（上接 C9 版）

2021 年 7 月 5 日，鲁能新能源与英大证券签订《英大证券-鲁能新能源绿色 1 号单一资产管理计划基础资产买卖协议》，初始基础资产购买价款为人民币 4 亿元整，对应的电价补贴收益余额为人民币 4 亿元整。根据相关条款，鲁能新能源对不合格基础资产及灭失基础资产有赎回义务，因此金融资产风险未转移，该笔保理对应应收账款未终止确认，融资 4 亿元在长期借款核算。

鲁能新能源出售上述应收账款的会计处理过程及依据，符合企业会计准则的规定。本次评估按照审计后的账面值确认，该款项对评估结果无影响。

二、中介机构核查意见

（一）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，根据相关条款，鲁能新能源对不合格基础资产及灭失基础资产有赎回义务，因此金融资产风险未转移，无法终止确认。会计处理符合企业会计准则规定。本次评估按照审计后的账面值确认。相关款项对评估结果无影响。

（二）评估机构核查意见

经核查，评估机构认为，根据相关条款，鲁能新能源对不合格基础资产及灭失基础资产有赎回义务，因此金融资产风险未转移，无法终止确认。会计处理符合企业会计准则规定。本次评估按照审计后的账面值确认。相关款项对评估结果无影响。

9、报告书显示，在此次交易评估基准日后，你公司分别于 2021 年 9 月 6 日和 2021 年 10 月 22 日完成对苏州鲁能广宇置地有限公司增资 13 亿元，对南京鲁能硅谷房地产开发有限公司增资 6 亿元；于 2021 年 10 月 19 日挂牌出售宜宾鲁能开发（集团）有限公司三宗存量物业，挂牌底价合计不低于 10,906.25 万元。上述公司均被纳入此次交易评估基准日的置出标的评估范围。请你公司说明是否充分合理考虑评估基准日后相关标的增资、出售等事项对此次交易作价的影响。请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、问题答复

（一）对苏州鲁能广宇置地有限公司、南京鲁能硅谷房地产开发有限公司的增资事项

重组报告书中披露的 2021 年 9 月 6 日、2021 年 10 月 22 日均为工商变更完成时点。

截至本次重组的审计评估基准日 2021 年 8 月 31 日，相关增资款项已经支付，根据信永中和出具的置出资产审计报告，苏州鲁能广宇的股本已由 2020 年末的 200,000.00 万元变更为 2021 年 8 月末的 330,000.00 万元，南京鲁能硅谷的股本已由 2020 年末的 70,000.00 万元变更为 2021 年 8 月末的 130,000.00 万元。

基于上述情况，评估报告中截至评估基准日的净资产系增资完成后金额，本次评估以及交易作价中已经考虑了相关增资事项对于评估的影响。

（二）挂牌出售宜宾鲁能开发（集团）有限公司三宗存量物业事项

截至本回复出具日，宜宾鲁能挂牌出售三宗存量物业事项尚未完成。对于该等存量物业的评估，本次评估以挂牌价并考虑了交易环节的税费作为评估值。本次评估以及交易作价中已经考虑了相关挂牌事项对于评估的影响。

二、中介机构核查意见

（一）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，对于评估基准日后相关置出资产增资、出售等事项，均纳入了本次评估范围内，本次评估及交易作价考虑了相关事项的影响。

（二）评估机构核查意见

经核查，评估机构认为，对于评估基准日后相关置出资产增资、出售等事项，均纳入了本次评估范围内，本次评估及交易作价考虑了相关事项的影响。

10、你公司于 2021 年 10 月 29 日披露的《2021 年第三季度报告》《关于计提资产减值准备的公告》显示，根据初步评估测试结果，此次置出标的部分存货等资产产生减值迹象，你公司对此计提减值准备 238,048.34 万元，减少归属于你公司股东的净利润 199,748.73 万元。请你公司：（1）逐项列示减值涉及资产的具体情况，包括减值原因、减值迹象出现时点、减值金额具体计算过程，相关减值计提的合理性、及时性，是否涉及前期会计差错更正。（2）结合相关资产评估过程、评估方法等，说明上述减值计提对此次置出标的评估作价的具体影响金额，相关评估结果是否公允合理。请独立财务顾问、评估师、会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、问题答复

（一）逐项列示减值涉及资产的具体情况，包括减值原因、减值迹象出现时点、减值金额具体计算过程，相关减值计提的合理性、及时性，是否涉及前期会计差错更正

1、资产减值测试的方法以及减值迹象出现时点

在确定存货可变现净值过程中，公司管理层对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等。对存在明显减值迹象的存货，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。2021 年 1–8 月置出资产主要依据区域内周边可比竞品销售价格、市场环境，分别按现房及在建项目预计可变现净值或可收回金额，进行减值测试，对出现减值迹象项目计提减值准备。2021 年 1–8 月计提减值的资产减值迹象出现的时间为 2021 年 1–8 月。减值测试的方式方法如下：

报告期末，置出资产对各项现房及在建项目进行减值测试，将开发成本和开发产品可变现净值与账面价值进行比较，确定相应的存货跌价准备金额，将投资性房地产、在建工程及无形资产的可收回金额与账面价值比较，确定相应的资产减值准备金额。

在确定存货可变现净值或资产可收回金额过程中，置出资产对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等。现房可直接用于出售，以其估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值或可收回金额；需要经过继续施工的在建项目，以后续的现房的估计售价减去达到完工状态时将要发生的建造成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值或可收回金额。

对已签约项目按照实际签约的售价进行确认；对未签约项目，以相同项目当年度平均价为基础，参考该地区房地产市场的价格趋势以及周边相同业态楼盘的成交价得出；对未达到交房状态的项目，预计成本依据该项目实际完工进度、实际发生的成本、以及预计总成本综合计算得出项目至完工状态时将要发生的成本。预计的销售费用首先依据历史数据得出不同地区的销售费用占收入百分比并结合公司新的营销计划综合计算得出。相关税费依据项目所在地区的相关税收政策规定按预计的售价计算得出。

置出资产对存货等资产采取的上述减值计提方法、计算过程符合会计准则相关规定，项目估计的售价、成本税费等重要参数计算方法与以前年度保持一致，与业务实质保持一致，置出资产及时、合理的计提了资产减值准备，不涉及前期会计差错更正。

2、资产减值原因及减值金额具体计算过程

2021 年 1–8 月，置出资产的资产计提减值原因、减值金额计算过程如下：

单位：万元

公司名称	项目名称	资产账面价值	可变现净值/可收回金额	2021 年 1–8 月计提资产减值准备金额	计提资产减值原因分析
		①	②	③=①–②	
一、存货跌价准备情况					
重庆鲁能	13 街区	12,079.82	10,697.26	1,382.56	2021 年以来房地产调控政策不断升级，特别是限购限贷政策趋紧，同时受教育“双减”政策影响，且重庆地区 2 楼以上高区商铺无法贷款购买，加剧了高区商业的去化难度，另外周边竞品降价促销，以价换量成为趋势，并为了加速回笼资金出现低价抛售车位的现象，导致项目商业及车位销售效果不及预期
	北渝星城	36,101.10	16,972.64	19,128.46	
	九龙花园	13,227.92	9,267.64	3,960.28	
	鲁能城	89,211.12	69,227.62	19,983.50	
	南渝星城	36,816.46	32,419.48	4,396.98	
	泰山 7 号	325,458.75	308,095.97	17,362.78	泰山 7 号主要是洋房项目，2021 年受到江苏疫情的影响，一直未开盘销售，延期交付导致建设、利息、人工、维护等成本增加，账面价值提升导致高于可变现净值
苏州鲁能广宇	泰山 7 号	387,603.15	345,504.41	42,098.74	
	泰山 9 号	377,598.27	374,409.41	3,188.86	受房地产调控政策影响，泰山 9 号 2021 年完成的备案价格不及预期，同时周边竞品相继开盘销售，竞争压力加剧，且竞品开盘价较低，导致降价销售
顺义新城	顺义新城项目	1,185.14	1,082.40	102.75	剩余回迁房延期交付，利息、维护等成本增加，账面价值增加导致高于可变现净值
天津鲁能泰山	泰山 7 号	90,526.25	79,751.05	10,775.20	2021 年以来受限购限贷政策影响，同时周边竞品相继开盘，降价促销，导致销售去化不及预期。泰山 7 号为加快回款，部分项目降价出售
宜宾鲁能	公馆贰号	2,929.45	1,837.67	1,091.78	主要减值对象为商业地产。2021 年以来受限贷政策以及教育“双减”政策影响，同时周边竞品降价促销，以价换量成为趋势，项目商业及车位预售效果不及预期
	公馆叁号	5,203.93	4,057.04	1,146.89	
	缇香湾	14,473.77	12,139.28	2,334.49	
	鑫悦湾二期	1,018.54	819.74	198.80	
	营销中心	6,499.75	6,435.66	64.09	
	原香岭	13,824.35	12,490.60	1,333.74	
东莞鲁能广宇	鲁能公馆	195,036.37	191,167.41	3,868.96	2021 年由于精装修未按时完成导致延期交付，且售价较低、拿地成本较高，建设、利息、人工、维护等成本增加，账面价值增加导致高于可变现净值
南京鲁能硅谷	鲁能公馆	258,031.99	250,813.75	7,218.24	2021 年以来受限购限贷政策影响，且南京市房地产市场景气度下降，销售价格难以回升
成都鲁能	鲁能城	72,588.24	55,064.31	17,523.93	2021 年以来受限购限贷政策以及教育“双减”政策影响，销售情况未达到预期
重庆鲁能英大	领秀城	56,125.35	53,732.22	2,393.13	2021 年以来房地产调控政策不断升级，特别是限购限贷政策趋紧，同时受教育“双减”政策影响，且重庆地区 2 楼以上高区商铺无法贷款购买，加剧了高区商业的去化难度，另外周边竞品降价促销，以价换量成为趋势，并为了加速回笼资金出现低价抛售车位的现象，导致项目商业及车位销售效果不及预期
重庆江津鲁能	江津领秀城	24,677.93	19,393.84	5,284.09	2021 年以来房地产调控政策不断升级，特别是限购限贷政策趋紧，同时受教育“双减”政策影响，且重庆地区 2 楼以上高区商铺无法贷款购买，加剧了高区商业的去化难度，另外周边竞品降价促销，以价换量成为趋势，并为了加速回笼资金出现低价抛售车位的现象，导致项目商业及车位销售效果不及预期
张家口鲁能	下花园项目	61,347.28	60,730.51	616.77	2021 年棚改房延期交付，建设、利息、人工、维护等成本增加，账面价值提升导致高于可变现净值
鲁能豆富	唐冶项目	26,639.16	20,534.61	6,104.55	2021 年开始与当地政府洽谈，准备将唐冶二期商业出售给政府，按照预估的价格及预计的回款时间 2023 年考虑时间价值确认减值损失
鲁能万创	领秀公馆	89,906.81	69,504.78	20,402.03	2021 年以来受限购限贷政策影响，周边竞品采取了降价措施，导致公寓和沙公楼未来也只能采取降价措施进行应对
青岛中绿蔚蓝湾	中绿蔚蓝湾项目	58,010.70	55,179.20	2,831.50	2021 年以来受限购限贷政策影响，同时青岛出台严厉行政调控新政，另外项目周边竞品降价销售，导致项目销售效果不及预期
二、投资性房地产减值情况					
重庆鲁能	九龙花园	10,770.25	7,921.48	2,848.77	自持物业大多都依托于优质的教育资源，2021 年受教育“双减”政策影响，校外学科类培训机构受到很大的冲击，部分楼宇出现大面积退租
	南渝星城	24,129.39	18,636.41	5,492.98	
成都鲁能	鲁能城	45,245.86	34,286.53	10,959.33	自持物业大多都依托于优质的教育资源，2021 年受教育“双减”政策影响，校外学科类培训机构受到很大的冲击，部分楼宇出现大面积退租
三、在建工程减值情况					
重庆鲁能	鲁能城	25,362.39	22,504.73	2,857.66	自持物业大多都依托于优质的教育资源，2021 年受教育“双减”政策影响，校外学科类培训机构受到很大的冲击，部分楼宇出现大面积退租
四、无形资产减值情况					
重庆鲁能	鲁能城	39,875.94	18,242.84	21,633.10	自持物业大多都依托于优质的教育资源，2021 年受教育“双减”政策影响，校外学科类培训机构受到很大的冲击，部分楼宇出现大面积退租

（二）结合相关资产评估过程、评估方法等，说明上述减值计提对此次置出标的评估作价的具体影响金额，相关评估结果是否公允合理

置出资产的资产减值主要涉及置出资产各公司存货、重庆鲁能的投资性房地产、在建工程及无形资产、成都鲁能的投资性房地产，会计师根据本次评估值计算减值金额，进行了账务处理。其中，上述减值的存货资产不存在采用资产基础法评估的情况，主要采用假设开发法，评估过程中未用到“账面价值”相关假设参数，因此减值计提不影响评估过程及评估方法，也不会造成评估值的变动，本次置出资产评估作价未受计提减值准备的影响，相关评估结果公允合理。

二、中介机构核查意见

（一）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，置出资产的存货等资产减值准备计提合理、及时，不涉及前期会计差错更正。评估过程中严格履行评估程序，评估方法与评估参数选择恰当合理，评估结果也是公允合理的。本次置出资产评估作价未受计提减值准备的影响。

（二）评估机构核查意见

经核查，评估机构认为，评估过程中严格履行评估程序，评估方法与评估参数选择恰当合理，评估结果也是公允合理的。本次置出资产评估作价未受计提减值准备的影响。

（三）会计师核查意见

经核查，会计师信永中和认为，置出资产的存货等资产减值准备计提合理、及时，不涉及前期会计差错更正。

11、请你公司根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》（以下简称《26 号准则》）第二十五条的规定补充分析并披露：（1）结合交易标的报告期及未来财务预测的相关情况（包括产品产销量、销售价格、毛利率、净利润等），所处行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况等，详细分析说明评估结果的合理性

1、置出资产

（1）行业发展趋势

2021 年，中国房地产市场经历了从上半年高热到下半年深度调整的转变，销售规模保持较高水平。为落实“房住不炒”，全国各省市对房地产市场调控不断完善升级，共发布调控政策超过 450 次。中央政治局会议首提促进房地产“良性循环”，中央经济工作会议重申，坚持房住不炒，租购并举，更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好，但信贷环境边际改善传导至市场端仍需过程，按揭放款和开发贷等资金到位尚需时间。个别房企出现债务违约，导致房地产金融风险加大，国家对地产金融风险的管控力度加大。

2022 年，基于中央经济工作会议要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。长期来看，“房住不炒”总基调不变，维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益将得到更好地贯彻落实。

（2）行业地位及行业竞争情况

置出资产主营业务为房地产开发与销售，公司将绿色发展理念融入公司运营全流程，着力打造绿色地产、健康住宅，推广绿色建筑、创新绿色技术，保持 100%绿色建筑认证的领先水平。

近年来，房地产行业竞争强度愈加激烈，地产企业在土地储备、融资成本、成本管控、产品设计、运营管控水平等领域全面竞争，行业经济效益水平降低。行业集中度不断走高，头部房企占据资源优势。

土地端，“两集中”供地模式下，一批次土拍企业竞争激烈，土地成交溢价率同比上涨，房、地价差空间缩小，行业预期利润水平明显下降；二批次供地对企业自有资金、开发资质要求严苛，大量企业难以参拍，土地储备规模下滑。开发端，运营管控水平竞争强度不断提高，项目建设周期进一步压缩，高周转开发模式持续推行；高品质建设、现房销售等模式大幅增加开发成本。销售端，客户持观望态度比例上升，部分企业为加快回款降价销售，三三线城市“价格战”现象不断涌现。融资端，“三道红线”、银行“两条红线”影响作用明显，房地产信贷管控严格，开发贷、按揭贷款放款周期延长，房企为争取银行放款竞争激烈，行业头部的国有企业竞争优势较为明显，大量民营企业资金链紧张，个别企业出现债务违约。

（3）报告期及未来财务预测的相关情况

单位：万元

公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
重庆鲁能	营业收入	224,975.86	533,662.93	277,013.37
	利润总额	–63,800.32	92,108.35	19,746.73
	净利润	–48,305.06	74,433.89	20,314.28
	毛利率	31.41%	26.11%	23.09%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
宜宾鲁能	营业收入	45,444.25	216,421.03	251,755.31
	利润总额	–2,328.01	68,678.03	83,936.17
	净利润	–4,023.20	54,616.68	62,951.40
	毛利率	28.31%	44.72%	46.21%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
鲁能豆富	营业收入	244,169.61	294,904.64	592,164.04
	利润总额	41,102.13	47,887.14	172,524.56
	净利润	30,821.02	35,634.72	128,986.61
	毛利率	41.79%	46.13%	53.16%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
顺义新城	营业收入	134,145.57	231,607.24	227,612.23
	利润总额	15,034.43	9,925.15	39,384.79
	净利润	14,806.48	16,164.89	46,540.74
	毛利率	20.50%	20.61%	53.18%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
重庆鲁能英大	营业收入	8,028.46	71,894.77	250,332.37
	利润总额	3,139.44	13,243.65	83,292.01
	净利润	1,756.30	9,313.72	53,146.35
	毛利率	121.79%	30.41%	48.09%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
成都鲁能	营业收入	96,197.09	72,921.41	79,181.16
	利润总额	–17,425.77	–8,764.32	–3,140.42
	净利润	–17,421.12	–12,034.69	–5,061.56
	毛利率	35.08%	15.27%	6.94%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
鲁能万创	营业收入	48,027.09	2,070.01	3,543.64
	利润总额	–10,594.68	62.99	432.93
	净利润	–7,938.19	45.06	324
	毛利率	64.09%	23.64%	29.50%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
苏州鲁能广宇	营业收入	–	–	–
	利润总额	–50,876.85	–3,510.34	–32,693.51
	净利润	–50,876.85	–3,483.99	–24,960.55
	毛利率	–	–	–
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
南京鲁能广宇	营业收入	62,284.99	46,444.62	–
	利润总额	–2,207.17	7,821.66	45.83
	净利润	–1,836.53	6,215.91	34.37
	毛利率	5.08%	13.06%	–
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
南京鲁能硅谷	营业收入	31,290.49	6,702.86	–
	利润总额	–13,748.28	–449.94	306.63
	净利润	–14,570.20	–297.76	229.97
	毛利率	9.39%	19.61%	–
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
张家口鲁能	营业收入	7,897.09	18,452.28	–
	利润总额	–1,907.91	648.39	1.73
	净利润	–1,906.95	485.77	0.74
	毛利率	6.71%	5.71%	–
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
福州鲁能	营业收入	201,372.62	158,283.90	204,034.99
	利润总额	24,629.48	19,551.15	23,768.10
	净利润	18,472.10	14,659.26	17,826.07
	毛利率	14.67%	14.65%	12.52%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
天津鲁能泰山	营业收入	37,860.66	227,816.11	56,240.22
	利润总额	–14,440.25	68,277.15	15,953.74
	净利润	–15,150.62	51,594.08	11,930.48
	毛利率	4.43%	35.47%	35.65%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
鲁能朱家峪	营业收入	77,043.94	48,402.29	143,512.05
	利润总额	28,699.56	9,136.40	26,985.60
	净利润	21,525.36	6,849.91	20,238.18
	毛利率	39.34%	32.93%	24.70%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
山东鲁能物业	营业收入	8,131.07	9,308.21	8,081.44
	利润总额	890.65	909.99	799.7
	净利润	683.43	653.83	597.68
	毛利率	25.75%	33.30%	30.62%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
重庆江津鲁能	营业收入	510.36	5,694.20	130,632.35
	利润总额	–5,629.99	–311.37	30,018.63
	净利润	–4,222.49	–364.18	22,510.90
	毛利率	21.46%	5.23%	24.14%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
山东鲁能物业	营业收入	8,131.07	9,308.21	8,081.44
	利润总额	890.65	909.99	799.7
	净利润	683.43	653.83	597.68
	毛利率	25.75%	33.30%	30.62%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
湖州公司	营业收入	355.78	1,413.64	697.05
	利润总额	–415.45	–566.1	–995.71
	净利润	–26.36	–443.12	–708.12
	毛利率	57.42%	28.85%	44.71%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
重庆江津鲁能	营业收入	510.36	5,694.20	130,632.35
	利润总额	–5,629.99	–311.37	30,018.63
	净利润	–4,222.49	–364.18	22,510.90
	毛利率	21.53%	5.23%	24.14%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
重庆鲁能物业	营业收入	15369.43	20058.04	17514.21
	利润总额	1102.27	1552.95	3039.92
	净利润	936.93	1320.04	2549.52
	毛利率	22.24%	16.15%	24.94%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
青岛鲁能广宇	营业收入	1,120.60	19,380.49	70,116.23
	利润总额	64.68	696.63	16,843.70
	净利润	–569.78	526.84	12,609.03
	毛利率	23.51%	17.55%	29.71%
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
青岛中绿园	营业收入	–	–	–
	利润总额	–3,855.40	–	–
	净利润	–3,855.40	–	–
	毛利率	–	–	–
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
东莞鲁能	营业收入	–	–	–
	利润总额	–7,205.63	–8,571.92	–31,140.25
	净利润	–8,347.15	–8,550.63	–23,355.18
	毛利率	–	–	–
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
汕头中绿园	营业收入	–	–	–
	利润总额	–184.37	–	–
	净利润	–138.28	–	–
	毛利率	–	–	–
公司名称	项目	2021 年 1–8 月	2020 年	2019 年
三亚中绿园	营业收入	–	–	–
	利润总额	4.91	–	–
	净利润	3.68	–	–
	毛利率	–	–	–

注：以上数据为母公司报表口径数据

报告期内，置出资产营业收入、净利润呈下降趋势，也说明了房地产市场行情的变动趋势，随着调控政策的不断推进，房地产市场逐渐趋于健康化发展，“房住不炒”方针下，房价非理性上涨根源正在被拔除，购房者的投资需求逐步回归理性。由此带来的影响导致置出资产未售的公寓、商业、车位等业态的去化周期加长、售价降低。

本次评估置出资产主要为房地产开发企业，其未来年度的产销量、销售价格、毛利率、净利润等指标与历史年度相比，关联性较弱，产销量主要受各公司土地储备规模、开发计划、开发周期等因素影响；销售价格主要受各地区房地产调控政策、供求比、项目区位等因素影响；毛利率及净利润受开发项目交付进度、收入成本结转情况的影响。未来财务预测是基于置出资产项目开发计划、营销方案、成本支付计划并结合当地市场调查分析后作出。从置出资产所处行业地位、行业发展趋势、行业竞争、经营情况看，评估结果具有合理性。

2、置入资产

（1）行业发展趋势

2020 年以来，国家加快推进能源结构转型升级，推动经济产业绿色发展，可再生能源发展成为国家重点发展战略目标。2021 年 1 月 28 日，国家发改委能源研究所发布《2020 年中国可再生能源展望报告》，预计到 2050 年，中国非化石能源比重将提升至 78%，风电将占能源消费的 38.50%，光伏将占 21.50%，可再生能源行业未来发展空间广阔。

电力行业不断推进市场化改革，近年来国家发改委、国家能源局会同各地和电力企业深入推进电力体制改革，加快放开发用电计划，不断提高电力交易市场化程度，推动交易机构打破区域壁垒，促进更大范围的电力资源优化配置，营造主体规范、公平竞争的市场环境。

（2）行业地位及行业竞争情况

置入资产主营业务为风能和太阳能的投资、开发和运营，具有较强市场影响力。同时，鉴于新能源发电属于资本密集型行业，技术壁垒及资金壁垒相对较高，新能源开发企业需要具有相应的项目开发能力及资金实力，因此大型央企、国企竞争优势相对明显。同时，国家近年来对新能源行业的政策支持以及各类资本的快速进入，极大推进了我国新能源发电行业的多元化发展。

（3）报告期及未来财务预测的相关情况

报告期内，鲁能新能源合并口径主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年 1–8 月	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
营业收入	237,106.39	238,048.90	219,046.38
营业利润	64,533.78	43,716.07	36,780.29
利润总额	64,414.45	43,627.71	40,181.92
净利润	59,880.55	40,536.67	38,845.07
归属于母公司所有者的净利润	50,506.69	34,837.73	35,090.81
毛利率	59.05%	50.83%	50.05%

从上表可知，报告期内，鲁能新能源的营业收入、净利润和毛利率等主要财务指标逐年上升，充分体现了行业发展趋势带来利好的表现。

对于未来的财务预测，在成本方面，鲁能新能源业务成本主要为固定资产折旧摊销、人工成本、运维成本等，均相对固定，主要按照相关成本属性进行预测。在收入方面，鲁能新能源营业收入的主要影响因素为电价和发电小时数。其中电价分为标杆电价、市场化交易电价和补贴电价。其中标杆电价和补贴电价是按照相应项目的电价批复文件确定；市场化交易电价是各项目所在区域所有市场化交易电量的均价，如果历史年度有明显变化趋势则按照评估基准日的交易电价进行未来年度预测，如无明显变化趋势则按照历史年度平均电价进行未来年度预测。发电小时数，主要按照历史年度发电小时数确定。

综上可知，评估结果充分考虑了标的公司行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况等因素的影响，相关评估结果具有合理性。

（2）结合交易标的经营模式，分析报告期变动频繁且影响较大的指标（如成本、价格、销量、毛利率等方面）对评估结果的影响，并进行敏感性分析

1、置出资产

对于房地产开发企业来说，其主要产品为所开发的房地产项目，销售收入主要是受销售价格和销量的影响。房地产开发项目的销量即总可售面积，在规划指标确定的时候已基本确定，不会出现频繁变动。

鉴于毛利率是由收入和成本综合计算得出，因此分别按照收入和成本影响因素分析后，已涵盖毛利率对评估值影响的分析。基于以上情况，本次敏感性分析选取估值影响较大的主要指标，即销售价格与开发成本，进行测算分析。

置出资产销售价格的敏感性分析如下：

单位：万元

售价变化幅度	标的资产评估值	估值变化幅度
15.00%	3,021,392.37	21.31%
10.00%	2,848,441.67	14.37%
5.00%	2,668,102.42	7.13%
–5.00%	2,296,866.75	–7.78%
–10.00%	2,099,562.98	–15.70%
–15.00%	1,900,886.31	–23.68%

注：上述敏感性分析，仅针对基准日后未售房地产项目进行售价调整，对于评估基准日前已经签订销售合同的房地产项目未进行售价调整

置出资产开发成本的敏感性分析如下：

单位：万元

开发成本变化幅度	标的资产评估值	估值变化幅度
15.00%	2,229,497.64	–10.48%
10.00%	2,319,771.53	–6.86%
5.00%	2,406,396.65	–3.38%
–5.00%	2,563,184.32	2.91%
–10.00%	2,643,272.81	6.13%
–15.00%	2,721,752.82	9.28%

注：上述评估值中宜宾鲁能为股东全部权益价值

基于上述售价与成本的敏感性分析，售价变动对估值的影响程度大于成本变动对估值的影响，因此评估值受售价因素的影响较大。对于本次评估，售价已参考项目备案价格和周边可比项目销售售价格，开发成本根据项目预算确定，相关评估结果具有合理性。

2、置入资产

置入资产主营业务为风能和太阳能的开发、投资和运营，主要产品为电力。销售收入主要受发电小时数、标杆电价、补贴电价、市场化交易电价、市场化交易占比和全生命周期小时数等因素影响。由于标杆电价、补贴电价、全生命周期小时数均有文件规定，整体变动较小，对收入影响较大的指标主要为发电小时数、市场化交易占比和市场化交易电价。

置入资产的成本主要为固定资产折旧摊销、人工成本、运维成本以及其他成本，其中固定资产折旧摊销占比较高，但项目并网运营后，年折旧摊销额基本不发生变化。人工成本和装机规模存在相关性，装机规模不变则人工成本变化相对较小，因此装机规模确定后人工成本也不会发生较大变动，其他费用占比较小，综上所述，主要影响成本的变动因素是运维成本。

鉴于毛利率是由收入和成本综合计算得出，因此分别按照收入和成本影响因素分析后，已涵盖毛利率对评估值影响的分析。基于以上情况，本次敏感性分析选取估值影响较大的主要指标，即发电小时数、市场化交易占比、市场化交易电价和运维成本，进行测算分析。具体如下：

敏感因素	敏感因素变动比例	估值变动比例
发电小时数	10%	15.98%
	5%	8.18%
	–5%	–8.77%
	–10%	–18.08%
市场化交易占比	10%	–0.96%
	5%	–0.44%
	–5%	0.59%
	–10%	1.11%
市场化交易电价	10%	2.95%
	5%	1.52%
	–5%	–1.37%
	–10%	–2.77%
运维成本	10%	–0.64%
	5%	–0.27%
	–5%	0.46%
	–10%	0.82%

从上述测算分析可知，发电小时数对评估结果影响较大，发电小时数主要基于历史年度情况综合预测，相关评估结果具有合理性。

二、补充披露情况

上市公司已在重组报告书（修订稿）“第六节 标的资产评估情况”之“三、上市公司董事会对本次交易评估事项意见”之“（二）标的公司的财务预测情况、行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况”进行了补充披露。

（三）关于交易标的

12、报告书显示，鲁能新能源于 2014 年 4 月 3 日设立，截至报告书披露日，拥有 36 家直接控股子公司和 7 家参股子公司，主要来源于都城伟业和鲁能集团以相关公司股权出资及增资、都城伟业无偿划转、成立后陆续设立等。目前，鲁能集团 2021 年 1 月股权增资事项正履行工商变更登记程序。请你公司补充说明：（1）都城伟业、鲁能集团对鲁能新能源历次出资及增资是否履行必要的备案或审批程序，是否取得相关验资报告，以相关公司股权进行出资及增资是否取得相应审计或评估报告，历次出资及增资是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。（2）鲁能集团增资相关工商变更登记进展及预计完成期限，是否可能存在实质性障碍，是否可能对本次交易推进形成重大影响。请独立财务顾问、律师核查并发表明确意见。

回复：

一、问题答复

（一）都城伟业、鲁能集团对鲁能新能源历次出资及增资是否履行必要的备案或审批程序，是否取得相关验资报告，以相关公司股权进行出资及增资是否取得相应审计或评估报告，历次出资及增资是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否存在违反限制或禁止性规定而转让的情形

鲁能新能源设立以来其股东历次出资及增资均已履行必要的程序，具体情况如下：

1、鲁能新能源的设立及股东现金出资情况

2014 年 4 月 3 日，根据集团批复及北京工商局核准，鲁能新能源由都城伟业出资设立，注册资本 200,000 万元。

经核查相关出资凭证，自 2014 年 5 月至 2020 年 9 月，都城伟业以货币方式实际缴付出资 192,868 万元。

2