

山东新能泰山发电股份有限公司 关于2018年年度报告及其摘要的更正补充公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

山东新能泰山发电股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年3月26日在巨潮资讯网上(<http://www.cninfo.com.cn>)披露了《2018年年度报告》和《2018年年度报告摘要》。为使投资者更好地了解经营情况信息，现根据监管要求和《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》的相关规定，公司进行了自查，对《2018年年度报告》和《2018年年度报告摘要》的有关内容进行了更正和补充，具体情况如下：

一、年报及其摘要的更正内容

（一）公司《2018年年度报告》和《2018年年度报告摘要》中所有

“公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

参照披露

房地产业”

更正为

“公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业”。

（二）公司《2018年年度报告》和《2018年年度报告摘要》中所有

“公司参照《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”

更正为

“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”。

二、年报及其摘要的补充内容

（一）年报补充内容

1、对公司《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”补充如下：

“二、产业园业务

（一）与房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境

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、土拍、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（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	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

2、公司没有涉及一级土地开发项目。

（四）房地产开发情况

1、报告期内，房地产开发情况如下：

项目名称	位置	土地用途	权益占比（%）	占地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	已完工建筑面积（m ² ）
江山汇C地块	南京市鼓楼区燕江路201号	商服用地，商务办公用地，城镇住宅用地（混合）	100%	27,470.38	68,669.1	59,060.1
江山汇A地块	南京市鼓楼区燕江路201号	商服用地，商务办公用地	100%	11,610.7	44,109.8	0
江山汇B地块	南京市鼓楼区燕江路201号	商服用地，商务办公用地	100%	20,335.91	160,604.1	0
江山汇D地块	南京市鼓楼区燕江路201号	商服用地	100%	8,076.75	32,307.06	0
江山汇E地块	南京市鼓楼区燕江路	商服用地，商务办公用地	100%	16,225.33	64,825.36	0

	201 号					
江山汇金 D 座	南京市鼓楼区燕江路 201 号	商务金融用地	100%	11,042.40	35,242.30	35,242.30
江山汇金 E 座	南京市鼓楼区燕江路 201 号	商务金融用地	100%	8,145.39	28,020.61	28,020.61

项目名称	开工时间	预计总投资金额（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。

（五）房地产销售情况

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（m ² ）	本报告期的预售面积（m ² ）	本报告期的结算面积（m ² ）	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。

（六）房地产出租情况

本报告期初可租赁总面积为5.03万平方米，本报告期已出租面积4.11万平方米，出租率81.75%。

（七）公司融资途径

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			

（八）公司产业园发展战略和未来一年经营计划

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资产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：

1、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。

2、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。

3、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。

(九) 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。”

2、对公司《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”补充如下：

“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	2,667,312,355.96	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 05 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

3、对公司《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”补充如下：

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、对公司《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“14、商誉”之“（2）商誉减值准备”补充如下：

“（2）商誉减值准备”

单位：元

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
合计	0.00					0.00

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

南京宁华物产有限公司：商誉所在的资产组包括流动资产账面价值39,898.00万元，非流动资产账面价值20,388.52万元，流动负债账面价值21,058.64万元，非流动负债账面价值23,431.75万元，净资产账面价值15,796.14万元，上述资产组不包括非经营性资产。资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。

南京宁华世纪置业有限公司：商誉所在的资产组包括流动资产账面价值283,937.55万元，非流动资产账面价值129.44万元，流动负债账面价值158,746.51万元，净资产账面价值125,320.48万元，上述资产组不包括非经营性资产。资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

公司期末对商誉相关的各资产组进行了减值测试，将各资产组的账面价值与其可回收金额进行比较，以确定商誉是否发生了减值。

（1）商誉减值测试情况

单位：元

项目	南京宁华物产有限公司	南京宁华世纪置业有限公司
商誉账面余额①	47,429,788.69	1,151,560.22
商誉减值准备余额②	-	-
商誉账面价值③=①-②	47,429,788.69	1,151,560.22
资产组账面价值④	157,961,396.64	1,253,204,765.23
包含商誉的资产组的账面价值⑤=④+③	205,391,185.33	1,254,356,325.45
资产组预计未来现金流量的现值（可回收金额）⑥	339,824,848.27	1,509,649,724.68
商誉减值损失（大于0时）⑦=⑤-⑥	-	-

上述2个资产组预计未来现金流量的现值（可回收金额）分别利用了北京中天华资产评估有限责任公司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。

（2）重要假设及依据

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%（销售与自持阶段）、8.00%（自持阶段）
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%（销售与自持阶段）、8.00%（自持阶段）

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。

商誉减值测试的影响

无

其他说明

无”

5、对公司《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”补充如下：

(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	——				

(二) 年报摘要补充内容

对公司《2018 年年度报告摘要》“三、经营情况讨论与分析”中“1、报告期经营情况简介”之“二、产业园业务”补充内容与前面“(一) 年报补充内容 1、对公司《2018 年年度报告》第四节 经营情况讨论与分析 ‘一、概述’之‘二、产业园业务’”补充内容一致。

除上述更正和补充内容之外，公司《2018 年年度报告》和《2018 年年度报告摘要》其他内容不变，更正补充后的《2018 年年度报告》和《2018 年年度报告摘要》将与本公告同日在指定信息披露媒体披露，敬请投资者查阅。对因上述更正和补充给投资者带来的不便，公司深感歉意，敬请广大投资者谅解。

特此公告。

山东新能泰山发电股份有限公司董事会

二〇一九年四月二十四日