

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

深圳南山热电股份有限公司董事会：

2016 年 9 月 7 日，你公司披露了《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》（以下简称“重组预案”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

一、关于交易方案

1. 重组预案显示，本次交易为出售你公司所持有的深中置业 75% 股权与深中开发 75% 股权（以下简称“标的资产”），同时必须满足一年内分期偿还标的资产欠付你公司共计 13.42 亿元人民币应付款项及利息等相关债务的交易条件，即将标的资产及金额 13.42 亿元的公司债务打包出售。

（1）请你公司及独立财务顾问比照重组标准说明，是否应把受让方预计承担债务视为标的资产的一部分，在计算交易价格时是否应全额纳入。同时，从营业收入、总资产、净资产等多个指标，分析并披露本次交易构成重大资产重组的依据。

（2）请你公司说明大股东及其关联方是否参与竞拍，如果参与并中标，按重组预案中披露的方式交易，是否可能构成对上市公司的非经营性资金占用，如是，补充披露解决措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

(3) 如果此次挂牌出售未能成功, 请你公司明确本次流拍后关于标的资产后续处置事宜的具体安排。

(4) 请你公司说明标的资产过渡期间损益涉及的相关会计处理。请会计师核查并发表明确意见。

2. 请你公司补充披露本次交易是否需要履行国资审批或备案程序。如是, 补充披露相关情况。

二、关于标的资产

1. 本次重大资产出售交易标的中, 深中置业主要资产为 1 宗土地, 深中开发主要资产为 7 宗土地。请补充披露标的公司深中置业、深中开发所属土地的历史沿革, 包括但不限于获得时间、初始土地用途、变更用途时间, 涉及的会计处理, 并提供相关证明文件。

2. 请补充披露标的公司深中开发主要资产 7 宗土地的抵押情况及签订《抵押合同补充协议》的具体时间, 说明同一宗土地是否同时抵押给深南电及兴中集团, 如是, 说明具体原因及深南电、兴中集团在其中的各自份额。请补充披露主要资产被抵押对本次交易的影响及后续安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

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。

(1) 请结合你公司既往公告和重组预案中的披露内容, 说明你公司 2011-2014 年未计提存货跌价准备而在 2015 年一次性计提的原因及合理性。

(2) 请你公司说明仅根据中山市政府会议纪要、在未确定收储条件和未签订收储协议的情况下，计提存货跌价准备的依据是否充分，相关会计处理是否谨慎，并提供相关证明文件，同时结合相关文件，详细说明存货跌价准备、对标的资产往来款及利息坏账准备的计算过程。

(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。

(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。

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。

5. 请补充标的公司深中置业水木年华花园项目是否预售，如是，补充披露相关情况。

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。

7. 重组预案显示，2003年9月深中置业改制成为有限责任公司，同期净资产为6084万元，却以0元价格转让给你公司，请说明原因。2005年3月31日，深中置业净资产评估值为-4,204.57元，请你公司说明受让深中置业股权时公司的经营状况，及深中置业在短期内发生资不抵债的主要原因。

8. 请补充披露深中置业金额19,490.61万元其他应付款、深中开发金额111,093.24万元其他应付款的形成原因，往来款发生时间、金额、利率等具体情况，并说明你公司2015年对标的资产往来款及利息计提坏账准备对本次债务金额确认的影响。

9. 请补充披露标的资产少数股东兴中集团的股权控制关系。

三、关于资产评估

1. 请你公司依据《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（2014年修订）》及《主板信息披露业务备忘录第6号——资产评估相关事宜》的相关要求，详细披露标的资产评估过程及其相关评估方法、关键评估参数选择和依据，

并充分说明有关参数、评估依据确定的合理性。

2. 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》、《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》披露“深中开发346.62亩土地短期内不具备开发条件”，而重组预案中披露本次评估机构认为上述瑕疵不影响土地开发建设。请说明上述两种情况是否矛盾，本次评估是否充分考虑土地收储、计提跌价准备时考虑的各项因素。如未充分考虑，请说明具体情况及对本次评估的影响。

3. 重组预案显示，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房地产作为抵押物，抵押金额8.52亿元。请补充说明前次抵押是否经评估。如有，补充披露前次评估与本次重大资产出售预估值的差异情况及合理性。

同时，我部关注到以下问题，请你公司在编制重组报告书披露文件时予以特别注意：

请你公司独立财务顾问、律师、会计师和评估师根据《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的规定，对上市公司承诺履行情况，最近三年规范运作情况、业绩真实性和会计处理合规性，拟置出资产的评估作价情况进行专项核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在9月20日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所
公司管理部

2016年9月14日