
北京德恒（深圳）律师事务所
关于深圳证券交易所
《关于对深圳南山热电股份有限公司的重组问询函》
之专项核查意见



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 B 座 11 层

电话:0755-88286488 传真:0755-88286499 邮编:518026

北京德恒（深圳）律师事务所

关于深圳证券交易所

《关于对深圳南山热电股份有限公司的重组问询函》

之专项核查意见

编号：06F20160468-00001

致：深圳南山热电股份有限公司

北京德恒（深圳）律师事务所（以下简称“本所”）接受深圳南山热电股份有限公司（以下简称“深南电”或“公司”）委托，担任深南电本次通过公开挂牌转让其所持中山市深中房地产投资置业有限公司（以下简称“深中置业”）75%股权与中山市深中房地产开发有限公司（以下简称“深中开发”）75%股权（以下合称“标的资产”）之项目（以下简称“本次重大资产出售”）的专项法律顾问。

根据深圳证券交易所（以下简称“深交所”）于2016年9月14日下发的《关于对深圳南山热电股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2016]第16号，以下简称“《问询函》”）的要求，本所律师对相关事项进行了专项核查，并出具本专项核查意见。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本专项核查意见出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本专项核查意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所已得到深南电及本次重大资产出售有关各方保证，其已提供的所有法律文件和资料（包括原始书面材料、副本材料或口头证言）均是完整的、真实的、有效的，且已将全部事实向本所律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，其所有副本与正本一致，所有文件和材料上的签名与印章都是真实的，并且已向

本所律师提供了为出具本专项核查意见所需要的全部事实材料。

为出具本专项核查意见，本所律师对本次重大资产出售的有关事项进行了专项核查，查阅了本所律师认为出具本专项核查意见所必需查阅的文件，并对有关问题进行了必要的核查和验证。

对于本专项核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于本次重大资产出售各方、政府部门、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具法律意见。

本所律师仅就深南电本次重大资产出售有关的法律问题发表意见，并不对有关会计审计、资产评估、投资决策等专业事项发表评论。本所在法律意见中对有关会计报表、审计报告和评估报告的数据和结论的引述，不表明本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或暗示的保证。

本所未授权任何单位或个人对本专项核查意见作任何解释或说明。

本所同意将本专项核查意见随同其他申报材料一同提交深交所审查，本专项核查意见仅供深南电本次重大资产出售之目的使用，未经本所书面许可，不得用作任何其他目的。

本所律师根据现行法律法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，现出具本专项核查意见如下：

一、 《问询函》二、关于标的资产 3. 重组预案显示，深中开发 346.62 亩土地中的 133.15 亩于 2011 年 1 月 25 日发布的《利用总体规划（2010-2020）》被调整为农用复垦地，中山市对深中开发所涉土地的收储为非强制性收储。你公司于 2015 年年报中计提大额存货跌价准备 57,629.13 万元，影响上市公司当年净利润 43,221.84 万元。

（3）请你公司说明本次出售预计收储土地的依据及筹划时间，你公司决定先收储再出售相关资产的主要考虑因素，是否已履行相关审议程序并充分披露相关信息。你公司在 2015 年年报披露时是否已知悉或决定标的资产所涉土地将不进行收储，2015 年计提存货跌价准备是否谨慎，并结合本次资产出售事项对你公司的影响及相关会计处理，说明是否存在“大洗澡”的情形。请独立财务顾问、会计师、律师核查并发表明确意见。

本所律师对该问题发表核查意见如下：

（一） 本次出售预计收储土地的依据及筹划时间

深南电第七届董事会于 2016 年 8 月 12 日召开第十次临时会议，审议通过了《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》；随后，于 2016 年 9 月 5 日召开第十一次临时会议，审议通过了《关于重大资产出售方案的议案》等与本次重大资产出售相关的议案。前述相关决议及议案共同构成本次重大资产出售的依据。

根据《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售事项进程备忘录》，本次重大资产出售的筹划时间为 2016 年 8 月 12 日至 2016 年 9 月 5 日。

（二） 决定先收储再出售相关资产的主要考虑因素

1. 关于收储的原因

根据深南电的说明并经本所律师核查，根据中山火炬高技术产业开发区管理委员会于 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）》，深中开发 346.62 亩土地中的 133.15 亩被调整为农用复垦地，

与土地使用权证上所载用途为商住用地不符。另外，深中开发 346.62 亩土地中，部分土地使用权证所载用途存在与《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）不符的情况。

由于上述原因，截至本专项核查意见出具日，深中开发仍未能办理 346.62 亩土地的《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。根据中山市国土资源局于 2015 年 3 月 24 日发布《中山市存量建设用地收储实施方案》的有关规定，深南电于 2015 年 6 月就深中开发 346.62 亩土地转为政府收储的相关事宜启动了与中山市人民政府的沟通工作。

2. 关于本次重大资产出售的原因

根据深南电的说明并经本所律师核查，深南电、深中开发与中山市土地储备中心就深中开发 346.62 亩土地的收储条件已进行过多次沟通，但至今未能达成一致。为缓解深中置业、深中开发给深南电造成的巨大资金压力，谋求深南电的持续健康发展，深南电拟进行本次重大资产出售。

（三）收储及重大资产出售已履行的相关审议、披露程序

1. 关于 346.62 亩土地收储已履行的审议、披露程序

深南电第七届董事会于 2015 年 12 月 9 日召开第六次临时会议，后于 2015 年 12 月 28 日召开 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》，并对前述会议决议及议案进行了披露。

深南电于 2016 年 4 月 1 日发布了《深圳南山热电股份有限公司 2015 年年度报告》及《2015 年度公司及控股子公司各项资产计提减值准备的公告》，对深中开发 346.62 亩土地的收储情况及计提存货跌价准备 57,629.13 万元的情况进行了披露。

2. 关于本次重大资产出售已履行的审议、披露程序

深南电第七届董事会于 2016 年 8 月 12 日召开第十次临时会议，审议通过了《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》；随后，于 2016 年 9 月 5 日召开第十一次临时会议，审议通过了《关于重大资产出售方案的议案》等与本次重大资产出售相关的议案。前述会议决议及议案均已披露。

根据前述决议及公告，本所律师认为，深中开发 346.62 亩土地的收储情况及本次重大资产出售已履行相应的审议、披露程序。

（四） 在 2015 年年报披露时是否已知悉或决定标的资产所涉土地将不进行收储

2016 年 7 月 20 日，深南电向中山市人民政府发出《关于深中公司 346 亩土地收储事项的请示》；2016 年 8 月 17 日，中山市土地储备中心向深南电下发了《关于深中公司 346 亩土地收储事宜的复函》（中土储函[2016]123 号），确认中山市土地储备中心已对深中开发持有的 7 宗土地基本情况进行核查，并有意向进行收储，请深南电派员协商，并于 2016 年 9 月 30 日前确定具体收储事宜。截至本专项核查意见出具之日，深南电、深中开发与中山市土地储备中心就深中开发 346.62 亩土地的收储条件仍在协商中，暂未达成一致。

本所律师认为，由于深南电《深圳南山热电股份有限公司 2015 年度报告》于 2016 年 4 月 1 日披露，在披露时，深中开发 346.62 亩土地的收储的协商工作仍在进行中，并不知悉或决定标的资产所涉土地将不进行收储。

（五） 是否存在“大洗澡”的情形

由于深中开发 346.62 亩土地的部分土地使用权证所载用途存在与《中山市火炬开发区土地利用总体规划（2010-2020）》、《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）不符的情况，截至本专项核查意见出具日，深中开发仍未能办理 346.62 亩土地的《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

2015 年 12 月 9 日、12 月 28 日，深南电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》，明确：“鉴于深中开发公司 346 亩地块短期内不具备开发条件，同意深中开发公司终止 346 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公司 346 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。”

2016 年 3 月 30 日、4 月 25 日，深南电第七届董事会第六次会议和 2015 年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》，明确：“公司控股子公司深中开发 2015 年拟计提存货跌价准备 57,629.13 万元，影响归属于母公司股东的净利润 43,221.84 万元。”

综上，本所律师认为，深中开发 346.62 亩地块存在短期内不具备开发条件的客观情况。深南电 2015 年计提存货跌价准备 57,629.13 万元的情况已履行了相关决策程序，并依法进行了信息披露。

- 二、 《问询函》二、关于标的资产 3. 重组预案显示，深中开发 346.62 亩土地中的 133.15 亩于 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）》被调整为农用复垦地，中山市对深中开发所涉土地的收储为非强制性收储。你公司于 2015 年年报中计提大额存货跌价准备 57,629.13 万元，影响上市公司当年净利润 43,221.84 万元。

（4）请你公司说明深中开发土地收储事项截至目前的进展及后续安排，是否可能对本次交易构成重大影响及对应解决措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

本所律师对该问题发表核查意见如下：

- （一） 深中开发土地收储事项截至目前的进展及后续安排

根据深南电的说明并经本所律师核查，截至本专项核查意见出具之日，深南电、深中开发与中山市土地储备中心就深中开发 346.62 亩土地的收储条件仍在协商中，暂未达成一致。

- （二） 对本次重大资产出售构成的影响

深南电与深中开发已分别就收储事项出具说明：“在深南电通过公开挂牌方式出售其持有的深中开发 75%股权（以下简称“本次交易”）的挂牌期间，本

公司将继续与中山市土地储备中心洽谈,但不会就 346.62 亩土地的收储事宜签署正式协议。若挂牌结束后确定了意向受让方,本公司将会同深南电/深中开发与意向受让方共同协商相关事宜。”

根据上述说明,本所律师认为,深中开发土地收储事项截至目前的进展及后续安排不会对本次重大资产出售构成重大不利影响。

三、《问询函》二、关于标的资产 4. 重组预案显示,深中置业所属土地权属明晰,长期处于未开发状态。请说明具体原因,与重组预案中房地产业务初步核查结果是否一致。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。请说明深中置业被征缴土地闲置费是否属于行政处罚,在深中置业被征缴土地闲置费的情形下进行重组是否符合《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第八条、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条和《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》的规定,对本次重组是否构成实质性障碍。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

本所律师对该问题发表核查意见如下:

(一) 深中置业所属土地长期处于未开发状态的原因

根据深中置业的书面说明,土地长期处于未开发状态的原因如下:

1. 2011 年前,原厂址用地规划尚未落实

2008 年 12 月 18 日,中山市人民政府出具了《关于中山中发电力有限公司和中山发电厂有限公司转型为房地产公司开展前期工作的函》(中府函[2008]241 号),同意深中置业转型为房地产公司。

2011 年前,由于深中置业原厂址用地规划尚未落实,土地仍不具备开发条件。2011 年 5 月 23 日,根据《中山市火炬开发区陵岗及周边片区控制性详细规

划》，深中置业原厂址用地规划事项得到落实。因此，截至 2011 年 6 月，深中置业所属土地仍处于未开发状态。

2. 2013 年前，“三旧”改造方案尚未获得批复

2012 年 3 月 30 日、2012 年 11 月 30 日，深南电向中山市人民政府分别提交《关于申请政府对广东省最大政策性关停小火电深中公司建设“三旧”改造示范项目给予政策措施扶持的紧急请示》（深南电[2012]16 号）以及《关于推动落实深中公司“三旧”改造项目协调会所提诉求的紧急请示》（深南电字[2012]79 号），恳请中山市“三旧”办加快审批进程，对深中置业先前因“土规”问题未纳入“三旧”改造的项目的土地尽快完成审批确认程序。

2013 年 1 月 18 日，根据中山市人民政府向深南电出具的《中山市人民政府关于对深中公司“三旧”改造项目归于政策扶持有关事项的函》（中府函[2013]18 号），明确根据中山市“三旧”政策，深中置业纳入“三旧”改造的项目可按项目报建享受相应政策优惠。2013 年 8 月 2 日，中山市“三旧”办出具《关于中山市深中房地产投资置业有限公司商住小区项目“三旧”改造方案的批复》，同意深中置业按照《关于审批中山市深中房地产投资置业有限公司商住小区项目“三旧”改造方案的请示》实施改造，深中置业“三旧”改造方案获得正式批复。

3. 2015 年前，中山市房地产市场尚未成熟，房地产市场交易价格偏低导致土地处于未开发状态

根据合富辉煌（中国）中山公司出具的《中山市深中房地产投资置业有限公司 54 亩项目投资可行性分析报告》，中山市房地产市场长期以来具有库存量较高的显著特征。在 2014 年宏观市场低迷的情况下，中山市房地产市场住宅网签数量为 62,509 套，相较 2013 年的住宅网签数量缩减 5,014 套，但与此同时，新增住宅数量较高，直接导致 2014 年中山市房地产库存量相较 2013 年产生较大幅增长。考虑到 2015 年前中山市房地产市场较为低迷的表现，深中置业主要针对房地产开发项目做动工前的准备工作，以便在中山市房地产市场成熟时能够及时动工，进行房地产项目开发。

2015年9月，深中置业的水木年华花园项目正式启动开发建设，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推进。

综上，深中置业所属土地长期处于未开发状态的原因与重组预案中房地产业务初步核查结果一致，深中置业不存在因闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（二）深中置业被征缴土地闲置费不属于行政处罚

根据《中华人民共和国行政处罚法》第八条的规定：“行政处罚的种类：（一）警告；（二）罚款；（三）没收违法所得、没收非法财物；（四）责令停产停业；（五）暂扣或吊销许可证、暂扣或者吊销执照；（六）行政拘留；（七）法律、行政法规规定的其他行政处罚”，征缴土地闲置费未被纳入前述行政处罚的范围。

根据《国土资源行政处罚办法》第四条的规定：“国土资源行政处罚包括：（一）警告；（二）罚款；（三）没收违法所得、没收非法财物；（四）限期拆除；（五）吊销勘查许可证和采矿许可证；（六）法律法规规定的其他行政处罚”，征缴土地闲置费未被纳入前述行政处罚的范围。

根据中华人民共和国财政部于2014年10月29日公布的《关于公布行政事业性收费和政府性基金目录清单的公告》（2014年第80号），土地闲置费被列入全国性及中央部门及单位行政事业性收费目录清单。

根据中山国土局于2015年3月13日公布的《中山市国土资源局权责清单》，土地闲置费被列为行政征收类项目，不属于行政处罚类项目。

综上，本所律师认为，深中置业被征缴土地闲置费的情形不属于《中华人民共和国行政处罚法》、《国土资源行政处罚办法》等相关法律、法规及规范性文件规定的行政处罚。

（三）深中置业被征缴土地闲置费的情况未违反《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第八条、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条和《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

1. 作为本次重大资产出售的出让方，深南电不是房地产开发企业，未违反《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的有关规定

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第八条规定：“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”由于本次重大资产出售的出让方为深南电，深南电不是房地产开发企业，亦不存在土地闲置及炒地行为，因此未违反前述规定。

《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。”由于本次重大资产出售的出让方为深南电，深南电不是房地产开发企业，亦不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，因此未违反前述规定。

2. 深中置业被征缴土地闲置费的情形不属于行政处罚，未违反《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

根据《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，对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。根据本所律师在中山国土局网站上的核查，土地闲置费在中山国土局 2015 年 3 月 13 日公布的《中山市国土资源局权责清单》中列为行政征收类项目，不属于行政处罚类项目，因此未违反前述规定。

3. 深中置业已取得中山市国土资源局出具的守法证明，被征缴土地闲置费的情形不会对本次重大资产出售构成实质性障碍

深中置业已足额缴纳土地闲置费，并已依法取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，水木年华花园项目已启动开发建设，土地闲置的情形已不存在；并且，中山市国土资源局于 2016 年 8 月 29 日出具了《证明》，确认在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间，未发现深中置业因违反国土资源局管理方面的法律、法规等重大土地违法行为而被中山市国土资源局行政处罚的情况。本所律师认为，深中置业被征缴土地闲置费的情形不会对本次重大资产出售构成实质性障碍。

综上，本所律师认为，深中置业被征缴土地闲置费的情形未违反《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第八条、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条和《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，不会对本次重组构成实质性障碍。

四、《问询函》二、关于标的资产 6. 根据重组预案相关披露文件，瑞华会计师事务所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，因此发表了带强调事项段的无保留意见。请你公司说明该项审计意见是否对本次重组构成实质性障碍。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

本所律师对该问题发表核查意见如下：

（一）深南电持有的深中置业与深中开发各 75%股权权属清晰，不存在争议、纠纷，可以依法转让

本次重大资产出售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。根据深南电出具的《关于标的资产完整性的承诺函》，深南电合法持有标的资产，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。

- (二) 深中置业与深中开发由于累计亏损数额巨大、且已资不抵债，持续经营能力存在重大不确定性，深中置业与深中开发已根据目前实际经营情况采取措施，以保证公司持续经营能力

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中山市深中房地产投资置业有限公司审计报告》（瑞华审字[2016]48440021 号），深中置业拟采取的措施：①深中置业的负债金额为 341,493,227.61 元，其中长期借款金额为 111,000,000.00 元，占负债总额的 32.50%，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 67.50%，主要是对深中置业母公司及其控股公司深中开发负债，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 62.30%。公司管理层积极开展与股东之间的债务展期工作；②深中置业加快推进 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。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中山市深中房地产开发有限公司审计报告》（瑞华审字[2016]48440022 号），深中开发拟采取的措施：①深中开发的负债金额为 1,292,659,238.20 元，主要是与股东及关联方的负债，深中开发母公司及其控股公司，金额为 941,651,688.73 元，占比 72.85%；股东兴中集团公司 292,482,312.77 元，占比 22.63%，两者合计金额为 1,234,134,001.50 元，占期末负债总额 95.47%。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。

综上，虽然深中置业与深中开发持续亏损，但两家公司仍具有可持续经营的理由，两家公司已经根据目前实际经营情况采取措施，以保证公司持续经营能力。

- (三) 深中置业与深中开发的财务及经营状况已充分披露

深中置业与深中开发的财务及经营状况已在本次重大资产出售的相关公告文件及挂牌文件中充分披露，并提示了相关风险。

综上所述，本所律师认为，虽然深中置业与深中开发累计亏损数额巨大、且已资不抵债，但是深中置业与深中开发已根据目前实际经营情况采取措施，以保证公司持续经营能力，并且深中置业与深中开发的财务、经营状况及对应的相关风险已充分披露，该项带强调事项段的无保留意见的审计意见不会对本次重组构成实质性障碍。

本专项核查意见正本伍份，经本所经办律师及负责人签字并加本所公章后有效。

（以下无正文）

(本页无正文,为《北京德恒(深圳)律师事务所关于深圳证券交易所<关于对深圳南山热电股份有限公司的重组问询函>之专项核查意见》)

北京德恒(深圳)律师事务所



(公章)

负责人:

于秀峰

经办律师:

陈建惠

经办律师:

皇甫天致

二〇一六年九月二十日