

招商证券股份有限公司
关于
深圳南山热电股份有限公司
重大资产出售预案
之
独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



（深圳市福田区益田路江苏大厦 38—45 楼）

二〇一六年九月

释 义

本核查意见中，除非另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

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
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	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
财务顾问办法	指	上市公司并购重组财务顾问业务管理办法
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：本核查意见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。

目 录

释 义.....	1
目 录.....	3
重大事项提示.....	5
一、本次交易概况.....	5
二、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市.....	5
三、本次交易是否构成关联交易尚不确定.....	6
四、本次交易尚需履行的审批程序.....	6
五、本次重组相关方所作出的重要承诺.....	6
六、房地产业务初步核查.....	10
七、深中开发土地规划情况说明.....	10
八、深中开发土地实施政府收储工作的情况说明.....	12
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.....	13
十、标的公司占用上市公司资金情况说明.....	14
十一、公司股票的停复牌安排.....	14
重大风险提示.....	16
一、本次交易被暂停、中止、调整或取消的风险.....	16
二、本次交易审批风险.....	16
三、交易对方及交易价格暂不确定的风险.....	16
四、交易对方未能足额并按期付款导致交易失败的风险.....	17
五、标的公司经营风险.....	18
六、深中开发土地瑕疵的风险.....	19
七、股市风险.....	19
第一节 绪 言.....	20
第二节 独立财务顾问承诺及声明.....	21

一、独立财务顾问承诺.....	21
二、独立财务顾问声明.....	21
第三节 独立财务顾问核查意见	22
一、关于重组预案是否符合《重组办法》、《重组若干规定》及《26号准则》要求的核查.....	22
二、关于交易对方出具书面承诺和声明的核查	22
三、上市公司是否已就本次重大资产重组事项与交易对方签订附条件生效的交易合同；交易合同的生效条件是否符合《重组若干规定》第二条的要求，交易合同主要条款是否齐备，交易合同附带的保留条款、补充协议和前置条件是否对本次交易进展构成实质性影响	22
四、上市公司董事会是否已按照《重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记录于董事会会议记录的核查	22
五、本次交易的整体方案符合《重组办法》第十一条、《重组若干规定》第四条所列明的各项要求.....	23
六、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明	25
七、本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰，相关权属证书是否完备有效，标的资产按交易合同约定进行过户或转移是否存在重大法律障碍	25
八、上市公司董事会编制的重大资产出售预案是否已充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项	25
九、上市公司董事会编制的重大资产出售预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏.....	26
十、上市公司停牌前股票价格波动的说明	26
十一、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票情况的核查	26
十二、本次独立财务顾问核查结论性意见	28
第四节 独立财务顾问内核情况说明	30
一、招商证券内部审核程序.....	30
二、招商证券内核意见.....	30

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本核查意见“释义”所述词语或简称具有相同含义。

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。

因此，公司拟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 S035 号、鹏信评估报字[2016]第 S034 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。

如公开挂牌转让未能征集到符合条件的交易对方或未能成交，则公司将重新召开董事会审议标的资产的后续处置事宜。

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

本次交易后深南电将不再持有深中置业与深中开发股权，因此根据《重组办法》的规定，本次拟出售股权的资产总额、资产净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
	合计	70,330.62	-85,783.91	2.56

项目	资产总额	资产净额	营业收入
深南电	457,985.37	63,600.67	134,501.82
占比	15.36%	-134.88%	0.00%

注：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），深南电的财务数据取自经审计的2015年度合并财务报表。

根据《重组办法》第十二条的规定，本次深南电拟出售股权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为-134.88%，其绝对值超过50%，且资产净额绝对值超过5,000万，因此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尚不确定

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，本次重大资产出售的交易对方和交易价格将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，将由关联董事回避表决，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、本次交易尚需履行的审批程序

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

- 1、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；
- 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	深南电及全体董	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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
	和完整性的承诺函	事、监事和高级管理人员	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所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，持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员将暂停转让在本公司拥有权益的股份。并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交本公司董事会，由董事会代为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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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、阻滞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，或因标的资产权属存在其他权利受限的情况致使标的资产无法进行转让或办理必要的变更手续的，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、原始的书面资料或副本资料，该等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，无任何虚假记载、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。
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。

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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中国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、原始的书面资料或副本资料,该等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,无任何虚假记载、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。

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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中国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21.5298万元,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

截至本核查意见签署之日,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(M ²)	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	已抵押给深南电及兴中集团
2	中府国用(2009)第150279号	中山火炬开发区陵岗村	商住	出让	57,296.80	已抵押给深南电及兴中集团

序号	土地使用权证号	座落	土地用途	土地使用权类型	土地面积 (M ²)	他项权利
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	已抵押给深南电及兴中集团
4	中府国用(2009)第 150274 号	中山火炬开发区陵岗村	商业住宅	出让	2,964.90	已抵押给深南电及兴中集团
5	中府国用(2009)第 150275 号	中山火炬开发区陵岗村	商业住宅	出让	2,039.80	已抵押给深南电及兴中集团
6	中府国用(2009)第 150276 号	中山火炬开发区陵岗村	商业住宅	出让	207.20	已抵押给深南电及兴中集团
7	中府国用(2009)第 150277 号	中山火炬开发区陵岗村	商业住宅	出让	8,894.40	已抵押给深南电及兴中集团

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 346.62 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、土地被规划为非建设用地

截至本核查意见签署之日，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，该总规尚在报上级部门审批中。具体情况如下：

证号	登记用途	面积 (M ²)	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

证号	登记用途	面积 (M ²)	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150279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

截至本核查意见签署之日,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 (M ²)	《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 (M ²)					
中府国用（2009） 第 150279 号	商住	57, 296. 80	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
			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, 052. 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》。

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《中山市存量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 6 月 4 日中山市政府市长办公会议纪要（[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，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。

截至本核查意见签署之日，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 9 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》。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 57,308.15 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重大资产出售预案并公告后，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。

重大风险提示

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完成的风险；

（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重大资产出售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。

以上本次交易尚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

本次交易标的为深南电所持深中置业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S035号、鹏信评估报字[2016]第S034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。

如公开挂牌转让未能征集到符合条件的交易对方或未能成交，则公司将重新召开董事会审议标的资产的后续处置事宜，因此存在交易对方和交易价格暂不确定的风险。

四、交易对方未能足额并按期付款导致交易失败的风险

根据本次公开挂牌转让标的资产的交易条件，意向受让方同意按照以下方式支付交易价款：

（一）一次性付清股权转让价款

1、产权交易合同生效之日起 5 个工作日内，受让方应一次性付清深中置业 75%股权的全部转让价款。受让方已缴纳的交易保证金，第一顺位优先等额抵扣用于支付该项股权转让价款，交易保证金不足以支付该项股权转让价款的部分由受让方予以补足，一并转入深圳联合产权交易所指定的结算账户；

2、产权交易合同生效之日起 5 个工作日内，受让方应一次性付清深中开发 75%股权的全部转让价款。若受让方已缴纳的交易保证金存在余额的，该交易保证金余额第二顺位优先等额抵扣用于支付该项股权转让价款，交易保证金余额不足以支付该项股权转让价款的部分由受让方予以补足，一并转入深圳联合产权交易所指定的结算账户。

（二）一年内分期偿还应付款项及利息等相关债务

截至 2016 年 6 月 30 日，深中置业欠付标的资产转让方应付款项及利息 108,146,511.98 元人民币；深中开发欠付标的资产转让方及其控股子公司应付款项及利息 941,243,301.93 元人民币，深中开发欠付兴中集团应付款项及利息 292,482,312.77 元人民币。以上各项应付款项及利息共计 1,341,872,126.68 元人民币。

1、产权交易合同生效之日起 5 个工作日内，受让方应以现金方式偿还第一期债务 921,716,042.84 元人民币（以下简称“第一期债务偿还资金”。若受让方已缴纳的交易保证金存在余额的，该交易保证金余额等额冲抵本期应付款，不足部分由受让方予以补足，一并转入深圳联合产权交易所指定的结算账户），具体

偿还顺序如下：

(1) 截至 2016 年 6 月 30 日，深中置业欠付标的资产转让方应付款项及利息 108,146,511.98 元人民币；

(2) 截至 2016 年 6 月 30 日，深中开发欠付标的资产转让方应付款项（本金）610,177,148.15 元人民币；

(3) 截至 2016 年 6 月 30 日，深中开发欠付兴中集团应付款项（本金）203,392,382.72 元人民币。

2、剩余的应付款项及利息 420,156,083.84 元人民币及 2016 年 6 月 30 日后的新增利息（具体如下），受让方应于产权交易合同生效之日起 1 年内一次性付清，并且在产权交易合同生效之日起 5 个工作日内，受让方应提供标的资产转让方认可的合法有效担保（包括但不限于：银行履约保函、资产担保）。受让方应将偿还款转入产权交易合同中指定的结算账户并用于偿还：

(1) 截至 2016 年 6 月 30 日，深中开发欠付标的资产转让方及其控股子公司应付款项及利息余额 331,066,153.79 元人民币；

(2) 截至 2016 年 6 月 30 日，深中开发欠付兴中集团应付款项及利息余额 89,089,930.05 元人民币；

(3) 2016 年 6 月 30 日后的新增利息，以该项应付款项的本金余额为基数，自 2016 年 7 月 1 日至受让方实际付清该项应付款项的本金之日止（该期间称为间隔天数，以该项应付款项转入深圳联合产权交易所指定的结算账户之日为准）的期间利息。利息金额的计算公式为：该项应付款项的本金余额*该项应付款项的原借款合同约定的年利率÷360*间隔天数。

其中：应付款项的本金余额和间隔天数据实分项分段计算，最终应偿还的利息为各项及各段计算的利息之和。

若公开挂牌结果确定的交易对方未能根据产权交易合同足额并按期付款，则本次交易存在失败的风险。

五、标的公司经营风险

根据瑞华会计师出具的《2014 年度、2015 年度、2016 年度 1-6 月财务报告非标审计意见的专项说明》（瑞华专函字[2016]48440009、瑞华专函字[2016]48440010），截至 2016 年 6 月 30 日，深中置业累计亏损 12,682.76 万元，负债总额超过资产总额 6,682.76 万元；深中开发累计亏损 105,239.13 万元，负债总额超过资产总额 83,119.13 万元。瑞华会计师认为深中置业与深中开发累计

亏损数额巨大、且已资不抵债，可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况，因此瑞华会计师发表带强调事项段的无保留意见。

标的公司的持续经营亏损，可能会对本次交易带来不利影响。

六、深中开发土地瑕疵的风险

截至 2016 年 6 月 30 日，深中开发 346.62 亩土地存在瑕疵，详见“重大事项提示”之“七、深中开发土地规划情况说明”及“八、深中开发土地实施政府收储工作的情况说明”。深中开发拟按资产现状进行转让，上市公司不对深中开发 75%股权承担任何责任及其任何担保责任。

根据鹏信评估报字[2016]第 S034 号评估报告中注明的特别事项，本次评估存在以下评估基础：（一）本次评估设定委估地块按证载合法用途（商住综合用地）开发建设，同时预计城市总体规划的最终批准、控规的调整等因素将使地块的整体开发时间延后三年，并在此基础上进行评估；（二）从土地的最高最佳使用原则出发，本次在不考虑政府收储的前提下进行评估。

上述因素可能会对本次交易带来不利影响。

七、股市风险

股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格偏离其价值。本次交易需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平的向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

第一节 绪 言

2016年9月5日，深南电第七届董事会第十一次临时会议审议通过了本次交易预案。本次重组为重大资产出售事项。

上市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%股权和深中开发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，截至本核查意见签署之日，本次交易的交易对方尚未确定，无法根据《重组若干规定》第一条的要求出具书面承诺和声明。

招商证券接受深南电的委托，担任本次交易的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《重组若干规定》、《26号准则》等法律、法规及规范性文件关于上市公司重大资产重组的基本条件，以及本次重大资产出售预案及交易各方提供的有关资料，招商证券按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，出具本核查意见。

本次交易各方对其所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，对此，交易各方已作出承诺。

第二节 独立财务顾问承诺及声明

一、独立财务顾问承诺

依照《重组办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》、《财务顾问办法》及其他相关法规规范要求，招商证券出具本独立财务顾问核查意见，并作出如下承诺：

1、已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

2、已对上市公司披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

3、有充分理由确信上市公司的交易方案预案符合法律、法规和中国证监会及深交所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

二、独立财务顾问声明

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问报告是在假设本次交易各方当事人均按照相关协议条款全面履行其职责的基础上提出的。本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次交易所涉及的交易各方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见具有独立性。

2、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由深南电提供，深南电已承诺上述有关资料均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担因违反上述承诺而引致的个别和连带的法律责任。

3、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和本独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

4、本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对深南电的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问提请深南电的全体股东和广大投资者认真阅读深南电董事会发布的关于本次交易的相关决议、公告以及与本次交易有关的文件之全文。

第三节 独立财务顾问核查意见

根据《重组办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》、《财务顾问办法》等法规规定的要求,本独立财务顾问审阅了与本次交易相关的各方提供的资料,对《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》涉及的事项发表如下核查意见:

一、关于重组预案是否符合《重组办法》、《重组若干规定》及《26 号准则》要求的核查

独立财务顾问认真阅读了上市公司董事会编制的重组预案,该重组预案已经上市公司第七届董事会第十一次临时会议审议通过。重组预案中披露了重大事项提示、重大风险提示、本次交易概况、上市公司基本情况、交易对方基本情况、交易标的基本情况、交易标的评估情况、本次交易对上市公司的影响分析、风险因素、其他重要事项等主要内容。

经核查,独立财务顾问认为:上市公司董事会编制的重组预案披露的内容与格式符合《重组办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》的相关要求。

二、关于交易对方出具书面承诺和声明的核查

本次交易标的资产深中置业 75%股权与深中开发 75%股权拟通过在深圳联合产权交易所公开挂牌的方式出售,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,截至本核查意见签署之日,深中置业 75%股权与深中开发 75%股权的交易对方尚未确定,无法根据《重组若干规定》第一条的要求出具书面承诺和声明。

三、上市公司是否已就本次重大资产重组事项与交易对方签订附条件生效的交易合同;交易合同的生效条件是否符合《重组若干规定》第二条的要求,交易合同主要条款是否齐备,交易合同附带的保留条款、补充协议和前置条件是否对本次交易进展构成实质性影响

本次交易标的资产深中置业 75%股权与深中开发 75%股权拟通过在深圳联合产权交易所公开挂牌的方式出售,交易对方暂不确定,双方暂无法签署协议。待确定交易对方且双方签署《产权交易合同》后,有关内容将在重大资产出售报告书(草案)中披露。

四、上市公司董事会是否已按照《重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记录于董事会会议记录的核查

上市公司董事会已按照《重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会会议记录中。深南电于 2016 年 9 月 5 日召开了第七届董事

会第十一次临时会议，审议通过了《关于公司本次重大资产出售符合相关法律法规的议案》，就本次交易按照《重组若干规定》作出了明确判断。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司董事会已按照《重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于上市公司董事会决议中。

五、本次交易的整体方案符合《重组办法》第十一条、《重组若干规定》第四条所列明的各项要求

（一）关于本次交易的整体方案是否符合《重组办法》第十一条各项要求的核查

1、符合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

本次交易标的公司为从事房地产开发与销售相关行业的独立法人。本次交易深南电将退出房地产行业，主营业务为生产经营供电供热、从事发电厂（站）的相关技术咨询和技术服务。因此，本次交易符合国家相关的产业政策。

标的公司从事房地产开发销售业务，不属于重污染行业，报告期内不存在违反环境保护相关法规的情况。

截至重大资产出售预案签署之日，本次交易拟出售资产报告期内不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

本次交易不构成《中华人民共和国反垄断法》规定的垄断行为，不存在违反国家有关反垄断等法律和行政法规规定的情形。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易事项符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理等法律法规，亦不违反《中华人民共和国反垄断法》的规定。

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及发行股份及股份转让，重组完成后上市公司的股本总额保持不变，公众持股比例不低于 10%，上市公司仍具备股票上市条件。

经核查，本独立财务顾问认为：根据《上市规则》，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

3、本次交易的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律、法规的规定依法进行，由公司董事会提出方案，标的资产交易价格以具有证券期货相关业务评估资格的资产评估机构出具的评估报告中的评估值为依据。本次交易标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股

东合法权益的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易涉及资产的定价原则符合有关法律、法规规定，不存在损害上市公司和全体股东合法权益的情形。

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟出售的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权不存在质押等情况，其权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

本次交易完成后，标的资产的现有债权债务仍由其自身享有和承担，该等安排符合相关法律、法规的规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易不涉及债权债务处理或变更事项。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，公司将退出持续亏损的房地产业务。本次交易有利于公司的长远发展，符合上市公司及中小股东的利益。本次资产出售完成后，上市公司主营业务仍为生产经营供电供热、从事发电厂（站）的相关技术咨询和技术服务。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会相关要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织和完善的法人治理结构。本次交易完成后，公司将在目前已建立的法人治

理结构的基础上继续有效运作，保持健全有效的法人治理结构。本次交易不会改变上市公司的法人治理结构。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司保持原有的法人治理结构。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组办法》第十一条的有关规定。

（二）关于本次交易方案预案是否符合《重组若干规定》第四条各项要求的核查

经核查，本次交易符合《重组若干规定》第四条的要求，详见本核查意见“四、上市公司董事会是否已按照《重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会决议记录中”。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的整体方案符合《重组若干规定》第四条所列明的各项要求。

六、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明

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。

七、本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰，相关权属证书是否完备有效，标的资产按交易合同约定进行过户或转移是否存在重大法律障碍

独立财务顾问查阅了标的公司自成立以来的工商登记资料。本次交易拟出售的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权均不存在质押等情况，其权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易完成后，标的资产的现有债权债务仍由其自身享有和承担，该等安排符合相关法律、法规的规定。

经上述核查，独立财务顾问认为：标的公司目前各股东持有的股权合法有效，不存在委托持股，不存在股权纠纷风险。关于股权过户或转移是否存在法律障碍，本独立财务顾问已在本核查意见“五、本次交易的整体方案符合《重组办法》第十一条、《重组若干规定》第四条所列明的各项要求”中发表意见。

八、上市公司董事会编制的重大资产出售预案是否已充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项

上市公司董事会编制的重大资产出售预案已在“风险因素”中充分披露了本次交易尚需履行的决策程序及报批程序，以及本次交易存在的风险事项。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司董事会编制的重大资产出售预案已充分披露了本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项。

九、上市公司董事会编制的重大资产出售预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

根据《重组办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》，上市公司及董事会在重大资产出售预案中声明保证该预案的内容真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

经核查，上市公司已按照《重组办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》等相关法律法规编制了重组预案。上市公司第七届董事会第十一次临时会议已审议通过了该重组预案，上市公司及全体董事保证重组预案内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十、上市公司停牌前股票价格波动的说明

因筹划重大事项，公司股票于 2016 年 5 月 31 日上午开市起停牌。*ST 南电 A (000037.SZ) 在停牌前最后一个交易日 (2016 年 5 月 30 日) 的收盘价为 12.49 元/股，之前第 21 个交易日 (2016 年 4 月 29 日) 的收盘价为 11.35 元/股，该 20 个交易日内*ST 南电 A 收盘价格累计涨幅为 10.04%；*ST 南电 B (200037.SZ) 在停牌前最后一个交易日 (2016 年 5 月 30 日) 的收盘价为 5.32 港元/股，之前第 21 个交易日 (2016 年 4 月 29 日) 的收盘价为 4.82 港元/股，该 20 个交易日内*ST 南电 B 收盘价格累计涨幅为 10.37%；同期深证综指 (399106.SZ) 累计涨幅为-4.01%，申万燃机发电 (851613.SI) 指数累计涨幅为 4.60%。

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条的相关规定，剔除大盘因素影响后的*ST 南电 A 股票价格波动为 14.05%，未超过 20%；剔除同行业板块因素影响后的*ST 南电 A 价格波动为 5.44%，未超过 20%；剔除大盘因素影响后*ST 南电 B 股票价格波动为 14.38%，未超过 20%；剔除同行业板块因素影响后的*ST 南电 B 价格波动为 5.77%，未超过 20%。

据此，剔除深证综指和同行业板块因素影响，*ST 南电 A 与*ST 南电 B 的股票价格波动均未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准。

十一、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票情况的核查

上市公司股票自 2016 年 5 月 31 日因筹划重大事项停牌，2016 年 6 月 15 日以筹划重大资产重组事项继续停牌；2016 年 8 月 13 日，上市公司披露了《重大

资产重组之框架协议》的主要条款。

2016年8月12日，公司召开第七届董事会第十次临时会议审议通过《关于开展转让中山市深中房地产投资置业有限公司和中山市深中房地产开发有限公司各75%股权工作的议案》。本次重大资产出售与公司正在筹划的重大资产重组事项不相关。

上市公司根据《26号准则》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）以及深交所的相关要求，针对本次重大资产出售进行内幕信息知情人登记及自查工作，自查期间为停牌前6个月内至重大资产重组预案签署之日止（即2015年11月30日至2016年5月31日），本次自查范围包括：（1）上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员、主要股东及其他知情人；（2）本次出售的标的公司及其董事、监事、高级管理人员及其他知情人员；（3）本次交易的证券服务机构及具体业务经办人员；（4）前述1至3项所述相关自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女。

根据各方的自查报告及登记结算公司深圳分公司出具的查询记录，在查询期间内，胡永刚、梁挺、李文洁、杨文魁、庄琪、罗鹏凌、李超、于华、广聚实业存在买卖深南电股票情形。除上述情况外，其余查询主体在自查期间均不存在买卖深南电股票的情形。

经核查，停牌前六个月相关方的股票交易行为（A股）如下：

单位：股

序号	名称	职位	累计买入	累计卖出	结余股数
1	胡永刚	深中置业、深中开发副总经理	0	4,000	0
2	梁挺	深中置业、深中开发副总经理	43,800	43,800	0
3	李文洁	深中置业、深中开发副总经理 梁挺的配偶	174,300	174,300	0
4	杨文魁	深中置业、深中开发总工程师	0	11,100	0
5	庄琪	深南电董事会秘书处副主任谢 仰炎的配偶	1,500	0	1,500
6	罗鹏凌	深南电财务部代职经理冷济伟 的配偶	24,700	0	24,700
7	李超	深南电企业发展部经理	0	1,700	10,000
8	于华	深能集团董事会办公室处熊庆 胜的配偶	0	5,000	0

序号	名称	职位	累计买入	累计卖出	结余股数
9	广聚实业	深南电主要股东之一	1,215,701	0	2,908,201

经核查，停牌前六个月相关方的股票交易行为（B股）如下：

单位：股

序号	名称	职位	累计买入	累计卖出	结余股数
1	李超	深南电企业发展部经理	45,000	0	195,000

独立财务顾问经核查后认为，相关内幕知情人在核查期间内买卖深南电股票的行为，不存在涉嫌内幕交易的情形，不构成本次重大资产出售的法律障碍。

综上所述，除胡永刚、梁挺、李文洁、杨文魁、庄琪、罗鹏凌、李超、于华、广聚实业外，本次交易相关内幕信息知情人在自查期间不存在买卖上市公司股票的情况。对于胡永刚、梁挺、李文洁、杨文魁、庄琪、罗鹏凌、李超、于华、广聚实业买卖股票的情况，经核查，上述人员或机构不存在利用内幕信息买卖股票的行为，不构成内幕交易。

十二、本次独立财务顾问核查结论性意见

受上市公司委托，招商证券股份有限公司担任本次交易的独立财务顾问。独立财务顾问秉承行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》等有关法律、法规要求，通过尽职调查和对《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》等相关资料的审慎核查后，独立财务顾问对重组预案出具核查意见如下：

（一）本次重组预案符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《重组若干规定》、《26号准则》等法律、法规和规范性文件的规定；

（二）交易相关方出具的承诺和声明符合《重组办法》、《重组若干规定》的要求，且该等承诺和声明已明确记载于深南电本次交易预案中；

（三）深南电本次拟公开挂牌出售其所持有的深中置业75%股权与深中开发75%股权资产的权属清晰。本次交易不涉及债权债务处理事项；

（四）本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市；本次交易履行程序合法、合规，不存在损害上市公司非关联股东利益的情形；

（五）本次交易完成后，深南电仍具备股票上市条件；

（六）深南电本次重大资产出售预案符合上市公司重大资产重组相关法律、

法规和规章，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本次交易有利于深南电改善财务状况，提升盈利能力，增强持续经营能力，有利于保护深南电广大股东的利益。

鉴于深南电将在完成公开挂牌转让、确定交易对方及交易价格后再次召开董事会审议本次重组的具体方案，届时独立财务顾问将根据《重组办法》及相关业务准则，对本次重组的具体方案出具独立财务顾问报告。

第四节 独立财务顾问内核情况说明

一、招商证券内部审核程序

招商证券按照《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定的要求成立内核工作小组，对《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》及本核查意见实施了必要的内部审核程序，独立财务顾问进入内核程序后，由内核工作小组专职审核人员初审，并责成项目人员根据审核意见对相关材料做出相应的修改和完善，最终出具独立财务顾问核查意见。

二、招商证券内核意见

招商证券内核工作小组成员在仔细审阅了《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》及独立财务顾问核查意见的基础上，讨论认为：

（一）深南电本次交易事项符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》等法律、法规及规范性文件中关于上市公司重大资产重组的基本条件。《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》等信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况；

（二）本次交易事项的过程中，标的资产的定价按照相关法律、法规规定的程序和要求依法进行；

（三）本次交易的实施将有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益。同意就《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》出具独立财务顾问核查意见。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案之独立财务顾问核查意见》之签章页）

法定代表人：_____

宫少林

投行业务负责人：_____

孙议政

内核负责人：_____

王黎祥

项目主办人：_____

张家军

王鑫羽

项目协办人：_____

詹超

招商证券股份有限公司

年 月 日