

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【2016】48440011号

瑞华会计师  
骑余

目 录

1、 专项说明 .....	1
---------------	---



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层  
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen  
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100077  
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091190

## 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【2016】48440011 号

### 深圳证券交易所：

根据贵所 2016 年 9 月 14 日出具的《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】16 号）（简称“问询函”，下同）的要求，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“我们”或“本所”，下同）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（简称“深南电”或“公司”，下同）有关问题的补充意见说明如下：

**问询函“一、（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。请会计师核查并发表明确意见。”**

**回复：**

### 一、核查情况

根据深南电重大资产出售预案，第一章、二、（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。”

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。

根据《企业会计准则第 20 号--企业合并》相关规定，过渡期间，受让方无法控制标的资产，在交割完成日前标的资产仍由出售方控制，相关损益应纳入实际控制方财务核算。在交割完成后，标的资产纳入受让方财务核算。

## 二、核查结论

基于以上，我们认为，在交割完成前相关标的资产仍由出售方控制，相关损益应纳入实际控制方财务核算。

**问询函“二、3.（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。”**

回复：

### 一、核查情况

#### 1、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》以及深南电第七届董事会第十一次临时会议《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。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》等相关文件，本次出售标的资产的筹划时间为 2016 年 8 月 12 日至 2016 年 9 月 5 日。

#### 2、决定先收储再出售标的主要考虑因素

（1）关于收储的原因

##### ① 深中开发土地瑕疵

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，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。由于深中开发 346.62 亩土地瑕疵情况导致该地块短期内不具备开发条件。

##### ② 深中开发对深南电业绩产生不利影响



深中开发自并入公司以来无房地产开发项目，其经营业绩持续严重亏损，截至2016年6月30日，未分配利润为-105,239.13万元。同时，深中开发占用了深南电大额资金，截至2016年6月30日，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，深中开发对公司控股子公司深南电（中山）电力有限公司的其他应付款为770.08万元，以上合计94,124.33万元，加大了公司的资金压力及财务成本。因此，深中开发对公司的经营产生了较大的不利影响。

### ③ 中山市政府出台收储政策

2015年3月24日，中山市国土局出台了《中山市存量建设用地收储实施方案》（中土函[2015]538号），中山市土地储备中心可以对符合收储条件的存量建设用地进行收储。

#### （2）公司决定出售标的资产的主要考虑因素

深南电与中山市土地储备中心就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、深中开发给深南电的经营造成不利影响并缓解深南电巨大资金压力，深南电拟进行本次重大资产出售。

#### （3）重大资产出售已履行的相关审议、披露程序

深南电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》以及深南电第七届董事会第十一次临时会议《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。

### **3、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？**

2016年7月20日，深南电向中山市人民政府发出《关于深中房地产公司346亩土地收储事项的请示》。8月18日，深南电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》，该中心有意向与深南电就土地收储事宜进行协商，于2016年9月30日前确定具体收储事宜。截至本回复意见披露之日，深南电、深中开发尚未与中山市政府及其相关职能部门就346.62亩土地收储条件达成一致，深南电、深中开发与中山市政府及其相关职能部门就深中开发346.62亩土地的收储条件仍在协商中。

### **4、2015年计提存货跌价准备是否谨慎**

2015年12月9日和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》。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，授权深南电根据中山市政

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。

截止 2015 年 12 月 31 日，根据公司对土地的持有意图发生变化及《中山市存量建设用地收储实施方案》的相关规定以及中山市土地收储中心提供的两个方案，结合《企业会计准则》相关规定，土地已出现明显的减值迹象，收储工作尚未完成，在没有签订收储协议情况下，深南电以《中山市存量建设用地收储实施方案》的相关规定及中山市土地收储中心提供的两个方案以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作为对其计提减值准备的基础，谨慎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，计提存货跌价准备 57,629.13 万元。

## **5、本次资产出售事项对你公司的影响及相关会计处理**

### **本次资产出售事项对公司的影响：**

#### **(1) 本次交易对公司主营业务的影响**

本次重组前，深南电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，拟出售资产为深南电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，深南电的主营业务不会发生重大变化。

#### **(2) 本次交易对深南电盈利能力的影响**

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，对深南电业绩造成了较大的不利影响。

本次交易完成后，深南电将剥离持续亏损严重且与深南电主营业务不相关的房地产企业股权，减轻深南电的资金压力，提高深南电的资产质量，提升深南电盈利能力。

#### **(3) 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，深南电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深南电关联交易的影响将根据公开挂牌结果确定。

#### **(4) 本次交易对公司股权结构的影响**

本次交易不涉及深南电的股权转让和新股发行，因此不会对深南电的股权结构产生影响。

#### **相关会计处理：**

如果本次交易不构成关联交易，本次交易会计处理如下：

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深南电所持有的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权，在股权处置日，深南电丧失控股子公司深中置业及深中开发控制权，按照《企业会计准则》规定，丧失控制权日开始子公司不再继续将其纳入深南电合并财务报表的合并范围。深南电处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在深南电个别财务报表中应当确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在深南电合并财务报表中应当确认为当期投资收益。

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深南电所持有的深中置业 75%股权与深中开发 75%股权时，要求意向受让方代深中置业和深中开发偿还对深南电的应付账款。根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第三十条“企业初始确认金融资产或金融负债，应当按照公允价值计量”。在股权处置时点，应按照公允价值对应收款项重新认定。应收款项原账面金额与重新认定金额之间差异确认为投资损益。

如果本次交易构成关联交易及交易不公允的情况下，则本次交易有失公允的部分按照权益性交易处理。

## **二、核查程序**

1、检查了公司第七届董事会第六次临时会议《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》，将该土地用途由自行开发变更为土地处置；

2、检查了公司与中山市市长的会议纪要。深南电与中山市政府及中山市土地收储中心协商并达成共识，由中山市土地收储中心对该地块进行收储；

3、检查了 2015 年 12 月中山市土地储备中心提供了两种关于《收储存量建设用地成本核算及逾期收益分析方案》；

4、检查了中山市国土资源局发布并实施的《中山市存量建设用地收储实施方案》；

5、深南电 2015 年审计报告日签署日前通过电话方式，向中山市土地收储中心

相关人员询问土地收储事项的进展情况，除中山市土地储备中心提供的两种关于《收储存量建设用地成本核算及逾期收益分析方案》外暂未制定其它新的土地收储方案；

6、检查了董事会关于存货减值议案；

7、获取深南电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》以及深南电第七届董事会第十一次临时会议《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。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》；

8、获取深南电决定先收储再出售标的资产的说明函。

### 三、核查结论

基于以上，我们认为：

1、本次出售标的资产的依据为深南电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》以及深南电第七届董事会第十一次临时会议《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。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》等相关文件，本次出售标的资产的筹划时间为 2016 年 8 月 12 日至 2016 年 9 月 5 日。

2、深南电与中山市土地储备中心就 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、深中开发给深南电的经营造成不利影响并缓解深南电巨大资金压力，深南电拟进行本次重大资产出售。

3、深南电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》以及深南电第七届董事会第十一次临时会议《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。

4、深南电在 2016 年 4 月 1 日披露了 2015 年年报，在年报披露时深南电和深中开发与中山市政府及其相关职能部门仍然在对深中开发的 346.62 亩土地的收储事宜进行沟通，没有证据表明公司知悉或决定标的资产所涉土地将不进行收储。

5、2015 年 12 月 31 日企业以《中山市存量建设用地收储实施方案》的相关规定及中山市土地收储中心提供的两个方案以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作为对其计提减值准备的基础，谨慎估计土地的可收回金额，计提土地减值，符合《企业会计准则》相关规定，未发现影响业绩真实性和会计处理合规性的情形。





(本页无正文，为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）《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》之盖章页)



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

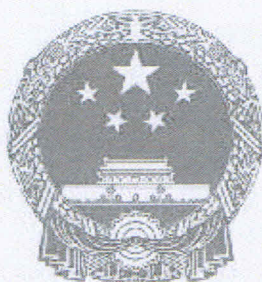


中国注册会计师：



二〇一六年九月二十日





# 营业执照

(副本) (5-1)



注册号 110000013615629

**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(委派杨剑涛为代表), 顾仁荣(委派顾仁荣为代表)

**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。  
(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年04月17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。



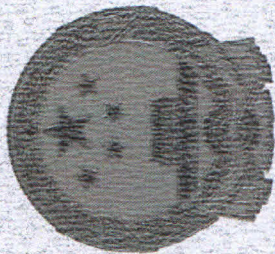
证书序号: NO. 019628

# 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》。

发证机关: 北京市财政局  
 二〇一一年四月十六日

中华人民共和国财政部制



## 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): 10140万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14





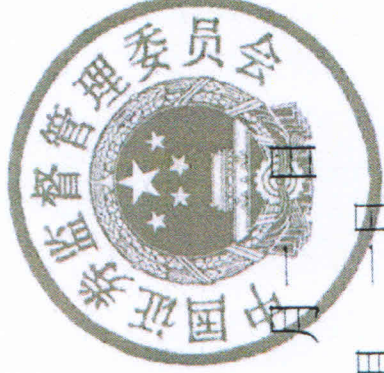
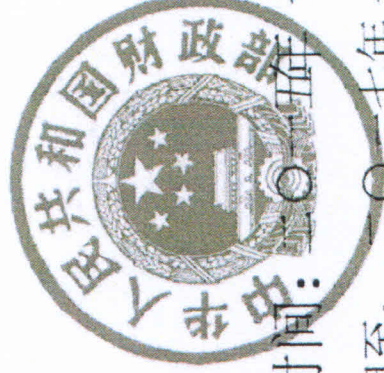
证书序号: 000453

# 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



姓名: 秋杰  
 Full name: 秋杰  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1983-10-17  
 Date of birth: 1983-10-17  
 工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所  
 Working unit: 利安达会计师事务所  
 身份证号码: 440921198310170000  
 Identity card no.: 440921198310170000



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

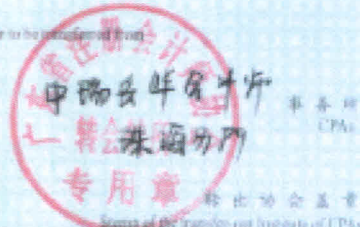
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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

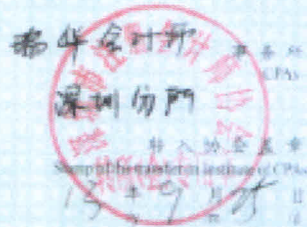
Agree the holder to be transferred from



2013年9月13日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



2013年9月13日





姓名 彭强  
Full name 男  
性别 男  
Sex 1986-07-12  
出生日期 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
Date of birth 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
Working unit 421022198807125410  
身份证号码  
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: 110101300329  
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: 2014 年 05 月 19 日  
Date of Issuance 年 月 日

