证券代码:000037、200037　　证券简称:*ST南电A、*ST南电B　　上市地点:深圳证券交易所

深圳南山热电股份有限公司
SHENZHEN NANSHAN POWER CO.,LTD.

深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案（摘要）

（修订稿）

独立财务顾问

CMS 招商证券

（深圳市福田区益田路江苏大厦38－45楼）

二〇一六年九月

声 明

一、董事会声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案内容的真实、准确、完整,对本预案的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本预案中财务会计资料真实、完整。

本次重大资产出售采取公开挂牌转让方式,交易对方与交易价格需在公开挂牌后方可确定,挂牌结果存在不确定性,提请广大投资者注意投资风险。本公司将在完成公开挂牌转让并确定最终交易对方及交易价格后,编制重组报告书并再次召开董事会审议。本预案所述本次重大资产出售相关事项的最终实施尚待取得公司股东大会的批准。

本预案所述事项并不代表深圳证券交易所对于本次重大资产出售相关事项的实质性判断、确认或批准。

请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次重大资产出售的全部信息披露文件,做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次重大资产出售进展情况,及时披露相关信息,提醒股东及其他投资者注意。

本次重大资产出售完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次交易行为引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者若对本预案存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

公司拟通过在深圳联合产权交易所公开挂牌的方式,转让所持有的深中置业75%股权与深中开发75%股权,并由交易对方以现金方式购买,故本次重大资产出售的交易对方和交易价格需根据公开挂牌结果确定。因此,截至本预案签署之日,本次交易的交易对方尚未确定,无法根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第一条的要求出具书面承诺和声明。

三、相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的相关证券服务机构及其经办人员保证披露文件的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

释 义

本预案中,除非另有所指,下列简称具有如下特定含义:

上市公司、深南电、本公司、公司	指	深圳南山热电股份有限公司
深能集团	指	深圳市能源集团有限公司
南海洋行	指	香港南海洋行（国际）有限公司
广聚实业	指	深圳广聚实业有限公司
深中置业	指	中山市深中房地产投资置业有限公司
深中开发	指	中山市深中房地产开发有限公司
交易标的/标的资产	指	深中置业75%股权与深中开发75%股权
标的公司	指	深中置业与深中开发
转让方	指	深圳南山热电股份有限公司
兴中集团	指	中山兴中集团有限公司,持有深中置业25%股权与深中开发25%股权
华夏银行	指	华夏银行股份有限公司
火炬开发区管委会	指	中山火炬高技术产业开发区管理委员会
本次交易/本次重大资产重组/本次重大资产出售	指	深南电通过公开挂牌转让其所持深中置业75%股权与深中开发75%股权
预案、本预案	指	《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》
评估基准日	指	2016年6月30日
审计基准日	指	2016年6月30日
报告期	指	2014年度、2015年度以及2016年1－6月
最近三年一期	指	2013年度、2014年度、2015年度以及2016年1－6月
独立财务顾问、招商证券	指	招商证券股份有限公司
评估机构、鹏信评估	指	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
会计机构、瑞华会计师	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
德恒律师	指	北京德恒（深圳）律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
上市规则	指	深圳证券交易所股票上市规则
重组办法	指	上市公司重大资产重组管理办法（2014修订）
重组若干规定	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（中国证监会[2008]第14号）
26号准则	指	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申请文件
公司章程	指	深圳南山热电股份有限公司章程
元、万元、亿元	指	除了特别描述的货币单位外,其余的货币单位为人民币元,人民币万元、人民币亿元

注:本预案中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差,均系数据计算时四舍五入造成。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本预案“释义”中所定义词语或简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本预案全文,并特别注意下列事项:

一、本次交易概况

目前,上市公司主要从事生产经营供电供热、发电厂（站）的相关技术咨询和技术服务,房地产业务为公司的非主营业务。由于历史原因,本次拟出售标的公司的土地资产长期无法盘活,给公司带来巨大资金压力,并严重影响公司的经营业绩。

目前,上市公司主要通过在深圳联合产权交易所公开挂牌的方式,出售公司持有的深中置业75%股权与深中开发75%股权,以实现盘活存量资产、优化资产结构等目的。具体方案如下:

根据鹏信评估出具的《资产评估报告》（鹏信评估报字[2016]第3035号、鹏信评估报字[2016]第3034号）,以2016年6月30日为基准日,深中置业与深中开发全部股东权益的评估值分别为人民币10,437.86万元与-4,485.87万元。上市公司所持有的深中置业75%股权与深中开发75%股权的评估值分别为人民币7,828.40万元与-3,364.40万元。公司以上述评估结果为参考依据,以人民币7,828.40万元作为深中置业75%股权与深中开发75%股权在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的挂牌价格,其中深中置业75%的挂牌价格为人民币7,828.40万元,深中开发75%的挂牌价格为人民币1元。

如最终交挂牌期满后未能征集到符合条件的意向受让方导致此次挂牌出售未能成功,公司将不再延长挂牌期限,并于挂牌结束后积极讨论标的资产的其他出售方案。并且,若本次公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方或未能成交,上市公司将召开董事会审议继续推进本次重大资产重组的相关事宜,研究确定标的资产的后续处置方案以及付款方式等交易条件,相关的交易方案将及时进行公告。

本次交易完成后,上市公司不再持有深中置业与深中开发股权。

二、本次交易构成重大资产重组,不构成重组上市

由于意向受让方代替标的公司向深南电偿还债务是本次交易的重要条件,基于谨慎性原则,公司在计算本次交易是否构成重大资产重组的标准时,考虑受让方代为偿还债务的情况,计算过程如下:

单位:万元

项目		资产总额	资产净额	营业收入
出售股权	深中置业	24,201.64	-6,506.60	–
	深中开发	46,128.98	-79,277.31	2.56
	小计	70,330.62	-85,783.91	2.56
	深南电	457,985.37	63,600.67	134,501.82
	占比	15.36%	-134.88%	0.00%
受让方代为偿还债务	深中置业	10,814.65	10,814.65	–
	深中开发	94,124.33	94,124.33	–
	小计	104,938.98	104,938.98	–
	深南电	457,985.37	63,600.67	134,501.82
	占比	22.91%	22.91%	–
出售股权与受让方代为偿还债务占比地对值合计		38.27%	157.79%	0.00%

注1:深中置业与深中开发的财务数据取自审计报告（瑞华深圳审字[2016]48440021号与瑞华深圳审字[2016]48440022号）中2015年度数据,深南电的财务数据取自经审计的2015年度合并财务报表;

注2:上表中受让方代为偿还债务金额为截至2016年6月30日标的公司欠付深南电及其控股子公司的应付款项及利息金额。

本次交易的资产总额和营业收入占上市公司最近一个会计年度对应指标的比例均未超过50%,资产净额占上市公司最近一个会计年度对应指标的比例的绝对值超过50%,且资产净额绝对值超过5,000万元,因此根据《重组办法》的规定,本次交易构成重大资产重组。

根据《重组办法》第十三条的规定,本次交易不涉及上市公司股权结构的变动,不会导致上市公司实际控制人的变化,不构成重组上市。

三、本次交易是否构成关联交易的说明

公司拟通过在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的方式公开出售所持有的深中置业75%股权与深中开发75%股权,本次重大资产出售是否构成关联交易将根据公开挂牌及成交结果确定。上市公司大股东南海洋行、广聚实业、深能集团已出具复函,南海洋行、广聚实业、深能集团及其关联方不参与本次公开挂牌转让的竞拍;如果出现深南电本次公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方或未能成交,深南电重新召开董事会审议标的资产后续处置方案以及交易条件等事宜的情形,南海洋行、广聚实业、深能集团及其关联方是否参与标的资产的后续处置事宜目前尚未确定,南海洋行、广聚实业、深能集团及其关联方将根据深南电董事会届时审议通过的后续处置方案及交易条件由决定是否参与标的资产的后续处置。本次重大资产出售的交易对方和交易价格根据公开挂牌转让的结果确定后,上市公司将再次召开董事会审议本次交易具体方案,如构成关联交易,将出关联董事回避表决,并在上市公司审议本次交易的股东大会表决时由关联股东回避表决。

四、本次交易需履行的审批程序

本次交易方案需获得的批准和核准,包括但不限于:

1.本次交易尚待标出售资产挂牌交易结束并确定交易对方以及交易价格后,深南电再次召开董事会审议通过本次交易正式方案;

2.深南电股东大会审议通过本次交易正式方案;

3.在深圳联合产权交易所公开挂牌方式确定的交易对方的内部决策（如有）;

4.其他可能的批准程序。

五、本次重组相关方所作出的重要承诺

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
1	关于重组相关信息的真实性、准确性和完整性的承诺函	深南电及全体董事、监事和高级管理人员	本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺,保证本次重组相关信息披露文件及申请文件内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并愿意承担个别和连带法律责任;文件上所有签字与印章皆真实、有效,复印件与原件相符。 保证本公司及本公司全体董事、监事、高级管理人员向参与本次重组的各中介机构提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料,资料副本或复印件与其原始资料或原件一致;所有文件的签名、印章均是真实的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的,在案件调查结论明确之前,将在本公司股份的董事、监事、高级管理人员自愿锁定股份用于向证券交易所和登记结算公司申请锁定;未在两个交易日内提交锁定申请的,授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送有关的公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息并申请锁定;董事会未向证券交易所和登记结算公司报送有关的公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息的,授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节,本公司有关的董事、监事、高级管理人员承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
2	关于不存在《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定情形的承诺	深南电及全体董事、监事和高级管理人员	本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及上述主体控制的机构承诺: 1、不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形。 2、最近36个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。 本公司/本人或控制的机构若违反上述承诺,本公司/本人将承担因此而给深圳南山热电股份有限公司造成的一切损失。
3	关于标的资产完整性的承诺函	深南电	本公司作为标的资产的出售方,承诺如下: 1、本公司合法持有标的资产,不存在委托持股、信托持股或其他任何为第三方代持股权的情形;标的资产不存在质押、担保或任何形式的第三方权利,也不存在争议、纠纷,被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻断或禁止被转让的情形。 2、本公司承诺,因本公司无权处置标的资产,或因标的资产权属瑕疵或其他权利受限的情况致使标的资产无法进行转让或出现悬顿的变更手续的,本公司愿意就因此给相关方造成的损失承担全部责任,该项责任在经有权司法部门依其职权确认后,本公司将向相关方承担相应责任。 3、截至本承诺函出具日,深中开发及深中置业不存在出资不实或影响其合法存续的情况,不存在尚未了结的或可预见的影响本次交易的诉讼、仲裁或行政处罚。
4	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	深中置业	本公司特承诺如下: 1、本公司保证为本次交易所提供的与本公司及本次交易相关的信息均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司保证向参与本次交易的各中介机构提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料,资料副本或复印件与其原始资料或原件一致;所有文件的签名、印章均是真实的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的,在案件调查结论明确之前,将在本公司股份的董事、监事、高级管理人员自愿锁定股份用于向证券交易所和登记结算公司申请锁定;未在两个交易日内提交锁定申请的,授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送有关的公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息并申请锁定;董事会未向证券交易所和登记结算公司报送有关的公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息的,授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节,本公司有关的董事、监事、高级管理人员承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
5	关于最近三年无违法违规行为的承诺函	深中置业	本公司特承诺如下: 1、本公司最近三年内不存在重大违法违规事项,亦未受过行政处罚或者刑事处罚。 2、本公司不存在因违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定而受到处罚的情形。 3、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会等行政主管部门立案调查之情形。 4、本公司不存在尚未了结的或可预见的可能影响本次交易的重大诉讼、仲裁案件。 5、本公司不存在影响持续经营能力的担保、承诺等重大或有事项。
6	关于无重大违法行为的承诺函	深中置业全体董事、监事和高级管理人员	本人作为深中置业的董事/监事/高级管理人员,特承诺如下: 1、本人最近三年内未受到过重大行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 2、本人未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案,最近五年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。
7	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	深中开发	本公司特承诺如下: 1、本公司保证为本次交易所提供的与本公司及本次交易相关的信息均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司保证向参与本次交易的各中介机构提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料,资料副本或复印件与其原始资料或原件一致,是准确、完整的,所有文件的签名、印章均是真实的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本公司保证为本次交易所出具的说明、确认均真实、准确、完整,无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4、本公司承诺对前述信息、资料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
8	关于最近三年无违法违规行为的承诺函	深中开发	本公司特承诺如下: 1、本公司最近三年内不存在重大违法违规事项,亦未受过行政处罚或者刑事处罚。 2、本公司不存在因违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定而受到处罚的情形。 3、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会等行政主管部门立案调查之情形。 4、本公司不存在尚未了结的或可预见的可能影响本次交易的重大诉讼、仲裁案件。 5、本公司不存在影响持续经营能力的担保、承诺等重大或有事项。
9	关于无重大违法行为的承诺函	深中开发全体董事、监事和高级管理人员	本人作为深中开发的董事/监事/高级管理人员,特承诺如下: 1、本人最近三年内未受到过重大行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 2、本人未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案,最近五年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。

六、房地产业务初步核查

按照《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的有关规定,上市公司及其聘请的独立财务顾问、律师对深中置业与深中开发是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了初步自查和初步核查,深中置业与深中开发不存在因上述行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。深中置业于2014年12月23日收到中山市国土资源局出具的《土地闲置费缴款通知书》,对其35,883平方米闲置土地征缴土地闲置费23,528万元,深中置业于2015年2月12日缴纳该笔费用。根据中山市国土资源局2015年3月13日公布的《中山市国土资源局权责清单》,土地闲置费属于行政征收类项目,不属于行政处罚类项目。

七、深中开发土地规划情况说明

截至本预案签署之日,深中开发拥有7宗土地,共231,079.30平方米（约346.62亩）,具体情况如下:

序号	土地使用权证证号	座落	土地用途	土地使用权类型	土地面积（M2）	他项权利
1	中府国用（2009）第150231号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	62,259.20	已抵押给深南电发兴中集团
2	中府国用（2009）第150229号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	57,296.80	已抵押给深南电发兴中集团
3	中府国用（2009）第150312号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	97,417.00	已抵押给深南电发兴中集团
4	中府国用（2009）第150274号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	2,964.90	已抵押给深南电发兴中集团
5	中府国用（2009）第150275号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	2,039.80	已抵押给深南电发兴中集团
6	中府国用（2009）第150276号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	207.20	已抵押给深南电发兴中集团
7	中府国用（2009）第150277号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	8,894.40	已抵押给深南电发兴中集团
合计					231,079.30	

注:2009年6月16日,深中开发与深南电、兴中集团签订《抵押合同》,深中开发同意以自有的房地产作为抵押物,抵押金额852,032,606.80元。深中开发与深南电、兴中集团签订《抵押合同续期补充协议》,同意深中开发办理资产抵押合同的续期手续,续期期限6.5年,即自2016年1月1日起至2022年6月31日止。

由于历史原因,目前深中开发土地规划情况如下:

1、部分土地被调整改为农用复垦地

根据火炬开发区管委会于2011年1月25日发布的《中山市火炬开发区土地利用总体规划（2010-2020）》（以下简称“《土地利用规划》”）,深中开发246.62亩土地中的133.15亩调整改为农用复垦地,与土地证载用途商住用地不符。

2、土地被规划为绿地

截至本预案签署之日,深中开发位于中山火炬开发区陵岗村的部分用地被规划为非建设用地。2015年8月5日,中山市城乡规划局正式复函火炬开发区管委会（中规函[2015]666号、中规函[2015]671号、中规函[2015]670号、中规函[2015]665号）,《中山市城市总体规划（2010-2020）》（待批版,2015年5月1日）中该等地块已被规划为建设用地,该总规编制在报上级部门审批中。具体情况如下:

证号	登记用途	面积（M2）	原《中山市城市总体规划（2010-2020）》	《中山市城市总体规划（2010-2020）》（待批版,2015年5月1日）
中府国用（2009）第150231号	商住	62,259.20	非建设用地	建设用地
中府国用（2009）第150229号	商住	57,296.80	建设用地21,644.1平方米,占总用地37.78%,剩余部分为非建设用地	建设用地
中府国用（2009）第150312号	商住	97,417.00	非建设用地	建设用地
中府国用（2009）第150277号	商业住宅	8,894.40	非建设用地	建设用地
合计	–	225,867.40	–	–

3、部分土地证载用途与区域控制性详细规划不符

截至本预案签署之日,深中开发位于中山火炬开发区陵岗村的部分土地证载用途与《中山火炬开发区陵岗及周边用地控制性详细规划》（中府办复[2011]155号、2011年5月23日）不符。2015年8月5日,中山市城乡规划局正式复函火炬开发区管委会《关于中山深中房地产开发有限公司97,417.00平方米用地规划情况的复函》（中规函[2015]670号）和《关于中山深中房地产开发有限公司57,296.80平方米用地规划情况的复函》（中规函[2015]671号）,两宗土地存在土地证载用途与陵岗及周边控制性详细规划不符的情况。具体情况如下:

证号	登记用途	面积（M2）	《中山火炬开发区陵岗及周边用地控制性详细规划》规划用途及面积（M2）					
			二类居住用地	交通设施用地	供应设施用地	市场用地	体育设施用地	道路用地
中府国用（2009）第150229号	商住	57,296.80	17,976.5	5,671.7	3,973.3	1,354.2	1,174.8	27,146.3
中府国用（2009）第150312号	商住	97,417.00	二类居住用地			教育科研用地		
			95,062.2			2,364.8		
合计	–	154,713.80	–					

由于土地证载用途与陵岗及周边控制性详细规划不符,造成深中开发346.62亩土地目前尚未取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

根据火炬开发区管委会于2016年9月7日起公示的《中山火炬区陵岗及周边用地控制性详细规划调整（2015）》方案(以下简称“《控制性详细规划调整方案》”),自该公示明登之日起至30天内（即:2016年9月7日至2016年10月6日）,相关利害关系人（单位、组织）可向火炬开发区管委会提出书面意见。《控制性详细规划调整方案》涉及深中开发346.62亩土地的规划为《中山火炬开发区陵岗及周边用地控制性详细规划（中府办复[2011]155号,2011年5月23日）产生变更,该变更将导致深中开发的可供开发面积缩减,深中开发已向火炬开发区管委会递交《关于中山市深中房地产开发有限公司用地申请调整控规的请示》,对《控制性详细规划调整方案》中涉及深中开发346亩土地的规划调整提出异议。公司和深中开发将积极与中山市政府及相关职能部门进行沟通。

八、深中开发土地实施政府收储工作的情况说明

鉴于深中开发346.62亩土地存在“重大事项提示”之“七、深中开发土地规划情况说明”中所列土地规划情况等问题,导致该地块短期内不具备开发条件。根据公司聘请的专项法律顾问北京市金杜（深圳）律师事务所于2015年2月16日对影响346.62亩土地开发问题的分析意见和建议,结合中山市国土资源局于2015年3月24日出台的《中山市开展建设用地收储实施方案》等相关文件精神,公司就深中开发346.62亩土地转为政府收储的相关事宜启动了与中山市政府的沟通工作。中山市政府于2015年6月4日形成了市长办公会议纪要（2015]105号）,表达了同意收储的意见。之后,公司与中山市政府相关职能部门就346.62亩土地政府收储事宜开展了多次协商。

2015年12月9日和12月28日,公司第七届董事会第六次临时会议和2015年度第五次临时股东大会先后审议通过了《关于开展中山市深中房地产开发有限公司346亩土地政府收储工作的议案》。根据股东大会和董事会的决议精神,依据2015年12月9日和12月28日,公司第七届董事会第六次临时会议纪要（2015]105号）确定的收储原则意见,公司和深中开发先后与中山市政府及其相关职能部门沟通,以期尽快就收储价格等条件达成共识,但是由于双方在其体现收储价格上存在较大分歧,截止2016年8月月末,公司和深中开发先后与中山市政府及其相关职能部门沟通,以期尽快就收储价格等条件达成共识,报公司董事会和股东大会审批后,推动346.62亩土地的收储工作,由于双方在具体收储价格上存在较大分歧,未能就收储条件达成一致。

2016年4月21日,公司向中山市政府主管领导发出拜访函,要求就深中开发346.62亩土地收储事宜进行商谈。2016年7月20日,公司向中山市政府发出《关于深中房地产公司346亩土地收储事项的请示》。2016年8月18日,公司收到中山市土地储备中心《关于深中公司346亩土地收储的复函》（中土储函[2016]123号）,中山市土地储备中心已经对深中开发7宗土地基本情况进行核查,并有意向进行收储,请公司尽快派员前去协商,并于2016年9月30日前确定具体收储事宜。

截至本预案签署之日,公司尚未与中山市土地储备中心就346.62亩土地收储条件达成一致,该收储事项存在较大不确定性。

九、上市公司2015年度涉及深中开发土地计提减值准备的情况

（一）存货跌价准备

2015年12月01日和12月28日,上市公司第七届董事会第六次临时会议和2015年度第五次临时股东大会先后审议通过了《关于展中山市深中房地产开发有限公司346亩土地政府收储工作的议案》。鉴于深中开发346.62亩地块短期内不具备开发条件,董事会同意终止346.62亩土地自主开发工作,授权上市公司根据中山市政府收储土地的相关文件精神及2015年6月4日中山市政府市长办公会议纪要确定的深中开发346.62亩土地收储原则意见,开展并加快推进该地块的政府收储工作。

鉴于公司已根据董事会及股东大会的决议精神启动了深中开发346.62亩土地的政府收储工作,根据《中山市存量建设用地收储实施方案》的相关规定及在中山市国土资源局基准地价查询系统中查询的基准地价,结合《企业会计准则》和公司相关会计制度的规定,公司进行了减值测试,估计土地的可收回金额为35,315.32万元,较账面值92,944.45万元减少57,629.13万元,故将土地的账面价值减记至可回收金额,记入当期损益并计提存货跌价准备57,629.13万元,影响归属于母公司股东的净利润43,221.84万元。

（二）坏账准备

截至2015年12月31日,上市公司应收深中开发往来款及利息共计90,469.72万元,由于深中开发土地于2015年开展政府收储工作,并计提存货跌价准备,预计可收回金额33,161.57万元,故计提坏账准备67,308.15万元,合并抵消57,308.15万元,影响2015年度归属于母公司股东的净利润0万元。

截至2015年12月31日,深南电（中山）电力有限公司应收深中开发往来款及利息共计770.08万元,由于深中开发土地于2015年开展政府收储工作,并计提存货跌价准备,预计可收回282.27万元,故计提坏账准备487.81万元,合并抵消487.81万元,影响2015年度归属于母公司股东的净利润0万元。

2016年3月30日和4月25日,上市公司第七届董事会第六次会议、第七届监事会第六次会议和2015年度股东大会先后审议通过了《关于2015年度各项资产计提减值准备的议案》,对上市公司2015年度涉及深中开发计提存货跌价准备与坏账准备情况进行了审议。

十、标的公司占用上市公司资金情况说明

截至2016年6月30日,深中置业对深南电的其他应付款为8,975.00万元、应付利息为1,839.65万元,深中开发对深南电的其他应付款为81,939.51万元、应付利息为11,414.74万元,深中开发对深南电（中山）电力有限公司的其他应付款为770.08万元。

根据本次公开挂牌转让标的资产的交易条件,标的资产受让方应在一年内分期偿还应付款项及利息等相关债务。本次交易完成后,标的公司不再是深南电的控股子公司,但是标的公司仍然存在占用上市公司资金的情形。

十一、公司股票的停复牌安排

公司股票于2016年5月31日开市起因重大事项停牌。根据深交所规定,公司将于董事会审议通过本预案并公告后,向深交所申请有关事后审核事项。因公司正在筹划重大资产购买事项,为了避免造成公司股价异常波动,因而将申请暂不复牌。公司将根据重组的进展,按照中国证监会和深交所的相关规定办理股票停复牌事宜。

本预案披露后,公司将继续按照相关法规的要求,及时、准确地披露公司本次交易的进展情况,投资者请到深交所网站（www.szse.cn）浏览本重组预案的全文及中介机构出具的意见。

重大风险提示

投资者在评价本次重大资产出售时,除本预案的其他内容和与本预案同时披露的相关文件外,还应特别认真的考虑下述各项风险因素:

一、本次交易被暂停、中止、调整或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止、调整或取消的风险,包括但不限于:

（一）本次重组存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而被暂停、中止或取消本次重组的风险;

（二）本次重组存在上市公司在审议本次重组事项的首次董事会决议公告后6个月内未能发布召开股东大会的通知,而被暂停、中止、调整或取消的风险;

（三）交易标的需通过在产权交易所公开挂牌出售,若本次重大资产出售未有受让方成功摘牌,导致本次交易将无法成功的风险;

（四）若本次交易无法按期进行,则需面临交易标的重新定价的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止、调整或取消,而上市公司又计划重新启动出售标的资产事宜,则交易定价及其他交易条件都可能较本预案中披露的重组方案发生重大变化,提请投资者注意投资风险。

二、本次交易审批风险

本次交易方案尚需获得的批准和核准,包括但不限于:

（一）本次交易尚待拟出售资产挂牌交易结束并确定交易对方以及交易价格后,深南电再次召开董事会审议通过本次交易正式方案;

（二）深南电股东大会审议通过本次交易正式方案;

（三）在深圳联合产权交易所公开挂牌方式确定的交易对方的内部决策（如有）;

（四）其他可能的批准程序。

以上本次交易需获得的批准或核准存在不确定性,就上述事项取得批准或核准的时间也存在不确定性,提请广大投资者注意投资风险。

三、交易对方及交易价格暂不确定的风险

本次交易的为深南电所持有深中置业75%股权与深中开发75%股权,本次交易将通过在深圳联合产权交易所公开挂牌的方式征集交易对方并确定交易价格。根据鹏信评估出具的《资产评估报告》（鹏信评估报字[2016]第3035号、鹏信评估报字[2016]第3034号）,以2016年6月30日为基准日,深中置业与深中开发全部股东权益的评估值分别为人民币10,437.86万元与-4,485.87万元,上市公司所持有的深中置业75%股权与深中开发75%股权的评估值分别为人民币7,828.40万元与-3,364.40万元。公司以上述评估结果为参考依据,以人民币7,828.40万元作为深中置业75%股权与深中开发75%股权在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的挂牌价格,其中深中置业75%的挂牌价格为人民币7,828.40万元,深中开发75%的挂牌价格为人民币1元。

如最终交挂牌期满后未能征集到符合条件的意向受让方导致此次挂牌出售未能成功,公司将不再延长挂牌期限,并于挂牌结束后积极讨论标的资产的其他出售方案。并且,若本次公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方或未能成交,上市公司将召开董事会审议继续推进本次重大资产重组的相关事宜,研究确定标的资产的后续处置方案以及付款方式等交易条件,相关的交易方案将及时进行公告。

（4）请你公司说明标的资产过渡期间损益涉及的相关会计处理。请会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】

根据公开挂牌交易条件,目标的资产评估基准日至标的资产工商过户登记日为过渡期。过渡期间,标的资产的损益归属于受让方。

根据《企业会计准则第20号——企业合并》及其应用指南等相关规定,购买日的确定应同时符合以下几个要求:

一、企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过。

二、按照规定,合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得相关部门的批准。

三、股权转让、合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得相关部门的批准。

四、购买方已支付了购买价款的大部分(一般应超过50%),并且有能力、有计划支付剩余款项。

五、购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策,享有相应的收益并承担相应的风险。

根据《企业会计准则第20号——企业合并》相关规定,过渡期间,受让方无法控制标的资产,在交割完成日前标的资产的出售由作为控制、相关损益应纳入实际控制方财务核算。在交割完成日后,标的资产纳入受让方财务核算。

【会计师核查意见】

瑞华会计师认为,在交割完成前相关标的资产仍由出售方控制,相关损益应纳入实际控制方财务核算。

2、请你公司补充披露本次交易是否需要履行国资审批或备案程序。如是,补充披露相关进展情况。

【公司回复】

鉴于不存在控股股东及实际控制人,深南电及其控股子公司深中置业、深中开发均不属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号,以下简称“《管理办法》”）第四条规定的“国有及国有控股企业、国有实际控制企业”,因此深南电本次转让深中置业75%股权与深中开发75%股权的行为也不属于《管理办法》第三条规定的“企业国有资产交易行为”,本次交易不需要履行国资审批及备案程序。

二、关于标的资产

1、本次重大资产出售交易标的中,深中置业主要资产为1宗土地,深中开发主要资产为7宗土地。请补充披露标的公司深中置业、深中开发所属土地的历史沿革,包括但不限于取得时间、初始土地用途、变更用途时间,涉及的会计处理,并提供相关证明文件。

公司回复:

以下整体加粗部分在本次交易预案（修订稿）“第四章 交易标的基本情况”之“一、深中置业”之“（三）主要资产,负债及对外担保情况”中以补充披露:

①深中置业所属土地的历史沿革

2003年8月8日,电力开发与深南电就中山发电厂和中山中发电力有限公司（深中开发前身,以下简称“中发电力”）股权转让和资产、债务重组原则协议书为合同鉴证方的中山市公有企业管理局共同签署了《股权转让和资产、债务重组原则协议》,其中作出如下相关约定:

1.中山市政府为支持闽企改革,同意将中山发电厂和中发电力（含廉发电力）现有的行政划拨用地划出优惠价格出让给电力开发;

2.本公司承诺,因本公司无权处置标的资产,或因标的资产权属瑕疵或其他权利受限的情况致使标的资产无法进行转让或出现悬顿的变更手续的,本公司愿意就因此给相关方造成的损失承担全部责任,该项责任在经有权司法部门依其职权确认后,本公司将向相关方承担相应责任。

3.截至本承诺函出具日,深中开发及深中置业不存在出资不实或影响其合法存续的情况,不存在尚未了结的或可预见的影响本次交易的诉讼、仲裁或行政处罚。

②深中开发所属土地的历史沿革

2003年8月8日,电力开发与深南电就中山发电厂和中发电力股权和资产、债务重组事项与作为合同鉴证方的中山市公有企业管理局共同签署了《股权转让和资产、债务重组原则协议》,其中作出如下相关约定:

1.中山市政府为支持闽企改革,同意将中山发电厂和中发电力（含廉发电力）现有的行政划拨用地划出优惠价格出让给电力开发;

2.本公司承诺,因本公司无权处置标的资产,或因标的资产权属瑕疵或其他权利受限的情况致使标的资产无法进行转让或出现悬顿的变更手续的,本公司愿意就因此给相关方造成的损失承担全部责任