证券代码:000961　证券简称:中南建设　公告编号:2019-272

江苏中南建设集团股份有限公司
关于为东台中南锦悦等公司提供担保的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示:

截至本公告日,江苏中南建设集团股份有限公司(简称“公司”)股东大会审议批准的公司及控股子公司可使用的担保额度总金额为8,015,557万元,公司及控股子公司实际对外担保金额为6,436,704万元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的369.96%,请投资者关注有关风险。

一、担保情况的概述

1.为东台中南锦悦置业有限公司(简称“东台中南锦悦”)提供担保事宜

为了促进东台熙悦项目的发展,公司全资子公司东台中南锦悦向中诚信托有限责任公司(简称“中诚信托”)借款25,000万元,期限6个月。公司全资子公司南通中南新世界中心开发有限公司(简称“中南新世界”)质押其持有的海门锦麟置业有限公司100%股权,海门锦麟置业有限公司抵押其持有的海门CR19022地块的国有土地使用权为有关融资提供担保,公司为有关融资本息提供连带责任担保,担保金额26,600万元。

2.为宁波中南投资有限公司(简称“宁波中南投资”)提供担保事宜

为了促进公司业务的发展,公司全资子公司宁波中南投资向兴业银行股份有限公司宁波慈溪支行(简称“兴业银行慈溪支行”)借款210,000万元,期限144个月。公司为有关融资提供差额补足,担保金额210,000万元。

3.为兴化中南企业管理有限公司(简称“兴化中南管理”)提供担保事宜

为了促进公司业务的发展,公司持股90%的兴化中南管理向中国民生银行股份有限公司泰州分行(简称“民生银行泰州分行”)借款60,000万元,期限120个月。公司承担共同还款责任,担保金额60,000万元。

4.为佛山中武景照置地有限公司(简称“佛山中武景照”)提供担保事宜

为了促进高明武菱汇苑项目的发展,公司持股49%的佛山中武景照向华夏银行股份有限公司广州分行(简称“华夏银行广州分行”)借款100,000万元,期限36个月。公司为有关融资提供全额连带责任担保,担保金额100,000万元。佛山中武景照独立第三方股东佛山市高明区中武利百文化体育有限公司和佛山利百泛澳文化体育管理有限公司分别按其持股比例向公司提供反担保。

5.为重庆福奥房地产开发有限公司(简称“重庆福奥”)提供担保事宜

为了促进重庆紫云集项目的发展,公司持股51%的重庆福奥向平安信托有限责任公司(简称“平安信托”)借款5,000万元,期限12个月。公司全资子公司重庆锦麟房地产开发有限公司质押其持有的重庆福奥51%股权,公司为有关融资本息提供全额连带责任担保,担保金额8,525万元。重庆福奥的独立自然人股东雷杰和马莉按其持股比例提供反担保。

6.为金华骏远置业有限公司(简称“金华骏远”)提供担保事宜

为了促进金华海棠一品项目的发展,公司持股34%的金华骏远向温州银行股份有限公司杭州分行(简称“温州银行杭州分行”)借款66,000万元,期限36个月。公司按持股比例为有关融资提供连带责任担保,担保金额22,440万元。

7.为佛山雅旭房地产开发有限公司(简称“佛山雅旭”)提供担保事宜

为了促进高明翡翠西江项目的发展,公司持股33%的佛山雅旭向中国农业银行股份有限公司高明支行(简称“农业银行高明支行”)借款110,000万元,期限36个月。中南新世界按持股比例为有关融资提供连带责任担保,担保金额36,300万元。

8.为重庆西联锦房地产开发有限公司(简称“重庆西联锦”)提供担保事宜

为了促进重庆万云府项目的发展,公司持股20%的重庆西联锦向中国光大银行股份有限公司重庆分行(简称“光大银行重庆分行”)借款35,000万元,期限30个月。公司按持股比例为有关融资本息提供连带责任担保,担保金额8230.25万元。

9.为镇江恒润房地产开发有限公司(简称“镇江恒润”)提供担保事宜

为了促进镇江南徐樾府项目的发展,公司持股13%的镇江恒润向南京银行股份有限公司镇江分行(简称“南京银行镇江分行”)和江苏紫金农商银行股份有限公司镇江分行(简称“江苏农商银行镇江分行”)借款100,000万元,期限36个月。公司按持股比例为有关融资提供连带责任担保,担保金额13,000万元。

公司2019年第八及十三次临时股东大会审议了《关于为利辛县锦瀚等公司提供担保的议案》及《关于为淮安市锦熙置业等公司提供担保的议案》,通过了为上述公司提供担保事项。有关情况详见2019年7月11日及12月7日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。

二、担保额度使用情况

被担保方	公司权益比例	被担保方最近一期资产负债率	本次担保前 已担保金额(万元)	本次担保前 可使用担保额度(万元)	本次担保情况 担保金额(万元)	本次担保情况 占公司最近一期股东权益比例	本次担保后 已担保金额(万元)	本次担保后 可使用担保额度(万元)	可使用担保额度审议情况	是否关联担保
东台中南锦悦置业有限公司	100%	85.18%	0	4,588,517注	26,600	1.53%	26,600	4,191,917注	2019年第十三次临时股东大会	否
宁波中南投资有限公司	100%	81.81%	0		210,000	12.07%	210,000			
兴化中南企业管理有限公司	90%	86.10%	0		60,000	3.45%	60,000			
佛山中武景照置地有限公司	49%	101.97%	0		100,000	5.75%	100,000			
重庆福奥房地产开发有限公司	51%	101.50%	0	14,102	5,525	0.32%	5,525	8,577	2019年第八、十三次临时股东大会	
金华骏远置业有限公司	34%	101.28%	0	39,040	22,440	1.29%	22,440	16,600		
佛山雅旭房地产开发有限公司	33%	99.80%	0	59,749	36,300	2.09%	36,300	23,449		
重庆西联锦房地产开发有限公司	20%	99.21%	0	30,702	8230.25	0.47%	8230.25	22,471.75		
镇江恒润房地产开发有限公司	13%	93.62%	0	30,702	13,000	0.75%	13,000	17,702		
合计			0	4,762,812	482,095	27.71%	482,095	4,280,717	-	-

注:资产负债率大于70%的子公司可使用担保总额度。

三、被担保人基本情况

1.东台中南锦悦置业有限公司

成立日期:2018年3月23日

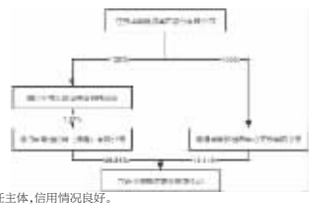
注册地点:东台市迎宾大道10号

法定代表人:曹永忠

注册资本:3,148.745万美元

主营业务:房地产开发经营等。

股东情况:



信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	52,282.97	40,051.19	12,231.78	0	-1,759.36	-1,321.62
2019年9月(未经审计)	87,102.09	74,195.23	12,906.86	0	-1,353.69	-1,357.46

2.宁波中南投资有限公司

成立日期:2017年6月16日

注册地点:浙江省慈溪市古塘街道永利大厦(7-3)室

法定代表人:胡仁高

注册资本:50,700万人民币

主营业务:项目投资;建设工程勘察设计;房屋建筑工程、建设工程(含基础设施项目)管理、运营及维护业务(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)。

股东情况:公司全资子公司江苏中南建筑集团有限责任公司持股100%。

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	191,727.95	141,179.65	50,548.30	0	-10.71	-11.28
2019年9月(未经审计)	277,944.65	227,396.73	50,547.92	0	-0.38	-0.38

3.兴化中南企业管理有限公司

成立日期:2017年8月21日

注册地点:兴化市垛田镇凌翟村建水消防器材厂内

法定代表人:梁广

注册资本:22,000万人民币

主营业务:企业管理及咨询,物业服务,停车场管理,预包装食品和散装食品(商品类别限《食品经营许可证》核定范围)、日用品、百货、服装、箱包、家具、床上用品、针纺织品、洗化用品、五金交电、办公用品、计算机及配件、家用电器、通讯器材(不含卫星地面接收设备)、建筑材料(不含油漆、涂料)销售,餐饮服务,设计、制作、发布国内各类广告。

股东情况:

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

关联情况:公司、持有公司5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	173,741.15	151,787.38	21,953.77	0	2.39	2.39
2019年9月(未经审计)	157,944.22	135,991.78	21,952.44	0	-1.33	-1.33

4.佛山中武景照置地有限公司(并表)

成立日期:2018年2月12日

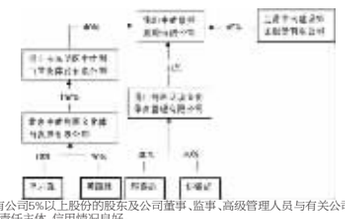
注册地点:佛山市高明区荷城街道沧江路433号之20第一卡

法定代表人:姚可

注册资本:1,000万人民币

主营业务:房地产开发、销售;物业管理、物业租赁、市场营销策划、市场调查、礼仪服务、会议展览服务、企业策划服务、企业信息咨询服务、文化艺术交流服务、体育技术推广服务;承接:室内外装饰工程、城市园林绿化工程、广告设计、制作、代理发布国内广告。

股东情况:



关联情况:公司、持有公司5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	66,378.02	66,834.65	-456.63	0	-1,423.02	-1,070.00
2019年9月(未经审计)	117,108.48	119,410.19	-2,301.71	158.03	-1,679.91	-1,721.71

5.重庆福奥房地产开发有限公司(非并表)

成立日期:2014年7月22日

注册地点:重庆市江津区双福新区福星大道2号

法定代表人:臧青

注册资本:1,632.65万人民币

主营业务:房地产开发;物业管理;销售:建筑设备、建材。

股东情况:

关联关系:公司、持有公司5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	173,787.38	151,787.38	21,953.77	0	2.39	2.39
2019年9月(未经审计)	157,991.78	135,991.78	21,952.44	0	-1.33	-1.33

6、金华骏远置业有限公司(非并表)

成立日期:2018年05月18日

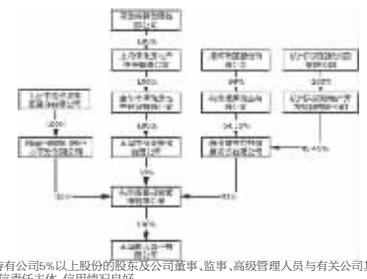
注册地点:浙江省金华市婺城区和悦路926号

法定代表人:王凯

注册资本:1,000万人民币

主营业务:房地产开发、经营,室内外装饰工程设计施工。

股东情况:



关联情况:公司、持有公司5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	132,529.48	132,075.36	454.12	0	-712.74	-545.88
2019年9月(未经审计)	145,794.5	147,661.37	-1,866.87	28.91	-2,331.61	-2,320.99

7、佛山雅旭房地产开发有限公司(非并表)

成立日期:2018年5月15日

注册地点:佛山市高明区荷城街道顺安路30号涛汇尚品花园之二之三商铺

法定代表人:杨林森

注册资本:50,000万人民币

主营业务:房地产开发经营(不含高尔夫球场、别墅的建设);场地租赁(不含仓储);代办房屋拆迁手续服务。

股东情况:

关联关系:公司、持有公司5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	164,746.15	163,307.63	1,438.53	0	-85.38	-78.47
2019年9月(未经审计)	197,364.11	196,972.80	391.31	0	-1,129.58	-1,047.22

8、重庆西联锦房地产开发有限公司(非并表)

成立日期:2018年3月26日

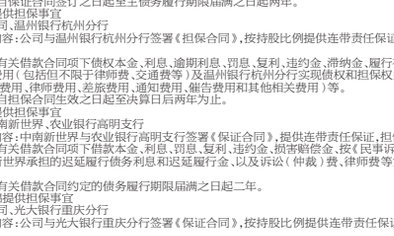
注册地点:重庆市沙坪坝区西永大道28-2号SOHO楼601-D05

法定代表人:周达

注册资本:5,000万人民币

主营业务:房地产开发;销售:建筑材料、装饰材料、化工产品、五金交电;房屋租赁;企业管理咨询。

股东情况:



关联情况:公司、持有公司5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	122,629.89	119,619.12	3,010.77	0	-2,576.00	-1,989.23
2019年9月(未经审计)	136,939.00	135,851.40	1,087.60	0	-2,609.34	-1,938.60

9、镇江恒润房地产开发有限公司(非并表)

成立日期:2018年4月9日

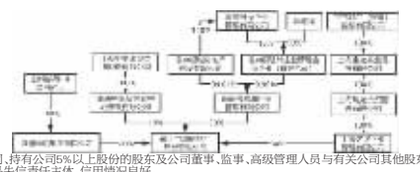
注册地点:镇江市润州区檀山路与冠城路交汇处中南银城樾府销售中心二楼

法定代表人:杨金祥

注册资本:10,500万人民币

主营业务:房地产开发、销售,房屋出租、咨询,企业管理,物业管理,家居用品、家具、装饰材料销售(危险品除外)。

股东情况:



关联情况:公司、持有公司5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。

财务情况:

单位:万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年度(经审计)	143,444.20	133,605.99	9,838.21	0	-866.13	-661.79
2019年9月(未经审计)	148,665.05	139,182.47	9,482.58	0	-79.81	-80.12

四、担保文件的主要内容

1.为东台中南锦悦提供担保事宜

(1)协议方:公司、中诚信托

(2)协议主要内容:公司与中诚信托签署《保证合同》,提供连带责任保证,担保金额26,600万元。

(3)保证范围:有关借款合同项下的全部借款本金、借款利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和中诚信托为实现其债权及担保权利所支付的一切费用,包括但不限于公证、公告、评估、鉴定、拍卖、处置、诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等。

(4)保证期限:保证合同生效之日起至有关借款合同规定的债务履行期限届满后两年。

2.为宁波中南投资提供担保事宜

(1)协议方:公司、兴业银行慈溪支行

(2)协议主要内容:公司向兴业银行慈溪支行出具《差额补足承诺函》,承诺在宁波中南投资款存续期间,若因任何原因导致任何一个还款日宁波中南投资无法如期足额支付兴业银行慈溪支行贷款利息,则公司应负责履行差额还款责任,就上述应付本息差额部分向兴业银行慈溪支行进行差额补足,确保兴业银行慈溪支行项目贷款本息及时足额受偿。

3.为兴化中南管理提供担保事宜

(1)协议方:公司、民生银行泰州分行

(2)承诺函主要内容:公司向民生银行泰州分行出具《共同还款承诺函》,承诺公司愿意作为兴化中南管理的共同还款人,承担借款合同项下全部债务(包括但不限于本金、利息、逾期罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用和所有其他应付合理费用)共同还款责任。

(3)承诺期限:自承诺函并具之日起生效,直至申请人付清借款合同项下本金、利息、逾期罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用和所有其他应付合理费用为止。

4.为佛山中武景照提供担保事宜

(1)协议方:公司、华夏银行广州分行

(2)协议主要内容:公司与华夏银行广州分行签署《最高额保证合同》,提供连带责任保证,担保金额100,000万元。

(3)保证范围:主债权本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及鉴定费,评估费、拍卖费、诉讼费、仲裁费、公证费、律师费等华夏银行广州分行为实现债权而发生的合理费用以及其他所有佛山中武景照的应付费用。

(4)保证期限:债务履行期限届满日起两年。

5.为重庆福奥提供担保事宜

(1)协议方:公司、平安信托

(2)协议主要内容:公司与平安信托签署《保证合同》,提供连带责任保证,担保金额5,525万元。

(3)保证范围:主债权项下的主债权本金及由此产生的利息(包括利息、罚息和复利)、回购溢价款、其他类型资金占用成本、赔偿金、补偿金、违约金、损害赔偿金、手续费、保险费及其他为签订或履行有关借款合同、保证合同而发生的费用、以及平安信托实现担保权利和债权所产生的费用(包括但不限于处置费用、税费、诉讼费、仲裁费、财产保全费、评估费、拍卖费、执行费、送达费、公告费、律师费、差旅费)。

(4)保证期限:自保证合同签订之日起至主债务履行期限届满之日起两年。

6.为金华骏远提供担保事宜

(1)协议方:公司、温州银行杭州分行

(2)协议主要内容:公司与温州银行杭州分行签署《担保合同》,按持股比例提供连带责任保证,担保金额22,440万元。

(3)保证范围:有关借款合同项下债权本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、滞纳金、履行有关借款合同和担保合同过程中发生的费用(包括但不限于律师费、交通费等)及温州银行杭州分行实现债权和担保权益过程中发生的费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、差旅费用、通知费用、催告费用和其他相关费用)等。

(4)保证期限:自担保合同生效之日起至决算日后两年为止。

7.为佛山雅旭提供担保事宜

(1)协议方:中南新世界、农业银行高明支行

(2)协议主要内容:中南新世界与农业银行高明支行签署《保证合同》,提供连带责任保证,担保金额36,300万元。

(3)保证范围:有关借款合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、按《民事诉讼法》有关规定确定由佛山雅旭和中南新世界承担的迟延履行债务利息和迟延履行金、以及诉讼(仲裁)费、律师费等贷款人实现债权的一切费用。

(4)保证期限:有关借款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

8.为重庆西联锦提供担保事宜

(1)协议方:公司、光大银行重庆分行

(2)协议主要内容:公司与光大银行重庆分行签署《保证合同》,按持股比例提供连带责任保证,担保金额8,230.25万元。

(3)保证范围:重庆西联锦在有关借款合同项下向光大银行重庆分行偿还或支付的本金、利息(包括法定利息、约定利息及罚息)、复利、手续费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等)和所有其他应付的费用。

(4)保证期限:重庆西联锦履行有关借款合同项下债务期限届满之日起两年。

9.为镇江恒润提供担保事宜

(1)协议方:公司、南京银行镇江分行、江苏农商银行镇江分行

(2)协议主要内容:公司与南京银行镇江分行、江苏农商银行镇江分行签署《保证合同》,按持股比例提供连带责任保证,担保金额13,000万元。

(3)保证范围:有关贷款合同项下主债权及其利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、镇江恒润应向南京银行镇江分行和江苏农商银行镇江分行支付的其他款项(包括但不限于有关手续费、电讯费、杂费等)、南京银行镇江分行和江苏农商银行镇江分行实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等)

(4)保证期限:有关贷款合同约定的还款计划所规定的的该笔贷款资金的还款日起两年。

五、董事会意见

董事会审议认为:为上述公司提供担保,是基于其业务需要,目前上述公司经营正常,偿债能力强,担保不增加公司风险。对于向非全资公司提供的担保,各股东均按比例提供担保或采取要求公司其他股东提供反担保等控制措施,担保风险可控。为上述公司提供担保不损害公司及其他股东,特别是中小股东利益。

六、公司担保情况

截止本次担保后,公司及控股子公司对外担保总金额为6,436,704万元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的369.96%。其中公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保总金额为1,105,998万元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的63.57%;逾期担保金额为0万元,涉及诉讼的担保金额为0万元,因被判决败诉而应承担的担保金额为0万元。

七、备查文件

1、相关协议。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一九年十二月二十一日

证券代码:603861　证券简称:白云电器　公告编号:临2019—093

转债代码:113549　转债简称:白电转债

广州白云电器设备股份有限公司
关于向关联方子公司增资的补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

广州白云电器设备股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”、“白云电器”)于2019年12月18日召开第五届董事会第三十一次会议,审议通过了《关于公司向关联方子公司增资的议案》,并于2019年12月20日在上海证券交易所网站上披露了《白云电器:关于向关联方子公司增资的公告》。现将本次增资事宜涉及的事项补充披露如下:

一、交易标的历史沿革

广州市白云机电设备安装工程有限公司(以下简称“白云机安”、“标的公司”)成立于1997年01月21日,系由白云电器设备厂、胡明森、陈荣章、李桂华分别以人民币45万、75万、120万、60万出资共同设立的有限责任公司,出资价格为1元/股。设立时股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	白云电器设备厂	45.00	15.00
2	胡明森	75.00	25.00
3	陈荣章	120.00	40.00
4	李桂华	60.00	20.00
合计		300.00	100.00

1998年6月,股东白云电器设备厂、胡明森、陈荣章、李桂华分别以人民币30万、170万、200万、100万对白云机安进行增资,增资价格为1元/股。增资后股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	白云电器设备厂	75.00	9.375
2	胡明森	245.00	30.625
3	陈荣章	320.00	40.00
4	李桂华	160.00	20.00
合计		800.00	100.00

2003年12月,白云机安原股东陈荣章将其20%股权转让给新股东陈荣耀,转让价格为1元/股。转让后,股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	白云电器设备厂	75.00	9.375
2	胡明森	245.00	30.625
3	陈荣耀	160.00	20.00
4	陈荣章	160.00	20.00
5	李桂华	160.00	20.00
合计		800.00	100.00

2004年10月,白云机安原股东广州白云电器设备有限公司(白云电器厂更名)、胡明森将其全部股权转让给新股东白云电气集团有限公司,转让价格为1元/股。转让后,股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	白云电气集团有限公司	320.00	40.00
2	陈荣耀	160.00	20.00
3	陈荣章	160.00	20.00
4	李桂华	160.00	20.00
合计		800.00	100.00

2011年6月股东白云电气集团有限公司、陈荣章、陈荣耀、李桂华分别以人民币480万、240万、240万、240万对白云机安进行增资,增资价格为1元/股。增资后股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	白云电气集团有限公司	800.00	40.00
2	陈荣章	400.00	20.00
3	陈荣耀	400.00	20.00
4	李桂华	400.00	20.00
合计		2,000.00	100.00

2012年9月12日,白云机安股东通过股东会决议,决议同意白云机安原股东白云电气集团有限公司将占白云机安注册资本的40%转让给白云机安其他股东。其中,原股东白云电气集团有限公司将占公司注册资本的13.34%共266.80万元的出资作价333.34万元转让给陈荣章,将占白云机安注册资本的13.33%共266.60万元的出资作价333.33万元转让给陈荣耀,将占公司注册资本的13.33%共266.60万元的出资作价333.33万元转让给李桂华,转让价格为1.25元/股。本次变更后股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	陈荣章	666.80	33.34
2	李桂华	666.60	33.33
3	陈荣耀	666.60	33.33
合　计		2,000.00	100.00

2018年2月,白云机安股东通过股东会决议,决议同意白云机安存续分立为广州市白云机电设备安装工程有限公司(存续公司)、广州市星城物业管理有限公司(新设公司)。同意分立后存续的广州市白云机电设备安装工程有限公司注册资本人民币19,000,000.00元,实收资本人民币19,000,000.00元;分立后拟新设的广州市星城物业管理有限公司,注册资本人民币1,000,000.00元,实收资本人民币1,000,000.00元;分立后两公司的注册资本之和等于分立前白云机安的注册资本。本次分立变更后股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	陈荣章	633.46	33.34
2	李桂华	633.27	33.33
3	陈荣耀	633.27	33.33
合　计		1,900.00	100.00

2019年8月,白云机安原股东陈荣章将其对公司108.69万元的出资转让给叶树明,将其对白云机安89.87万元的出资转让给白云电气集团;原股东陈荣耀将其对白云机安108.66万元的出资转让给叶树明,将其对白云机安89.85万元的出资转让给白云电气集团;原股东李桂华将其对公司108.66万元的出资转让给叶树明,将其对白云机安89.85万元的出资转让给白云电气集团。同时,白云机安申请注册资本由1,900.00万元增加至2,500.00万元,由白云电气集团以货币资金增资600.00万元,增资价格为1元/股。本次增资后股权结构如下:

序号	投资者(股东)名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	陈荣章	434.8986	17.3960
2	李桂华	434.7681	17.3907
3	陈荣耀	434.8986	17.3907
4	白云电气集团有限公司	869.5652	34.7826
5	叶树明	326.0000	13.0400
合　计		2,500.00	100.00

二、标的公司评估情况

根据公司委托广东联信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“联信评估”)出具的联信[证]评报字[2019]第A0855号《广州白云电器设备股份有限公司拟办理增资扩股事宜所涉及广州市白云机电设备安装工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(以下简称“联信[证]评报字[2019]第A0855号”)。具体情况如下:

1、评估对象:白云机安的股东全部权益价值

2、评估范围:白云机安的全部资产(包括:流动资产和非流动资产等)及相关负债

3、评估基准日:2019年8月31日

4、价值类型:市场价值

5、本次评估结论选用的评估方法为:资产基础法。

自分立以后,白云机安主要经营110KV、10KV及以下电压等级电气设备的承装、承修、承试及维护、机电设备安装、城市道路照明安装、110KV送变电工程安装(省建设厅核准110KV送变电专业承包三级)、10KV城网、农网及配网改造安装;10KV及以下变配电用户工程的设备安装和维护;城市路灯和光亮工程的安装和维护等。

白云机安属于技术服务型工程类的公司,主营业务收入分为较小型的安装维修工程收入、日常维护保养收入以及较大型的设备安装项目。大型的安装项目主要有广州市中心城区地下综合管廊工程项目四分部三工区管廊主线10#临时用电供应服务项目、广州市中心城区地下综合管廊工程项目GLLD-2标段六分部临时用电供应服务项目、广州市中心城区地下综合管廊(沿轨道交通十一号线)工程三分部临时用电供应服务项目、广州供电局2018年配网紧急立项项目施工(天河标段)(低压自动化调试)等。该类型项目通常历经时间长、工程量随着实际情况变化较难预测,因而工程收入以及成本较难把握。

资产基础法是从企业构建的角度出发,以各项资产与负债的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,与现行材料、人工、管理等价格水平保持一致,具备客观性、易核查性,不容易受经营者主观因素的影响。

鉴于上述原因,考虑到本次评估目的是白云电器拟对白云机安实施增资扩股,选用资产基础法的评估结论作为本次资产评估报告的评估结论。

6、评估结论

(1)运用资产基础法评估结论

经过评估测算,评估基准日2019年8月31日时,白云机安总资产账面值为1,513.57万元,评估值为3,472.50万元,增幅129.42 %;负债账面值889.14万元,评估值为889.14万元,无增减;净资产账面值为624.43万元,评估值为2,583.36万元,增幅313.71 %。具体评估结果如下:

资产评估结果汇总表

评估基准日:2019年8月31日

金额单位:人民币万元

项　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,336.25	1,336.25	0.00	0.00
非流动资产	2	177.32	2,136.25	1,958.93	1,104.74
其中:投资性房地产	3	53.89	1,950.40	1,896.51	3,519.22
固定资产	4	82.32	144.74	62.42	75.83
长期待摊费用	5	2.25	2.25	0.00	0.00
递延所得税资产	6	38.86	38.86	0.00	0.00
资产总计	7	1,513.57	3,472.50	1,958.93	129.42
流动负债	8	889.14	889.14	0.00	0.00
非流动负债	9	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	10	889.14	889.14	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	11	624.43	2,583.36	1,958.93	313.71

7、评估增值的原因:评估增值主要为投资性房地产和固定资产。

(1)投资性房地产评估值比账面净值增加18,965,116.45元,变动率为 3,519.33 %。

本次评估范围投资性房地产为广园中路218号办公大楼第7层、政民路27至29号-办公大楼(首层)、政民路27至29号-办公大楼(地下层)、政民路27至29号-办公楼(二层),账面原值值为3,742,825.08元,账面净值为538,883.56元,具体情况如下:

序号	权证编号	建筑物名称	来源	结构	建成年月	用途	建筑面积(㎡)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	粤(2016)广州市不动产权第04201954号	广园中路218号办公大楼第7层	转入	钢混结构	1991/01	办公	1076.46	2,506,570.08	87,729.95
2	粤(2016)广州市不动产权第04201952号	办公大楼(首层)	购买	钢混结构	2006/06	办公	303.43	473,885.00	172,937.56
3	粤(2016)广州市不动产权第04201950号	办公大楼(地下层)	购买	钢混结构	2006/06	汽车库、自行车库	239.17	288,485.00	105,278.44
4	粤(2016)广州市不动产权第04201953号	办公大楼(二层)	购买	钢混结构	2006/06	办公	303.43	473,885.00	172,937.60
合计							1,922.50	3,742,825.08	538,883.55

本次对评估范围内的投资性房地产采用市场法评估,选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物,将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异,最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

评估范围内的投资性房地产建成时间在1991年、2006年,在白云区广园中路附近,较为接近越秀区,经过评估人员对周围办公楼出售情况的调查,本次根据建成时间、装修情况、地理位置、新旧情况、建筑面积等因素综合考虑,对周围地区的办公楼出售情况进行了解,并选取了以下三个案例作为市场法的参照案例。可比实例一:建发广场办公楼,建筑面积828.00㎡,成交价格12,700.00元/㎡,精装修,中楼层;可比实例二:东峻广场办公楼,建筑面积139.00㎡,成交价格11,010.00元/㎡,普通装修,中楼层;可比实例三:天瑞广场写字楼,建筑面积938.23㎡,成交价格11,000.00元/㎡,精装修,高楼层。

评估师意见:经过对评估对象与案例在交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行调整,广园中路218号办公大楼第7层评估单价为10,720.00元/㎡,本评估结论能准确反映该房地产的市场价值。

导致增值幅度大的主要原因是:该房地产原为白云机安最早的办公地点,后因白云电气集团有限公司对其控股,为方便日常管理,白云机安将办公地点搬至位于广州市白云区北太路1633号的广州民营科技园白云电气科技大厦,原有办公场所对外出租。投资性房地产在会计上分类原本为房屋建筑物,基准日时会计师以该项房地产实际用途是对外出租将其认定为投资性房地产,并进行了审计调整,该房产自持有日起至基准日期间已计提折旧,账面净值较低,从而导致评估增值率较高。

(2)固定资产主要为机器设备、电子设备和车辆。固定资产评估值比账面净值增加624,194.60元,变动率为75.82%,变动原因是:本次车辆评估因折旧年限与耐用年限的差异造成评估增值。具体表现为:车辆的折旧年限(6年)低于其经济寿命年限(10-15年),大多数待估车辆已过或接近折旧年限,其账面净值接近于残值(残值率为3.5%)。经评估人员现场勘查部分车辆,与车辆管理人员访谈在外车辆使用情况、质量状况等,得知车辆均能正常使用,我们根据车辆的现时实际运转状况分析预计其可继续使用的年限来估算车