

关于深圳证券交易所对

深圳南山热电股份有限公司的重组
问询函与会计师有关问题的专项说明

瑞华专函字【2017】48510001 号

目 录

1、专项说明.....	1
-------------	---



关于深圳证券交易所对 深圳南山热电股份有限公司的年报 问询函与会计师有关问题的专项说明

瑞华专函字【2017】48510001 号

深圳证券交易所：

根据贵所 2017 年 4 月 6 日出具的《关于对深圳南山热电股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函【2017】第 38 号，以下简称“问询函”）的要求，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“本所”）对问询函中提到的需要会计师说明或发表意见的问题进行了认真核查。现将深圳南山热电股份有限公司（以下简称“深南电”或“公司”）有关问题的补充意见说明如下：

问询函“1、（2）年报显示，你公司 2016 年 12 月 19 日将上述两家子公司不再纳入合并范围，请你公司详细说明上述丧失控制权时点的确认依据，以及报告期确认的投资收益的详细计算过程，请你公司年报会计师对上述事项进行核实并发表意见。”

回复：

一、核查情况

（一）丧失控制权时点的确认依据

公司 2016 年 12 月 19 日将上述两家子公司不再纳入合并范围的依据：

1. 2016 年 11 月 22 日，重大资产出售合同获公司股东大会通过。
2. 2016 年 11 月 30 日，公司已收到全部股权转让款。
3. 2016 年 12 月 13 日，两家子公司召开股东大会，同意更换全部董事会成员。
4. 2016 年 12 月 19 日，两家子公司股权过户手续已完成。

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

1. 企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过。
2. 按照规定，合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准。
3. 参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续。
4. 购买方已支付了购买价款的大部分(一般应超过 50%)，并且有能力、有计划支付剩余款项。
5. 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

公司自 2016 年 12 月 19 日后不再控制两家子公司的财务和经营政策，不再享有相应的收益且不再承担相应的风险，根据企业会计准则相关规定，两家子公司应当不在纳入合并范围。

（二）报告期确认的投资收益的详细计算过程

根据企业会计准则的规定，企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

公司报告期确认的处置两家子公司的投资收益详细计算过程如下：

单位：人民币万元

子公司名称	处置时点合并报表层面享有该子公司净资产份额	股权转让价格	应确认投资收益
中山市深中房地产投资置业有限公司	1,470.90	55,414.20	53,943.30
中山市深中房地产开发有限公司	-64,557.26	47,585.80	112,143.06
合 计	-63,086.36	103,000.00	166,086.36

二、核查程序

1、检查公司第七届董事会第十次临时会议《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》及表决情况；

2、检查深圳联交所公告-深中开发与深中置业股权拍卖公告、深圳产权拍卖有限责任公司拍卖成交确认书；

3、检查公司与欧富源科技关于深中置业 75%股权和深中开发 75%股权之股权转让协议；

4、检查公司 2016 年第二次临时股东大会《关于公司重大资产出售构成重大资产重组的议案》及表决情况；

5、检查欧富园科技支付股权转让款银行单据；

6、检查深中房、深中置业工商变更受理通知书、深中房、深中置业关于更换公司管理层的股东会决议，观察公司与欧富源科技移交资料过程。；

7、结合对两家子公司截止 2016 年 6 月 30 日财务状况的审计情况，对两家子公司截止 2016 年 12 月 19 日的净资产执行了审阅程序，根据企业会计准则的要求对公司报告期确认的处置两家子公司的投资收益执行了重新计算程序。

三、核查结论

基于以上，我们认为，公司 2016 年 12 月 19 日将上述两家子公司不再纳入合并范围且报告期确认的投资收益符合企业会计准则的规定。

问询函“1、(3) 请你公司详细说明你公司与欧富源科技是否存在关联关系，欧富源科技大额溢价收购上述股权是否具有商业实质，你公司计入当期损益，而不计入所有者权益的会计处理依据，请你公司年报会计师对上述事项进行核实并发表意见。”

回复：

一、核查情况

(一) 公司与欧富源科技是否存在关联关系

欧富源科技系在深圳成立的个人独资企业，公司实际控制人为张光志，欧富源科技总经理及执行董事为张光志，监事为杨波。经核查，欧富源科技及张光志、杨波与公司、公司董事、监事、高级管理人员及公司 5%以上股东不存在关联关系。

(二) 欧富源科技大额溢价收购上述股权是否具有商业实质的说明:

经核查, 欧富源科技大额溢价收购上述股权具有商业实质, 原因如下:

1、由于中山两家房地产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, 2016 年 8 月 12 日, 经公司第七届董事会第十次会议审议批准, 同意转让公司持有中山两家房地产公司 75% 的股权。

2、公司转让中山两家房地产公司系通过在深圳联合产权交易所公开挂牌的方式进行, 2016 年 10 月 17 日, 公司收到深圳联合产权交易所下发的意向受让方登记情况, 意向受让方为广州利碧辉泽房地产开发有限公司、深圳市欧富源科技有限公司、中山市万科房地产开发有限公司, 北京德恒律师事务所律师出席了深圳联合产权交易所竞拍中山两家房地产公司股权现场并确认公司 2016 年度处置中山两家房地产公司流程合法、合规。

3、经查询, 2016 年 12 月 30 日, 中山市火炬区商住用地出让成交土地单价均高于公司与欧富源科技成交价格, 具体明细见下表:

地点	拍卖日期	开发商	面积 (平方米)	面积 (亩)	成交价 (元)	单位价 (元/平米)
火炬区 W15-16-0022 商住地块成交	2016 年 12 月 30 日	美的	4,260.00	6.39	62,345,952.00	14,635.20
火炬区 W15-16-0023 商住地块	2016 年 12 月 30 日	美的	23,040.00	34.56	409,492,500.00	17,773.11
火炬区 W15-16-0020 商住地块	2016 年 12 月 30 日	美的	13,440.00	20.16	266,964,000.00	19,863.39
深中房成交(火炬区岗陵村)	2016 年 10 月 17 日	欧富源	266,962.30	400.42	2,793,894,245.86	10,465.50

经查询, 2017 年 1-2 月中山市其他地区土地成交价格如下表:

地点	拍卖日期	开发商	面积 (平方米)	面积 (亩)	成交价 (元)	单位价 (元/平米)
三乡鸦岗	2017 年 1 月 18 日	碧桂园	54,633.60	81.95	819,000,000.00	14,990.77
三乡鸦岗	2017 年 1 月 18 日	美的	12,997.30	19.49	104,000,000.00	8,001.66
东区紫马岭村	2017 年 2 月 22 日	大龙嘉盛	25,239.50	37.86	367,729,500.00	14,569.60
东区紫马岭村	2017 年 2 月 22 日	大龙嘉盛	8,900.00	13.35	117,480,000.00	13,200.00
南头将军村	2017 年 2 月 22 日	碧桂园	36,413.60	54.62	500,322,864.00	13,740.00
西区博爱一路	2017 年 2 月 22 日	中澳	9,195.20	13.79	168,961,800.00	18,375.00

欧富源科技成交价格低于后续土地成交价格的主要原因如下：

- (1) 两家房地产公司土地与后续出让土地所处地段不同；
- (2) 两家房地产公司与后续土地成交日期不同；
- (3) 两家房地产公司所属土地由于存在瑕疵无法立即开发及前期取得土地完税金额极低。

(二) 公司将处置两家子公司收益计入当期损益的依据：

根据企业会计准则的规定，企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

由于公司与欧富源科技不存在关联关系，欧富源科技大额溢价收购上述股权具有商业实质，因此本次交易不属于权益性交易，公司应当将处置两家子公司收益计入当期损益。

二、核查程序

1、检查深圳联交所公告-深中开发与深中置业股权拍卖公告、深圳产权拍卖有限责任公司拍卖成交确认书。

2、走访欧富源科技，了解其是否与公司存在关联关系及其资金来源，检查欧富源科技保证金来源的借款协议。

3、检查深南电持股 5%以上股东不存在关联关系的承诺函。

4、检查欧富源科技及其董事、监事、高级管理人员的出具的关于不存在关联关系、资金来源合法合规等事项的声明与承诺。

5、检查招商证券股份有限公司关于公司重大资产出售之独立财务顾问报告及深圳证券交易所关注函之核查意见等文件。

6、检查德恒律师出具的《北京德恒律师事务所关于深圳南山热电股份有限公司重大资产出售实施情况之法律意见》及深圳证券交易所关注函之核查意见等文件。



7、检查欧富源支付股权转让款资金来源，走访兴业信托，了解其是否与公司、持有公司 5%以上股权股东及公司其他关联方存在关联关系、设立信托计划目的等情况。

8、查询 2016 年底至 2017 年 2 月期间中山市火炬区商住用地成交价格并与欧富园科技成交价格进行对比分析，核实其交易价格公允性。

9、根据企业会计准则，复核公司将处置两家子公司收益计入当期损益的依据及计算过程。

二、核查结论

基于以上，我们认为，未发现公司与欧富源科技存在关联关系，欧富源科技大额溢价收购上述股权具有商业实质，公司将股权转让收益计入当期损益符合企业会计准则的规定。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月十日



编号:0 02460677

营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



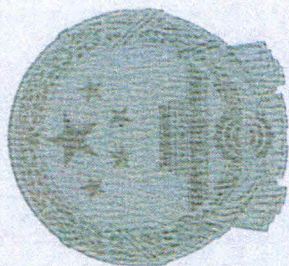
2016 年 10 月 20 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019808

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

执业证书



名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

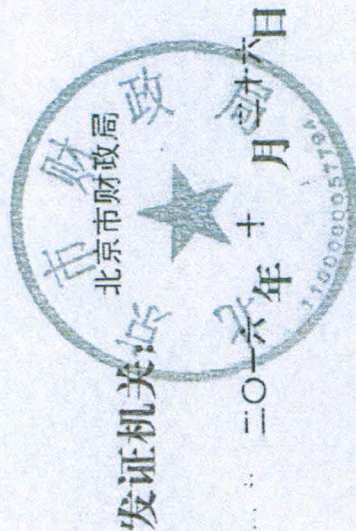
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

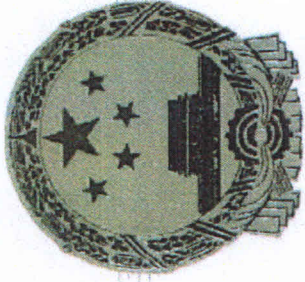
注册资本(出资额): 10980万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14



中华人民共和国财政部制



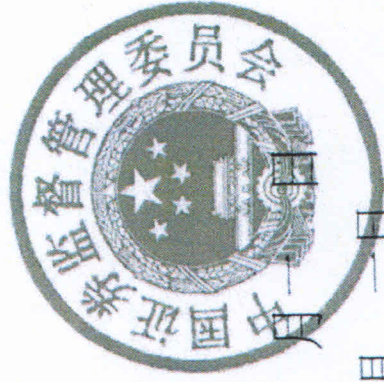
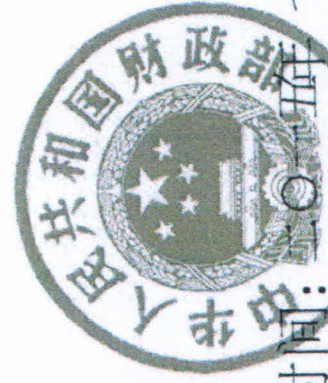
证书序号: 000453

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部(特殊普通合伙) 中国证监会审查, 批准

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17 发证时间: 二〇一七年七月一日
证书有效期至: 二〇一七年七月一日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓 名 张莉华
Full name

性 别 女
Sex

出生日期 1984-12-18
Date of birth

工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
Working unit
深圳分所

身份证号 44001198412184940
ID number



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016.7.30
年及注册

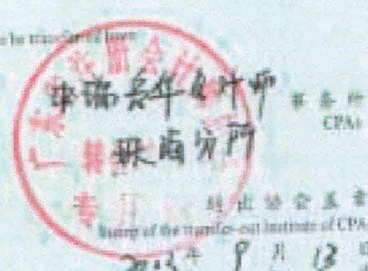


2015 年 7 月 30 日
年及注册

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred out



2013 年 9 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in



13 年 9 月 13 日



姓 名 韩松亮
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1982-07-02
Date of birth 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
工作单位 深圳分所
Working unit
身份证号码 #10482198207026750
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 110101300776
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 11 月 04 日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day