

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 重大资产出售预案

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

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，提请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。

目录

声明.....	2
一、董事会声明.....	2
二、交易对方声明.....	2
三、相关证券服务机构及人员声明.....	2
目录.....	3
释义.....	5
重大事项提示.....	7
一、本次交易概况.....	7
二、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市.....	7
三、本次交易是否构成关联交易尚不确定.....	8
四、本次交易尚需履行的审批程序.....	8
五、本次重组相关方所作出的重要承诺.....	8
六、房地产业务初步核查.....	12
七、深中开发土地规划情况说明.....	12
八、深中开发土地实施政府收储工作的情况说明.....	14
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.....	15
十、标的公司占用上市公司资金情况说明.....	16
十一、公司股票的停复牌安排.....	16
重大风险提示.....	18
一、本次交易被暂停、中止、调整或取消的风险.....	18
二、本次交易审批风险.....	18
三、交易对方及交易价格暂不确定的风险.....	18
四、交易对方未能足额并按期付款导致交易失败的风险.....	19
五、标的公司经营风险.....	20
六、深中开发土地瑕疵的风险.....	21
七、股市风险.....	21
第一章 本次交易概况.....	22
一、本次交易的背景和目的.....	22
二、本次交易具体方案.....	23
三、本次交易的决策过程.....	27
四、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市.....	27
五、本次交易是否构成关联交易尚不确定.....	28
六、本次交易是否符合《重组办法》的规定.....	28
第二章 上市公司基本情况.....	31
一、公司概况.....	31
二、公司历史沿革.....	31
三、公司主营业务发展情况.....	37
四、公司主要财务数据.....	37

五、产权控制关系.....	38
第三章 交易对方基本情况	39
第四章 交易标的基本情况	40
一、深中置业.....	40
二、深中开发.....	48
第五章 交易标的评估情况	61
一、标的资产评估情况.....	61
二、深中置业 75%股权评估方法和评估结果.....	64
三、深中开发 75%股权评估方法和评估结果.....	70
四、评估的特别事项说明.....	76
五、董事会对深中置业 75%股权与深中开发 75%股权评估的意见.....	79
六、独立董事对深中置业 75%股权与深中开发 75%股权评估的意见.....	79
第六章 本次交易对上市公司的影响分析	81
一、本次交易对公司主营业务的影响.....	81
二、本次交易对上市公司盈利能力的影响.....	81
三、本次交易对同业竞争及关联交易的影响.....	81
四、本次交易对公司股权结构的影响.....	81
五、本次交易对公司治理机制的影响.....	81
第七章 风险因素	83
一、本次交易被暂停、中止、调整或取消的风险.....	83
二、本次交易审批风险.....	83
三、交易对方及交易价格暂不确定的风险.....	83
四、交易对方未能足额并按期付款导致交易失败的风险.....	84
五、标的公司经营风险.....	85
六、深中开发土地瑕疵的风险.....	86
七、上市公司无法全额收回对标的公司债权的风险.....	86
八、上市公司存在对外担保的风险.....	86
九、华夏银行对深中置业贷款的重新评估结果具有不确定性的风险.....	87
十、股市风险.....	87
第八章 其他重要事项.....	88
一、本次重组对中小投资者权益的安排.....	88
二、公司停牌前股票价格波动情况的说明.....	88
三、停牌前六个月本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的情况说明.....	89
四、独立董事意见.....	95
五、独立财务顾问意见.....	96
第九章 上市公司及全体董事声明	98

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。

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

项目		资产总额	资产净额	营业收入
	合计	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%

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
----	-----	-----	---------

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	深南电	本公司作为标的资产的出售方，承诺如下：

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
	性的承诺函		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对本次交易的诉讼、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管理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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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 (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 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。

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、房地产业务持续亏损

标的公司深中置业与深中开发主营业务为房地产开发与销售，上市公司持有其各 75% 的股权。由于土地规划问题及相关历史原因，导致标的公司土地资产长期无法盘活。目前仅有深中置业的 53.82 亩土地启动了开发建设，而深中开发的 346.62 亩土地短期内不具备开发条件，与中山市政府就该地块的收储条件尚未达成一致。

鉴于标的公司房地产开发业务进展缓慢，导致标的公司房地产经营业绩持续严重亏损。2013 年、2014 年和 2015 年，深中置业净利润分别为-1,016.64 万元、-1,423.05 万元和-1,130.68 万元，深中开发净利润分别为-5,142.56 万元、-6,223.68 万元和-9,147.34 万元，给公司带来巨大资金压力，并严重影响公司的经营业绩。

2、公司经营面临巨大困难

目前，上市公司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。由于广东省和深圳市经济增速放缓、对燃机顶峰发电的需求降低以及燃机发电成本较高、燃料加工费补贴资金额度限制等因素的影响，上市公司 2014 年度及 2015 年度归属母公司所有者的净利润分别为-33,051.33 万元及-63,462.37 万元，公司股票已被实施退市风险警示，公司面临巨大的经营困难。

为了保护广大投资者的利益，谋求公司的健康持续发展，公司拟挂牌出售持有的深中置业 75% 股权与深中开发 75% 股权。本次出售有利于公司盘活存量资产、优化资产结构，有利于增加公司投资收益，缓解经营压力。

（二）本次交易的目的

受宏观经济环境调整、用电需求下降、行业竞争激烈等不利因素的影响，上市公司经营面临巨大困难。本次交易旨在通过出售与上市公司主营业务不相关的房地产企业股权，实现上市公司业务结构优化，减轻上市公司的资金压力，提高上市公司的资产质量，为上市公司的持续经营奠定良好基础，维护上市公司和广大投资者的利益。

二、本次交易具体方案

深南电拟出售的标的资产为其所持有的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权。公司拟通过公开挂牌方式出售标的资产，挂牌价格以具有证券期货相关业务评估资格的评估机构鹏信评估出具的评估结果为基础，最终交易价格及交易对方以在深圳联合产权交易所公开挂牌结果为准。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。上述交易对方和交易价格的最终结果将在公司重大资产出售报告中予以披露。本次交易不涉及上市公司股权变动，不会导致上市公司实际控制人变更。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。

本次交易具体方案的主要情况如下：

（一）挂牌价格

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。

（二）保证金和转让方式

标的资产的意向受让方应在规定时间内以转账方式向深圳联合产权交易所缴纳人民币 4 亿元作为交易保证金，如在挂牌期间只产生一家符合条件的意向受让方，则标的资产转让方与受让方直接签署产权交易合同，交易保证金在产权交易合同生效后直接转为交易价款的一部分。如挂牌期间产生两家及以上符合条件的意向受让方，则采取公开竞价方式，该交易保证金相应转为竞价保证金。意向受让方被确定为受让方的，其竞价保证金在产权交易合同生效后相应转为交易价款一部分。

（三）交易条件

意向受让方应满足以下主要交易条件：

1、意向受让方应满足以下资格条件：

(1) 意向受让方应为以下之一：

- ①法人；
- ②具有完全民事行为能力的自然人；
- ③由前述法人或自然人组成的联合体。

(2) 意向受让方应具有良好的商业信用，具有良好的财务状况和支付能力；

(3) 国家法律、行政法规规定的其他条件。

2、意向受让方同意于挂牌期内向深圳联合产权交易所缴纳 4 亿元人民币的交易保证金。意向受让方如被确定为受让方的，其交纳的保证金自动转为交易价款的一部分；如意向受让方未被确定为受让方的，其交纳的该部分保证金在最终受让方被确定之日起 3 个工作日内全额无息返还；如意向受让方违约的，其交纳的保证金将不予退还。

3、意向受让方同意对本次挂牌转让的深中置业 75%股权和深中开发 75%股权进行合并统一报价。合并统一报价超出深中置业 75%股权和深中开发 75%股权的挂牌转让底价之和的部分，平均分为两半，一半作为深中置业 75%股权的挂牌转让溢价，另一半作为深中开发 75%股权的挂牌转让溢价。

4、意向受让方同意按照以下方式支付价款：

(1) 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。

(2) 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：

I 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；

II 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；

III 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。

详见下表：

单位：元

标的公司	债权方	截至 2016 年 6 月 30 日本金	截至 2016 年 6 月 30 日利息	利率	本次偿还本金	本次偿还利息	剩余本金	剩余利息
深中置业	深南电	89,750,000.00	18,396,511.98	7.00%	89,750,000.00	18,396,511.98	-	-
深中开发	深南电	545,245,758.05	114,147,360.31	7.00%	377,307,813.73	-	167,937,944.32	114,147,360.31
	深南电	41,280,000.00		5.60%	-	-	41,280,000.00	
	深南电	232,724,253.22		7.00%	232,724,253.22	-	-	
	深南电	145,081.20	-	-	145,081.20	-	-	-
	深南电(中山)电力有限公司	-	7,700,849.15	-	-	-	-	7,700,849.15
	小计	819,395,092.47	121,848,209.46	-	610,177,148.15	-	-	-
	兴中集团	256,174,675.99	36,307,636.78	7.00%	203,392,382.72	-	52,782,293.27	36,307,636.78
合计		1,165,319,768.46	176,552,358.22	-	903,319,530.86	18,396,511.98	262,000,237.60	158,155,846.24

注 1：深南电（中山）电力有限公司为深南电直接与间接持有 80%股份的控股子公司；

注 2：剩余利息为标的公司尚未偿还的截至 2016 年 6 月 30 日利息的剩余金额。

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：

I 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；

II 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；

III 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产权交易合同中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。

5、产权交易合同生效之日起 5 个工作日内，受让方应提供令华夏银行中山分行满意的担保，以承接并替换标的资产转让方为深中置业“水木年华花园项目”向该行申请的最高不超过 3 亿元人民币贷款额度提供的连带保证责任担保，使得该行释放标的资产转让方连带保证责任担保。产权交易合同生效之日起 5 个工作日内，若受让方无法完成担保置换事宜，则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）。

6、受让方同意，在其依据上述要求付清全部股权转让价款和第一期债务偿还金额（921,716,042.84 元人民币）并且完成上述第 5 条约定的担保替换工作之后的 10 个工作日内，标的资产转让方予以办理深中置业 75%股权和深中开发 75%股权的股权转让变更登记手续。

7、受让方承诺在本次股权转让完成后，深中置业和深中开发应继续履行其与全部员工已签署的且在有效期内的劳动合同，本次股权转让不会影响全部员工与深中置业和深中开发之间的劳动关系的存续。

8、受让方同意与标的资产转让方签署附生效条件的产权交易合同，即：本次重大资产出售的产权交易合同必须经标的资产转让方股东大会决议通过。

9、由于本次股权转让构成标的资产转让方的重大资产出售事项，受让方同意配合标的资产转让方的重大资产出售的审批、信息披露等工作，并按照标的资产转让方规定的时间提供相关资料。

（四）过渡期损益归属

自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。

三、本次交易的决策过程

（一）本次交易已经履行的审批程序

1、2016年8月12日，深南电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》，同意开展转让深中置业与深中开发各75%股权的工作。

2、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重大资产出售预案的相关议案。

（二）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。

四、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	-

项目		资产总额	资产净额	营业收入
	深中开发	46,128.98	-79,277.31	2.56
	合计	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%

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。

五、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。

六、本次交易是否符合《重组办法》的规定

（一）本次交易符合《重组办法》第十一条的要求

本次交易拟通过在产权交易所公开挂牌转让的方式出售公司所持有的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《上市规则》等法律法规的规定。本次交易是否符合《重组办法》第十一条的规定，情况说明如下：

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。本次交易完成后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。

截至本预案签署之日，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，本次交易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。

2、本次交易的实施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。本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

3、本次资产重组所涉及的资产定价公允，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。因此，本次交易所涉及的标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

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

本次交易的标的资产为深南电持有的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权。深南电已出具承诺，承诺其合法拥有本次交易标的公司的股权，不存在限制或者禁止转让的情形。相关债权债务关系清晰。本次交易不涉及债权债务处理。标的资产过户不存在法律障碍。

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

公司已按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构，具有独立的业务、资产、人员、机构、财务，形成了独立的业务体系。因此，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。因此，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。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十一条的有关规定。

（二）本次交易符合《重组办法》第十三条的要求

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。

第二章 上市公司基本情况

一、公司概况

中文名称：深圳南山热电股份有限公司

成立日期：1990 年 1 月 6 日

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：*ST 南电 A、*ST 南电 B

股票代码：000037、200037

法定代表人：杨海贤

注册地址：广东省深圳市南山区月亮湾大道 2097 号

营业执照号：440301501125497

注册资本：602,762,596 元

办公地址：广东省深圳市南山区华侨城汉唐大厦 16、17 楼

经营范围：供电、供热，提供相关技术咨询和技术服务。

二、公司历史沿革

（一）公司成立

公司之前身深圳南山热电有限公司系 1990 年 4 月根据深府外复[1990]148 号文《关于合资经营深圳南山热电有限公司的批复》同意，由深圳市南头喜利电子工业发展公司、南海洋行与华电南方开发(集团)公司出资共同设立的中外合资经营企业，初期注册资本 780.00 万美元，实收资本 780.00 万美元。1990 年 10 月 16 日羊城会计师事务所出具《(90) 羊验字第 1508 号〈验资报告〉》验证前述出资。

公司设立时的股本结构如下：

序号	股东名称	股份性质	出资额（美元）	持股比例
1	深圳市南头喜利电子工业发展公司	国有法人股	4,290,000.00	55.00%
2	南海洋行	境外法人股	2,340,000.00	30.00%
3	华电南方开发(集团)公司	国有法人股	1,170,000.00	15.00%
合计		-	7,800,000.00	100.00%

（二）历次股本变动情况

1、1992 年，股权转让与增资

根据深府外复[1992]37 号文《关于深圳南山热电有限公司增资、股权转让的批复》，同意公司按原持股比例将 1990 年的部分未分配利润 258.00 万美元转增注册资本 258.00 万美元。增加注册资本后，深圳市南山电子工业发展公司（系有限公司股东深圳市南头喜利电子工业发展公司 1991 年 7 月更名而来）与南海洋行分别将其持有的有限公司 5%的股权作价 519,000.00 美元转让给深圳市投资管理公司；深圳市南山电子工业发展公司将其持有的有限公司 15%的股权作价人民币 15,000,000.00 元转让给香港腾达投资有限公司。1992 年 5 月 3 日，羊城会计师事务所出具《（92）羊验字第 1836 号〈验资报告〉》对上述增资及转让进行验证。

序号	股东名称	股份性质	出资额（美元）	持股比例
1	深圳市南山电子工业发展公司	国有法人股	3,633,000.00	35.00%
2	南海洋行	境外法人股	2,595,000.00	25.00%
3	华电南方开发(集团)公司	国有法人股	1,557,000.00	15.00%
4	深圳市投资管理公司	国有法人股	1,038,000.00	10.00%
5	香港腾达置业投资有限公司	境外法人股	1,557,000.00	15.00%
合计		-	10,380,000.00	100.00%

2、1993 年，设立股份公司

1992 年 8 月，有限公司委托广东羊城会计师事务所进行改制财务审计，经审计，有限公司截至 1992 年 8 月 31 日账面净资产为 103,299,420.93 元。同时，有限公司委托深圳市资产评估事务所对有限公司资产情况进行评估，深圳市资产评估事务所出具了《深资评报字（1992）第 138 号〈评估报告〉》，评估结果显示：截至 1992 年 8 月 31 日，有限公司账面净资产 103,299,420.93 元，净资产增值 51,640,407.64 元，评估后净资产总值为 154,939,828.57 元，评估增值幅度为 49.99%，该结果由深圳市投资管理公司通过《深投确认字（1992）113 号〈确认通知〉》确认。

经 1993 年 11 月 25 日深圳市政府深府办复[1993]897 号文《关于深圳南山热电有限公司改组为股份有限公司的批复》，同意公司于 1993 年由外商投资企业改组设立成股份有限公司。有限公司以截至 1992 年 8 月 31 日经评估净资产 154,939,828.57 元中的 103,000,000.00 元按 1:1 的比例折为 103,000,000 股，其余部分 51,939,828.57 元计入资本公积。

序号	股东名称	股份性质	出资额（人民币元）	持股比例
1	南山电子工业发展公司	国有法人股	38,202,700.00	37.09%
2	香港南海洋行(国际)有限公司	境外法人股	24,369,800.00	23.66%
3	华电南方开发(集团)公司	国有法人股	16,119,500.00	15.65%
4	深圳市投资管理公司	国有法人股	10,351,500.00	10.05%
5	香港腾达置业投资有限公司	境外法人股	13,956,500.00	13.55%
合计		-	103,000,000.00	100.00%

3、1994 年，股权转让及发行 A 股并上市

经 1993 年 12 月 20 日原深圳市证券管理办公室深证办复[1993]179 号文《关于同意深圳南山热电股份有限公司发行股票的批复》的批准，向境内外投资者发行人民币普通股 4,000 万股，其中向境内发起人增量发行 900 万股，向境外发起人增量发行 600 万股，向境内法人定向增量发行 1,500 万股，向境内社会公众公开增量发行 1,500 万股，向公司内部职工增量发行 200 万股，上述增量发行价格为 4.6 元/股。其中向境内法人定向发行的 1,500 万股分别由深圳市能源总公司现金认购 800 万股和深圳美视光电有限公司现金认购 700 万股，后深圳美视光电有限公司由于资金原因无力认购，致使境内法人定向实际发行 800 万股。1994 年 4 月 15 日，羊城会计师事务所出具《（94）羊验字第 2519 号〈验资报告〉》对公司前述股份制改造净资产折股及首次发行新股情况进行了验证。1994 年 7 月 1 日，公司 A 股股票在深交所挂牌交易。公司改制并发行新股后股本结构如下：

股东方	持有股数		持股比例
	小计	其中：发起人股	
深圳市南山电子工业发展公司	42,252,700	38,202,700	29.55%
南海洋行	28,119,800	24,369,800	19.66%
华能南方开发公司	18,369,500	16,119,500	12.85%
深圳市投资管理公司	13,051,500	10,351,500	9.13%
香港腾达投资有限公司	16,206,500	13,956,500	11.33%
深圳市能源总公司	8,000,000	-	5.59%
社会公众	15,000,000	-	10.49%
公司内部职工	2,000,000	-	1.40%
合计	143,000,000	103,000,000	100.00%

4、1994 年，股权转让及发行 B 股并上市

1994 年 11 月，经深圳市证券管理办公室深证办复[1994]233 号《关于同意深圳南山热电股份有限公司发行 B 股的批复》批准，同意本公司新增发行 37,000,000 股 B 股。公司该次发行 B 股 37,000,000 股，募集港币现金 146,150,000.00 元，折合人民币 160,950,610.50 元。1994 年 11 月 23 日，羊城会计师事务所出具《(94) 羊验字第 2716 号〈验资报告〉》验证前述发行。公司 B 股于 1994 年 11 月 28 日于深交所挂牌交易。本期发行后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	股份性质	出资额(人民币元)	持股比例
1	深圳市南山区投资管理公司	国有法人股	42,252,700.00	23.47%
2	南海洋行	境外法人股	28,119,800.00	15.62%
3	华电南方开发(集团)公司	国有法人股	18,369,500.00	10.21%
4	深圳市投资管理公司	国有法人股	13,051,500.00	7.25%
5	香港腾达置业投资有限公司	境外法人股	16,206,500.00	9.00%
6	深能集团	国有法人股	8,000,000.00	4.44%
7	社会公众	-	54,000,000.00	30.00%
8	其中：A 股	-	17,000,000.00	9.44%
9	B 股	-	37,000,000.00	20.56%
合计		-	180,000,000.00	100.00%

5、1995 年，股权转让及送股

1995 年根据深南投[1995]19 号《关于调整南山热电股份有限公司国有股权持有问题的通知》，决定将南山区投资管理公司持有的股份重新划归为南山电子工业发展公司持有。

同年，根据深证办复[1995]39 号《关于深圳南山热电股份有限公司 1994 年度分红派息批复》，同意公司从 1994 年税后利润中提取分红基金，全体股东每 10 股送 1 股红股，送股后总股本增至 198,000,000.00 人民币元。本次派股已经羊城会计师事务所深圳分所审验并出具《(96) 羊验字第 3233 号验资报告》。

6、1997 年，股权划转和资本公积转增股本

1997 年，根据深国资办[1997]134 号文《关于同意深圳市南山热电股份有限公司股份划转的批复》，同意将深圳市投资管理公司持有的股份全部转让给深圳市能源集团有限公司持有。

同年，经公司 1997 年度临时股东大会决议，并经 1997 年 11 月 24 日深圳市证券管理办公室出具的深证办复[1997]137 号《关于深圳南山热电股份有限公司

一九九七年度资本公积转增股本方案的批复》批准，公司实施了资本公积转增股本，以总股本 198,000,000 股为基础，每 10 股转增 8 股，共转增 158,400,000 股，公司总股本增至 356,400,000 股。本期配股及股份划转已经羊城会计师事务所深圳分所审验并出具《(98)羊验字第 3722 号验资报告》与《(98)羊验字第 3741 号验资报告》。

7、2000 年，股权划转及股东更名

2000 年，根据深外资复[2000]B1156 号《关于合资股份企业“深圳南山热电股份有限公司”股份变更的批复》及财企[2000]210 号文《关于深圳南山热电股份有限公司国有股权划转有关问题的批复》，批准华电南方开发(集团)公司将其持有的全部股份划转给深圳国电科技发展有限公司。另外，南山电子工业发展公司更名为深圳市广聚电力投资有限公司。本次股权划转已经广州羊城会计师事务所审验并出具《(2000)羊验字第 4078 验资报告》。

8、2001 年，实施配股

经公司 2000 年第二次临时股东大会决议，并经证监会证监公司字[2000]241 号《关于深圳南山热电股份有限公司申请配股的批复》的批准，公司实施配股方案 10 配 3 股，实际配售总额为 1,336.60 万股。公司于 2001 年 1 月 18 日刊登《配股说明书》，配股价格为 13.40 元/股，截止 2001 年 3 月 9 日配股完成后公司总股本增至 369,766,000 股。本次配股已于 2001 年 3 月完成，经广州羊城会计师事务所审验并出具《(2001)羊验字第 4272 号验资报告》。

9、2001 年，送股及资本公积转增股本

经公司 2000 年度股东大会决议，公司决定以 2000 年底总股本 356,400,000 股为基础，每 10 股送 2.5 股，另每 10 股资本公积转增 2.5 股。因 2001 年 3 月公司实施了配股，故 5 月实施送股及资本公积转增股本时公司以配股后的总股本 369,766,000 股为基础，每 10 股送 2.409632 股，资本公积每 10 股转增 2.409632 股，该次送股及转增股本共 178,199,998 股。本次配股后公司股本增至 547,965,998.00 人民币元，已经广州羊城会计师事务所审验并出具《(2001)羊验字第 4321 号验资报告》。

10、2006 年，实施股权分置改革

2006 年 2 月 27 日，公司相关股东大会决议通过了股权分置改革方案，即 A 股流通股股东每持有 10 股 A 股流通股将获得 2.3474 股股票和 4.1522 元现金。根据深国资委[2006]76 号《关于深圳南山热电股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，公司于 2006 年 3 月 28 日实施股权分置改革方案。

本公司股东南海洋行所持本公司 83,748,408 股非上市外资股，经中国商务部核准和中国证监会证监公司字[2006]230 号文—《关于核准深圳南山热电股份有限公司非上市外资股上市流通的通知》的批复，已于 2006 年 10 月 20 日转为 B 股流通股。实施股权分置改革方案及南海洋行所持股份转为 B 股流通股后，公司总股本不变，所有股份均为流通股，其中无限售条件的股份为 236,167,253 股，占公司总股本的 43.10%，有限售条件的股份为 311,798,745 股，占公司总股本的 56.90%。本次变动前后公司股权结构明细如下表：

内容	本次变动前		本次变动后	
	数量	比例 (%)	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	243,268,480	44.40	311,798,745	56.90
1、国家持股	—	—	—	—
2、国有法人持股	243,252,179	44.39	228,030,210	41.61
3、其他内资持股	16,301	0.01	20,127	0.01
其中：境内法人持股	—	—	—	—
境内自然人持股	16,301	0.01	20,127	0.01
4、外资持股	—	—	83,748,408	15.28
其中：境外法人持股	—	—	83,748,408	15.28
境外自然人持股	—	—	—	—
二、无限售条件股份	220,949,110	40.32	236,167,253	43.10
1、人民币普通股	64,829,839	11.83	80,047,982	14.61
2、境内上市的外资股	156,119,271	28.49	156,119,271	28.49
3、境外上市的外资股	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—
三、非上市外资股	83,748,408	15.28	—	0.00
四、股份总数	547,965,998	100.00	547,965,998	100.00

11、2008 年，实施送股

2008 年，根据公司 2007 年年度股东大会决议，拟以公司总股本 547,965,998 股为基数，每 10 股送 1 股，本次配股后股本增加至 602,762,597.80 人民币元。本次配股已经北京永拓会计师事务所有限责任公司审验并出具《京永验字(2008)第 21014 号验资报告》。

(三) 目前的股本结构

截至 2016 年 6 月 30 日，公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股份数量（股）	持股比例	所持股份类别
1	南海洋行	92,123,248	15.28%	B 股
2	广聚实业	73,666,824	12.22%	A 股
3	深能集团	65,106,130	10.80%	A 股
4	全国社保基金六零四组合	9,159,257	1.52%	A 股
5	曾颖	6,049,070	1.00%	B 股
6	招商证券香港有限公司	5,319,687	0.88%	B 股
7	GUOTAIJUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	4,854,318	0.81%	B 股
8	BOCI SECURITIES LIMITED	4,403,014	0.73%	B 股
9	张和平	4,351,900	0.72%	A 股
10	YA OXIU GUANG	3,939,000	0.65%	B 股
合计		268,972,448	44.61%	-

（四）最近三年控制权变动情况及重大资产重组情况

公司最近三年不存在控股股东及实际控制人，最近三年的控制权未发生变化。公司最近三年无重大资产重组事项。

三、公司主营业务发展情况

公司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。公司拥有 3 家全资或控股燃机发电厂，现有 7 套 9E 型燃气—蒸汽联合循环发电机组，总装机容量 126 万千瓦（其中：南山热电厂 3×18 万千瓦、中山南朗电厂 2×18 万千瓦、东莞高埗电厂 2×18 万千瓦）。三家燃机发电厂均位于珠江三角洲的电力负荷中心区，是所在区域的主力调峰电源。2015 年，公司上网电量 12.75 亿千瓦时，完成全年计划的 75.92%。营业收入 134,501.82 万元，同比增加 8.99%，利润总额-82,814.65 万元，归属于母公司的净利润-63,462.37 万元，每股收益-1.05 元。

当前，国内经济下行压力加大，广东省经济增速也同样放缓。受此影响，全社会用电需求增长幅度减小，发电行业的竞争日益激烈，作为调峰电源的燃气轮发电机组，在经济运行调度排序中处于较为不利的局面，发电量受到了极大的限制，使得燃机发电企业面临共性的挑战和巨大的困难，公司主营业务存在较大经营压力。

四、公司主要财务数据

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2013 年、2014 年、2015 年年度《审计报告》（瑞华审字[2014]48380009 号、瑞华审字[2015]48380014

号、瑞华审字[2016]48440003号)以及2016年1-6月未经审计的财务报表,公司近三年一期合并报表主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2014年度
资产总额	459,781.12	457,985.37	505,641.58	544,029.14
负债总额	412,836.88	403,094.29	367,826.86	364,051.18
股东权益	46,944.24	54,891.08	137,814.72	179,977.96
归属母公司股东的权益	57,956.43	63,600.67	127,054.23	160,105.55
营业收入	69,768.83	134,501.82	123,410.15	111,042.78
利润总额	-7,839.58	-82,814.65	-41,828.98	9,510.68
净利润	-7,948.08	-82,932.45	-42,163.24	7,337.92
归属母公司股东的净利润	-5,645.47	-63,462.37	-33,051.33	5,309.91
经营活动产生的现金流量净额	18,368.03	38,645.17	57,126.40	48,227.92
资产负债率(合并口径)	89.79%	88.01%	72.74%	66.92%
毛利率(营业收入)	8.28%	-10.99%	-41.07%	-45.28%
基本每股收益(元/股)	-0.09	-1.05	-0.55	0.09

五、产权控制关系

截至本预案签署之日,深能集团直接持有公司A股股份65,106,130股,通过南海洋行间接持有公司B股股份92,123,248股,合计直接和间接持有公司股份157,229,378股,占公司股份总数的26.08%,为公司第一大股东。

(一) 控股股东概况

根据《上市规则》对控股股东的释义,公司不存在控股股东,报告期内该情况无变化。

(二) 实际控制人概况

根据《上市规则》对实际控制人的释义,公司不存在实际控制人,报告期内该情况无变化。

第三章 交易对方基本情况

本次交易的标的资产深中置业 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。确定交易对方后，公司将在重大资产出售报告书（草案）中披露交易对方情况。

第四章 交易标的基本情况

本次重大资产出售交易标的为深南电持有的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权。交易完成后，深南电将不再持有深中置业与深中开发股权。

一、深中置业

（一）深中置业基本情况

1、基本情况

公司名称：中山市深中房地产投资置业有限公司

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：1986 年 3 月 20 日

统一社会信用代码：91442000282015832X

注册资本：6,000 万元

法定代表人：巫国文

注册地址：中山市火炬开发区中山六路凯业街 27 号

经营范围：房地产投资、开发及商品房销售、租赁；物业管理（以上项目凭资质证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）1986 年 3 月，中山发电厂成立及增资

深中置业前身为中山发电厂。1986 年 3 月 20 日，中山发电厂经中山市工商行政管理局批准成立，注册资本 2,000 万元，经济性质为集体所有制公司。1986 年 8 月，中山发电厂开业运营。随后，增加注册资金至 3,500 万元。

1991 年 1 月 8 日，经中山市农业委员会《关于设立中山市发电厂的批复》，批准中山市电力开发公司管辖中山发电厂第一柴油机发电厂和中山第二柴油机发电厂，增加注册资本至 6,000 万元。

1991 年 4 月 13 日，根据中山会计师事务所出具的《注册资金验证书》（[91]中验字 018 号），确认中山发电厂注册资本为 6,000 万元，其中固定资产为 5,596 万元，流动资产为 404 万元。1991 年 4 月 18 日，中山市工商行政管理局为中山发电厂出具营业执照（注册号：28201583-2 号）。

（2）2003 年 12 月，改制为有限责任公司

2003 年 9 月 8 日，经中山市成诺会计师事务所有限公司出具《中山发电厂资产评估报告》[中成会字（2003）第 209034 号]并经 2003 年市公资办（中资统评字[2003]300 号文）确认，公司资产总额为 319,208,084.20 元，负债总额为 258,368,727.97 元，净资产为 60,839,359.23 元。

2003 年 11 月 18 日，中山市公有资产管理委员会出具《关于中山发电厂公司制改组有关问题的批复》（中公资办[2003]318 号），同意将中山发电厂改制为中山发电厂有限公司，公司性质为有限责任公司（国有独资），资本注册金为 6,000 万元。

2003 年 12 月 30 日，中山市成诺会计师事务所出具《验资报告》[中成会字（2003）第 308037 号]，确认截止 1999 年 9 月 30 日止，已收到投资方缴纳的注册资本合计人民币 60,000,000.00 元。

2003 年 12 月 31 日，中山市工商行政管理局向中山发电厂颁发注册号为 4420001002324 的《企业法人营业执照》，依法核准本次变更事宜。

改制完成后，中山发电厂有限公司股本结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中山市电力开发公司	6,000.00	100.00%
合计		6,000.00	100.00%

（3）2007 年 4 月，第一次股权转让

2003 年 12 月 21 日，中山市公有资产管理委员会办公室《关于中山市电力开发公司实施改革方案若干问题的批复》（中公资办[2003]359 号文）批准，同意将中山市电力开发公司属下中山发电厂有限公司 75%市属股权转让给深南电，转让价格核定为 0 元。

2004 年 2 月 21 日，中山市人民政府办公室出具编号为中府办函[2004]26 号《关于中山市电力开发公司实施改革方案的复函》，同意将中山市电力开发公司属下中山中发电力有限公司和中山发电厂有限公司的市属股权 75%以捆绑方式分别转让给深南电。股权转让后，中山发电厂有限公司的股权结构为中山市电力开发公司占 25%，深南电占 75%，中山中发电力有限公司的股权结构为香港山电公司占 25%（属市属公有股权），深南电占 75%。

2005 年 6 月 6 日，中山市财兴资产评估有限公司出具编号为财兴评字第 05003B1 号《中山发电厂有限公司整体资产评估报告》，截止评估基准日为 2005 年 3 月 31 日，中山发电厂有限公司的净资产价值为-4,204.57 元。

2006年9月26日，中山发电厂有限公司召开董事会，一致同意中山市电力开发公司将其在本公司的75%股权转让给深南电。2006年9月28日，中山市电力开发公司与深南电签署了《关于转让中山发电厂有限公司股权的股权转让协议》。

2007年4月13日，中山市工商行政管理局出具《核准变更登记通知书》（粤中核变通内字[2007]第0700124432号），同意公司改制为有限责任公司，并核准其股权转让事宜。

股权转让后，中山发电厂有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中山市电力开发公司	1,500.00	25.00%
2	深南电	4,500.00	75.00%
合计		6,000.00	100.00%

（4）2009年1月，公司名称变更

2008年12月29日，中山发电厂有限公司召开股东会并一致通过决议，同意公司名称由中山发电厂有限公司变更为中山市深中房地产投资置业有限公司。

2009年1月7日，中山市工商行政管理局出具《公司名称核准变更登记通知书》（粤中名称变核内字[2008]第0800464787号），核准中山发电厂有限公司变更公司名称为中山市深中房地产投资置业有限公司。

（5）2009年8月，第二次股权转让

2009年7月6日，中山市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于将中山市电力开发公司持有的中山市深中房地产投资置业公司25%股权划拨给中山兴中集团有限公司的批复》（中府国资[2009]96号），同意兴中集团将下属企业中山电力开发公司持有的深中置业25%股权以价值10万元划转给兴中集团。

2009年8月7日，深中置业召开股东会，一致通过决议，同意中山市电力开发公司以人民币10万元将其持有的深中置业25%股权转让给兴中集团。同日，中山市电力开发公司与兴中集团签署股权转让合同书。

2009年8月20日，中山市工商行政管理局出具《核准变更登记通知书》（粤中核变通内字[2009]第0900296539号），核准公司股东由中山市电力开发公司变更为兴中集团。

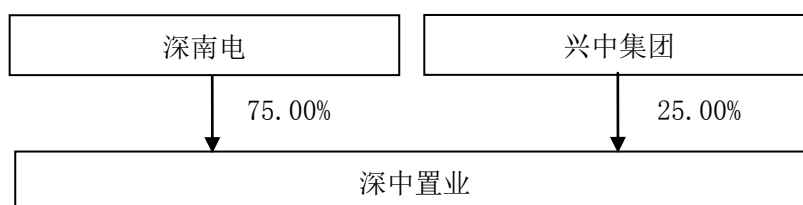
股权转让后，中山发电厂有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	兴中集团	1,500.00	25.00%
2	深南电	4,500.00	75.00%
合计		6,000.00	100.00%

3、产权控制关系

（1）控股股东及实际控制人情况

截至本预案签署之日，深中置业的控股股东为深南电，持有其 75%的股权，无实际控制人，其股权控制关系如下：



（2）主要下属企业

截至本预案签署之日，深中置业未持有任何公司股权。

（二）最近三年一期主营业务发展情况

深中置业主要从事房地产开发与销售业务。最近三年一期，深中置业开发的房地产项目为位于中山火炬开发区的水木年华花园项目。2015 年 9 月，水木年华花园项目正式投入开发建设，截至 2016 年 6 月 30 日，土方开挖工程已完成，其他相关工作如墙柱及地下室顶板钢筋混凝土正在进行中，项目其他配套工作按计划有序推进。

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月，深中置业分别实现营业收入 0.00 万元、0.00 万元、0.00 万元及 0.00 万元，分别实现净利润-1,016.64 万元、-1,423.05 万元、-1,130.68 万元及-176.16 万元。

（三）主要资产、负债及对外担保情况

1、主要资产情况

截至 2016 年 6 月 30 日，深中置业资产总额为 27,500.71 万元。其中，流动资产 27,479.51 万元，占资产总额的 99.92%；非流动资产 21.20 万元，占资产

总额的 0.08%。主要资产情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	占资产总额比例
流动资产		
货币资金	10,264.39	37.33%
应收账款	0.00	0.00%
其他应收款	276.24	1.00%
存货	16,938.88	61.59%
流动资产合计	27,479.51	99.92%
非流动资产		
固定资产	20.08	0.08%
无形资产	1.12	0.00%
非流动资产合计	21.20	0.08%
资产总计	27,500.71	100.00%

(1) 主要房屋情况

截至本预案签署之日，深中置业未拥有房屋。

(2) 主要土地情况

截至本预案签署之日，深中置业拥有 1 宗土地，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 150383 号	中山火炬开发区 濠头上陂头村	商住	出让	35,883.00	已抵押给华夏银行中山分行

注：2015 年 12 月 29 日，深中置业与华夏银行中山分行签订编号为 ZS01(高抵)20150008 的《最高额抵押合同》，深中置业愿意以土地作为抵押物在最高债权额度内为编号为 ZS01(融资)20150017 的《最高额融资合同》中的债权向华夏银行中山银行提供抵押担保。

(3) 专利、商标

截至本预案签署之日，深中置业无专利、商标。

(4) 业务资质许可情况

序号	名称	证书编号	资质等级	发证机关	发证日期	有效期至
1	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	粤房开证字第0111625号	四级	中山市住房和城乡建设局	2016年1月8日	2019年1月8日

2、主要负债情况

截至2016年6月30日，深中置业负债总额为34,183.47万元。其中，流动负债为23,083.47万元，占负债总额的比例为67.50%；非流动负债为11,100.00万元，占负债总额的比例为32.50%。主要负债情况如下表：

单位：万元

科目	2016年6月30日	占负债总额比例
流动负债		
应付账款	1,635.74	4.79%
预收账款	0.00	0.00%
应付职工薪酬	81.82	0.24%
应交税费	11.91	0.03%
应付利息	1,863.40	5.45%
其他应付款	19,490.61	57.02%
流动负债合计	23,083.47	67.53%
非流动负债		
长期应付款	11,100.00	32.47%
长期应付职工薪酬	0.00	0.00%
非流动负债合计	11,100.00	32.47%
负债合计	34,183.47	100.00%

3、对外担保情况

截至本预案签署之日，深中置业不存在对外担保情况。

（四）交易标的为股权的说明

1、交易标的出资及合法存续情况

截至本预案签署之日，深中置业不存在出资瑕疵，不存在影响其合法存续的情况。

深南电合法拥有深中置业 75%股权，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；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、关于本次交易标的是否为控股权的说明

本次交易中，深南电拟出售所持深中置业 75%股权，为控股权。

3、交易标的为有限责任公司股权的情况说明

深中置业为深南电的子公司，深南电持有其 75%股权。截至本预案签署之日，根据深中置业股东会决议（深中房股临决字[2016]03 号），深中置业全体股东对深南电出售深中置业 75%股权事项进行了审议，并按通信表决的方式对上述事项形成了以下决议：（1）一致同意深南电在深圳联合产权交易所挂牌转让其持有的深中置业 75%股权；（2）股东兴中集团不参与上述股权挂牌转让的竞买，并同意放弃优先购买权。

本次交易以深圳联合产权交易所公开挂牌的方式确定交易对方，待受让方和转让价格确定后，公司将与交易对方签署附条件生效的产权交易合同。签署产权交易合同后，公司将召开董事会、股东大会，对本次交易的正式方案进行审议，产权交易合同需待公司董事会、股东大会核准后方能生效。

（五）诉讼、仲裁及处罚情况

截至本预案签署之日，深中置业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。

深中置业最近三年不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

（六）审计报告意见类型

瑞华会计师出具《审计报告》（瑞华深圳审字[2016]48440021 号）的意见类型为带强调事项段的无保留审计意见（即非标准无保留审计意见），强调事项内容为：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。深中置业已在会计报表附注二、2 中披露了可持续经营的理由，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。深中置业披露的可持续经营理由如下：

“截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司累计亏损人民币 126,827,635.44 元，负债总额超过资产总额人民币 66,827,635.44 元。这些事项或情况单独或连同其

他事项或情况可能对持续经营假设产生重大不确定性。鉴于上述原因，公司根据目前实际经营情况，为保证公司持续经营能力，拟采取措施：

1、本公司的负债金额为 341,834,746.81 元，其中长期借款金额为 111,000,000.00 元，占负债总额的 32.47%，该借款系由开发项目抵押贷款，未来 12 个月内不存在偿还压力；短期负债为 230,493,227.61 元，占负债总额的 67.53%，主是为本公司母公司及其控股公司中山市深中房地产开发有限公司负债，金额分别为 108,146,511.98 元、104,592,344.74 元，二者合计占负债总额的 62.23%。公司管理层积极开展与股东之间的债务展期工作。

2、本公司加快推进 53.82 亩在建楼盘的建设工作，盘活公司资产，加大各项费用控制力度，加强企业财务管理，资产管控，努力提升公司治理水平。”

（七）最近两年一期主要财务数据

根据瑞华会计师出具的《审计报告》（瑞华深圳审字[2016]48440021 号），深中置业最近两年一期的主要财务数据如下：

1、简要资产负债表情况

单位：万元

科目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	27,500.71	24,201.64	12,478.88
负债总额	34,183.47	30,708.24	17,854.81
所有者权益	-6,682.76	-6,506.60	-5,375.93

2、简要利润表情况

单位：万元

科目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-	-
利润总额	-176.16	-1,130.68	-1,423.05
净利润	-176.16	-1,130.68	-1,423.05

（八）最近三年曾进行与交易、增资或改制相关评估情况

截至本预案签署之日，深中置业最近三年不存在涉及交易、增减资或改制相关的评估事宜。

（九）涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的说明

本次交易标的为上市公司所持有的深中置业 75%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

（十）本次出售涉及的债权债务转移情况

本次交易为深南电拟出售深中置业 75%股权，交易完成后深中置业仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由自身享有或承担，不涉及债权债务的转移。

（十一）涉及的人员安置情况

本次交易为深南电拟出售深中置业 75%股权，不涉及人员安置情况。

二、深中开发

（一）深中开发基本情况

1、基本情况

公司名称：中山市深中房地产开发有限公司

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：1991 年 11 月 30 日

统一社会信用代码：914420006175919470

注册资本：17,780 万元

法定代表人：巫国文

注册地址：中山市石岐区悦来南路 5 号（7 楼 701 号）

经营范围：房地产开发、物业管理（以上项目凭资质证经营），自有商品房销售、租赁，房地产投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、历史沿革

（1）1991 年 11 月，公司成立

深中开发前身为中山中发电力有限公司。1991 年 8 月 28 日，中山市电力开发与香港嘉路华发展有限公司签订《中外合作经营中山中发电力有限公司合同》，双方同意合作经营中山中发电力有限公司，公司注册资本为 6,439 万元，中山中发电力有限公司企业性质为中外合作经营的有限责任公司。

1991 年 11 月 7 日，广东省对外经济贸易委员会出具《关于合作经营中山市中发电力有限公司合同、章程的批复》（粤经贸资批字[1991]578 号），同意中山

市电力开发公司与香港嘉路华发展有限公司签订的中外合作经营中山中发电力有限公司合同与章程。

1991 年 11 月 18 日，广东省人民政府向中山中发电力有限公司颁发编号为外经贸合作证字[1991]053 号《中华人民共和国中外合作经营企业批准证书》。

1991 年 11 月 23 日，广东省对外经济贸易委员会出具《广东省外商投资企业统一编码通知书》，准予中山中发电力有限公司纳入全省外商投资企业统一编码，编号为：VVM02-0001。

1991 年 11 月 30 日，中山中发电力有限公司在中山市工商行政管理局获准登记（注册号：工商企作粤中副字第 00496 号）。

公司成立时，中山中发电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中山市电力开发公司	598.00	9.29%
2	香港嘉路华发展有限公司 HONGKONG CANNOVA DEVELOPMENT LTD.	5,841.00	90.71%
合计		6,439.00	100.00%

（2）1993 年 2 月，第一次增资

1992 年 5 月 20 日，中山市电力开发公司与香港嘉路华发展有限公司签订《关于合作经营中山中发电力有限公司补充合同》，双方同意增加注册资本为 7,600 万元。

1993 年 2 月 6 日，广东省人民政府出具编号为外经贸合作证[1991]053 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，批准中山中发电力有限公司增加注册资本至 14,039 万元。

1993 年 2 月 8 日，中山市工商行政管理局核准变更登记。

本次增资完成后，中山中发电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中山市电力开发公司	1,298.00	9.24%
2	香港嘉路华发展有限公司 HONGKONG CANNOVA DEVELOPMENT LTD.	12,741.00	90.76%
合计		14,039.00	100.00%

(3) 1994 年 4 月，第二次增资

中山市电力开发公司与香港嘉路华发展有限公司签订《关于合作经营中山中发电力有限公司补充合同》，双方同意增加注册资本为 3,741 万元。

1994 年 4 月 23 日，广东省对外经济贸易委员会出具《关于中山中发电力有限公司补充合同的批复》（粤经贸资批字[1994]0387 号），同意中山中发电力有限公司注册资本由原来的 14,039 万元增至 17,780 万元。

1994 年 4 月 29 日，中山市工商行政管理局核准变更登记。

本次增资完成后，中山中发电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中山市电力开发公司	1,648.00	9.27%
2	香港嘉路华发展有限公司 HONGKONG CANNOVA DEVELOPMENT LTD.	16,132.00	90.73%
合计		17,780.00	100.00%

(4) 1999 年 12 月，第一次股权转让

1999 年 11 月 15 日，根据中山中发电力有限公司董事会决议，同意香港嘉路华发展有限公司将其在公司的部分权益转让给中山市电力开发公司。中山市电力开发公司与香港嘉路华发展有限公司签订《合作经营中山中发电力有限公司补充合同》。

1999 年 12 月 8 日，广东省对外经济贸易委员会出具《关于合作企业中山中发电力有限公司补充合同的批复》（粤外经贸资批字[1999]778 号），同意香港嘉路华发展有限公司将其在中山中发电力有限公司的部分股权转让给中山市电力开发公司。股权转让后，中山市电力开发公司出资调整为 13,335 万元人民币，占注册资本的 75%；香港嘉路华发展有限公司出资调整为 4,445 万元人民币的等值外汇，占注册资本的 25%。

1999 年 12 月 21 日，中山市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》。

本次股权转让完成后，中山中发电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中山市电力开发公司	13,335.00	75.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
2	香港嘉路华发展有限公司 HONGKONG CANNOVA DEVELOPMENT LTD.	4,445.00	25.00%
合计		17,780.00	100.00%

(5) 2004 年 2 月，第二次股权转让

2003 年 11 月 6 日，根据中山中发电力有限公司董事会决议，同意香港嘉路华发展有限公司将持有的中山中发电力有限公司 25%股权全部转让予香港山电有限公司。2003 年 11 月 10 日，中山市电力开发公司与香港嘉路华发展有限公司签订股权转让合同。

2004 年 1 月 19 日，广东省对外贸易经济合作厅出具《关于合作企业中山中发电力有限公司权益转让的批复》（粤外经贸资字[2004]33 号），同意香港嘉路华发展有限公司将所持有的中山中发电力有限公司 25%权益以等值 4,500 万元人民币的外汇转让给香港山电有限公司并退出公司。

2004 年 2 月 23 日，中山市工商行政管理局对上述股权变更进行了核准。

本次股权转让完成后，中山中发电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中山市电力开发公司	13,335.00	75.00%
2	香港山电有限公司	4,445	25.00%
合计		17,780	100.00%

(6) 2007 年 10 月，第三次股权转让

2003 年 12 月 31 日，中山市公有资产管理委员会办公室出具编号为中公资办[2003]359 号《关于中山市电力开发公司实施改革方案若干问题的批复》，同意将中山市电力开发公司属下中山中发电力有限公司和中山发电厂有限公司的市属股权 75%以捆绑方式分别转让给深南电，整体转让价格核定为“0”元。股权转让后，中山发电厂有限公司的股权结构为中山市电力开发公司占 25%，深南电占 75%，中山中发电力有限公司的股权结构为香港山电公司占 25%（属市属公有股权），深南电占 75%。

2006 年 9 月 26 日，中山中发电力有限公司召开董事会，一致通过决议：同意中山市电力开发公司将其持有的中山中发电力有限公司 75%股权转让给深南电。2006 年 9 月 28 日，中山市电力开发公司与深南电签订股权转让协议。

2007年5月15日，广东省对外贸易经济合作厅出具《关于合作企业中山中发电力有限公司股权转让的批复》（粤外经贸资字[2007]471号），同意上述股权转让事项。

2007年9月25日，中山市工商行政管理总局出具《核准变更登记通知书》（粤中核变通内字[2007]第0700415628号），核准中山市电力开发公司将其持有的中山中发电力有限公司75%股权转让给深南电。

本次股权转让完成后，中山中发电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	深南电	13,335	75.00%
2	香港山电有限公司	4,445	25.00%
合计		17,780	100.00%

（7）2008年4月，第四次股权转让及改制为有限责任公司

2007年11月2日，中山市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于中山中发电力有限公司市属国有股权划拨经营的批复》（中府国资[2007]270号），同意公司将中山市冠中投资有限公司属下的全资企业香港山电有限公司持有中山中发电力有限公司25%的市属国有股权按长期股权投资账面价值10万元划拨给中山市冠中投资有限公司。

2007年11月12日，中山中发电力有限公司召开董事会，一致通过决议：同意香港山电有限公司将其持有的中山中发电力有限公司25%股权转让给中山市冠中投资有限公司。同日，香港山电有限公司与中山市冠中投资有限公司签订股权转让合同。

2007年12月3日，广东省对外贸易经济合作厅出具《关于合作企业中山中发电力有限公司权益转让的批复》（粤外经贸资字[2007]1367号），同意上述事项。

2008年4月1日，根据中山市工商行政管理局出具的《核准变更登记通知书》（粤中核变通内字[2008]第0800125196号），核准中山中发电力有限公司变更企业类型，由合作经营（港资）变更为有限责任公司。变更公司股东，由香港山电有限公司变更为中山市冠中投资有限公司。

本次股权转让完成后，中山中发电力有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
----	------	---------	------

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	深南电	13,335	75.00%
2	中山市冠中投资有限公司	4,445	25.00%
合计		17,780	100.00%

（8）2008 年 12 月，公司名称变更

2008 年，公司召开股东会，一致通过以下决议：同意公司名称由中山中发电力有限公司变更为中山市深中房地产开发有限公司。

2008 年 12 月 16 日，根据中山市工商行政管理局出具的《核准变更登记通知书》（粤中核变通内字[2008]第 0800444874 号），核准中山中发电力有限公司变更公司名称为中山市深中房地产开发有限公司。

（9）2009 年 8 月，第五次股权转让

2009 年 7 月 6 日，中山市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于将中山市冠中投资有限公司持有的中山市深中房地产开发有限公司 25%股权划拨给中山兴中集团有限公司的批复》（中府国资[2009]97 号），同意兴中集团将下属企业中山市冠中投资有限公司持有的深中开发 25%的股权以长期股权投资账面价值 10 万元划转给兴中集团。

2009 年 8 月 7 日，中山市深中房地产开发有限公司召开股东会，一致通过决议，同意中山市冠中投资有限公司以人民币 10 万元将其持有的公司 25%股权转让给兴中集团。同日，中山市冠中投资有限公司与兴中集团签订股权转让合同。

2009 年 8 月 20 日，中山市工商行政管理局出具《核准变更登记通知书》（粤中核变通内字[2009]第 0900296544 号），核准公司原股东中山市冠中投资有限公司持有的深中开发 25%股权转让予兴中集团。

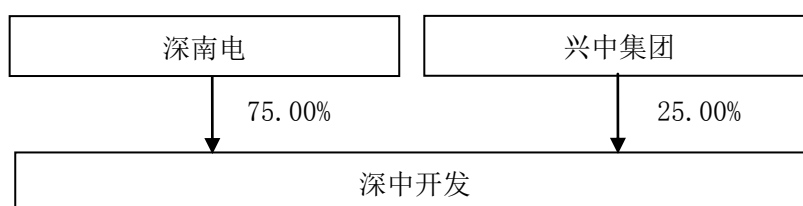
本次股权转让完成后，深中开发股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	深南电	13,335	75.00%
2	兴中集团	4,445	25.00%
合计		17,780	100.00%

3、产权控制关系

（1）控股股东及实际控制人情况

截至本预案签署之日,深中开发的控股股东为深南电,持有其 75%的股权,无实际控制人,其股权控制关系如下:



(2) 主要下属企业

截至本预案签署之日,深中开发未持有任何公司股权。

(二) 最近三年一期主营业务发展情况

深中开发主要从事房地产开发与销售业务。最近三年一期,深中开发无房地产开发项目,无实际经营业务。

2013年、2014年、2015年及2016年1-6月,深中开发分别实现营业收入0.00万元、2.56万元、2.56万元及0.00万元,分别实现净利润-5,142.56万元、-6,223.68万元、-9,147.34万元及-3,841.81万元。

(三) 主要资产、负债及对外担保情况

1、主要资产情况

截至2016年6月30日,深中开发资产总额为46,146.80万元。其中,流动资产46,119.31万元,占资产总额的99.94%;非流动资产27.49万元,占资产总额的0.06%。主要资产情况如下表:

单位:万元

项目	2016年6月30日	占资产总额比例
流动资产		
货币资金	341.27	0.74%
应收账款	0.00	0.00%
其他应收款	10,462.72	22.67%
存货	35,315.32	76.53%
流动资产合计	46,119.31	99.94%
非流动资产		

项目	2016 年 6 月 30 日	占资产总额比例
固定资产	25.53	0.06%
无形资产	1.96	0.00%
非流动资产合计	27.49	0.06%
资产总计	46,146.80	100.00%

(1) 主要房屋情况

截至本预案签署之日，深中开发主要拥有 4 处房屋，具体情况如下：

序号	房地产权证号	座落	房屋用途	房屋所有权来源	建筑面积 (M ²)	他项权利
1	粤房地证字第 C6704666 号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	2,679.54	已抵押给深南电及兴中集团
2	粤房地证字第 C6704667 号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	1,868.61	已抵押给深南电及兴中集团
3	粤房地证字第 C6704668 号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	657.91	已抵押给深南电及兴中集团
4	粤房地证字第 C6704669 号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	896.89	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。

此外，深中开发曾经拥有的 6 处房产现已拆除。根据 2016 年 8 月 11 日中山市土地房产产权档案馆出具的《中山市不动产登记资料证明表》及《抵押合同》，上述 6 处房产仍处于抵押状态，房地产权证具体情况如下：

序号	房地产权证号	座落	房屋用途	房屋所有权来源	建筑面积 (M ²)	他项权利
1	粤房地证字第 C6704688 号	中山火炬开发区陵岗村	—	变更	6,597.36	已抵押给深南电及兴中集团
2	粤房地证字第 C6704687 号	中山火炬开发区陵岗村	—	变更	4,562.79	已抵押给深南电及兴中集团
3	粤房地证字第 C6704647 号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	2,617.42	已抵押给深南电及兴中集团

序号	房地产权证证号	座落	房屋用途	房屋所有权来源	建筑面积(M ²)	他项权利
4	粤房地证字第C6704649号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	1,770.68	已抵押给深南电及兴中集团
5	粤房地证字第C6704648号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	165.20	已抵押给深南电及兴中集团
6	粤房地证字第C6704650号	中山火炬开发区陵岗村	工业	变更	10,488.79	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。

(2) 主要土地情况

截至本预案签署之日，深中开发拥有7宗土地，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
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。

(3) 专利、商标

截至本预案签署之日，深中开发无专利、商标。

2、主要负债情况

截至 2016 年 6 月 30 日，深中开发负债总额为 129,265.92 万元。其中，流动负债 129,265.92 万元，占负债总额的 100.00%；非流动负债 0.00 万元，占负债总额的 0.00%。主要负债情况如下表：

单位：万元

科目	2016 年 6 月 30 日	占负债总额比例
流动负债		
应付账款	22.92	0.02%
预收账款	0.00	0.00%
应付职工薪酬	93.51	0.07%
应交税费	69.73	0.05%
应付利息	17,986.52	13.91%
其他应付款	111,093.24	85.94%
流动负债合计	129,265.92	100.00%
非流动负债		
长期应付款	0.00	0.00%
长期应付职工薪酬	0.00	0.00%
非流动负债合计	0.00	0.00%
负债合计	129,265.92	100.00%

3、对外担保情况

截至本预案签署之日，深中开发不存在对外担保情况。

(四) 交易标的为股权的说明

1、交易标的出资及合法存续情况

截至本预案签署之日，深中开发不存在出资瑕疵，不存在影响其合法存续的情况。

深南电合法拥有深中开发 75%的股权，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；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、关于本次交易标的是否为控股权的说明

本次交易中，深南电拟出售所持深中开发 75%股权，为控股权。

3、交易标的为有限责任公司股权的情况说明

深中开发为深南电的子公司，深南电持有其 75%股权。截至本预案签署之日，根据深中开发股东会决议（深中房股临决字[2016]03 号），深中开发全体股东对深南电出售深中开发 75%股权事项进行了审议，并按通信表决的方式对上述事项形成了以下决议：（1）一致同意深南电在深圳联合产权交易所挂牌转让其持有的深中开发 75%股权；（2）股东兴中集团不参与上述股权挂牌转让的竞买，并同意放弃优先购买权。

本次交易以深圳联合产权交易所公开挂牌的方式确定交易对方，待受让方和转让价格确定后，公司将与交易对方签署附条件生效的产权交易合同。签署产权交易合同后，公司将召开董事会、股东大会，对本次交易的正式方案进行审议，产权交易合同需待公司董事会、股东大会核准后方能生效。

（五）诉讼、仲裁及处罚情况

截至本预案签署之日，深中开发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。

深中开发最近三年不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情况。

（六）审计报告意见类型

瑞华会计师出具《审计报告》（瑞华深圳审字[2016]48440022 号）的意见类型为带强调事项段的无保留审计意见（即非标准无保留审计意见），强调事项内容为：截至 2016 年 6 月 30 日，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。深中开发已在会计报表附注二、2 中披露了可持续发展的理由，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。深中开发披露的可持续发展理由如下：

“截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司累计亏损人民币 1,052,391,254.08 元，负债总额超过资产总额人民币 831,191,254.08 元。这些事项或情况单独或连同其他事项或情况可能对持续经营假设产生重大不确定性。鉴于上述原因，公司根据目前实际经营情况，为保证公司持续经营能力，拟采取措施：

1、本公司的负债金额为 1,292,659,238.20 元，主要是与股东及关联方的负债：（1）本公司母公司及其控股公司，金额为 941,796,769.93 元，占比 72.86%；（2）股东兴中集团公司 292,482,312.77 元，占比 22.63%，两者合计金额为 1,234,279,082.70 元，占期末负债总额 95.48%。公司管理层将积极开展与股东之间的债务展期工作。

2、公司管理层将集中力量处置历史遗留问题，盘活公司资产，加大各项费用控制力度，加强企业财务管理，资产管控，努力提升公司治理水平。”

（七）最近两年一期主要财务数据

根据瑞华会计师出具的《审计报告》（瑞华深圳审字[2016]48440022 号）和《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]48440010），瑞华会计师认为深中开发持续经营能力存在重大不确定性，并发表带强调事项段的无保留意见。

根据瑞华会计师出具的《审计报告》（瑞华深圳审字[2016] 48440022 号），深中开发最近两年一期的主要财务数据如下：

1、简要资产负债表情况

单位：万元

科目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	46,146.80	46,128.98	47,094.05
负债总额	129,265.92	125,406.29	117,224.02
所有者权益	-83,119.13	-79,277.31	-70,129.97

2、简要利润表情况

单位：万元

科目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	2.56	2.56
利润总额	-3,841.81	-9,147.34	-6,223.68
净利润	-3,841.81	-9,147.34	-6,223.68

（八）最近三年一期曾进行与交易、增资或改制相关评估情况

截至本预案签署之日，深中开发最近三年一期不存在涉及交易、增减资或改制相关的评估事宜。

（九）涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事

项的说明

本次交易标的为上市公司所持有的深中开发 75%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

（十）本次出售涉及的债权债务转移情况

本次交易为深南电拟出售深中开发 75%股权，交易完成后深中开发仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由自身享有或承担，不涉及债权债务的转移。

（十一）涉及的人员安置情况

本次交易为深南电拟出售深中开发 75%股权，不涉及人员安置情况。

第五章 交易标的评估情况

一、标的资产评估情况

鹏信评估系具有证券业务资格的评估机构，接受上市公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深中开发股东全部权益的 75%、深中置业股东全部权益的 75%于 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，并出具了鹏信评估报字[2016]第 S034 号评估报告、鹏信评估报字[2016]第 S035 号评估报告。

（一）评估结果

在评估基准日，本次重大资产出售标的资产深中置业 75%股权与深中开发 75%股权的资产评估结果如下表：

单位：万元

序号	标的资产	定价方法	标的公司总体估值			标的资产评估值	增值率
			整体账面价值	整体评估值	增减值		
1	深中置业 75%股权	资产基础法	-6,682.76	10,437.86	17,120.62	7,828.40	256.19%
2	深中开发 75%股权	资产基础法	-83,119.12	-4,485.87	78,633.25	-3,364.40	94.60%
合计			-89,801.88	5,951.99	95,753.87	4,464.00	106.63%

注：上述总体估值为标的公司全体股东权益的评估价值。

1、深中置业

在评估基准日，鹏信评估以资产基础法对深中置业进行评估。深中置业资产总额账面价值 27,500.71 万元，评估值 44,621.33 万元，评估增值 17,120.62 万元，增值率 62.26 %。总负债账面价值 34,183.47 万元，评估值 34,183.47 万元，评估无增减值。净资产账面价值-6,682.76 万元，评估值 10,437.86 万元，评估增值 17,120.62 万元，增值率 256.19%。

2、深中开发

在评估基准日，鹏信评估以资产基础法对深中开发进行评估。深中开发资产总额账面价值 46,146.80 万元，评估值 124,780.05 万元，评估增值 78,633.25

万元，增值率 170.40%。总负债账面价值 129,265.92 万元，评估值 129,265.92 万元，评估无增减值。净资产账面价值-83,119.12 万元，评估值-4,485.87 万元，评估增值 78,633.25 万元，增值率 94.60%。

（二）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

深中置业与深中开发均为房地产项目公司，截至评估基准日，主要资产为正在进行的开发项目，其未来收益已在存货评估中进行了体现，故未采用收益法评估。

深中置业与深中开发均有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）评估假设

本次评估基于以下评估假设，当假设条件发生较大变化时，对评估结果将产生重大影响。

1、基本假设

（1）交易假设：交易假设是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设：公开市场假设是假定评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（3）持续经营假设：本次评估以持续经营为前提。持续经营在此是指被评估企业的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2、评估外部环境假设

（1）假设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，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（2）假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

（3）假设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。

（4）对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

（5）假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、评估对象和范围方面的假设

（1）被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式经营。

（2）评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

（3）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(4) 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(5) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

除以上(1) - (5)假设以外，鹏信评估出具的深中开发[2016]S034号评估报告及评估结论的成立仍需依赖以下评估假设：

(6) 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债、限制，假设评估对象所涉及资产值国有土地使用权出让金、税费、各种应付款均已付清。

(7) 假设评估对象宗地按委托方提供设计方案能获得规划批复同意并进行开发。

(8) 假设土地利用总体规划、城市总体规划、控规能够按照正常规定履行并且按照预计时限进行开发。

(9) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权、没有受侵犯或无其他负担性限制的。

4、有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

二、深中置业 75%股权评估方法和评估结果

资产基础法下，深中置业资产总额账面价值 27,500.71 万元，评估值 44,621.33 万元，评估增值 17,120.62 万元，增值率 62.26 %。总负债账面价值 34,183.47 万元，评估值 34,183.47 万元，评估无增减值。净资产账面价值 -6,682.76 万元，评估值 10,437.86 万元，评估增值 17,120.62 万元，增值率 256.19%。具体详见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
流动资产	27,479.51	44,613.63	17,134.12	62.35%

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
非流动资产	21.20	7.70	-13.50	-63.68%
固定资产	20.08	6.58	-13.50	-67.23%
无形资产	1.12	1.12	-	-
资产总计	27,500.71	44,621.33	17,120.62	62.26%
流动负债	23,083.47	23,083.47	-	-
非流动负债	11,100.00	11,100.00	-	-
负债合计	34,183.47	34,183.47	-	-
净资产	-6,682.76	10,437.86	17,120.62	256.19%

（一）流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款、存货。

1、货币资金

（1）基本情况

货币资金账面价值为 102,643,905.11 元，包括库存现金 2,150.38 元、银行存款 101,565,264.73 元、其他货币资金 1,076,490.00 元。

（2）评估方法

对货币资金中的现金、银行存款、其他货币资金的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（3）评估结果

货币资金账面价值为 102,643,905.11 元，评估值 102,643,905.11 元，评估无增减值。

2、其他应收款

（1）基本情况

其他应收款账面余额为 2,762,385.48 元，坏账准备 0.00 元，账面价值为 2,762,385.48 元，主要是备用金、代扣职工医疗保险、材料专项资金等。

（2）评估方法

对其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分

析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估值；对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估值。

（3）评估结果

其他应收款账面价值为 2,762,385.48 元，评估值为 2,762,385.48 元，评估无增减值。

3、存货

（1）基本情况

本次列入评估范围的存货（开发成本）账面价值为 169,388,782.59 元，为正在开发建设的水木年华花园项目。

该项目位于中山火炬开发区中山六路与长江路交汇处，土地使用权面积共 35,883.00 平方米，该宗地已办理了中府国用（2009）第 150383 号《土地使用权证》，土地用途为商住，使用权类型为出让，土地终止日期为 2074 年 4 月 17 日。

该宗地系划拨土地使用权补办出让及改变土地用途重新签订出让合同取得，根据中国土补出让字（2004）第 693 号《中山市国有土地使用权出让合同》记载：待估宗地原批准土地用途为工业，改变土地用途后为商住，土地使用权出让年限为 70 年，即 2004 年 4 月 18 至 2074 年 4 月 17 日止，土地使用权出让金为每平方米 30 元，总额为 1,076,490 元。

根据深中置业提供的《建设用地规划许可证》[地字第 281222011080005（补）号]，宗地用地性质为商业住宅。

待估开发项目位于中山火炬开发区中山六路与长江路交汇处。根据评估人员现场勘查，于基准日待开发项目实际开发程度为“五通一平”，即宗地红线外上、下水通、路通、电讯通、电通，平整土地。目前处于建设阶段。

（2）评估方法

开发项目的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、假设开发法等。

待估开发项目为待开发的混合住宅用地，建成后用来销售，故本次评估不宜选取收益法进行测算。

待估开发项目位于中山火炬开发区，该片区 2014、2015 年近两年来商住用地的成交案例各一宗，交易案例较少，缺少市场比较法要求的至少三个案例以上，且今年以来中山市房地产市场变化较大，因此本次评估不采用市场比较法进行评估。

待估开发项目所在区域土地开发程度已比较成熟，土地初级开发多发生在多年前，在这期间中山市土地市场已发生了很大的变化，土地初级开发过程中涉及的成本、利润等数据与现在的土地市场发展相差很大，不能作为客观、合理的数据使用，所以本次评估不采用成本逼近法。

中山市基准地价主要为政府行为作定价参考，且中山市基准地价公布日期为 2011 年 4 月 1 日，截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日已超过五年，这几年中山市房地产市场变化较大，基准地价已无法真实反映委估地块的真实市场价值，故本次不采用基准地价系数修正法进行评估。

待估开发项目土地用途为商住综合用地，目前已正在开发建设，通过市场调查，可收集类似待建物业售价，能测算出开发建成后项目的总价值，且周边的房地产开发成本、利息利润以及销售税费等数据可供借鉴，故本次评估拟采用假设开发法进行估值。

假设开发法即首先通过市场比较法预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算被评估房地产客观合理价格或价值的方法。

评估计算公式为：评估值 = 开发完成后房地产的市场价值 - 工程续建成本及续建管理费用 - 投资利息 - 销售税金及费用 - 土地增值税 - 所得税 - 投资利润。

（3）评估结果

开发成本评估前账面值 169,388,782.59 元，本次评估值 340,730,000.00 元，评估增值 171,341,217.41 元，增值率 101.15%。增值原因为近一年来中山市房地产价格快速增长导致土地增值。

（二）非流动资产

非流动资产评估范围包括固定资产、无形资产。

1、固定资产

（1）基本情况

列入本次评估范围的固定资产为机器设备及电子设备。评估基准日设备类固定资产账面价值见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	369,603.00	200,793.76
固定资产-机器设备	220,000.00	126,566.33
固定资产-车辆	-	-
固定资产-电子设备	149,603.00	74,227.43
固定资产-其他设备	-	-
土地	-	-
固定资产合计	369,603.00	200,793.76
减：固定资产减值准备		
固定资产	369,603.00	200,793.76

固定资产为设备类资产，包括机器设备及电子设备。

机器设备主要是包括变压器，共1项，于2008年12月购置，现已拆除闲置；

电子设备主要是电脑、扫描仪、打印机、传真机等办公用设备；上述各类设备均由深中置业使用。

除变压器现已拆除闲置外，其余资产于现场勘察时其使用状况未见异常，以上资产具体详见固定资产评估明细表。

（2）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对于机械设备及电子设备采用重置成本法进行评估；对于运输设备采用市场比较法进行评估。

①机械设备

评估净值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置价和运杂费构成。

a、设备购置价：对标准、定型设备主要通过向生产厂家、查询企业近期购置设备的合同和发票、查阅同类设备近期报价资料。对电子设备则直接查询《家电市场报价》、供应商询价，将查到电子设备报价直接作为重置价。设备购置价不包含增值税。

b、运杂费：以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

B、成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及设计使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素。结合机器设备特点、性质及现场勘察情况分别采用打分法、年限法确定成新率。

(3) 评估结果

固定资产净值账面价值 200,793.76 元，评估值 65,820.00 元，评估减值 134,973.76 元，减值率 67.22%。

评估减值系由以下原因综合造成：①机器设备评估减值 126,066.33 元，减值原因为现已拆除闲置，待处理，评估按处置价值确定；②电子设备评估减值 8,907.43 元，减值原因为技术更新速度快导致贬值。

2、无形资产

(1) 基本情况

本次被评估单位列报的无形资产共 2 项，账面价值为 11,244.43 元，其具体情况如下：

单位：元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	广联达算量软件	2015/6/29	3 年	15,800.00	10,094.43
2	E 算量软件	2015/6/29	3 年	1,800.00	1,150.00
合计		-	-	17,600.00	11,244.43

(2) 评估方法

评估人员核对了其购买合同及发票等原始凭证，按摊销后的账面值作为评估值。

(3) 评估结果

无形资产账面价值为 11,244.43 元，评估值为 11,244.43 元，评估无增减值。

(三) 各类负债

1、基本情况

评估范围内的流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款，非流动负债包括长期借款。

2、评估方法

本次评估在经清查核实的账面价值基础上，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

3、评估结果

负债总额账面价值 34,183.47 万元，评估值 34,183.47 万元，评估无增减值。

三、深中开发 75%股权评估方法和评估结果

资产基础法下，深中开发资产总额账面价值 46,146.80 万元，评估值 124,780.05 万元，评估增值 78,633.25 万元，增值率 170.40%。总负债账面价值 129,265.92 万元，评估值 129,265.92 万元，评估无增减值。净资产账面价值 -83,119.12 万元，评估值 -4,485.87 万元，评估增值 78,633.25 万元，增值率 94.60%。具体详见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
流动资产	46,119.31	124,746.38	78,627.07	170.49%
非流动资产	27.49	33.67	6.18	22.48%
固定资产	25.53	31.71	6.18	24.21%
无形资产	1.96	1.96	-	-
资产总计	46,146.80	124,780.05	78,633.25	170.40%
流动负债	129,265.92	129,265.92	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	129,265.92	129,265.92	-	-
净资产	-83,119.12	-4,485.87	78,633.25	94.60%

（一）流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款、存货。

1、货币资金

（1）基本情况

货币资金账面价值为 3,412,672.42 元，包括库存现金 2,273.39 元、银行存款 3,410,399.03 元。

（2）评估方法

对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（3）评估结果

货币资金账面价值为 3,412,672.42 元，评估值 3,412,672.42 元，评估无增减值。

2、其他应收款

（1）基本情况

其他应收款账面余额为 104,627,172.99 元，坏账准备 0.00 元，账面价值为 104,627,172.99 元，主要是租房押金、代扣职工社保、借款本金及利息等。

（2）评估方法

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。以核实审计后账面价值确定为评估价值。

（3）评估结果

其他应收款账面价值为 104,627,172.99 元，评估值为 104,627,172.99 元，评估无增减值。

3、存货

（1）基本情况

本次列入评估范围的存货（开发成本）账面价值为 353,153,240.42 元，为中山火炬开发区陵岗村土地。

深中开发拥有位于中山火炬开发区陵岗村的 7 宗土地，土地使用权面积共 231,079.30 平方米，地上建有厂房、仓库、办公楼、职工宿舍等建筑物，建筑面积共 6,119.95 平方米，大部分均为框架结构建筑，分别建成于 1995 年及 2011

年。至评估基准日，现场查勘时委估办公楼、饭堂处于正常使用中，宿舍、招待所现闲置。

深中开发拥有的 346.62 亩（面积 231,079.3 平方米）商住综合用地，因中山市城乡规划局、中山市国土资源局等相关部门多次调整土地规划至今未能落实，目前尚未取得《建设用地规划许可证》，该地块已抵押给深中开发的两个股东，分别为深南电和兴中集团。

（2）评估方法

开发项目的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、假设开发法等。

待估开发项目为待开发的混合住宅用地，建成后用来销售，故本次评估不宜选取收益法进行测算。

待估开发项目位于中山火炬开发区，该片区 2014、2015 年近两年来商住用地的成交案例各一宗，交易案例较少，缺少市场比较法要求的至少三个案例以上，且今年以来中山市房地产市场变化较大，因此本次评估不采用市场比较法。

待估开发项目所在区域土地开发程度已比较成熟，土地初级开发多发生在多年前，在这期间中山市土地市场已发生了很大的变化，土地初级开发过程中涉及的成本、利润等数据与现在的土地市场发展相差很大，不能作为客观、合理的数据使用，所以本次评估不采用成本逼近法。

中山市基准地价主要为政府行为作定价参考，且中山市基准地价公布日期为 2011 年 4 月 1 日，截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日已超过五年，这几年中山市房地产市场变化较大，基准地价已无法反映委估地块的真实市场价值，故本次不采用基准地价系数修正法。

待估开发项目土地用途为商住综合用地，尽管委估地块存在的农用地问题导致土地利用总体规划不符，但经向中山市国土资源局访谈得知，不影响土地的开发建设；其次是与现行城市总体规划中非建设用地不符的问题，《中山市城市总体规划（2010-2020）》（待批版，2015 年 5 月 1 日）中已重新调整为建设用地，并已在 2015 年 7 月 31 日公示完，目前正在等待最终的批准；最后是与现行控规不符得问题，可以申请对现行的控规调整或者将委估地块分割、并证后进行开发建设。

综上所述，我们认为委估地块具备待开发潜力，通过市场调查，可收集类似待建物业售价，能测算出开发建成后项目的总价值，且周边的房地产开发成本、利息利润以及销售税费等数据可供借鉴，故本次评估拟采用假设开发法进行估

值。

假设开发法即首先通过市场比较法预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的建造成本、投资利息、税费和利润等，以此估算被评估房地产在三年后的开发价值，再通过一定的折现率将被评估房地产的价值折现到评估基准日的客观合理价值或价格。

评估计算公式为：评估值＝（开发完成后房地产的市场价值－工程续建成本及续建管理费用－投资利息－销售税金及费用－土地增值税－所得税－投资利润）÷折现率。

（3）评估结果

开发成本评估前账面价值 353,153,240.42 元，本次评估值 1,139,423,942 元，评估增值 786,270,701.58 元，增值率 222.64%。增值原因为近一年来中山市房地产价格快速增长导致土地增值和土地的稀缺性。

（二）非流动资产

非流动资产评估范围包括固定资产、无形资产。

1、固定资产

（1）基本情况

列入本次评估范围的固定资产为机器设备及电子设备。评估基准日设备类固定资产账面价值见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	1,551,130.01	1,959.63
固定资产-房屋建筑物	1,551,130.01	1,959.63
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-
固定资产-管道及沟槽	-	-
设备类合计	2,378,088.00	253,380.42
固定资产-机器设备	218,800.00	37,631.50
固定资产-车辆	1,802,824.00	178,582.42
固定资产-电子设备	356,464.00	37,166.50
固定资产-其他设备	-	-
土地	-	-
固定资产合计	3,929,218.01	255,340.05
减：固定资产减值准备	1,555,095.60	-
固定资产	2,374,122.41	255,340.05

固定资产为房屋建筑物和设备类资产。

房屋建筑物为 1995 年至 2011 年原中山中发电力有限公司发电生产用地，地上原建有办公楼、饭堂、招待所、职工宿舍等建筑物，现场查勘时委估办公楼、饭堂处于正常使用中，宿舍、招待所现闲置。

申报评估的机器设备包括变压器；运输设备主要为柯斯达牌大型普通客车、别克小轿车、江铃普通货车等车辆，电子设备主要是电脑、扫描仪、打印机、传真机等办公用设备；上述各类设备均由深中开发使用，资产于现场勘察时其使用状况未见异常。

（2）评估方法

①房屋建筑物

房屋建筑物为 1995 年至 2011 年原中山中发电力有限公司发电生产用地，地上原建有办公楼、饭堂、招待所、职工宿舍等建筑物，现场查勘时委估办公楼、饭堂处于正常使用中，宿舍、招待所现闲置。

由于办公楼、饭堂、招待所、职工宿舍等建筑物建在待开发的土地上，本次评估对待开发的土地采用假设开发法评估，该土地上的建筑物需要拆除，拆除费用在开发成本中计算。本次评估将房屋建筑物评估为零。

②机械设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对于机械设备及电子设备采用重置成本法进行评估。

评估净值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置价和运杂费构成。

a、设备购置价：对标准、定型设备主要通过向生产厂家、查询企业近期购置设备的合同和发票、查阅同类设备近期报价资料。对电子设备则直接查询《家电市场报价》、供应商询价，将查到电子设备报价直接作为重置价。设备购置价不包含增值税。

b、运杂费：以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

B、成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及设计使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素。结合机器设备特点、性质及现场勘察情况分别采用打分法、年限法确定成新率。

③运输设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对于运输设备采用市场比较法进行评估。

现行市价法又称市场法、市场价格比较法，是指通过比较被评估车辆与最近售出类似车辆的异同，并将类似车辆的市场价格进行调整，从而确定被评估车辆价值的一种评估方法。

（3）评估结果

固定资产净值账面价值 255,340.05 元，评估值 316,850.00 元，评估增值 61,509.95 元，增值率 24.09%。

评估增值系由以下原因综合造成：①房屋建筑物评估减值 1,959.63 元，减值原因为本次评估对待开发的土地采用假设开发法评估，该土地上的建筑物需要拆除，拆除费用在开发成本中计算。本次评估将房屋建筑物评估为零；②机器设备评估减值 37,131.50 元，减值原因土地开发需要将土地上的设备拆除，处理，评估按处置价值确定；③车辆评估增值 97,517.58 元，评估增值的原因为二手车价格高于车辆账面价值；④电子设备评估增值 3,317.50 元，减值原因为会计折旧年限短于评估经济寿命年限。

2、无形资产

（1）基本情况

本次被评估单位列报的无形资产共 3 项，账面价值为 19,558.24 元，其具体情况如下：

单位：元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	软件（用友 U8V11.0）	2013/5/1	3 年	21,300.00	1,086.09
2	软件（工程计价软件）	2013/12/12	3 年	28,000.00	3,888.82

3	软件（易达计价软件）	2016/6/1	3 年	15,000.00	14,583.33
合计		-	-	64,300.00	19,558.24

（2）评估方法

评估人员核对了其购买合同及发票等原始凭证，按摊销后的账面值作为评估值。

（3）评估结果

无形资产账面价值为 19,558.24 元，评估值为 19,558.24 元，评估无增减值。

（三）各类负债

1、基本情况

评估范围内的流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。

2、评估方法

本次评估在经清查核实的账面价值基础上，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

3、评估结果

负债总额账面价值 129,265.92 万元，评估值 129,265.92 万元，评估无增减值。

四、评估的特别事项说明

（一）深中置业

评估机构在鹏信评估报字[2016]第 S035 号评估报告中注明如下特别事项：

深中置业拥有的 35,883.00 平方米的商住用地，用地规划条件得到确认并被纳入中山市“三旧”改造项目用地，于 2015 年 9 月正式投入开发建设，深中置业拥有的商住用地已抵押给华夏银行中山分行。

（二）深中开发

评估机构在鹏信评估报字[2016]第 S034 号评估报告中注明如下特别事项：

1、纳入本次评估范围的深中开发拥有的 346.62 亩（面积 231,079.3 平方米）商住综合用地存在以下问题，评估机构特别提醒以下事项：

(1) 与土地利用总体规划不符。根据《中山市火炬开发区土地利用总体规划(2010-2020)》: 委估地块 346.62 亩土地中有 133.15 亩调整改为了“农用复垦地”, 与土地证载用途商住用途不符。

对于土地中涉及的农用地问题, 根据被评估企业提供的资料, 中山市主管市领导和相关职能部门明确表示, 与土地规划不符的问题是政府原因造成, 但在中山市不影响地块项目的开发。另根据评估机构向中山市国土资源局火炬开发区分局访谈, 该地块的土地使用权证(证载为商住用途)目前是合法有效的, 涉及的农用地问题不影响土地的开发建设。

(2) 与城市总体规划不符。委估地块在原《中山市城市总体规划(2010-2020)》中为非建设用地, 被评估单位多次向中山市政府反映, 要求政府协调恢复证载用途。2015 年 8 月 5 日, 中山市城乡规划局正式复函火炬区管委会, 在《中山市城市总体规划(2010-2020)》(待批版, 2015 年 5 月 1 日)中将上述 346.62 亩(面积 231,079.3 平方米)商住综合用地重新调整为建设用地, 截至评估基准日, 该总规尚在报上级部门审批中。

(3) 与控规不符。委估地块地处中山市火炬区陵岗片区, 根据现行的 2011 年公布的《中山火炬开发区陵岗及周边控制性详细规划》和中山市城乡规划局发给火炬开发区管委会的《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), 评估对象共分为七个土地证, 其中有两块地存在其他用途的土地, 具体如下:

序号	土地使用权证证号	证载用途	土地面积(M ²)	控规规划用途及面积(M ²)					
1	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		
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
3	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, 造成委估地块目前尚未取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

另根据评估机构向中山市城乡规划局火炬开发区分局访谈, 由于七块土地中有两块土地涉及到其他功能用地, 不能申请统一规划、报建, 但是可以考虑分片开发。目前解决的途径有两个: (1) 向火炬开发区管委会规划办申请对现行的《中

山火炬开发区陵岗及周边控制性详细规划》进行调整，目前该片区的控规正在进行调整[2015年11月4日《中山市人民政府关于启动中山市火炬区陵岗及周边用地控制性详细规划调整的批复》（中府函〔2015〕731号）]，本次调整需经过市政府审批，具体时间难以确定；（2）对土地进行分割（把影响开发的其他功能用地分割出来）、并证（可以开发的商住用地进行合并）后开发，开发前要先到土地闲置办办理不存在闲置的认定。

综上所述，评估机构认为：（1）委估地块存在的农用地问题导致与土地利用总体规划不符，经访谈不影响土地的开发建设；（2）与现行城市总体规划中非建设用地不符的问题，中山市城市总体规划（2010-2020）》（待批版，2015年5月1日）中已重新调整为建设用地，并已经在2015年7月31日公示完，目前正在等待最终的批准；（3）与现行控规不符的问题，可以申请对现行的控规调整或者将委估地块分割、并证后进行开发建设。因此本次评估委估地块按证载合法用途（商住综合用地）开发建设进行评估，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。

2、根据2015年12月9日、2015年12月29日深南电《第七届董事会第六次临时会议决议公告》、《第五次临时股东大会决议公告》，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亩土地短期内不具备开发条件，深南电董事会同意深中开发终止346.62亩土地自主开发工作，授权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。截至评估基准日，收储工作尚未完成且未签订土地收储合同。2016年4月15日，深南电向中山市政府发函《关于深中公司346亩土地收储事宜的请示》（深南电字〔2016〕54号），2016年8月17日，中山市土地储备中心回函《关于深中公司346亩土地收储事宜的复函》（中土储函〔2016〕123号），有意向对深中公司346.62亩土地进行收储。

根据向中山市土地储备中心访谈，关于深中开发346.62亩土地的收储是在双方平等协商的基础上进行，双方对收储价格等方面达成一致，才会进行收储，并不存在强制收储的情况，收储与否的主动权在于深中开发。另根据了解，中山市土地储备中心的收储价格一般是建立在政府公布的基准地价基础上进行，而中山市目前的基准地价是2011年4月1日公布，距离评估基准日2016年6月30日已过去五年多，已无法真实反映委估地块在评估基准日的真实价值，因此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。

3、由于委估地块目前正在进行控规调整[2015年11月4日《中山市人民政

府关于启动中山市火炬区陵岗及周边用地控制性详细规划调整的批复》（中府函〔2015〕731号），如果最终的规划调整导致用地面积、规划指标变动，需重新进行评估。

五、董事会对深中置业 75%股权与深中开发 75%股权评估的意见

（一）评估机构的独立性

鹏信评估具有证券期货相关业务评估资格。评估机构及其经办评估师与公司、深中置业及深中开发之间除正常的业务往来关系以外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均符合国家有关法律、法规及规范性文件，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的具有相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。鹏信评估采用了资产基础法对标的资产价值进行了评估。评估机构在本次评估过程中实施了相应的评估程序，评估工作按照国家有关法律法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合法合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法合理，与评估目的具有相关性。

（四）评估定价的公允性

在本次评估过程中，鹏信评估根据有关资产评估的法律、法规及规范性文件的规定，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。标的资产的交易价格以评估值作为定价基础，并按照公开挂牌结果最终确定，定价原则符合法律法规的规定，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。

六、独立董事对深中置业 75%股权与深中开发 75%股权评估的意见

本次交易聘请的评估机构鹏信评估具有证券、期货相关资产评估业务资格与从事相关工作的专业资质；鹏信评估及其经办评估师与公司、标的公司之间除正常的业务往来关系以外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性。本次评估的假设前提均按照国家有关法律、法规及规范性文件进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评

估假设前提具有合理性。本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。鹏信评估采用了资产基础法对标的资产价值进行了评估。评估机构在本次评估过程中实施了相应的评估程序，评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用恰当、合理，与评估目的的相关性一致；评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果具有公允性。

第六章 本次交易对上市公司的影响分析

一、本次交易对公司主营业务的影响

本次重组前，上市公司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，2015 年度深南电营业收入合计 134,501.82 万元，其中发电业务营业收入 81,467.57 万元，燃油业务营业收入 46,400.65 万元，污泥干化业务收入 5,524.11 万元，上述三项业务合计占深南电营业收入的 99.18%。

本次重组中，拟出售资产为上市公司持有的从事房地产业务的两家子公司各 75% 股权。本次交易完成后，上市公司的主营业务不会发生重大变化。

二、本次交易对上市公司盈利能力的影响

由于历史原因，标的公司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。鉴于深中置业房地产开发项目尚处于前期开发阶段，深中开发多年无房地产开发项目，公司房地产经营业绩持续严重亏损。2014 年度和 2015 年度，深中置业净利润分别为-1,423.05 万元和-1,130.68 万元，深中开发净利润分别为-6,223.68 万元和-9,147.34 万元，对上市公司业绩造成了较大的不利影响。

本次交易完成后，上市公司将剥离持续亏损严重且与上市公司主营业务不相关的房地产企业股权，减轻上市公司的资金压力，提高上市公司的资产质量，提升上市公司盈利能力。

三、本次交易对同业竞争及关联交易的影响

本次交易拟通过在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的方式出售公司所持有的深中置业 75% 股权与深中开发 75% 股权。本次交易完成后，上市公司不再从事房地产业务，仍然无实际控制人，不会产生同业竞争。

本次交易在公开挂牌后方可确定交易对方，因此本次交易是否构成关联交易及本次交易对上市公司关联交易的影响将根据公开挂牌结果确定。

四、本次交易对公司股权结构的影响

本次交易不涉及上市公司的股权转让和新股发行，因此不会对上市公司的股权结构产生影响。

五、本次交易对公司治理机制的影响

本次交易前，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治

理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。

本次交易完成后，公司仍无实际控制人。公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规以及国家政策的规定，进一步规范运作，完善公司治理结构，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次重组完成后公司的实际情况。

第七章 风险因素

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、上市公司无法全额收回对标的公司债权的风险

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。若公开挂牌结果确定的交易对方未能根据产权交易合同的约定偿还剩余债务，则可能导致上市公司无法全额收回对标的公司债权的风险。

八、上市公司存在对外担保的风险

为满足公司控股子公司深中置业水木年华花园项目开发资金的需求，确保项目建设顺利实施，公司董事会同意将深中置业所拥有的水木年华花园项目用地及在建工程作为其向华夏银行中山分行申请融资贷款额度的抵押担保，同意公司为深中置业水木年华花园项目向华夏银行中山分行申请的贷款额度提供最高不超过 3 亿元人民币的连带担保责任并收取担保费，有效期至 2018 年 12 月 7 日。

本次交易完成后，深中置业将不再是上市公司的子公司，虽然上市公司已经将意向受让方或其指定的第三方同意承接标的资产转让方为深中置业水木年华花园项目向华夏银行中山分行申请的贷款额度的连带担保责任列为交易条件之一，但如果公开挂牌结果确定的交易对方未能以华夏银

行中山分行认可的方式承接担保，上述担保事项仍然存续，则对上市公司的权益将带来不利影响。

九、华夏银行对深中置业贷款的重新评估结果具有不确定性的风险

根据深中置业与华夏银行中山分行签订的《固定资产借款合同》（编号：ZHS0210220150061）约定，本次深中置业股权重组工商过户登记的三十日以前，应书面通知华夏银行中山分行，并落实经华夏银行中山分行书面同意的上述合同项下债务的清偿责任，或提供经华夏银行中山分行书面认可的新的担保，否则在清偿上述合同项下全部债务之前不得进行股权重组。

截至本预案签署之日，深中置业已获得华夏银行中山分行出具的《关于对中山市深中房地产投资置业有限公司 75%股权转让事项的复函》，华夏银行中山分行同意在确保其债权权益的情况下，上市公司可转让深中置业 75%股权。在股权变更前，华夏银行中山分行将延续借款合同约定的债权债务关系。待深中置业股权受让方确定后，华夏银行中山分行将对深中置业的贷款进行重新评估，新的债权债务关系将按照华夏银行中山分行最新的审批条件执行。

在股权受让方确定后，华夏银行中山分行对深中置业贷款的重新评估结果具有不确定性，若深中置业未通过华夏银行中山分行对其贷款的重新评估，则可能对上市公司的权益及本次交易带来不利影响。

十、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。

第八章 其他重要事项

一、本次重组对中小投资者权益的安排

（一）严格履行信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平的向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重要信息。本预案披露后，上市公司将继续按照相关法律、法规的要求，及时、准确的披露上市公司重组的进展情况。

（二）网络投票的安排

上市公司董事会将在审议本次重组方案的股东大会召开前发布提示性公告，提示全体股东参加审议本次重组方案的临时股东大会会议。上市公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，就本次重组方案的表决提供网络投票平台，以便为股东参加股东大会提供便利。股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

（三）评估定价公允

上市公司已聘请具有证券业务资格的资产评估机构。评估机构对于标的资产涉及的部分股东权益价值采用资产基础法进行评估。本次重大资产重组标的资产的定价符合相关法律法规、规范性文件的规定，不存在损害上市公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

（四）进一步完善公司治理

本次重组完成后，上市公司将进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

二、公司停牌前股票价格波动情况的说明

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%。

综上，公司董事会认为，剔除大盘因素和同行业板块因素影响，*ST 南电 A 与*ST 南电 B 股价在股价重大敏感信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，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》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

公司已经采取了相关保密措施，公司对内幕信息知情人进行了登记并签署了保密义务确认书、与本次交易相关中介机构签署了保密协议、相关人员及时签署了交易进程备忘录等。

根据本次重组相关方出具的自查报告、登记结算公司出具的股票交易查询信息以及在自查期间内幕信息知情人或其直系亲属曾买卖公司股票的相关人员已出具的声明和承诺，在本次停牌前六个月内，存在部分自查范围内人员买卖公司股票的情况。经核查，上述主体买卖股票行为不属于利用本次重大资产重组的内幕信息进行交易的情形，不构成本次重大资产重组的法律障碍。

三、停牌前六个月本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的情况说明

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 个月内至本预案签署之日止（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。

(一) 内幕信息知情人买卖股票情况

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	深能集团董事会秘书处熊庆胜 的配偶	0	5,000	0
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

(二) 买卖股票人员买卖情况及说明

1、深中置业、深中开发副总经理胡永刚于自查期间买卖深南电股票情况如

下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-12-16	卖出	A 股	4,000	0

胡永刚本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 12 月 16 日卖出深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

2、深中置业、深中开发副总经理梁挺于自查期间买卖深南电股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-12-09	买入	A 股	16,200	16,200
2015-12-10	卖出	A 股	16,200	0
2016-03-04	买入	A 股	10,500	10,500
2016-03-28	卖出	A 股	10,500	0
2016-04-22	买入	A 股	8,500	8,500
2016-04-25	卖出	A 股	8,500	0
2016-04-28	买入	A 股	8,600	8,600
2016-05-03	卖出	A 股	8,600	0

梁挺本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 12 月 9 日买入、2015 年 12 月 10 日卖出、2016 年 3 月 4 日买入、2016 年 3 月 28 日卖出、2016 年 4 月 22 日买入、2016 年 4 月 25 日卖出、2016 年 4 月 28 日买入、2016 年 5 月 3 日卖出深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

3、深中置业、深中开发副总经理梁挺的配偶李文洁于自查期间买卖深南电股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-12-09	买入	A 股	60,300	60,300
2015-12-10	卖出	A 股	60,300	0
2016-03-04	买入	A 股	41,100	41,100
2016-03-28	卖出	A 股	41,100	0
2016-04-22	买入	A 股	36,400	36,400
2016-04-25	卖出	A 股	36,400	0
2016-04-28	买入	A 股	36,500	36,500
2016-05-03	卖出	A 股	36,500	0

李文洁本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 12 月 9 日买入、2015 年 12 月 10 日卖出、2016 年 3 月 4 日买入、2016 年 3 月 28 日卖出、2016 年 4 月 22 日买入、2016 年 4 月 25 日卖出、2016 年 4 月 28 日买入、2016 年 5 月 3 日卖出深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

4、深中置业、深中开发总工程师杨文魁于自查期间买卖深南电股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2015-12-03	卖出	A 股	100	11,000
2015-12-23	卖出	A 股	11,000	0

杨文魁本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2015 年 12 月 3 日卖出、2015 年 12 月 23 日卖出深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

5、深南电董事会秘书处副主任谢仰炎的配偶庄琪于自查期间买卖深南电股

票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2016-05-25	买入	A 股	1,500	1,500

庄琪本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2016 年 5 月 25 日买入深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

6、深南电财务部代职经理冷济伟的配偶罗鹏凌于自查期间买卖深南电股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2016-05-30	买入	A 股	24,700	24,700

罗鹏凌本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2016 年 5 月 30 日买入深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

7、深南电企业发展部经理李超于自查期间买卖深南电股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2016-01-07	卖出	A 股	1,700	10,000
2016-05-13	买入	B 股	45,000	195,000

李超本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2016 年 1 月 7 日卖出、2016 年 5 月 13 日买入深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

8、深能集团董事会秘书处熊庆胜的配偶于华于自查期间买卖深南电股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2016-02-23	卖出	A 股	2,000	3,000
2016-04-06	卖出	A 股	3,000	0

于华本人已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）其在 2016 年 2 月 23 日卖出、2016 年 4 月 6 日卖出深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员向本人泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（2）其买卖股票系基于公开披露的深南电信息，独立判断作出的决定；（3）其买卖深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

9、广聚实业于自查期间买卖深南电股票情况如下：

日期	买入/卖出	A 股/B 股	数量（股）	持股余额（股）
2016-05-03	买入	A 股	125,000	1,817,500
2016-05-04	买入	A 股	340,500	2,158,000
2016-05-05	买入	A 股	265,201	2,423,201
2016-05-06	买入	A 股	283,200	2,706,401
2016-05-09	买入	A 股	201,800	2,908,201

广聚实业已出具《关于买卖深南电股票的声明》，声明：（1）按照中国证监会证监发[2015]51 号《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》有关规定，广聚实业拟于 2015 年 7 月 9 日起，以自有资金不低于 2,512 万元（人民币，下同），通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式增持公司股票，并承诺自本次增持计划实施后 6 个月内不减持。相关公告详见于深南电 2015 年 7 月 9 日在《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和巨潮资讯网披露的《关于公司股东及董事长增持公司股票的公告》（公告编号：2015-052）；（2）本公司增持南电股份前均已以征询函形式向深南电函征拟增持期间是否存在有可能造成本公司违规增持的事项，经深南电复函确认非窗口期，公司才进行买入深南电股票操作；（3）本公司在 2016 年 5 月 3 日至 2016 年 5 月 6 日、2016 年 5 月 9 日购买深南电股票期间并不知悉深南电本次重大资产出售事项的筹划等相关事宜，也没有知悉或可能知悉本次交易事项的有关人员

向本公司泄漏相关信息，或建议买卖深南电股票；（4）本公司为履行有关增持承诺而购入*ST 南电 A 股票，2016 年 5 月 10 日，公司已就本次购买深南电股票行为进行了公告，公告编号：2016-030；（5）本公司购买深南电股票的交易行为确属独立和正常的股票交易行为，并不构成内幕交易或操纵市场行为。

（三）德恒律师就内幕信息知情人买卖股票行为的核查意见

德恒律师及其经办律师经初步核查后认为，相关内幕知情人在核查期间内买卖深南电股票的行为，未发现涉嫌内幕交易，不构成本次重大资产重组的法律障碍。

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。

四、独立董事意见

（一）本次重大资产出售符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，具备可行性和可操作性。

（二）公司本次重大资产出售的相关事项已经公司第七届董事会第十一次临时会议审议通过。本次董事会会议的召开、表决程序等符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

（三）本次重大资产出售将通过公开挂牌方式进行。交易方式遵循了公开、公平、公正的原则，符合市场规则，不存在损害中小股东利益的情形。

（四）公司本次交易聘请的审计机构瑞华会计师具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该机构与公司之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系。

（五）关于重大资产出售选聘评估机构的程序、评估机构的胜任能力、评估机构的独立性、评估假设和评估定价合理性的意见。

本次交易聘请的评估机构鹏信评估具有证券、期货相关资产评估业务资格与从事相关工作的专业资质；鹏信评估及其经办评估师与公司、标的公司之间除正常的业务往来关系以外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性。本次评估的假设前提均按照国家有关法律、法规及规范性文件进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评

估假设前提具有合理性。本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。鹏信评估采用了资产基础法对标的资产价值进行了评估。评估机构在本次评估过程中实施了相应的评估程序，评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用恰当、合理，与评估目的的相关性一致；评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果具有公允性。

（六）本次重大资产出售采取公开挂牌方式进行，挂牌价格以资产评估结果为依据，本次交易挂牌价格的定价依据合理、公允，不存在损害公司或股东利益的情形。

（七）本次重大资产出售有利于改善公司财务状况、增强持续经营能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，并且不会影响公司的独立性，不会形成新的同业竞争，符合公司和全体股东的利益。

（八）鉴于本次重大资产出售拟通过公开挂牌方式确定交易对方，因此本次重大资产出售是否构成关联交易将根据公开挂牌结果确定。

（九）本次交易事项尚需在交易对方、交易价格确定后再次提交董事会审议通过，并最终获得公司股东大会的表决通过。

综上所述，本次交易目前已履行的各项程序符合法律法规的相关规定。本次交易公开、公平、合理，有利于公司业务的发展及业绩的提升，不会损害公司股东、尤其是中小股东的利益。

五、独立财务顾问意见

公司聘请招商证券作为本次交易的独立财务顾问。经审核本次交易预案，招商证券出具核查意见认为：

（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。

第九章 上市公司及全体董事声明

本公司及董事会全体成员保证本预案内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事签字：

杨海贤	李洪生	伍东向
于春玲	周 群	强文桥
陈丽红	巫国文	林 青
李 正	王晓东	王军生
唐天云	潘承伟	廖南钢

深圳南山热电股份有限公司

年 月 日

（本页无正文，为《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》的签署页）

深圳南山热电股份有限公司

法定代表人：_____

杨海贤

年 月 日