

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（摘要） （修订稿）

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.....	4
重大事项提示.....	6
一、本次交易概况.....	6
二、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市.....	6
三、本次交易是否构成关联交易尚不确定.....	7
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.....	11
七、深中开发土地规划情况说明.....	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.....	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

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。

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

本次交易完成后，上市公司不再持有深中置业与深中开发股权。

二、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市

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

单位：万元

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

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

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

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

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

三、本次交易是否构成关联交易尚不确定

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，本次重大资产出售最终是否构成关联交易将根据公开挂牌及成交结果确定。上市公司大股东南海洋行、广聚实业、深能集团已出具复函，南海洋行、广聚实业、深能集团及其关联方不参与本次公开挂牌转让的竞拍；如果出现深南电本次公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方或未能成交、深南电重新召开董事会审议标的资产后续处置方案以及交易

条件等事宜的情形，南海洋行、广聚实业、深能集团及其关联方是否参与标的资产的后续处置事宜目前尚未确定，南海洋行、广聚实业、深能集团及其关联方将根据深南电董事会届时审议通过的后续处置方案及交易条件而决定是否参与标的资产的后续处置。本次重大资产出售的交易对方和交易价格根据公开挂牌转让的结果确定后，上市公司将再次召开董事会审议本次交易具体方案，如构成关联交易，将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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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。 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

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			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。 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。

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
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 ）
----	------	---------------------	---

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》。

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

八、深中开发土地实施政府收储工作的情况说明

鉴于深中开发346.62亩土地存在“重大事项提示”之“七、深中开发土地规划情况说明”中所列土地规划情况等问题,导致该地块短期内不具备开发条件。根据公司聘请的专项法律顾问北京市金杜(深圳)律师事务所于2015年2月16日对影响346.62亩土地开发问题的分析意见和建议,结合中山市国土资源局于2015年3月24日出台的《中山市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、公司股票停牌复牌安排

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牌复牌事宜。

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。

（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（摘要）》
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