（上接B7版）

报告期内鲁能顺义新城项目取得的资格许可文件情况如下：

资格文件	证书编号
土地使用权证	京顺国用（2008）出字第00011号、京顺国用（2008）出字第00012号 京顺国用（2009）出字第00011号、京顺国用（2013）出字00008号 京顺国用（2013）出字00009号、京顺国用（2013）出字00010号 京顺国用（2013）出字00012号
建设用地规划许可证	2007规（顺）地字0083号、2008规（顺）地字0017号 2008规（顺）地字0022号
建设工程规划许可证	2008规（顺）建字0096号、2008规（顺）建字0097号 2008规（顺）建字0098号、2008规（顺）建字0099号 2008规（顺）建字0100号、2008规（顺）建字0101号 2008规（顺）建字0102号、2008规（顺）建字0103号 2008规（顺）建字0104号、2008规（顺）建字0105号 2008规（顺）建字0106号、2008规（顺）建字0107号 2010规（顺）建字0015号、2010规（顺）建字0016号 2010规（顺）建字0017号、2010规（顺）建字0019号 2010规（顺）建字0027号、2010规（顺）建字0028号 2010规（顺）建字0029号、2010规（顺）建字0030号 2010规（顺）建字0031号、2010规（顺）建字0032号 2010规（顺）建字0033号、2010规（顺）建字0045号 2010规（顺）建字0133号、2010规（顺）建字0139号 2010规（顺）建字0168号、2011规（顺）建字0099号 2011规（顺）建字0100号、2011规（顺）建字0101号 2011规（顺）建字0102号、2011规（顺）建字0103号 2011规（顺）建字0123号、2011规（顺）建字0124号 2011规（顺）建字0125号、2011规（顺）建字0126号 2011规（顺）建字0127号、2011规（顺）建字0128号 2011规（顺）建字0129号、2012规（顺）建字0175号 2012规（顺）建字0176号、2012规（顺）建字0177号 2012规（顺）建字0178号、2012规（顺）建字0179号 2013规（顺）建字0007号、2013规（顺）建字0011号 2013规（顺）建字0055号、2013规（顺）建字0063号 2013规（顺）建字0064号、2013规（顺）建字0080号
建筑工程施工许可证	2008施建字1411号、2008施建字1412号、2008施建字1413号 2008施建字1414号、2008施建字1415号、2008施建字1416号 2009施建字0192号、2009施建字0193号、2010施建字0622号 2010施建字0631号、2010施建字0632号、2010施建字0633号 2010施建字0847号、2010施建字0879号、2010施建字0752号 2010施建字0923号、2010施建字0956号、2010施建字0957号 2011施建字1194号、2012施建字0243号、2012施建字0245号 2012施建字0246号、2012施建字0396号、2012施建字0397号 2012施建字0398号、2012施建字1301号、2013施（顺）建字0005号 2013施（顺）建字0017号、2013施（顺）建字0018号、2013施（顺）建字0030号 2013施（顺）建字0057号、2013施（顺）建字0058号
预售许可证	京房售证字（2008）403号、京房售证字（2008）415号 京房售证字（2009）396号、京房售证字（2009）276号 京房售证字（2010）135号、京房售证字（2010）191号 京房售证字（2010）194号、京房售证字（2010）195号 京房售证字（2010）198号、京房售证字（2010）205号 京房售证字（2010）251号、京房售证字（2011）125号 京房售证字（2012）48号、京房售证字（2012）57号 京房售证字（2012）106号、京房售证字（2012）296号

②经营情况

报告期主要经营情况如下：

产品类型	2010年度			2011年度		
	销售收入（万元）	销售面积（万平米）	均价（元/平米）	销售收入（万元）	销售面积（万平米）	均价（元/平米）
住宅	113,321	31.28	3,623	13,727	4.10	3,348
商铺	9,871	0.54	18,279	21,330	1.09	19,569
产品类型	2012年度			2013年1-8月		
	销售收入（万元）	销售面积（万平米）	均价（元/平米）	销售收入（万元）	销售面积（万平米）	均价（元/平米）
住宅	3,861	1.31	2,947	178,138	10.32	17,261
商铺	15,088	0.88	17,145	11,497	0.62	18,544

注1：均价为当年销售收入/当年销售面积

注2：2010年-2012年，顺义新城销售收入中安置房销售占比较大，销售均价较低

除上述房地产开发业务外，顺义新城还参与鲁能顺义新城项目的土地一级开发工作，主要包括市政基础设施、公共服务设施、行政办公区建设等。

6、下属企业

截至本预案签署日，顺义新城未持有其他公司股权。

（八）北京鼎荣茂华房地产开发有限公司

1、基本信息

公司名称	北京鼎荣茂华房地产开发有限公司
营业执照注册号	110000001522667
组织机构代码证号	68285408-8
税务登记证号	税顺国字110113682854088号
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	16,670万元
实收资本	16,670万元
法定代表人	钟安刚
成立日期	2008年12月11日
注册地址	北京市顺义区后沙峪镇安富街6号
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发；销售自行开发的商品房；投资及投资管理；房地产信息咨询（不含中介）；物业管理

2、历史沿革

①公司设立

鼎荣茂华原名为北京信远茂华房地产有限公司，成立于2008年12月，成立时的注册资本为5,000万元。北京信远茂华房地产有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
信远控股集团有限公司	3,500.00	70.00
中糖（北京）地产有限公司	1,500.00	30.00
合计	5,000.00	100

②企业名称变更

2012年2月，北京信远茂华房地产有限公司名称变更为北京鼎荣茂华房地产开发有限公司。

③股权转让

2012年12月，信远控股集团有限公司和中糖（北京）地产有限公司分别将其持有的鼎荣茂华70%和30%的股权转让给北京皓轩世博投资管理有限公司。此次股权转让后，鼎荣茂华的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
北京皓轩世博投资管理有限公司	5,000.00	100
合计	5,000.00	100

④增加注册资本

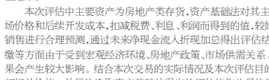
2013年4月，鼎荣茂华增加注册资本11,670万元，增资后注册资本变为16,670万元。增加部分由新股东鲁能置业以货币方式出资11,669万元；北京皓轩世博投资管理有限公司以货币方式出资1万元。此次增资及股东变更后，鼎荣茂华的股权结构变更为：

股东名称	金额（万元）	出资比例（%）
北京鲁能置业发展有限公司（注）	11,669.00	70.00
北京皓轩世博投资管理有限公司	5,001.00	30.00
合计	16,670.00	100

注：2013年5月29日，北京鲁能置业发展有限公司更名为鲁能置业集团有限公司

3、股权结构

截至本预案签署日，鲁能置业持有鼎荣茂华70.00%的股权，北京皓轩世博投资管理有限公司持有鼎荣茂华30.00%的股权；



4、主要财务数据

鼎荣茂华最近两年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债项目	2013-8-31	2012-12-31	2011-12-31
资产总计	100,774.86	4,975.55	5,469.82
负债合计	84,113.05	70.07	551.91
所有者权益合计	16,661.81	4,905.48	4,917.90
损益项目	2013年1-8月	2012年度	2011年度
营业总收入	-	-	-
营业利润	-8.16	-12.42	-42.03
利润总额	-8.16	-12.42	-42.03
净利润	-8.16	-12.42	-42.03
扣除非经常性损益的净利润	-8.16	-12.42	-42.03
现金流量项目	2013年1-8月	2012年度	2011年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,450.20	5.76	-0.18
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	93,764.49	-	-
现金及现金等价物净增加额	91,314.29	5.76	-0.18

注1：最近两年及一期指2011年、2012年及2013年1-8月

注2：以上数据未经审计

注3：2011年、2012年和2013年1-8月，鼎荣茂华净利润分别为-42.03万元、-12.42万元和-8.16万元；鼎荣茂华最近两年及一期产生亏损的主要原因是该阶段鼎荣茂华一级开发营业收入尚未达到确认标准；后续营业收入达到确认条件后，鼎荣茂华将实现盈利

5、主要资产业务情况

鼎荣茂华主要业务为参与土地一级开发，报告期内参与开发的项目主要为北京市顺义区后沙峪镇马头庄村土地A地块一级开发项目，主要资产为参与土地一级开发业务形成的存货，主要包括开发成本，截至报告期末存货净额为6,751.96万元（未经审计）。

报告期内，鼎荣茂华受北京市土地整理储备中心顺义区分中心委托，参与顺义区后沙峪镇马头庄村土地A地块一级开发工作，负责实施一级开发前期及市政基础设施建设等相关工作。

6、下属企业

截至本预案签署日，鼎荣茂华未持有其他公司股权。

二、交易标的预估值

本次交易的审计、评估工作尚未完成，经过初步估算，标的资产账面净值合计为53.51亿元，预估值合计为124.84亿元，预估值较资产净额增值幅度为133.30%。

（一）标的资产预估过程

1、接受委托后，评估公司根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，拟定了相应的评估计划。

2、现场调查，此阶段的主要工作包括：

①复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，了解预计开发项目的开工、竣工时间和用途，对项目整体规划及内容进行核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

②鲁能资料

根据资产情况，收集国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和其他相关文件。

③现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于各项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察，并作了勘察记录。

④尽职调查

评估人员对被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查，对企业提供的盈利预测数据进行核实。

3、评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

4、内部审核

根据评估公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。

5、形成评估报告初稿

（二）本次预估方法的选择及其合理性分析

企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。对于本次交易来说，由于缺乏类似的交易案例资料，市场法难以有效实行。因此采用资产基础法和收益法对纳入评估范围的标的公司进行整体评估，并根据分析确定各公司最终评估结果。

本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估时点，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本、扣减税费、利息、利润而得到的值，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对企业未来的房地产项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，房地产开发企业在项目开发进度、物业销售进度、收入确认和税金汇算清缴等方面由于受到宏观经济环境、房地产政策、市场供需关系、市场推广策略等多种因素的影响而存在较大不确定性，因此对收益法评估结果会产生较大影响。结合本次交易的实际情况及本次评估目的，从谨慎性考虑，资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

（三）标的资产预估相关参数选择和依据

截至本预案签署日，相关证券服务机构尚未完成对标的资产的评估工作。标的资产经国务院国资委备案的资产评估结果以及相关评估依据、评估参数将在重组报告书（草案）中予以披露。

本次预估，8家标的公司最终选取资产基础法评估结果，除房地产开发项目、自持物业、无形资产-土地外，其他资产及负债评估值基本等于初步审计后账面值，增值较大资产的评估方法、评估参数选取和依据如下：

1、房地产开发项目

会计科目上包括已完成开发的房地产开发产品和正在开发或尚未开发的房地产开发成本。

①房地产开发项目采用的主要评估方法

①对房地产开发产品，采用市场价值倒扣法进行评估。计算公式如下：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

②对房地产开发成本中的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行评估。由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润

②房地产开发项目预估主要参数确定

①市场销售单价的确定

已经签订商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额。

②可销售建筑面积

根据项目实际情况，根据企业提供的国有土地使用权证、工程规划许可证，及商品房预售许可证确定的实测面积等确定可销售建筑面积。

③续建开发成本

房地产开发的总成本主要包括前期费用、建安工程费用和其他费用。其中建安工程包括主体建筑工程、基础工程、水电安装、消防工程、电梯工程、通讯工程、室外配套工程、供热工程、燃气管道工程、景观工程、公共大配套等项目。本次评估时采用的未完工程的续建开发成本为房地产开发的总成本减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师对管理层提供的房地产开发的总成本进行了必要核实。

④管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值。管理费用的取值比例根据项目实际情况，采用历史年度平均值或企业预算数确定。

⑤销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，销售费用比例按销售收入的一定比例计取。销售费用的取值比例根据项目实际情况，采用历史年度平均值、企业预算数确定。

⑥销售税费

销售税费主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，按国家及地方规定的缴纳比例计算。

⑦投资利润率

参考同级别房地产类上市公司的多年的平均投资净利润率，并考虑城市级别及地域差异以及项目实际情况综合确定，各公司投资利润率取值基本在8%-12%之间。

⑧投资利息

根据项目建设周期、投资计划，及企业对工程进度的安排，按同期银行贷款利率计算确定。

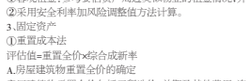
2、投资性房地产

①投资性房地产采用的主要评估方法

主要采用收益法进行评估。

对出租的房地产采用收益法进行评估，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

公式：



②投资性房地产主要参数确定

①客观租金：参考委估资产周边类似物业的租金情况，并考虑已经存在的租赁协议分析确定。

②采用安全利率加风险调整值方法计算。

3、固定资产

①重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

A.房屋建筑物重置全价的确定

房屋建筑物重置全价包括工程造价、前期及其他费用、资金成本。

工程造价根据吃集资料情况和委估资产自身特点，分别采用概预算调整法或基准单方造价调整法确定。

前期及其他费用按原国家计委、建设部及房屋建筑物所在地有关部门的规定取费。

按能形成独立生产的主要建筑物的建设周期计算资金成本，建设期间资金按均匀投入计算。

B.综合成新率的确定

根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。计算公式：

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）。

C.评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

②市场比较法

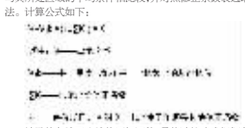
计算公式：

估价对象市场价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

4、无形资产-土地

参照区域规划指标，主要采用市场比较法、基准地价系数修正法评估。

①基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式如下：



涉及的各地区土地使用权评估，具体计算公式根据各地公布的基准地价文件确定。

②市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知交易价格作适当的修正，以此估算估价对象土地的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

估价对象市场价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

（四）预估结果

单位：万元

序号	标的资产	账面价值	预估值	增减值	增值率
1	重庆鲁能34.50%股权	44,471.85	108,673.60	64,201.75	144.36%
2	重庆鲁能美大30.00%股权	3,437.26	32,358.52	28,921.26	841.40%
3	宜宾鲁能65.00%股权	37,788.35	93,942.69	56,154.34	148.60%
4	鲁能巨富100%股权	133,982.40	311,803.46	177,821.06	132.72%
5	海南三亚湾100%股权	238,375.20	517,403.49	279,028.29	117.05%
6	海南美大100%股权	50,333.13	84,792.21	34,459.08	68.46%
7	顺义新城80.71%股权	15,033.85	87,739.93	72,706.08	483.62%
8	鼎荣茂华70.00%股权	11,663.27	11,663.30	0.03	0.00%
	合计	535,085.31	1,248,377.20	713,291.89	133.30%

注：标的资产账面价值按照标的公司截至2013年8月31日其母公司报表口径净资产乘以拟注入股权比例计算确定

本次拟注入标的资产账面价值为53.51亿元，预估值为124.84亿元，评估增值71.33亿元，增值率133.30%。评估增值原因主要是由于各标的公司土地取得成本较低，考虑合理的开发利润后，房地产项目存在一定增值。

（五）预评估增值原因

单位：万元

标的公司	主要资产	账面价值	占总资产比例	预估值	增减值	增值率
重庆鲁能	开发产品	21,879.48	7.06%	31,716.55	9,837.07	44.96%
	开发成本	76,409.98	24.66%	154,372.53	77,962.55	102.03%
	长期投资	27,347.57	8.83%	126,087.73	98,740.16	372.45%
重庆鲁能美大	开发产品	37,413.55	36.98%	45,362.64	7,949.09	21.25%
	开发成本	59,461.99	58.77%	147,910.00	88,448.01	148.75%
宜宾鲁能	开发产品	3,384.29	1.39%	7,388.48	4,004.19	118.32%
	开发成本	132,517.88	54.51%	207,697.08	75,179.20	56.73%
	长期投资	1,729.75	0.71%	4,439.84	2,710.09	156.68%
	在建工程	2,209.23	0.91%	7,354.38	5,145.15	232.89%
鲁能巨富	开发产品	51,146.15	11.15%	62,511.75	11,365.08	22.22%
	开发成本	232,595.89	50.69%	371,180.54	138,584.64	59.58%
海南三亚湾	开发产品	22,394.04	3.10%	45,307.54	22,913.50	102.32%
	开发成本	541,079.97	74.91%	721,840.53	180,760.56	33.41%
	固定资产	15,319.44	2.12%	27,630.71	12,311.27	80.36%
	无形资产-土地	66,320.79	9.19%	130,520.20	64,199.41	96.80%
海南美大	开发产品	16,558.21	18.47%	27,006.01	10,447.80	63.10%
	开发成本	30,132.11	33.62%	42,076.25	11,944.14	39.64%
	在建工程	25,994.30	29.00%	27,002.39	1,008.09	3.88%
	无形资产-土地	2,253.48	2.51%	13,245.71	10,992.23	487.79%
顺义新城	开发产品	76,406.47	10.72%	106,951.33	30,544.86	39.98%
	二级开发成本	368,901.57	51.77%	426,367.56	57,465.99	15.58%
	一级开发	52,433.44	7.36%	54,523.80	2,090.36	3.99%
鼎荣茂华	一级开发成本	6,751.96	6.70%	6,751.96	0.00	0.00%

各标的公司预估增值较大的主要资产的具体情况如下：

1、重庆鲁能

重庆鲁能34.50%股权预评估增值64,201.75万元，增值率为144.36%。主要是存货（开发项目）和长期股权投资评估增值。

①存货增值原因如下：

①重庆鲁能星城项目土地取得成本相对较低。随着近年来经济的发展，房地产市场价格稳中有涨，项目评估基准日相同位置及用途的土地房及房地产成交价格有较大增长，本次存货评估采用基准日市场价格标准并考虑适当利润，以致存货项目评估增值。

②该项目所在区域规划为品质较高的住宅区，各大房地产开发商纷纷入驻，该片区未来预期转好。

②长期股权投资增值原因如下：

重庆鲁能持有宜宾鲁能35.00%股权，持有重庆鲁能美大70.00%股权。宜宾鲁能和重庆鲁能美大具体增值原因详见“第五章 交易标的基本情况、二、交易标的预估值、（五）预评估增值原因、3、宜宾鲁能”及“第五章 交易标的基本情况、二、交易标的预估值、（五）预评估增值原因、2、重庆鲁能美大”。

2、重庆鲁能美大

重庆鲁能美大30.00%股权预评估增值28,921.26万元，增值率为841.40%。主要是存货（开发项目）和评估增值。

存货评估增值原因如下：

①重庆鲁能领秀城项目土地成本相对较低。随着近年经济发展，房地产市场价格稳中有涨，重庆鲁能美大开发项目评估基准日相同位置及用途的土地市场及房地产成交价格有较大增长，本次存货评估采用基准日市场价格标准并考虑适当利润，以致存货项目评估增值。

②该项目所在的南岸区规划为品质较高的住宅区，各大房地产开发商纷纷入驻，该片区未来预期较好。

3、宜宾鲁能

宜宾鲁能65.00%股权预评估增值56,154.34万元，增值率为148.60%。主要是存货（开发项目）和评估增值。存货评估增值主要原因如下：

宜宾鲁能南岸西区山水绿城项目土地取得成本相对较低。随着近年经济发展，房地产市场价格稳中有涨，评估基准日相同位置及用途的土地市场及房地产成交价格有较大增长，本次存货评估采用基准日市场价格标准并考虑适当利润，以致存货项目评估基准日价值。

该项目所在的南岸西区为品质较高的住宅区，主要由宜宾鲁能开发，已陆续建成了多个小区，该片区未来预期较好。

4、鲁能巨富

鲁能巨富100%股权预评估增值177,821.06万元，增值率为132.72%。主要是存货（开发项目）和评估增值。存货评估增值主要原因如下：

①鲁能巨富领秀城项目土地成本相对较低。随着近年经济发展，房地产市场价格稳中有涨，评估基准日相同位置及用途的土地市场及房地产成交价格有较大增长，本次存货评估采用基准日市场价格标准并考虑适当利润，以致存货项目评估增值。

②该项目位于济南市南部片区，南部区域由于居住环境和自然资源优势，吸引多家品牌开发商，该片区未来预期较好。

5、海南三亚湾

海南三亚湾100%股权预评估增值279,028.29万元，增值率为117.05%。

①存货增值主要原因

海南三亚湾的土地成本相对较低。随着近年经济发展，房地产市场价格稳中有涨，评估基准日相同位置及用途的房地产成交价格有较大增长，本次存货评估采用基准日市场价格标准并考虑适当利润，以致存货项目评估增值。

②该项目所在的顺义新城是北京重点发展的区域之一，由于顺义新城开发项目区域内多家知名房企的进驻，对区域生活配套方面起到带动作用，该片区未来发展预期较好。

8、鼎荣茂华

项目名称为“顺义区后沙峪镇马头庄村土地一级开发项目A地块”，账面值为支付的前期费用、预付部分拆迁费以及资本化利息等，目前尚未取得拆迁许可证，也未正式开始拆迁，因此按核实后的账面值评估，开发成本评估无增减值。

三、交易标的合法合规性说明

（一）股权权属情况

本次重组的交易标的为鲁能集团持有的重庆鲁能34.50%的股权、宜宾鲁能65.00%的股权、海南三亚湾100%的股权、海南美大100%的股权、鲁能巨富100%的股权、顺义新城80.71%的股权，鲁能置业持有的鼎荣茂华70.00%的股权，以及世纪恒美持有的重庆鲁能美大30.00%的股权。经核查：

1、上述标的公司均是依法设立、合法存续的有限责任公司，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

2、交易对方已合法拥有上述标的资产完整的所有权，不存在通过信托或委托持股方式代持的情形，该等标的资产不存在法律纠纷，不存在抵押、质押、留置等任何担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。

3、在本次交易中，标的公司的第三方股东均已同意在任何条件下自愿放弃优先购买权。

交易对方鲁能集团、鲁能置业和世纪恒美已承诺：“

1、标的资产涉及的公司为依法设立和有效存续的有限责任公司，其注册资本已全部缴足，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

2、本公司合法拥有上述标的资产完整的所有权，不存在通过信托或委托持股方式代持的情形，该等标的资产不存在法律纠纷，不存在抵押、质押、留置等任何担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。

3、本公司承诺及时进行标的资产的权属变更，且在权属变更过程中出现的纠纷而形成的全部责任均由本公司承担。

4、本公司拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。

本公司保证对与上述承诺有关的法律问题或者纠纷承担全部责任，并赔偿因违反上述承诺给上市公司造成的一切损失。”

在上述标的公司中，截至本预案签署日，海南三亚湾存在6处房产未获得房地产权证或未办理房地产权证的过户手续等情况，账面价值合计750.27万元，评估预值合计4,202.66万元，部分相关房地产权证、过户手续目前正在办理过程中，部分房地产权证由于历史原因，办理存在一定困难；鲁能巨富存在2处房产未取得房产证的情况，账面价值合计9,373.89万元，评估预值合计13,467.87万元，目前房产证正在办理过程中；重庆鲁能存在1处房产未获得房产证的情况，账面价值779.64万元，评估预值562.55万元，目前房产证正在办理过程中。上述未获得房地产权证或未办理房地产权证的过户手续的自持房产共计9处，账面价值共计10,903.80万元，评估预值共计18,233.08万元。

鲁能巨富存在1处项目开发用地已缴清土地出让金，但因拆迁原因尚未取得土地证的情况，该项目开发用地占地面积18.70万平方米，账面价值19,640.02万元，评估预值22,311.38万元。

未取得产权证书的土地和房产相关情况如下：

1、自持房产

序号	物业位置	土地/房屋建筑面积（㎡）	权属情况	账面价值（万元）	预估值（万元）
海南三亚湾新城开发有限公司					
1	海口南希花苑E座12层1202房、1203房、1204房、1205房、1206房、1207房；F座3单元6层603房；F座3单元7层703房；F座3单元8层803房；D座1层2、3、5、6、7、8、10、13、17、26号车库）	913.16	未办理房产所对应的土地证	40.8	396.92
2	山内花园（海口市文明东路258号A型2号）	340	未办理房产所对应的土地证	46.76	176.8
3	深圳振业花园02栋107、108、207、708单元	566.24	未办理房地产权证的过户手续	124.76	1,706.13
4	深圳金丰城项目2栋B座502	525.79	未办理房地产权证的过户手续	234.57	1,493.24
5	三亚凝门山庄活动中心	867	未办理房地产权证	268.69	272.46
6	海口沧海大厦A座1003、B座1103房、1003房	299.25	未办理房产证的过户手续和付应的土地证	34.69	157.11
			小计	750.27	4,202.66
山东鲁能宜富开发有限公司					
7	C-2地块美食中心	10,742.74	未办理房产证	5,491.35	9,181.70
8	C-2地块健身中心	5,014.89	未办理房产证	3,882.54	4,286.17
			小计	9,373.89	13,467.87
重庆鲁能开发（集团）有限公司					
9	鲁能星城巴蜀幼儿园鲁能二园	3,541	未办理房产证	779.64	562.55
			合计	10,903.80	18,233.08

2、项目开发用地

序号	物业位置	土地/房屋建筑面积（㎡）	权属情况	账面价值（万元）	预估值（万元）
山东鲁能宜富开发有限公司					
1	济南市市中区二环南路以南、103省道以东项目用地范围内（土地出让合同面积扣除土地证面积总和）	187,047.77	尚未取得土地证	19,640.02	22,311.38

本次交易标的资产评估预值124.84亿元，上述未获得房地产权证或未办理房地产权证的过户手续的自持房产和尚未取得土地证的项目开发用地的评估预值占本次交易标的资产评估预值比例较低，针对上述标的公司部分土地和房产尚未取得产权证书的情况，鲁能集团正承诺：“

1、海南三亚湾、重庆鲁能和鲁能巨富并没有因未取得或暂未取得相关的产权证书而受到重大不利影响，也不存在导致海南三亚湾、重庆鲁能和鲁能巨富产生重大损失以致于不符合本次重大资产重组条件的情形；

2、对于上述自持房产，本公司将积极敦促海南三亚湾、重庆鲁能和鲁能巨富在2014年底之前办理并取得房产证或进行处置，如相关房产处置的价格低于该等房产经资产评估机构以2013年8月31日为基准日评估并经国务院国资委备案确认的评估值，本公司将以现金补足差额部分。若上述自持房产在2014年底之前既未能取得房产证也未能进行处置，则本公司将按评估值以现金收购；

3、对于上述项目开发用地，本公司将积极敦促鲁能巨富按照项目进度依据法律规定和合同约定办理产权证书。”

（二）抵押、质押、向关联方担保与非经营性资金占用情况

1、抵押、质押情况

截至报告期末，标的公司及其下属公司资产抵押、质押情况如下：

抵押人/出质人	抵押/质押物	抵押权人/质权人
海南三亚湾	三土房（2013）字第07604号房屋所有权	中国农业银行股份有限公司三亚分行
海南三亚湾	三土房（2013）字第07607号房屋所有权	中国农业银行股份有限公司三亚分行
海南三亚湾	政府还还的土地开发成本和土地出让增值分成收入（包含由上述活动产生的应收账款）	中国工商银行股份有限公司三亚分行

2010年5月24日，海南鲁能广大置业有限公司与中国农业银行股份有限公司三亚分行签署《固定资产借款合同》（编号：NO.46101201000000197），中国农业银行股份有限公司三亚分行向海南鲁能广大置业有限公司提供金额为36,000万元的借款，借款期限为10年。由于2012年12月，海南三亚湾吸收合并海南鲁能广大置业有限公司，因此由海南三亚湾承继海南鲁能广大置业有限公司的借务。2013年6月25日，海南三亚湾与中国农业银行股份有限公司三亚分行签署《贷款承担主体变更协议》（编号：46010420130000004）。截至2013年6月25日，海南鲁能广大置业有限公司尚结欠中国农业银行股份有限公司三亚分行29,200万元。为了担保《贷款承担主体变更协议》项下的债务履行，2013年6月25日，海南三亚湾与中国农业银行股份有限公司三亚分行签署了《抵押合同》（编号：46100220130001625），海南三亚湾以其持有的三土房（2013）字第07604号和三土房（2013）字第07607号房产为上述借款提供抵押。

2009年10月23日，海南三亚湾与中国工商银行股份有限公司三亚分行签署《固定资产借款合同》（编号：22010262-2009年（三亚）字0025号），中国工商银行股份有限公司三亚分行向海南三亚湾提供28,000万元的借款，借款期限为7年。为了担保该合同项下的债务履行，2009年10月23日，海南三亚湾与中国工商银行股份有限公司三亚分行签署《抵押合同》（编号：22010262-2009年三亚（抵）字0027号），海南三亚湾以对政府的相关应收账款为上述借款提供抵押。

上述抵押均为标的公司为其自身正常生产经营提供，不构成本次重组的重大法律障碍。

2、向关联方提供担保情况

截至报告期末，标的公司及其下属公司不存在向关联方提供担保的情况。

3、非经营性资金占用情况

截至报告期末，标的公司对关联方的其他应收款情况如下：

标的公司名称	关联方单位名称	其他应收款金额（元）
顺义新城	天津鲁能置业有限公司	1,500,000.000
顺义新城	北京海港房地产开发有限公司	59,923,956
鲁能巨富	山东鲁能宋梁哈开发有限公司	4,602,182.28
海南三亚湾	三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	3,470,000

截至报告期末，除上述情形外，标的资产所有人及其关联方不存在其他对标的公司非经营性资金占用的情况。

截至本预案签署日，前述其他应收款已经解决。

（三）涉及未决诉讼情况

重组标的公司涉及未决诉讼共计10项，其中，标的公司为被告的未决诉讼共计6项，涉及金额为3,567.07万元；标的公司为原告的未决诉讼共计4项，涉及金额为820.87万元。

其中，房景文诉顺义新城、北京市顺义区马坡镇人民政府、张任峰财产损害赔偿纠纷案诉讼标的金额在1,000万元以上，相关情况如下：

原告房景文自2001年承租董森顺在顺义区马坡镇的房屋和土地经营鸡场，后来该鸡场纳入顺义新城土地一级开发范围，顺义新城委托北京市顺义区马坡镇人民政府负责土地一级开发范围内的拆迁，原告占地2,600平方米的部分鸡场土地和房屋被纳入政府拆迁范围。原告因不满拆迁及相关拆迁补偿，于2011年10月11日向北京市顺义区人民法院提起诉讼，要求顺义新城、北京市顺义区马坡镇人民政府和张任峰三名被告向其支付拆迁营业性补偿款、鸡场的经济损失、鸡场产业链断裂损失、搬家补助费、临时周转费、设备搬迁补助费、家庭停工损害赔偿费等相关费用共计约1,680万元及相应利息，三名被告承担连带赔偿责任。北京市顺义区人民法院已经受理该诉讼案件，目前该案件正在审理过程中。

上述10项未决诉讼大部分处于审理过程中，且后续涉及相关方赔偿金额暂时无法确定，目前暂不具备相关会计确认条件，且暂