净利润相匹配。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）补充披露采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估所涉及资产的具体范围，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润的具体计算过程，并举例说明

1、采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估资产范围

本次资产基础法评估过程中，对于开发成本主要采用假设开发法进行评估，对于开发产品采用市场价值倒扣法进行评估（包括在售的房产以及暂时转为自用以及出租的房产），对于目前出租、拟继续持有并出租的投资性房地产采用收益法进行评估。

本次交易中，采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产具体范围如下表所示：

所属公司	项目名称	评估方法
宁华物产	钢铁交易数码港 2 号楼	市场价值倒扣法
	钢铁交易数码港 3 号楼	假设开发法
	鑫桥市场	收益法
	凤凰华庭	市场价值倒扣法
宁华世纪	A 地块	假设开发法
	B 地块	
	C 地块	
	D 地块	
	E 地块	

（1）采用假设开发法评估涉及资产的范围：作为存货-开发成本核算的宁华物产正在开发的钢铁交易数码港 3 号楼以及宁华世纪正在开发的 NO.2014G34 地块项目（包含 A、B、C、D、E 五个地块）。

宁华物产开发的钢铁交易数码港 3 号楼位于南京市鼓楼区燕江路 201 号，开工日期为 2015 年 10 月，预计完工日期为 2017 年 12 月，土地面积 8,145.39 平米，设计总建筑面积 28,400.80 平米，车位 278 个。

宁华世纪开发的 NO.2014G34 地块项目位于南京市鼓楼区燕江路 201 号，规划总用地面积为 144,417.04 平米，其中规划建设用地面积 83,719.16 平米，A、B、C、D、E 五个地块的土地面积分别为 11,610.78 平米、20,335.91 平米、27,470.39 平米、8,076.75 平米、16,225.33 平米，拟开发建筑面积 515,667.00 平米，其中，地上建筑面积 356,422.00 平米，地下建筑面积 159,245.00 平米。地上部分包括住宅 63,288.00 平米，商业 111,883.00 平米，办公 71,009.00 平米，公寓 89,400.00 平米，酒店 20,035.00 平米，其他（配电房等）807.00 平米。地下部分含商业 10,450.00 平米，地下车库（含设备用房）146,172.00 平米以及酒店配套 2,623.00 平米。

（2）采用收益法评估涉及的资产范围包括：宁华物产作为投资性房地产持有的鑫桥市场房产，建成于 2005 年 3 月，建筑面积 29,691.36 平米，可出租面积 16,432.16 平米。

(3) 采用市场价值倒扣法评估涉及的资产范围包括：宁华物产作为存货-开发产品核算的凤凰华庭项目房产、作为存货-开发产品核算的钢铁交易数码港 2 号楼房产（待售部分）、作为投资性房地产核算的钢铁交易数码港 2 号楼房产（已出租部分）以及作为固定资产核算的钢铁交易数码港 2 号楼房产（自用部分）。

凤凰华庭项目位于南通市通州区石港镇，建成于 2013 年 4 月，截至评估基准日，宁华物产共持有凤凰华庭项目住宅、商铺、别墅以及车库总面积 30,563.71 平方米，其中，住宅面积 20,490.67 平方米，商铺面积 2,414.65 平方米，别墅面积 6,395.67 平方米，车库面积共 1,262.72 平方米，其用途全部为对外出售。

钢铁交易数码港 2 号楼位于南京市燕江路 201 号 2 幢，2015 年 3 月完成竣工验收，房屋设计用途为办公。截至评估基准日，宁华物产共持有钢铁交易数码港 2 号楼未售房屋面积 17,767.90 平方米，自用的房屋面积为 718.02 平方米，已出租的房屋面积为 6,800.06 平方米，停车位 38 个。

2、业绩承诺中的净利润计算过程

本次业绩承诺的范围涵盖标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产，对于业绩承诺基于评估相关假设、现金流预测情况及企业收入确认原则。因评估过程未对非经常性损益进行预测，因此本次净利润预测亦未考虑非经常性损益的影响。

(1) 采用假设开发法评估的资产净利润计算过程

本次交易对于存货——开发成本采用假设开发法进行评估，以宁华世纪 NO.2014G34 地块中的 C 地块项目为例，2018 年净利润计算过程如下：

①营业收入

总的销售收入等于项目可销售面积乘以预计销售单价确认，每一年的销售收入等于项目可销售面积乘以当年的销售比例乘以预计销售单价得出。

根据上述方法，预计 2018 年营业收入 104,425.00 万元（含税）。

②营业成本

以当年符合收入确认条件的营业收入为前提，根据当年交付的面积及预计发

生的开发成本，测算得出 2018 年应结转的营业成本为 41,457.22 万元（含税）。

③税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、土地增值税等。各项税费税率为：城建税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%，其他税费 0.2%。土地增值税为根据当地税务部门对所开发项目的规定，根据房屋类型的不同按预售收入的 2%（住宅）或 3%（商业）预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。每年应交的增值税根据销售收入的 3%预缴，项目结束后进行汇算清缴。

按照上述原则计算得出 2018 年税金及附加为 5,230.66 万元。

④销售费用

销售费用是以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例、项目的实际情况及预测期内采用假设开发法评估时预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。本项目预计销售费用包括销售代理费（按总销售额 1%预计）、直接营销费用（按总销售额 1.5%预计）及其他销售费用。经计算，C 地块 2018 年的销售费用为 4,928.00 万元。

⑤管理费用

管理费用是以开发项目后续成本支出为基础计算，根据行业通常的比例、项目的实际情况以及预测期内采用假设开发法评估时预计的管理费用水平进行测算。经计算，C 地块项目 2018 年管理费用为 122.40 万元。

⑥利润总额

利润总额 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 销售费用
= 104,425.00 - 41,457.22 - 5,230.66 - 4,928.00 - 122.40 = 52,686.72 万元

⑦净利润

所得税率按照 25%计算。

净利润 = 利润总额 * (1 - 25%) = 52,686.72 * (1 - 25%) = 39,515.04 万元

（2）采用收益法评估的资产净利润计算过程

本次交易对目前出租、拟持续持有并出租的投资性房地产采用收益法进行评估。以宁华物产持有的鑫桥市场为例，2017 年净利润计算过程如下：

①营业收入

投资性房地产的营业收入为其年租金收入扣除增值税税额。根据财税〔2016〕36 号文的相关规定，不动产经营租赁服务一般纳税人出租其 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。因此确定增值税计算公式如下：

增值税=年租金收入/(1+5%)纳税额。因此确定增值税计算公式如下：。根据财税〔桥市场为例万元

营业收入=年租金收入-增值税=2,781.00-132.43=2,648.57 万元

②营业成本

出租型房屋的营业成本主要为折旧费用，根据企业的折旧政策采用平均年限法计算，经计算 2018 年营业成本（折旧费用）为 382.84 万元。

③税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加等。各项税费税率为：城建税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%。

因此税金及附加=增值税*12%=132.43*12%=15.89 万元

④管理费用

管理费用（运营费用）包含租赁税费、修缮费、管理费、保险费及城镇土地使用税：

A、租赁税费

租赁税费为房产税，根据有关法规，房产税率为 12%，房产税=2,648.57*12%=317.83 万元。

B、修缮费

修缮费是指对房屋建筑物的日常维护和修缮的费用，根据建筑物的实际情况，确定建筑物年修缮费为年营业收入的 4%，根据上述方法确定的 2017 年修缮费 $=2,648.57*4\%=105.94$ 万元

C、管理费

管理费是指产权人在日常管理中应支付的相关费用，根据此类费用占租金比例的平均统计数据并结合鑫桥市场的实际情况，确定管理费为年租金收入的 10%，管理费 $=2,648.57*10\%=264.86$ 万元。

D、保险费

保险费是指产权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据有关规定及此类费用的平均统计数据确定保险费取建筑物重置成本的 0.10%，保险费 $=13,361.11*0.10\%=13.36$ 万元。

E、城镇土地使用税

指在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税义务人，应当依照相关规定缴纳土地使用税。鑫桥市场所在地的城镇土地使用税税率为 10 元/平方米，城镇土地使用税 $=11,127.16*0.001=11.13$ 万元。

综上，管理费用=租赁税费+修缮费+管理费+保险费+城镇土地使用税

$$=317.83+105.94+264.86+13.36+11.13=713.12 \text{ 万元}$$

⑤财务费用

根据平均占用借款资金余额及预计资金成本率预测，经测算 2017 年度鑫桥市场财务费用 568.69 万元。

⑥利润总额

利润总额=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-财务费用

$$=2,648.57-382.84-15.89-713.12-568.69=968.03 \text{ 万元}$$

⑦净利润

所得税税率按 25%计算。

净利润=利润总额*（1-25%）=968.03*（1-25%）=726.02 万元

（3）采用市场价值倒扣法评估的资产净利润计算过程

本次交易对于存货——开发产品采用市场价值倒扣法进行评估，以宁华物产钢铁交易数码港 2 号楼为例，其 2017 年净利润计算过程如下：

①营业收入

预计 2017 年销售 12,286.00 平米，每平米单价 17,100.00 元，因钢铁交易数码港 2 号楼项目在 2016 年 4 月 30 日已完工，适用简易计税方法，按照 5% 计提增值税。

增值税=21,009.06/1.05*5%=1,000.43 万元

总营业收入=总现金流入-增值税=21,009.06-1,000.43=20,008.63 万元

②营业成本

以当年符合收入确认条件的营业收入为前提，根据每平米单位成本，计算出钢铁交易数码港 2 号楼项目 2017 年应结转的营业成本为 15,305.90 万元。

③税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、土地增值税等。各项税费税率为：城建税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%。土地增值税为根据当地税务部门对所开发项目规定，根据房屋类型的不同按预售收入的 4%预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

按照上述比例计算得出 2017 年税金及附加= 1,000.43*（7%+3%+2%）+20,008.63*4%=920.40 万元。

④销售费用及管理费用

按照销售收入的 5% 预计，按照上述比例计算得出 2017 年销售费用及管理费用=20,008.63*5%=1,000.43 万元。

⑤财务费用

根据平均占用借款资金余额及预计资金成本率预测，经测算 2017 年度钢铁交易数码港 2 号楼的财务费用 195.93 万元。

⑥利润总额

利润总额=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-销售费用-财务费用
=20,008.63-15,305.90-920.40-1,000.43-195.93=2,585.97 万元

⑦净利润

所得税税率按 25% 计算。

净利润=利润总额*（1-25%）=2,585.97*（1-25%）=1,939.48 万元。

（二）补充披露宁华世纪、宁华物产的累计承诺净利润金额是否与假设开发法、收益法评估时的预测净利润相匹配

1、宁华世纪

宁华世纪 NO.2014G34 地块项目分为可售部分和自持出租部分，其中可售部分预计 2024 年销售完成，自持出租部分从 2019 年开始对外出租。

（1）可售部分净利润的测算过程

基于假设开发法的净利润计算公式如下：

净利润=利润总额-所得税=开发完成后的房地产价值-土地取得成本及房地产开发成本-期间费用-税金及附加（含土地增值税）-所得税

具体测算过程如下：

A、开发完成后房地产价值

预计开发完成后的房地产价值为 592,924.08 万元。

B、土地取得成本及房地产开发成本

土地取得成本及房地产开发成本为 295,717.22 万元。

C、期间费用

项目期间费用为 63,135.79 万元。

D、税金及附加（含土地增值税）

税金及附加（含土地增值税）的金额为 65,503.73 万元。

E、所得税

企业应缴所得税金额为 42,141.84 万元。

F、净利润

根据以上数据，得出净利润=开发完成后的房地产价值-土地取得成本及房地产开发成本-期间费用-税金及附加（含土地增值税）-所得税

$$= 592,924.08 - 295,717.22 - 63,135.79 - 65,503.73 - 42,141.84 = 126,425.51 \text{ 万元}$$

（2）自持出租部分净利润的测算过程（截至 2024 年）

对于宁华世纪 NO.2014G34 地块项目，本次重组采用假设开发法进行评估，在确定项目建成后自持出租部分的开发完成后的价值时，采用了收益法进行评估，为得到自持出租部分资产的年净利润，在收益法确定的年收入、年费用、年税费基础上，须补充扣除经营发生的费用、房产折旧、土地使用税、所得税，计算公式如下：

$$\text{净利润} = \text{利润总额} - \text{所得税} = \text{年房产出租总收益} - \text{年运营费用} - \text{年税金及附加（含增值税及附加、房产税、土地使用税）} - \text{房产折旧} - \text{所得税}$$

以 B 地块自持出租部分为例，说明其 2019 年净利润测算过程：

A、年房产出租总收益

预计年房产出租总收益为 9,922.80 万元。

B、年运营费用

运营该项资产管理、维修、保险费用合计为 544.10 万元。

C、年税金及附加

房产税、土地使用税、增值税及附加合计为 2,302.01 万元。

D、年房产折旧

年房产折旧的金额为 3,281.63 万元。

E、所得税

企业应缴所得税金额为 948.77 万元。

F、净利润

根据以上数据，得出年度净利润=年房产出租总收益-年运营费用-年税金及附加-房产折旧-所得税

$$=9,922.8 - 544.10 - 2,302.01 - 3,281.63 - 948.77 = 2,846.32 \text{ 万元}$$

B 地块自持出租部分自 2019 年开始出租至 2024 年可实现净利润总额为 24,654.59 万元。

宁华世纪 NO.2014G34 地块项目自持出租部分自 2019 年开始出租至 2024 年可实现净利润总额为 23,912.62 万元。

宁华世纪 NO.2014G34 地块项目截至 2024 年可实现净利润总额为 $126,425.51 + 23,912.62 = 150,338.12$ 万元。

宁华世纪承诺 2017 年至 2020 年净利润总额为 127,428.00 万元，预计 2021 年至 2024 年净利润总额为 41,811.70 万元，则宁华世纪 2017 年至 2024 年预计实现净利润合计为 169,239.70 万元，能够覆盖采用假设开发法评估时的预测净利润 150,338.12 万元。

2、宁华物产

(1) 按照收益法评估的鑫桥市场净利润计算过程

本次重组采用收益法评估鑫桥市场的价值，为得到鑫桥市场的年净利润，在

收益法确定的年收入、年费用、年税费基础上，须补充扣除经营发生的费用、房产折旧、土地使用税、所得税，计算公式如下：

净利润=利润总额-所得税=年房产出租总收益-年运营费用-年税金及附加（含增值税及附加、房产税、土地使用税）-房产折旧-所得税

以鑫桥市场 2017 年度的净利润为例，说明其具体测算过程：

A、年房产出租总收益

预计年房产出租总收益为 2,796.08 万元。

B、年运营费用

运营该项资产管理、维修、保险、财务费用合计为 933.15 万元。

C、年税金及附加

年度房产税、土地使用税、增值税及附加为 495.74 万元。

D、年房产折旧

房产年度折旧的金额为 382.84 万元。

E、所得税

企业应缴所得税金额为 246.09 万元。

F、净利润

根据以上数据，得出年度净利润=年房产出租总收益-年运营费用-年税金及附加-房产折旧-所得税

=2,796.08-933.15-495.74-382.84- 246.09= 738.26 万元

预计鑫桥市场年租金增长率为 1.5%，2018-2020 年度净利润的计算参照上述测算过程，则 2017 年至 2020 年鑫桥市场净利润总额为 3,451.94 万元。

（2）按照假设开发法评估的钢铁交易数码港 3 号楼净利润的计算过程

基于假设开发法的净利润计算公式如下：

净利润=利润总额-所得税=开发完成后的房地产价值-土地取得成本及房地产开发成本-期间费用-税金及附加（含土地增值税）-所得税

具体测算过程如下：

A、开发完成后房地产价值

预计开发完成后房地产价值为 51,121.44 万元。

B、土地取得成本及房地产开发成本

土地取得成本及房地产开发成本金额为 35,955.00 万元。

C、期间费用

项目期间费用金额为 5,458.74 万元。

D、税金及附加（含土地增值税）

税金及附加（含土地增值税）的金额为 2,824.38 万元。

E、所得税

企业应缴所得税金额为 1,720.83 万元。

F、净利润

根据以上数据，得出净利润=开发完成后的房地产价值-土地取得成本及房地产开发成本-期间费用-税金及附加（含土地增值税）-所得税

$$=51,121.44 - 35,955.00 - 5,458.74 - 2,824.38 - 1,720.83 = 5,162.48 \text{ 万元}$$

宁华物产承诺 2017 年至 2020 年的累计净利润为 8,664.60 万元，按照收益法评估的鑫桥市场 2017 年至 2020 年的累计净利润为 3,451.94 万元，按照假设开发法评估的钢铁交易数码港 3 号楼 2017 年至 2020 年的累计净利润为 5,162.48 万元，宁华物产承诺 2017 年至 2020 年的累计净利润 8,664.60 万元可以覆盖按照收益法评估的鑫桥市场的净利润加上按照假设开发法评估的钢铁交易数码港 3 号楼的净利润之和 8,614.42 万元。

综上所述，宁华世纪、宁华物产的累计承诺净利润金额与假设开发法、收益

法评估时的预测净利润相匹配。

（三）请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见

我们未对宁华世纪、宁华物产业绩承诺进行审核并发表意见。针对上述问题，我们仅能在了解公司承诺净利润计算过程和评估结果的基础上，分析、比较宁华世纪、宁华物产的累计承诺净利润金额与评估预测净利润的匹配程度。

经核查，会计师认为：

宁华世纪、宁华物产的累计承诺净利润金额与假设开发法、收益法评估时的预测净利润相匹配。

问题 10.申请材料显示，报告期各期间，宁华世纪速动比率为 0.001 倍、0.001 倍、0.47 倍，资产负债率为 93.11%、94.57%、85.82%，宁华物产速动比率为 0.23 倍、0.24 倍、0.44 倍，资产负债率为 96.31%、97.87%、81.95%。请你公司结合速动比率、存货周转周期、资产负债率等情况，补充披露宁华世纪、宁华物产是否存在财务风险，如存在，补充披露相关应对措施。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）请你公司结合速动比率、存货周转周期、资产负债率等情况，补充披露宁华世纪、宁华物产是否存在财务风险，如存在，补充披露相关应对措施。

标的公司与 A 股同行业可比上市公司的速动比率对比情况如下：

证券代码	证券简称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	0.39	0.43	0.43
000006.SZ	深振业 A	0.53	0.48	0.49
000011.SZ	深物业 A	0.67	0.60	0.58
000014.SZ	沙河股份	0.26	0.24	0.37
000029.SZ	深深房 A	1.12	0.90	0.53
000031.SZ	中粮地产	0.65	0.44	0.34
000036.SZ	华联控股	0.75	0.79	0.45
000040.SZ	东旭蓝天	5.06	0.91	0.31
000042.SZ	中洲控股	0.50	0.34	0.18

证券代码	证券简称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
000043.SZ	中航地产	0.32	0.27	0.34
000046.SZ	泛海控股	1.17	1.01	0.73
000056.SZ	皇庭国际	3.62	0.46	0.06
000402.SZ	金融街	0.64	0.67	0.53
000502.SZ	绿景控股	0.88	1.10	1.78
000505.SZ	*ST 珠江	0.30	0.38	0.37
000514.SZ	渝开发	0.36	0.38	0.69
000517.SZ	荣安地产	0.57	0.95	0.40
000534.SZ	万泽股份	1.55	0.67	0.42
000537.SZ	广宇发展	0.24	0.24	0.33
000540.SZ	中天城投	0.74	0.37	0.28
000558.SZ	莱茵体育	1.96	1.76	0.34
000567.SZ	海德股份	4.04	18.66	0.40
000573.SZ	粤宏远 A	0.61	0.29	0.42
000608.SZ	阳光股份	0.49	0.32	0.34
000615.SZ	京汉股份	0.35	0.52	0.45
000616.SZ	海航投资	1.93	1.72	0.80
000620.SZ	新华联	0.39	0.46	0.39
000631.SZ	顺发恒业	0.91	0.26	0.19
000656.SZ	金科股份	0.50	0.25	0.28
000667.SZ	美好置业	0.62	0.44	0.45
000668.SZ	荣丰控股	3.22	0.20	2.40
000671.SZ	阳光城	0.68	0.64	0.34
000691.SZ	ST 亚太	0.51	0.64	0.22
000718.SZ	苏宁环球	0.39	0.53	0.19
000732.SZ	泰禾集团	0.37	0.48	0.26
000736.SZ	中房地产	0.74	0.77	0.59
000797.SZ	中国武夷	0.53	0.56	0.41
000838.SZ	财信发展	0.56	0.42	0.18
000863.SZ	三湘印象	0.25	0.08	0.69
000886.SZ	海南高速	2.42	2.26	2.55
000897.SZ	津滨发展	0.35	0.30	0.32
000918.SZ	嘉凯城	0.14	0.16	0.26
000926.SZ	福星股份	1.63	0.98	0.77
000965.SZ	天保基建	2.38	2.14	1.71
000979.SZ	中弘股份	1.08	0.97	0.77
000981.SZ	银亿股份	0.68	0.41	0.27
001979.SZ	招商蛇口	0.66	0.63	0.50
002016.SZ	世荣兆业	0.51	0.35	0.69
002077.SZ	大港股份	0.82	0.68	0.86
002133.SZ	广宇集团	0.44	0.40	0.50

证券代码	证券简称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
002146.SZ	荣盛发展	0.63	0.52	0.41
002147.SZ	新光圆成	0.59	0.97	0.64
002208.SZ	合肥城建	0.73	0.33	0.33
002244.SZ	滨江集团	0.66	0.33	0.13
002305.SZ	南国置业	0.47	0.94	0.46
002314.SZ	南山控股	0.65	0.95	1.98
600007.SH	中国国贸	0.30	0.38	0.51
600048.SH	保利地产	0.48	0.43	0.45
600052.SH	浙江广厦	0.26	0.09	0.11
600053.SH	九鼎投资	0.49	0.47	0.10
600064.SH	南京高科	0.29	0.28	0.22
600067.SH	冠城大通	0.69	0.70	0.57
600077.SH	宋都股份	0.47	0.38	0.36
600094.SH	大名城	0.69	0.32	0.37
600158.SH	中体产业	0.57	0.56	0.55
600159.SH	大龙地产	1.44	1.23	1.32
600162.SH	香江控股	0.42	0.57	0.31
600173.SH	卧龙地产	0.68	0.94	1.00
600177.SH	雅戈尔	0.60	0.49	0.30
600185.SH	格力地产	0.68	0.33	0.35
600208.SH	新潮中宝	0.68	0.62	0.54
600215.SH	长春经开	0.47	0.56	0.38
600223.SH	鲁商置业	0.34	0.22	0.18
600225.SH	天津松江	0.57	0.37	0.60
600239.SH	云南城投	0.35	0.33	0.56
600240.SH	华业资本	0.66	0.37	0.61
600246.SH	万通地产	1.05	0.42	0.35
600266.SH	北京城建	0.35	0.37	0.49
600322.SH	天房发展	0.64	0.48	0.16
600325.SH	华发股份	0.77	0.47	0.48
600340.SH	华夏幸福	0.55	0.47	0.35
600376.SH	首开股份	0.51	0.47	0.33
600383.SH	金地集团	0.64	0.61	0.55
600393.SH	粤泰股份	0.51	0.78	0.64
600466.SH	蓝光发展	0.30	0.30	3.98
600503.SH	华丽家族	0.46	0.64	2.55
600510.SH	黑牡丹	1.58	1.10	1.06
600533.SH	栖霞建设	0.42	0.46	0.34
600555.SH	海航创新	1.00	0.94	0.43
600565.SH	迪马股份	0.48	0.42	0.40
600604.SH	市北高新	1.12	0.72	0.57

证券代码	证券简称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
600606.SH	绿地控股	0.49	0.41	0.14
600621.SH	华鑫股份	0.55	0.64	0.92
600622.SH	嘉宝集团	0.70	0.43	0.35
600638.SH	新黄浦	1.08	0.51	0.40
600639.SH	浦东金桥	0.35	0.32	0.37
600641.SH	万业企业	0.89	0.50	0.33
600649.SH	城投控股	0.86	0.56	0.29
600657.SH	信达地产	0.40	0.65	0.33
600658.SH	电子城	2.92	1.59	1.97
600663.SH	陆家嘴	0.09	0.08	0.16
600665.SH	天地源	0.52	0.42	0.71
600675.SH	中华企业	0.44	0.27	0.25
600683.SH	京投发展	0.39	0.28	0.25
600684.SH	珠江实业	1.40	0.61	0.69
600696.SH	匹凸匹	1.67	0.27	0.44
600708.SH	光明地产	0.30	0.27	0.39
600716.SH	凤凰股份	0.99	0.19	0.33
600724.SH	宁波富达	0.33	0.21	0.26
600730.SH	中国高科	6.00	5.17	1.81
600732.SH	*ST 新梅	0.02	0.19	0.13
600733.SH	S 前锋	0.88	1.49	1.94
600736.SH	苏州高新	0.67	0.63	0.25
600743.SH	华远地产	0.65	0.29	0.32
600748.SH	上实发展	0.86	0.71	0.76
600773.SH	西藏城投	0.89	0.66	0.44
600791.SH	京能置业	1.11	1.20	1.20
600807.SH	天业股份	0.69	0.35	0.18
600823.SH	世茂股份	0.59	0.44	0.38
600848.SH	上海临港	0.79	0.76	0.55
600890.SH	中房股份	5.44	6.74	0.93
601155.SH	新城控股	0.57	0.45	0.36
601588.SH	北辰实业	0.60	0.45	0.41
平均数		0.89	0.81	0.59
中位数		0.62	0.47	0.41
		2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
宁华世纪		0.37	0.001	0.001
宁华物产		0.34	0.24	0.23

注：因部分可比上市公司 2016 年年报尚未公布，因此选择可比上市公司 2016 年第三季度的财务数据作为比较对象，下同。

标的公司与 A 股同行业可比上市公司的存货周转率对比情况如下：

证券代码	证券简称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
000002.SZ	万科 A	0.21	0.40	0.32
000006.SZ	深振业 A	0.08	0.31	0.24
000011.SZ	深物业 A	0.16	0.27	0.24
000014.SZ	沙河股份	0.08	0.13	0.15
000029.SZ	深深房 A	0.63	0.56	0.49
000031.SZ	中粮地产	0.20	0.28	0.18
000036.SZ	华联控股	0.02	0.04	0.04
000040.SZ	东旭蓝天	0.59	0.34	0.22
000042.SZ	中洲控股	0.23	0.20	0.18
000043.SZ	中航地产	0.30	0.39	0.45
000046.SZ	泛海控股	0.14	0.11	0.08
000402.SZ	金融街	0.08	0.19	0.33
000502.SZ	绿景控股	0.06	0.08	0.15
000505.SZ	*ST 珠江	0.31	0.45	0.74
000514.SZ	渝开发	0.07	0.23	0.41
000517.SZ	荣安地产	0.11	0.16	0.55
000534.SZ	万泽股份	0.02	0.10	0.13
000537.SZ	广宇发展	0.09	0.15	0.27
000540.SZ	中天城投	0.30	0.31	0.28
000558.SZ	莱茵体育	2.93	1.15	0.77
000567.SZ	海德股份	0.63	0.16	0.10
000573.SZ	粤宏远 A	0.26	0.14	0.40
000608.SZ	阳光股份	0.06	0.08	0.22
000615.SZ	京汉股份	0.14	0.93	4.64
000616.SZ	海航投资	0.04	0.20	0.23
000620.SZ	新华联	0.11	0.21	0.20
000631.SZ	顺发恒业	0.25	0.28	0.32
000656.SZ	金科股份	0.23	0.21	0.25
000667.SZ	美好置业	0.14	0.27	0.13
000668.SZ	荣丰控股	0.001	0.03	0.004
000671.SZ	阳光城	0.09	0.43	0.35
000691.SZ	ST 亚太	0.08	0.43	0.19
000718.SZ	苏宁环球	0.15	0.28	0.19
000732.SZ	泰禾集团	0.12	0.19	0.15
000736.SZ	中房地产	0.16	0.15	0.11
000797.SZ	中国武夷	0.18	0.30	0.33
000838.SZ	财信发展	0.24	0.14	0.17
000863.SZ	三湘印象	0.31	0.03	0.12
000886.SZ	海南高速	0.06	0.13	0.21

证券代码	证券简称	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
000897.SZ	津滨发展	0.09	0.10	0.25
000918.SZ	嘉凯城	0.08	0.14	0.25
000926.SZ	福星股份	0.35	0.40	0.43
000965.SZ	天保基建	0.22	0.33	0.33
000979.SZ	中弘股份	0.09	0.07	0.16
000981.SZ	银亿股份	0.23	0.37	0.24
001979.SZ	招商蛇口	0.18	0.28	0.30
002016.SZ	世荣兆业	0.20	0.29	0.12
002077.SZ	大港股份	0.53	0.65	1.08
002133.SZ	广宇集团	0.41	0.24	0.19
002146.SZ	荣盛发展	0.18	0.28	0.34
002147.SZ	新光圆成	0.22	1.54	1.92
002208.SZ	合肥城建	0.26	0.28	0.32
002244.SZ	滨江集团	0.35	0.27	0.29
002305.SZ	南国置业	0.10	0.20	0.24
002314.SZ	南山控股	0.37	1.22	5.21
600048.SH	保利地产	0.21	0.30	0.29
600052.SH	浙江广厦	0.08	0.31	0.17
600053.SH	九鼎投资	0.12	0.35	0.25
600064.SH	南京高科	0.36	0.33	0.30
600067.SH	冠城大通	0.36	0.50	0.49
600077.SH	宋都股份	0.46	0.26	0.18
600094.SH	大名城	0.13	0.14	0.25
600158.SH	中体产业	0.22	0.27	0.42
600159.SH	大龙地产	0.28	0.28	0.57
600162.SH	香江控股	0.21	0.27	0.33
600173.SH	卧龙地产	0.24	0.43	0.49
600177.SH	雅戈尔	0.44	0.57	0.48
600185.SH	格力地产	0.07	0.10	0.08
600208.SH	新湖中宝	0.14	0.19	0.23
600215.SH	长春经开	0.10	0.14	0.37
600223.SH	鲁商置业	0.11	0.18	0.19
600225.SH	天津松江	0.11	0.04	0.14
600239.SH	云南城投	0.08	0.11	0.14
600240.SH	华业资本	0.59	0.41	0.18
600246.SH	万通地产	0.11	0.18	0.17
600266.SH	北京城建	0.10	0.15	0.23
600322.SH	天房发展	0.06	0.16	0.15
600325.SH	华发股份	0.07	0.10	0.12
600340.SH	华夏幸福	0.12	0.28	0.26
600376.SH	首开股份	0.10	0.17	0.21

证券代码	证券简称	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
600383.SH	金地集团	0.23	0.30	0.42
600393.SH	粤泰股份	0.06	0.21	0.30
600466.SH	蓝光发展	0.14	0.63	2.87
600503.SH	华丽家族	0.12	0.12	0.10
600510.SH	黑牡丹	0.67	0.53	0.66
600533.SH	栖霞建设	0.12	0.52	0.25
600555.SH	海航创新	0.02	0.09	0.03
600565.SH	迪马股份	0.21	0.30	0.40
600604.SH	市北高新	0.15	0.25	0.05
600621.SH	华鑫股份	0.08	0.15	0.29
600622.SH	嘉宝集团	0.14	0.23	0.17
600638.SH	新黄浦	0.15	0.17	0.13
600639.SH	浦东金桥	0.15	0.24	0.39
600641.SH	万业企业	0.31	0.31	0.19
600649.SH	城投控股	0.33	0.33	0.18
600657.SH	信达地产	0.08	0.19	0.13
600658.SH	电子城	0.11	0.41	0.42
600663.SH	陆家嘴	0.33	0.23	0.12
600665.SH	天地源	0.11	0.20	0.29
600675.SH	中华企业	0.29	0.13	0.12
600683.SH	京投发展	0.05	0.28	0.12
600684.SH	珠江实业	0.31	0.35	0.30
600696.SH	匹凸匹	0.08	0.01	0.01
600708.SH	光明地产	0.15	0.46	12.86
600716.SH	凤凰股份	0.13	0.10	0.19
600724.SH	宁波富达	0.19	0.14	0.23
600730.SH	中国高科	6.88	4.66	1.51
600732.SH	*ST 新梅	0.19	0.47	0.34
600733.SH	S 前锋	0.01	0.04	0.06
600736.SH	苏州高新	0.41	0.22	0.19
600743.SH	华远地产	0.20	0.34	0.36
600748.SH	上实发展	0.14	0.33	0.26
600773.SH	西藏城投	0.23	0.08	0.10
600791.SH	京能置业	0.09	0.13	0.25
600807.SH	天业股份	0.25	0.28	0.24
600823.SH	世茂股份	0.26	0.39	0.34
600848.SH	上海临港	0.04	0.17	4.34
601155.SH	新城控股	0.24	0.55	0.52
601588.SH	北辰实业	0.14	0.15	0.15
平均数		0.27	0.32	0.53
中位数		0.15	0.25	0.24

证券代码	证券简称	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
		2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
	宁华世纪	-	-	-
	宁华物产	0.24	0.29	0.03

注：因宁华世纪的房地产项目尚处于开发状态，暂未有销售产生，因此存货周转率指标不适用。

标的公司与A股同行业可比上市公司的资产负债率对比情况如下：

证券代码	证券简称	2016年9月30日 (%)	2015年12月31日 (%)	2014年12月31日 (%)
000002.SZ	万科A	81.01	77.70	77.20
000006.SZ	深振业A	68.10	64.62	64.14
000011.SZ	深物业A	69.22	52.03	46.56
000014.SZ	沙河股份	65.59	64.39	67.66
000029.SZ	深深房A	40.41	47.29	53.53
000031.SZ	中粮地产	82.95	79.96	76.97
000036.SZ	华联控股	67.66	58.49	45.43
000040.SZ	东旭蓝天	44.82	80.42	70.29
000042.SZ	中洲控股	81.50	77.19	79.62
000043.SZ	中航地产	81.22	79.48	79.30
000046.SZ	泛海控股	84.69	87.19	82.35
000056.SZ	皇庭国际	48.92	37.47	62.84
000402.SZ	金融街	74.31	72.56	69.40
000502.SZ	绿景控股	62.38	47.54	16.76
000505.SZ	*ST珠江	116.88	113.60	98.84
000514.SZ	渝开发	51.42	54.76	56.56
000517.SZ	荣安地产	60.92	54.34	38.71
000534.SZ	万泽股份	46.93	49.60	53.28
000537.SZ	广宇发展	78.68	65.71	48.10
000540.SZ	中天城投	78.07	76.61	82.41
000558.SZ	莱茵体育	39.02	52.13	62.61
000567.SZ	海德股份	16.49	4.63	24.73
000573.SZ	粤宏远A	53.91	52.12	51.40
000608.SZ	阳光股份	61.64	59.71	61.23
000615.SZ	京汉股份	82.12	73.39	47.63
000616.SZ	海航投资	50.92	49.43	50.79
000620.SZ	新华联	83.53	80.05	84.81
000631.SZ	顺发恒业	66.11	68.36	70.48
000656.SZ	金科股份	79.00	83.95	83.96
000667.SZ	美好置业	65.76	65.21	64.52

证券代码	证券简称	2016年9月30日 (%)	2015年12月31日 (%)	2014年12月31日 (%)
000668.SZ	荣丰控股	65.28	49.48	58.57
000671.SZ	阳光城	84.66	80.42	84.69
000691.SZ	ST 亚太	65.84	67.19	52.69
000718.SZ	苏宁环球	67.07	61.41	77.20
000732.SZ	泰禾集团	85.28	79.87	89.23
000736.SZ	中房地产	83.12	63.44	51.55
000797.SZ	中国武夷	80.95	86.16	78.35
000838.SZ	财信发展	69.23	69.66	82.60
000863.SZ	三湘印象	57.20	77.64	73.34
000886.SZ	海南高速	17.92	19.19	15.77
000897.SZ	津滨发展	75.37	75.12	72.74
000918.SZ	嘉凯城	94.60	90.51	83.76
000926.SZ	福星股份	71.73	72.61	72.06
000965.SZ	天保基建	31.90	33.38	17.16
000979.SZ	中弘股份	68.55	70.66	68.20
000981.SZ	银亿股份	77.45	78.06	81.15
001979.SZ	招商蛇口	71.92	70.52	73.02
002016.SZ	世荣兆业	75.76	66.06	61.66
002077.SZ	大港股份	44.38	65.81	80.48
002133.SZ	广宇集团	58.59	63.42	60.98
002146.SZ	荣盛发展	81.90	78.60	79.58
002147.SZ	新光圆成	53.70	27.82	36.04
002208.SZ	合肥城建	79.90	75.37	74.03
002244.SZ	滨江集团	69.48	74.11	75.92
002305.SZ	南国置业	74.67	83.27	71.14
002314.SZ	南山控股	50.39	47.54	54.72
600007.SH	中国国贸	44.33	44.69	46.16
600048.SH	保利地产	74.58	75.95	77.89
600052.SH	浙江广厦	60.19	77.84	78.66
600053.SH	九鼎投资	66.30	73.83	65.19
600064.SH	南京高科	59.36	58.16	57.26
600067.SH	冠城大通	57.54	56.11	64.35
600077.SH	宋都股份	63.85	71.43	71.62
600094.SH	大名城	78.03	73.03	66.94
600158.SH	中体产业	52.44	53.25	50.50
600159.SH	大龙地产	23.42	26.29	28.92
600162.SH	香江控股	64.86	71.77	83.04
600173.SH	卧龙地产	60.21	62.94	63.90
600177.SH	雅戈尔	64.58	69.27	64.84
600185.SH	格力地产	73.63	80.78	82.06

证券代码	证券简称	2016年9月30日 (%)	2015年12月31日 (%)	2014年12月31日 (%)
600208.SH	新湖中宝	75.29	71.48	71.06
600215.SH	长春经开	29.39	40.22	40.31
600223.SH	鲁商置业	94.00	93.06	92.69
600225.SH	天津松江	90.39	85.89	91.61
600239.SH	云南城投	89.67	87.64	85.22
600240.SH	华业资本	70.80	77.35	77.19
600246.SH	万通地产	53.05	76.63	73.21
600266.SH	北京城建	72.05	68.13	66.86
600322.SH	天房发展	82.48	77.03	68.36
600325.SH	华发股份	81.66	79.30	80.74
600340.SH	华夏幸福	84.99	84.80	84.74
600376.SH	首开股份	78.16	82.70	83.47
600383.SH	金地集团	68.51	65.83	67.50
600393.SH	粤泰股份	53.73	78.32	67.75
600466.SH	蓝光发展	82.12	79.82	19.63
600503.SH	华丽家族	41.24	32.55	18.22
600510.SH	黑牡丹	59.54	62.05	68.84
600533.SH	栖霞建设	74.10	69.44	74.41
600555.SH	海航创新	55.00	53.01	49.29
600565.SH	迪马股份	80.23	76.69	73.90
600604.SH	市北高新	49.83	59.31	59.40
600606.SH	绿地控股	88.80	88.04	74.83
600621.SH	华鑫股份	53.40	46.59	49.62
600622.SH	嘉宝集团	55.90	62.39	61.33
600638.SH	新黄浦	64.32	58.05	62.61
600639.SH	浦东金桥	51.17	48.60	49.53
600641.SH	万业企业	48.19	41.60	47.29
600649.SH	城投控股	47.57	52.85	58.98
600657.SH	信达地产	86.81	83.24	78.18
600658.SH	电子城	28.99	33.13	29.90
600663.SH	陆家嘴	68.95	69.04	66.59
600665.SH	天地源	87.32	84.22	81.34
600675.SH	中华企业	87.55	88.35	81.99
600683.SH	京投发展	90.68	89.82	92.68
600684.SH	珠江实业	71.70	66.42	63.06
600696.SH	匹凸匹	46.93	57.32	53.24
600708.SH	光明地产	84.32	83.15	65.04
600716.SH	凤凰股份	64.90	73.02	71.48
600724.SH	宁波富达	77.15	81.99	75.98
600730.SH	中国高科	53.36	48.33	48.56

证券代码	证券简称	2016年9月30日 (%)	2015年12月31日 (%)	2014年12月31日 (%)
600732.SH	*ST 新梅	50.44	52.41	49.31
600733.SH	S 前锋	36.37	41.08	36.20
600736.SH	苏州高新	67.27	70.79	79.11
600743.SH	华远地产	75.13	78.16	79.08
600748.SH	上实发展	70.54	79.79	70.51
600773.SH	西藏城投	72.04	76.66	77.51
600791.SH	京能置业	60.65	60.94	66.16
600807.SH	天业股份	76.79	68.72	80.19
600823.SH	世茂股份	60.33	62.27	65.99
600848.SH	上海临港	47.24	49.65	92.16
600890.SH	中房股份	11.51	9.77	21.37
601155.SH	新城控股	85.77	79.54	76.03
601588.SH	北辰实业	79.86	74.97	70.61
平均数		65.87	65.97	64.97
中位数		57.54	69.44	68.20
		2016年12月31日 (%)	2015年12月31日 (%)	2014年12月31日 (%)
宁华世纪		85.83	94.57	93.11
宁华物产		76.49	97.87	96.31

如上述表格所示，截至 2016 年 12 月 31 日，与 A 股同行业可比上市公司相比，宁华世纪和宁华物产速动比率较低，但呈逐渐上升态势，资产负债率较高，但呈逐渐下降态势；宁华物产的存货周转率与行业平均大致相当，但高于行业中位数。

宁华世纪和宁华物产所处的房地产行业属于资金密集型行业，房地产项目在建设过程中需要投入大量资金，目前宁华世纪的房地产项目均处于开发状态，暂未有销售收入产生，主要依赖银行借款等债务融资渠道解决项目资金缺口，宁华物产目前也有处于开发状态的房地产项目，自身积累资本的速度赶不上业务发展对资金的需求，同样主要依赖银行借款等债务融资渠道解决项目资金缺口，因此宁华世纪和宁华物产的资产负债率较高，速动比率较低。

随着宁华世纪和宁华物产的房地产项目逐渐完成开发并销售，资金将逐渐回笼，资产负债率将逐步降低，速动比率将逐步提升，财务风险将逐渐降低，同时，华能集团作为宁华世纪和宁华物产的实际控制人，在必要时也可提供充足的资金支持，因此宁华世纪和宁华物产的财务风险可控。

为进一步控制财务风险，宁华世纪和宁华物产将采取如下应对措施：

1、加强营销管理，加快房地产项目的资金回笼；

2、对资金使用实行精细化管理、严格审批制度，根据生产经营和资金回笼情况，按需规划经营性支出及债务融资数额，确保资金支出情况与盈利能力相匹配；

3、本次交易将会募集一定金额的配套资金，用于宁华世纪的房地产项目，这将进一步缓解宁华世纪的资金压力，增强偿债能力；同时，本次交易完成后，宁华世纪和宁华物产将成为上市公司的子公司，宁华世纪和宁华物产将充分利用上市公司的融资渠道，提高股权融资的比例，优化财务结构，从而进一步降低并控制财务风险。

（二）请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见

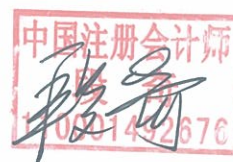
经核查，会计师认为：

截至 2016 年 12 月 31 日，与 A 股同行业可比上市公司相比，宁华世纪和宁华物产速动比率较低，但呈逐渐上升态势，资产负债率较高，但呈逐渐下降态势；宁华物产的存货周转率与行业平均大致相当，但高于同行业中位数。宁华世纪和宁华物产针对财务风险已制定了切实可行的应对措施，财务风险可控。

(本页无正文, 为《立信会计师事务所(特殊普通合伙)对<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的回复说明之专项核查意见》之签章页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2017年5月26日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日 至 不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2016 年 05 月 19 日



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会 (2000) 26 号 (转制批文 沪财会 (2010) 82 号)

批准设立日期: 2000 年 6 月 13 日 (转制日期 2010 年 12 月 31 日)

证书序号: NO. 017359

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000373

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
立信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇一五年七月十九日
证书有效期至: 二〇一七年七月十九日

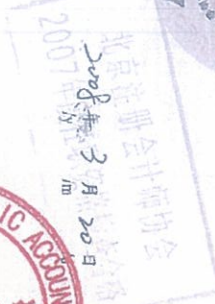
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 殷奇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973/09/04
Date of birth
工作单位 北京中德华浩会计师事务所
Working unit
身份证号码 430624730904305
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2006年8月31日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2006年8月31日
y m d

北京中德华浩会计师事务所
Beijing Zhonghua Huo Accounting Firm
2006年8月31日
y m d

证书编号: 110001492676
No. of Certificate
批准注册协会: 北京市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2002年09月05日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2004年3月1日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2004年3月1日
y m d

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Lixin Accounting Firm (Special General Partnership)
2004年3月1日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transferred Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

事务所
CPAs

事务所
CPAs



姓名 辛庆辉
Full name 辛庆辉
性别 女
Sex 女
出生日期 1975-12-10
Date of birth 1975-12-10
工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 210522197512102040
Identity card No. 210522197512102040



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日