（上接B139版）

使用和处置是单独决策的，所以将宁华物产认定为单独的资产组。

宁华世纪位于江苏省南京市，从事房地产开发，主要资产是房地产项目资产及少量固定资产，宁华世纪向客户提供房产销售，能够独立产生现金流量。宁华世纪在考核、核算和管理方面都相对独立，公司管理层对宁华世纪使用和处置是单独决策的，所以将宁华世纪认定为单独的资产组。

2、对资产组进行减值测试

（1）测试方法的选择。

公司对宁华物产、宁华世纪没有销售意图，不存在销售协议价格，无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，故无法可靠估计宁华物产、宁华世纪的市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》，无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

根据宁华物产、宁华世纪经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，公司认为宁华物产、宁华世纪在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力。

经过以上分析，宁华物产、宁华世纪应采用预计未来现金净流量的现值估计可收回金额。

（2）测试过程。

针对宁华物产，商誉减值测试是基于资产组涉及的宁华物产在持续经营并年度内均匀获得净现金流等假设前提下得出的结论。公司根据宁华物产历史年度经营情况、项目建设情况、项目建设规划、市场营销计划及对预测期经营业绩的预算等资料对宁华物产预测期内的销售收入、开发成本、税金及附加、管理费用、销售费用、现金流进行了预测。

针对收入预测的合理性说明如下：

根据宁华物产的经营状况和未来发展前景预测，宁华物产未来经营分两个阶段，第一阶段为 2019年1月1日至2021年12月31日，预测期为3年，在此阶段，宁华物产主要从事房地产项目的开发与销售，主营收入主要来源于房地产开发项目的销售，预计2019-2021年平均收入为35,136.14万元，平均利润率为17.85%。

第二阶段为稳定期，在此阶段，宁华物产主要从事持有性物业经营，主营收入主要来源于持有型物业经营性收入，第二阶段的平均利润率为9.58%。

房地产行业不同阶段业态不同，通行做法是针对不同阶段选取不同模型采用不同的折现率，对商誉减值进行测试。

根据宁华物产两个阶段不同的主要经营业务，第一阶段宁华物产主要从事房地产项目的开发与销售，主营收入主要来源于房地产开发项目的销售，其未来的发展受国民经济的发展和宏观调控政策影响较大，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性，因此，通过对所面临的风险的综合衡量，公司第一阶段选择采用加权平均资本成本WACC（税前）模型计算折现率。第二阶段宁华物产主要从事持有性物业经营物业费收入和出租租金收入，主营收入主要来源于持有型物业经营性收入，企业经营风险较小，公司选择采用累加法。

第二阶段与第一阶段相比，宁华物产经营所面临的风险存在较大差异，若依然采用第一阶段的折现率模型将不能真实反映资产组未来的价值，因此公司通过对未来的经营情况和面临的经营风险分析，经与评估师充分讨论，认为第二阶段选择采用累加法更为合理。

同时，公司参考2017年发行股份购买资产时，中联资产评估集团有限公司出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第1205号），该评估结果经国务院国资委评估备案且经中国证监会审核通过，同样按照房地产项目开发与销售、从事持有性物业经营两个阶段，折现率模型分别选取加权平均资本成本模型WACC（税前）、累加法，确定的折现率分别为11.46%、7%。公司本次商誉减值测试确定的折现率均高于发行股份购买资产时的折现率，对本次估值结果更为谨慎。

税前折现率计算过程及合理性说明如下：

第一阶段折现率的确定。第一阶段采用加权平均资本成本模型WACC（税前）确定折现率r

$$WACC_{(BT)} = \frac{E}{D+E}\frac{R_e}{1-T} + \frac{D}{D+E}R_d$$

[illegible]

$$R_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

[illegible]

βe：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

（a）无风险收益率rf

无风险投报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，本次采用中长期国债平均到期收益率确定无风险投酬率为3.9773%。

（b）市场预期投酬率rm

市场风险溢价Rpm的确定

以沪市A股2000年至2018年“10年复合增长率”的平均水平，得出市场预期投酬率为：rm=9.61%。

（c）βe值

鉴于宁华世纪的主营业务属于房地产行业，通过“wind资讯情报终端”查询国内A股上市公司近12个月剔除财务杠杆的Beta系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值βu=0.7270，参照类似上市公司的平均资本结构结合企业实际情况确定企业的目标资本结构(D/E)，由此计算出企业的Beta。最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值为βe =0.9116。

证券代码	证券简称	Beta(剔除财务杠杆)	带息债务/股权价值 %
000668.SZ	荣丰控股	0.5517	53.4114
000014.SZ	沙河股份	0.7459	6.1371
000514.SZ	渝开发	0.7120	49.4206
000036.SZ	华联控股	0.8782	9.4982
600603.SH	华丽家族	0.7437	25.1198
000608.SZ	阳光股份	0.7545	66.6446
002314.SZ	南山控股	0.5106	41.6745
600555.SH	海航创新	0.7089	29.2610
600159.SH	大龙地产	0.8912	10.9983
600730.SH	中国高科	0.7732	46.3151
	平均值	0.7270	33.8481

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-T) \times \frac{D}{E})$$

[illegible]

本次评估β值的选取，是在公司与评估师进行充分沟通的情况下，根据评估通行做法，公司选取一定数量的同行业可比上市公司相关数据进行计算。由于同行业上市公司较多，公司选取沪深股市正常范围之内的数据，对于奇高或奇低的的异常数据予以剔除，同时选取10个以内的可比公司数据作为参考值。

（d）权益资本成本re

考虑到宁华物产在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数ε=3%；最终得到评估对象的权益资本成本。

$$R_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

[illegible]

$$W_d = \frac{D}{D+E}$$

[illegible]

$$WACC = W_e \times R_e + W_d \times R_d \times (1-T)$$

[illegible]

第二阶段折现率的确定。第二阶段的折现率采用累加法计算确定，根据累加法基本原理，权益资本报酬率来自两个基本点方面，一方面是对资金时间价值的补偿，另一方面是对投资所承担的风险的补偿，公式表示如下：

r=无风险报酬率+风险报酬率

其中：r：适用的折现率，固资本报酬率

无风险报酬率本次评估按照中国人民银行2015年10月24日调整后的五年期定期存款利率2.75%确定。作为商业使用的物业出租风险与物业位置、周围商业环境、市场因素、国家及地方经济情况等众多因素有关，有一定的风险，商业用房风险报酬率一般为4%-7%，综合考虑本次评估资本化率如下：

中长期定期存款利率（安全利率）	2.750%
营业风险补偿率	3.000%
非流动性补偿率	0.500%
投资管理补偿率	0.500%
资本补偿率	1.250%
小计：风险调整率	5.250%
总计=安全利率+风险调整值	8.000%

综上，第二阶段折现率为8.00%。

商誉减值测试情况如下：

单位：万元

项目	宁华世纪
商誉账面余额①	115.16
商誉减值准备余额②	-
商誉账面价值③=①-②	115.16
资产组账面价值④	125,320.48
包含商誉的资产组的账面价值⑤=④+③	125,435.64
资产组预计未来现金流量的现值（可回收金额）⑥	150,964.97
商誉减值损失（大于0时）⑦=⑤-⑥	-

（3）利用评估专家工作公司在预计未来现金流量的现值时利用了北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称：中天华）2019年3月8日出具的《山东新能泰山发电股份有限公司以财务报告商誉减值测试为目的确定南京宁华物产有限公司资产组可回收价值资产评估报告》（中天华资评财报字【2019】第3023号）、《山东新能泰山发电股份有限公司以财务报告商誉减值测试为目的确定南京宁华世纪置业有限公司资产组可回收价值资产评估报告》（中天华资评财报字【2019】第3024号）的评估结果。

公司聘请了中天华对截至2018年12月31日的商誉进行了减值测试。中天华具有证券期货相关业务资格，公司与中天华明确约定该工作成果用于商誉减值测试。

公司在利用相关评估成果时，充分关注了中天华出具评估报告的相关内容，具体如下：

评估目的：山东新能泰山发电股份有限公司以财务报告商誉减值测试为目的确定南京宁华物产有限公司、南京宁华世纪置业有限公司资产组可收回价值进行评估，本次评估目的为山东新能泰山发电股份有限公司以财务报告商誉减值测试为目的确定南京宁华物产有限公司资产组可收回价值提供参考依据。

评估基准日：资产评估委托合同约定的评估基准日为2018年12月31日，即财务报告的报表日。

评估假设：①国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。②针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。③假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。④除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。⑤假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。⑥假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。⑦假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。⑧有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。⑨无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。⑩公司未来经营计划可以按照预测实现。

（3）关键参数

单位	关键参数				
	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	折现率（加权平均资本成本WACC）
南京宁华物产有限公司	2019年-2021年	注1	持平	根据预测的收入、成本、费用等计算	13.30%（销售与自持物业阶段），8.00%（自持物业阶段）
南京宁华世纪置业有限公司	2019年-2023年	注2	持平	根据预测的收入、成本、费用等计算	13.70%（销售与自持物业阶段），8.00%（自持物业阶段）

注1：公司根据南京宁华物产有限公司（宁华物产）历史年度经营情况、项目建设情况、项目建设规划、市场营销计划及对预测期经营业绩的预算等资料对南京宁华物产有限公司预测期内的各类收入进行了预测，根据宁华物产的经营状况和未来发展前景预测，宁华物产未来经营分两个阶段，第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，预测期为 3 年，在此阶段，宁华物产主要从事房地产项目的开发与销售，主营收入主要来源于房地产开发项目的销售，预计2019-2021年平均收入为35,136.14万元，平均利润率为17.85%。

第二阶段为稳定期，在此阶段，宁华物产主要从事持有性物业经营，主营收入主要来源于持有型物业经营性收入，第二阶段的平均利润率为9.58%。

注2：公司根据南京宁华世纪置业有限公司2018年度经营情况、项目建设情况、项目建设规划、市场营销计划及对预测期经营业绩的预算等资料对南京宁华世纪置业有限公司预测期内的各类收入进行了预测，根据宁华世纪的经营状况和未来发展前景预测，宁华世纪未来经营分两个阶段，第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，预测期为 5年，在此阶段，宁华世纪主要从事房地产项目的开发与销售，主营收入主要来源于房地产开发项目的销售，预计2019-2023年平均收入为93,964.40万元，平均利润率为19.97%。

第二阶段为稳定期，在此阶段，宁华世纪主要从事持有性物业经营，主营收入主要来源于持有型物业经营性收入，第二阶段的平均利润率为44.54%。

基于上述商誉减值测试，公司2018年12月31日无需计提减值准备。

上述补充内容已在公司2018年年度报告（更新稿）中披露。

（四）年审会计师对上述商誉减值会计处理的准确性、合规性发表的意见

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对上述商誉减值会计处理的准确性、合规性发表了意见，认为：“经核查，我们认为新能泰山报告期商誉减值会计处理准确、合规。”

具体详见其出具的《大信会计师事务所关于对山东新能泰山发电股份有限公司年报问询函的回复》。

4.年报合并财务报表项目注释显示，你公司报告期管理费用为5776.29万元，较2017年3.18亿元下降81.83%，原因系“上年同期计提人员安置费用”，报告期财务费用4094.13万元，较2017年1.68亿元下降75.6%，原因系“报告期内因资产置出转出部分金融机构借款，另外公司归还部分银行借款，公司借款额减少利息支出相应减少”。请你公司说明上述人员安置费的形成原因，费用计提依据及分摊年份；资产置出转出的金融机构借款的金额、利息及对你公司利息费用的具体影响。

回复：

（一）人员安置费的形成原因，费用计提依据及分摊年份

1.人员安置费的形成原因

公司向泰山电力转让截至审计评估基准日（2017年7月31日）公司母公司账面除应收股利、应交税费及所持有的鲁能泰山曲阜电缆有限公司51%股权外的全部资产和负债，根据《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》，按照“人随资产走”的原则，公司母公司相关人员由泰山电力负责安置，安置过程中发生的费用由公司承担。本次交易不涉及标的公司莱芜热电、莱州风电、聊城热电、西周矿业人员的重新安排或职工安置事宜，标的公司与其员工之间的劳动关系维持不变。

2.费用计提依据及分摊年份

根据上述原则，母公司全部人员由泰山电力负责安置，安置过程中发生的费用由公司承担。根据《关于企业重组有关职工安置费用财务管理问题的通知》（财企[2009]117号）第二条“企业重组过程中涉及的离退休人员和内退人员有关费用，应按照‘人随资产、业务走’的原则，由承继重组前企业相关资产及业务的企业承担。企业对上述费用实行预提的，在重组过程中评估企业净资产价值时，根据权责一致原则，对企业未来可能实现的收益，也应当予以评估确认。”根据《人员安置费用专项审核报告》，公司依据内退人员的人数、各项补贴标准、至退休时间以及折现率计算人员安置费用。其中内退人员的工资及补贴发放至本人退休当年，折现率为4.17%，是参照中央国债登记结算有限责任公司发布的2017年国债25年期到期收益率。经计算，公司计提人员安置费用19,633.60万元，人员安置费用全部计入2017年度当期损益，已经年审会计师审计认可。

母公司全部人员已由泰山电力安置完毕，所计提的费用一并转入泰山电力，因此公司不存在计提的费用按年度进行分摊的情形。

（二）资产置出转出的金融机构借款的金额、利息及对公司利息费用的具体影响

公司根据《资产交割确认书》，交割完成日2018年2月1日后，山东华能莱芜热电有限公司、山东华能莱州风力发电有限公司、山东华能聊城热电有限公司及山东新能泰山西周矿业有限公司等四家公司不再纳入合并范围，上述四家公司2月1日之后的财务费用不再并入报告期的合并利润表。上述四家公司及母公司于2018年2月1日共计转出借款305,434.61万元，其中短期借款112,000.00万元，长期借款193,434.61万元。转出的借款自2月1日至12月31日测算的利息支出为11,022.40万元，影响公司财务费用-利息支出减少11,022.40万元。

5.《关于预计公司与华能集团公司日常关联交易公告》显示，你公司与中国华能集团有限公司（包括其子公司）的日常关联交易实际发生额远小于预计金额，原因系“市场变化的影响”。请你公司详细说明日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的原因及合理性，市场变化影响的具体所指，是否存在日常关联交易预计不准确的情形。

回复：

（一）相关日常关联交易预计及实际发生情况

2016年5月17日，公司召开2015年年度股东大会审议通过了《关于预计日常关联交易的议案》，该议案“预计2016年度至2018年度，公司（包括其子公司）向华能集团（包括其子公司及关联方销售电缆及相关产品的金额每年度不超过人民币30,000万元（含税），具体数据应以招投标结果为最终标准”。上述日常关联交易预计金额为最高上限额。

（二）日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的原因及合理性，市场变化影响的具体所指，是否存在日常关联交易预计不准确的情形

在具体实施时，公司参与关联方华能集团（包括其子公司）的依法公开招标，依据中标结果，向华能集团（包括其子公司）销售电缆及相关产品，具体数据以实际招投标结果为准。公司与华能集团的日常关联交易，完全通过公开招投标实现，关联交易公开、公正，交易价格公允。

公司与华能集团的日常关联交易，完全通过公开招投标实现，关联交易具体数据以实际招投标结果为准。2016年公司在计划日常关联交易预计前，对该关联交易进行了充分的评估和测算，对2016年度至2018年度的预计金额作出了最高上限额。但因近年市场变化，主要是电线电缆市场竞争加剧，中标难度增大，致使公司日常关联交易实际发生情况与预计存在差异。该差异符合市场行情，属于正常的经营行为，是合理的，对公司日常经营影响较小，不存在日常关联交易预计不准确的情形。

6.报告期内，你公司房地产业务收入占比达46.47%，根据《行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求，你公司属于应当遵守上述指引的规定履行审议程序和信息披露义务的情形。请你公司全面自查是否根据上述指引履行审议程序和信息披露，如否，请及时补充程序并补充披露。

回复：

公司按照《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号--上市公司从事房地产业务》的要求进行了全面自查，相关披露情况说明如下：

（一）上述指引中“第五条上市公司应当在年度报告的“经营情况讨论与分析”等部分披露反映行业特征的信息”，具体披露要求共九项，公司已在《2018年年度报告》中有关章节进行了披露，具体说明如下：

1、上述指引中第五条之第（一）项，已在公司《2018年年度报告》“第四节 经营情况讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”之“（一）公司面临的形势 产业园建设运营方面”中对2019年的宏观经济形势进行了披露，现对2018年的补充说明如下：

2018年，国家继续坚持以“房住不炒，因城施策”为总基调，中央强调楼市调控不放松，地方因城施策稳楼市，坚决遏制房价上涨。各地继续加大房地产市场监管力度，完善房地产市场监管体系，保障市场平稳运行。各地注重差别化调控，因城因区出台精准化调控政策，重点一二线城市持续优化调控政策，抑制非理性需求，三四线城市因城分区施策，促进楼市平稳发展。

公司产业园开发运营项目主要在南京市，2018年，南京市“五限”政策一限购、限贷、限签、限价、限售政策延续，并加码“企业限购”新政：同时在限价、上拍、限购政策上出现了适度放松的迹象。

公司江山汇C地块住宅项目（江山汇悦山府）于2017年12月、2018年5月两次推盘，避开2018年下半年集中开盘潮，快速抢夺市场客户，报告期内已基本售罄。

（二）主要经营模式、经营业态、主要项目所在城市的市场地位及竞争优势

1、目前公司以产业园开发运营、电线电缆为主业，经营模式以自主开发、生产、销售为主。

2、公司产业园开发运营项目主要在南京市，公司全资子公司宁华世纪的江山汇项目位于南京市鼓楼滨江商务区，是鼓楼区重点项目，被作为全市重点功能板块进行打造。鼓楼滨江商务区按照泛长三角CBD标配进行规划，具有高起点、高水准的特点，远景目标为南京“新外滩”。鼓楼滨江商务区占地5.3平方公里，将新建各类载体超500万平方米，“十三五”规划总投资超1000亿元。鼓楼区是南京中心城区，具有文化、教育、经济等诸多优势。

江山汇项目北临长江，东接幕府山风景区，拥有独一无二的江山资源。地处滨江地带，俯瞰5公里幕燕滨江风光带，坐拥金陵四十八景之六景，历史与人文在此汇聚。项目同时位于南京古城中轴的北起点，与地铁3号线无缝对接，未来将规划建设地铁7号线，便捷交通，通达全城。

江山汇是集商业、办公、公寓、酒店、住宅于一体的城市产业园综合体项目，总建筑面积约65万平方米，同时还将建设一座大型观江平台，未来将是鼓楼滨江的城市地标。

3、公司全资子公司宁华物产拥有资产开发、资产运营及物业管理三大运营模式，具有多年的企业管理和运营经验，具有较强的房地产项目开发和运营管理能力。

宁华物产江山汇金E座办公楼项目已于2018年3月26日完成主体结构封顶并通过“优质结构”验收，2018年底已完成主体建设，将于2019年竣工交付。该项目紧临长江、位置优越，宁华物产已与意向客户达成整栋销售的初步意向，预计可实现较好经济效益。

（三）土地储备情况

1、报告期内，公司没有新增土地储备。累计持有的主要项目如下：

项目名称	土地用途	待开发土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	区域分布
江山汇C地块	商服用地，商务办公用地，城镇住宅用地（混合）	0	68,669.1	南京市鼓楼区燕江路201号
江山汇A地块	商服用地，商务办公用地	11,610.7	44,109.8	南京市鼓楼区燕江路201号
江山汇B地块	商服用地，商务办公用地	20,335.91	160,604.1	南京市鼓楼区燕江路201号
江山汇D地块	商服用地	8,076.75	32,307.06	南京市鼓楼区燕江路201号
江山汇E地块	商服用地，商务办公用地	16,225.33	64,825.36	南京市鼓楼区燕江路201号
江山汇金D座	商务金融用地	0	35,242.30	南京市鼓楼区燕江路201号
江山汇金E座	商务金融用地	0	28,020.61	南京市鼓楼区燕江路201号

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	实际已投资金额（万元）	实际进度与计划进度	50%以上差异说明
江山汇C地块	2016年12月1日		119,570.61	101,680.83	已完工	不适用
江山汇A地块	2018年11月8日		101,711.37	38,918.13	桩基单位已进场展开施工，实际进度与计划进度一致	不适用
江山汇B地块			364,110.90	110,723.37		不适用
江山汇D地块			96,299.33	31,109.14		不适用
江山汇E地块			110,449.67	41,435.66		不适用
江山汇金D座	2012年5月28日		45,947.22	45,947.22	已竣工	不适用
江山汇金E座	2015年10月28日		40,730.31	26,276.02	一致	不适用

说明：江山汇金E座主体完工，正进入内外装阶段。

（2）公司没有涉及一级土地开发项目。

5、上述指引中第五条之第（五）项，已在公司《2018年年度报告》“第四节 经营情况讨论与分析”中“一、概述”之“二、产业园业务”中进行了部分披露，现补充说明如下：

（1）报告期内，房地产销售情况如下：

项目名称	位置	土地用途	权益占比	本报告期初可供出售面积（㎡）	本报告期的预售面积（㎡）	本报告期的结算面积（㎡）	竣工时间
江山汇C地块	南京市燕江路201号	商服用地，商务办公用地，城镇住宅用地（混合）	100%	0	41,428.25	35,329.04	2018年12月（部分）
江山汇A地块	南京市燕江路201号	商服用地，商务办公用地	100%	0	0	0	
江山汇B地块	南京市燕江路201号	商服用地，商务办公用地	100%	0	0	0	
江山汇D地块	南京市燕江路201号	商服用地	100%	0	0	0	
江山汇E地块	南京市燕江路201号	商服用地，商务办公用地	100%	0	0	0	
江山汇金D座	南京市燕江路201号	商务金融用地	100%	17,800	0	6,600	2015年1月
江山汇金E座	南京市燕江路201号	商务金融用地	100%	0	0	0	
南通房产	南通市石港镇	住宅	100%	21,384.16	0	7,111.96	

说明：南通房产为购入的成品商品房。

（2）公司没有涉及一级土地开发项目。

6、上述指引中第五条之第（六）项，已在公司《2018年年度报告》“第四节 经营情况讨论与分析”中“一、概述”之“二、产业园业务”中披露。

7、上述指引中第五条之第（七）项，已在公司《2018年年度报告》“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“25、长期借款”之“（1）长期借款分类”中进行了披露，现针对房地产业务的融资情况说明如下：

报告期期末项目融资情况

融资途径	币种	余额（元）	融资成本（利率）	到期日	抵（质）押/担保情况
银行借款	人民币	432,000,000.00	6.30%	2019年6月29日	华能能源交通产业控股有限公司提供担保，同时以江山汇项目土地使用权作为抵押。
银行借款	人民币	230,000,000.00	5.15%	2025年3月29日	南京华能南方实业开发股份有限公司提供担保，同时以鼓楼区建宁路14号房产作为抵押。
合计		662,000,000.00			

8、上述指引中第五条之第（八）项，已在公司《2018年年度报告》“第四节 经营情况讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”之“（一）公司面临的形势 产业园建设运营方面”中进行了部分披露，现补充说明如下：

“2019年，是新中国成立70周年。从宏观层面看，诸多不利因素对世界经济产生的消极影响逐步扩大，经济增速趋于放缓，我国面临的外部环境日趋复杂严峻，经济面临下行压力。产业园建设运营方面，房地产行业长期处于政府“调控”状态，政策坚持“房住不炒”基调，抑制房价上涨，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，2019年房地产行业调控政策预计将既考虑对刚需的支持，又避免房价上涨。

产业园投资运营及物业管理作为公司重要业务板块之一，公司将择优发展。在产业园建设运营方面，公司的发展战略是以协同转型创新为指引，聚焦优势资源，以产业为平台，构造适应市场需求的生产产品服务体系，发展成为有专业特色的产业投资运营主体。

2019年，公司产业园建设运营方面经营计划：

（一）项目开工与销售

公司地产业务主要为江山汇和江山汇金两个项目，具体包括项目的建设销售、持有物业的运营管理。上述两个项目的建设销售包括江山汇A地块公寓项目、C地块住宅商铺项目、E地块公寓项目及B、D地块商业综合体部分项目，江山汇金D座存量房产销售及E座办公楼项目的建设销售。

2018年仅完成了江山汇C地块部分住宅项目的交付，其他各个地块在2019年陆续开工建设。

1、江山汇项目，江山汇C地块住宅总套数673套，已完成预售667套，2018年已经交付387套，剩余部分已在2019年第一季度交付。商铺和车位也将在2019年陆续出售交付。C地块总货值约23.96亿元，2018年回款金额约17.16亿元。江山汇A、B、D、E地块将依次开工，其中A地块为公寓产品，规划打造一线瞰江公寓“长江之窗”，已于2018年8月开工；B、D地块为商业综合体，主要由2幢150米高的塔楼及附属裙楼组成，集商业、酒店、办公为一体，包括约10万平方米的购物中心、7万平方米的写字楼和3万平方米的酒店，并拥有区域性地标建筑——长江观江平台，将于2019年内开工；E地块为公寓产品，预计2019年内开工。

2、江山汇金项目。江山汇金E座办公楼项目已于2018年3月26日完成主体结构封顶并通过“优质结构”验收，2018年底已完成主体建设，将于2019年竣工交付。该项目紧临长江、位置优越，宁华物产已与意向客户达成整栋销售的初步意向，预计可实现较好经济效益。

公司正抓紧上述江山汇、江山汇金项目的建设和销售工作，2019年起将陆续交付，预计持续到2021-2022年，将为公司带来持续稳定收入。

3、物业运营管理。宁华物产现有物业资产运营管理已初步实现盈利，未来随着物业资产运营规模的提升，营业收入和利润将逐步增长。

4、未来发展项目。公司目前正在积极寻找新的发展项目，正在与华能能交（或华能集团）就体系内存量资产、土地的盘活进行协商，为未来发展储备新的项目。

（二）土地储备

公司将加强对房地产行业政策的研判分析，加大对区域市场土地资源、项目资源的跟踪力度。在风险可控的前提下，积极寻求增加土地和项目储备的机会。公司初步考虑在一级、一级半市场以及华能能交（或华能集团）体系内存量资产、土地盘活等方面开展工作。

（三）融资安排

公司将通过制定合理的资金计划，不断丰富融资渠道，利用银行贷款及其他融资产品相结合的方式，满足各项目建设及经营资金需求。”

9、上述指引中第五条之第（九）项，已在公司《2018年年度报告》以下2处披露：

（1）在第五节“重要事项”中“十七、重大合同及其履行情况”之“2.重大担保（1）担保情况”中披露。

（2）在第十一节“财务报告”中“十一、承诺及或有事项”之“2.或有事项（1）资产负债表日存在的重要或有事项”中披露。

报告期内，公司向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保具体情况如下：

公司全资子公司宁华世纪为个人购房客户办理按揭贷款提供担保，截至报告期末为个人购房客户按揭贷款担保余额32,765万元。

（二）上述指引中“第六条 上市公司应当依照自身经营模式和结算方式，在年度财务报告附注中披露与房地产行业特征相关的收入确认、存货、投资性房地产等具体会计政策。”，公司已在《2018年年度报告》“第十一节 财务报告”中“五、重要会计政策及会计估计”之“12.存货”、“14.投资性房地产”、“23.收入”中披露。本条款具体披露要求有八项，公司披露情况如下：

1、上述第六条之第（一）项，已在公司《2018年年度报告》“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“5、存货”之“（1）存货分类”中进行了部分披露，现补充说明如下：

“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
江山汇项目	2016年10月08日	2023年12月31日	7,500,000,000.00	2,667,312,356.96	862,761,360.49		368,795,110.31	2,173,346,105.78	249,029,172.25	56,096,751.15	银行贷款
江山汇金E座	2015年10月28日	2019年06月31日	407,303,100.00	182,950,231.26			79,810,004.00	262,760,235.26	16,082,747.43	12,141,101.41	银行贷款
合计	--	--	7,907,303,100.00	2,850,262,587.22	862,761,360.49		448,605,114.31	2,436,106,341.04	265,111,919.68	68,237,852.56	--

“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
江山汇C地块住宅项目	2018年11月30日		862,761,360.49	369,843,095.25	492,918,265.24	51,789,809.44	13,175,601.47
江山汇金D座	2015年03月31日	100,434,741.01		61,025,125.83	39,409,615.18		
合计	--	100,434,741.01	862,761,360.49	430,868,221.08	532,327,880.42	51,789,809.44	13,175,601.47

2、上述第六条之第（二）项，已在公司《2018年年度报告》“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“5、存货”之“（3）存货期末余额中利息资本化率的情况”中披露。

3、上述第六条之第（三）项，已在公司《2018年年度报告》“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“5、存货”之“（4）存货受限情况”中进行了部分披露，现补充说明如下：

存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
土地使用权	321,750,000.00	1,720,556,144.95	借款抵押
合 计	321,750,000.00	1,720,556,144.95	——

4、上述第六条之第（四）项，截至报告期末，公司在“存货跌价准备”项目中没有需要披露的主要项目。

5、上述第六条之第（五）项，公司在报告期内没有新增以公允价值计量的投资性房地产。

6、上述第六条之第（六）项，截至报告期末，公司没有采用公允价值计量的投资性房地产。

7、上述第六条之第（七）项，已在公司《2018年年度报告》“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“19、预收款项”中进行了部分披露，现补充说明如下：

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	0.00
累计已确认毛利	0.00
减：预计损失	0.00
已办理结算的金额	0.00
建造合同形成的已结算未完工项目	0.00

其他说明：

无

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	江山汇C地块	368,785,584.00	902,211,958.00	2018年12月01日	100.00%
2	——				
3	——				
4	——				
5	——				

8、上述第六条之第（八）项，已在公司《2018年年度报告》“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”之“34、营业收入和营业成本”中披露。

（三）上述指引中“第七条、第八条、第九条、第十条、第十一条、第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六八条、第十七条”所要求的内容，公司不涉及或不适用。

综上，公司对照《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求进行了全面自查，对相关部分内容进行了补充说明。

7. 你公司因2016 年度、2017 年度连续两个会计年度经审计的净利润为负值，本所于2018年4月23日对你公司股票交易实施了退市风险警示的特别处理，而你公司2018年实现扭亏为盈。请你公司认真自查并明确说明是否存在其他应实施退市风险警示或者其他风险警示的情形。

回复：

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则（2018年11月修订）》第13.2.1条关于股票交易实行退市风险警示的规定和第13.3.1条关于股票交易实行其他风险警示的规定，逐项核查如下：

（1）公司2018年度经审计的归属于母公司所有者的净利润为107,298.72万元，不存在最近两个会计年度经审计的净利润连续为负值或者因追溯重述导致最近两个会计年度净利润连续为负值的情形；

（2）公司2018年12月31日经审计的归属于上市公司股东的净资产为217,968.09万元，不存在最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值或者因追溯重述导致最近一个会计年度期末净资产为负值的情形；

（3）公司2018年度经审计的营业收入为260,278.35万元，不存在最近一个会计年度经审计的营业收入低于一千万元或者因追溯重述导致最近一个会计年度营业收入低于一千万元的情形；

（4）2018年3月22日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2018年度财务会计报告出具了标准无保留意见的《审计报告》（大信审字[2019]第1-01309号），公司不存在最近一个会计年度的财务会计报告被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告的情形；

（5）公司不存在因财务会计报告存在重大会计差错或者虚假记载，被中国证监会责令改正但未在规定期限内改正，且公司股票已停牌两个月的情形；

（6）公司不存在未在法定期限内披露年度报告或者半年度报告，且公司股票已停牌两个月的情形；

（7）公司不存在构成欺诈发行强制退市情形；

（8）公司不存在构成重大信息披露违法等强制退市情形；

（9）公司不存在构成五大安全领域的重大违法强制退市情形；

（10）公司未出现《深圳证券交易所股票上市规则（2018年11月修订）》第12.11条、第12.12条规定的股权分布不再具备