

关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》

(170220 号) 反馈意见资产评估相关问题的核查意见

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 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”），中联评估项目组对反馈意见进行了认真的研究和分析，并就资产评估相关问题出具了本核查意见。现将具体情况汇报如下：

目 录

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。	3
问题 6.申请材料显示,宁华物产存在改变土地用途的情况。请你公司补充披露:1)上述事项是否符合土地管理相关法律规定,是否可能受到相关部门的处罚,及应对措施。2)上述土地的面积、评估值等占比情况,及对本次重组的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。	13
问题 8.申请材料显示,本次交易属于大股东注资,标的资产的账面值合计为 66,342.8 万元,评估值为 242,928.85 万元,增值率 266.17%。管理层对作价合理性分析时选择深赛格、方圆支承、香江控股、湖北金环、东华实业作为可比交易。请你公司:1)结合上述可比交易标的的详细情况,包括但不限于地产类型、完工进度、所处地段、土地购入时间等,补充披露可比交易的可比性以及本次交易作价的公允性。2)比对同行业可比交易作价及市盈率情况,补充披露本次交易作价合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。	17
问题 11.申请材料显示,资产基础法评估时,对宁华世纪的存货主要采用假设开发法进行评估,对宁华物产的存货主要采用假设开发法(在产品)和市场法(产成品)进行评估,评估值的主要影响因素有开发完成后的房地产价值、续建成本、投资净利润等。请你公司:1)以列表形式补充披露宁华物产、宁华世纪采用假设开发法进行评估项目的销售单价,并比对所在地的房价走势,补充披露销售单价预测的合理性。2)补充披露在产品续建成本的计算过程,说明是否存在漏提成本的可能。3)补充披露在计算评估价值时扣除投资净利润的原因。4)补充披露宁华世纪、宁华物产截至目前房地产完工项目的销售进度和在建项目的建设进度,与预测进度是否存在差异。并测算若不能按期开盘和竣工,对本次交易评估值的影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。	22

问题 12.申请材料显示，对宁华世纪存货中的自持部分、宁华物产的投资性房地产进行收益法评估时，预测宁华世纪 2019 年-2020 年的出租率为 80%、稳定期出租率 95%，宁华物产的投资性房地产年预测净流入为 1,914.09 万元，房地产报酬率为 5%。请你公司：1）结合自持存货、出租物业的合同签署情况(包括年租金、租约周期、出租率等)、周边地产租金情况等，补充披露宁华世纪自持存货、宁华物产投资性房地产年净流入预测的合理性以及可持续性。2）结合可比公司情况，补充披露房地产报酬率的合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 32

问题 15.申请材料显示，标的资产中存在权属瑕疵的房产和土地。请你公司补充披露上述情形对本次交易评估值的影响及应对措施。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。
..... 38

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		10	200.61	根据类似工程估算

			200,614.55			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
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
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

						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	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

日、定价原则及发行价格	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%。
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，独立财务顾问、会计师和评估师认为：

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 6.申请材料显示，宁华物产存在改变土地用途的情况。请你公司补充披露：1）上述事项是否符合土地管理相关法律规定，是否可能受到相关部门的处罚，及应对措施。2）上述土地的面积、评估值等占比情况，及对本次重组的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

（一）上述事项是否符合土地管理相关法律规定，是否可能受到相关部门

的处罚，及应对措施

宁华物产拥有“苏（2016）宁鼓不动产权第 0018626 号”《中华人民共和国不动产权证书》项下土地之国有建设用地使用权，土地用途为仓储用地，使用权性质为出让，使用权面积为 11,127.16 平方米，宁华物产存在将前述土地用于商业出租的情况。

《中华人民共和国土地管理法》第十二条规定，依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。第五十六条规定，建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府土地行政主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十八条规定，土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当征得出让方同意并经土地管理部门和城市规划部门批准，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记。

根据前述规定，批准用地的人民政府及土地管理部门为核定改变土地建设用途的主管部门。

根据南京市人民政府发布的《市政府批转市国土资源局等部门<关于对国有土地使用权出租或改变用途收取土地年租金的实施意见>的通知》（宁政发[2006]72 号，以下称“72 号文”），在国有土地上已取得国有土地使用权的土地使用权人，如发生下列行为，除符合规划需补办土地出让手续的外，均属于土地年租金收取范围：“…… 3、因企业改制、房产交易等原因已办理出让、租赁、作价出资、授权经营手续的工业类用地，临时改变用途用于商业、金融、商务办公、娱乐、服务、旅游、餐饮、停车场等经营性活动的”。

根据前述规定，南京市国土局第三分局与宁华物产于 2012 年签署了《南京市国有土地使用权年租金缴纳协议》，约定宁华物产将前述位于南京市建宁路 14 号的地块（以下称“建宁路 14 号地块”或“鑫桥市场”）出租（改变用途），宁华物产需缴纳年租金总额为 180,477.60 元，起算时间为 2012 年 4 月 1 日。

南京市国土局已于 2017 年 4 月 7 日出具《证明》：“南京宁华物产有限公司位于鼓楼区建宁路 14 号地块因出租、改变用途已按市政府《关于对国有土地使用权出租或改变用途收取土地年租金的实施意见》之规定缴纳了土地年租金，不存在因违反土地管理法律法规而受到我局行政处罚的情形”。

此外，经核查，因上述地块上的综合用房改建为商场、地下车库改造为商场仓库未进行竣工验收消防备案，鼓楼区大队于 2014 年 6 月 3 日和 2014 年 7 月 8 日出具“宁鼓公（消）行罚决字[2014]0204 号”、“宁鼓公（消）行罚决字[2014]0271 号”《行政处罚决定书》，责令鑫桥分公司的综合用房和地下车库停止使用，并对鑫桥分公司处以共计 35,000 元罚款。

根据《南京市重大行政处罚备案暂行规定》（宁政办发[2005]92 号）的相关规定，公安等其他行政机关对法人或者其他组织处以 10 万元以上罚款的（含本数）、对法人或者其他组织没收违法所得数额或者没收非法财物价值相当于前述标准的、责令停产停业的、暂扣或吊销许可证、执照等处罚构成重大行政处罚。就此，鼓楼区大队已分别于 2016 年 12 月 7 日和 2017 年 3 月 16 日出具《证明》，证明就上述处罚事项，宁华物产已就消防设施进行规范整改，及时消除消防安全隐患，并足额缴纳相关罚款，鼓楼区大队认为前述行为不构成重大违法违规行为，不会要求宁华物产停止使用或对其予以强制执行，上述处罚不属于重大行政处罚。除上述情况外，宁华物产及其分公司自设立以来能够遵守国家有关消防方面的法律、法规，在生产经营过程中未出现过火灾等消防安全隐患事故，不存在其他违反消防方面法律、法规、规章的行为而受到处罚的情形。

为避免上述情况给宁华物产和重组后的上市公司造成损失，宁华物产全体股东均已出具承诺，承诺如因前述事项导致宁华物产受到相关土地、房产、规划、消防等主管部门处罚、追索、索赔或受到任何损失，其应就宁华物产的该等损失承担赔偿责任；如该等损失由宁华物产先行承担，其应在宁华物产承担该等损失之日起 30 日内，按照其持有的宁华物产股权比例对宁华物产承担全部补偿责任。

（二）上述土地的面积、评估值等占比情况，及对本次重组的影响

根据中联评报字[2016]第 1205 号《评估报告》，因鑫桥市场已对外出租，本次评估系选取收益还原法对鑫桥市场的房屋和土地整体进行评估，未对鑫桥市场

土地单独进行评估。因此，未单独计算鑫桥市场土地的评估值占比。根据宁华物产提供的不动产登记证书、中联评报字[2016]第 1205 号《评估报告》等相关文件，鑫桥市场土地的面积、鑫桥市场的评估值占比情况如下：

项目	土地面积（平方米）	建筑面积（含鑫桥市场附楼）（平方米）	评估值（万元）
鑫桥市场	11,127.16	29,691.36	40,680.64
鑫桥市场的评估值占宁华物产总资产的评估值之比			32.22%
鑫桥市场的评估值占标的资产之总资产的评估值之比			7.91%

根据宁华物产提供的不动产权证书、中联评报字[2016]第 1205 号《评估报告》、宁华物产出具的说明等相关资料、相关主管部门出具的《证明》，建宁路 14 号土地截至评估基准日的估值占本次交易中宁华物产总资产及标的资产总资产的估值比重均较小，截至本反馈回复出具日，该等土地不存在争议和潜在纠纷，没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形，亦不存在被相关政府主管部门要求停止使用或对其予以强制执行的情形。为避免上述宁华物产改变土地用途的情况给宁华物产和重组后的上市公司造成损失，宁华物产全体股东均已出具承担补偿责任的承诺。

（三）请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见

经核查，评估师认为：

宁华物产前述改变土地用途事项符合土地所在地人民政府发布的 72 号文的规定，根据该规定履行了相关手续，未违反《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等土地管理相关法律规定；南京市国土局就此已出具证明，确认宁华物产已根据 72 号文规定缴纳年租金，不存在因违反土地管理法律法规而受到南京市国土局行政处罚的情形；就该项土地上的综合用房改建为商场、地下车库改造为商场仓库未进行竣工验收消防备案被处罚事宜，鼓楼区大队已出具证明确认不会要求宁华物产停止使用或对其予以强制执行。此外，为避免上述情况给宁华物产和重组后的上市公司造成损失，宁华物产全体股东均已出具承担补偿责任的承诺。因此，宁华物产存在改变土地用途的情况不会对本次重大资产重组构成实质性障碍。

问题 8.申请材料显示，本次交易属于大股东注资，标的资产的账面值合计为 66,342.8 万元，评估值为 242,928.85 万元，增值率 266.17%。管理层对作价合理性分析时选择深赛格、方圆支承、香江控股、湖北金环、东华实业作为可比交易。请你公司：1)结合上述可比交易标的的详细情况，包括但不限于地产类型、完工进度、所处地段、土地购入时间等，补充披露可比交易的可比性以及本次交易作价的公允性。2) 比对同行业可比交易作价及市盈率情况，补充披露本次交易作价合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

（一）结合上述可比交易标的的详细情况，包括但不限于地产类型、完工进度、所处地段、土地购入时间等，补充披露可比交易的可比性以及本次交易作价的公允性。

1、可比交易标的的详细情况

根据公开可获得的资料，可比交易标的的详细情况如下：

（1）深赛格收购赛格创业汇 100%股权、赛格康乐 55%股权、赛格物业发展 100%股权、赛格地产 79.02%股权

赛格创业汇是一家以创客生态产业为核心，集赛格商务中心、赛格商务公寓、赛格创客中心为一体的公司，主要收入为物业租赁收入；赛格康乐的主营业务是以通信市场为主、写字楼和仓库以及物流为辅的一体化服务专业市场，具体包括康乐工业大厦 1-4 层康乐通信市场的经营管理以及 5-7 层仓库和写字楼的租赁业务，主要收入为物业租赁收入；赛格物业发展是赛格集团旗下全资控股的物业管理公司，主要收入为物业管理服务收入；赛格地产为赛格集团旗下的物业管理与房地产开发公司，主要从事商业运营及物业管理、电子专业市场经营，并涉及商业地产开发业务，主要收入为房地产销售及物业租赁收入。上述标的资产的具体情况如下表所示：

标的资产	地产类型	完工进度	所处地段	土地使用年限 起始日	定价方法	评估值（万元）	评估增值率
------	------	------	------	---------------	------	---------	-------

赛格创业汇 100%股权	商业	已完工	深圳	分布于 1981 年 至 1996 年	资产基础 法	259,768.24	1,018.49%
赛格康乐 55%股权	商业	已完工	深圳	分布于 1981 年 至 1984 年	资产基础 法	31,024.47	1,155.73%
赛格物业发 展 100%股权	商业	已完工	深圳	1996 年	收益法	13,523.59	162.15%
赛格地产 79.02%股权	商业/住宅	部分完 工, 部分 在建	深圳、惠 州、西安	分布于 1981 年 至 2013 年	资产基础 法	211,398.42	859.10%
合计						515,714.72	882.78%

(2) 方圆支承收购万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权

万厦房产主营业务为住宅、商业地产的开发、销售和服务；新光建材城主营业务为商铺、办公写字楼及住宅的开发、销售和服务。上述标的资产的具体情况如下表所示：

标的资产	地产类型	完工进 度	所处地段	土地使用年限 起始日	定价方法	评估值（万 元）	评估增值 率
万厦房产 100%股权	商业/住宅	部分完 工, 部分 在建	义乌	分布于 2003 年 至 2011 年	资产基础 法	598,628.94	340.91%
新光建材城 100%股权	商业/住宅	部分完 工, 部分 在建	金华	分布于 2007 年 2014 年	资产基础 法	520,100.00	752.91%
合计						1,118,728.94	468.60%

(3) 香江控股收购沈阳好天地 100%股权、深圳家福特 100%股权、长春物业、郑州物业以及广州物业

沈阳好天地主要经营自持的沈阳香江家居物业，主要收入为物业租赁收入；深圳家福特主要经营自持的深圳欧洲城香江家居物业，主要收入为物业租赁收入；长春物业和郑州物业由深圳金海马持有，主要收入为物业租赁收入；广州物业由香江集团持有，主要收入为物业租赁收入。上述标的资产的具体情况如下表所示：

标的资产	地产类型	完工进 度	所处地段	物业资产取得 时间	定价方法	评估值（万 元）	评估增值 率
沈阳好天地 100%股权	商业	已完工	沈阳	2005 年	资产基础法	121,698.00	428.00%
深圳家福特 100%股权	商业	已完工	深圳	2009 年	资产基础法	41,272.00	1,394.00%

长春物业	商业	已完工	长春	2007 年	市场法和收益法加权	21,214.00	67.00%
郑州物业	商业	已完工	郑州	2007 年	市场法和收益法加权	35,673.00	76.00%
广州物业	商业	已完工	广州	2000 年	市场法和收益法加权	16,368.00	1,224.00%
合计						236,225.00	294.00%

(4) 湖北金环收购京汉置业 100%股权

京汉置业主营业务是普通商品房的开发、销售和服务，具体情况如下：

标的资产	地产类型	完工进度	所处地段	土地使用年限起始日	定价方法	评估值（万元）	评估增值率
京汉置业 100%股权	住宅	部分完工，部分在建	北京、保定、廊坊、通辽、温岭	分布于 2004 年至 2014 年	资产基础法	157,350.81	199.42%
合计						157,350.81	199.42%

(5) 东华实业收购淮南置业 90%股权、海南置业 77%股权、广州天鹅湾项目二期、雅鸣轩项目一期、雅鸣轩项目二期、城启大厦

淮南置业和海南置业主要从事住宅、商业地产的开发、销售和服务；广州天鹅湾项目二期由城启集团持有，为住宅项目；雅鸣轩项目一期由广州建豪持有，为商业楼宇项目；雅鸣轩项目二期由广州恒发持有，为商住楼项目；城启大厦主要由广州豪城持有，为商业楼宇项目。上述标的资产的具体情况如下表所示：

标的资产	地产类型	完工进度	所处地段	土地使用年限起始日	定价方法	评估值（万元）	评估增值率
淮南置业 90%股权	商业/住宅	在建	淮南	2011 年	资产基础法	130,708.28	767.54%
海南置业 77%股权	商业/住宅	部分完工，部分在建	海口	2011 年、2014 年	资产基础法	48,664.99	1,912.51%
广州天鹅湾项目二期	住宅	在建	广州	2009 年	假设开发法	143,745.28	415.65%
雅鸣轩项目一期	商业	在建	广州	2003 年	假设开发法	35,871.17	93.65%
雅鸣轩项目二期	商业/住宅	在建	广州	2006 年	假设开发法	35,003.99	71.23%
城启大厦	商业	已完工	广州	1996 年	市场法	39,180.94	292.03%
合计						433,174.65	359.25%

2、可比交易的可比性以及本次交易作价的公允性分析

本次交易，上市公司发行股份购买宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权和南京市燕江路 201 号房产，标的资产的具体情况如下：

标的资产	地产类型	完工进度	所处地段	土地使用年限 起始日	定价方法	评估值（万元）	评估增值率
宁华世纪 100%股权	商业/住宅	在建	南京	2016 年	资产基础法	167,491.76	323.46%
宁华物产 100%股权	商业/住宅	部分完工，部分在建	南京	2011 年、2013 年、2015 年	资产基础法	58,263.10	216.34%
南京市燕江路 201 号房产	商业	已完工	南京	2010 年	市场法	17,173.99	105.14%
合计						242,928.85	266.17%

从上表可以看到，本次交易和可比交易所涉及的标的资产的地产类型均为商业和住宅类，业态相似，同时，本次交易和可比交易所涉及的股权类标的资产的定价方法主要选用了资产基础法，已完工的非股权类标的资产的定价方法主要选用了市场法，定价方法也具有相似性，因此本次交易选用的可比交易具有可比性。

与可比交易相比，本次交易标的资产的所在地南京市近几年的经济发展水平和土地房价的涨幅均位于中上游。如下表所示，本次交易标的资产评估结果的评估增值率较低，因此本次交易作价具有公允性。

序号	可比交易	最终定价评估方法	评估增值率
1	深赛格发行股份及支付现金收购赛格创业汇 100 %股权、赛格康乐 55%股权、赛格物业发展 100%股权 、赛格地产 79.02%股权	资产基础法、收益法	882.78%
2	方圆支承发行股份收购万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权	资产基础法	468.60%
3	香江控股发行股份及支付现金收购沈阳好天地 100%股权、深圳家福特 100%股权、长春物业、郑州物业以及广州物业	资产基础法、市场法、收益法	294.00%
4	湖北金环发行股份及支付现金购买京汉置业 100%股权	资产基础法	199.42%
5	东华实业发行股份购买淮南置业 90%股权、海南置业 77%股权、广州天鹅湾项目二期、雅鸣轩项目一期、雅鸣轩项目二期、城启大厦	资产基础法、市场法、假设开发法	359.25%
平均			440.81%

本次交易	资产基础法、市场法	266.17%
------	-----------	---------

(二) 比对同行业可比交易作价及市盈率情况，补充披露本次交易作价合理性。

本次交易与同行业可比交易的作价情况如下：

序号	可比交易	评估值（万元）	交易作价（万元）
1	深赛格发行股份及支付现金收购赛格创业汇 100 %股权、赛格康乐 55%股权、赛格物业发展 100%股权 、赛格地产 79.02%股权	515,714.72	515,714.72
2	方圆支承发行股份收购万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权	1,118,728.94	1,118,728.94
3	香江控股发行股份及支付现金收购沈阳好天地 100%股权、深圳家福特 100%股权、长春物业、郑州物业以及广州物业	236,225.00	235,000.00
4	湖北金环发行股份及支付现金购买京汉置业 100%股权	157,350.81	157,350.81
5	东华实业发行股份购买淮南置业 90%股权、海南置业 77%股权、广州天鹅湾项目二期、雅鸣轩项目一期、雅鸣轩项目二期、城启大厦	433,174.65	433,174.65
本次交易		242,928.85	242,928.85

从上表可以看到，同行业可比交易的交易作价大部分均以评估值为准，本次交易的交易作价同样以评估值为准。

本次交易与可比交易的作价市盈率情况如下：

序号	可比交易	T 年	T+1 年	T+2 年	T+3 年	平均
1	深赛格	85.96	66.43	54.44	-	66.59
2	方圆支承	7.99	8.61	8.61	-	8.39
3	香江控股	25.10	24.87	24.23	-	24.73
4	湖北金环	13.91	10.35	7.32	-	9.83
5	东华实业	74.03	10.34	5.59	-	10.38
本次交易		219.16	6.56	5.31	4.66	7.14

注：1、T 年是指业绩承诺（或预计利润）的第一年，依此类推；

2、作价市盈率=标的资产交易作价/业绩承诺（或预计）净利润金额。

从上表可以看到，同行业可比交易的业绩承诺期均为 3 年，本次交易的业绩承诺期为 4 年，有利于维护上市公司全体股东特别是中小股东的利益，同时，本

次交易的平均作价市盈率低于同行业可比交易的平均作价市盈率。

综上，本次交易作价具有合理性。

(三) 请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见

经核查，评估师认为：

本次交易选取的可比交易具有可比性，本次交易作价具有公允性、合理性。

问题 11.申请材料显示，资产基础法评估时，对宁华世纪的存货主要采用假设开发法进行评估，对宁华物产的存货主要采用假设开发法（在产品）和市场法（产成品）进行评估，评估值的主要影响因素有开发完成后的房地产价值、续建成本、投资净利润等。请你公司：1）以列表形式补充披露宁华物产、宁华世纪采用假设开发法进行评估项目的销售单价，并比对所在地的房价走势，补充披露销售单价预测的合理性。2）补充披露在产品续建成本的计算过程，说明是否存在漏提成本的可能。3）补充披露在计算评估价值时扣除投资净利润的原因。4）补充披露宁华世纪、宁华物产截至目前房地产完工项目的销售进度和在建项目的建设进度，与预测进度是否存在差异。并测算若不能按期开盘和竣工，对本次交易评估值的影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

(一) 以列表形式补充披露宁华物产、宁华世纪采用假设开发法进行评估项目的销售单价，并比对所在地的房价走势，补充披露销售单价预测的合理性。

1、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	钢铁交易数码港 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

2、委估项目周边区域房价销售及房价走势情况分析

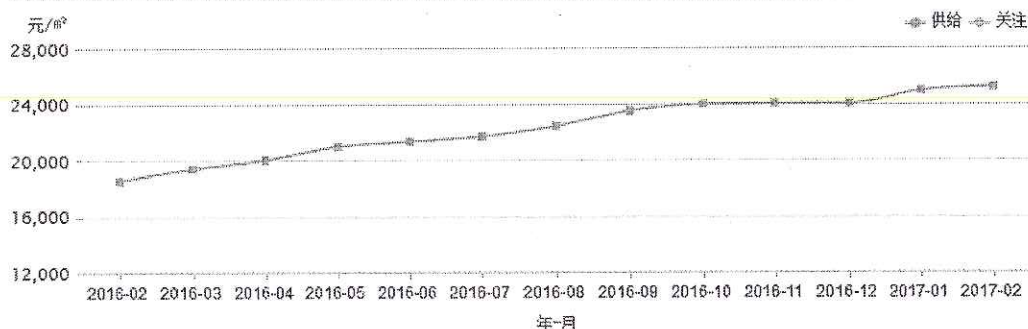
2016 年南京市房地产市场销售较活跃，房产市场销售价格涨幅较大；2016 年南京市商业、办公、住宅土地价格大幅度上涨，详见下表、图：

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

数据来源：中国城市地价动态监测网

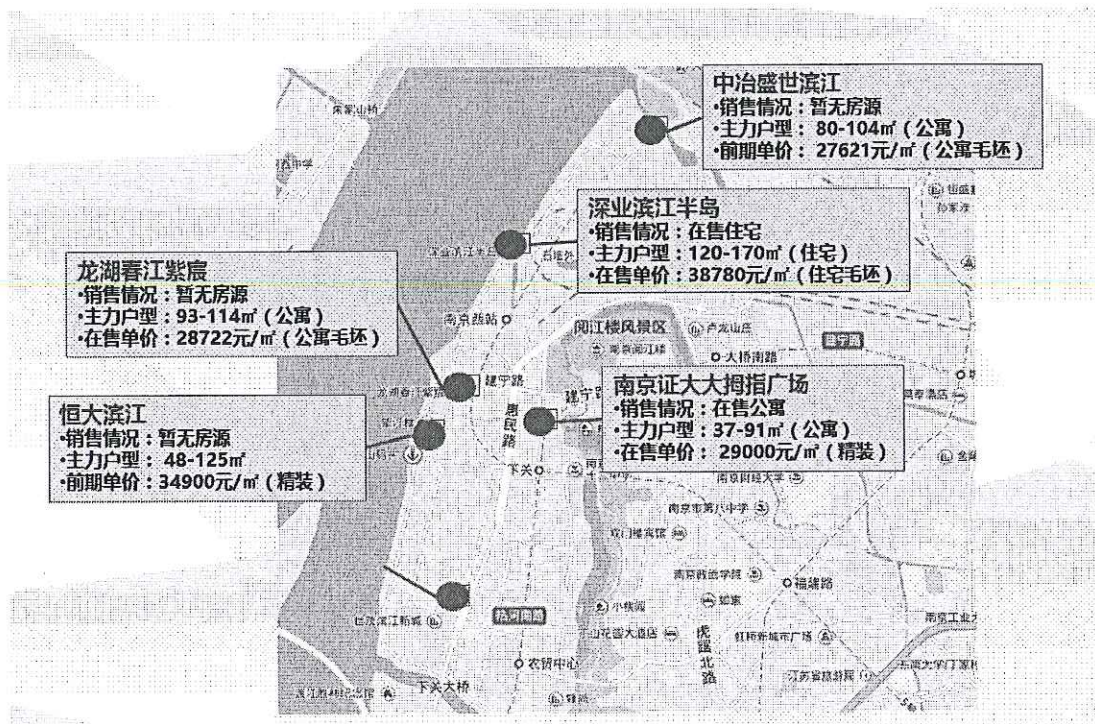
房价走势

图表 | 数据



数据来源：中国房价行情网

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。截至评估基准日 2016 年 4 月 30 日，委估项目周边房产销售价格见下表：



序号	楼面名称	2016 年成交均价 (元/平方米)								涨幅 (%)
		5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
1	锦绣华府 (住宅)	36,966.00	36,946.00	37,643.00	40,137.00	38,819.00	38,819.00	38,819.00	40,137.00	5
2	锦绣江山 (公寓)	27,024.00	27,106.00	27,106.00	27,106.00	27,106.00	27,106.00	27,998.00	29,117.92	4
3	深业滨江半岛 (一期 65 年公寓)	33,033.00	33,638.00	32,441.00	31,184.00	32,316.00	31,460.00	32,316.00	35,324.00	5
4	龙湖春江紫宸 (一期 65 年公寓)	20,087.00	21,701.00	20,351.00	22,107.00	22,264.00	23,179.00	23,501.00	25,421.00	24
5	龙湖春江紫宸 (二期 70 年住宅)							25,914.00	28,914.00	12
6	南京证大大拇指广场 (公寓)	25,778.00	24,761.00	25,794.00	28,921.00	28,921.00	29,004.00	28,061.00	28,243.00	19
7	恒大滨江 (住宅)					34,496.00	34,366.00	35,550.00	35,370.00	3

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。

(二) 补充披露在产品续建成本的计算过程, 说明是否存在漏提成本的可能

本次评估在确定续建成本时按如下公式测算: 续建成本=目标成本-已投成本。

1、宁华物产钢铁交易数码港 3 号楼续建成本计算过程

钢铁交易数码港 3 号楼的目标成本(不含资本化利息的直接成本)详见下表:

序号	工程和费用名称	总价(万元)	技术经济指标			备注
			单位	数量	单位价值(元)	
一	建筑安装工程	22570	m2	38186	5910.54	
(一)	桩基及基坑支护	2900	m2	38186	759.44	
1	桩基工程	900	m2	38186	235.69	钻孔灌注桩
2	基坑围护工程(暂估)	2000	m	38186	523.75	
(二)	土方开挖、土建及安装	9000	m ²	38186	2356.88	
1	土方开挖	500				
2	土建工程	7000				
3	安装工程	1500				
(三)	外部装饰	2800	m ²	28401	985.89	
(四)	内部装饰	2900	m ²	38186	759.44	
(五)	室外工程(含绿化)	350	m ²	5000	700.00	
1	道路广场	200	m ²			
2	绿化景观	100	m ²			
3	室外管线	50	m			含开挖
(六)	消防设施	700	m ²	38186	183.31	
1	消防喷淋	500	m ²	38186		
2	火灾自动报警系统	200	m ²	38186		
(七)	电梯设备	420	台	7	600000.00	
(八)	暖通空调	1600	m ²	38186	419.00	
(九)	变配电	450	KVA	3200	1406.25	
(十)	机械停车设备	300	台	147	20408.16	
(十一)	智能化系统	650	m2	38186	170.22	
(十二)	绿色节能	400	m2	38186	104.75	含太阳能发电等设施
(十三)	其他工程	100	m2	38186	26.19	
二	建设工程其他费	2874		38186	752.63	
(一)	前期费用					
1	建设单位管理费	92	m2	38186		
2	前期工作费	60	m2	38186		
3	勘察费	75	m2	38186		
4	桩基及材料检测费	100	m2	38186		含自检及强检测
5	基坑监测费	70	m2	38186		含基坑和水利监测

6	设计费	500	m2	38186		含主体、幕墙、内装、基坑设计等
7	工程监理费	350	m2	38186		
8	招标代理费	40	m2	38186		
9	市政公用基础设施配套费	573	m2	38186	150.00	
10	新建房屋白蚁预防费	7	m2	38186		
11	散装水泥专项资金	8	m2	38186		
12	新型墙体材料专项基金	40	m2	38186		
13	房屋产权测绘费	10	m2	38186		
14	规划服务费	10	m2	38186		
15	施工图审查费	10	m2	38186		
16	环境评估检测费	20	m2	38186		
17	竣工档案	4	m2	38186		
(二)	10KVA 外线接入	800				
(三)	水接驳费	45	个			
(四)	通讯接驳费	60				
三	预备费	1272	m2	38186		按 5%暂列
工程合计		26716	m2	38186	6996.28	
四	土地费	9239	m2	38186	2419.47	
合计		35955.00	m2	38186	9415.75	

截至评估基准日，钢铁交易数码港 3 号楼账面已投成本（不含资本化利息）为 11,478.15 万元（土地征用及拆迁补偿费 9,239.10 万元，前期工程费 2,218.89 万元，开发间接费 20.16 万元），续建成本=目标成本-已投成本= 24,476.85 万元。

经分析，项目目标成本预测已包含所有未来可能发生的成本，并计提了 5% 的预备费约 1272 万元，不存在漏提成本的情况。

2、宁华世纪 NO.2014G34 地块项目续建成本计算过程

NO.2014G34 地块项目的目标成本(不含资本化利息的直接成本)详见下表：

建设成本项目	A 地块(万元)	B 地块(万元)	C 地块(万元)	D 地块(万元)	E 地块(万元)	合计(万元)
土地费用(土地取得、契税)	26,802.54	88,948.35	41,720.40	19,626.37	39,427.10	216,524.75
前期费(土地交易服务费、方案评审、环评费等)	114.78	289.16	164.91	99.41	184.32	852.58
报批报建费用(规划、测绘、人防、水电增容等费)	1,146.13	3,620.94	1,786.92	957.14	1,748.44	9,259.57
前期工程费(三通一平、勘察、设计、审查等费)	1,501.66	3,155.22	1,843.96	1,072.35	1,632.47	9,205.66
招标费用	59.51	99.01	119.97	93.94	97.12	469.55
监理费	285.83	794.97	359.14	206.27	611.48	2,257.69
建安工程费及不可预见费(本体及配套)	33,208.88	100,887.77	43,855.79	24,448.42	68,020.36	270,421.22
财务费用外支出小计	63,119.33	197,795.42	89,851.09	46,503.90	111,721.29	508,991.02
利息支出	5,395.59	22,431.87	10,772.79	4,240.74	7,697.78	50,538.76
建设成本合计	68,514.92	220,227.29	100,623.87	50,744.65	119,419.06	559,529.79

NO.2014G34 地块项目目标总成本为 508,991.02 万元，截至评估基准日账面已投成本(不含资本化利息)为 208,969.64 万元(土地费用 206,515.56 万元，前期费用 1,689.90 万元，开发间接费 764.19 万元)，续建成本为 300,021.38 万元。

经核查，项目目标成本预测已包含所有未来可能发生的成本，并计提了 5% 的预备费约 153,901.73 万元，不存在漏提成本的情况。

（三）补充披露在计算评估价值时扣除投资净利润的原因

根据房地产估价的相关理论，在采用静态假设开发法模型时，必须要考虑扣减一定的投资利润。该投资利润本质上属于投资者（对应本项目可以理解为上市公司）取得该项目直至项目清盘应获得的适当投资利润，对应投资者相关投入的合理回报。

（四）补充披露宁华世纪、宁华物产截至目前房地产完工项目的销售进度和在建项目的建设进度，与预测进度是否存在差异。并测算若不能按期开盘和竣工，对本次交易评估值的影响

1、宁华世纪项目开发进度

截至 2016 年 12 月 31 日，宁华世纪在开发的 NO.2014G34 地块项目已取得全部 5 宗土地的土地使用证和建设用地规划许可证。其中 C 地块已取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，目前正在建设过程中，进度与原预测进度一致。

此外，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，本次规划调整的主要内容如下：增加 A、E 地块公寓的建筑面积，移除 B 地块的公寓分布；减少 A 地块的商业建筑面积，增加 B 地块的商业建筑面积，酒店建设位置由 E 地块改为 B 地块。

基于上述情况，宁华世纪 NO.2014G34 地块项目中的 A、C、D、E 地块项目的建设进度与原方案中的预测进度基本一致，B 地块项目中由于各地块结构性调整，原各地块商业移入该地块等原因，使得自持商业部分预计产生收入的时间向后延迟一年左右。

针对上述事项，中联于 2017 年 4 月 19 日出具了《关于宁华世纪 NO.2014G34 地块项目规划调整对评估值影响的专项核查意见》，对本次规划调整事项对宁华世纪评估值的影响进行了专项核查，核查结论为：基于原评估基准日 2016 年 4 月 30 日，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，宁

华世纪存货合计评估值 338,499.10 万元，本次规划调整前评估值为 336,893.72 万元，增值额 1,605.38 万元，增值率为 0.48%。

2、宁华物产项目开发进度

(1) 已完工的钢铁交易数码港 2 号楼销售进度

项目名称	钢铁交易数码港 2 号楼
截至评估基准日（2016 年 4 月 30 日）可销售面积（m ² ）	25,285.98
评估基准日至 2016 年 12 月 31 日已销售面积（m ² ）	5,795.28
评估基准日至 2016 年 12 月 31 日已销售比例	22.92%
评估基准日至 2017 年 3 月 31 日已销售面积（m ² ）	5,795.28
评估基准日至 2017 年 3 月 31 日已销售比例	22.92%
预计售罄时间	2017 年

注：上表已销售面积仅指已确认为收入的销售，不考虑已签订合同但未确认为收入的销售，下同。

经核查，本项目销售进度未达到预测销售进度 50%，主要原因：项目周边区域商业地产 2016 年集中批量开盘，导致该区域内商业地产供应量大幅增加，区域内市场竞争更加剧烈；该项目与钢铁交易数码港 3 号楼及宁华世纪 NO.2014G34 地块项目整体开发相关，考虑到待区域成熟度提升后可以进一步促进本项目的销售，宁华物产在一定程度上放缓了销售进度；部分房屋由于公司自身临时办公需要改为自用，故暂缓销售。

(2) 已完工的凤凰华庭项目的销售进度

项目名称	凤凰华庭
截至评估基准日（2016 年 4 月 30 日）可销售面积（m ² ）	30,563.71
评估基准日至 2016 年 12 月 31 日已销售面积（m ² ）	1,757.33
评估基准日至 2016 年 12 月 31 日已销售比例	5.75%
评估基准日至 2017 年 3 月 31 日已销售面积（m ² ）	3,113.28
评估基准日至 2017 年 3 月 31 日已销售比例	10.19%
预计售罄时间	2022 年

经核查，本项目销售进度比预期更快，可以确保项目在预测期内清盘。

(3) 在开发的钢铁交易数码港 3 号楼的开发进度

单位：万元

项目名称	预计项目 总直接成本①	截至评估 基准日已 发生直接 成本②	2016年5月 -2017年3月 增加直接成本③	截至2017年3月 末已发生直接成本④=②+③	2017年3月 末建设进度 =④/①	预计竣工 日期	开始交房 时间
钢铁交易数码港3号楼	35,955.00	11,478.15	4,282.50	15,760.65	43.83%	2017年底	2018年

经核查，本项目开发进度与预测进度基本一致，可以确保项目 2018 年按期开盘销售。

经测算，假定其他参数不变，如果项目竣工日期延后 0.5 年，评估值将下降 555.89 万元，占项目评估值的 3.58%。

（五）请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见

经核查，评估师认为：

1、结合同一供需圈类似房地产的调查情况分析，本次评估中委估项目相关业态房产的预测销售单价合理，确定依据充分；

2、本次评估经对企业的成本预算进行分析，未发现存在漏提成本的情况；

3、本次评估计算评估价值时扣除投资净利润符合房地产估价相关规范的要求；

4、因宁华世纪 NO.2014G34 地块规划调整，B 地块项目自持商业部分预计产生收入的时间向后延迟一年左右，以上事项未导致宁华世纪截至 2016 年 4 月 30 日评估值有所下降。宁华物产钢铁交易数码港 3 号楼开发进度与预测进度基本一致，可以确保项目 2018 年按期开盘销售，延期竣工情况对其评估结果影响较小。

问题 12.申请材料显示,对宁华世纪存货中的自持部分、宁华物产的投资性房地产进行收益法评估时,预测宁华世纪 2019 年-2020 年的出租率为 80%、稳定期出租率 95%,宁华物产的投资性房地产年预测净流入为 1,914.09 万元,房地产报酬率为 5%。请你公司:1)结合自持存货、出租物业的合同签署情况(包括年租金、租约周期、出租率等)、周边地产租金情况等,补充披露宁华世纪自持存货、宁华物产投资性房地产年净流入预测的合理性以及可持续性。2)结合可比公司情况,补充披露房地产报酬率的合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复:

(一)结合自持存货、出租物业的合同签署情况(包括年租金、租约周期、出租率等)、周边地产租金情况等,补充披露宁华世纪自持存货、宁华物产投资性房地产年净流入预测的合理性以及可持续性。

1、宁华物产投资性房地产年净流入预测的合理性及可持续性分析

纳入评估范围的投资性房地产为鑫桥市场物业。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,鑫桥市场区域位置如下:



截至评估基准日,该项目的年出租收入、出租面积情况如下:

鑫桥市场年出租收入一览表

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（m²）
精品楼+主楼	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。

经核查，鑫桥市场周边同类商业物业的租金水平约为 3 元/平方米/天-4 元/平方米/天，鑫桥市场的租金为 2.59 元/平方米/天，符合市场行情。

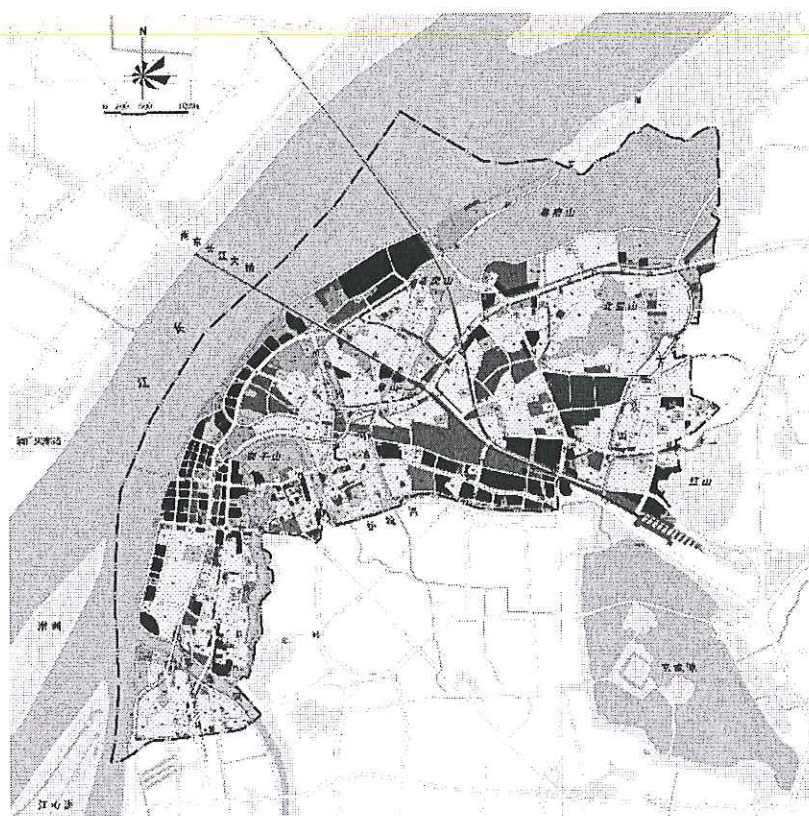
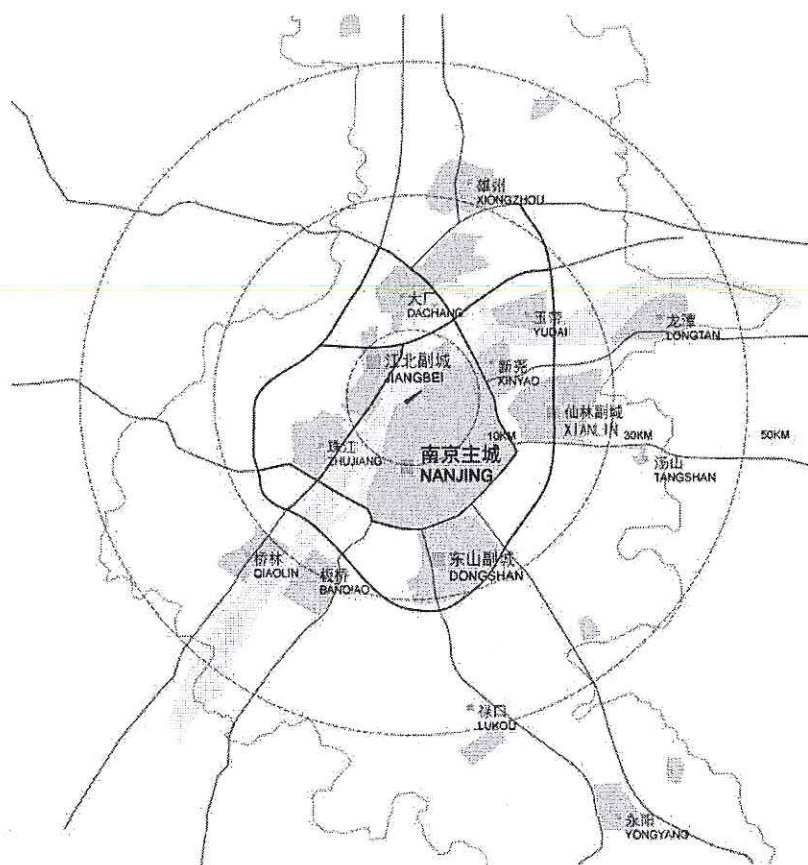
鑫桥市场所处区位较好，经营状况良好，根据历史经营情况及目前经营情况、区域定位来看，具备持续经营的能力。

综上，鑫桥市场的年净流入预测系参照基准日时点的实际租约和经营情况所进行的合理预测，相关预测符合项目实际情况，也符合项目周边市场情况，是合理的。

2、宁华世纪自持存货的年净流入预测的合理性及可持续性分析

（1）NO.2014G34 地块项目简介

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，位于江苏省南京市鼓楼区宝塔桥街道幕燕金属物流中心地块。



NO.2014G34 地块项目建成后，依据原《南京市规划局建设工程规划审定意见通知书》【宁规方案（2016）00061 号】以及企业各地块功能定位和商业落位报告，宁华世纪自持运营部分的明细见下表：

序号	运营计划	地块名称	产品	面积 (平米)
1	自持运营	A 区	商业	18,581.30
2	自持运营	B 区	商业	46,448.50
3	自持运营		负一层商业 (不计入容积率)	
4	自持运营	D 区	商业	32,307.60
5	自持运营		负一层超市 (不计入容积率)	
6	自持运营	E 区	酒店（朗廷）	20,035.00
7	自持运营	A、B、C、D、E	车位（按个计数） （平面、机械及人防车位）	1,561.00

其中，A 地块为主题会馆、展厅、餐厅，B 地块为大型综合体商业，以大餐饮、高端品牌、美容 spa 为主，D 地块为综合体商业，以儿童游乐场所、以连锁商业为主，E 地块为 5 星级酒店。

（2）项目概况分析

优势一：项目周边分布一定的休闲景观资源，自然风光优美，能够形成商业氛围的有力衬托；优势二：项目交通条件尚可，距离中心城区距离不远，且地铁三号线滨江站即将开通，达到本项目十分方便；优势三：项目周边范围内拥有稳定的常住人口，为商业辐射提供大量的顾客基数。

（3）项目租金分析

待估物业 A 地块设计为主题会馆、展厅、餐厅，预测租金平均水平 3.3 元/m².天；B 地块设计大型综合体商业，以大餐饮、高端品牌、美容 spa 为主，预测租金平均水平 5.9 元/m².天；D 地块设计综合体商业，以儿童游乐场所、以连锁商业为主，预测租金平均水平 4 元/m².天。前期为招商引资阶段，租金安排至 2028

年无增长。经核查，物业周边无与待估物业类似的商业综合体，周边商业为住宅底商，租金水平在 4-5 元/m².天；与待估物业类似的高端商业综合体距离稍远，租金水平在 5-8 元/m².天，与预期租金相匹配。

（4）未来收益预测参数

本次评估相关成本费用支出均按照行业惯例及预计未来情况进行的合理预测，采用收益法确定资产价值，管理费用为销售收入的 2%，维修费为房屋重置价的 1%，房产税为租金收入的 12%，年增值税及附加为销售收入的 12%，折现率为 5%，采用收益法确定房产价值与区域商业房产销售价匹配。

综上，商业物业预计租金及相关参数合理，相关预测合理，企业制定合理及完善的出租计划，未来现金流合理，持续经营可保证。

（二）结合可比公司情况，补充披露房地产报酬率的合理性

1、房地产报酬率计算过程

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），报酬率的确定可采用累加法、市场提取法或投资收益率排序插入法进行确定。本次评估报酬率采用累加法，即安全利率加风险调整值确定，即：报酬率=安全利率+风险调整值。其中：安全利率可选择国务院金融主管部门公布的同一时期一年期定期存款利率或一年期国债年利率；风险调整值为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率，具体如下：

A 投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不稳定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿；

B 管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者会要求对所承担的额外管理有所补偿；

C 缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿；

D 投资带来的优惠率，是指由于投资者投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资，从而会降低所要求的报酬率。

本次交易安全利率取值根据 2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布的一年期存款利率 1.50% 确定。风险调整值系结合估价对象所在区域社会经济发展和土地市场、房地产用途等因素，综合评估确定，其具体组成如下表所示：

投资风险 补偿率	管理负担 补偿率	缺乏流动性 补偿率	投资带来的 优惠率	风险调整值
2%	0.25%	2.25%	-1%	3.5%

综上，报酬率=安全利率+风险调整值=1.5%+3.5%=5%。

2、可比案例情况

从 2015 年以来上市公司发行股份购买商业物业资产且对投资性房地产采取收益法评估的案例中，选取评估基准日与本次重组较为接近的案例，具体报酬率情况如下表所示：

上市公司	投资性 房地产	评估基准日	报酬率 (A)	其中： 风险 调整	租金永 续增长 率 (B)	实际报 酬率 (A-B)	物业状态
深赛格	赛格广场裙楼	2016-3-31	6.50%	5.00%	3.00%	3.50%	购物中心
	康乐工业大厦	2016-3-31	6.50%	5.00%	4.50%	2.00%	更新改造后用于 电子市场出租
	赛格工业大厦	2016-3-31	5.00%	3.50%	4.50%	0.50%	更新改造后用于 电子市场及办公 出租
ST 宏盛	上海沙龙邻里中心	2016-3-31	6.00%	4.50%	2.00%	4.00%	邻里中心
平均值			6.00%	4.50%	3.50%	2.50%	
NO.2014G34 地块项目			5.00%	3.50%	建成后 前 10 年无增 长，后 期增长 率 2.00%	前 10 年 5%； 第 10 年-预 测期结 束 3%； 加权为 4.79%	集商业、办公、 住宅、公寓、酒 店为一体的综合 体项目
鑫桥市场			5%	3.5%	1.5%	3.5%	批发零售市场

从上述案例可以看出，本次交易 NO.2014G34 地块项目和鑫桥市场的报酬率略低于行业平均值，若从实际报酬率角度来看（实际报酬率=报酬率-租金永续增长率），本次评估对象 NO.2014G34 地块项目尚处于建设阶段，预计 2019 年建设完成投入使用，2019-2028 年为市场培育和发展期，租金无增长，后续租金增长

率为 2%，项目实际报酬率高于行业平均值；鑫桥市场为较成熟的批发零售市场，实际报酬率为 3.5%，实际报酬率也高于行业平均值。

从本次评估结果分析，宁华世纪 NO.2014G34 地块 A 区商业评估单价为 1.63 万元/平方米，B 区商业 4.12 万元/平方米，D 区商业 3.17 万元/平方米，E 区商业 1.68 万元/平方米，宁华物产鑫桥市场评估单价为 1.4 万元/平方米，采用收益法评估单价与项目周边商业市场售价基本匹配。

综上，从可比公司情况和当地市场情况来看，本次采用收益法评估时确定的报酬率符合项目所在区域的市场情况，是合理的。

（三）请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见

经核查，评估师认为：

- 1、本次评估采用收益法评估相关物业的租金及相关参数合理，企业有明确的出租计划及相关市场分析，可保证持续经营，现金流预测合理且具有可持续性；
- 2、本次收益法评估采用的房地产报酬率系根据安全利率加风险补偿值计算得出，与可比案例相比，具有合理性。

问题 15.申请材料显示，标的资产中存在权属瑕疵的房产和土地。请你公司补充披露上述情形对本次交易评估值的影响及应对措施。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

（一）存在权属瑕疵的房产和土地对本次交易评估值的影响及应对措施

1、存在权属瑕疵的房产和土地对本次交易评估值的影响

纳入本次评估范围内的房地产中，存在权属瑕疵的房产和土地主要为宁华物产名下的房屋和土地，相关情况如下：

序号	房屋建筑物名称	建筑面积（m ² ）	账面价值（元）	评估值（元）	情况说明
1	水关桥 42 号 488-14	115.08	22,492.14	22,492.14	分别于 1979 年与 1981

	宿舍与 486-1 宿舍 ¹				年建成, 自建, 目前系未房改的职工住房, 原房屋权属证书登记的权利人为金属材料总公司, 尚未变更至宁华物产名下, 无土地证使用权证书。 如宁华物产提供齐备的该房屋之房产证及宁华物产吸收合并南京金属材料有限公司的工商登记资料等资料, 则可办理新的不动产登记证书。宁华物产将着手办理相关手续。
2	高云岭 49 宿舍	656.08	87,210.97	87,210.97	于 1973 年建成, 自建, 目前系未房改的职工住房, 无独立分割的房屋所有权证书, 且房屋权属证书登记的权利人为金属材料总公司, 尚未变更至宁华物产名下; 无国有土地使用权证书。 如宁华物产提供齐备的该房屋之房产证及宁华物产吸收合并南京金属材料有限公司的工商登记资料等资料, 则可办理新的不动产登记证书。宁华物产

根据永和评估出具的“永和评报字（2007）第 017 号”《南京市金属材料总公司企业改制整体资产评估报告书》：

（1）水关桥 42 号 486-1 宿舍系权证编号为下字第 61199 号（除已房改 29 套）1 套，混合结构，1981 年建成，建筑面积 73.5 平方米，坐落于下关区水关桥 42 号 486-1；水关桥 42 号 488-14 宿舍系权证编号为下字第 61199 号（除已房改 47 套）1 套，混合结构，1979 年建成，建筑面积 41.58 平方米，坐落于下关区水关桥 42 号 488-14。

（2）高云岭 49 号宿舍系权证编号为鼓字第 61620 号（除已房改 8 套）16 套，混合结构，1973 年建成，建筑面积 656.08 平方米，坐落于高云岭 49 号。

（3）银城花园宿舍系权证编号为鼓初字第 002906 号（除已房改 3 套）1 套，混合结构，1999 年建成，建筑面积 78.09 平方米，坐落于银城花苑 102 号 117-501。

前述三项房屋权属证书登记的原权利人为金属材料总公司（又名“南京市金属材料总公司南京市物资再生利用公司”，2010 年 4 月 6 日变更为“南京金属材料有限公司”）。

2010 年 4 月 29 日，金属物流与南京金属材料有限公司吸收合并，吸收合并后，包括上述房屋在内的金属材料公司的全部资产归金属物流（宁华物产前身）所有，债权、债务全部由金属物流（宁华物产前身）承继，但宁华物产未及时办理房屋所有权人的相关变更手续。

					将着手办理相关手续。
3	银城花园宿舍	78.09	11,054.22	11,054.22	于 1999 年建成，产权来源为拆迁补偿，目前系职工住房，无独立分割的房屋所有权证书，且房屋权属证书登记的权利人为金属材料总公司，尚未变更至宁华物产名下；无国有土地使用权证书。 如宁华物产提供齐备的该房屋之房产证及宁华物产吸收合并南京金属材料有限公司的工商登记资料等资料，则可办理新的不动产登记证书。宁华物产将着手办理相关手续。
4	鑫桥市场附楼	1,600	5,237,418.75	21,818,144	系宁华物产在建宁路 14 号房屋之上加盖的附楼建筑，目前用于租赁，无房屋产权证书。
5	石港镇石西村十一组凤凰华庭 11 幢 101 室, 101-0, 101 车库	384.72	1,755,092.64	1,808,209.23	该等房产系宁华物产通过受让取得，已获得相应的房屋权属证书。
6	石港镇石西村十一组凤凰华庭 11 幢 102 室, 102-0, 102 车库	376.1	1,715,768.20	1,767,694.67	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。
7	石港镇石西村十一组凤凰华庭 11 幢 103 室, 103-0, 103 车库	376.1	1,715,768.20	1,767,694.67	前述土地使用权人南通炎黄福宇房地产开发有限公司已出具说明，说明由于前述房屋所在土地尚未完成开发，暂无法为宁华物产前述房屋建筑物办理相应的土地使用权证书，并承诺将在前述土地开发完成后全力协助宁华物产办理前述房屋的土地证。
8	石港镇石西村十一组凤凰华庭 11 幢 104 室, 104-0, 104 车库	384.71	1,755,047.02	1,808,162.23	
9	石港镇石西村十一组凤凰华庭 12 幢 101 室, 101-0, 101 车库	384.72	1,755,092.64	1,808,209.23	
10	石港镇石西村十一	376.1	1,715,768.20	1,767,694.67	

组凤凰华庭 12 幢 102 室, 102-0, 102 车库				
合计	4,731.7	15,770,712.98	32,666,566.03	
权属瑕疵房产的建筑面积占宁华物产房产总面积之比				6.88%
权属瑕疵房产的账面价值占宁华物产房产账面总值之比				5.00%
权属瑕疵房产的评估值占宁华物产房产总评估值之比				5.05%
权属瑕疵房产的建筑面积占标的资产房产总面积之比				4.86%
权属瑕疵房产的账面价值占标的资产账面总值之比				0.25%
权属瑕疵房产的评估值占标的资产总评估值之比				0.31%

注：宁华物产拥有的位于南京市汉中路 27 号华联底商的房屋，该房屋对应的“宁房权证秦变字第 340013 号”《房屋所有权证》记载的房屋坐落地址为南京市汉中路 27 号，但该房屋对应的“宁建国用（97）字第 1601 号”《国有土地使用证》所载土地坐落为南京市建邺区朝天宫街道汉中路 13 号，与房屋实际坐落不一致，且前述《国有土地使用证》证载使用权人为金属材料总公司，未变更为宁华物产。前述国有土地使用权证书正在办理变更手续，预计办理不存在实质性障碍。

前述存在权属瑕疵的房产和土地并非宁华物产的主要资产，且截至本回复出具日，该等房屋和土地不存在争议和潜在纠纷，没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形，亦不存在被相关政府主管部门就此进行行政处罚的情形。本次资产评估是在假定该等房产和土地权属清晰完整的情况下估算的评估价值，由于办证所需费用对评估价值影响极小，该等权属证书存在瑕疵的房屋对应的账面价值较低，占房屋账面价值总额及评估值总额均较低，因此，不会对本次交易评估值产生实质性影响。

2、应对措施

就前述存在权属瑕疵的房产和土地，宁华物产已积极与南京市相关房产管理部门沟通，并根据南京市相关房产管理部门的要求准备相关权属文件，就相关存在权属瑕疵的房产和土地申请办理不动产登记证书。

石港镇石西村十一组凤凰华庭存在权属瑕疵的房产项下之土地使用权证载权利人为该等房产的开发商南通炎黄福宇房地产开发有限公司，南通炎黄福宇房地产开发有限公司已出具说明，说明由于前述房屋所在土地尚未完成开发，暂无

法为宁华物产前述房屋建筑物办理相应的土地使用权证书,并承诺将在前述土地开发完成后全力协助宁华物产办理前述房屋的土地使用权证。

南京市鼓楼区建设房产和交通局于 2017 年 3 月 24 日出具《关于南京宁华物产有限公司相关情况的证明》:“宁华物产遵守国家有关房地产的法律、法规,在房地产方面不存在违法、违规行为,近三年内不存在因违反房屋建筑方面的法律法规而受到处罚的情形。因房地产开发涉及的土地、规划手续的办理均为市级部门的职能,经向市相关审批部门了解,南京宁华物产有限公司遵守国家有关建设规划方面的法律、法规,生产经营活动中对土地、房屋的建设、使用符合国家规划要求及规定的设计用途,在房地产规划方面不存在违法、违规行为,不存在因违反建设规划的法律、法规而受到处罚的情形。”

就上表所列宁华物产尚未取得房屋所有权证书以及尚未取得房屋对应土地的国有土地使用权证书的情况,为避免该等权属瑕疵未来可能给上市公司带来的经营性风险和损失,宁华物产的股东均已出具承诺,承诺如因该等房产而导致宁华物产受到任何处罚、追索、索赔或受到任何损失(包括但不限于依法应缴纳的任何罚款、滞纳金、违约金、损害赔偿金和/或承担其他法律责任等),其应就宁华物产的该等损失承担连带赔偿责任;如该等损失由宁华物产先行承担,其股东应在宁华物产承担该等损失之日起 30 日内,按照各自持有的宁华物产股权比例对宁华物产承担全部补偿责任。

(二) 请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见

经核查,评估师认为:

本次交易标的对应的主要资产中存在权属瑕疵的房产和土地占本次交易总估值比重较小,截至本反馈意见回复日,该等房产和土地不存在争议和潜在纠纷,没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形,亦不存在被相关政府主管部门就此进行行政处罚的情形,无法如期办理权属证书对宁华物产生产经营不构成重大影响。宁华物产正积极办理相关房产、土地的产权证书,宁华物产的股东承诺如宁华物产因该等权属存在瑕疵的房产导致宁华物产受损,将对该等损失承担赔偿责任。因此,宁华物产的土地、房产瑕疵不会对本次重组的评估值产生实质性影响。

(此页无正文, 为关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
(170220 号) 反馈意见资产评估相关问题的核查意见签字盖章页)

