

股票简称：*ST 京蓝

证券代码：000711

股票上市地点：深圳证券交易所



黑龙江京蓝科技股份有限公司
重大资产出售暨关联交易报告书（草案）
（修订稿）

交易对方名称	交易对方住所
海口启润实业有限公司	海口市秀英区海盛路 229 号“海南钢材交易市场”钢材交易区 A 栋 A307 号

独立财务顾问



二〇一五年十月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或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报告书中财务会计资料真实、完整。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：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，将暂停转让其在该上市公司拥有权益的股份。

本次交易的生效和完成尚需取得有关审批机关的批准和核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实之陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，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。

修订说明

根据深交所出具的《关于对黑龙江京蓝科技股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函【2015】第[15]号）（以下简称“《问询函》”）的要求，本公司逐项落实了该问询函提出的问题，对重组报告书进行了补充、修订和完善，具体内容如下：

公司在《重组报告书》“第七节/一/（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形”补充披露了本次重组有利于增加上市公司持续经营能力，不存在可能导致重组后上市公司无具体经营业务的情形。

公司在《重组报告书》“第十二节/十二、天伦控股的出资能力情况说明”补充披露了天伦控股的出资能力及相关保障措施。

公司在《重组报告书》“第四节 标的资产情况”补充披露了各交易标的应收应付对象及发生原因。

公司在《重组报告书》“第十二节/一、本次交易完成后，除交易对方尚未支付的交易价款尾款外，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形”补充披露了不存在上市公司为拟出售资产提供财务资助的情形以及本次交易完成后关联方占用上市公司资金的情形。

公司在《重组报告书》“重大风险提示/九、上市公司为拟出售资产提供担保引致的风险”、“第十一节/九、上市公司为拟出售资产提供担保引致的风险”、“第四节/二/（五）/1、主要资产及权属情况”更新了上市公司为广州润龙提供 2 亿元担保已经解除的情况。

公司在《重组报告书》“第三节/二、天伦控股基本情况”补充披露了天伦控股相关情况。

公司在《重组报告书》“第四节/一/（一）2、主要负债情况/”补充披露了上市公司向天伦控股借款 1.28 亿元，向广州润龙借款 1.16 亿元用于偿还天誉花园项下相关贷款以及贵州天伦矿业日常开支的原因，相关借款的利率、借款期限及还款约定等事宜。

公司在《重组报告书》“第四节/一/（一）/1、主要资产及权属情况”补充披露了天誉

花园最近三年的运营情况和报告期经审计的财务数据。

公司在《重组报告书》“第四节/一/（三）最近三年交易、增资或评估情况”补充披露了天誉花园最近三年评估相关情况及作价与本次作价差异的原因。

公司在《重组报告书》“第四节 标的资产情况”补充披露了各交易标的报告期内非经常性损益的构成情况及原因。

公司在《重组报告书》“第四节 标的资产情况”补充披露了交易标的的最近三年相关评估或估值的方法、评估或估值结果及其与账面值的增减情况，交易价格及与本次重组评估或估值情况的差异原因。

公司在《重组报告书》“第十二节/三/（二）上市公司对子公司前海天伦能源，前海天伦能源对子公司贵州天伦矿业实施债转股”补充披露了上市公司实施债转股的原因、详细情况及其对本次评估值和交易作价的影响。

公司在《重组报告书》“第十二节/十一、本次交易前公司计提资产减值准备情况”补充披露了上市公司计提资产减值准备的原因、详细情况及其对本次评估值和交易作价的影响。

公司在《重组报告书》中“重大风险提示/十一、本次交易前上市公司实施债转股及计提资产减值准备事项的相关风险”及“第十一节/十一、本次交易前上市公司实施债转股及计提资产减值事项的相关风险”补充披露了本次交易前上市公司实施债转股及计提资产减值准备事项的相关风险。

公司在《重组报告书》“第四节/七/（六）/1、主要资产及权属情况”补充披露了田阳天伦矿业相关探矿权的取得方式、价格、作价原则与本次交易差异，其作废的原因、对上市公司业务的影响以及对本次交易的影响。

公司在《重组报告书》“第五节/四/（六）交易标的重要评估参数及评估过程”补充披露了各个交易标的重要评估参数、评估过程。

公司在《重组报告书》“第四节/五/（六）/1、主要资产及权属情况”补充披露了纳入本次评估范围的土地及房屋建筑物存在产权瑕疵的情况。

公司在《重组报告书》“第四节/七/（六）/1、主要资产及权属情况”补充披露了田阳

天伦矿业未对相关土地进行评估对本次交易的影响。

公司在《重组报告书》“第十二节/十三、本次交易不存在评估师在评估执行过程受到限制的情况”补充披露了本次交易不存在评估师在评估执行过程受到限制的情况说明。

公司在《重组报告书》“重大风险提示/十、评估师对煤矿密闭巷道未进行勘察、测量的风险”和“第十一节/十、评估师对煤矿密闭巷道未进行勘察、测量的风险”中补充披露了评估师对煤矿密闭巷道未进行勘察、测量的相关风险。

公司在《重组报告书》在“第十节/一、本次交易对上市公司同业竞争的影响”补充披露本次交易对上市公司同业竞争的影响。

公司在《重组报告书》“第十节/二/（三）本次交易前后上市公司的关联交易情况”补充披露本次交易前后上市公司的关联交易情况。

公司在《重组报告书》“重大风险提示/九、上市公司为拟出售资产提供担保引致的风险”及“第十一节/九、上市公司为拟出售资产提供担保引致的风险”补充披露相关担保解除的需要履行的程序及大致时间安排，本次解除担保无法解除并导致整个交易失败的可能原因。

公司在《重组报告书》“重大风险提示/三、暂停上市的风险”和“第十一节/三、暂停上市的风险”中补充披露如本次交易无法在本年度实施，公司存在较大暂停上市的风险。

交易对方声明

本次重大资产出售的交易对方海口启润已出具承诺函，保证其为本次重大资产出售所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项（本部分引用的简称见本报告书“释义”）：

一、本次交易方案概述

本次交易中，上市公司拟向海口启润出售除尚未支付的吉源煤矿收购款（尚未支付的吉源煤矿收购款在财务报表上为其他应付款 160 万元，因无法取得债权人关于债务转移的同意函，不纳入本次拟出售资产范围）以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债，具体包括以下三部分：

1、除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债：其他应收款、投资性房地产、短期借款、应付利息及其他应付款；

2、上市公司持有的商业地产板块子公司股权，即广州天穗达 100% 股权、广州天利达 100% 股权及广州润龙 90% 股权；

3、上市公司持有的煤炭/矿业板块子公司股权，即前海天伦能源 100% 股权、贵州天伦能源 100% 股权及田阳天伦矿业 55% 股权。

拟出售资产的交易对价以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估值为基础，由交易双方协商确定。

本次交易完成后，除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债将剥离出上市公司。

二、本次交易构成重大资产重组及关联交易，不构成借壳上市

（一）本次交易构成重大资产重组

上市公司 2014 年实现营业收入 6,874.93 万元，全部为商业地产板块及煤炭/矿业板块业务产生的收入。本次交易将除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块相关资产全部出售，拟出售资产 2014 年营业收入占上市公司 2014 年营业收入

入比例为 100%，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为海口启润，其控股股东为天伦控股。截至本报告书签署之日，天伦控股持有上市公司 7.99% 的股份。根据《股票上市规则》等法律法规及规范性文件的相关规定，交易对方属于公司的关联方，因此本次交易构成关联交易。

公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决；公司独立董事就上述关联交易相关事项发表了独立意见。在召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

（三）本次交易不构成借壳上市

2014 年 6 月 18 日，京蓝控股与天伦控股签署《股份转让协议》，京蓝控股通过协议受让的方式受让天伦控股持有的上市公司 18.65% 的股份，并于 2014 年 7 月 17 日办理完毕股份过户手续，京蓝控股成为上市公司第一大股东，上市公司实际控制人变更为梁辉。

本次交易中，上市公司拟向海口启润出售除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债，不涉及向收购人及其关联方购买资产，因此，本次交易不构成借壳上市。

三、本次交易支付方式

本次交易中，上市公司拟向海口启润出售除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债，海口启润拟用现金支付交易对价。

本次交易不涉及募集配套资金安排。

四、标的资产的评估和作价情况

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1037 号），以 2015 年 6 月 30 日为评估基准日，拟出售资产的评估情况如下：

单位：万元

拟出售资产	账面价值	评估价值	增值率
除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债	-40,119.82	-37,027.54	7.71%
广州天穗达 100%的股权	1,000.00	516.27	-48.37%
广州天利达 100%的股权	2,198.83	8,051.31	266.16%
广州润龙 90%的股权	7,200.00	63,534.25	782.42%
前海天伦能源 100%的股权	134.02	134.02	0
贵州天伦能源 100%的股权	5,000.00	4,976.99	-0.46%
田阳天伦矿业 55%的股权	0	0	0
合计	-24,586.97	40,185.30	263.44%

在中联评估出具的资产评估报告基础上，经交易各方友好协商，标的资产交易作价为 40,186 万元。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前后，上市公司总股本及股权结构均不发生变化。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2014 年经审计、2015 年 1-6 月未经审计的财务数据以及本次交易完成后的备考财务数据，本次交易前后上市公司主要财务指标比较如下：

项目	2015 年 6 月 30 日 /2015 年 1-6 月		2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	
	半年报数	备考数	年报数	备考数
总资产（万元）	71,444.11	41,747.05	122,959.81	43,463.29
归属于上市公司股东的所有者权益（万元）	-27,651.13	33,831.22	25,387.67	35,836.91
归属于上市公司股东的	-1.72	2.10	1.58	2.23

项目	2015年6月30日 /2015年1-6月		2014年12月31日 /2014年度	
	半年报数	备考数	年报数	备考数
每股净资产（元/股）				
营业收入（万元）	4,423.86	1,111.49	6,874.93	-
利润总额（万元）	-57,321.93	-2,005.85	-7,039.55	-2,085.28
净利润（万元）	-57,557.35	-2,005.85	-7,462.88	-2,085.28
归属于上市公司股东的净利润（万元）	-53,038.97	-2,005.85	-7,203.11	-2,085.28
基本每股收益（元/股）	-3.30	-0.13	-0.45	-0.13

六、本次交易已履行的及尚未履行的程序

（一）已履行的程序

- 1、2015年8月20日，上市公司召开职工大会，审议通过了员工安置方案。
- 2、2015年9月29日，海口启润召开股东会，审议通过了本次交易相关议案。
- 3、2015年9月29日，上市公司召开第七届董事会第三十四次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案。

（二）尚未履行的程序

本次交易尚需上市公司股东大会审议通过。

七、本次交易相关方作出的重要承诺

（一）上市公司及其董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺主要内容
京蓝科技	关于所出具文件真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>一、本公司保证已提供了本次交易所必需的原始书面资料、副本资料、复印件或口头证言和其他信息，并保证为本次交易所提供的文件资料及有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>二、本公司保证以上所提供的副本资料或复印件与正本资料一致，所有文件上的签名与印章均是真实和有效的，各文件的正本或原件的效力在其有效期内均未被有关政府部门撤销。</p> <p>三、本公司保证本次交易的各中介机构在本次交易申请文件引用的由本公司所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>四、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，对违反前述承诺的行为本公司将承担个别和连带的法律责任。</p>
京蓝科技董事、监事及高级管理人员	关于所出具文件真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>一、本人保证就本次交易已经提供了所必需的原始书面资料、副本资料、复印件或口头证言和其他信息，并保证为本次交易所提供的文件资料及有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>二、本人保证以上所提供的副本资料或复印件与正本资料一致，所有文件上的签名与印章均是真实和有效的，各文件的正本或原件的效力在其有效期内均未被有关政府部门撤销。</p> <p>三、本人保证本次交易的各中介机构在本次交易申请文件引用的由本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本人审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>四、本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，对违反前述承诺的行为本人将承担个别和连带的法律</p>

承诺人	承诺事项	承诺主要内容
		<p>责任。</p> <p>五、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，将暂停转让其在该上市公司拥有权益的股份（如有）。</p>
京蓝科技	关于拟出售资产权属及相关事项的承诺函	<p>一、本公司拟出售资产中的长期股权投资为本公司持有的子公司的股权，子公司均为依法设立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形。本公司依法持有子公司股权，相关股权不存在任何争议或潜在纠纷，也不存在质押、司法查封、冻结、拍卖或任何其他限制、禁止转让的情形，本公司转让该等股权不存在法律障碍。</p> <p>二、除已披露的情况外，没有发生其他以本公司及本公司下属子公司为被告、被申请人、被处罚人、或第三人的诉讼、仲裁或行政处罚程序，并且本公司及下属公司没有被采取任何其他司法保全措施或强制执行措施。</p> <p>三、除已披露的情况之外，本公司在拟出售资产上不存在任何导致该等资产无法出售的情形。</p> <p>四、不存在禁止或限制本公司签署本次交易之相关转让协议书，并进行和完成该出售协议项下各项义务的判决、裁决、合同、协议或其他文件的情形。</p>

（二）交易对方及其他方作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺主要内容
海口启润	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>一、本公司保证为本次交易所提供的有关信息的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。</p> <p>二、本公司保证向参与本次交易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，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。</p> <p>三、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或</p>

承诺人	承诺事项	承诺主要内容
		<p>其他事项。</p> <p>四、本公司保证不存在泄漏本次交易内幕信息以及利用本次交易内幕信息进行内幕交易的情形。</p> <p>五、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，将暂停转让其在该上市公司拥有权益的股份（如有）。</p>
海口启润	关于承接资产的承诺函	<p>一、本公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，具备实施并完成本次交易的主体资格。</p> <p>二、本公司具有以自身名义签署和履行本次交易所涉及的转让协议书的完全行为能力；不存在禁止或限制本公司签署本次交易之相关转让协议，并进行和完成该协议项下各项义务的判决、裁决、合同、协议或其他文件的情形。</p> <p>三、本公司就本次交易已经履行必要的内部议事和批准程序。</p> <p>四、交割日后，与标的资产相关的全部权利、义务、责任和风险均由本公司享有或承担。因本次交易交割完成日之前标的资产的既有事实和情形所导致的相关主管部门或任何第三方对标的资产或京蓝科技或京蓝科技下属子公司进行索赔、处罚或提出任何其他主张的，全部损失和风险由本公司承接，本公司同意不向京蓝科技及京蓝科技下属子公司主张任何费用和责任。</p>
天伦控股	关于对海口启润出资的承诺函	<p>本公司保证在《转让协议书》生效之日起 20 个工作日内，以货币形式向海口启润缴纳首期出资款人民币 21,000 万元，并在 2016 年 6 月 30 日之前将其余出资款 23,900 万元以货币形式全部缴纳。</p>
海口启润	承诺函	<p>截至本次交易所涉及的重大资产出售协议签署之日，京蓝科技已向本公司充分说明和披露有关本次拟出售资产的全部状况，包括但不限于标的资产中涉及的京蓝科技的下属子公司所拥有的资产权属状况、人员情况、诉讼、仲裁情况等。本公司在此确认完全知悉标的资产的状况，包括但不限于其中存在的瑕疵情况（如纳入本次交易评估范围的土地及房屋建筑物、车辆的产权瑕疵情况，主要涉及前海天伦能源及田阳天伦矿业）。</p> <p>本公司同意自本次交易交割日之后，与标的资产相关的全部权利、义务、责任和风险均由本公司享有或承担，因本次交易交割日之前既有的事实和情形所导致的相关主管部门或任何第三方对京蓝科技或标的资产中涉及的京蓝科技的下属子公司进行索赔、处罚或提出任何其他主张，或者因标的资</p>

承诺人	承诺事项	承诺主要内容
		<p>产权属瑕疵而造成任何损失的，全部损失和风险均由本公司承接，本公司同意不会向京蓝科技主张任何费用和责任。</p>
京蓝控股	对交易价款承担连带责任保证的承诺函	<p>经海口启润请求，我公司同意为海口启润在《转让协议书》项下全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他应付的费用（其中，利息费用指《转让协议书》生效后第 20 个工作日起算，就乙方未支付的交易标的的交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用）向京蓝科技提供连带责任保证担保。</p> <p>保证期间按海口启润各期应支付的交易价款分别计算，自每期交易价款应支付期限届满之日（即《转让协议书》生效后第 20 个工作日）起，计算至最后一期交易价款支付之日（即 2016 年 6 月 30 日）后两年止。</p> <p>如以上所述《转让协议书》项下债务到期或京蓝科技根据以上所述《转让协议书》约定或法律规定要求借款人提前清偿债务，借款人未按时足额履行，或借款人违反以上所述《转让协议书》其他约定，本公司自愿履行连带保证责任。</p>

八、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本公司严格按照《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的精神、《重组管理办法》等相关规定的要求，采取了以下措施保障中小投资者的权益：

（一）独立董事发表意见

本次交易内部审议过程中，公司全体独立董事就公司董事会提供的本次交易报告书及相关文件进行了认真审阅，基于独立判断立场，对本次交易事项发表了同意的独立意见。

（二）关联董事回避表决

本次交易构成关联交易，关联董事在审议本次交易的董事会上回避表决。

（三）股东大会表决及网络投票安排

公司将于股东大会召开日前 15 日发出召开审议本次交易方案的股东大会的通知，敦促公司全体股东参加本次股东大会。

在审议本次交易的股东大会上，本公司将采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，以切实保护全体股东的合法权益。上市公司通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台。股东大会通知将对网络投票的时间、投票代码、投票具体程序、投票操作流程等有关事项做出明确说明。

天伦控股将在审议本次交易的股东大会上回避表决，以充分保护股东，特别是中小股东的合法权益。

（四）标的资产定价公允

上市公司已聘请具有证券期货业务资格的资产评估机构进行评估。在中联评估出具的资产评估报告基础上，由交易双方协商确定，交易价格公允、合理。上市公司董事会和独立董事发表意见认为：

1、评估机构的独立性

公司为本次交易聘请的中联评估具有证券期货业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，中联评估及其经办评估师与公司及其关联方、交易对方及其关联方不存在其他关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次资产评估的假设前提符合国家有关法律法规的规定并可以实现，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

中联评估在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对标的资产采取的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

4、评估定价的公允性

本次交易标的资产的价格以中联评估出具的资产评估报告确定的资产评估结果为基础确定，标的资产定价公允。

（五）本次交易不会导致上市公司当期每股收益被摊薄

根据上市公司 2014 年度经审计的财务报告、2015 年 1-6 月财务报告、信永中和出具的《备考审阅报告》(XYZH/2015TJA10055)，假设本次交易于 2014 年 1 月 1 日完成，则本次交易前后上市公司盈利能力和每股收益情况如下：

项目	2015 年 1-6 月		2014 年	
	交易前	交易后	交易前	交易后
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-53,038.97	-2,005.85	-7,203.11	-2,085.28
基本每股收益（元/股）	-3.30	-0.13	-0.45	-0.13

由上表可见，本次交易完成后，上市公司 2015 年 1-6 月归属于母公司所有者的净利润由交易前的-53,038.97 万元增至-2,005.85 万元，基本每股收益由交易前的-3.30 元/股增至-0.13 元/股。本次交易后，上市公司资产及业务结构的调整将提高盈利能力，并

提升每股收益，不存在重组摊薄当期每股收益的情形，有利于保护中小投资者的利益。

（六）信息披露

本公司已严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，并严格履行了信息披露义务，对交易的信息披露做到完整、准确、及时。

（七）其他保护投资者权益的安排

交易双方承诺并保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证所提供信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本次交易完成后，本公司将根据业务及组织架构进一步完善公司治理机制，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

本次交易完成后，本公司将继续保持上市公司的独立性，规范关联交易，避免同业竞争，遵守中国证监会有关规定，规范上市公司运作。

重大风险提示

本公司在此向投资者特别提示如下风险：

一、审批风险

本次交易尚需公司股东大会的批准。本次交易能否取得上述批准，以及取得上述批准的时间，均存在不确定性。如果无法获得上述批准，本次交易将无法实施，提请广大投资者注意相关审批风险。

二、本次交易可能被暂停、终止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易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暂停、终止或取消的风险。

在交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件；此外，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。交易各方可能需根据市场环境变化及监管机构的审核要求完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。提请投资者关注本次交易可能被暂停、终止或取消的风险。

三、暂停上市的风险

由于上市公司 2013 年、2014 年经审计的归属于母公司所有者的净利润连续为负值，根据《股票上市规则》，上市公司股票已被深交所实施退市风险警示。2015 年 1-6 月，上市公司未经审计归属于母公司所有者净利润为-53,038.97 万元。如果上市公司 2015 年归属于母公司所有者的净利润连续为负，上市公司将被实施暂停上市。

公司虽然采取各种措施摆脱困境，但鉴于目前资产经营状况及所处行业现状，短期内很难实现扭亏为盈。本次交易目的在于剥离亏损资产，集中资源实施业务转型，同时避免上市公司被暂停上市。如果本次交易无法在本年度实施，根据目前资产经营状况及所处行业现状，基本可以确定上市公司 2015 年归属于母公司所有者的净利润为负，上

市公司将面临极大的被暂停上市的风险。如果本次交易成功实施，将在一定程度上减轻上市公司被暂停上市的风险。

四、标的资产的评估风险

本次交易标的资产的交易价格以资产评估机构出具资产评估值为基础确定。标的资产在评估基准日评估值为40,185.30万元，交易双方据此确定标的资产交易价格为40,186万元。虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但因未来实际情况能否与评估假设及限定条件一致仍存在不确定性，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。

此外，本次对拟出售资产整体采用资产基础法一种资产评估方法进行评估，但对上市公司拥有的天誉花园、广州润龙拥有的天伦大厦采用市场法和收益法评估、对前海天伦能源拥有的采矿权采用收益法评估，主要是由于除广州润龙外，拟出售资产中其他资产基本处于停止经营状态，对于未来经营的收益及风险无法做出客观合理的预测，不具备采用收益法评估的条件；同时由于难以找到足够的可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件，因此，中联评估对拟出售资产整体采用资产基础法一种资产评估方法进行评估。由于上述客观条件限制，评估机构无法按照《重组管理办法》第二十条（“前二款情形中，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值”）的规定采用两种以上评估方法进行评估。提请广大投资者注意标的资产的评估风险。

五、标的资产交易价款相关风险

（一）交易对方账面资金暂不足以支付标的资产交易价款的风险

交易对方海口启润目前并无实际经营业务，其支付的交易价款来源于其注册资本。海口启润注册资本为45,000万元，截至本报告书签署日，出资款尚有44,900未到位。

天伦控股已经承诺：海口启润首笔出资款21,000万元将于《转让协议书》生效之日起20个工作日之前到位，其他出资款将于2016年6月30日之前全部到位。京蓝科技、海口启润与天伦控股及天伦控股全资子公司鹰潭林安发展签署了《保证合同》，天伦控股、鹰潭林安发展已对海口启润本次支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于

诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用等承担连带保证责任。

此外，京蓝控股出具承诺函，同意为海口启润在《转让协议书》项下全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他应付的费用提供连带责任保证。

提请投资者关注交易对方账面资金暂不足以支付标的资产交易价款的风险。

（二）标的资产交易对价支付的周期较长可能导致上市公司应收账款出现坏账的风险

根据《转让协议书》，海口启润应自《转让协议书》生效之日起 20 个工作日内向上市公司支付相应标的资产交易价款的 51%，并于 2016 年 6 月 30 日之前向上市公司付清其余全部交易价款及相应的利息费用。其中，利息费用指自《转让协议书》生效之日起 20 个工作日起，就海口启润未支付的标的资产交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。

其中，标的资产交易价款后续的 49% 部分支付周期较长，尽管上市公司及交易对方在《转让协议书》中明确约定了违约责任，天伦控股及天伦控股全资子公司鹰潭林安发展已对海口启润本次支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用等承担连带保证责任。京蓝控股出具承诺函同意为海口启润在《转让协议书》项下全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他应付的费用提供连带责任保证。但是如果交易对方或其控股股东因自身支付能力或其他因素未能及时按照《转让协议书》约定时间支付对价，则可能导致上市公司的应收账款出现坏账的风险。

如果海口启润、天伦控股、鹰潭林安发展不能按时支付交易价款后续的 49% 部分及

相应的利息费用等，上市公司将根据《合同法》的有关规定，追诉海口启润、天伦控股、鹰潭林安发展的违约责任，由海口启润、天伦控股、鹰潭林安发展赔偿对上市公司造成的相关损失。提请投资者关注相关风险。

六、本次交易将导致主营业务变化和经营规模下降的风险

本次交易前，商业地产和煤炭/矿业业务为上市公司的主要收入来源。2013年、2014年、2015年1-6月上市公司来源于商业地产和煤炭/矿业业务的收入占当期主营业务收入的100%、100%、73.81%。

本次交易完成后，上市公司将不再持有与商业地产、煤炭/矿业业务相关的资产和负债。虽然商业地产、煤炭/矿业业务的利润水平持续下滑，但其营业收入占本公司营业收入的比重依然较大。本次交易完成后，商业地产、煤炭/矿业板块将整体剥离出上市公司，而上市公司新业务的拓展尚需一定的时间。因此，上市公司的营业收入水平短期内可能面临较大的下滑。提请投资者注意相关风险。

七、上市公司业务转型及相关风险

上市公司长期从事商业地产经营及煤炭/矿业业务。鉴于目前商业地产经营及煤炭/矿业资产经营状况及所处行业现状，上市公司正在积极谋求业务转型，不断开拓信息系统集成服务、计算机软硬件及辅助设备销售、绿色智慧城市规划建设和投资运营等业务。2015年1-6月，上市公司实现营业收入4,423.86万元，其中电子设备等销售收入1,111.49万元，占比25.12%。2015年7月11日上市公司与四川省广安市人民政府签署《广安市智慧城市与大数据平台建设合作框架协议》，建立战略合作关系。广安市政府与京蓝科技将共同组建项目公司，负责“广安市智慧城市与大数据平台”项目的顶层设计、建设、运营，预计总规模不低于5.89亿元。

尽管新业务的拓展已初见成效，但是新业务的拓展尚需一定的时间，上市公司的业务转型存在较大不确定性。提请投资者注意相关风险。

八、资产出售收益不具有可持续性的风险

公司通过本次交易获得的资产出售收益属于非经常性损益，不具有可持续性，提请广大投资者注意。

九、上市公司为拟出售资产提供担保引致的风险

基准日前，上市公司为拟出售资产提供的担保情况如下，均为一定期限内的最高额担保：

担保对象	借款银行	担保合同编号	担保金额 (万元)	协议签署 日期	担保类型
广州润龙	平安银行广州信源支行	平银信源额保字 20130125 第 001-1 号	17,580	2013 年 1 月 10 日	连带责任担保
广州润龙	平安银行广州信源支行	平银信源额保字 20110307 第 001 号	35,000	2014 年 11 月 10 日	连带责任担保

上述担保解除无需上市公司履行相关程序，主要为银行内部相关程序。目前，上市公司已经取得平安银行广州信源支行对该最高限额担保解除的原则同意，回复如下：

“黑龙江京蓝科技股份有限公司：

我行同意贵司对广州润龙投资有限公司在我行担保合同编号为“平银信源额保字 20130125 第 001-1 号”、“平银信源额保字 20110307 第 001 号”项下所提供的担保，目前我行正在履行相应内部程序，预计将于黑龙江京蓝科技股份有限公司本次重大资产出售事项获得股东大会批准之后二十个工作日内出具，最终以我行正式出具的解除担保通知书为准。”

此外，2015 年 9 月 7 日，上市公司召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过了如下决议：广州润龙获得平安银行人民币 4 亿元的贷款，期限 1 年。京蓝科技为本次贷款提供连带责任担保，担保额度为 2 亿元；天誉花园提供抵押担保。该事项已经股东大会表决通过。平安银行股份有限公司广州分行已经针对该项担保出具《担保责任解除通知书》，上市公司该项担保责任已经解除。

根据《转让协议书》，本次交易交易标的的交割将于海口启润向京蓝科技支付完毕交易标的的交易价款的 51%，并且京蓝科技办理完毕对交易标的提供的全部担保（包含京蓝科技对交易标的中的京蓝科技投资企业及其下属企业提供的担保）的解除手续之日起进行。如果上市公司不能及时办理完毕担保解除手续，标的资产的交割可能被推迟。如果上述担保事项无法解除，则可能导致本次交易无法实施，上市公司将导致因此引致的

违约责任。

如果相关担保无法解除，主要原因为银行不同意上市公司解除担保责任。根据目前上市公司与银行就相关事项的沟通情况，上市公司预计在本次重大资产出售事项获得股东大会批准之后二十个工作日内可以解除为拟出售资产的担保责任。

敬请投资者关注上述风险，上市公司将与平安银行积极沟通，尽快解除上市公司对标的资产的担保。

十、评估师对煤矿密闭巷道未进行勘察、测量的风险

由于煤矿密闭巷道瓦斯含量较高，同时贵州天伦矿业下属小凹子煤矿、吉源煤矿、垵关煤矿安全问题比较严重，考虑到人身安全问题，评估师无法进行现场勘查、测量，而是依据委托方提供评估所需资料进行评估，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。敬请投资者注意相关风险。

十一、本次交易前上市公司实施债转股及计提资产减值事项的相关风险

本次交易前，上市公司对前海天伦能源、前海天伦能源对贵州天伦矿业分别进行债转股，上市公司对煤矿/矿业板块相关资产计提了资产减值准备，具体情况见本报告书“第十二节/三/（二）上市公司对子公司前海天伦能源，前海天伦能源对子公司贵州天伦矿业实施债转股”及“第十二节/十一、上市公司本次交易前计提资产减值准备情况”。考虑到前海天伦能源、贵州天伦矿业的实际情况，在持续经营前提下，上市公司实施债转股预计不会降低标的资产评估值及交易作价。上市公司计提资产减值准备亦不会降低标的资产评估值及交易作价。敬请投资者关注上述事项。

十二、股市风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者应当具有风险意

识，以便做出正确的投资决策。本公司将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平，并将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作，及时履行信息披露义务，以保障广大投资者的利益。

十三、其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

目录

公司声明.....	1
修订说明.....	2
交易对方声明.....	5
重大事项提示.....	6
重大风险提示.....	17
目录.....	24
释义.....	29
第一节 本次交易概述.....	32
一、本次交易的背景和目的.....	32
二、本次交易的决策过程和批准情况.....	33
三、本次交易的基本情况.....	33
四、本次交易对上市公司的影响.....	35
五、本次交易构成重大资产重组.....	35
六、本次交易构成关联交易.....	36
七、本次交易不构成借壳上市.....	36
第二节 上市公司基本情况.....	37
一、公司基本情况简介.....	37
二、历史沿革及股本变动情况.....	37
三、上市公司最近三年控股权变动情况.....	42
四、控股股东及实际控制人概况.....	44
五、主营业务概况.....	46
六、最近两年一期主要财务数据及财务指标.....	46
七、最近三年及一期重大资产重组情况.....	47
八、上市公司合法经营情况.....	47
第三节 交易对方情况.....	49

一、海口启润基本情况.....	49
二、天伦控股基本情况.....	53
三、其他事项说明.....	60
第四节 标的资产情况.....	62
一、除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债.....	62
二、广州天穗达.....	71
三、广州天利达.....	78
四、广州润龙.....	84
五、前海天伦能源.....	96
六、贵州天伦能源.....	123
七、田阳天伦矿业.....	126
第五节 标的资产的评估情况.....	139
一、评估的基本情况.....	139
二、对估值结论有重要影响的评估假设.....	139
三、对交易标的评估方法的选择及其合理性分析.....	140
四、资产基础法重要估值参数及相关依据.....	141
五、评估其他事项说明.....	206
六、评估报告特别事项说明.....	206
七、董事会关于本次交易定价的依据及公平合理性分析.....	212
八、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	214
第六节 本次交易相关协议的主要内容.....	216
一、《转让协议书》.....	216
二、上市公司与海口启润、天伦控股签署的《保证合同》.....	219
三、上市公司与海口启润、鹰潭林安发展签署的《保证合同》.....	221
第七节 本次交易的合规性分析.....	224
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定.....	224
二、中介机构关于本次交易符合《重组管理办法》规定发表的明确意见.....	227
第八节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析.....	229

一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果	229
二、标的资产所处行业特点、经营情况	234
三、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析	247
四、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析	252
五、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析	252
第九节 财务会计信息.....	254
一、标的资产财务会计信息.....	254
二、广州天穗达最近两年一期财务报告	256
三、广州天利达最近两年一期财务报告	260
四、广州润龙最近两年一期财务报告	264
五、前海天伦能源最近一年一期财务报告	269
六、贵州天伦能源最近两年一期财务报告	273
七、田阳天伦矿业最近两年一期财务报告	277
八、上市公司最近一年一期备考财务报告	281
第十节 同业竞争与关联交易.....	287
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响	287
二、本次交易对上市公司关联交易的影响	289
第十一节 风险因素分析和风险提示.....	299
一、审批风险	299
二、本次交易可能被暂停、终止或取消的风险	299
三、暂停上市的风险	299
四、标的资产的评估风险	300
五、标的资产交易价款相关风险	300
六、本次交易将导致主营业务变化和经营规模下降的风险	302
七、上市公司业务转型及相关风险	302
八、资产出售收益不具有可持续性的风险	302
九、上市公司为拟出售资产提供担保引致的风险	303
十、评估师对煤矿密闭巷道未进行勘察、测量的风险	304
十一、本次交易前上市公司实施债转股及计提资产减值事项的相关风险	304
十二、股市风险	304

十三、其他风险.....	305
第十二节 其他重要事项.....	306
一、本次交易完成后，除交易对方尚未支付的交易价款尾款外，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形	306
二、本次交易对上市公司负债结构的影响	306
三、上市公司最近十二个月内资产交易与本次交易的关系	307
四、本次交易对上市公司治理机制的影响	313
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明	316
六、停牌前上市公司股票价格波动情况	320
七、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况	320
八、本次交易对中小投资者权益保护的安排	322
九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形	324
十、交易对方及其控股股东、实际控制人不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的情形.....	324
十一、本次交易前公司计提资产减值准备情况	325
十二、天伦控股的出资能力情况说明	329
十三、本次交易不存在评估师在评估执行过程受到限制的情况	331
第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见	334
一、独立董事对本次交易的意见	334
二、独立财务顾问对本次交易的结论性意见	335
三、律师对本次交易的结论性意见	335
第十四节 本次交易的有关中介机构情况.....	337
一、独立财务顾问	337
二、法律顾问	337
三、审计机构	337
四、资产评估机构	338
第十五节 董事及有关中介机构声明.....	339
一、董事声明	339
二、独立财务顾问声明	341
三、法律顾问声明	342

四、审计机构声明.....	343
五、资产评估机构声明.....	344
第十六节 备查文件.....	345

释义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

一、一般术语		
公司/本公司/上市公司/京蓝科技	指	黑龙江京蓝科技股份有限公司
交易对方/海口启润	指	海口启润实业有限公司
交易标的/标的资产/拟出售资产	指	京蓝科技持有的除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产经营板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债
京蓝控股	指	京蓝控股有限公司，上市公司控股股东
鹰潭林安发展	指	鹰潭林安商贸物流发展有限公司，系天伦控股全资子公司，本次交易价款的担保方
天伦控股	指	天伦控股有限公司，上市公司股东，交易对方的控股股东
天伦置业	指	黑龙江天伦置业股份有限公司，上市公司曾用名
广州天穗达	指	广州市天穗达投资有限公司，上市公司子公司
广州天利达	指	广州天利达实业有限公司，上市公司子公司
天和创展	指	天和创展（北京）投资有限公司，广州天利达子公司
广州润龙	指	广州市润龙投资有限公司，上市公司子公司
为众物业	指	广州为众物业管理有限公司，广州润龙子公司
前海天伦能源	指	深圳前海天伦能源投资控股有限公司，上市公司子公司
贵州天伦矿业	指	贵州天伦矿业投资控股有限公司，前海天伦能源子公司
天健投资	指	广州市天健投资有限公司，前海天伦能源子公司
贵州天伦能源	指	贵州天伦能源投资有限公司，上市公司子公司
田阳天伦矿业	指	广西田阳天伦矿业有限公司，上市公司子公司
凤山天伦	指	广西凤山天伦矿业有限公司，田阳天伦矿业子公司
本次重大资产出售/本次交易/本次出售	指	京蓝科技拟向海口启润出售其持有的除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产经营板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债
报告书/本报告书	指	黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）

《转让协议书》	指	《黑龙江京蓝科技股份有限公司与海口启润实业有限公司签署之转让协议书》
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所/交易所	指	深圳证券交易所
审计基准日/评估基准日/基准日	指	2015年6月30日
标的资产交割日/交割日	指	本次重大资产出售中上市公司将标的资产过户至交易对方名下之日
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
独立财务顾问/华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
律师/天元律所	指	北京市天元律师事务所
会计师/信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师/中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
最近两年一期/报告期	指	2013年度、2014年度和2015年1-6月
二、专业术语		
CBD	指	Central Business District，即中央商务区，一个国家或大城市里主要商务活动进行的地区
一线城市	指	在一个国家政治、经济等社会活动中处于重要地位并具有主导作用和辐射带动能力的大都市，中国大陆的一线城市一般指北京、上海、广州、深圳
空置率	指	某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率
甲级写字楼	指	甲级写字楼是房地产行业自发形成的一种通行叫法，是将写字楼按照其综合类别可以划分为甲、乙、丙等几个等级。一般国际上判断甲级写字楼有8大特征：管理国际化；24小时写字楼；人性化：空间的舒适性和实用性；数字化；节能化；便捷的交通和商务化等

探明储量	指	矿产储量分类中开采储量、设计储量与远景储量的总和
精煤	指	原煤经过洗煤，除去煤炭中矸石，即为精煤
混煤	指	将若干种不同种类、不同性质的煤按照一定比例掺配加工而成的混合煤
原煤	指	从地上或地下采掘出的毛煤经筛选加工去掉矸石、黄铁矿等后的煤，煤矿生产出来的未经洗选、未经加工的毛煤也叫原煤
电煤	指	使用用途为发电的煤
智慧城市	指	运用信息和通信技术手段感测、分析、整合城市运行核心系统的各项关键信息，从而对包括民生、环保、公共安全、城市服务、工商业活动在内的各种需求做出智能响应

本报告书所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本报告书中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、商业地产经营业务增长空间有限

商业地产经营为上市公司主营业务，该业务总体经营平稳，但是受中国经济增速放缓、消费疲软以及竞争加剧的冲击，上市公司 2014 年商业地产租赁业务营业收入较 2013 年仅增长 5.66%，而营业成本较 2013 年增长 21.81%，毛利率较 2013 年下降 4.13%。面对严峻的市场形势，考虑到区域内需求饱和以及竞争的加剧，公司商业地产租赁业务未来增长空间有限。

2、煤炭业务经营困难

2013 年以来，中国经济进入“新常态”，经济发展的内涵发生了深刻变化，经济发展由高速转向中高速发展。在此背景下，受国家宏观经济增速放缓、能源结构调整、环保压力加大等因素影响，国内煤炭产能过剩、需求不足的局面无明显改善，煤炭价格继续下滑，煤炭企业经营压力加大，整个煤炭行业运行形势严峻，行业出现大面积亏损。

面对复杂严峻的经济形势和急剧变化的煤炭市场的巨大冲击，公司煤炭业务生产经营面临较为严重的困难，2013 年、2014 年均出现较大亏损，对公司盈利能力造成了不利影响。

3、公司股票存在被暂停上市的风险

公司 2013 年、2014 年经审计的归属于上市公司股东的净利润分别为-2,927.42 万元、-7,190.37 万元，公司连续两年亏损，已被实施退市风险警示。根据《股票上市规则》的有关规定，若公司 2015 年经审计的归属于母公司所有者的净利润继续为负值，公司股票将被暂停上市。

（二）本次交易的目的

1、剥离亏损资产，维护全体股东利益

受国内外经济形势、商业地产以及煤炭行业自身发展规律的影响，商业地产租赁、煤炭/矿业业务板块运营压力较大，盈利能力较弱，长期运行将对上市公司的盈利能力和持续经营能力产生较大不利影响，公司存在较大的被暂停上市的风险，不利于回报广大投资者。

本次交易完成后，上市公司将剥离商业地产、煤炭/矿业板块资产和负债，有效降低公司经营负担，一定程度上有利于减轻上市公司被实施暂停上市的风险。

2、集中资源调整业务结构，发展优势产业

针对近几年公司主营业务利润下滑的情形，公司拟通过转型升级，开拓信息系统集成服务、计算机软硬件及辅助设备销售、绿色智慧城市规划建设和投资运营等业务，提高公司盈利能力。

通过本次交易，公司将发展前景不明的商业地产业务和煤炭/矿业业务剥离，同时获得较多现金，有利于公司集中资源发展优势产业，推进业务转型。

二、本次交易的决策过程和批准情况

（一）已履行的程序

- 1、2015年8月20日，上市公司召开职工大会，审议通过了员工安置方案。
- 2、2015年9月29日，海口启润召开股东会，审议通过了本次交易相关议案。
- 3、2015年9月29日，上市公司召开第七届董事会第三十四次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案。

（二）尚未履行的程序

本次交易尚需上市公司股东大会审议通过。

三、本次交易的基本情况

（一）重大资产出售

本次交易中，上市公司拟向海口启润出售除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业

地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债，具体包括以下三部分：

1、除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债：其他应收款、投资性房地产、短期借款、应付利息及其他应付款；

2、上市公司持有的商业地产板块子公司股权，即广州天穗达 100% 股权、广州天利达 100% 股权及广州润龙 90% 股权；

3、上市公司持有的煤炭/矿业板块子公司股权，即前海天伦能源 100% 股权、贵州天伦能源 100% 股权及田阳天伦矿业 55% 股权。

本次交易完成后，除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债将全部剥离出上市公司。

（二）标的资产交易作价

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1037 号），以 2015 年 6 月 30 日为评估基准日，拟出售资产的评估情况如下：

单位：万元

拟出售资产	账面价值	评估价值	增值率
除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债	-40,119.82	-37,027.54	7.71%
广州天穗达 100% 的股权	1,000.00	516.27	-48.37%
广州天利达 100% 的股权	2,198.83	8,051.31	266.16%
广州润龙 90% 的股权	7,200.00	63,534.25	782.42%
前海天伦能源 100% 的股权	134.02	134.02	0
贵州天伦能源 100% 的股权	5,000.00	4,976.99	-0.46%
田阳天伦矿业 55% 的股权	0	0	0
合计	-24,586.97	40,185.30	263.44%

在中联评估出具的《资产评估报告》基础上，经交易双方友好协商，标的资产交易

作价为 40,186 万元。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前后，上市公司总股本及股权结构均不发生变化。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2014 年经审计、2015 年 1-6 月未经审计的财务数据以及本次交易完成后的备考财务数据，本次交易前后上市公司主要财务指标比较如下：

项目	2015 年 6 月 30 日 /2015 年 1-6 月		2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	
	半年报数	备考数	年报数	备考数
总资产（万元）	71,444.11	41,747.05	122,959.81	43,463.29
归属于上市公司股东的 所有者权益（万元）	-27,651.13	33,831.22	25,387.67	35,836.91
归属于上市公司股东的 每股净资产（元/股）	-1.72	2.10	1.58	2.23
营业收入（万元）	4,423.86	1,111.49	6,874.93	-
利润总额（万元）	-57,321.93	-2,005.85	-7,039.55	-2,085.28
净利润（万元）	-57,557.35	-2,005.85	-7,462.88	-2,085.28
归属于上市公司股东的 净利润（万元）	-53,038.97	-2,005.85	-7,203.11	-2,085.28
基本每股收益（元/股）	-3.30	-0.13	-0.45	-0.13

五、本次交易构成重大资产重组

上市公司 2014 年实现营业收入 6,874.93 万元，全部为商业地产板块及煤炭/矿业板块业务产生的收入。本次交易将除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块相关资产全部出售，拟出售资产 2014 年营业收入占上市公司 2014 年营业收入比例为 100%，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为海口启润，其控股股东为天伦控股。截至本报告书签署之日，天伦控股持有上市公司 7.99% 的股份。根据《股票上市规则》等法律法规及规范性文件的相关规定，交易对方属于公司的关联方，因此本次交易构成关联交易。

公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决；公司独立董事就上述关联交易相关事项发表了独立意见。在召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

七、本次交易不构成借壳上市

2014 年 6 月 18 日，京蓝控股与天伦控股签署《股份转让协议》，京蓝控股通过协议受让的方式受让天伦控股持有的上市公司 18.65% 的股份，并于 2014 年 7 月 17 日办理完毕股份过户手续，京蓝控股成为上市公司第一大股东，上市公司实际控制人变更为梁辉。

本次交易中，上市公司拟向海口启润出售除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债，不涉及向收购人及其关联方购买资产，因此，本次交易不构成借壳上市。

第二节 上市公司基本情况

一、公司基本情况简介

公司名称:	黑龙江京蓝科技股份有限公司
曾用名:	黑龙江天伦置业有限公司；黑龙江龙发股份有限公司
公司英文名称:	Heilongjiang Kingland Technology CO.,LTD.
股票上市地:	深圳证券交易所
证券代码:	000711
证券简称:	*ST 京蓝
企业性质:	股份有限公司
注册地址:	哈尔滨市南岗区经济技术开发区
办公地址:	北京市丰台区广安路9号国投财富广场3号楼5层
注册资本:	16,089.84 万元
法定代表人:	肖志辉
营业执照注册号:	230000100003771
邮政编码:	100055
联系电话:	010-63300361
传真:	010-63300361-8062
公司网站:	http://www.kingland-tech.com.cn/
经营范围:	信息系统集成服务，信息技术咨询服务，电子产品研发制造销售维护，网络及电子信息技术开发应用，软件开发，对高新技术投资、旅游基础设施投资、投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革及股本变动情况

（一）公司设立

上市公司原名黑龙江龙发股份有限公司（以下简称“龙发股份”），系经黑龙江省经济体制改革委员会黑体改复（1993）303号文批准，由黑龙江省建设开发实业总公司、

黑龙江惠扬房地产开发有限公司、哈尔滨龙江非标工具公司、黑河经济合作区房地产开发公司、黑龙江省城乡建设开发公司五家企业共同发起设立的定向募集股份有限公司。1993年3月设立时，龙发股份股本总额为3,600万股，每股面值人民币1.00元。其中国有法人股1,404万股，占总股本的39%；其他法人股1,476万股，占总股本的41%；内部职工股720万股，占总股本的20%，具体股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例
国有法人股：黑龙江建设开发实业总公司	12,600,000.00	35.00%
黑河经济合作区房地产开发公司	1,008,000.00	2.80%
黑龙江省城乡建设开发公司	432,000.00	1.20%
社会法人股：哈尔滨龙江非标工具公司	5,760,000.00	16.00%
黑龙江惠扬房地产开发有限公司	9,000,000.00	25.00%
内部职工股	7,200,000.00	20.00%
股份总数	36,000,000.00	100%

（二）公司设立后的历史沿革情况

1、1997年3月首次公开发行股票并上市

1997年3月28日，经中国证监会证监发字[1997]95号和证监发字[1997]96号文件批准，龙发股份首次公开发行人民币普通股1,464万股，内部职工股720万股占用本次发行额度一并上市，本次上市流通的总股本为2,184万股。经深交所深证发（1997）126号文审核同意，龙发股份股票于1997年4月11日在深交所上市挂牌交易。

本次发行后，龙发股份股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例
一、未流通股	28,800,000	56.87%
国有法人股：黑龙江省建设开发实业总公司	12,600,000	24.88%
黑河经济合作区房地产开发公司	1,008,000	1.99%
黑龙江省城乡建设开发公司	432,000	0.85%
社会法人股：哈尔滨龙江非标工具公司	5,760,000	11.37%

股份类别	股份数量（股）	比例
黑龙江惠扬房地产开发有限公司	9,000,000	17.77%
二、流通 A 股	21,840,000	43.13%
三、股份总数	50,640,000	100%

2、1997 年 7 月分红送股

1997 年 7 月 31 日，经 1996 年度股东大会审议通过并经黑龙江省证券监督管理办公室黑证监上发[1997]第 14 号文批复，龙发股份以 1997 年 7 月 30 日股本 5,064 万股为基数，实施 1996 年度分红送股方案，每 10 股送 3 股，共计派送 1,519.20 万股股票红利。

本次分红送股后，龙发股份股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例
一、未流通股	37,440,000	56.87%
国有法人股：黑龙江省建设开发实业总公司	16,380,000	24.88%
黑河经济合作区房地产开发公司	1,310,400	1.99%
黑龙江省城乡建设开发公司	561,600	0.85%
社会法人股：哈尔滨龙江非标工具公司	7,488,000	11.37%
黑龙江惠扬房地产开发有限公司	11,700,000	17.77%
二、流通 A 股	28,392,000	43.13%
三、股份总数	65,832,000	100%

3、1999 年 7 月分红送股、资本公积金转增股本

1999 年 7 月，经 1998 年度股东大会审议通过，龙发股份以 1998 年末股本 6,583.20 万股为基数，每 10 股送 3 股，共派送股票红利 1,974.96 万股，并每 10 股转增 2 股，共转增 1,316.64 万股。

本次分红送股、资本公积金转增股本后，龙发股份股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例
一、未流通股	56,160,000	56.87%
国有法人股：黑龙江省建设开发实业总公司	24,570,000	24.88%

股份类别	股份数量（股）	比例
黑河经济合作区房地产开发公司	1,965,600	1.99%
黑龙江省城乡建设开发公司	842,400	0.85%
社会法人股：哈尔滨龙江非标工具公司	11,232,000	11.37%
黑龙江惠扬房地产开发有限公司	17,550,000	17.77%
二、流通 A 股	42,588,000	43.13%
三、股份总数	98,748,000	100%

4、1999 年 9 月配股

1999 年 9 月，经 1998 年度股东大会审议通过，并经原黑龙江省证券监督管理办公室（中国证监会哈特办）黑证监函[1999]16 号文初审同意和中国证监会证监公司字[1999]83 号文批准，龙发股份以每股 7 元的价格，以 1999 年 7 月分红送股和资本公积金转增股本后的总股本 9,874.8 万股为基数，每 10 股配售 2 股。其中上市公司法人股股东均放弃本次配股权，因此本次配股实际配售股份总数为 851.76 万股，均为向社会公众股东配售。本次配股共募集资金 5,962.32 万元，扣除发行费用后，实际募集资金 5,762.32 万元，并经北京中庆会计师事务所出具的中庆验字（1999）第 151 号《验资报告》验证。

本次配股完成后，龙发股份股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例
一、未流通股	56,160,000	52.36%
国有法人股：黑龙江省建设开发实业总公司	27,700,000	25.82%
黑河经济合作区房地产开发公司	1,965,600	1.83%
黑龙江省城乡建设开发公司	842,400	0.79%
社会法人股：哈尔滨龙江非标工具公司	11,232,000	10.47%
黑龙江惠扬房地产开发有限公司	14,420,000	13.44%
二、流通 A 股	51,105,600	47.64%
三、股份总数	107,265,600	100%

5、2003 年 6 月变更名称

2003 年 6 月，经 2002 年度股东大会审议通过，龙发股份公司名称变更为“黑龙江天

伦置业股份有限公司”。2003年6月2日，天伦置业办理完毕上述公司名称变更的登记手续。经公司申请，并经深交所核准，本公司股票简称随之变更为“天伦置业”。

6、2006年股权分置改革

2006年4月7日，经相关股东会议审议通过，天伦置业实施股权分置改革方案，非流通股股东向本次股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每10股安排3股股份，共向流通股股东执行15,331,680股，作为非流通股份获得流通权的对价。

本次股权分置改革方案实施后，天伦置业总股本保持不变，天伦置业的股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例
一、有限售条件的流通股	40,828,320	38.06%
其中：国有股	612,425	0.57%
社会法人股	40,215,895	37.49%
二、无限售条件的流通股	66,437,280	61.94%
三、股份总数	107,265,600	100%

7、2010年所有股改有限售条件的流通股解除限售条件

根据2006年4月7日实施的股权分置改革方案，天伦置业设定限售条件的流通股在2007年至2010年陆续解除限售条件并上市流通，截至2010年5月7日，天伦控股持有的最后一批有限售条件的流通股共计28,570,000股股份解除限售，天伦置业所有股份均可上市流通。

所有股份解除限售后，天伦置业股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例
一、有限售条件的流通股	--	--
其中：法人股	--	--
二、无限售条件的流通股	107,265,600	100%
三、股份总数	107,265,600	100%

8、2012年5月公积金转增股本

2012年5月24日，经2011年度股东大会审议通过，天伦置业以总股本107,265,600股为基数，用资本公积向全体股东每10股转增5股，共计转增53,632,800股，转增后天伦置业总股本变更为160,898,400股。

9、2014年7月控股股东变更

2014年6月18日，京蓝控股与天伦控股签署《股份转让协议》，京蓝控股协议受让天伦控股持有的天伦置业18.65%股份，并于2014年7月17日办理完毕股份过户手续，京蓝控股成为天伦置业第一大股东。

本次股权转让完成后，天伦置业股权结构如下：

序号	股东名称	股份数量（股）	比例
1	京蓝控股	30,000,000	18.65%
2	天伦控股	12,855,000	7.99%
3	其他股东	118,043,400	73.36%
合计		160,898,400	100%

10、2014年11月名称变更

2014年11月，经2014年第四次临时股东大会审议通过，并经黑龙江省工商行政管理局核准，公司名称由“黑龙江天伦置业有限公司”变更为“黑龙江京蓝科技股份有限公司”。

2014年11月17日，经公司申请，并经深交所核准，本公司股票简称变更为“京蓝科技”。

三、上市公司最近三年控股权变动情况

（一）黑龙江省建设开发实业总公司控股

公司1993年6月设立时，黑龙江省建设开发实业总公司持股比例35%，为公司控股股东；1997年4月11日公司首次公开发行股票并上市后，黑龙江省建设开发实业总公司持有公司1,260万股股份，占总股本的24.88%。黑龙江惠扬房地产开发有限公司为本公司第二大股东，持有公司900万股股份，占总股本的17.77%。

（二）天伦控股取得控股权

黑龙江省建设开发实业总公司与南都集团控股有限公司于 2000 年 5 月 5 日签订《股权转让协议》，黑龙江省建设开发实业总公司将持有的公司部分法人股 1,070 万股（占总股本 9.98%）转让给南都集团控股有限公司。

黑龙江惠扬房地产开发有限公司与温州财团有限责任公司于 2000 年 5 月 25 日签订《股权转让协议》，黑龙江惠扬房地产开发有限公司将持有的公司法人股 1,287 万股（占总股本 12%）转让给温州财团有限责任公司。

哈尔滨龙江非标工具公司与上海沪通信息技术有限公司于 2000 年 9 月 30 日签订《股权转让协议》，哈尔滨龙江非标工具公司将持有的公司法人股 500 万股（占总股本 4.661%）转让给上海沪通信息技术有限公司。

温州财团有限责任公司与上海沪通信息技术有限公司于 2000 年 12 月 18 日签订《股权转让协议》，温州财团有限责任公司将持有的公司法人股 1,057 万股（占总股本 9.854%）转让给上海沪通信息技术有限公司。

温州财团有限责任公司与南都集团控股有限公司于 2000 年 12 月 21 日签订《股权转让协议》，温州财团有限责任公司将持有的公司法人股 230 万股（占总股本 2.144%）转让给南都集团控股有限公司。

南都集团控股有限公司和上海沪通信息技术有限公司分别与广州天伦房地产开发集团有限公司（天伦控股曾用名）于 2002 年 6 月 6 日签订《股权转让协议》，南都集团控股有限公司和上海沪通信息技术有限公司分别将持有的公司法人股 1,300 万股和 1,557 万股转让给天伦控股。本次转让完成后，天伦控股成为公司的第一大股东，持有公司法人股 2,857 万股，占总股本的 26.64%。

（三）京蓝控股取得控股权

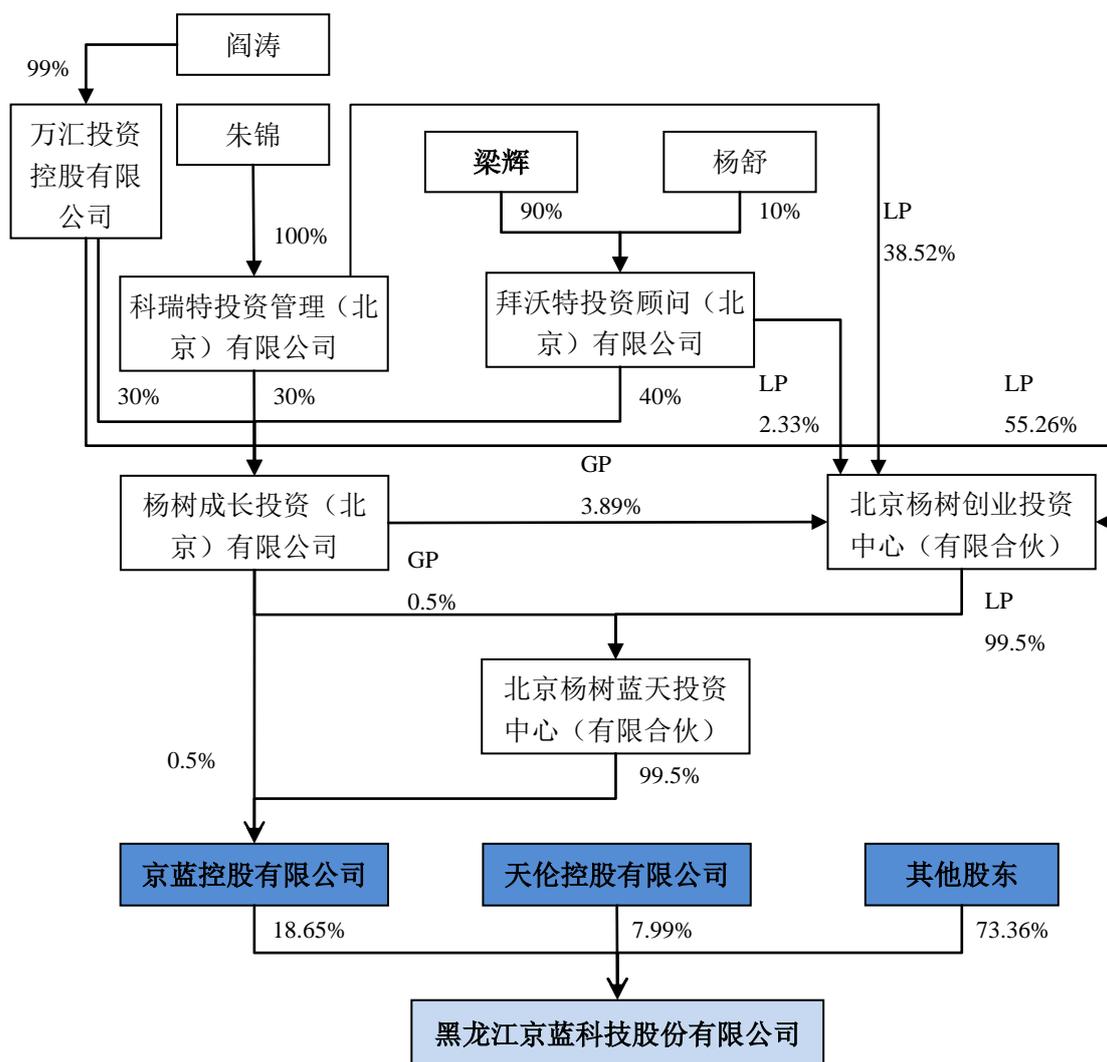
天伦控股与京蓝控股于 2014 年 6 月 18 日签订《股份转让协议》，天伦控股将持有的公司 3,000 万股股份转让给京蓝控股。本次转让完成后，京蓝控股成为公司的第一大股东，持有公司 3,000 万股股份，占总股本的 18.65%。天伦控股为公司第二大股东，持有公司 1,285.5 万股股份，占总股本的 7.99%。

四、控股股东及实际控制人概况

截至本报告书签署之日，京蓝控股持有上市公司 18.65% 的股份，为上市公司控股股东；梁辉女士通过实质支配京蓝控股实际控制上市公司，为上市公司的实际控制人。

（一）产权及控制关系

截至本报告书签署之日，本公司的股权控制关系如下图所示：



注 1：LP 指有限合伙人，GP 指普通合伙人

注 2：图中比例均为认缴出资比例，朱锦和阎涛之间不存在亲属关系，亦不存在一致行动关系；LP 与 GP 间不存在可能影响 GP 对有限合伙企业控制能力的相关协议安排

（二）控股股东及实际控制人基本情况

1、控股股东概况

截至本报告书签署之日，京蓝控股持有上市公司 18.65% 的股份，为上市公司的控股股东，其基本信息如下：

公司名称：	京蓝控股有限公司
公司类型：	其他有限责任公司
住所：	北京市海淀区苏州街 55 号 3 层 01-A005
法定代表人：	杨仁贵
注册资本：	48,000 万元
营业执照注册号：	110108016392816
税务登记证号：	110108080505868
组织机构代码：	080505868
经营范围：	投资管理；资产管理；投资咨询；项目投资；技术开发；销售自行开发后的产品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期：	2013 年 10 月 24 日

2、实际控制人概况

截至本报告书签署之日，梁辉为上市公司的实际控制人，其基本信息和最近三年任职情况如下：

（1）基本情况

姓名	梁辉	性别	女
国籍	中国	身份证号	42282219660701****
住所	湖北省恩施市沿江路**号		
通讯地址	湖北省恩施市沿江路**号		
联系电话	010-84783849		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

（2）最近三年的任职情况

最近三年，梁辉还担任博雅阳光投资（北京）有限公司任执行董事兼经理，梁辉持有博雅阳光投资（北京）有限公司 10% 的股权。

五、主营业务概况

上市公司最近三年主要从事商业地产租赁业务、煤炭开采及销售业务。商业地产租赁业务方面，公司主要利用自有的位于广州市越秀区天河路 45 号天伦大厦整栋物业、位于广州市天河区林和中路的天誉花园第五层两项物业资产从事商业地产租赁业务。煤炭开采及销售业务方面，公司主要通过贵州天伦矿业下属煤矿在贵州省从事煤炭开采销售业务，主要产品为动力煤、化工及冶金、生活用煤等，由于煤炭行业的不景气，煤炭/矿业板块对公司的营业收入贡献较小。

除商业地产租赁业务、煤炭的开采及销售业务外，上市公司还持有京蓝环宇科技（北京）有限公司（以下简称“京蓝环宇”）100% 股权以及京蓝有道创业投资有限公司（以下简称“京蓝有道”）100% 股权。京蓝环宇主要经营领域为信息系统集成服务、信息技术咨询服务、电子产品研发销售维护、计算机软硬件及辅助设备销售、网络及电子信息技术开发应用、软件开发应用服务等；京蓝有道主要经营领域为投资管理、资产管理、投资咨询和项目投资。

京蓝控股取得上市公司控制权后，上市公司积极推进业务转型，不断开拓信息系统集成服务、计算机软硬件及辅助设备销售、绿色智慧城市规划建设和投资运营等业务。目前，上市公司已经与四川省广安市人民政府签署了《广安市智慧城市与大数据平台建设合作框架协议》，双方将组建项目公司，负责“广安市智慧城市与大数据平台”项目的顶层设计、建设、运营。但是，新业务的拓展及布局尚需一定时间。

2014 年，上市公司实现营业收入 6,874.93 万元，其中物业租赁收入 6,036.90 万元，占比 87.81%，煤炭销售收入 838.03 万元，占比 12.19%；2015 年 1-6 月，上市公司实现营业收入 4,423.86 万元，其中物业租赁收入 3,265.26 万元，占比 73.81%，电子设备等销售收入 1,111.49 万元，占比 25.12%。

六、最近两年一期主要财务数据及财务指标

根据上市公司 2013 年度、2014 年度经审计的财务报告及未经审计的 2015 年 1-6 月

财务报告，上市公司最近两年一期的主要财务数据及财务指标如下：

（一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	71,444.11	122,959.81	109,640.05
负债总额	97,167.85	91,126.36	70,405.83
归属于母公司股东的所有者权益	-27,651.13	25,387.67	32,541.10

（二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	4,423.86	6,874.93	6,320.73
利润总额	-57,321.93	-7,039.55	-2,784.68
净利润	-57,557.35	-7,462.88	-2,946.16
归属于母公司股东的净利润	-53,038.97	-7,203.11	-2,743.72

（三）主要财务指标

项目	2015年1-6月/ 2015年6月30日	2014年度/ 2014年12月31日	2013年度/ 2013年12月31日
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	-1.60	1.58	2.02
基本每股收益(元/股)	-3.30	-0.45	-0.17
资产负债率	136.01%	74.11%	64.22%
销售毛利率	51.39%	60.55%	67.00%

七、最近三年及一期重大资产重组情况

公司最近三年一期没有发生过重大资产重组。

八、上市公司合法经营情况

最近三年，上市公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，未受到行政处罚或者刑事处罚。

第三节 交易对方情况

一、海口启润基本情况

（一）海口启润概况

公司名称:	海口启润实业有限公司
公司类型:	其他有限责任公司
公司住所:	海口市秀英区海盛路 229 号“海南钢材交易市场”钢材交易区 A 栋 A307 号
法定代表人:	谢锡明
注册资本:	45,000 万元
统一社会信用代码:	91460100562414889E
税务登记证号码:	琼国税登字 460100562414889
经营范围:	建材、日用百货、装饰装修材料的销售，土石方工程，以自有资金投资，实业投资开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
成立日期:	2010 年 10 月 21 日

（二）历史沿革

1、2010 年 10 月成立

2010 年 10 月 21 日，周瑞英与郑小琼共同设立海口启润，其中周瑞英出资 50 万元，郑小琼出资 50 万元，出资方式均为货币出资。

2010 年 11 月 29 日，海南中执信会计师事务所对上述出资出具了《验资报告》（中执信会验字[2010]3727 号）。截至 2010 年 11 月 27 日，海口启润已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本），合计人民币 100 万元。

海口启润设立时，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周瑞英	50	50%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	郑小琼	50	50%
合计		100	100%

2、2010年12月第一次股权转让

2010年12月20日，周瑞英、郑小琼与周丽娟签订了《股权转让协议》。根据该协议，周瑞英将持有的海口启润50%股权转让给周丽娟，转让后，郑小琼、周丽娟分别持有海口启润50%股权。

同日，海口启润全体股东召开股东会议，一致同意上述股权转让。

本次股权转让完成后，海口启润股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周丽娟	50	50%
2	郑小琼	50	50%
合计		100	100%

3、2015年2月第二次股权转让

2014年12月1日，海口启润全体股东召开股东会议，一致同意周丽娟、郑小琼将持有的海口启润100%股权转让给冯广爱、陈明敏，转让后，冯广爱持有海口启润90%股权、陈明敏持有海口启润10%的股权。

2015年1月20日，周丽娟、郑小琼与冯广爱、陈明敏签订了《股权转让协议》。根据该协议，周丽娟将持有的海口启润50%股权转让给冯广爱，郑小琼将持有的海口启润10%股权转让给陈明敏，将持有的海口启润40%股权转让给冯广爱。转让后，冯广爱持有海口启润90%股权、陈明敏持有海口启润10%的股权。

2015年2月9日，海口启润取得了海口市工商局核发的《核准变更登记通知书》。

本次股权转让完成后，海口启润股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	冯广爱	90	90%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	陈明敏	10	10%
合计		100	100%

4、2015年6月第三次股权转让

2015年4月13日，冯广爱与陈明敏签订了《股权转让协议书》。根据该协议，陈明敏将持有的海口启润10%股权转让给冯广爱，转让后，冯广爱持有海口启润100%股权。

同日，海口启润全体股东召开股东会议，一致同意上述股权转让。

2015年6月16日，海口启润取得了海口市工商局核发的《核准变更登记通知书》。

本次股权转让完成后，海口启润股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	冯广爱	100	100%
合计		100	100%

5、2015年9月第一次增资

2015年9月6日，海口启润召开股东会议，一致同意海口启润注册资本变更为45,000万元，其中，冯广爱出资100万元，占注册资本0.22%，天伦控股出资44,900万元，占注册资本99.78%。出资为货币形式。。

2015年9月22日，海口启润取得了海口市工商局核发的《营业执照》。

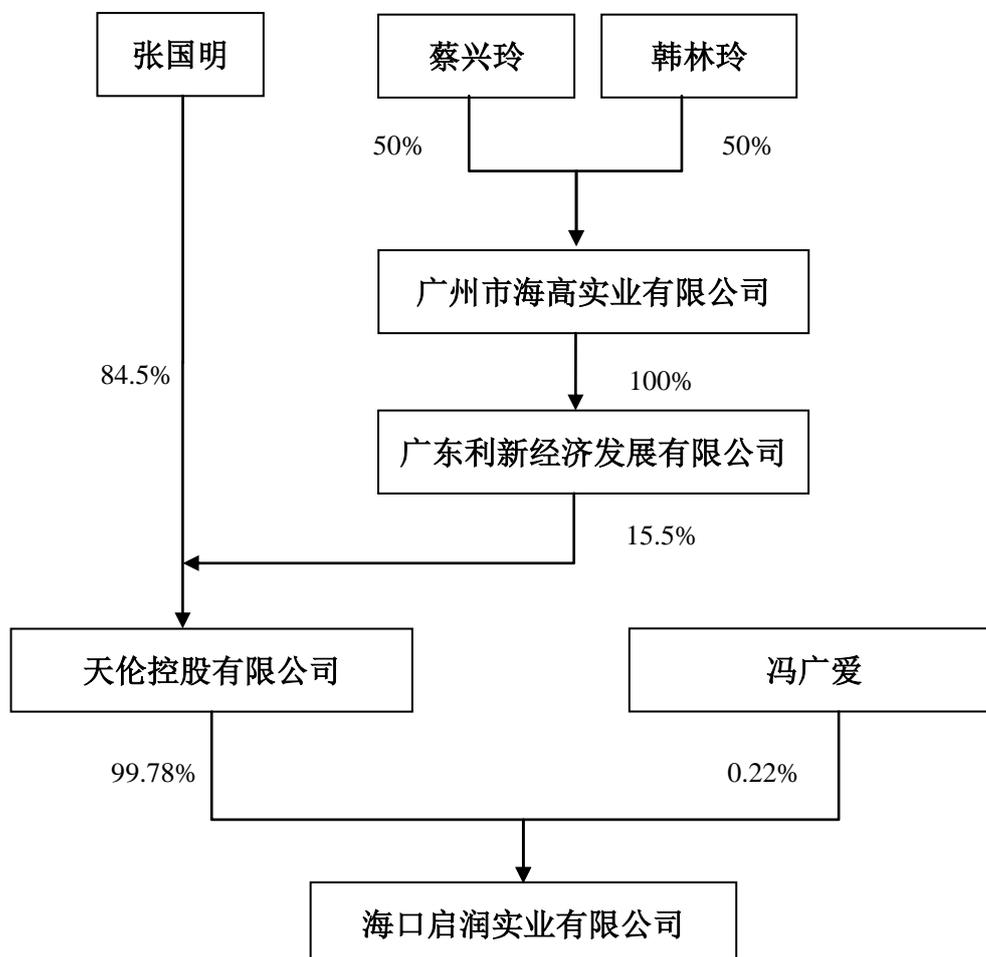
截至本报告书签署之日，天伦控股的44,900万元增资尚未到位。

本次增资完成后，海口启润股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	冯广爱	100	0.22%
2	天伦控股	44,900	99.78%
合计		45,000	100%

（三）产权及控制关系

海口启润的控股股东为天伦控股，合计持有海口启润 99.78%的股权，实际控制人为张国明。具体如下：



（四）主要股东情况

截至本报告书签署之日，海口启润的控股股东为天伦控股。天伦控股具体情况如下：

公司名称：	天伦控股有限公司
公司类型：	其他有限责任公司
公司住所：	广州市天河区林和西横路 210 号
法定代表人：	张国明
注册资本：	25,000 万元
营业执照注册号：	440101000039264

税务登记证号:	粤国税字 44010623123447K 号
组织机构代码:	23123447-K
经营范围:	房地产开发经营、物业管理、场地租赁（不含仓储）、企业自有资金投资、室内装饰、设计
成立日期:	1995 年 11 月 8 日

（五）下属企业情况

截至本报告书签署之日，海口启润无下属企业。

（六）主营业务发展状况

截至本报告书签署之日，海口启润尚未开展实际经营业务。

（七）最近两年简要财务数据

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	100	100
负债总额	-	-
所有者权益合计	100	100
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	-	-
营业利润	-	-
利润总额	-	-
净利润	-	-

注：2013 年、2014 年财务数据均未经审计。

二、天伦控股基本情况

（一）天伦控股概况

公司名称:	天伦控股有限公司
-------	----------

公司类型：	其他有限责任公司
公司住所：	广州市天河区林和西横路 210 号
法定代表人：	张国明
注册资本：	25,000 万元
营业执照注册号：	440101000039264
税务登记证号：	粤国税字 44010623123447K 号
组织机构代码：	23123447-K
经营范围：	房地产开发经营、物业管理、场地租赁（不含仓储）、企业自有资金投资、室内装饰、设计
成立日期：	1995 年 11 月 8 日

（二）历史沿革

1、1995 年 11 月成立

1995 年 10 月，中华天伦经济发展总公司广州公司、王维加和张雄共同设立广州市天伦房地产开发有限公司（天伦控股的曾用名），其中中华天伦经济发展总公司广州公司出资 800 万元，王维加出资 100 万元，张雄出资 100 万元，出资方式均为货币出资。

1995 年 10 月 10 日，广州市东方会计师事务所对上述出资出具了《验资证明》（05穗东验字 1168 号），天伦控股已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 1,000 万元。

1995 年 11 月 8 日，天伦控股取得了广州市工商局核发的《企业法人营业执照》。

天伦控股设立时，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	中华天伦经济发展总公司广州公司	800	80%
2	王维加	100	10%
3	张雄	100	10%
	合计	1,000	100%

2、1998 年 2 月第一次股权转让

1998 年 2 月 12 日，天伦控股全体股东召开股东会议，一致同意中华天伦经济发展

总公司广州公司将天伦控股 80% 的股权转让给广东利新经济发展有限公司，王维加将天伦控股 10% 的股权转让给黄燕群。

本次股权转让完成后，天伦控股股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东利新经济发展有限公司	800	80%
2	黄燕群	100	10%
3	张雄	100	10%
合计		1,000	100%

3、1999 年 5 月第二次股权转让

1999 年 5 月 10 日，黄燕群与张光微签订了《股权转让协议》，黄燕群将持有的天伦控股 10% 的股权转让给张光微。

同日，天伦控股全体股东召开股东会议，一致同意上述股权转让。

本次股权转让完成后，天伦控股股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东利新经济发展有限公司	800	80%
2	张光微	100	10%
3	张雄	100	10%
合计		1,000	100%

4、1999 年 6 月第一次增资

1999 年 6 月 16 日，天伦控股召开股东会，一致同意按照天伦控股以位于广州市天河区林和中路 168 号明林大厦部分自有房地产评估增值转增资本。根据广东安诚信房地产评估有限公司的评估报告（粤安诚评报字（99）045-1 号），房地产评估值为 5,800 万元。加上原有投资总额 1,000 万元，变更后，天伦控股注册资本为 6,800 万元。其中，股东广东利新经济发展有限公司现金出资 800 万元，实物出资 4,640 万元，出资额共 5,440 万元，占 80%；股东张雄现金出资 100 万元，实物出资 580 万元，出资额共 680 万元，占 10%；股东张光微现金出资 100 万元，实物出资 580 万元，出资额共 680 万元，占

10%。

1999年6月24日，广州市芳村会计师事务所对上述出资事项出具了《验资报告》（芳验字（99）79号），截至1999年6月22日，天伦控股增加投入资本5,800万元，变更后的投入资本总额为6,800万元。

本次增资完成后，天伦控股股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东利新经济发展有限公司	5,440	80%
2	张光微	680	10%
3	张雄	680	10%
合计		6,800	100%

5、1999年7月第二次增资

1999年7月26日，天伦控股召开股东会议，一致同意将注册资本由6,800万元增加至8,000万元，其中，张雄、张光微分别增资600万元。

1999年8月26日，广东诚信审计师事务所对上述出资出具了《验资报告》（粤诚验字[1999]71号），截至1999年8月23日，天伦控股本次增加投入资本1,200万元，变更后的注册资本总额为8,000万元。

本次增资完成后，天伦控股股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东利新经济发展有限公司	5,440	68%
2	张光微	1,280	16%
3	张雄	1,280	16%
合计		8,000	100%

6、1999年11月第三次增资

1999年11月22日，天伦控股召开股东会议，一致同意将注册资本由8,000万元增加至9,000万元，其中，张雄、张光微分别增资500万元，。

1999年12月5日，广州工商会计师事务所对上述出资出具了《验资报告》（穗工商验字<99>6070号），截至1999年11月26日，天伦控股本次增加投入资本1,000万元，变更后的注册资本总额为9,000万元。

本次增资完成后，天伦控股股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东利新经济发展有限公司	5,440	60.44%
2	张光微	1,780	19.78%
3	张雄	1,780	19.78%
合计		9,000	100%

7、2000年5月第三次股权转让

2000年5月15日，张国明与张雄、张光微分别签订了《股权转让协议》，广东利新经济发展有限公司将持有的天伦控股40.44%股权转让给张国明，张雄将持有的天伦控股19.78%的股权转让给张国明，张光微将持有的天伦控股19.78%的股权转让给张国明。

同日，天伦控股全体股东召开股东会议，一致同意上述股权转让。

本次股权转让完成后，天伦控股股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东利新经济发展有限公司	1,800	20%
2	张国明	7,200	80%
合计		9,000	100%

8、2002年3月第四次增资

2002年3月18日，天伦控股全体股东召开股东会议，一致同意天伦控股注册资本增加至25,000万元，其中，天伦控股资本公积转增注册资本50,170,000元，未分配利润转增注册资本53,999,511元，合计104,169,511元；张国明现金增资41,530,489元，并以位于广州市东山区二沙岛大通路花园三街6号别墅一幢实物出资，房产评估值为14,300,000元。天伦控股资本公积、未分配利润转增资本以及股东张国明增资合计16,000万元。

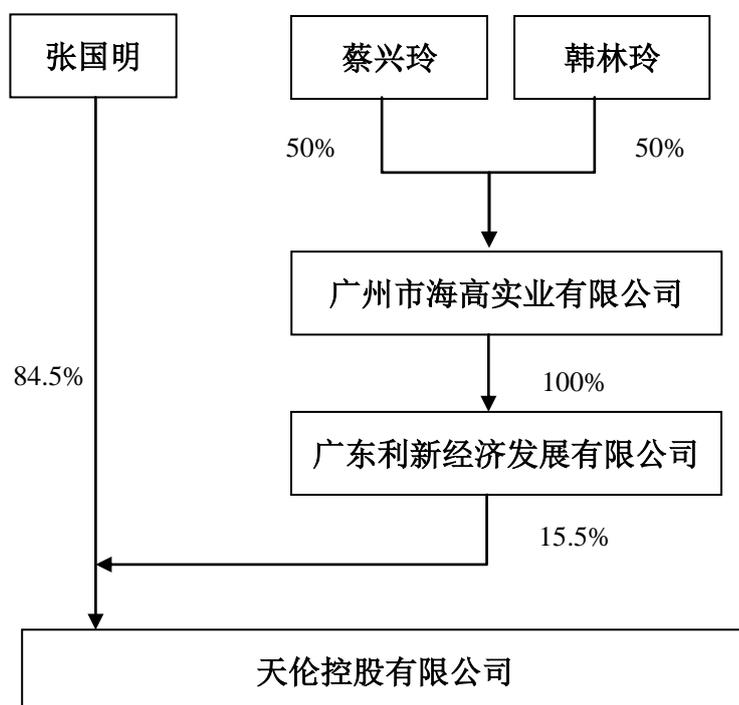
2002年4月2日，广州中勤会计师事务所对上述出资出具了《验资报告》，截至2002年4月2日，天伦控股增加注册资本16,000万元，并变更股权结构，变更后所有者权益为250,000,000.53元，其中实收资本25,000万元，未分配利润0.53元。

本次增资完成后，天伦控股股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例
1	广东利新经济发展有限公司	211,166,098	15.5%
2	张国明	38,833,902	84.5%
	合计	250,000,000	100%

（三）产权及控制关系

张国明持有天伦控股84.5%的股权，为天伦控股的控股股东和实际控制人。具体如下：



（四）主要股东情况

截至本报告书签署之日，天伦控股的控股股东为张国明。张国明具体情况如下：

姓名	张国明	性别	男
国籍	中国	身份证号	46003419551001****
住所	广州市天河区林和西横路 210 号		
通讯地址	广州市天河区林和西横路 210 号		
联系电话	020-38258888		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		

（五）下属企业情况

截至本报告书签署之日，天伦控股除持有上市公司 7.99% 股权、海口启润 99.78% 股权外，主要参控股企业如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围	所属行业
1	广州天伦物业管理有限公司	600	90	房地产业	物业管理
2	河南宰相湖置业股份有限公司	1,000	55	房地产开发经营，装修装饰工程	房地产业
3	鹰潭林安物业管理有限公司	500	51	物业管理；商铺租赁；商业运营管理；市场营销	物业管理
4	鹰潭林安商贸物流园运营管理公司	1,000	40	商贸物流园投资、开发、运营、管理；项目投资管理；市场营销策划；展览展示服务；网络科技研发；物流信息咨询	物流
5	鹰潭林安商贸物流发展有限公司	1,500	100	商贸物流园投资、开发、运营、管理；项目投资管理；房屋租赁、销售；展览展示服务；网络科技研发；物流信息咨询	物流、房地产投资
6	林安（澄迈）商贸物流发展有限公司	1,500	50	商贸物流园投资开发、运营管理；市场营销策划；展览展示服务；停车场经营；仓储理货；自有物业租赁、管理；房地产开发及销售	物流
7	广东俐峰环保科技有限公司	5,000	90	研究和试验发展	环保
8	广东康正天伦医疗投资有限公司	1,000	100	商务服务业	医疗

（六）主营业务发展状况

截至本报告书签署之日，天伦控股的主要经营业务为房地产开发经营、物业管理、场地租赁（不含仓储）、企业自有资金投资、室内装饰、设计等。

（七）最近两年简要财务数据

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	91,251.95	113,182.29
负债总额	66,624.15	101,478.95
所有者权益合计	24,627.80	11,703.34
项目	2014年度	2013年度
营业收入	2,866.45	3,403.32
营业利润	-6,175.41	-3,659.39
利润总额	13,546.73	-3,305.60
净利润	12,888.94	-3,305.60

注：2013、2014年财务数据均经北京中瑞诚联合会计师事务所广东分所审计。

三、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司的关联关系说明

本次交易的交易对方为海口启润，其控股股东为天伦控股。截至本报告书签署之日，天伦控股持有上市公司7.99%的股份。根据《股票上市规则》等法律法规及规范性文件的相关规定，交易对方属于本公司的关联方，因此本次交易构成关联交易。

（二）交易对方向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告书签署之日，海口启润的控股股东天伦控股除推荐赵润涛担任上市公司董事、副总经理以外，没有向上市公司推荐其他董事、监事及高管人员。

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市

场明显无关的除外）、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情况说明

截至本报告书签署之日，海口启润和其控股股东天伦控股及其主要管理人员最近五年内不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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的情形。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本报告书签署之日，海口启润和其控股股东天伦控股及其主要管理人员最近五年内没有未按期偿还大额债务、亦没有涉及未履行承诺、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的事项。

第四节 标的资产情况

本次交易中拟出售资产为除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的上市公司所持的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债，具体包括：

1、除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债：其他应收款、投资性房地产、短期借款、应付利息及其他应付款；

2、上市公司持有的商业地产板块子公司股权，即广州天穗达 100% 股权、广州天利达 100% 股权及广州润龙 90% 股权；

3、上市公司持有的煤炭/矿业板块子公司股权，即前海天伦能源 100% 股权、贵州天伦能源 100% 股权及田阳天伦矿业 55% 股权。

一、除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债

（一）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产及权属情况

截至 2015 年 6 月 30 日，除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动资产：		
其他应收款	4,620,511.12	往来款
流动资产合计	4,620,511.12	
非流动资产：		
投资性房地产	74,113,492.99	天誉花园第五层
非流动资产合计	74,113,492.99	

项目	2015年6月30日	概况
资产总计	78,734,004.11	

其他应收款余额明细如下：

科目	债务人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应收款	广州天穗达	4,610,000.00	是	往来款
其他应收款	前海天伦能源	6,718.12	是	往来款
其他应收款	员工	30,407.11	否	由于工资发放时间和社保缴纳时间不同代员工提前缴纳的社保
合计		4,647,125.23		

除投资性房地产外，上述资产权属清晰，未设有抵押、质押或任何其他第三方权利，也没有涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

其中，投资性房地产为上市公司拥有的天誉花园第五层物业。上市公司已经召开董事会，审议通过以天誉花园对广州天穗达进行增资，具体见本报告书本节“二/（二）/4、2015年6月，第一次增资”。上市公司于2015年8月26日办理完成了天誉花园第五层物业过户手续。上市公司已经不再直接持有天誉花园第五层物业。

上市公司于2010年5月12日与广州市海朗餐饮有限公司就承租天誉花园五楼签订了租赁协议，租期期限自2010年9月1日起至2014年8月31日止；并于同日签订了酒店经营设备及用具使用协议，使用期限与房屋期限一致。而后由于广州市海朗餐饮有限公司经营无力为继，上市公司与承租方于2013年9月23日提前终止了租赁协议。由于租赁市场形势欠佳及上市公司出于资金考虑未对天誉花园进行装修，自2013年9月23日起，天誉花园处于空置状态，未对外出租。

天誉花园报告期财务数据如下：

单位：元

时间	原值	净值	收入	营业成本	营业税金及附加

2013.12.31/ 2013 年度	119,441,793.14	78,469,780.09	4,044,794.00	2,570,712.22	419,772.12
2014.12.31/ 2014 年度	119,441,793.14	75,565,588.69	-	2,917,151.40	423,600.00
2015.6.30/ 2015 年 1-6 月			-	1,452,095.70	317,400.00

其中，2013 年收入为向广州市海朗餐饮有限公司收取的租金，各年营业成本主要为房屋折旧、保险支出等。

2、主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司直接持有的与商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动负债：		
短期借款	294,000,000.00	银行借款
应付利息	3,859,388.12	应付的银行借款利息
其他应付款	182,072,816.00	往来款
流动负债合计	479,932,204.12	
负债合计	479,932,204.12	

其中，其他应付款明细如下：

科目	债权人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应付款	贵州天伦能源	49,769,816.00	是	往来款
其他应付款	天伦控股	30,000,000.00	是	往来款
其他应付款	广州天利达	4,943,000.00	是	往来款
其他应付款	广州润龙	97,360,000.00	是	往来款
合计		182,072,816.00		

短期借款明细如下：

序号	借款银行	金额(万元)	贷款合同编号	借款到期日	抵押/担保
1	平安银行股份有限公司广州信源支行	6,500	平银信源贷字 20140825001 第 001 号	2015 年 8 月 25 日	抵押物：天誉花园第五层； 担保人：吉源煤业；天伦控股；贵州天伦矿业；张国明
2	平安银行股份有限公司广州信源支行	8,300	平银信源贷字 20140922001 第 001 号	2015 年 10 月 19 日	综贷（2 亿额度内）担保人： 京蓝控股；天伦控股；广州润龙；贵州天伦矿业；张国明
3	平安银行股份有限公司广州信源支行	5,000	平银信源贷字 20140922001 第 002 号	2015 年 9 月 21 日	综贷（2 亿额度内）担保人： 京蓝控股；天伦控股；广州润龙；贵州天伦矿业；张国明
4	廊坊银行股份有限公司金光道支行	3,600	廊银（金光道）委字 （2014）第 003 号	2015 年 8 月 19 日	
5	廊坊银行股份有限公司固安支行	5,000	廊银固安委字 2015 年 第 1 号	2015 年 11 月 6 日	
6	廊坊银行股份有限公司固安支行	1,000	廊银固安委字 2015 年 第 3 号	2015 年 12 月 11 日	

注：（1）编号为“平银信源贷字 20140922001 第 001 号”的合同贷款金额为 12,300 万元，截至 2015 年 6 月 30 日，已经偿还 4,000 万元；（2）编号为“廊银（金光道）委字（2014）第 003 号”的合同贷款金额为 8,600 万元，截至 2015 年 6 月 30 日，已经偿还 5,000 万元；（3）编号为“平银信源贷字 20140825001 第 001 号”的贷款合同，抵押物为天誉花园第五层，截至本报告书签署日，平安银行广州信源支行出具了《同意涂销抵押函》，天誉花园第五层已经过户至广州天穗达。

评估审计基准日后，上市公司于 2015 年 8 月 12 日向天伦控股借款 40,000,000 元，于 2015 年 9 月 10 日向天伦控股借款 88,000,000 元、于 2015 年 9 月 28 日向广州润龙借款 116,000,000 元。

（1）上市公司进行相关安排的原因

①偿还相关贷款

编号为“廊银（金光道）委字（2014）第 003 号”的合同项下相应贷款于 2015 年 8 月 19 日到期，编号为“平银信源贷字 20140825001 第 001 号”的合同项下贷款于 2015 年

8月27日到期，编号为“平银信源贷字 20140922001 第 001 号”及“平银信源贷字 20140922001 第 002 号”的合同项下贷款于 2015 年 9 月 21 日到期，如果上市公司不按期偿还，将承担由此引致的违约责任。

此外，上市公司盈利能力较差，资产负债率较高，截至 2015 年 6 月 30 日，上市公司合并报表货币资金余额为 19,638,709.66 元，账面资金不足以偿还上述借款。

因此，上市公司于 2015 年 8 月 12 日向天伦控股借款 40,000,000 元，用于偿还编号为“廊银（金光道）委字（2014）第 003 号”的合同项下贷款 36,000,000 元及其应付利息 2,966,785.38 元；上市公司于 2015 年 9 月 10 日向天伦控股借款 88,000,000 元、于 2015 年 9 月 28 日向广州润龙借款 116,000,000 元，合计 204,000,000 元，其中向天伦控股借款中的 82,000,000 元、向广州润龙借款的 116,000,000 元合计 198,000,000 元用于偿还编号为“平银信源贷字 20140825001 第 001 号”、“平银信源贷字 20140922001 第 001 号”、“平银信源贷字 20140922001 第 002 号”的合同项下贷款合计 198,000,000 元。

②用于基准日后拟出售资产的日常开支

拟出售资产存在人员工资等固定费用支出。根据上市公司估算，拟出售资产每月固定现金支出约 200 万元。根据《转让协议书》，过渡期内，交易标的所产生的全部盈利和收益归海口启润享有，全部亏损及损失等亦由海口启润承担。因此，基准日后由上市公司用于拟出售资产的现金支出均应由交易对方承担。

鉴于上述原因，上市公司经与天伦控股协商，天伦控股同意先行向上市公司借款 6,000,000 元（即上述合计向天伦控股借款 88,000,000 元扣除偿还相关贷款后的金额）用于拟出售资产的日常开支，上市公司向天伦控股的借款纳入拟出售资产范围并且不增加拟出售资产交易作价。

（2）相关借款的利率、借款期限及还款约定等具体事宜

上市公司向天伦控股借款 1.28 亿元，向广州润龙借款 1.16 亿元均为无息借款，上市公司增加对天伦控股的其他应付款 1.28 亿元，增加对广州润龙的其他应付款 1.16 亿元。上市公司和天伦控股、广州润龙对借款期限和还款等事宜无相关约定，相关借款将纳入拟出售资产范围。

天伦控股已经出具对 1.28 亿元债务转移的书面同意函，广州润龙已经出具对 1.16

亿元债务转移的书面同意函。本次交易实施后，上述债务将转移至交易对方，由交易对方承担，由交易对方承担。债权人为天伦控股、广州润龙，债务人为海口启润，上市公司不再承担上述债务。

3、非经常损益情况

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	-	-	13,638,520.07（注1）
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	14,000,000.00（注2）
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,131.95	9.45	-2,057.58
小计	26,131.95	9.45	359,422.35
所得税影响额			
非经常性损益合计	26,131.95	9.45	359,422.35
归属于母公司股东的净利润	-582,033,115.57	41,935,016.99	-2,159,224.40
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-582,059,247.52	41,935,007.54	-2,518,646.75

注1：天誉花园相关设备报废损失 13,638,520.07 元。

注2：田阳天伦矿业 55%股权转让款由 3,800 万元调整为 2,400 万元，差额 1,400 万计入非经常性损益。

上述非经常性损益均为偶发性的交易和事项产生的损益，不具备持续性，对交易标的的净利润影响很小。扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润的波动主要由经营活动波动导致。

（二）最近三年业务发展情况

上述资产最近三年主要以位于广州市天河区林和中路的天誉花园第五层从事商业地产租赁业务。

（三）最近三年交易、增资或评估情况

1、增资评估

2015年6月4日，上市公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过以自有的位于广州市天河区林和中路156号5楼整层的房产（即天誉花园）对广州天穗达实施增资，此次增资上市公司委托广州联信资产评估土地房地产估价有限公司对天誉花园进行了评估，并出具了联信（证）评报字[2015]第Z0309号《黑龙江京蓝科技股份有限公司拟进行实物出资事宜涉及其持有的房地产专项资产评估报告》（以下简称“《专项资产评估报告》”）。

根据《专项资产评估报告》，在评估基准日2015年5月31日，天誉花园评估值为10,466.25万元，较账面价值7,435.55元增资3,030.70万元，增值率40.76%。

该次评估采用市场比较法和收益还原法测算评估，具体如下：

市场比较法计算公式为：

待估房地产价格=比较实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正。

收益还原法计算公式为： $V = (a/r) \times [1 - 1 / (1+r)^n]$

式中：V——收益价格

a——年纯收益

r——房地产还原利率

n——收益年限

采用市场比较法测算的结果为17,290.00元/平方米，采用收益还原法测算的结果为16,310.00元/平方米。通过分析，广州联信资产评估土地房地产估价有限公司认为比较法和收益还原法测算结果相差较小，在对区域地价水平进行分析后，广州联信资产评估土地房地产估价有限公司确定以算术平均数的结果作为评估对象的最终评估结果。

评估单价=（17,290.00+16,310.00）÷2=16,800.00（元/平方米）。

评估总价=16,800.00×6,229.91=104,662,500.00 元。

2、本次交易评估

本次交易中，根据中联评估为本次交易出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1037 号），中联评估对天誉花园采用了市场比较法、收益法两种方法进行评估，市场法评估结果为 105,036,300.00 元，收益法评估结果为 75,397,500.00 元。两种方法测算结果差异较大，考虑到该项投资性房地产近几年一直未对外出租，实际未形成收益，同时本次评估目的为出售资产，确定市场法的测算结果作为评估结果。天誉花园评估值为 10,503.63 万元。

3、差异原因

本次交易评估和增资评估差异原因如下：

单位：元

	增资评估	本次交易评估	差异	主要原因
市场法评估值	107,715,143.90	105,036,300.00	-2,678,843.90	不同评估机构选取可比对象及比较因素修正系数不同
收益法评估值	101,609,832.10	75,397,500.00	-26,212,332.10	不同评估机构在房租月收入的取值不同。广州联信资产评估土地房地产估价有限公司运用市场比较法测算评估对象的月租金为 112.00 元/平方米，中联评估根据对周边同类物业租赁市场调查，估价对象所在区位类似户型、面积、用途物业目前月租金水平集中在 70.00-80.00 元/平方米，参考广州市房地产租赁管理所的《2014 年广州市房屋租金参考价》等文件，结合实际租金情况，确定委估房产的月租金为 76.05 元/平方米
评估结果	104,662,500.00	105,036,300.00	37.38	广州联信资产评估土地房地产估

				价有限公司以算术平均数的结果作为评估对象，中联评估以市场法的测算结果做为评估结果
--	--	--	--	--

本次交易时评估值较增资时评估值增加 37.38 万元，变动幅度相对较小，且本次交易对天誉花园的评估值高于增资时评估值，不存在损害上市公司及其中小股东利益的情形。

（四）债权债务转移事项

1、拟转移债权债务基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本次交易拟转移债权债务基本情况如下：

单位：元

债权项目	金额	债务项目	金额
其他应收款	4,620,511.12	短期借款	294,000,000.00
		应付利息	3,859,388.12
		其他应付款	182,072,816.00

上述债权债务具体情况见本报告书本节“一/（一）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况”。

基准日后，上市公司对部分金融债务予以偿还，具体见本报告书本节“一/（一）/2、主要负债情况”。截至本报告书签署日，本次交易拟转移债权债务基本情况如下：

单位：元

债权项目	金额	债务项目	金额
其他应收款	4,620,511.12	短期借款	60,000,000.00
		应付利息	892,602.74
		其他应付款	426,072,816.00

2、债权债务转移安排

截至本报告书签署日，就本次交易所涉及的债务转移事项，上市公司已取得全部债权人同意（即短期借款 60,000,000.00 元、应付利息 892,602.74 元、其他应付款

426,072,816.00 元）转移事项的同意。

就本次交易所涉及的债权转移事项，上市公司拟在股东大会审议通过本次交易及相关议案后，按照有关法律法规的规定，通知相关债务人。

（五）人员安置

按照“人随资产和业务”的原则，交易双方同意并在《转让协议书》中约定：与标的资产相关、并与上市公司签订劳动合同的人员（八名员工）将全部进入交易对方，具体自交割日起，由交易双方负责办理相关劳动合同的主体变更手续和其它相关变更手续，员工在与上市公司的劳动关系存续期间基于双方劳动关系所产生的任何费用（包括但不限于经济补偿金，任何工资差额、社会保险补偿、加班费等款项）以及因终止与上市公司的劳动合同所产生的全部费用均由交易对方承担。

2015 年 8 月 20 日，上市公司召开职工大会，表决通过上述员工安置方案。

二、广州天穗达

（一）基本信息

公司名称：	广州市天穗达投资有限公司
公司类型：	有限责任公司（法人独资）
公司住址：	广州市越秀区天河路 45 号之二 25 楼 B 室
法定代表人：	许环曜
注册资本：	2,000 万元
营业执照注册号：	440101000211163
税务登记证号：	粤国税字 44010005063946X、粤地税字 44010405063946X
组织机构代码：	05063946-X
经营范围：	企业自有资金投资；投资管理服务；投资咨询服务
成立日期：	2012 年 7 月 25 日

（二）历史沿革

1、2012年6月众达房产成立

2012年6月14日，广州天利达与为众物业出资设立广州市众达房地产开发有限公司（以下简称“众达房产”，广州天穗达曾用名）。其中，广州天利达出资700万元，为众物业出资300万元，出资方式均为货币出资。

2012年7月13日，广州志信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（志信验字（2012）第00060号），确认截至2012年7月13日止，众达房产已收到全体股东缴纳的注册资本1,000万元，出资方式均为货币出资。

2012年7月25日，众达房产取得广州市工商局核发的《企业法人营业执照》。

众达房产设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	比例
1	广州天利达	700	70%
2	为众物业	300	30%
	合计	1,000	100%

2、2014年5月第一次股权转让

2014年5月20日，广州天利达、为众物业分别与上市公司签订了《股权受让协议》，广州天利达、为众物业分别将所持有的众达房产的股权全部转让给上市公司。

2014年5月22日，众达房产召开股东会，同意广州天利达将占众达房产注册资本70%共700万元的出资转让给上市公司，为众物业将占众达房产注册资本30%共300万元的出资转让给上市公司。

本次股权转让系上市公司梳理和完善公司业务体系，便于对公司业务进行专业化管理，以1元/1元注册资本为作价依据。其中，上市公司直接持有广州天利达100%股权，直接和间接持有为众物业100%股权。本次股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

本次股权转让完成后，众达房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天伦置业	1,000	100%
	合计	1,000	100%

3、2015年1月名称变更

2015年1月8日，众达房产召开股东会，同意众达房产名称变更为“广州市天穗达投资有限公司”。

4、2015年6月第一次增资

2015年6月4日，上市公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过了对广州天穗达实施增资的议案，增资后广州天穗达注册资本将增加至2,000万元，出资方式为资产出资，由上市公司以自有的位于广州市天河区林和中路156号5楼整层的房产作为出资。截至本报告书签署日，上述房产过户手续已办理完成，并且上述增资事宜已完成工商变更登记手续。

2015年6月19日，信永中和对上述增资事项出具了《验资报告》（XYZH/2015TJA10042）：除注意到的事项（截至2015年6月18日，京蓝科技用于本次出资的广州市天河区林和中路156号5楼整层的房产已办理交接手续，但尚未办理产权过户手续，该房产存在抵押担保情况）产生的影响外，截至2015年6月18日止，广州天穗达已收到京蓝科技缴纳的新增注册资本合计人民币1,000万元，股东以实物出资。

本次增资金额以天誉花园评估值10,466.25万元为基础，1,000万元计入注册资本，9,466.25万元计入资本公积。本次增资系梳理和完善公司业务体系，便于对公司业务进行专业化管理。

本次增资完成后，广州天穗达的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	京蓝科技	2,000	100%
	合计	2,000	100%

（三）股权结构

截至本报告书签署日，上市公司持有广州天穗达 100% 股权。

（四）股东出资及合法存续情况

根据全国企业信用信息公示系统网站（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）查询信息及上市公司出具的书面承诺，截至本报告书签署日，广州天穗达为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖广州天穗达股权之情形。

（五）主要资产及权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产及权属情况

截至 2015 年 6 月 30 日，广州天穗达主要资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动资产：		
货币资金	11,851.03	现金及银行存款
其他应收款	5,166,268.09	往来款
流动资产合计	5,178,119.12	
资产总计	5,178,119.12	

其他应收款余额明细如下：

科目	债务人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应收款	广州润龙	5,166,000.00	是	往来款
其他应收款	贵州天泰能源开发有限公司	4,500,000.00	否	往来款
其他应收款	个人社保	282.20	否	代垫款项
合计		9,666,282.20		

上述资产权属清晰，未设有抵押、质押或任何其他第三方权利，也没有涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

上市公司已经召开董事会，审议通过以天誉花园对广州天穗达进行增资，具体见本

报告书本节“二/（二）/4、2015年6月，第一次增资”。上市公司于2015年8月26日办理完成了天誉花园第五层物业过户手续。新的投资性房地产产权证书如下：

序号	所有权人	地址	房产证号	面积（平方米）
1	广州天穗达	天河区林和中路156号5楼	粤房地权证穗字第0950205513号	6,229.91

2015年9月7日，上市公司召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过了如下决议：广州润龙获得平安银行人民币4亿元的贷款，期限1年。京蓝科技为本次贷款提供连带责任担保，担保额度为2亿元；天誉花园提供抵押担保。该事项已经股东大会表决通过。

截至本报告书出具之日，平安银行股份有限公司广州分行已于2015年10月19日出具《担保责任解除通知书》，主要内容如下：

“黑龙江京蓝科技股份有限公司：

我行于2015年09月06日给予广州市润龙投资有限公司综合授信额度人民币4亿元整，由贵司提供人民币2亿元整的最高额保证担保（对应的综合授信额度合同编号：平银信源综字20150901第001号；最高额保证担保合同编号：平银信源额保字20150901第001-4号）。

现已达到解除担保的条件，贵公司签订的最高额保证担保合同（合同编号：平银信源额保字20150901第001-4号）项下承担的保证担保责任于即日起解除。”

截至本报告书签署之日，上市公司为广州润龙提供2亿元担保已经解除。

2、主要负债情况

截至2015年6月30日，广州天穗达主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年6月30日	概况
流动负债：		
应付职工薪酬	5,430.00	应付的员工工资等
其他应付款	10,000.00	往来款

项目	2015年6月30日	概况
流动负债合计	15,430.00	
负债合计	15,430.00	

其他应付款明细如下：

科目	债权人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应付款	为众物业	10,000.00	是	往来款
合计		10,000.00		

（六）最近三年一期主营业务发展情况

广州天穗达原计划开展房地产开发及商业地产经营业务，后由于房地产行业外部环境变化，最近三年及一期未开展实际经营业务。

（七）最近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	517.81	871.20	994.19
非流动资产合计	-	-	10,001.46
资产合计	517.81	871.20	10,995.65
流动负债合计	1.54	1.01	10,006.17
非流动负债	-	-	-
负债合计	1.54	1.01	10,006.17
所有者权益合计	516.27	870.20	989.49

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-353.93	-119.29	-8.09
净利润	-353.93	-119.29	-8.09

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

报告期内，广州天穗达不存在非经常性损益。

（八）最近三年交易、增资或评估情况

最近三年，广州天穗达不存在评估情况。

广州天穗达最近三年的交易情况如下：

2014年5月20日，广州天利达、为众物业分别与上市公司签订了《股权受让协议》，广州天利达、为众物业分别将所持有的众达房产的股权全部转让给上市公司。

2014年5月22日，众达房产召开股东会，同意广州天利达将占众达房产注册资本70%共700万元的出资转让给上市公司，为众物业将占众达房产注册资本30%共300万元的出资转让给上市公司。

本次股权转让系上市公司梳理和完善公司业务体系，便于对公司业务进行专业化管理，以1元/1元注册资本为作价依据。

广州天穗达最近三年的增资情况如下：

2015年6月4日，上市公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过对广州天穗达实施增资。增资前，广州天穗达注册资本为1,000万元，增资后，广州天穗达注册资本将增加至2,000万元，出资方式为资产出资，由上市公司以自有的位于广州市天河区林和中路156号5楼整层的房产出资。

广州联信资产评估土地房地产估价有限公司对本次上市公司以对广州天穗达出资的天誉花园进行了评估，并出具了联信（证）评报字[2015]第Z0309号《专项资产评估报告》。根据《专项资产评估报告》，在评估基准日2015年5月31日，天誉花园评估值为10,466.25万元。

截至本报告书签署日，上述房产的过户手续已办理完成，并且上述增资事宜已完成工商变更登记手续。

三、广州天利达

（一）基本信息

公司名称：	广州天利达实业有限公司
公司类型：	有限责任公司（法人独资）
公司住址：	广州市天河区林和中路 156 号六楼 D 室
法定代表人：	许环曜
注册资本：	2,200 万元
营业执照注册号：	440101000143361
税务登记证号：	粤国税字 44010677118096X 号、粤地税字 44010677118096X 号
组织机构代码：	77118096-X
经营范围：	企业自有资金投资；建筑用石加工（仅限分支机构经营）；砖瓦及建筑砌块制造（仅限分支机构经营）；建筑陶瓷制品制造（仅限分支机构经营）；金属建筑装饰材料制造（仅限分支机构经营）；建筑、家具用金属配件制造（仅限分支机构经营）；建筑装饰及水暖管道零件制造（仅限分支机构经营）；建筑用金属制附件及架座制造（仅限分支机构经营）；建筑用木料及木材组件加工（仅限分支机构经营）；建材、装饰材料批发；木质装饰材料零售；陶瓷装饰材料零售；金属装饰材料零售；玻璃钢材料零售；开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售；电子产品零售；通讯设备及配套设备批发；室内装饰、装修；建筑工程后期装饰、装修和清理；电子产品批发；通信设备零售。
成立日期：	2005 年 2 月 25 日

（二）历史沿革

1、2005 年 2 月成立

2005 年 2 月 18 日，上市公司与陈弄共同设立广州天利达实业有限公司，其中，上市公司出资 1,980 万元，陈弄出资 220 万元，出资方式均为货币出资。

2005 年 2 月 23 日，广东正中珠江会计师事务所有限公司出具《验资报告》（广会所验字（2005）第 5201110002 号），确认截至 2005 年 2 月 22 日止，广州天利达已收到全

体股东缴纳的注册资本合计人民币 2,200 万元，各股东全部以货币资金出资。

2005 年 2 月 25 日，广州天利达取得广州市工商局核发的《企业法人营业执照》。

广州天利达设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天伦置业	1,980	90%
2	陈弄	220	10%
合计		2,200	100%

2、2008 年 8 月股权转让

2008 年 8 月 20 日，陈弄与上市公司签订《股东转让出资合同书》，陈弄将其持有的广州天利达 10% 股权全部转让给上市公司。同日，广州天利达召开股东会议，同意股东陈弄将其持有的占广州天利达 10% 注册资本共 220 万元的出资转让给上市公司。

2008 年 9 月 10 日，广州天利达取得广州市工商局核发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，广州天利达成为上市公司的全资子公司，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	比例
1	天伦置业	2,200	100%
合计		2,200	100%

（三）股权结构

截至本报告书签署日，上市公司持有广州天利达 100% 股权。

（四）股东出资及合法存续情况

根据全国企业信用信息公示系统网站（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）查询信息及上市公司出具的承诺，截至本报告书签署日，广州天利达为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖广州天利达股权之情形。

（五）下属公司情况

截至本报告书签署之日，广州天利达拥有两家子公司广州润龙和天和创展，具体情况如下：

序号	子公司名称	注册资本	持股比例
1	广州润龙	8,000 万元	10%
2	天和创展	1,000 万元	72.6%

1、广州润龙

广州润龙详细情况请参见本报告书本节“四、广州润龙”。

2、天和创展

（1）天和创展概况

公司名称：	天和创展（北京）投资有限公司
公司类型：	其他有限责任公司
公司住址：	北京市石景山区八大处高科技园区西井路3号3号楼7297房间
法定代表人：	杜杰
注册资本：	1,000 万元人民币
营业执照注册号：	110107014513499
税务登记证号：	110107587714079
组织机构代码：	58771407-9
经营范围：	项目投资；投资咨询；投资管理；资产管理。
成立日期：	2011 年 12 月 21 日

（2）天和创展最近两年一期主要财务数据

①资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	794.76	789.21	789.29
非流动资产合计	-	-	-
资产合计	794.76	789.21	789.29

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债合计	5.60	-	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	5.60	-	-
所有者权益合计	789.16	789.21	789.29
归属于母公司所有者权益	789.16	789.21	789.29

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

②利润表主要数据

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-191.96	448.66	798.62
净利润	-191.96	448.66	798.62
归属于母公司所有者的净利润	-191.96	448.66	798.62

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（六）主要资产及权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产及权属情况

截至2015年6月30日，广州天利达主要资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年6月30日	概况
流动资产：		
货币资金	518,223.89	现金及银行存款
其他应收款	17,919,021.91	往来款
流动资产合计	18,437,245.80	
非流动资产：		
可供出售金融资产	10,575,934.39	持有的广州润龙10%的股权

项目	2015年6月30日	概况
非流动资产合计	10,575,934.39	
资产总计	29,013,180.19	

其他应收款余额明细如下：

科目	债务人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应收款	广州润龙	10,920,672.78	是	往来款
其他应收款	京蓝科技	4,943,000.00	是	往来款
其他应收款	北京国新投资管理有限公司	2,000,000.00	否	往来款
其他应收款	中天凯旋（北京）投资有限公司	2,055,000.00	否	往来款
其他应收款	零星客户	367.50	否	往来款
合计		19,919,040.28		

上述资产权属清晰，未设有抵押、质押或任何其他第三方权利，也没有涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、主要负债情况

截至2015年6月30日，广州天利达主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年6月30日	概况
流动负债：		
应付职工薪酬	9,020.00	应付的员工工资等
其他应付款	6,346,000.00	往来款
流动负债合计	6,355,020.00	
负债合计	6,355,020.00	

其他应付款明细如下：

科目	债权人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应付款	为众物业	6,346,000.00	是	往来款
合计		6,346,000.00		

（七）最近三年一期主营业务发展情况

广州天利达的主要经营业务为商业地产业务，其主要通过所持有广州润龙 10% 股权以及天和创展 72.6% 股权开展业务。广州润龙最近三年一期主营业务发展情况详见报告书“第四节/四/（七）最近三年一期主营业务发展情况”；天和创展由于市场开发不利等原因，最近三年及一期未开展实际经营业务。

（八）最近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	1,843.72	6,704.25	33,384.04
非流动资产合计	1,057.59	1,057.59	12,111.05
资产合计	2,901.32	7,761.84	45,495.10
流动负债合计	635.50	5,485.42	43,046.05
非流动负债	-	-	-
负债合计	635.50	5,485.42	43,046.05
所有者权益合计	2,265.82	2,276.43	2,449.04
归属于母公司所有者权益	2,049.55	2,060.18	1,935.97

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-10.61	514.08	-248.29
净利润	-10.61	514.08	-248.29
归属于母公司所有者的净利润	-10.63	514.92	-193.27
扣除非经常性损益后归属于母公司	-10.63	514.92	-232.44

股东的净利润			
--------	--	--	--

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

3、非经常损益情况

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			359,422.35
所得税影响额			
非经常性损益合计			391,716.27
归属于母公司股东的净利润	-106,316.04	5,149,170.53	-1,932,662.35
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-106,316.04	5,149,170.53	-2,324,378.62

广州天利达的非经常性损益均为偶发性的交易和事项产生的损益，不具备持续性，对交易标的的净利润影响很小。扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润的波动主要由经营活动波动导致。

（九）最近三年交易、增资或评估情况

最近三年，广州天利达不存在交易、增资或评估情况。

四、广州润龙

（一）基本信息

公司名称：	广州市润龙投资有限公司
公司类型：	其他有限责任公司
公司住址：	广州市天河区林和中路158号6楼C室

法定代表人：	许环曜
注册资本：	8,000 万元人民币
营业执照注册号：	440101000143089
税务登记证号：	粤国税字 440106741868018、粤地税字 440106741868018
组织机构代码：	74186801-8
经营范围：	企业自有资金投资；投资咨询服务；投资管理服务；房屋租赁；
成立日期：	2002 年 08 月 23 日

（二）历史沿革

1、2002 年 8 月设立

2002 年 8 月 15 日，上市公司与陈惠芳共同设立广州润龙房地产有限公司（广州润龙曾用名），其中上市公司出资 2,700 万元，陈惠芳出资 300 万元，出资方式均为货币出资。

2002 年 8 月 19 日，广东启明星会计师事务所有限公司出具《验资报告》（粤启验字（2002）第 0708 号），确认截至 2002 年 8 月 16 日止，广州润龙房地产有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 3,000 万元整，各股东全部以货币资金出资。

2002 年 8 月 23 日，广州润龙房地产有限公司取得广州市工商局核发的《企业法人营业执照》。

广州润龙房地产有限公司设立时，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	龙发股份	2,700	90%
2	陈惠芳	300	10%
	合计	3,000	100%

2、2002 年 11 月第一次股权转让并增资

2002 年 11 月 5 日，上市公司、陈惠芳与广州润龙合富置业有限公司（以下简称“润龙合富”）签订了《股权转让及增资扩股协议书》。根据该协议，陈惠芳将持有的广州润

龙房地产有限公司 10%股权转让给润龙合富；广州润龙房地产有限公司增加 5,000 万元的出资。

同日，广州润龙房地产有限公司全体股东召开股东会议，一致同意陈惠芳将所持广州润龙房地产有限公司 10%的股份全部转让给润龙合富；同意增加注册资本 5,000 万元，其中上市公司增资 4,500 万元，润龙合富增资 500 万元。

2002 年 11 月 14 日，广州市永正有限责任会计师事务所出具《验资报告》（永正验字（2002）第 1248 号），确认截至 2002 年 11 月 13 日止，广州润龙房地产有限公司已收到上市公司、润龙合富缴纳的新增注册资本合计人民币 5,000 万元整，各股东全部以货币资金出资。

2002 年 11 月 25 日，广州市工商行政管理局向广州润龙房地产有限公司核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，广州润龙房地产有限公司股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	龙发股份	7,200	90%
2	润龙合富	800	10%
	合计	8,000	100%

3、2005 年 7 月第二次股权转让

2005 年 7 月 15 日，润龙合富与广州天利达签订了《股权受让协议》。根据该协议，润龙合富将所持有的广州润龙房地产有限公司 10%股权转让给广州天利达。

同日，广州润龙房地产有限公司召开股东会议，一致同意润龙合富将所持广州润龙房地产有限公司 10%股权转让给广州天利达。

本次股权转让完成后，广州润龙房地产有限公司股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天伦置业	7,200	90%
2	广州天利达	800	10%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合计	8,000	100%

4、2014年12月名称变更

2014年12月12日，广州润龙房地产有限公司召开股东会议，一致同意公司名称变更为“广州市润龙投资有限公司”。

（三）股权结构

截至本报告书签署日，上市公司持有广州润龙90%股权，广州天利达持有广州润龙10%的股权。

（四）股东出资及合法存续情况

根据全国企业信用信息公示系统网站（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）查询信息及上市公司出具的承诺，截至本报告书签署日，广州润龙为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖广州润龙股权之情形。

（五）下属公司情况

截至本报告书签署之日，广州润龙拥有一家全资子公司为众物业，具体情况如下：

1、为众物业概况

公司名称：	广州为众物业管理有限公司
公司类型：	有限责任公司（法人独资）
公司住址：	广州市天河区林和中路156号5楼B室
法定代表人：	许环曜
注册资本：	50万
营业执照注册号：	440106000217387
税务登记证号：	粤地税字440106793493166号
组织机构代码：	79349316-6

经营范围:	物业管理；房屋租赁；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；室内装饰、设计；建筑物清洁服务；专业停车场服务（限分支机构）。
成立日期:	2006年10月8日

2、为众物业最近两年一期主要财务数据

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	1,800.40	1,608.91	6,780.22
非流动资产合计	895.55	1,058.16	1,717.60
资产合计	2,695.95	2,667.06	8,497.82
流动负债合计	2,056.17	2,023.32	1,856.90
非流动负债	-	-	-
负债合计	2,056.17	2,023.32	1,856.90
所有者权益合计	639.78	643.74	6,640.92
归属于母公司所有者权益	639.78	643.74	6,640.92

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	3,118.31	6,007.57	5,280.54
营业成本	1,902.47	3,449.02	3,009.58
利润总额	931.46	1,442.52	884.31
净利润	696.04	1,082.12	653.53
归属于母公司所有者的净利润	696.04	1,082.12	653.53

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（六）主要资产及权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产及权属情况

截至 2015 年 6 月 30 日，广州润龙主要资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动资产：		
货币资金	2,859,157.96	现金及银行存款
应收账款	179,857.80	应收客户款项
其他应收款	390,845,222.92	往来款
流动资产合计	393,884,238.68	
非流动资产：		
投资性房地产	204,333,415.73	持有的天伦大厦
固定资产	197,415.08	办公设备等
长期待摊费用	8,802,216.29	天伦大厦装修、改造费用
递延所得税资产	846,931.71	
非流动资产合计	214,179,978.81	
资产总计	608,064,217.49	

其中，其他应收款余额明细如下：

科目	债务人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应收款	吉源煤矿	199,035,483.14	是	往来款
其他应收款	京蓝科技	97,360,000.00	是	往来款
其他应收款	贵州天伦矿业	84,906,585.40	是	往来款
其他应收款	广州天利达	6,346,000.00	是	往来款
其他应收款	小凹子煤矿	1,928,232.11	是	往来款
其他应收款	田阳天伦矿业	733,959.11	是	往来款
其他应收款	广州天穗达	10,000.00	是	往来款
其他应收款	天健投资	70,000.00	是	往来款
其他应收款	零星客户	490,692.80		
合计		390,880,952.56		

投资性房地产为天伦大厦，天伦大厦的土地证和房产证如下：

①土地使用权情况

序号	所有权人	地址	土地证号	面积（平方米）
1	广州润龙	越秀区环市东路、水荫路东、空军大院南边	穗府国用（2004）第 51 号	7,187.00

②房屋及建筑物具体情况

序号	所有权人	地址	土地证房产证号	面积（平方米）
1	广州润龙	天河路 45 号之二 101	粤房地权证穗字第 0120040698 号	284.88
2	广州润龙	天河路 45 号之二 103	粤房地权证穗字第 0120040680 号	15.65
3	广州润龙	天河路 45 号之三 201	粤房地权证穗字第 0120040679 号	872.07
4	广州润龙	天河路 45 号之二 301	粤房地权证穗字第 0120040678 号	1,486.27
5	广州润龙	天河路 45 号之二 401	粤房地权证穗字第 0120040677 号	1,483.48
6	广州润龙	天河路 45 号之二 501	粤房地权证穗字第 0120040676 号	1,480.85
7	广州润龙	天河路 45 号之二 601	粤房地权证穗字第 0120040675 号	1,486.27
8	广州润龙	天河路 45 号之二 701	粤房地权证穗字第 0120040674 号	1,486.27
9	广州润龙	天河路 45 号之二 801	粤房地权证穗字第 0120040673 号	1,486.27
10	广州润龙	天河路 45 号之二 901	粤房地权证穗字第 0120040697 号	1,523.65
11	广州润龙	天河路 45 号之二 1001	粤房地权证穗字第 0120040696 号	1,523.65
12	广州润龙	天河路 45 号之二 1101	粤房地权证穗字第 0120040695 号	1,523.65
13	广州润龙	天河路 45 号之二 1201	粤房地权证穗字第 0120040694 号	1,523.65
14	广州润龙	天河路 45 号之二 1301	粤房地权证穗字第 0120040693 号	1,523.65
15	广州润龙	天河路 45 号之二 1401	粤房地权证穗字第 0120040692 号	1,523.65
16	广州润龙	天河路 45 号之二 1501	粤房地权证穗字第 0120040691 号	1,523.65
17	广州润龙	天河路 45 号之二 1601	粤房地权证穗字第 0120040690 号	1,523.65
18	广州润龙	天河路 45 号之二 1701	粤房地权证穗字第 0120040689 号	1,372.9
19	广州润龙	天河路 45 号之二 1801	粤房地权证穗字第 0120040688 号	1,372.9

序号	所有权人	地址	土地证房产证号	面积（平方米）
20	广州润龙	天河路 45 号之二 1901	粤房地权证穗字第 0120040687 号	1,372.9
21	广州润龙	天河路 45 号之二 2001	粤房地权证穗字第 0120040686 号	1,372.9
22	广州润龙	天河路 45 号之二 2101	粤房地权证穗字第 0120040685 号	1,372.9
23	广州润龙	天河路 45 号之二 2201	粤房地权证穗字第 0120040684 号	1,372.9
24	广州润龙	天河路 45 号之二 2301	粤房地权证穗字第 0120040683 号	1,372.9
25	广州润龙	天河路 45 号之二 2401	粤房地权证穗字第 0120040682 号	1,372.9
26	广州润龙	天河路 45 号之二 2501	粤房地权证穗字第 0120040681 号	1,402.05
27	广州润龙	天河路 45 号之二 B101(负一层)	粤房地权证穗字第 0120203283 号	1,845.5
28	广州润龙	天河路 45 号之二 B201(负二层)	粤房地权证穗字第 0120203358 号	1,921.79
29	广州润龙	天河路 45 号之二 B301(负三层)	粤房地权证穗字第 0120203282 号	2,004.79
30	广州润龙	天河路 45 号之四 101	粤房地权证穗字第 0120040699 号	473.57

广州润龙与平安银行广州信源支行签订了综合授信额度为 17,580 万元的合同，由上市公司、天伦控股、为众物业及张国明提供保证担保，并以广州润龙所有的“天伦大厦”整栋物业及地下车库作抵押担保，以为众物业全部租金收入、其他相关收入及广州润龙的应收账款作质押担保。

广州润龙与平安银行广州信源支行签订了综合授信额度为 35,000 万元的合同，由上市公司、天伦控股及为众物业提供保证担保，并以广州润龙所有的“天伦大厦”第一至第二十五层物业单位作抵押担保，以为众物业全部租金收入作质押担保。

除上述房地产存在抵押情况外，上述资产权属清晰，未设有抵押、质押或任何其他第三方权利，也没有涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，广州润龙主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
----	-----------------	----

项目	2015年6月30日	概况
流动负债：		
短期借款	81,000,000.00	银行借款
应付账款	18,549.98	应付材料、工程款
预收账款	2,131,713.82	预收租金
应付职工薪酬	162,143.54	应付员工的工资等
应交税费	2,752,604.80	应交所得税、营业税等
其他应付款	34,852,457.13	往来款等
一年内到期的非流动负债	22,500,000.00	一年到期的长期借款
流动负债合计	143,417,469.27	
非流动负债：		
长期借款	359,000,000.00	银行借款
非流动负债合计	359,000,000.00	
负债合计	502,417,469.27	

其中，短期借款明细如下：

序号	借款银行	金额（万元）	贷款合同编号	借款到期日	抵押/担保
1	平安银行 广州信源 支行	5,000	平银信源委贷字 20141127001 第 001 号	2015 年 11 月 26 日	无
2	平安银行 广州信源 支行	1,500	平银信源委贷字 20141127001 第 002 号	2016 年 1 月 16 日	无
3	平安银行 广州信源 支行	800	平银信源委贷字 20141127001 第 003 号	2016 年 4 月 9 日	无
4	平安银行 广州信源 支行	800	平银信源委贷字 20141127001 第 004 号	2016 年 5 月 21 日	无

长期借款明细如下：

序号	借款银行	金额（万元）	贷款合同编号	借款到期日	抵押/担保
1	平安银行 广州信源 支行	35,000	深发穗信源固贷字 第 20110307001001 号	2021 年 3 月 6 日	抵押物：天伦大厦整栋 质押物：为众物业租金收入 担保人：为众物业、天伦控 股、上市公司
2	平安银行 广州信源 支行	17,580	平银信源固贷字 20130125001 第 001 号	2023 年 1 月 9 日	抵押物：天伦大厦整栋 质押物：广州润龙收入 担保人：为众物业、天伦控 股、上市公司、张国明

注：（1）编号为“深发穗信源固贷字第 20110307001001 号”的合同贷款金额为 35,000 万元，截至 2015 年 6 月 30 日，已经偿还 13,980 万元；（2）编号为“平银信源固贷字 20130125001 第 001 号”的合同贷款金额为 17,580 万元，截至 2015 年 6 月 30 日，已经偿还 2,700 万元。

目前，上市公司已经取得平安银行广州信源支行对该最高限额担保解除的原则同意，回复如下：我行拟同意解除黑龙江京蓝科技股份有限公司对广州润龙投资有限公司在我行担保合同编号为“平银信源额保字 20130125 第 001-1 号”、“平银信源额保字 20110307 第 001 号”项下所提供的担保，目前我行正在履行相应内部程序，具体以最终授信条件变更批复与我行出具的解除担保通知书为准。上市公司目前正在与平安银行广州信源支行积极沟通，预计在标的资产交割日前正式解除上市公司对标的资产的担保。

其他应付款明细如下：

科目	债权人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应付款	广州天利达	10,920,672.78	是	往来款
其他应付款	广州天穗达	5,166,000.00	是	往来款
其他应付款	京蓝科技	4,610,000.00	是	往来款
其他应付款	广州市供电局	399,289.00	否	往来款
其他应付款	电道科技	147,491.00	否	往来款
其他应付款	广州市自来水公司	39,138.69	否	往来款
其他应付款	隆睿贸易	66,721.00	否	往来款
其他应付款	零星客户	2,964,722.98	否	往来款
其他应付款	平安银行信源支行	2,800,400.00	否	保证金

科目	债权人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应付款	中银国际	536,253.00	否	保证金
其他应付款	广东发展银行	3,408,030.00	否	保证金
其他应付款	广东恒健投资	1,639,501.00	否	保证金
其他应付款	施克传感器	590,606.68	否	保证金
其他应付款	珠江人寿	618,741.00	否	保证金
其他应付款	平安人寿	581,981.00	否	保证金
其他应付款	零星客户	362,909.00	否	保证金
合计		34,852,457.13		

（七）最近三年一期主营业务发展情况

广州润龙自成立以来，一直从事商业地产经营业务，主要通过天伦大厦获得租赁收入。

（八）最近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	39,388.42	42,844.04	38,448.42
非流动资产合计	21,418.00	21,919.39	23,309.59
资产合计	60,806.42	64,763.43	61,758.02
流动负债合计	14,341.75	18,726.98	5,798.30
非流动负债	35,900.00	35,900.00	40,300.00
负债合计	50,241.75	54,626.98	46,098.30
所有者权益合计	10,564.67	10,136.45	15,659.71
归属于母公司所有者权益	10,564.67	10,136.45	14,995.62

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	3,132.37	6,036.90	5,309.04
营业成本	921.24	1,805.47	1,287.12
利润总额	663.64	419.14	-501.15
净利润	428.22	58.74	-731.93
归属于母公司所有者的净利润	428.22	58.74	-797.28

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

3、非经常损益情况

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	-389.25	-18,491.82	-3,354.05
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			1,206,565.64
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	257.93	38.30	-10,324.93
小计	-131.32	-18,453.52	1,192,886.66
所得税影响额	-5.00	-1,155.84	-286.89
非经常性损益合计	-136.32	-19,609.36	1,192,599.77
归属于母公司股东的净利润	4,282,214.67	60,559,188.52	-13,854,574.86
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4,282,214.67	60,578,797.88	-15,047,174.63

广州润龙的非经常性损益均为偶发性的交易和事项产生的损益，不具备持续性，对交易标的的净利润影响很小。扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润的波动主要由经营活动波动导致。

（九）最近三年交易、增资或评估情况

最近三年，广州润龙不存在交易、增资或评估情况。

（十）其他事项说明

对于本次重大资产出售事宜，广州润龙已经取得由广州天利达出具的《关于同意股权转让和放弃优先受让权的承诺函》，广州天利达承诺：

“1、同意贵公司将所持广州润龙 90%的股权，根据贵公司自身的需要和决定转让给贵公司签订股权转让协议所约定的受让方，并同意放弃该股权的优先受让权；

2、同意按照贵公司的要求，在贵公司实施股权转让时，签署所需文件，全力配合贵公司完成前述股权转让涉及的工商变更登记。”

五、前海天伦能源

（一）基本信息

公司名称：	深圳前海天伦能源投资控股有限公司
公司类型：	有限责任公司（法人独资）
公司住址：	深圳市南山区粤兴二道 6 号武汉大学深圳产学研大楼 B815 房（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
法定代表人：	刘捷
注册资本：	8,000 万元
营业执照注册号：	440301107590876
税务登记证号：	深税登字 440300073369466 号
组织机构代码：	07336946-6
经营范围：	矿产资源投资、建设工程项目投资、项目投资管理与咨询。
成立日期：	2013 年 7 月 8 日

（二）历史沿革

1、2013 年 7 月设立并完成第一期出资

2013 年 7 月，上市公司出资设立前海天伦能源。前海天伦能源的登记注册资本 5,000 万元，由上市公司分 3 期于 2015 年 6 月 30 日前缴足。2013 年 7 月 8 日，上市公司缴付了第一期出资 1,000 万元。同日，中国建设银行深圳市龙岗支行出具《银行询证函回函》，

确认截至 2013 年 7 月 8 日，前海天伦能源已收到上市公司的第一期出资，合计人民币 1,000 万元。

2013 年 7 月 8 日，前海天伦能源取得深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》。

前海天伦能源设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	累计实缴出资额（万元）	出资比例
1	天伦置业	5,000	1,000	100%
	合计	5,000	1,000	100%

2、2013 年 8 月完成第二期出资

2013 年 8 月，上市公司缴付了第二期出资 1,000 万元。2013 年 8 月 27 日，中国建设银行深圳市龙岗支行出具《银行询证函回函》，确认截至 2013 年 8 月 27 日，前海天伦能源已收到上市公司的第二期出资，合计人民币 1,000 万元。

2013 年 8 月 28 日，前海天伦能源办理完毕工商变更登记手续。

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	累计实缴出资额（万元）	出资比例
1	天伦置业	5,000	2,000	100%
	合计	5,000	2,000	100%

3、2013 年 11 月完成第三期出资

2013 年 11 月，上市公司缴付了第三期出资 3,000 万元。2013 年 11 月 15 日，中国建设银行深圳市龙岗支行出具《银行询证函回函》，确认截至 2013 年 11 月 15 日，前海天伦能源已收到上市公司的第三期出资，合计人民币 3,000 万元。

2013 年 11 月 19 日，前海天伦能源办理完毕工商变更登记手续。

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	累计实缴出资额（万元）	出资比例
1	天伦置业	5,000	5,000	100%
	合计	5,000	5,000	100%

4、2015 年 6 月第一次增资

2015年6月9日，上市公司召开第七届董事会第三十次会议，审议通过对全资子公司前海天伦能源实施债转股方案，上市公司将截至2015年5月31日对前海天伦能源的48,473万元债权转成股权，其中，3,000万元计入注册资本，45,473万元计入资本公积。本次债转股经上市公司2015年第一次临时股东大会审议通过。本次债转股完成后，前海天伦能源注册资本变更为8,000万元。

本次增资完成后，前海天伦能源的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	累计实缴出资额（万元）	出资比例
1	京蓝科技	8,000	8,000	100%
	合计	8,000	8,000	100%

（三）股权结构

截至本报告书签署日，上市公司持有前海天伦能源100%股权。

（四）股东出资及合法存续情况

根据全国企业信用信息公示系统网站（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）查询信息及上市公司出具的承诺，截至本报告书签署日，前海天伦能源为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖前海天伦能源股权之情形。

（五）下属公司情况

截至本报告书签署之日，前海天伦能源拥有两家全资子公司天健投资和贵州天伦矿业，具体情况如下：

1、天健投资

（1）天健投资概况

公司名称：	广州市天健投资有限公司
公司类型：	有限责任公司（法人独资）
公司住址：	广州市越秀区天河路45号25楼A室

法定代表人：	许环曜
注册资本：	1,000 万元
营业执照注册号：	440101000208436
税务登记证号：	粤地税字 4401050601787 号
组织机构代码：	05060178-7
经营范围：	企业自有资金投资；投资管理服务；投资咨询服务。
成立日期：	2012 年 6 月 28 日

（2）天健投资最近两年一期主要财务数据

①资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	982.97	982.73	2,142.53
非流动资产合计	-	-	30,324.00
资产合计	982.97	982.73	32,466.53
流动负债合计	7.60	3.12	31,475.40
非流动负债	-	-	-
负债合计	7.60	3.12	31,475.40
所有者权益合计	975.37	979.61	990.29
归属于母公司所有者权益	975.37	979.61	990.29

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

②利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-4.24	-10.68	-7.05
净利润	-4.24	-10.68	-7.05

归属于母公司所有者的净利润	-4.24	-10.68	-7.05
---------------	-------	--------	-------

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、贵州天伦矿业

（1）贵州天伦矿业概况

公司名称：	贵州天伦矿业投资控股有限公司
公司类型：	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
公司住址：	贵州省六盘水市水城县双水开发区南园路 502 室
法定代表人：	刘平
注册资本：	8,000 万元
营业执照注册号：	520000000110094
税务登记证号：	黔国税字 520202057098264
组织机构代码：	05709826-4
经营范围：	矿业项目投资及开发；矿产品销售；煤炭开采及销售（仅限分支机构经营）。（经营范围涉及前置许可或审批的，凭相关许可证或批准文件从事经营活动）。
成立日期：	2012 年 11 月 23 日

（2）历史沿革

①2012 年 11 月设立

2012 年 11 月 22 日，天健投资出资设立贵州天伦矿业，注册资本 2,000 万元。

同日，贵阳兴宏联合会计师事务所对上述出资出具了《验资报告》（筑兴宏会验字[2012]300 号），截至 2012 年 11 月 22 日，贵州天伦矿业已收到股东缴纳的注册资本，合计人民币 2,000 万元。

2012 年 11 月 23 日，前海天伦能源取得深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》。

前海天伦能源设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例
1	天健投资	2,000	100%

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例
	合计	2,000	100%

②2013年8月第一次股权转让

2013年8月16日，贵州天伦矿业全体股东召开股东会议，同意天健投资将其持有的贵州天伦矿业100%的股权转让给前海天伦能源。

2013年8月20日，天健投资与前海天伦能源签订了《股权转让协议》，双方约定天健投资将其持有的贵州天伦矿业100%的股权转让给前海天伦能源。

本次股权转让完成后，贵州天伦矿业的股东出资如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例
1	前海天伦能源	2,000	100%
	合计	2,000	100%

③2015年6月第一次增资

2015年6月11日，前海天伦能源对贵州天伦矿业51,311万元债权转成股权，其中，6,000万元计入注册资本，45,311万元计入资本公积。本次债转股完成后，贵州天伦矿业注册资本变更为8,000万元。本次债转股已经上市公司第七届董事会第三十次会议、2015年第一次临时股东大会审议通过。

2015年6月26日，信永中和对上述出资出具了《验资报告》(XYZH/2015TJA10045)，截至2015年6月26日，贵州天伦矿业已收到前海天伦能源缴纳的新增注册资本合计6,000万元。前海天伦能源以2015年5月31日对贵州天伦矿业债权作价出资。

本次增资完成后，贵州天伦矿业的股东出资如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例
1	前海天伦能源	8,000	100%
	合计	8,000	100%

（3）股权结构

截至本报告书签署日，上市公司持有前海天伦能源100%股权，前海天伦能源持有

贵州天伦矿业 100% 股权。

（4）股东出资及合法存续情况

根据全国企业信用信息公示系统网站（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）查询信息及上市公司出具的承诺，截至本报告书签署日，贵州天伦矿业为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖贵州天伦矿业股权之情形。

（5）下属公司情况

①贵州工建贸易有限公司

A、贵州工建贸易有限公司概况

公司名称	贵州工建贸易有限公司
统一社会信用代码	520222000249137
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	100 万元
法定代表人	许环曜
成立日期	2012 年 12 月 21 日
注册地址	贵州省六盘水市盘县红果经济开发区胜境大道 530 号华泰阳光大厦三楼 3-1
经营范围	煤矿机械装备及矿用锚喷支护产品等矿山设备的销售

B、最近两年一期主要财务数据

根据信用中和出具的《审计报告》（XYZH/2015TJA10059），贵州工建贸易有限公司最近两年一期主要财务数据如下：

a、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	99.54	600.63	99.75
非流动资产合计	-	-	-
资产合计	99.54	600.63	99.75
流动负债合计	-	501.00	-

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	501.00	-
所有者权益合计	99.54	99.63	99.75
归属于母公司所有者权益	99.54	99.63	99.75

b、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-0.08	-0.12	-0.25
净利润	-0.08	-0.12	-0.25
归属于母公司所有者的净利润	-0.08	-0.12	-0.25

②贵州永利贸易有限公司

A、贵州永利贸易有限公司概况

公司名称	贵州永利贸易有限公司
统一社会信用代码	520222000249129
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	100万元
法定代表人	许环曜
成立日期	2012年12月21日
注册地址	贵州省六盘水市盘县红果经济开发区胜境大道530号华泰阳光大厦三楼3-3
经营范围	建材（不含木材），矿山设备及配件销售

B、最近两年一期主要财务数据

根据信用中和出具的《审计报告》（XYZH/2015TJA10059），贵州永利贸易有限公司最近两年一期主要财务数据如下：

a、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	99.40	99.50	7,240.35
非流动资产合计	-	-	-
资产合计	99.40	99.50	7,240.35
流动负债合计	-	-	7,140.65
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	-	7,140.65
所有者权益合计	99.40	99.50	99.69
归属于母公司所有者权益	99.40	99.50	99.69

b、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-0.10	-0.19	-0.31
净利润	-0.10	-0.19	-0.31
归属于母公司所有者的净利润	-0.10	-0.19	-0.31

③贵州友成技术咨询有限公司

A、贵州友成技术咨询有限公司概况

公司名称	贵州友成技术咨询有限公司
统一社会信用代码	520222000249090
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	100万元
法定代表人	许环曜
成立日期	2012年12月21日
注册地址	贵州省六盘水市盘县红果经济开发区胜境大道530号华泰阳光大厦三楼3-2
经营范围	煤炭工程、开采技术推广；行业政策咨询及资讯与培训服务。

B、最近两年一期主要财务数据

根据信用中和出具的《审计报告》（XYZH/2015TJA10059），贵州友成技术咨询有限公司最近两年一期主要财务数据如下：

a、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	99.49	99.58	99.70
非流动资产合计	-	-	-
资产合计	99.49	99.58	99.70
流动负债合计	-	-	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	-	-
所有者权益合计	99.49	99.58	99.70
归属于母公司所有者权益	99.49	99.58	99.70

b、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-0.09	-0.12	-0.30
净利润	-0.09	-0.12	-0.30
归属于母公司所有者的净利润	-0.09	-0.12	-0.30

④盘县水塘小凹子煤矿

A、盘县水塘小凹子煤矿概况

公司名称	盘县水塘小凹子煤矿
营业执照注册号	520000000035662
公司类型	个人独资企业

成立日期	2004年3月25日
注册地址	贵州省六盘水市盘县水塘镇前所村
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（原煤的开采及销售。）

B、最近两年一期主要财务数据

根据信用中和出具的《审计报告》（XYZH/2015TJA10059），盘县水塘小凹子煤矿最近两年一期主要财务数据如下：

a、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	528.82	683.36	1,483.40
非流动资产合计	16,750.43	39,602.58	40,222.91
资产合计	17,279.25	40,285.95	41,706.31
流动负债合计	6,455.48	6,340.43	6,896.08
非流动负债	-	-	-
负债合计	6,455.48	6,340.43	6,896.08
所有者权益合计	10,823.77	33,945.52	34,810.23
归属于母公司所有者权益	10,823.77	33,945.52	34,810.23

②利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	838.03	607.22
营业成本	-	831.26	518.968
利润总额	-23,121.75	-863.89	-129.52
净利润	-23,121.75	62.93	-176.28
归属于母公司所有者的净利润	-23,121.75	-92.62	-176.28

（6）主要资产及权属状况、主要负债及对外担保情况**①主要资产及权属情况**

截至 2015 年 6 月 30 日，贵州天伦矿业主要资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动资产：		
货币资金	12,828,307.18	现金、银行存款、矿山环境治理恢复保证金和安全生产风险抵押金
预付款项	2,128,609.27	应收客户款项
其他应收款	32,164,450.51	往来款
存货	930,166.82	原材料
其他流动资产	1,469,650.41	待抵扣进项税
流动资产合计	49,521,184.19	
非流动资产：		
固定资产	51,975,146.99	房屋建筑物、机器设备、电子设备及运输设备等
在建工程	54,067,063.50	吉源煤矿巷道工程
工程物资	1,894,134.75	吉源煤矿巷道工程材料
无形资产	160,470,053.23	土地使用权及采矿权
长期待摊费用	1,720,003.00	房屋租金
其他非流动资产	80,123,498.88	埡关煤矿及根据贵州省关于煤矿企业兼并重组精神整合关闭的煤矿
非流动资产合计	350,249,900.35	
资产总计	399,771,084.54	

②主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，贵州天伦矿业主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动负债：		

项目	2015年6月30日	概况
应付账款	41,253,878.22	应付采矿权价款及材料、设备、工程款
预收款项	2,093.00	预收客户款项
应付职工薪酬	2,704,022.40	应付员工的工资等
应交税费	15,343,606.71	应交所得税、营业税等
其他应付款	298,723,343.55	往来款
流动负债合计	358,026,943.88	
非流动负债：		
预计负债	21,160,000.00	未决诉讼可能产生的违约金及诉讼费
非流动负债合计	21,160,000.00	
负债合计	379,186,943.88	

（7）最近三年一期主营业务发展情况

贵州天伦矿业自成立以来，一直从事从事煤炭开采与销售业务。贵州天伦矿业 2013 年、2014 年原煤产量分别为 20,181.15 吨、21,268.78 吨。2015 年鉴于安全生产监管的原因及煤炭行业的严峻形势，贵州天伦矿业下属煤矿已经基本停产。

（8）最近两年一期主要财务数据

根据信用中和出具的《审计报告》（XYZH/2015TJA10059），贵州天伦矿业最近两年一期主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	4,952.12	2,655.76	29,056.19
非流动资产合计	35,024.99	83,198.35	65,513.47
资产合计	39,977.11	85,854.12	94,569.66
流动负债合计	35,802.69	82,247.79	57,796.58
非流动负债	2,116.00	-	-
负债合计	37,918.69	82,247.79	57,796.58

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
所有者权益合计	2,058.41	3,606.32	36,773.08
归属于母公司所有者权益	-238.90	-3,182.78	29,811.04

②利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	838.03	607.22
营业成本	-	831.26	518.96
利润总额	-51,478.91	-3,094.94	-1,349.86
净利润	-51,478.91	-3,157.87	-1,280.56
归属于母公司所有者的净利润	-46,987.12	-2,972.50	-1,187.01

(9) 最近三年交易、增资或评估情况

见本报告书“第四节/五/（十）最近三年交易、增资或评估情况”。

(六) 主要资产及权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产及权属情况

截至2015年6月30日，前海天伦能源主要资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年6月30日	概况
流动资产：		
货币资金	12,898,211.07	现金、银行存款、矿山环境治理恢复保证金和安全生产风险抵押金
预付款项	2,128,609.27	应收客户款项
其他应收款	45,733,436.72	往来款
存货	930,166.82	原材料
其他流动资产	1,469,650.41	待抵扣进项税
流动资产合计	63,160,074.29	
非流动资产：		

项目	2015年6月30日	概况
固定资产	51,975,146.99	房屋建筑物、机器设备、电子设备及运输设备等
在建工程	54,067,063.50	吉源煤矿巷道工程
工程物资	1,894,134.75	吉源煤矿巷道工程材料
无形资产	160,470,053.23	土地使用权及采矿权
长期待摊费用	1,720,003.00	房屋租金
其他非流动资产	80,123,498.88	埡关煤矿及根据贵州省关于煤矿企业兼并重组精神整合关闭的煤矿
非流动资产合计	350,249,900.35	
资产总计	413,409,974.64	

其中，其他应收款余额明细如下：

科目	债务人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应收款	田阳天伦矿业	13,065,575.37	是	往来款
其他应收款	埡关煤矿	26,876,138.47	是	往来款
其他应收款	阿戛财政所	3,179,461.04	否	地灾保证金
其他应收款	福建华星建设工程有限公司	3,087,122.78	否	往来款
其他应收款	盘县财政局水塘分局	1,000,000.00	否	保证金
其他应收款	个人备用金	585,126.14	否	个人备用金
其他应收款	水城供电局	400,000.00	否	押金
其他应收款	兰天雷	258,258.00	是	代支付欠款
其他应收款	水城县安全生产监督管理局	100,000.00	否	保证金
其他应收款	其他零星客户	226,594.07	否	押金、保证金等
合计		48,778,275.87		

小凹子煤矿、吉源煤矿及埡关煤矿所用土地及房屋建筑物均未办理产权证书，本次评估时将其纳入标的资产评估范围。

吉源煤矿所用“贵 L13823”丰田牌 SCT6491 车辆已入账，行驶证显示产权人为田阳天伦矿业，本次评估将该车辆纳入吉源煤矿评估范围。

海口启润已经知悉上述产权瑕疵情况，并出具承诺函，保证未来因资产权属瑕疵而造成任何损失，不追究上市公司责任。

前海天伦能源的无形资产主要为下属 2 个煤矿的采矿权，具体情况如下：

下属煤矿名称	证照	发证单位	证书编号	有效期
小凹子煤矿	采矿许可证	贵州省国土资源厅	C5200002011111120121026	2014-6 至 2015-12
吉源煤矿	采矿许可证	贵州省国土资源厅	C5200002013121120132590	2013-12 至 2020-5

其他非流动资产中除整合关闭的煤矿外，埡关煤矿采矿许可证情况如下：

下属煤矿名称	证照	发证单位	证书编号	有效期
埡关煤矿	采矿许可证	贵州省国土资源厅	C5200002012021120122929	2011-12 至 2021-12

前海天伦能源持有的采矿权取得方式、价格及作价原则，具体情况如下：

采矿权名称	取得方式	取得时价格（万元）	取得时作价原则	本次交易价格（万元）	本次交易作价原则	两次交易作价是否存在差异	差异原因
小凹子煤矿	购买取得	31,983.95	评估作价	14,391.82	评估作价	是	煤炭市场下行，煤炭价格下降；资源税改革；生产成本增加，导致的评估减值
吉源煤矿	股权收购取得	1,000.00	协商作价	2,001.49	评估作价	是	原始取得时采矿权价款较低导致评估增值
埡关煤矿	购买取得	1,256.77	协商作价	915.31	评估作价	是	原始取得采矿权价款较高

由于吉源煤矿及埡关煤矿取得时均为协商作价，与本次评估情况无可比性。小凹子煤矿采矿权取得时评估情况与本次评估情况差异及原因如下：

项目	取得时评估	本次评估	差异原因
评估利用可采储量（万吨）	2,546.53	2,560.73	本次评估大于收购时评估。根据《2012-发改委 16 号令》，采矿回采

			率按新规定调整。
生产规模（万吨/年）	60	60	无差异
评估计算年限（年）	34.07	33.86	差异原因：1、评估利用可采储量差异；2、由于目前停产，企业对建设工期的预计较为保守，达产年推后。
销售收入（万元/年）	28,558.80	27,600.00	本次评估较收购时评估煤炭价格有所下降。
总成本费用（万元/年）	17,690.40	18,678.50	本次评估较收购时评估人工费用上涨。
税费及附加（万元/年）	537.73	1,640.32	据贵州省政府办公厅印发的《贵州省煤炭资源税改革实施方案（黔府办发[2014]50号）》，自2014年12月1日起，煤炭资源税实行从价定率计征，导致本次评估较收购时评估资源税增加较多。
固定资产投资（万元）	39,202.67	39,692.92	差异较小，物价水平变化导致。
更新改造资金（万元）	36,432.88	59,198.69	收购时按12年进行折旧，本次按10年进行折旧，根据《矿业权评估参数确定指导意见》，固定资产的折旧年限：②飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备为10年。因此，一般采用的设备折旧年限为10年。
回收固定资产残值（万元）	9,304.49	16,244.68	更新改造资金差异导。
回收抵扣设备进项税额（万元）	-	8,388.76	根据2008年11月10日修订颁布的《中华人民共和国增值税暂行条例》，自2009年1月1日起，新增设备投资的进项税额可予抵扣。
无形资产投资（万元）	555.00	275.05	收购时根据土地最低工业出让价及实际工业场地面积计算，本次评估

			根据矿山实际用地投入评估。
流动资金（万元）	7,139.70	7,144.73	收购时矿上正常生产，选用销售收入资金率来确定流动资金；本次矿山处于停产阶段，选用固定资产资金率来确定流动资金。
折现率	9.27%	8.73%	本次评估较收购时评估无风险报酬率有所下降。

由上可以看出，本次采矿权评估值较收购时低，主要是由于煤炭价格下降导致收入下降、人工费用上升导致成本上升、税收政策变化导致税负增加，差异具备合理性。

2、关于煤矿的其他说明

（1）小凹子煤矿

①小凹子煤矿暂不具备开采条件

小凹子煤矿 1191 采煤工作面位于盘县水塘镇前所村松头山西部，采面距离地表约 50 米，工作面动南部约有 20 多户农户居住。2014 年 3 月，部分农户反应房屋开裂，疑似受到小凹子煤矿采面开采所致，要求赔偿并暂停采煤工作，导致小凹子煤矿从 2014 年 4 月 20 日起停产，开展农户赔偿和搬迁工作。

经过一年多的协商，公司发现处理老系统农户搬迁工作难度非常大，基本无法实现。而南翼 1192 工作面被新建面粉厂及附近区域覆盖，无法开采，需要重新开展扩界扩能、地质勘查、新系统技改前期工作，但是同样面临用户搬迁、整体经济性等系统工作。考虑到前期经营情况以及后期继续经营的巨大投入及风险，公司决定停止井下所有采掘作业。

鉴于上述原因，小凹子煤矿主动申请停产停工，并于 2015 年 6 月 29 日得到主管部门盘县水塘镇安全生产监督管理站的批准。因此，小凹子煤矿暂不具备开采条件。

②小凹子煤矿采矿权价款缴纳情况

根据贵州省国土资源厅 2011 年公布的《关于贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿矿业权价款评估（计算）结果公告》（贵州省国土资源厅公告[2011]93 号），贵州省国土资源厅

根据《关于〈贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（黔国土资储备字[2011]21号）及专家评审意见，按照《省人民政府办公厅关于转发省国土资源厅等部门贵州省深化煤炭资源有偿使用制度改革试点工作实施意见的通知》（黔府办发[2008]4号）的规定，计算出小凹子煤矿的应缴矿业权价款为 3,835.2 万元。

由于小凹子煤矿投产之后，经济效益较差，资金较为紧张，截至目前，小凹子煤矿并未支付上述采矿权价款，账上已经对上述应付采矿权价款计提。

③小凹子煤矿涉及的报批事项

小凹子煤矿就报批事项取得的批复如下：

	审批事项	发文单位	文件名称	文件编号	发文时间
小凹子煤矿	立项	六盘水市煤炭管理局	《关于请对盘县水塘镇水塘向斜 59 号（小凹子煤矿批准立项的请示）》	市煤请字 [2004]05 号	2004 年 1 月 8 日
	可研	贵州省煤炭管理局	《关于盘县小凹子煤矿可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	黔煤规字 [2004]66 号	2004 年 3 月 17 日
	环评批复	六盘水市环境保护局	《关于对贵州省盘县小凹子煤矿环境影响报告表的批复》	市环复 [2004]5 号	2004 年 1 月 18 日
	用地	盘县国土资源局	《盘县国土资源局关于盘县水塘小凹子煤矿建设项目临时用地的批复》	盘国土资复 [2015]13 号	2015 年 6 月 30 日

（2）吉源煤矿

①吉源煤矿暂不具备开采条件

吉源煤矿自公司收购以来一直处于在建阶段。由于一采区煤层赋存不稳定，构造复杂，不能布置正规的工作面回采，煤层间距小，难以布置瓦斯抽放巷。同时，由于地质灾害原因，矿群关系紧张，村民堵矿，吉源煤矿目前无法正常建设。

水城县安全生产监督管理局于 2015 年 6 月 16 日对吉源煤矿出具了《责令整改指令书》（水安监管责改字[2015]第 gyg-0103 号），要求吉源煤矿对二采区水仓掘进工作面未

编制冲突评价报告等八项隐患及意见进行整改。

鉴于上述原因，吉源煤矿暂不具备开采条件。

②吉源煤矿采矿权价款缴纳情况

吉源煤矿已经于 2005 年 3 月 31 日一次性缴纳了采矿权价款合计 967.76 万元。

③吉源煤矿涉及的报批事项

吉源煤矿就报批事项取得的批复如下：

	审批事项	发文单位	文件名称	文件编号	发文时间
吉源煤矿	可研	贵州省煤炭管理局	《关于贵州六盘水吉源煤矿可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	黔煤规字[2004]29号	2004年2月6日
	环评	贵州省环境工程评估中心	《关于对贵州<六盘水吉源煤矿建设项目环境影响报告表及水和固废专项评价>的评估意见》	黔环评故表[2004]6号	2004年1月29日
	建设许可	水城县煤炭管理局	《关于对水城县阿戛吉源煤矿开工报告的批复》	水煤批字[2006]44号	2006年6月15日
	用地	贵州省国土资源厅	《省国土资源厅关于吉源煤矿项目建设用地预审申请的处理意见》	黔国土资规划函[2006]74号	-

（3）埡关煤矿

①埡关煤矿暂不具备开采条件

埡关煤矿一采区没有进行正规开采，巷道多，通风系统混乱，且地质条件复杂，断层多，煤层比较薄，顶底板松软，存在较大的安全隐患；二采区建设需待贵州省“兼并重组方案”批复完成后，根据实际情况再重新进行规划建设。

2015年6月3日，贵州煤矿安全监察局毕节监察分局在对埡关煤矿进行检查时，对埡关煤矿出具了《现场处理决定书》（黔煤安监毕字[2015]第S-042号），暂扣了埡关煤矿的《安全生产许可证》，责令埡关煤矿立即停止井下挖掘作业，要求埡关煤矿进行整改，整改复查备案后方可返还《安全生产许可证》。

鉴于上述原因，埡关煤矿暂不具备开采条件。

②埡关煤矿采矿权价款缴纳情况

根据埡关煤矿与贵州省国土资源厅于 2007 年 9 月 20 日签署的《矿业权价款分期缴付协议》，埡关煤矿应当分六期缴纳矿业权价款合计约 1,141.96 万元，并于 2012 年 4 月 30 日前缴纳完毕。截至 2012 年 2 月 2 日，埡关煤矿已经累计缴纳采矿权价款合计 1,141.96 万元。

③埡关煤矿涉及的报批事项

埡关煤矿就报批事项取得的批复如下：

	审批事项	发文单位	文件名称	文件编号	发文时间
埡关煤矿	环评批复	贵州省环境保护厅	《关于贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市埡关煤矿（改扩建）环境影响报告书的批复》	黔环审[2011]162号	2011年9月4日
	建设许可	毕节市煤炭管理局	《毕节市煤炭管理局关于对埡关煤矿开工建设的批复》	毕市煤字[2008]148号	2008年12月30日
	可研	贵州省煤炭管理局	《关于贵州六盘水吉源煤矿可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	黔煤规字[2004]29号	2004年2月6日

3、主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，前海天伦能源主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年6月30日	概况
流动负债：		
应付账款	41,253,878.22	应付采矿权价款及材料、设备、工程款
预收款项	2,093.00	预收客户款项
应付职工薪酬	2,710,002.40	应付员工的工资等
应交税费	15,343,606.71	应交所得税、营业税等

项目	2015年6月30日	概况
其他应付款	311,016,061.67	往来款及应付小凹子煤矿收购价款
流动负债合计	370,325,642.00	
非流动负债：		
预计负债	21,160,000.00	未决诉讼可能产生的违约金及诉讼费
非流动负债合计	21,160,000.00	
负债合计	391,485,642.00	

其中，其他应付款明细如下：

科目	债权人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应付款	广州润龙	285,940,300.65	是	往来款
其他应付款	兰天雷	20,635,109.83	是	煤矿收购款
其他应付款	毕力	1,010,000.00	否	往来款
其他应付款	江苏矿业工程有限公司	1,000,000.00	否	保证金
其他应付款	陶晓余	800,000.00	否	往来款
其他应付款	刘平	350,000.00	否	往来款
其他应付款	水城县勺米关门山煤矿	300,000.00	否	往来款
其他应付款	福建华星工程建设有限公司	300,000.00	否	保证金
其他应付款	枫香林煤矿	300,000.00	否	往来款
其他应付款	金峰煤矿	150,000.00	否	往来款
其他应付款	京蓝科技	6,718.12	是	往来款
其他应付款	其他零星客户	223,933.07	否	往来款、保证金等
合计		311,016,061.67		

4、涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚或潜在纠纷的情况

截至本报告书签署之日，前海天伦能源子公司天健投资、贵州天伦矿业存在尚未了结或可预见的重大诉讼和仲裁，具体情况如下：

（1）涉及诉讼情况

①涉及诉讼情况一

根据天健投资和兰天雷于 2012 年 12 月 25 日签署的《关于盘县水塘小凹子煤矿的资产转让框架合同》，兰天雷将小凹子煤矿 80% 的权益转让给天健投资，作价为 2.8 亿元，约定价款支付时间及实际价款支付时间如下：

时间	约定支付价款（万元）	实际支付价款（万元）
合同签订之日起的次日起两个工作日内	5,600	5,600
2012 年 11 月 30 日前	6,400	7,000 ^{注 1}
2013 年 2 月 10 日前	4,000	4,000
2013 年 4 月 30 日前	8,000	5,000
2013 年 6 月 30 日前	3,000	3,000
采矿权过户两个工作日内	1,000	
其他		500 ^{注 2}
合计	28,000	25,100

注 1：根据兰天雷的收条及委托付款指令，天健投资代兰天雷支付给第三方 600 万元。

注 2：《关于盘县水塘小凹子煤矿的资产转让框架合同》约定因双方履行合同产生的所有税费由双方各自承担 50%，天健投资已经缴纳本次交易税费 1,000 万元，由于本次交易产生的营业税、城市建设税及教育费附加、个人所得税等均应由兰天雷承担，天健投资实际代兰天雷缴纳税费 500 万元。

根据天健投资和兰天雷于 2013 年 8 月 16 日签署的《关于盘县水塘小凹子煤矿的资产转让框架合同的补充协议》，对于天健投资所欠款项，兰天雷收取违约金，自 2013 年 7 月 1 日起至实际付款日按照每月所欠金额 3% 计算。

2015 年 6 月 23 日，兰天雷起诉天健投资和贵州天伦矿业，要求：（1）其支付小凹子煤矿的煤矿转让费 4,000 万元；（2）2013 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 15 日期间违约金及利息 2,820 万元；（3）按银行同期贷款利率的 4 倍支付逾期利息至上述款项还清之日止；（4）诉讼费由被告承担。截至本报告书签署之日，本案已被贵州省高级人民法院受理。

根据天健投资聘请的诉讼律师出具的《关于兰天雷诉广州天健投资有限公司采矿权转让合同纠纷一案的案情分析》，被告方应付兰天雷余款 2,900 万元，违约金 2,088 万元，承担诉讼费约 28 万元。

②涉及诉讼情况二

贵州天伦矿业曾于 2012 年 12 月 19 日委托兰天雷向自然人赵维俊支付收购小凹子煤矿相关的成本费用 307.8 万元，并于 2013 年 4 月 1 日通过招商银行向兰天雷偿还 300 万元。

2015 年 8 月 26 日，兰天雷（原告）起诉贵州天伦矿业（被告）。起诉理由：被告通过《付款指令》方式要求原告代被告支付赵维俊欠款 307.8 万元，并承诺于 2013 年 6 月 30 日前归还。被告承诺还款到期后，原告要求被告偿还借款，被告以资金紧张为由要求延期还款，至今未按约定还款。为此，兰天雷向贵州省六盘水市钟山区人民法院提起诉讼并请求：请求判决被告偿还借款本金 307.8 万元；请求判决被告承担从 2015 年 6 月 24 日至本息全部履行完毕之日止按中国人民银行同期借款利息以年利率 6% 的四倍计算逾期利息；本案的诉讼费由被告承担。

上市公司认为，贵州天伦矿业 2013 年 4 月 1 日支付给兰天雷的 300 万元即为偿还该借款，只需支付剩余的 7.8 万元及兰天雷要求的逾期利息即可。考虑到 7.8 万元及其相应逾期利息金额较小，考虑到重要性原则，待法院判决后，上市公司根据法院判决结果相应进行会计处理。

（2）上述诉讼对本次交易的影响

鉴于下述原因，上述诉讼对本次交易不构成实质性障碍：

①本次转让的为前海天伦能源 100% 的股权，前海天伦能源为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖前海天伦能源股权之情形，因此，前海天伦能源 100% 股权转让不存在实质性障碍。

②贵州天伦矿业已对本次交易可能产生的预计负债做了估计：对于涉讼情况一，按照预计违约金及诉讼费合计约 2,116 万元计提了预计负债，中联评估在对前海天伦能源 100% 股权评估时已充分考虑了上述诉讼及相应会计处理的影响。对于涉讼情况二，上市公司认为，只需支付剩余的 7.8 万元及兰天雷要求的逾期利息即可。考虑到 7.8 万元及其相应逾期利息金额较小，考虑到重要性原则，待法院判决后，上市公司根据法院判决结果相应进行会计处理。

③本次交易完成后，上市公司将其持有前海天伦能源 100% 的股权转让给海口启润。海口启润已出具关于承接资产的承诺函：本次交易交割完成日之前标的资产的既有的事实和情形所导致的相关主管部门或任何第三方对标的资产涉及的京蓝科技或京蓝科技下属子公司进行索赔、处罚或提出任何其他主张的，全部损失和风险由海口启润承接，海口启润同意不再向京蓝科技及京蓝科技下属子公司主张任何费用和责任。因此，上市公司不会因为上述诉讼事项产生损失或风险。

（3）上述诉讼对本次交易定价的影响

对于诉讼情况一：贵州天伦矿业已对本次交易可能产生的预计负债做了充分估计，按照预计违约金及诉讼费合计约 2,116 万元计提了预计负债，中联评估在对前海天伦能源 100% 股权评估时已充分考虑了上述诉讼及相应会计处理的影响，导致贵州天伦矿业净资产评估值相应减少 2,116 万元。

对于诉讼情况二：上市公司认为，只需支付剩余的 7.8 万元及兰天雷要求的逾期利息即可。考虑到 7.8 万元及其相应逾期利息金额较小，考虑到重要性原则，待法院判决后，上市公司根据法院判决结果相应进行会计处理。由于上市公司基准日未对其进行会计处理，中联评估并未考虑该事项的影响。

（七）最近三年一期主营业务发展情况

前海天伦能源为持股型公司，主要通过其全资子公司贵州天伦矿业从事煤炭开采与销售业务。贵州天伦矿业 2013 年、2014 年原煤产量分别为 20,181.15 吨、21,268.78 吨。2015 年鉴于安全生产监管的原因及煤炭行业的严峻形势，贵州天伦矿业下属煤矿已经基本停产。

（八）最近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	6,316.01	2,662.54	36,349.03
非流动资产合计	35,024.99	83,198.35	65,513.47

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产合计	41,341.00	85,860.89	101,862.51
流动负债合计	37,032.56	79,278.31	91,170.32
非流动负债	2,116.00	-	-
负债合计	39,148.56	79,278.31	91,170.32
所有者权益合计	2,192.43	6,582.59	10,691.90
归属于母公司所有者权益	-104.88	-206.52	3,729.85

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	838.03	607.22
营业成本	-	831.26	518.96
利润总额	-51,483.15	-3,108.49	-1,357.38
净利润	-51,483.15	-3,171.42	-1,288.08
归属于母公司所有者的净利润	-46,991.36	-2,986.05	-1,194.54

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

3、非经常损益情况

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-21,160,000.00（注）		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-31,000.00	-110,050.00	-178,950.00
小计	-21,191,000.00	-110,050.00	-178,950.00
所得税影响额			
非经常性损益合计	-21,191,000.00	-110,050.00	-178,950.00

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
归属于母公司股东的净利润	-469,913,598.39	-29,860,535.03	-11,945,356.06
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-448,722,598.39	-29,750,485.03	-11,766,406.06

注：小凹子煤矿相关诉讼导致的预计负债 21,160,000.00 元计入非经常性损益。

前海天伦能源的非经常性损益均为偶发性的交易和事项产生的损益，不具备持续性，对交易标的的净利润影响很小。扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润的波动主要由经营活动波动导致。

（九）最近三年交易、增资或评估情况

1、最近三年前海天伦能源的增资情况

2015年6月9日，上市公司召开第七届董事会第三十次会议，审议通过对全资子公司前海天伦能源、前海天伦能源对其全资子公司贵州天伦矿业实施债转股方案，具体情况如下：

（1）前海天伦能源注册资本为5,000万元，截至2015年5月31日，京蓝科技对前海天伦能源48,473万元债权转成股权，其中，3,000万元计入注册资本，45,473万元计入资本公积。本次债转股完成后，前海天伦能源注册资本变更为8,000万元，京蓝科技持有前海天伦能源100%的股权。

（2）贵州天伦矿业注册资本为2,000万元，截至2015年5月31日，前海天伦能源对贵州天伦矿业51,311万元债权转成股权，其中，6,000万元计入注册资本，45,311万元计入资本公积，本次债转股完成后，贵州天伦矿业注册资本变更为8,000万元，前海天伦能源持有贵州天伦矿业100%的股权。

本次债转股经上市公司第七届董事会第三十次会议、2015年第一次临时股东大会审议通过。

2、最近三年前海天伦能源评估情况

2015年8月3日，中联评估受上市公司委托，对前海天伦能源的股东权益进行了评估，并出具了《黑龙江京蓝科技股份有限公司拟了解所持深圳前海天伦能源投资控股有

限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2015]第 901 号），前海天伦能源净资产账面价值 53,469.65 万元，评估值 134.02 万元，评估减值 53,335.63 万元，减值率 99.75%。该次评估采用资产基础法进行评估。该次评估评估值与账面值差异较大的原因见本报告书“第十二节/十一/（四）减值评估时评估值与账面值差异较大的原因”。

上述对前海天伦能源净资产的评估值与本次交易对前海天伦能源净资产的评估值无差异。

六、贵州天伦能源

（一）基本信息

公司名称:	贵州天伦能源投资有限公司
公司类型:	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
公司住址:	贵阳市观山湖区商业金融区 G（03）07 地块麒龙中央商务大厦二期 B2 栋 17 层 1、2 号
法定代表人:	刘平
注册资本:	5,000 万元
营业执照注册号:	520190000006641
税务登记证号:	52011506579542-2 520115009003219
组织机构代码:	06579542-2
经营范围:	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。章程、协议、申请书记载的经营范围：能源开发项目投资。
成立日期:	2013 年 4 月 18 日

（二）历史沿革

2013 年 4 月 15 日，上市公司出资 5,000 万元设立贵州天伦能源，出资方式为货币出资。

2013 年 4 月 16 日，贵州致远兴宏会计师事务所有限公司出具了黔致远兴宏会验字

（2013）第 086 号《验资报告》，确认截至 2013 年 4 月 15 日止，贵州天伦能源已收到上市公司缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 5,000 万元，均以货币资金出资。

贵州天伦能源设立至今的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	京蓝科技	5,000	100%
	合计	5,000	100%

（三）股权结构

截至本报告书签署日，上市公司持有贵州天伦能源 100% 股权。

（四）股东出资及合法存续情况

根据全国企业信用信息公示系统网站（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）查询信息及上市公司出具的承诺，截至本报告书签署日，贵州天伦能源为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖贵州天伦能源股权之情形。

（五）主要资产及权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产及权属情况

截至 2015 年 6 月 30 日，贵州天伦能源主要资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动资产：		
货币资金	7,601.69	现金及银行存款
其他应收款	49,769,816.00	往来款
流动资产合计	49,777,417.69	
资产总计	49,777,417.69	

其中，其他应收款余额明细如下：

科目	债务人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应收款	京蓝科技	49,769,816.00	是	往来款
合计		49,769,816.00		

上述资产权属清晰，未设有抵押、质押或任何其他第三方权利，也没有涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，贵州天伦能源主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动负债：		
应付职工薪酬	7,473.86	应付员工工资等
应交税费	26.28	应交个人所得税等
流动负债合计	7,500.14	
负债合计	7,500.14	

（六）最近三年一期主营业务发展情况

贵州天伦能源计划开展煤炭类等资源投资经营业务，但是由于煤炭行业市场变化，贵州天伦能源最近三年及一期未开展实际经营业务。

（七）最近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	4,977.74	4,980.01	6,637.50
非流动资产合计	-	-	-
资产合计	4,977.74	4,980.01	6,637.50
流动负债合计	0.75	0.90	1,651.78

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
非流动负债	-	-	-
负债合计	0.75	0.90	1,651.78
所有者权益合计	4,976.99	4,979.12	4,985.72

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-2.13	-6.60	-14.28
净利润	-2.13	-6.60	-14.28

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

报告期内，贵州天伦能源不存在非经常损益。

（八）最近三年交易、增资或评估情况

最近三年，贵州天伦能源不存在交易、增资或评估情况。

七、田阳天伦矿业

（一）基本信息

公司名称：	广西田阳天伦矿业有限公司
公司类型：	其他有限责任公司
公司住址：	田阳县那坡镇
法定代表人：	许环曜
注册资本：	500 万元
营业执照注册号：	451021200001072
税务登记证号：	桂税字 45102178212463X 号
组织机构代码：	78212463-X

经营范围:	矿山勘探（许可证有效期至 2016 年 1 月 17 日）；矿产品购销（国家有专项规定的除外）。
成立日期:	2004 年 5 月 10 日

（二）历史沿革

1、2004 年 5 月成立

2004 年 5 月 10 日，陈琳卡与陈燕共同设立田阳叫曼矿业有限责任公司（为田阳天伦矿业的曾用名，以下简称“田阳叫曼矿业”），其中陈琳卡出资 400 万元，陈燕出资 100 万元，出资方式均为货币出资。

根据 2004 年 5 月 10 日田阳县工商局核发的《企业法人营业执照》，田阳叫曼矿业设立时，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	陈琳卡	400	80%
2	陈燕	100	20%
合计		500	100%

2、2005 年 11 月第一次股权转让

2005 年 11 月 23 日，陈琳卡、陈燕与张锦文、洪应贤签订了《股权转让协议书》。根据该协议，陈琳卡、陈燕将持有的田阳叫曼矿业 90% 股权转让给张锦文、洪应贤，其中，陈燕在转让后占有公司股份 10%，张锦文占 40%，洪应贤占 50%。

同日，田阳叫曼矿业全体股东召开股东会议，一致同意陈琳卡、陈燕将持有的田阳叫曼矿业 90% 股权转让给张锦文、洪应贤，转让后，陈燕占 10%，张锦文占 40%，洪应贤占 50%。

本次增资完成后，田阳叫曼矿业股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	陈燕	50	10%
2	张锦文	200	40%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
3	洪应贤	250	50%
合计		500	100%

3、2007年1月第二次股权转让

2007年1月8日，田阳叫曼矿业召开股东会议，一致同意蓝建明出资300万元，出资方式为货币出资，占注册资本总额比例60%；陈燕出资200万元，出资方式为货币出资，占注册资本总额比例40%。本次出资实际为股权转让。

2007年1月12日，陈燕、张锦文、洪应贤与蓝建明签订了《股权转让协议》。根据该协议，张锦文将持有的田阳叫曼矿业10%股权转让给蓝建明，将持有的田阳叫曼矿业30%股权转让给陈燕；洪应贤将持有的田阳叫曼矿业50%股权转让给蓝建明。

本次股权转让完成后，田阳叫曼矿业股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	蓝建明	300	60%
2	陈燕	200	40%
合计		500	100%

4、2007年8月第三次股权转让

2007年8月30日，陈燕、蓝建明与广西和贵矿业投资有限公司（以下简称“广西和贵矿业”）签订了《股权转让协议》。根据该协议，陈燕将持有的田阳叫曼矿业40%股权转让给广西和贵矿业；蓝建明将持有的田阳叫曼矿业60%股权转让给广西和贵矿业。

2007年8月30日，田阳叫曼矿业召开股东会议，一致同意陈燕将持有的田阳叫曼矿业40%股权转让给广西和贵矿业；蓝建明将持有的田阳叫曼矿业60%股权转让给广西和贵矿业。

本次股权转让完成后，田阳叫曼矿业股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广西和贵矿业	500	100%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合计	500	100%

5、2007年10月第四次股权转让

2007年10月22日，上市公司与广西和贵矿业签订了《股权转让协议》。根据该协议，广西和贵矿业将持有的田阳叫曼矿业55%股权转让给上市公司，转让价款为3,800万元。截至2007年12月31日，上市公司累计支付广西和贵矿业价款2,400万元。

2007年10月23日，田阳叫曼矿业召开股东会议，一致同意广西和贵矿业将持有的田阳叫曼矿业55%股权转让给上市公司。

鉴于自2009年4月起田阳叫曼矿业股权陷入纠纷诉讼，2011年田阳叫曼矿业股权纠纷诉讼事项作出终审判决（上市公司持有的田阳叫曼矿业55%股权权属清晰，无纠纷，具体见上市公司相关公告），田阳叫曼矿业一直没有开展实质经营活动，2013年6月18日，上市公司与广西和贵矿业签订了《关于<股权转让协议>的补充协议》，双方同意将原协议中约定的标的股权的转让价款3,800万元调整为2,400万元。

本次股权转让完成后，田阳叫曼矿业股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广西和贵矿业	225	45%
2	天伦置业	275	55%
	合计	500	100%

6、2009年3月更名

2009年3月，田阳叫曼矿业更名为“广西田阳天伦矿业有限公司”。

7、2013年7月第五次股权转让

2013年6月12日，田阳天伦矿业召开股东会议，一致同意广西和贵矿业将持有的田阳天伦矿业45%股权转让给广州伦辉企业管理咨询有限公司（以下简称“广州伦辉”）。

2013年6月18日，广州伦辉与广西和贵矿业签订了《股权转让协议》。根据该协议，广西和贵矿业将持有的田阳天伦矿业45%股权转让给广州伦辉。

本次股权转让的原因是广西和贵矿业主动退出田阳天伦矿业，而将其持有的出资转让给广州伦辉。本次股权转让未经评估，以 1 元/1 元注册资本为作价依据，交易作价 225 万元。

本次股权出让方广西和贵矿业与广州伦辉无关联关系，上市公司出具了《放弃优先购买权的声明》，本次股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

本次股权转让完成后，田阳叫曼矿业股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广州伦辉	225	45%
2	京蓝科技	275	55%
合计		500	100%

（三）股权结构

截至本报告书签署日，上市公司持有田阳天伦矿业 55% 股权，广州伦辉持有田阳天伦矿业 45% 的股权。

（四）股东出资及合法存续情况

根据全国企业信用信息公示系统网站（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）查询信息及上市公司出具的承诺，截至本报告书签署日，田阳天伦矿业为合法成立并有效存续的有限公司，股东已履行出资人义务，经营合法合规，不存在出资不实或者影响其合法存续的情形，亦不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖田阳天伦矿业股权之情形。

（五）下属公司情况

截至本报告书签署之日，田阳天伦矿业拥有一家全资子公司凤山天伦，具体情况如下：

1、凤山天伦概况

公司名称：	广西凤山天伦矿业有限公司
-------	--------------

公司类型：	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
公司住址：	凤山县凤城镇凤阳街 99 号
法定代表人：	张雄
注册资本：	500 万元
营业执照注册号：	451223200000494
税务登记证号：	桂国税字 451223667038146 号
组织机构代码：	66703814-6
经营范围：	矿山勘探，矿产品购销（国家有专项规定的除外）
成立日期：	2007 年 11 月 12 日

2、凤山天伦最近两年一期主要财务数据

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产合计	401.42	401.42	455.99
非流动资产合计	1.33	1.33	1.33
资产合计	402.75	402.75	457.32
流动负债合计	-	-	54.50
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	-	54.50
所有者权益合计	402.75	402.75	402.82
归属于母公司所有者权益	402.75	402.75	402.82

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
利润总额	-0.01	-0.07	-0.02
净利润	-0.01	-0.07	-0.02
归属于母公司所有者的净利润	-0.01	-0.07	-0.02

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（六）主要资产及权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产及权属情况

截至2015年6月30日，田阳天伦矿业主要资产构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年6月30日	概况
流动资产：		
货币资金	63,786.14	现金及银行存款
其他应收款	1,910.22	往来款
流动资产合计	65,696.36	
非流动资产：		
固定资产	747,786.33	房屋建筑物、机器设备及运输设备等
非流动资产合计	747,786.33	
资产总计	813,482.69	

其中，其他应收款余额明细如下：

科目	债务人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应收款	梁维学	2,000.00	否	备用金
其他应收款	王千智	51.10	否	备用金
合计		2,051.10		

田阳天伦矿业资产权属清晰，未设有抵押、质押或任何其他第三方权利，也没有涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（1）田阳天伦矿业所用土地说明

田阳天伦矿业所用土地未办理产权证书。根据田阳天伦矿业出具的土地情况说明，田阳天伦矿业截至 2015 年 6 月 30 日占用的土地面积为 2.95 平方公里，另外还有约 20 亩的生产、生活用地。根据前股东广西和贵矿业介绍，在京蓝科技取得田阳天伦矿业股权之前，广西和贵矿业已经与当地村民签订了土地出让协议并交了土地出让金，取得了土地的使用权。由于当时所签订的协议及交纳土地出让金的原始凭证均丢失，所以具体情况不详。田阳天伦矿业自 2007 年一直无偿使用该土地至今。

由田阳天伦矿业出具的土地情况说明，田阳天伦矿业所用土地由前股东广西和贵矿业与当地村民签订了土地出让协议并缴纳土地出让金，田阳天伦矿业并未缴纳土地出让金，该土地并不归田阳天伦矿业所有，田阳天伦矿业也未对其进行入账。由于所签订的协议及交纳土地出让金的原始凭证均丢失，目前无法取得与广西和贵矿业的联系，因此无从获悉相关土地情况，包括不限于取得时间、取得成本、账面价值等。

上述土地即使达到办证条件，产权人也不是田阳天伦矿业。因此，未对该土地进行评估不会导致降低标的资产评估值的情况，对本次交易亦无影响。

海口启润已经知悉上述产权瑕疵情况，并出具承诺函，保证未来因资产权属瑕疵而造成任何损失，不追究上市公司责任。

（2）田阳天伦矿业探矿权情况说明

2007 年 10 月，上市公司收购田阳天伦矿业 55% 股权时，田阳天伦矿业已持有四项探矿权，均为田阳天伦矿业自行申请取得。该次收购为股权收购，作价方式为协商作价，交易作价 2,400 万元，未对探矿权进行评估。

根据 2014 年 3 月 6 日广西壮族自治区国土资源厅《关于探矿权过期自行废止的公告》及名单，田阳天伦矿业拥有的探矿权许可证号为“T45120090402027072”、“T45120090402027073”、“T45120090402027074”的三项探矿权已过期并自行废止。田阳天伦矿业持有的探矿权许可证号为“T45120090402027071”的探矿权证虽在有效期内（2016 年 1 月 17 日到期），但公司考虑到成本投入、该矿前景及风险、公司业务转型的需要等，公司决定放弃该探矿权并于近期向广西省国土资源厅提出放弃该探矿权的申请，广西国土资源厅于 2015 年 7 月 30 日出具矿业权注销通知书（[2015]第 016 号），核准了该探矿权注销审批事项。因此，本次未对田阳天伦矿业的探矿权进行评估。

上述三个探矿权作废的原因是：探矿权到期后，上市公司考虑到成本投入、该矿前景及风险等因素，决定放弃申请上述三个探矿权的延续。

由于上市公司不看好该矿前景，认为该矿风险较高，近年一直未对该项业务进行投入，该项探矿权的作废对上市公司业务以及本次交易没有影响。

2、主要负债情况

截至 2015 年 6 月 30 日，田阳天伦矿业主要负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	概况
流动负债：		
应付职工薪酬	39,145.00	应付员工的工资等
应交税费	970.87	应交增值税
其他应付款	13,799,534.48	往来款
流动负债合计	13,839,650.35	
负债总计	13,839,650.35	

其中，其他应付款明细如下：

科目	债权人名称	金额（元）	是否为关联方	款项性质
其他应付款	广州润龙	733,959.11	是	往来款
其他应付款	贵州天伦矿业	13,065,575.37	是	往来款
合计		13,799,534.48		

（七）最近三年一期主营业务发展情况

自上市公司取得田阳天伦矿业 55% 股权后，田阳天伦矿业地质勘查工作陷入停顿状态，出于经济性考虑，也未对地质勘察工作进行投入，因此，田阳天伦矿业一直没有开展实质经营活动。

（八）最近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	6.57	3.38	404.21
非流动资产合计	74.78	87.13	105.78
资产合计	81.35	90.51	509.99
流动负债合计	1,383.97	1,333.99	1,588.10
非流动负债	-	-	-
负债合计	1,383.97	1,333.99	1,588.10
所有者权益合计	-1,302.62	-1,243.49	-1,078.11

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	-	-	-
营业成本	12.24	23.87	22.86
利润总额	-59.13	-165.37	-125.11
净利润	-59.13	-165.37	-125.11

注：以上财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

3、非经常损益情况

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	18,744.53		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		-150.00	
小计	18,744.53	-150.00	
所得税影响额			
非经常性损益合计	18,744.53	-150.00	

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
归属于母公司股东的净利润	-591,307.40	-1,653,734.15	-1,251,085.49
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-610,051.93	-1,653,584.15	-1,251,085.49

田阳天伦矿业的非经常性损益均为偶发性的交易和事项产生的损益，不具备持续性，对交易标的的净利润影响很小。扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润的波动主要由经营活动波动导致。

（九）最近三年交易、增资或评估情况

1、最近三年田阳天伦矿业的交易情况

2013年6月12日，田阳天伦矿业召开股东会议，一致同意广西和贵矿业将持有的田阳天伦矿业45%股权转让给广州伦辉。

2013年6月18日，广州伦辉与广西和贵矿业签订了《股权转让协议》。根据该协议，广西和贵矿业将持有的田阳天伦矿业45%股权转让给广州伦辉。交易作价225万元。

该次股权转让的原因是广西和贵矿业主动退出田阳天伦矿业，而将其持有的出资转让给广州伦辉。该次股权转让为协议转让，以1元/1元注册资本为作价依据，交易作价225万元，未经评估。由于田阳天伦矿业的经营状况依然没有改善，且本次股权转让依据评估值作价，该次股权转让与本次田阳天伦矿业股权的交易作价存在差异。

2、最近三年田阳天伦矿业评估情况

2015年8月3日，中联评估受上市公司委托，对田阳天伦矿业的股东权益进行了评估，并出具了《黑龙江京蓝科技股份有限公司拟了解所持广西田阳天伦矿业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2015]第902号），田阳天伦矿业净资产账面价值-1,205.36万元，评估值-1,293.01万元，评估减值87.65万元，减值率7.27%。该次评估采用资产基础法进行评估。

上述对田阳天伦矿业净资产的评估值与本次交易对田阳天伦矿业净资产的评估值无差异。

（十）其他事项说明

1、本次交易已取得同意股权转让和放弃优先受让权的承诺函

对于本次重大资产出售事宜，田阳天伦矿业已经取得由广州伦辉出具的《关于同意股权转让和放弃优先受让权的承诺函》，广州伦辉承诺：

“1、同意贵公司将所持田阳天伦 55%的股权，根据贵公司自身的需要和决定转让给贵公司签订股权转让协议所约定的受让方，并同意放弃该股权的优先受让权；

2、同意按照贵公司的要求，在贵公司实施股权转让时，签署所需文件，全力配合贵公司完成前述股权转让涉及的工商变更登记。”

2、田阳天伦矿业探矿权取得方式、价格、作废原因，以及对上市公司业务以及本次交易的影响

2007年10月，上市公司收购田阳天伦矿业 55%股权时，田阳天伦矿业已持有四项探矿权，均为田阳天伦矿业自行申请取得。该次收购为股权收购，作价方式为协商作价，未对探矿权进行评估。

根据 2014 年 3 月 6 日广西壮族自治区国土资源厅《关于探矿权过期自行废止的公告》及名单，田阳天伦矿业拥有的探矿权许可证号为“T45120090402027072”、“T45120090402027073”、“T45120090402027074”的三项探矿权已过期并自行废止。田阳天伦矿业持有的探矿权许可证号为“T45120090402027071”的探矿权证虽在有效期内（2016 年 1 月 17 日到期），但公司考虑到成本投入、该矿前景及风险、公司业务转型的需要等，公司决定放弃该探矿权并于近期向广西省国土资源厅提出放弃该探矿权的申请，广西国土资源厅于 2015 年 7 月 30 日出具矿业权注销通知书（[2015]第 016 号），核准了该探矿权注销审批事项。因此，本次未对田阳天伦矿业的探矿权进行评估。

根据上市公司提供的书面说明，上述三个探矿权作废的原因是：探矿权到期后，上市公司考虑到成本投入、该矿前景及风险等因素，决定放弃申请上述三个探矿权的延续。

由于上市公司不看好该矿前景，认为该矿风险较高，近年一直未对该项业务进行投入，该项探矿权的作废对上市公司业务以及本次交易没有影响。

3、土地使用情况

田阳天伦矿业出具了土地情况说明：田阳天伦矿业截至 2015 年 6 月 30 日占用的土地面积为 2.95 平方公里，另外还有约 20 亩的生产、生活用地。根据前股东广西和贵矿业介绍，在京蓝科技取得田阳天伦矿业股权之前，广西和贵矿业已经和当地村民签订了土地出让协议并交了土地出让金，取得了土地的使用权。由于当时所签订的协议及交纳土地出让金的原始凭证均丢失，所以具体情况不详。田阳天伦矿业自 2007 年一直无偿使用该土地至今。

根据田阳天伦矿业出具的土地情况说明，田阳天伦矿业所用土地由前股东广西和贵矿业和当地村民签订了土地出让协议并缴纳土地出让金，田阳天伦矿业并未缴纳土地出让金，该土地并不归田阳天伦矿业所有，田阳天伦矿业也未对其进行入账。由于所签订的协议及交纳土地出让金的原始凭证均丢失，目前无法取得与广西和贵矿业的联系，因此无从获悉相关土地情况，包括不限于取得时间、取得成本、账面价值等。

上述土地即使达到办证条件，产权人也不是田阳天伦矿业。因此，未对该土地进行评估不会导致降低标的资产评估值的情况，对本次交易亦无影响。

第五节 标的资产的评估情况

一、评估的基本情况

本次评估对象和范围为京蓝科技持有的除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块和煤炭/矿业板块相关的资产和负债。

依据信永中和出具的标的资产《审计报告》（XYZH/2015TJA10056），截至评估基准日 2015 年 6 月 30 日，标的资产的资产账面价值为 23,406.25 万元，负债账面价值为 47,993.22 万元，净资产账面价值为-24,586.97 万元。

依据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1037 号），中联评估本次评估对拟出售资产整体上采用资产基础法一种资产评估方法进行评估。根据资产基础法评估结果，截至评估基准日 2015 年 6 月 30 日，标的资产评估值为 40,185.31 万元，评估增值 64,772.28 万元，增值率 263.44%。

本次交易拟出售的资产价格以中联评估确认的评估价值为依据，交易双方据此协商确定标的资产的交易价格为 40,186 万元。

二、对估值结论有重要影响的评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

- 1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
- 2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
- 4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
- 7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

三、对交易标的评估方法的选择及其合理性分析

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的实用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。鉴于本次交易标的各项资产的价值可根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，故适于用资产基础法进行评估。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估

思路。由于除广州润龙外的其他标的资产均基本处于停止经营状态，难以对其未来经营收益及风险做出客观合理的预测，因此本次评估未采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。对于与本次拟出售资产类似的可比交易案例，难以获取足够量的案例样本，故本次评估未采用市场法进行评估。

结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估对拟出售资产整体上采用资产基础法一种资产评估方法进行评估，未采用收益法、市场法等其他方法进行评估。

四、资产基础法重要估值参数及相关依据

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1037 号），在评估基准日 2015 年 6 月 30 日，标的资产的资产账面价值为 23,406.25 万元，负债账面价值为 47,993.22 万元，净资产账面价值为-24,586.97 万元。根据资产基础法评估结果，标的资产评估值为 40,185.31 万元，评估增值 64,772.28 万元，增值率 263.44%。

（一）流动资产

1、评估方法

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面价值为评估值。

（2）应收类账款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以清查核实后账面值作为评估值。

2、流动资产评估结果

流动资产评估结果如下：

科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值（万元）	增值率（%）
其他应收款	462.05	462.05	0	0
流动资产合计	462.05	462.05	0	0

（二）长期股权投资

1、评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资账面值 15,532.85 万元，共 6 项，全部为控股的子公司。具体情况如下：

单位：万元

子公司	注册资本	持股比例	子公司级别	长期股权投资账面值	净资产账面值
田阳天伦矿业	500	55%	一级	0	-1,205.30
贵州天伦能源	5,000	100%	一级	5,000.00	4,976.99
前海天伦能源	8,000	100%	一级	134.02	158.65
广州天利达	2,200	100%	一级	2,198.83	2,202.52
广州润龙	8,000	90%	一级	7,200.00	9,974.89
广州天穗达	2,000	100%	一级	1,000.00	516.27
合计				15,532.85	16,624.02

2、评估方法

通过对被投资企业进行整体评估，确定被投资企业净资产价值，再根据投资比例计算确定评估值。

根据本次评估目的和各子公司资产构成、近年经营情况及现状，各子公司采用资产基础法进行评估。各子公司主要实物及无形资产包括：固定资产、投资性房地产、在建工程、采矿权等。对上述资产评估方法如下：

（1）固定资产

①房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，结合现场勘察记录及其各项工程具体情况、原始构建成本，利用核准的建筑面积，建安工程造价根据现场取得资料情况采用重编预算法、预决算调整法和单方造价类比法。

1) 对有预决算资料的建筑物，采用预决算调整法确定其重置综合造价。即以原预决算资料改套现行定额，再按评估基准日材料价格对材料差价据实调整，辅材差价据文件调整后，按相应工程类别取费，即为该建筑物的重置综合造价。

2) 对无预决算资料的建筑物

采用单方造价类比法确定其重置综合造价。即以目前与其结构、形式、规模、装修状况相类似的类比建筑物的单方综合造价为基础，分析委估建筑物与类比建筑物之间的差异情况并进行调整后，确定被评建筑物的重置单方综合造价，再乘建筑面积即为该建筑物的重置综合造价；

采用重编预算法确定其重置综合造价。即根据委估建筑物的竣工图纸或按评估要求绘制的工程图，在计算工程量的基础上按现行工料和预算价格和费率计算出该建筑物的重置综合造价；

对井巷工程，因有开采方案及施工图纸，采用重编预算法确定其重置综合造价。

b、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况、采矿权预期收益年限预计建筑物尚可使用年限，对于直接在矿区服务的房屋，在计算房屋的年限成新率时，房屋的剩余使用年限和矿井的剩余服务年限相比，按孰低原则选取剩余年限。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

②投资性房地产

本次评估的投资性房地产为办公或商业用，而且资产所在地办公和商业用房地产交

易市场活跃，被评估房地产可比交易案例充分，租赁市场比较活跃，本次采用市场法和收益法对房地产进行评估。

市场比较法就是将被评估的房地产与市场近期已销售的相类似的房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

市场法计算公式：评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

收益法是指利用市场法或用市场调查提取市场租金，并对该租金未来的租金水平合理预测，扣除经营费用，得出净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法评估的基本模型为：

P：项目的预期收益；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

本次评估收益期是指在评估基准日至房屋所有权证记载的终止日期的期间。

③设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、机器设备及电子设备

a、重置全价的确定

机器设备重置全价由购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价=购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-购置所发生的增值税进项税额

评估范围内价值量较小的设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

1) 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2015年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

2) 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

3) 安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易

程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

4) 其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

5) 资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

$$\text{设备购置所发生的增值税进项税额} = \text{设备含税购置价} \times \text{增值税率} / (1 + \text{增值税率}) + \text{运杂费} \times \text{相应的增值税扣除率}$$

b、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

c、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

B) 运输车辆

a、重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

- 1) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- 2) 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；
- 3) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

b、成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

c、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

④在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度是否按计划进行的，实物质量是否达到了设计要求，实际支付情况与账面相符程度；对基本反映了评估基准日的购建成本，在建工程的大部分工程施工日期距基准日较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值；对在建工程的施工日期距基准日较长，不能确认工程预算合理性的前提下，评估以清查核实后的工程量并根据评估基准日建安造价确定评估值；

⑤无形资产

采矿权根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P——矿业权评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

i——折现率；

t——年序号；

n——评估计算年限。

3、长期股权投资评估结果

长期股权投资评估结果如下：

单位：万元

子公司	持股比例	长期股权投资账面值	长期股权投资评估值	评估增值	增值率
田阳天伦矿业	55%	0	0	0	0
贵州天伦能源	100%	5,000.00	4,976.99	-23.01	-0.46%
前海天伦能源	100%	134.02	134.02	0	0
广州天利达	100%	2,198.83	8,051.31	5,852.48	266.16%
广州润龙	90%	7,200.00	63,534.25	56,334.25	782.42%
广州天穗达	100%	1,000.00	516.27	-483.73	-48.37%
合计		15,532.85	77,212.85	61,680.28	397.10%

长期股权投资评估增值的主要原因为广州润龙持有的天伦大厦增值导致上市公司持有的广州润龙 90% 股权、广州天利达 100% 股权增值。

各子公司评估情况如下：

①广州天穗达

广州天穗达评估情况如下：

项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
流动资产	517.81	517.81	0	0
非流动资产	-	-	-	-
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	517.81	517.81	0	0
流动负债	1.54	1.54	0	0
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1.54	1.54	0	0
净资产	516.27	516.27	0	0

②广州天利达

广州天利达评估情况如下：

项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
流动资产	1,591.33	1,591.33	0	0
非流动资产	1,783.59	7,632.38	5,848.79	327.92%
其中：长期股权投资	1,783.59	7,632.38	5,848.79	327.92%
固定资产	-	-	-	-

无形资产	-	-	-	
资产总计	3,374.92	9,223.71	5,848.79	173.30%
流动负债	1,172.40	1,172.40	0	0
非流动负债	-	-	-	
负债总计	1,172.40	1,172.40	0	0
净资产	2,202.52	8,051.31	5,848.79	265.55%

广州天利达净资产增值原因主要为：持有的广州润龙 10% 股权增值。

③广州润龙

广州润龙评估情况如下：

项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
流动资产	38,459.00	38,459.00	0	0
非流动资产	20,572.45	81,191.17	60,618.72	294.66%
其中：长期股权投资	50.00	639.78	589.78	1,179.56%
投资性房地产	20,433.34	80,460.10	60,026.76	293.77%
固定资产	4.42	6.60	2.18	49.32%
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	59,031.45	119,650.17	60,618.72	102.69%
流动负债	13,156.56	13,156.56	0	0
非流动负债	35,900.00	35,900.00	0	0
负债总计	49,056.56	49,056.56	0	0
净资产	9,974.89	70,593.61	60,618.72	607.71%

广州润龙净资产增值原因主要为：为众物业租金收入较高导致持有的为众物业 100% 股权增值，房地产市场价格上升较快导致持有的天伦大厦增值。

本次采用了市场法、收益法两种方法对天伦大厦进行了评估。根据市场法，投资性房地产评估值 825,404,400.00 元。根据收益法，办公、商业和车库的评估值分别为 746,714,386.75 元、10,944,886.99 元和 15,736,592.31 元，合计 773,395,900.00 元。两种方法评估结果差异不大。天伦大厦所在区域房地产市场较为活跃，市场法评估结果具有一定的可信度，而收益法则能通过对预期收益的折现来反映委估房产的现实价值，本次评估目的为出售转让，赋予市场比较法权重值 0.6，赋予收益法权重值 0.4，按权重计算结果作为最终评估结果。投资性房地产评估值 = 825,404,400.00 × 0.6 + 773,395,900.00 × 0.4 = 804,601,000.00 元。

④前海天伦能源

前海天伦能源评估情况如下：

项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
流动资产	0.92	0.92	0	0
非流动资产	1,000.00	975.37	-24.63	-2.46%
其中：长期股权投资	1,000.00	975.37	-24.63	-2.46%
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
资产总计	1,000.92	976.29	-24.63	-2.46%
流动负债	842.27	842.27	0	0
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	842.27	842.27	0	0
净资产	158.65	134.02	-24.63	-15.52%

⑤贵州天伦能源

贵州天伦能源评估情况如下：

项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
流动资产	4,977.74	4,977.74	0	0

非流动资产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
资产总计	4,977.74	4,977.74	0	0
流动负债	0.75	0.75	0	0
非流动负债			-	-
负债总计	0.75	0.75	0	0
净资产	4,976.99	4,976.99	0	0

⑥田阳天伦矿业

田阳天伦矿业评估情况如下：

项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
流动资产	6.53	6.53	0	0
非流动资产	573.45	485.80	-87.65	-15.28%
其中：长期股权投资	500.00	408.38	-91.62	-18.32%
固定资产	73.45	77.42	3.97	5.41%
无形资产				
资产总计	579.98	492.33	-87.65	-15.11%
流动负债	1,785.34	1,785.34	0	0
非流动负债				
负债总计	1,785.34	1,785.34	0	0
净资产	-1,205.36	-1,293.01	-87.65	-7.27%

（三）投资性房地产

1、评估方法

投资性房地产评估方法见本报告书本节“四/（四）/（二）/2、评估方法”相关内容。

2、投资性房地产评估结果

本次评估采用了市场比较法、收益法两种方法对投资性房地产进行评估，市场法评

估结果为 105,036,300.00 元，收益法评估结果为 75,397,500.00 元。两种方法测算结果差异较大，考虑到该项投资性房地产近几年一直未对外出租，实际未形成收益，同时本次的评估目的为出售资产，确定市场法的测算结果做为评估结果。

投资性房地产评估结果如下：

科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值（万元）	增值率
投资性房地产	7,411.35	10,503.63	3,092.28	41.72%

评估增值的原因是该项投资性房地产系摊销后的账面价值，低于基准日市场价值。

（四）负债

1、评估方法

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付利息、其他应付款。

本次评估检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、负债评估结果

负债评估结果如下：

科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值（万元）	增值率
短期借款	29,400.00	29,400.00	0	0
应付利息	385.94	385.94	0	0
其他应付款	18,207.28	18,207.28	0	0
负债合计	47,993.22	47,993.22	0	0

（五）资产基础法评估结果

截至评估基准日 2015 年 6 月 30 日，标的资产的资产账面价值 23,406.25 万元，评估值 88,178.53 万元，评估增值 64,772.28 万元，增值率 276.73%；标的资产的负债账面价值 47,993.22 万元，评估值 47,993.22 万元，无评估增减值变化；标的资产净资产账面

值-24,586.97 万元，净资产评估值为 40,185.31 万元，评估增值 64,772.28 万元，增值率 263.44%。具体如下：

项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
流动资产	462.05	462.05	0	0
非流动资产	22,944.20	87,716.48	64,772.28	282.30%
其中：长期股权投资	15,532.85	77,212.85	61,680.00	397.09%
投资性房地产	7,411.35	10,503.63	3,092.28	41.72%
固定资产	-	-	-	
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	23,406.25	88,178.53	64,772.28	276.73%
流动负债	47,993.22	47,993.22	0	0
非流动负债	-	-	-	
负债总计	47,993.22	47,993.22	0	0
净资产（所有者权益）	-24,586.97	40,185.31	64,772.28	263.44%

（六）交易标的的重要评估参数及评估过程

1、广州润龙所持有的投资性房地产

评估师根据评估对象的基本情况和搜集的资料，确定采用市场法和收益法进行评估，具体评估过程如下：

（1）市场比较法

①确定可比交易实例

案例 A：建滔广场天河区花城大道 18 号

案例 B：新创举大厦天河区体育西路 123 号

案例 C：天盈广场天河区珠江新城兴民路 222 号

②根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素说明表。

比较因素说明表

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		天伦大厦	建滔广场	新创举大厦	天盈广场
座落		广州市越秀区天河路 45 号	花城大道 18 号	体育西路 123 号	珠江新城兴民路 222 号
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易价格（元/平方米）		待估房地产	20,000	24,000	20,000
交易时间		2015.6.30	2015.7.20	2015.7.5	2015.6.2
交易目的		转让	转让	转让	转让
房地产用途		办公	办公	办公	办公
区域因素	商业繁华程度	较优	较优	优	较优
	交通便捷程度	对外交通较便利，临天和路	对外交通较便利，临花城大道	对外交通较便利，临体育西路	对外交通较便利，临兴民路
	基础设施、公共设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量、周围景观	较好	较好	好	较好
	城市规划限制	写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
个别因素	建筑物新旧程度	较新	新	新	新
	建筑物装修情况	普通装修	普通装修	豪华装修	普通装修
	宗地临路状况	临交通性干道	临交通性干道	临交通性干道	临交通性干道
	建筑物设备设施	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车
	平面布置	办公格局	办公格局	办公格局	办公格局
	工程质量	合格	合格	合格	合格

	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	40,902.10	40,000.00	29,000.00	49,999.00
	楼层数	25	27	29	57
	所在层数	1-25 层	1-27 层	1-29 层	1-58 层
	朝向	南北	南北	南北	南北

③根据各对比因素对房地产价格影响的程度，依据比较因素说明表，得出比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		天伦大厦	建滔广场	新创举大厦	天盈广场
座落		广州市越秀区 天河路 45 号	花城大道 18 号	体育西路 123 号	珠江新城兴民 路 222 号
付款方式		一次付清	一次付清	一次付清	一次付清
交易价格（元/平方米）		待估	20000	24000	20000
交易时间		100	100	100	100
交易目的		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域 因素	商业繁华程度	100	100	102	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施 完善程度	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	102	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别 因素	宗地临路状况	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	102	102	102
	建筑物装修情况	100	100	104	100
	建筑物设备设施	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100

	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	102	100
	楼层数	100	100	100	100
	所在层数	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100

4、根据比较因素指数计算比较因素修整系数，即比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数。

比较因素条件测算表

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		天伦大厦	建滔广场	新创举大厦	天盈广场
座落		广州市越秀区天河路 45 号	花城大道 18 号	体育西路 123 号	珠江新城兴民路 222 号
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易价格（元/平方米）		待估	20,000	24,000	20,000
交易时间		100	100/100	100/100	100/100
交易目的		100	100/100	100/100	100/100
房地产用途		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100	100/100	100/102	100/100
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100	100/100	100/102	100/100
	城市规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.0000	0.9612	1.0000
个别因素	宗地临路状况	100	100/100	100/100	100/100

	建筑物新旧程度	100	100/102	100/102	100/102
	建筑物装修情况	100	100/100	100/104	100/100
	建筑物设备设施	100	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/100	100/102	100/100
	楼层数	100	100/100	100/100	100/100
	所在层数	100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100	100/100	100/100	100/100
	小计		0.9804	0.9242	0.9804
	修正后交易价格		19,608	21,320	19,608
	比准价格	20,180.00			

委估房屋地上建筑面积 40,902.1 平方米

投资性房地产评估值=20,180.00×40,902.1=825,404,400.00 元

（2）收益法：

①确定年收入

1) 办公部分

根据对周边同类物业租赁市场调查，估价对象所在区位类似户型、面积、用途物业目前月租金水平集中在 80.00-130.00 元/平方米。评估人员参考了广州市房地产租赁管理所的《2014 年广州市房屋租金参考价》等文件，进行市场调查，对该区域的历史租金趋势进行分析，并查阅了天伦大厦的租赁合同，结合实际租金情况，确定委估房产的月租金为 126.00 元/平方米，并按比例递增，2016 年租金收入较 2015 年上涨 5%，2017 年租金收入较 2016 年上涨 5%，2018 年租金收入较 2017 年上涨 4%，2019 年租金收入较 2018 年上涨 3%，2020 年租金收入较 2019 年上涨 2%，以后年度均递增 1%。

租金内涵：根据市场调查，区域内类似物业租金不包含物业管理费、水、电费、空调费、通讯费等，租金按建筑面积计按日收。

本次评估不考虑因收取押金而获得的额外收益；同时也不考虑因延迟交纳租金而受到损失。

2) 商业部分

根据对周边同类物业租赁市场调查，估价对象所在区位类似户型、面积、用途物业目前月租金水平集中在 80.00-130.00 元/平方米。评估人员参考了广州市房地产租赁管理所的《2014 年广州市房屋租金参考价》等文件，进行市场调查，对该区域的历史租金趋势进行分析，并查阅了天伦大厦的租赁合同，结合实际租金情况，确定委估房产的月租金为 126.00 元/平方米，并按比例递增，2016 年租金收入较 2015 年上涨 5%，2017 年租金收入较 2016 年上涨 5%，2018 年租金收入较 2017 年上涨 4%，2019 年租金收入较 2018 年上涨 3%，2020 年租金收入较 2019 年上涨 2%，以后年度均递增 1%。

租金内涵：根据市场调查，区域内类似物业租金不包含物业管理费、水、电费、空调费、通讯费等，租金按建筑面积计按日收。

本次评估不考虑因收取押金而获得的额外收益；同时也不考虑因延迟交纳租金而受到损失。

3) 车库部分

天伦大厦车位合计 107 个，建筑面积 5772.08 平方米，根据市场调查及实际车位收费情况，确定停车费年收入为 150.00 万元。停车收费标准由当地物价部门制定，结合被评估企业近几年实际经营情况，停车场作为办公楼的配套服务设施，在办公楼出租率已达到 98% 的较高水平，而停车收费标准不变的情况下，本次评估车库部门的年收入递增比率为 0。

②运营费用的确定

1) 办公商业部分

据调查，广州市类似出租物业的运营费用一般包括维修费、保险费、房地产税、营业税及附加、管理费等。

A、维修费：据相关管理规定及评估经验，取房地产重置价的 2%。据广东省建筑技术指标及估价对象实际情况，据估价方测算，房屋重置单价为 2500.00 元/平方米。

$$\text{维修费}=\text{房屋重置单价}\times 2\%$$

B、保险费：指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价的 0.2% 计。

$$\text{保险费}=\text{房屋重置单价}\times 0.2\%$$

C、房地产税：按收益的 12% 计。

D、营业税及附加：按收益的 5% 交纳营业税，并按营业税的 12% 交纳教育费附加、城建税。总计年收益的 5.6%。

E、管理费：指对出租的房屋进行必要管理所需的费用，按年收益的 5% 计。

2) 车库部分

据调查，广州市类似车库的运营费用一般包括维修费、保险费、营业税及附加、管理费等。

A、维修费：据相关管理规定及评估经验，取房地产重置价的 2%。据广东省建筑技术指标及估价对象实际情况，据估价方测算，房屋重置单价为 2,500.00 元/平方米。

$$\text{维修费}=\text{房屋重置单价}\times 2\%$$

B、保险费：指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价的 0.2% 计。

$$\text{保险费}=\text{房屋重置单价}\times 0.2\%$$

C、营业税及附加：按收益的 5% 交纳营业税，并按营业税的 12% 交纳教育费附加、城建税。总计年收益的 5.6%。

D、管理费：指对出租的房屋进行必要管理所需的费用，按年收益的 5% 计。

3) 确定市场资本化率

本次评估的市场资本化率采用安全利率加风险调整值法确定资本化率进行确定：

市场资本化率=无风险报酬率+风险补偿率-投资带来的优惠

本次评估不考虑投资带来的优惠；无风险报酬率选用评估基准日人民银行公布的一年期定期存款利率 2.0%为无风险报酬率。综合估价对象所处位置及物业状况，其风险相对不大，考虑风险补偿，资本化率确定为 6.0%。

③确定市场空置率

1) 办公商业部分

根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该地段物业情况，确定估价对象空置率为 2%。

2) 车库部分

本次测算的车库收入为合计年收入，根据实际调查情况，车库部分确定估价对象空置率为 0。

① 确定市场收益年限

估价对象用途为商业办公，建成于 2009 年，框架结构，框架结构房屋最高使用年限为 60 年，房产剩余使用年限为 54 年。

1) 办公部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，办公部分使用期限为 50 年，截止评估基准日已使用 11.71 年，至估价时点土地的剩余使用年限 38.29 年。房产剩余使用年限为 54 年，根据孰短原则，本次评估取 38.29 年为收益年限进行计算。

2) 商业部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，商业部分使用期限为 40 年，截止评估基准日已使用 11.71 年，至估价时点土地的剩余使用年限 28.29 年。房产剩余使用年限为 54 年，根据孰短原则，本次评估取 28.29 年为收益年限进行计算。

3) 车库部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，车库部分未载明使用期限，考虑整栋大楼基本为办公用，车库使用期限取 38.29 年。

② 测算结果

根据上述描述及测算公式，分别确定办公、商业和车库测算表如下：

1) 办公部分

年份		2015年 7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
月收入①		126.00	132.30	138.92	144.47	148.81	151.78
租金增长率			5.00%	5.00%	4.00%	3.00%	2.00%
建筑面积②		34,409.11	34,409.11	34,409.11	34,409.11	34,409.11	34,409.11
空置率③		0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
年收入④	$④=① \times ② \times (1-③)$	50,986,042.83	53,535,344.98	56,212,112.22	58,460,596.71	60,214,414.61	61,418,702.91
维修费⑤	单方建造成本 $\times ② \times 2\%$	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50
保险费⑥	单方建造成本 $\times ② \times 0.2\%$	172,045.55	172,045.55	172,045.55	172,045.55	172,045.55	172,045.55
房地产税⑦	$⑦=④ \times 12\%$	6,118,325.14	6,424,241.40	6,745,453.47	7,015,271.61	7,225,729.75	7,370,244.35
营业税及附加⑧	$⑧=④ \times 5.6\%$	2,855,218.40	2,997,979.32	3,147,878.28	3,273,793.42	3,372,007.22	3,439,447.36
管理费⑨	$⑨=④ \times 5\%$	2,549,302.14	2,676,767.25	2,810,605.61	2,923,029.84	3,010,720.73	3,070,935.15
年净收益⑩	$⑩=④-⑤-⑥-⑦-⑧-⑨$	37,570,696.10	39,543,855.96	41,615,673.81	43,356,000.81	44,713,455.86	45,645,575.00
折现		0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258

系数							
现值		36,491,885. 96	36,234,328. 53	35,974,293. 01	35,357,266. 93	34,400,269. 40	33,129,617. 62

2021 年及以后年度收入递增 1%。

经测算，办公部分评估值为 746,714,386.75 元。

2) 商业部分

年份		2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
月收入		126.00	132.30	138.92	144.47	148.81	151.78
			0.05	0.05	0.04	0.03	0.02
建筑面积		720.92	720.92	720.92	720.92	720.92	720.92
空置率		0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
年收入	④=①×②× (1-③)	1,068,230. 42	1,121,641. 94	1,177,724. 04	1,224,833. 00	1,261,577. 99	1,286,809. 55
维修费	单方建造成 本×②×2%	36,046.00	36,046.00	36,046.00	36,046.00	36,046.00	36,046.00
保险费	单方建造成 本×②×0.2%	3,604.60	3,604.60	3,604.60	3,604.60	3,604.60	3,604.60
房地产税	⑦=④×12%	128,187.65	134,597.03	141,326.88	146,979.96	151,389.36	154,417.15
营业税及附加	⑧=④×5.6%	59,820.90	62,811.95	65,952.55	68,590.65	70,648.37	72,061.33
管理费	⑨=④×5%	53,411.52	56,082.10	58,886.20	61,241.65	63,078.90	64,340.48
年净收益	⑩=④-⑤-⑥- ⑦-⑧-⑨	787,159.74	828,500.26	871,907.80	908,370.14	936,810.76	956,339.99
折现系数		0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258

现值		764,557.13	759,160.94	753,712.82	740,785.24	720,734.78	694,112.81
----	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

2021 年及以后年度收入递增 1%。

经测算，商业部分评估值为 10,944,886.99 元。

3) 车库部分

年份	2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
年收入	1,500,000.0 0	1,500,000.0 0	1,500,000.0 0	1,500,000.0 0	1,500,000.0 0	1,500,000.0 0
维修费	288,603.50	288,603.50	288,603.50	288,603.50	288,603.50	288,603.50
保险费	28,860.35	28,860.35	28,860.35	28,860.35	28,860.35	28,860.35
房地产税						
营业税及附加	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00
管理费	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
年净收益	1,023,536.1 5	1,023,536.1 5	1,023,536.1 5	1,023,536.1 5	1,023,536.1 5	1,023,536.1 5
折现系数	0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258
现值	994,146.19	937,873.77	884,786.57	834,704.31	787,456.90	742,883.87

2021 年及以后年度月保持该收入。

车库部分评估值为 15,736,592.31 元。

综上所述，投资性房地产天伦大厦评估值 = 746,714,386.75 + 10,944,886.99 + 15,736,592.31 = 773,395,900.00 元。

(3) 投资性房地产评估值确定

本次评估采用了市场比较法、收益法两种方法对投资性房地产进行评估，市场法评估结果为 825,404,400.00 元，收益法评估结果为 773,395,900.00 元。两种方法测算结果差异不大，通过对该区域内的市场进行分析，委估的投资性房地产所在区域房地产市场较为活跃，市场法评估结果具有一定的可信度，而收益法则能通过预期收益的折现来

反映委估房产的现实价值，本次评估目的为出售转让，赋予市场比较法权重值 0.6，赋予收益法权重值 0.4，按权重法作为最终评估结果。

投资性房地产评估值=825,404,400.00×0.6+773,395,900.00×0.4=804,601,000.00 元。

2、天誉花园

评估师根据评估对象的基本情况和搜集的资料，确定采用市场法和收益法进行评估，具体评估过程如下：

（1）市场比较法

①确定可比交易实例

评估人员到广州市市房地产交易中心及有关房地产租售机构调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

案例 A：美林湖畔商铺黄埔大道东杨桃公园

案例 B：富力院士庭商铺天河区东莞庄路 30-34 号

案例 C：万科云天河区龙口西社区商业裙楼铺位

②根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素说明表。

比较因素说明表

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称	天誉花园	美林湖畔商铺	富力院士庭商铺	万科云
座落	天河区林和中路 156 号 5 楼	黄埔大道东杨桃公园	天河区东莞庄路 30-34 号	天河区龙口西社区商业裙楼铺位
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易价格（元/平方米）	待估房地产	17,647	15,935	17,143
交易时间	2015.6.31	2015.6.30	2015.6.30	2015.6.30
交易目的	转让	转让	转让	转让
房地产用途	商业	商业	商业	商业

区域因素	商业繁华程度	较优	一般	较差	一般
	交通便捷程度	对外交通较便利，临林和中路	对外交通较便利，临黄埔大道	对外交通较便利，临东莞庄路	对外交通较便利，临龙口西路
	基础设施、公共设施完善程度	完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量、周围景观	较好	较好	较好	较好
	城市规划限制	商业	商业	商业	商业
个别因素	建筑物新旧程度	一般	较新	较新	较新
	建筑物装修情况	一般	一般	一般	一般
	宗地临路状况	临交通性干道	临交通性干道	临交通性干道	临交通性干道
	建筑物设备设施	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车
	平面布置	餐饮格局	餐饮格局	餐饮格局	餐饮格局
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	6,229.91	5,100.00	2,824.00	700.00
	楼层数	32	3	28	26
	所在层数	5	3	2	2
朝向	南北	南北	东南	南北	

③根据各对比因素对房地产价格影响的程度，依据比较因素说明表，得出比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称	天誉花园	美林湖畔商铺	富力院士庭商铺	万科云
座落	天河区林和中路 156 号 5 楼	黄埔大道东杨桃公园	天河区东莞庄路 30-34 号	天河区龙口西社区商业裙楼

				铺位	
付款方式	一次付清	一次付清	一次付清	一次付清	
交易价格（元/平方米）	待估	17,647.06	15,935	17,142.86	
交易时间	100	100	100	100	
交易目的	100	100	100	100	
房地产用途	100	100	100	100	
区域因素	商业繁华程度	100	98	96	98
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	98	98	98
	环境质量、周围景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	宗地临路状况	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	102	102	102
	建筑物装修情况	100	100	100	100
	建筑物设备设施	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	102	102
	楼层数	100	102	100	100
	所在层数	100	101	101	101
	朝向	100	100	100	100

④根据比较因素指数计算比较因素修整系数，即比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数。

比较因素条件测算表

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
------	-------	------	------	------

项目名称	天誉花园	美林湖畔商铺	富力院士庭商铺	万科云	
座落	天河区林和中路156号5楼	黄埔大道东杨桃公园	天河区东莞庄路30-34号	天河区龙口西社区商业裙楼铺位	
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款	
交易价格（元/平方米）	待估	17,647.06	15,935	17,142.86	
交易时间	100	100/100	100/100	100/100	
交易目的	100	100/100	100/100	100/100	
房地产用途	100	100/100	100/100	100/100	
区域因素	商业繁华程度	100	100/98	100/96	100/98
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100/98	100/98	100/98
	环境质量、周围景观	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.0412	1.0629	1.0412
个别因素	宗地临路状况	100	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100	100/102	100/102	100/102
	建筑物装修情况	100	100/100	100/100	100/100
	建筑物设备设施	100	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/100	100/102	100/102
	楼层数	100	100/102	100/100	100/100

所在层数	100	100/101	100/101	100/101
朝向	100	100/100	100/100	100/100
小计		0.9517	0.9517	0.9517
修正后交易价格		17,486	16,119	16,987
比准价格	16,860.00			

比准价格=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）/3=16,860.00（元/平方米）。

委估房地产建筑面积 6,229.91 平方米

投资性房地产评估值=6,229.91×16,860.00=105,036,300.00 元

（2）收益法

①确定市场租金

根据对周边同类物业租赁市场调查，估价对象所在区位类似户型、面积、用途物业目前月租金水平集中在 70.00-80.00 元/平方米。评估人员参考了广州市房地产租赁管理所的《2014 年广州市房屋租金参考价》等文件，结合实际租金情况，确定委估房产的月租金为 76.05 元/平方米。

租金内涵：根据市场调查，区域内类似物业租金不包含物业管理费、水、电费、空调费、通讯费等，租金按建筑面积计按日收。

本次评估不考虑因收取押金而获得的额外收益；同时也不考虑因延迟交纳租金而受到损失。

②运营费用的确定

据调查，广州市类似出租物业的运营费用一般包括维修费、保险费、房地产税、营业税及附加、管理费等。

1) 维修费：

据相关管理规定及评估经验，取房地产重置价的 2%。据广东省建筑技术指标及估价对象实际情况，据估价方测算，房屋重置单价为 2500.00 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×2%

2) 保险费:

指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价的 0.2% 计。

保险费=房屋重置单价×0.2%

3) 房地产税:

按收益的 12% 计。

4) 营业税及附加:

按收益的 5% 交纳营业税，并按营业税的 12% 交纳教育费附加、城建税。总计年收益的 5.6%。

5) 管理费:

指对出租的房屋进行必要管理所需的费用，按年收益的 2% 计。

③确定市场年纯收益递增比率

根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该区域近年来发展水平，同时参考广州市房地产租赁管理所的《2012-2014 年广州市房屋租金参考价》，确定年纯收益递增比率为 4%；

④确定市场资本化率

本次评估的市场资本化率采用安全利率加风险调整值法确定资本化率进行确定：

市场资本化率=无风险报酬率+风险补偿率-投资带来的优惠

本次评估不考虑投资带来的优惠；无风险报酬率选用评估基准日人民银行公布的一年期定期存款利率 2.0% 为无风险报酬率。综合估价对象所处位置及物业状况，其风险相对不大，考虑风险补偿，资本化率确定为 6.0%。

⑤确定市场空置率

根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该地段物业情况，确定估价对象空置率为

2%；

⑥确定市场收益年限

估价对象用途为商业，建成于 1999 年，框架结构，框架结构房屋最高使用年限为 60 年，房产剩余使用年限为 60 年；根据委托方提供的《房地产权证》记载，商业用地使用年限为 40 年，从 1999 年 4 月 21 日开始计算，至估价时点土地的剩余使用年限 23.80 年。根据孰短原则，本次评估取 23.80 年为收益年限进行计算。

⑦测算结果

根据上述描述及测算公式，确定测算表如下：

序号	项目	公式	单位	数值
1	年总收益	$[1.1] \times (1 - [1.2]) \times 12$	元/m ²	894.35
1.1	年租金		元/m ²	912.60
1.2	空置率		%	2.00
2	年总费用		元/m ²	230.29
2.1	房产税	$[1] \times [2.1.1]$	元/m ²	107.32
2.1.1	房产税税率		%	12.00
2.2	营业税及附加费	$[1] \times ([2.2.1] + [2.2.2])$	元/m ²	50.08
2.2.1	营业税税率		%	5.00
2.2.2	附加费率	$[2.2.1] \times 11\%$	%	11.00
2.3	房屋维修费	$[2.3.1] \times [2.3.2]$	元	50.00
2.3.1	房屋重置成本		元/m ²	2,500.00
2.3.2	费率		%	2.00
2.4	保险费	$[2.3.1] \times [2.4.1]$	元/m ²	5.00
2.4.1	税率		%	0.20
2.5	管理费	$[1] \times [2.5.1]$	元/m ²	17.89
2.5.1	管理费费率		%	2.00
3	年纯收益	$[1] - [2]$	元/m ²	664.06
4	还原利率		%	6.00

5	年收益递增比率		%	4.00
6	收益年限		年	23.80
7	收益单价		元/m ²	12,102.50

根据上表，估价对象收益单价 12,102.50 元/平方米。

委估房地产建筑面积 6,229.91 平方米

投资性房地产评估值=6,229.91×12,102.50=75,397,500.00 元（取整）

（3）投资性房地产评估值确定

本次评估采用了市场比较法、收益法两种方法对投资性房地产进行评估，市场法评估结果为 105,036,300.00 元，收益法评估结果为 75,397,500.00 元。两种方法测算结果差异较大，考虑到委估的投资性房地产近几年一直未对外出租，实际未形成收益，同时本次的评估目的为出售资产，确定市场法的测算结果做为评估结果。

投资性房地产评估值=105,036,300.00 元。

3、小凹子煤矿采矿权

小凹子煤矿采矿权评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P——矿业权评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

i——折现率；

t——年序号；

n——评估计算年限。

评估指标和参数的取值主要参考：重庆坤奇地质勘查有限公司于 2010 年 7 月提交的《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告》（以下简称“储量核实报告”）、《<贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告>矿产资源储量评审意见书》（以下简称“评审意见书”）及《<贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》（以下简称“备案证明”），贵州盘江投资控股（集团）煤矿设计研究院有限公司于 2012 年 5 月提交的《盘县水塘镇小凹子煤矿初步设计（扩建）说明书》（以下简称“初步设计”），周边矿井的近年销售价格、生产成本和评估人员掌握的其他资料。

（1）评估所依据资料评述

① 储量估算资料

2010 年 7 月，重庆坤奇地质勘查有限公司编制了《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告》，贵州省矿业权评估师协会审验该报告并通过了评审（黔矿评协储审字[2011]第 007 号），并将评审过程中的有关材料提交贵州省国土资源厅，贵州省国土资源厅出具了《关于<贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》（黔国土资储备字[2011]21 号）。

贵州盘江投资控股（集团）煤矿设计研究院有限公司于 2012 年 5 月编制了《初步设计》。

（2）评估主要指标和参数的选取

各参数取值说明如下：

① 保有资源储量、评估利用资源储量

1) 储量核实基准日保有资源储量

截至储量核实基准日 2010 年 6 月 30 日，小凹子煤矿采矿许可证范围内保有资源储量 4,788.00 万吨，其中：探明的经济基础储量（121b）272.00 万吨、控制的经济基础储量（122b）2,109.00 万吨、推断的内蕴经济资源量 2,407.00 万吨。

2) 评估基准日保有资源储量

本次评估基准日保有资源储量为：煤炭保有资源储量 4,781.50 万吨，其中：探明的经济基础储量（121b）272.00 万吨、控制的经济基础储量（122b）2,102.50 万吨、推断

的内蕴经济资源量 2,407.00 万吨。

3) 评估利用资源储量

小凹子煤矿的《初步设计》对推断的内蕴经济资源量设计利用了 0.80，故确定本次评估可信度系数按 0.80 计算，则评估利用资源储量为：

$$\begin{aligned} \text{评估利用的资源储量} &= \sum \text{基础储量} + \sum \text{资源量} \times \text{该类型资源量可信度系数} \\ &= 272.00 + 2,102.50 + 2,407.00 \times 0.80 = 4,300.10 \text{（万吨）} \end{aligned}$$

② 可采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见（CMVS30300-2010）》，评估利用可采储量按下式进行计算：

$$\text{评估利用可采储量} = (\text{评估利用资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采区回采率} = 2,560.73 \text{ 万吨}$$

③ 生产规模及服务年限

根据企业相关人员介绍，企业目前正在申请新的采矿许可证，并进行 60 万吨/年改扩建建设工作，《初步设计》规模为 60 万吨/年。据此确定本次评估生产能力为 60 万吨/年。

矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T = Q / (A \times K)$$

式中：T——矿山服务年限

Q——可采储量

A——矿井生产能力

K——储量备用系数

根据《中国矿业权评估准则》，矿井开采的储量备用系数取值范围为 1.3~1.5。依据储量核实报告和评审备案证明，小凹子煤矿地质构造条件为中等-简单类型、开采技术条件总体属中等-复杂，综合本矿地质构造条件和开采技术条件，本次评估的储量备用系数取 1.35。

本矿目前正在进行新采矿许可证的申请工作，预计 2017 年 1 月投产，投产当年达到产能负荷的 25%，2018 年、2019 年达到产能负荷的 25%，2020 年达产。服务年限计算如下：

$$T=3+(2,560.73-(15.00+15.00+15.00)\times 1.35)\div(60\times 1.35)=33.86\text{ 年}$$

则，本次评估计算的服务年限为 33.86 年，即生产期从 2017 年 1 月至 2050 年 11 月。

④ 煤炭产品价格及销售收入

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，本次评估采用时间序列平滑法确定产品价格。具体以近年当地平均销售价格的平均值确定评估计算中的价格参数。

经对当地煤炭市场调研，此类煤炭近年销售价格（不含税）情况如下：

销售价格统计表

种类	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月	平均
电煤	358.80	511.15	459.31	359.61	345.00	300.00	397.07
非电煤	531.29	653.58	595.44	372.89	400.97	320.00	493.48

$$\text{当量煤价}=\text{电煤产率}\times\text{电煤价格}+\text{非电煤产率}\times\text{非电煤价格}$$

$$=30\%\times 397.07+70\%\times 493.48$$

$$=460.00\text{（元/吨）（取整）}$$

评估认为上述平均价格可以综合反映本矿资源禀赋条件（煤质条件）的近年来当地该类煤炭市场销售价格平均水平。

假设本矿井生产的产品全部销售，则：

$$\text{正常生产年份销售收入}=\text{年原煤产量}\times\text{销售价格}$$

$$=60.00\text{ 万吨}\times 460.00\text{ 元/吨}$$

=27,600.00 万元

⑤ 固定资产投资及更新改造资金的确定

1) 固定资产投资的确定

根据《初步设计》，该矿的投资分别为：井巷工程 12,652.07 万元、房屋建筑物 4,296.43 万元、设备及安装工程 14,711.62 万元、其他费用 7,542.55 万元、预备费用 2,543.09 万元，合计为 41,745.76 万元。

根据《中国矿业权评估准则》，其他费用按项目内容分摊至井巷工程、房屋建筑物和设备，预备费用剔除，并考虑近年来物价指数的变化。

则，本次评估确定的固定资产投资为 39,692.92 万元。其中：井巷工程 16,233.85 万元，房屋建筑物 5,589.26 万元，设备 17,869.81 万元。

固定资产于 2015 年 7-12 月、2016 年按时间进度均匀投入，其中：截至评估基准日已完成投资 2,746.35 万元，2015 年 7-12 月、2016 年需分别追加投资 12,315.52 万元、24,631.05 万元。

2) 更新改造资金和回收固定资产残（余）值的确定

房屋建筑物和设备采用不变价原则考虑其更新资金投入，即设备、房屋建筑物在其计提完折旧后的下一时点（下一年或下一月）投入等额初始投资。

更新改造资金总计 59,198.69 万元，即在 2027 年、2037 年、2047 年分别投入设备更新改造资金 17,869.81 万元、在 2042 年投入房屋建筑物更新改造资金 5,589.26 万元。

本次评估确定房屋建筑物折旧年限为 25 年、残值率为 5%，设备折旧年限平均按 10 年、残值率为 5%。

回收固定资产残（余）值共计 16,244.68 万元，其中：2041 年回收房屋建筑物残值 279.46 万元、2050 年回收房屋建筑物余值 3,695.43 万元；2026 年、2036 年、2046 年分别回收设备残值 788.63 万元，2050 年回收设备余值 9,903.89 万元。

3) 回收抵扣设备进项税额

根据 2008 年 11 月 10 日修订颁布的《中华人民共和国增值税暂行条例》，自 2009

年1月1日起，新增设备投资的进项税额可予抵扣。上述投资和更新改造的金额均未扣减进项税额，本次评估采取实际可抵扣时以回收现金流的形式考虑进项税的抵扣。回收抵扣设备进项税额总计 8,388.76 万元。

⑥ 无形资产投资（含土地使用权）

根据资产评估结果，土地使用权为 275.05 万元，本次评估按其确定无形资产投资为 275.05 万元。

⑦ 其他资产投资

据企业相关人员介绍，本矿不涉及其他资产投资。

□ 流动资金

流动资金是指为维持生产所占用的全部周转资金。根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用扩大指标估算法估算流动资金。

煤矿企业流动资金估算参考指标为：按固定资产的 15%~20% 估算流动资金，本次评估的固定资产资金率按 18% 估算，则流动资金为：

$$\begin{aligned} \text{流动资金额} &= \text{固定资产投资额} \times \text{固定资产资金率} \\ &= 39,692.92 \times 18\% \\ &= 7,144.73 \text{（万元）} \end{aligned}$$

流动资金于 2017 年、2020 年随生产负荷按比例投入，评估计算期末回收全部流动资金。

□ 总成本费用及经营成本

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，本次评估中成本费用的取值主要参考《初步设计》设计的成本费用参数。

总成本费用由外购材料费、外购燃料和动力费、职工薪酬、折旧费、维简费、井巷工程基金、安全费用、修理费、矿山环境治理保证金、摊销费、利息支出和其他费用构成。经营成本采用总成本费用扣除折旧费、折旧性质的维简费、井巷工程基金、摊销费和利息支出确定。

各项成本费用确定过程如下：

1) 外购材料费

《初步设计》中设计的单位材料费为 32.35 元/吨，《初步设计》编制时间为 2012 年，经过近年来物价指数调整后，得到单位材料费为 29.12 元/吨，扣减增值税后为 24.89 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位材料费为 24.89 元/吨。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份材料费} &= \text{年原煤产量} \times \text{单位材料费} \\ &= 60.00 \times 24.89 \\ &= 1,493.40 \text{（万元）} \end{aligned}$$

2) 外购燃料及动力费

《初步设计》中设计的单位外购燃料及动力费为 13.90 元/吨，《初步设计》编制时间为 2012 年，经过近年来物价指数调整后，得到单位外购燃料及动力费为 11.42 元/吨，扣减增值税后为 9.76 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位外购燃料及动力费为 9.76 元/吨。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份动力费} &= \text{年原煤产量} \times \text{单位动力费} \\ &= 60.00 \times 9.76 \\ &= 585.60 \text{（万元）} \end{aligned}$$

3) 职工薪酬

《初步设计》中设计的单位职工薪酬为 72.85 元/吨。《初步设计》中单位职工薪酬标准为每人 2.58 万元/年，评估人员认为偏低，根据统计局官网发布的贵州省采矿业工人平均工资数据，2013 年职工薪酬标准为每人 4.53 万元/年，本矿劳动定员为 1065 人，考虑近年来职工薪酬的浮动，重新计算得到单位职工薪酬为 158.68 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位职工薪酬为 158.68 元/吨。则：

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份职工薪酬} &= \text{年原煤产量} \times \text{单位职工薪酬} \\ &= 60.00 \times 158.68 \end{aligned}$$

=9,520.80（万元）

4) 折旧费

经测算，正常生产年份折旧费合计为 1,710.79 万元，单位折旧费为 28.51 元/吨。

5) 维简费、井巷工程基金

对采矿系统所需的更新资金（维持简单再生产所需的固定资产性支出和费用性支出）不以固定资产投资方式考虑，而以更新费用（更新性质的维简费、全部安全费用）方式直接列入经营成本。

依据财政部、国家发展改革委、国家煤矿安全监察局财建[2004]119 号《关于印发〈煤炭生产安全费用提取和使用管理办法〉和〈关于规范煤矿维简费管理问题的若干规定〉的通知》，确定本项目维简费为 8.00 元/吨、井巷工程基金 2.50 元/吨。其中：折旧性质维简费为 4.00 元/吨、更新性质维简费为 4.00 元/吨。

正常生产年份维简费=60.00×8.00=480.00 万元

正常生产年份井巷工程基金=60.00×2.50=150.00 万元

6) 安全费用

依据财政部《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财企[2012]16 号）、贵州省人民政府《关于切实加强煤矿安全生产工作的意见》（黔府办[2010]18 号）和本矿为煤与瓦斯突出矿井的特点，确定安全费用为 40.00 元/吨。

则，正常生产年份安全费用=60.00×40.00=2,400.00 万元

7) 修理费

《初步设计》中设计的单位修理费为 12.49 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位修理费为 12.49 元/吨。则：

正常生产年份修理费=年原煤产量×单位修理费=60.00×12.49=749.40 万元

8) 矿山环境恢复治理保证金

根据贵州省人民政府办公厅关于转发《贵州省矿山地质灾害和地质环境治理恢复保

证金管理办法》的通知（黔府办函[2015]34号），确定矿山环境恢复治理保证金为10.00元/吨。则：

正常生产年份矿山环境恢复治理保证金=年原煤产量×单位矿山环境恢复治理保证金=60.00×10.00=600.00（万元）

9) 摊销费

无形资产投资按评估计算的服务年限进行摊销。则：

正常生产年份摊销费=无形资产投资额÷评估计算的服务年限=275.05÷33.92=8.11（万元）

单位摊销费=正常生产年份摊销费÷年原矿产量=8.11÷60.00=0.14（元/吨）

10) 利息支出

利息支出按照《中国矿业权评估准则》及采矿权评估规定计算。

本矿所需流动资金为7,144.73万元，设定资金来源70%为贷款，按现行一年期贷款基准利率4.85%计算，则单位流动资金贷款利息为：

单位流动资金贷款利息=7,144.73×70%×4.85%÷60.00=4.04（元/吨）

正常生产年份利息支出=年原煤产量×单位利息支出=60.00×4.04=242.40（万元）

11) 其他费用

《初步设计》中设计的单位其他费用为12.30元/吨，经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位其他费用为12.30元/吨。

正常生产年份其他制造费用=年原煤产量×单位其他费用=60.00×12.30=738.00（万元）

12) 总成本费用及经营成本

综上所述，则正常生产年份总成本费用为：

正常生产年份总成本费用=材料费+动力费+职工薪酬+折旧费+维简费+井巷工程基金+安全费用+修理费+矿山环境治理保证金+摊销费+利息支出+其他费用

=1,493.40+585.60+9,520.80+1,710.79+480.00+150.00+2,400.00+749.40+600.00+8.11+

242.40+738.00

=18,678.50（万元）

折合单位原煤总成本费用为 311.31 元/吨。

年经营成本=总成本费用-折旧费-折旧性质的维简费-井巷工程基金-摊销费-利息支出=18,678.50-1,710.79-240.00-150.00-8.11-242.40=16,327.20（万元）

折合单位原煤经营成本为 272.12 元/吨。

3 税费

税费主要有销售税金及附加、企业所得税。

本项目的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源税。城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加以应交增值税为税基。纳税人位于贵州省六盘水市盘县水塘镇前所村，根据国发[1985]19号文件《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，确定城市维护建设税率为1%；根据《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》（国务院令[1990]第60号）、《关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电[1994]2号）、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]第448号），确定教育费附加率为3%；根据财政部《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）和《贵州省人民政府关于修改〈贵州省教育经费筹措管理办法〉的决定》（贵州省人民政府令第125号），确定地方教育附加率为2%。

1) 增值税

应交增值税为销项税额减进项税额。

依据 2008 年 11 月 10 日修订颁布、2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》，确定销项税率为 17%，以销售收入为税基；进项税率为 17%，以设备购置费用、外购材料费、动力费为税基。

正常生产年份计算如下：

年增值税销项税额=销售收入×销项税率=27,600.00×17%=4,692.00（万元）

年增值税进项税额=（年材料费+年动力费）×进项税率=（1,493.40+585.60）

$\times 17\% = 353.43$ （万元）

年应交增值税额=年销项税额-年进项税额=4,692.00-353.43=4,338.57（万元）

设备更新改造年份计算如下：

年增值税进项税额=（设备购置费用+年材料费+年动力费） \times 进项税率=
 $(14,433.63/1.17+1,493.40+585.60) \times 17\% = 2,450.62$ （万元）

年应交增值税额=年销项税额-年进项税额=4,692.00-2,450.62=2,241.38（万元）

2) 城市维护建设税

正常生产年份计算如下：

年城市维护建设税=年增值税额 \times 城市维护建设税率=4,338.57 \times 1%=43.39（万元）

3) 教育费附加

正常生产年份计算如下：

年教育费附加=年增值税额 \times 教育费附加率=4,338.57 \times 3%=130.16（万元）

4) 地方教育附加

正常生产年份计算如下：

年地方教育附加=年增值税额 \times 地方教育附加率=4,338.57 \times 2%=86.77（万元）

5) 资源税

根据贵州省政府办公厅印发的《贵州省煤炭资源税改革实施方案（黔府办发[2014]50号）》，自2014年12月1日起，煤炭资源税实行从价定率计征，煤炭资源税适用税率为5%，对剩余服务年限小于5年的衰竭期煤矿开采的煤炭，资源税减征30%。则：

正常生产年份资源税=年销售收入 \times 资源税税率=27,600.00 \times 5%=1,380.00（万元）

衰竭期年资源税=年销售收入 \times 资源税税率 \times （1-30%）=27,600.00 \times 5% \times （1-30%）
 =966.00（万元）

6) 销售税金及附加

正常生产年份计算如下：

销售税金及附加合计=城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+资源税
=43.39+130.16+86.77+1,380.00=1,640.32（万元）

7) 所得税

依据 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 63 号公布、自 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税率为 25%。

正常生产年份具体计算如下：

正常生产年份利润总额=年销售收入-年总成本费用-年销售税金及附加
=27,600.00-18,678.50-1,640.32=7,281.18（万元）

正常生产年份所得税=年利润总额×所得税税率=7,281.18×25%=1,820.30（万元）

④折现率

根据《中国矿业权评估准则》，折现率计算如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债利率或同期银行存款利率来确定，本次评估按国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平确定无风险报酬率为 4.08%。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率。根据该矿的实际情况，本次评估确定勘查开发阶段风险报酬率为 1.15%、行业风险报酬率为 2.00%、财务经营风险报酬率为 1.50%，采用风险累加法估算，确定风险报酬率为 4.65%。

据此，确定本次评估的折现率为 8.73%。

4、吉源煤矿采矿权

吉源煤矿采矿权评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P——矿业权评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

i——折现率；

t——年序号；

n——评估计算年限。

（1）评估所依据资料评述

2003年4月，贵州省地矿局一一三地质大队编制了《贵州省水城县阿戛井田吉源煤矿（东1—4线）储量核实报告》，贵州省国土资源厅聘请矿产储量评估师和有关方面专家对《储量核实报告》进行了评审，并出具了《关于印发〈贵州省水城县阿戛井田吉源煤矿（东1—4线）储量核实报告〉评审意见的函》（黔国土资储函[2003]第140号）。

贵州金锦煤炭勘察设计工程有限公司于2014年3月编制了《开采设计》。

（2）评估主要指标和参数的选取

各参数取值说明如下：

① 保有资源储量、评估利用资源储量

根据储量核实报告和评审意见函，截至储量核实基准日2003年7月10日，吉源煤矿采矿许可证范围内保有资源储量为：

煤炭保有资源储量1,390.17万吨，其中：推断的内蕴经济资源量374.03万吨，预测的资源量1,016.14万吨。

② 评估基准日保有资源储量

根据储量动态检测报告及企业提供的动用储量说明，储量核实基准日至评估基准日期间未动用资源储量，因此，本次评估基准日保有资源储量与储量核实基准日一致，即：

煤炭保有资源储量 1,390.17 万吨，其中：推断的内蕴经济资源量 374.03 万吨，预测的资源量 1,016.14 万吨。

③ 评估利用资源储量

评估利用的资源储量 = \sum 资源量 \times 该类型资源量可信度系数
= $374.03 \times 0.80 + 1,016.14 \times 0.50 = 807.29$ （万吨）

④ 可采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见（CMVS30300-2010）》，评估利用可采储量按下式进行计算：

评估利用可采储量 = （评估利用资源储量 - 设计损失量） \times 采区回采率 = 568.37 万吨

⑤ 生产规模及服务年限

本矿采矿许可证载明的生产规模为 30 万吨/年，《开采设计》生产规模为 30 万吨/年，目前矿山实际建设生产规模为 30 万吨/年。本次评估据此确定生产能力为 30 万吨/年。

矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T = Q / (A \times K)$$

式中：T——矿山服务年限

Q——可采储量

A——矿井生产能力

K——储量备用系数

根据《中国矿业权评估准则》，矿井开采的储量备用系数取值范围为 1.3~1.5。依据储量核实报告和评审意见函，吉源煤矿地质构造条件为中等复杂类型、开采技术条件总体属中等，综合本矿地质构造条件和开采技术条件，本次评估的储量备用系数取 1.40。

本矿目前正在进行矿井建设工作，预计 2016 年 1 月投产，投产当年达到产能负荷的 25%，2017 年达到产能负荷的 50%，2018 年达到产能负荷的 70%，2019 年达产。服务年限计算如下：

$$T=3+(568.37-(7.50+15.00+21.00\times 1.40)\div(30\times 1.40))=15.08\text{ 年}$$

则本次评估计算的服务年限为 15.08 年，即生产期从 2016 年 1 月至 2031 年 1 月。

⑥ 煤炭产品价格及销售收入

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，本次评估采用时间序列平滑法确定产品价格。具体以近年当地平均销售价格的平均值确定评估计算中的价格参数。

矿区主要为主焦煤，局部有少量瘦焦煤，其所产原煤可作焦化厂、化工厂、民用等。经对当地煤炭市场调研，此类煤炭近年销售价格（不含税）情况如下：

表 2 销售价格统计表

种类	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月	平均
电煤	358.80	511.15	459.31	359.61	345.00	300.00	397.07
非电煤	531.29	653.58	595.44	372.89	400.97	320.00	493.48

$$\begin{aligned} \text{当量煤价} &= \text{电煤价格} \times \text{电煤产率} + \text{非电煤价格} \times \text{非电煤产率} \\ &= 397.07 \times 87\% + 493.48 \times 13\% = 410.00 \text{ (元/吨) (取整)} \end{aligned}$$

评估认为上述平均价格可以综合反映本矿资源禀赋条件（煤质条件）的近年来当地该类煤炭市场销售价格平均水平。

假设本矿井生产的产品全部销售，则：

$$\text{正常生产年份销售收入} = \text{年原煤产量} \times \text{销售价格} = 30.00 \text{ 万吨} \times 410.00 \text{ 元/吨} = 12,300.00 \text{ 万元}$$

⑦ 固定资产投资及更新改造资金的确定

1) 固定资产投资的确定

根据资产评估值，该矿的原有投资分别为：井巷工程原值 4,271.68 万元、净值 4,271.68 万元、房屋建筑物原值 1,872.84 万元、净值 1,436.86 万元、设备及安装工程原值 2,105.06 万元、净值 1,320.36 万元。

根据《开采设计》，该矿的新增投资分别为：井巷工程 4,866.25 万元、设备及安装工程 4,303.39 万元、其他费用 128.59 万元，合计为 9,298.23 万元。

根据《中国矿业权评估准则》，其他费用按项目内容分摊至井巷工程、房屋建筑物和设备，并考虑物价指数的变动。

则，本次评估确定的固定资产投资原值为 17,634.64 万元、净值为 16,413.95 万元。其中：井巷工程原值 9,345.17 万元、净值 9,345.17 万元，房屋建筑物原值 1,872.84 万元、净值 1,436.86 万元，设备原值 6,416.62 万元、净值 5,631.92 万元。

固定资产于 2015 年 12 月投资完毕，其中：截至评估基准日已完成投资 7,028.90 万元，2015 年 7-12 月追加投资 9,385.05 万元。

2) 更新改造资金和回收固定资产残（余）值的确定

房屋建筑物和设备采用不变价原则考虑其更新资金投入，即设备、房屋建筑物在其计提完折旧后的下一时点（下一年或下一月）投入等额初始投资。

更新改造资金总计 6,774.48 万元，即在 2022 年、2026 年分别投入设备更新改造资金 2,462.92 万元、4,311.56 万元。

本次评估确定房屋建筑物折旧年限为 20 年、残值率为 5%，设备折旧年限平均按 10 年、残值率为 5%。

回收固定资产残（余）值共计 2,598.77 万元，其中：2031 年回收房屋建筑物余值 95.05 万元；2022 年、2025 年分别回收设备残值 105.25 万元、184.69 万元，2031 年回收设备余值 2,213.78 万元。

3) 回收抵扣设备进项税额

根据 2008 年 11 月 10 日修订颁布的《中华人民共和国增值税暂行条例》，自 2009 年 1 月 1 日起，新增设备投资的进项税额可予抵扣。上述投资和更新改造的金额均未扣减进项税额，本次评估采取实际可抵扣时以回收现金流的形式考虑进项税的抵扣。回收

抵扣设备进项税额总计 1,593.44 万元。

⑧ 无形资产投资（含土地使用权）

根据资产评估结果，土地使用权为 344.71 万元，本次评估按其确定无形资产投资为 344.71 万元。

⑨ 其他资产投资

据企业相关人员介绍，本矿不涉及其他资产投资。

□ 流动资金

流动资金是指为维持生产所占用的全部周转资金。根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用扩大指标估算法估算流动资金。

煤矿企业流动资金估算参考指标为：按固定资产的 15%~20% 估算流动资金，本次评估的固定资产资金率按 18% 估算，则流动资金为：

流动资金额=固定资产投资额×固定资产资金率=17,634.6×18%=3,174.23（万元）

流动资金于 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年随生产负荷按比例投入，评估计算期末回收全部流动资金。

□ 总成本费用及经营成本

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，本次评估中成本费用的取值主要参考《开采设计》设计的成本费用参数。

总成本费用由外购材料费、外购燃料和动力费、职工薪酬、折旧费、维简费、井巷工程基金、安全费用、修理费、矿山环境治理保证金、摊销费、利息支出和其他费用构成。经营成本采用总成本费用扣除折旧费、折旧性质的维简费、井巷工程基金、摊销费和利息支出确定。

各项成本费用确定过程如下：

1) 外购材料费

《开采设计》中设计的单位材料费为 73.96 元/吨，《开采设计》编制的时间为 2014

年3月，经过物价指数调整后，得到单位材料费为69.74元/吨，设计中的单位材料费含税，扣减增值税后为59.61元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位材料费为59.61元/吨。则：

$$\text{正常生产年份材料费} = \text{年原煤产量} \times \text{单位材料费} = 30.00 \times 59.61 = 1,788.30 \text{（万元）}$$

2) 外购燃料及动力费

《开采设计》中设计的单位外购燃料及动力费为21.70元/吨，《开采设计》编制的时间为2014年3月，经过物价指数调整后，得到单位外购燃料及动力费为19.20元/吨，设计中的单位外购燃料及动力费含税，扣减增值税后为16.41元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位外购燃料及动力费为16.41元/吨。则：

$$\text{正常生产年份动力费} = \text{年原煤产量} \times \text{单位动力费} = 30.00 \times 16.41 = 492.30 \text{（万元）}$$

3) 职工薪酬

《开采设计》中设计的单位职工薪酬为57.00元/吨。《开采设计》中单位职工薪酬标准为每人2.8万元/年，评估人员认为偏低，根据统计局官网发布的贵州省采矿业工人平均工资数据，2013年职工薪酬标准为每人4.53万元/年，本矿劳动定员为535人，考虑近年来职工薪酬的浮动，重新计算得到单位职工薪酬为114.25元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位职工薪酬为114.25元/吨。则：

$$\text{正常生产年份职工薪酬} = \text{年原煤产量} \times \text{单位职工薪酬} = 30.00 \times 114.25 = 3,427.50 \text{（万元）}$$

4) 折旧费

经测算，正常生产年份折旧费合计为639.85万元，单位折旧费为21.33元/吨。

5) 维简费、井巷工程基金

对采矿系统所需的更新资金（维持简单再生产所需的固定资产性支出和费用性支出）不以固定资产投资方式考虑，而以更新费用（更新性质的维简费、全部安全费用）方式直接列入经营成本。

依据财政部、国家发展改革委、国家煤矿安全监察局财建[2004]119号《关于印发〈煤炭生产安全费用提取和使用管理办法〉和〈关于规范煤矿维简费管理问题的若干规

定）的通知》，确定本项目维简费为 8.00 元/吨、井巷工程基金 2.50 元/吨。其中：折旧性质维简费为 4.00 元/吨、更新性质维简费为 4.00 元/吨。

正常生产年份维简费=30.00×8.00=240.00 万元

正常生产年份井巷工程基金=30.00×2.50=75.00 万元

6) 安全费用

依据财政部《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财企[2012]16 号）、贵州省人民政府《关于切实加强煤矿安全生产工作的意见》（黔府办[2010]18 号）和本矿为煤与瓦斯突出、小型井工矿的特点，确定安全费用为 45.00 元/吨。

则，正常生产年份安全费用=30.00×45.00=1,350.00 万元

7) 修理费

《开采设计》中设计的单位修理费为 0.98 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位修理费为 0.98 元/吨。则：

正常生产年份修理费=年原煤产量×单位修理费=30.00×0.98=29.40 万元

8) 矿山环境恢复治理保证金

根据贵州省人民政府办公厅关于转发《贵州省矿山地质灾害和地质环境治理恢复保证金管理办法》的通知（黔府办函[2015]34 号），确定矿山环境恢复治理保证金为 10.00 元/吨。则：

正常生产年份矿山环境恢复治理保证金=年原煤产量×单位矿山环境恢复治理保证金=30.00×10.00=300.00（万元）

9) 摊销费

无形资产投资按评估计算的服务年限进行摊销。则：

正常生产年份摊销费=无形资产投资额÷评估计算的服务年限=344.71÷15.08=22.85（万元）

单位摊销费=正常生产年份摊销费÷年原矿产量=22.85÷30.00=0.76（元/吨）

10) 利息支出

利息支出按照《中国矿业权评估准则》及采矿权评估规定计算。

本矿所需流动资金为 3,174.23 万元，设定资金来源 70% 为贷款，按现行一年期贷款基准利率 4.85% 计算，则单位流动资金贷款利息为：

单位流动资金贷款利息=3,174.23×70%×4.85%÷30.00=3.59（元/吨）

正常生产年份利息支出=年原煤产量×单位利息支出=30.00×3.59=107.70（万元）

11) 其他费用

《开采设计》中设计的单位其他费用为 3.45 元/吨，经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位其他费用为 3.45 元/吨。

正常生产年份其他制造费用=年原煤产量×单位其他费用=30.00×3.45=103.61（万元）

12) 总成本费用及经营成本

综上所述，则正常生产年份总成本费用为：

正常生产年份总成本费用=材料费+动力费+职工薪酬+折旧费+维简费+井巷工程基金+安全费用+修理费+矿山环境治理保证金+摊销费+利息支出+其他费用=1,788.30+492.30+3,427.50+639.85+240.00+75.00+1,350.00+29.40+300.00+22.85+107.70+103.61=8,576.51（万元）

折合单位原煤总成本费用为 285.88 元/吨。

年经营成本=总成本费用-折旧费-折旧性质的维简费-井巷工程基金-摊销费-利息支出=8,576.51-639.85-120.00-75.00-22.85-107.70=7,611.11（万元）

折合单位原煤经营成本为 253.70 元/吨。

④ 税费

税费主要有销售税金及附加、企业所得税。

本项目的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源

税。城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加以应交增值税为税基。纳税人位于贵州省六盘水市，根据国发[1985]19号文件《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，确定城市维护建设税率为7%；根据《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》（国务院令[1990]第60号）、《关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电[1994]2号）、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]第448号），确定教育费附加率为3%；根据财政部《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）和《贵州省人民政府关于修改〈贵州省教育经费筹措管理办法〉的决定》（贵州省人民政府令第125号），确定地方教育附加率为2%。

1) 增值税

应交增值税为销项税额减进项税额。

依据2008年11月10日修订颁布、2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》，确定销项税率为17%，以销售收入为税基；进项税率为17%，以设备购置费用、外购材料费、动力费为税基。

正常生产年份计算如下：

年增值税销项税额=销售收入×销项税率=12,300.00×17%=2,091.00（万元）

年增值税进项税额=（年材料费+年动力费）×进项税率=（1,788.30+492.30）×17%=387.70（万元）

年应交增值税额=年销项税额-年进项税额=2,091.00-387.70=1,703.30（万元）

设备更新改造年份计算如下：

年增值税进项税额=（设备购置费用+年材料费+年动力费）×进项税率=（4251.84/1.17+1,788.30+492.30）×17%=1,005.49（万元）

年应交增值税额=年销项税额-年进项税额=2,091.00-1,005.49=1,085.51（万元）

2) 城市维护建设税

正常生产年份计算如下：

年城市维护建设税=年增值税额×城市维护建设税率=1,703.30×7%=119.23（万元）

3) 教育费附加

正常生产年份计算如下：

年教育费附加=年增值稅額×教育費附加率=1,703.30×3%=51.10（萬元）

4) 地方教育附加

正常生产年份计算如下：

年地方教育附加=年增值稅額×地方教育附加率=1,703.30×2%=34.07（萬元）

5) 资源税

根据贵州省政府办公厅印发的《贵州省煤炭资源税改革实施方案（黔府办发[2014]50号）》，自2014年12月1日起，煤炭资源税实行从价定率计征，煤炭资源税适用税率为5%，对剩余服务年限小于5年的衰竭期煤矿开采的煤炭，资源税减征30%。则：

正常生产年份资源税=年销售收入×资源税税率=12,300.00×5%=615.00（萬元）

衰竭期年资源税=年销售收入×资源税税率×（1-30%）=12,300.00×5%×（1-30%）=430.50（萬元）

6) 销售税金及附加

正常生产年份计算如下：

销售税金及附加合计=城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+资源税=119.23+51.10+34.07+615.00=819.40（萬元）

7) 所得税

依据2007年3月16日中华人民共和国主席令第63号公布、自2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税率为25%。

正常生产年份具体计算如下：

正常生产年份利润总额=年销售收入-年总成本费用-年销售税金及附加=12,300.00-8,576.51-819.40=2,904.09（萬元）

正常生产年份所得税=年利润总额×所得税税率=2,904.09×25%=726.02（萬元）

④折现率

根据《中国矿业权评估准则》，折现率计算如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债利率或同期银行存款利率来确定，本次评估按国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平确定无风险报酬率为4.08%。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率。根据该矿的实际情况，本次评估确定勘查开发阶段风险报酬率为1.15%、行业风险报酬率为2.00%、财务经营风险报酬率为1.50%，采用风险累加法估算，确定风险报酬率4.65%。

据此，确定本次评估的折现率为8.73%。

5、埡关煤矿采矿权

埡关煤矿采矿权评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中： P ——矿业权评估价值；

CI ——年现金流入量；

CO ——年现金流出量；

i ——折现率；

t ——年序号；

n ——评估计算年限。

（1）评估所依据资料评述

贵州省煤田地质局一七四队于2004年5月提交的《贵州省毕节县埡关煤矿扩界资

源/储量核实报告》（以下简称“储量核实报告”）、《<贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告>评审意见函》（以下简称“评审意见函”），毕节市地方煤矿勘测设计队于 2013 年 10 月提交的《毕节市垭关煤矿采区优化方案设计说明书》（以下简称“优化设计”），周边矿井的近年销售价格、生产成本和评估人员掌握的其他资料。

（2）评估主要指标和参数的选取

评估指标和参数的取值主要参考：贵州省煤田地质局一七四队于 2004 年 5 月提交的《贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告》（以下简称“储量核实报告”）、《<贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告>评审意见函》（以下简称“评审意见函”），毕节市地方煤矿勘测设计队于 2013 年 10 月提交的《毕节市垭关煤矿采区优化方案设计说明书》（以下简称“优化设计”），周边矿井的近年销售价格、生产成本和评估人员掌握的其他资料。

评估主要指标和参数的选取

各参数取值说明如下：

① 保有资源储量、评估利用资源储量

1) 储量核实基准日保有资源储量

根据储量核实报告和评审意见函，截至储量核实基准日 2004 年 7 月 8 日，垭关煤矿采矿许可证范围内保有资源储量为：

煤炭保有资源储量 1,386.00 万吨，其中：控制的内蕴经济资源量 432.00 万吨、推断的内蕴经济资源量 910.00 万吨，公路压覆资源量 44.00 万吨。

2) 评估基准日保有资源储量

根据储量动态检测报告及企业提供的动用储量说明，储量核实基准日至评估基准日期间共动用资源储量 10.82 万吨，则本次评估基准日保有资源储量为：

煤炭保有资源储量 1,375.18 万吨，其中：控制的内蕴经济资源量 421.18 万吨、推断的内蕴经济资源量 910.00 万吨，公路压覆资源量 44.00 万吨。

3) 评估利用资源储量

评估利用的资源储量= \sum 基础储量+ \sum 资源量 \times 该类型资源量可信度系数
 $=421.18+44.00+910.00\times 0.80=1,193.18$ （万吨）

② 可采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见（CMVS30300-2010）》，评估利用可采储量按下式进行计算：

评估利用可采储量=（评估利用资源储量-设计损失量） \times 采区回采率=793.43 万吨

③ 生产规模及服务年限

本矿采矿许可证载明的生产规模为 30 万吨/年，《优化设计》规模为 30 万吨/年，目前矿山实际建设规模为 30 万吨/年。本次评估据此确定生产能力为 30 万吨/年。

矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T=Q/(A\times K)$$

式中：T——矿山服务年限

Q——可采储量

A——矿井生产能力

K——储量备用系数

根据《中国矿业权评估准则》，矿井开采的储量备用系数取值范围为 1.3~1.5。依据储量核实报告和评审意见函，埡关煤矿地质构造条件为中等类型、开采技术条件总体属中等，综合本矿地质构造条件和开采技术条件，本次评估的储量备用系数取 1.40。

埡关煤矿目前处于建设阶段，预计 2016 年 1 月投产，当年达到产能负荷的 50%，2017 年达到产能负荷的 75%，2018 年达产。服务年限计算如下：

$$T=3+(793.43-(15.00+22.50+30.00)\times 1.40)\div(30\times 1.40)=19.64\text{ 年}$$

则，本次评估计算的服务年限为 19.64 年。即生产期从 2016 年 1 月至 2035 年 8 月。

④ 煤炭产品价格及销售收入

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，本次评估采用时间序

列平滑法确定产品价格。具体以近年当地平均销售价格的平均值确定评估计算中的价格参数。

矿区内可采煤层为中灰、中~高硫、高热值无烟煤，所产原煤可作动力用煤、化工用煤及民用煤等。

经对当地煤炭市场调研，此类煤炭近年销售价格（不含税）情况如下：

销售价格统计表

种类	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年1-6月	平均
混煤	256.01	457.02	390.39	321.21	320.01	308.00	345.21

取整后煤价为 350.00 元/吨。

评估认为上述平均价格可以综合反映本矿资源禀赋条件（煤质条件）的近年来当地该类煤炭市场销售价格平均水平。

假设本矿井生产的产品全部销售，则：

正常生产年份销售收入=年原煤产量×销售价格=30.00 万吨×350.00 元/吨=10,500.00 万元

⑤ 固定资产投资及更新改造资金的确定

1) 固定资产投资的确定

根据资产评估值，该矿的原有投资分别为：井巷工程原值 6,094.44 万元、净值 5,569.26 万元、房屋建筑物原值 5,350.93 万元、净值 4,128.47 万元、设备及安装工程原值 1,904.69 万元、净值 1,355.11 万元。

根据《优化设计》，该矿的新增投资分别为：井巷工程 5,452.35 万元、设备及安装工程 4,819.10 万元、其他费用 1,027.15 万元、预备费用 1,129.86 万元，合计为 12,428.46 万元。

根据《中国矿业权评估准则》，其他费用按项目内容分摊至井巷工程、房屋建筑物和设备，预备费用剔除，并对新增固定资产投资考虑近年来物价指数变化。

则，本次评估确定的固定资产投资原值为 24,768.16 万元，净值 22,470.94 万元。其中：井巷工程原值 12,311.00 万元、净值 11,785.82 万元，房屋建筑物原值 5,350.93 万元、净值 4,128.47 万元，设备原值 7,106.23 万元、净值 6,556.65 万元。

预计固定资产于 2015 年 12 月投资完毕，其中：截至评估基准日已完成投资 11,052.84 万元，2015 年 7-12 月追加投资 11,418.10 万元。

2) 更新改造资金和回收固定资产残（余）值的确定

房屋建筑物和设备采用不变价原则考虑其更新资金投入，即设备、房屋建筑物在其计提完折旧后的下一时点（下一年或下一月）投入等额初始投资。

更新改造资金总计 9,658.52 万元，即在 2022 年、2032 年分别投入设备更新改造资金 2,228.49 万元、2026 年投入设备更新改造资金 5,201.54 万元。

本次评估确定房屋建筑物折旧年限为 30 年、残值率为 5%，设备折旧年限平均按 10 年、残值率为 5%。

回收固定资产残（余）值共计 2,996.34 万元，其中：2035 年回收房屋建筑物余值 796.03 万元；2022 年、2032 年分别回收设备残值 95.23 万元、2025 年回收设备残值 225.73 万元，2035 年回收设备余值 1,784.11 万元。

3) 回收抵扣设备进项税额

根据 2008 年 11 月 10 日修订颁布的《中华人民共和国增值税暂行条例》，自 2009 年 1 月 1 日起，新增设备投资的进项税额可予抵扣。上述投资和更新改造的金额均未扣减进项税额，本次评估采取实际可抵扣时以回收现金流的形式考虑进项税的抵扣。回收抵扣设备进项税额总计 2,021.56 万元。

⑥ 无形资产投资（含土地使用权）

根据毕节市国土资源局《关于贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市埡关煤矿临时用地的批复》，矿山用地共计 4.04 公顷。根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，市、县人民政府出让工业用地、确定土地使用权出让价格可按《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发[2006]307 号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56 号）执行。毕节市的土地等

别为十三等，工业用地出让最低价格标准为 96 元/平方米。

土地使用权=土地出让总面积×单位地价=4.04×96=387.67 万元

⑦ 其他资产投资

据企业相关人员介绍，本矿不涉及其他资产投资。

□ 流动资金

流动资金是指为维持生产所占用的全部周转资金。根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用扩大指标估算法估算流动资金。

煤矿企业流动资金估算参考指标为：按固定资产的 15%~20% 估算流动资金，本次评估的固定资产资金率按 18% 估算，则流动资金为：

流动资金额=固定资产投资额×固定资产资金率=24,768.16×18%=4,458.27（万元）

流动资金于 2016 年、2017 年、2018 年随生产负荷按比例投入，评估计算期末回收全部流动资金。

□ 总成本费用及经营成本

根据《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》，本次评估中成本费用的取值主要参考《优化设计》设计的成本费用参数。

总成本费用由外购材料费、外购燃料和动力费、职工薪酬、折旧费、维简费、井巷工程基金、安全费用、修理费、矿山环境治理保证金、推销费、利息支出和其他费用构成。经营成本采用总成本费用扣除折旧费、折旧性质的维简费、井巷工程基金、推销费和利息支出确定。

各项成本费用确定过程如下：

1) 外购材料费

《优化设计》中设计的单位材料费为 37.05 元/吨，《优化设计》编制的时间为 2013 年 10 月，经过近年来物价指数调整后，得到单位材料费为 34.14 元/吨，扣减增值税后为 29.18 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位材料费为 29.18 元/吨。则：

正常生产年份材料费=年原煤产量×单位材料费=30.00×29.18=875.40（万元）

2) 外购燃料及动力费

《优化设计》中设计的单位外购燃料及动力费为 12.70 元/吨，《优化设计》编制的时间为 2013 年 10 月，经过近年来物价指数调整后，得到单位外购燃料及动力费为 10.85 元/吨，扣减增值税后为 9.27 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位外购燃料及动力费为 9.27 元/吨。则：

正常生产年份动力费=年原煤产量×单位动力费=30.00×9.27=278.10（万元）

3) 职工薪酬

《优化设计》中设计的单位职工薪酬为 77.20 元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位职工薪酬为 77.20 元/吨。则：

正常生产年份职工薪酬=年原煤产量×单位职工薪酬=30.00×77.20=2,316.00（万元）

4) 折旧费

经测算，正常生产年份折旧费合计为 779.27 万元，单位折旧费为 25.98 元/吨。

5) 维简费、井巷工程基金

对采矿系统所需的更新资金（维持简单再生产所需的固定资产性支出和费用性支出）不以固定资产投资方式考虑，而以更新费用（更新性质的维简费、全部安全费用）方式直接列入经营成本。

依据财政部、国家发展改革委、国家煤矿安全监察局财建[2004]119 号《关于印发〈煤炭生产安全费用提取和使用管理办法〉和〈关于规范煤矿维简费管理问题的若干规定〉的通知》，确定本项目维简费为 8.00 元/吨、井巷工程基金 2.50 元/吨。其中：折旧性质维简费为 4.00 元/吨、更新性质维简费为 4.00 元/吨。

正常生产年份维简费=30.00×8.00=240.00 万元

正常生产年份井巷工程基金=30.00×2.50=75.00 万元

6) 安全费用

依据财政部《关于印发〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉的通知》（财企[2012]16号）、贵州省人民政府《关于切实加强煤矿安全生产工作的意见》（黔府办[2010]18号）和本矿为煤与瓦斯突出、小型井工矿的特点，确定安全费用为45.00元/吨。

则，正常生产年份安全费用=30.00×45.00=1,350.00万元

7) 修理费

《优化设计》中设计的单位修理费为6.50元/吨。经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位修理费为6.50元/吨。则：

正常生产年份修理费=年原煤产量×单位修理费=30.00×6.50=195.00万元

8) 矿山环境治理保证金

根据贵州省人民政府办公厅关于转发《贵州省矿山地质灾害和地质环境治理恢复保证金管理办法》的通知（黔府办函[2015]34号），确定矿山环境治理保证金为10.00元/吨。则：

正常生产年份矿山环境治理保证金=年原煤产量×单位矿山环境治理保证金=30.00×10.00=300.00（万元）

9) 摊销费

无形资产投资按评估计算的服务年限进行摊销。则：

正常生产年份摊销费=无形资产投资额÷评估计算的服务年限=387.67÷19.67=19.71（万元）

单位摊销费=正常生产年份摊销费÷年原矿产量=19.71÷30=0.66（元/吨）

10) 利息支出

利息支出按照《中国矿业权评估准则》及采矿权评估规定计算。

本矿所需流动资金为4,458.27万元，设定资金来源70%为贷款，按现行一年期贷款基准利率4.85%计算，则单位流动资金贷款利息为：

单位流动资金贷款利息=4,458.27×70%×4.85%÷30.00=5.05（元/吨）

正常生产年份利息支出=年原煤产量×单位利息支出=30.00×5.05=151.50（万元）

11) 其他费用

《优化设计》中设计的单位其他费用为 3.29 元/吨，经过分析并类比当地类似矿井实际，评估认为其合理，据此确定单位其他费用为 3.29 元/吨。

正常生产年份其他制造费用=年原煤产量×单位其他费用=30.00×3.29=98.75（万元）

12) 总成本费用及经营成本

综上所述，则正常生产年份总成本费用为：

正常生产年份总成本费用=材料费+动力费+职工薪酬+折旧费+维简费+井巷工程基金+安全费用+修理费+矿山环境治理保证金+推销费+利息支出+其他费用=875.40+278.10+2,316.00+779.27+240.00+75.00+1,350.00+195.00+300.00+19.71+151.50+98.75=6,678.74（万元）

折合单位原煤总成本费用为 222.63 元/吨。

年经营成本=总成本费用-折旧费-折旧性质的维简费-井巷工程基金-推销费-利息支出=6,678.74-779.27-120.00-75.00-19.71-151.50=5,533.25（万元）

折合单位原煤经营成本为 184.44 元/吨。

④ 税费

税费主要有销售税金及附加、企业所得税。

本项目的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源税。城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加以应交增值税为税基。纳税人位于贵州省毕节市撒拉溪镇永丰村，根据国发[1985]19号文件《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，确定城市维护建设税率为1%；根据《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》（国务院令[1990]第60号）、《关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电[1994]2号）、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]第448号），确定教育费附加率为3%；根据财政部《关于统一地方教育附加政策有关问

题的通知》（财综[2010]98号）和《贵州省人民政府关于修改〈贵州省教育经费筹措管理办法〉的决定》（贵州省人民政府令第125号），确定地方教育附加率为2%。

1) 增值税

应交增值税为销项税额减进项税额。

依据2008年11月10日修订颁布、2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》，确定销项税率为17%，以销售收入为税基；进项税率为17%，以设备购置费用、外购材料费、动力费为税基。

正常生产年份计算如下：

年增值税销项税额=销售收入×销项税率=10,500.00×17%=1,785.00（万元）

年增值税进项税额=（年材料费+年动力费）×进项税率=（875.40+278.10）×17%=196.10（万元）

年应交增值税额=年销项税额-年进项税额=1,785.00-196.10=1,588.90（万元）

设备更新改造年份计算如下：

年增值税进项税额=（设备购置费用+年材料费+年动力费）×进项税率=（4728.04/1.17+875.40+278.10）×17%=883.08（万元）

年应交增值税额=年销项税额-年进项税额=1,785.00-883.08=901.92（万元）

2) 城市维护建设税

正常生产年份计算如下：

年城市维护建设税=年增值税额×城市维护建设税率=1,588.90×1%=15.89（万元）

3) 教育费附加

正常生产年份计算如下：

年教育费附加=年增值税额×教育费附加率=1,588.90×3%=47.67（万元）

4) 地方教育附加

正常生产年份计算如下：

年地方教育附加=年增值额×地方教育附加率=1,588.90×2%=31.78（万元）

5) 资源税

根据贵州省政府办公厅印发的《贵州省煤炭资源税改革实施方案（黔府办发[2014]50号）》，自2014年12月1日起，煤炭资源税实行从价定率计征，煤炭资源税适用税率为5%，对剩余服务年限小于5年的衰竭期煤矿开采的煤炭，资源税减征30%。则：

正常生产年份资源税=年销售收入×资源税税率=10,500.00×5%=525.00（万元）

衰竭期年资源税=年销售收入×资源税税率×（1-30%）=10,500.00×5%×（1-30%）=367.50（万元）

6) 销售税金及附加

正常生产年份计算如下：

销售税金及附加合计=城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+资源税=15.89+47.67+31.78+525.00=620.34（万元）

7) 所得税

依据2007年3月16日中华人民共和国主席令第63号公布、自2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税率为25%。

正常生产年份具体计算如下：

正常生产年份利润总额=年销售收入-年总成本费用-年销售税金及附加=10,500.00-6,678.74-620.34=3,200.92（万元）

正常生产年份所得税=年利润总额×所得税税率=3,200.92×25%=800.23（万元）

折现率

根据《中国矿业权评估准则》，折现率计算如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债利率或同期银行存款利率来

确定，本次评估按国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平确定无风险报酬率为4.08%。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率。根据该矿的实际情况，本次评估确定勘查开发阶段风险报酬率为1.15%、行业风险报酬率为2.00%、财务经营风险报酬率为1.50%，采用风险累加法估算，确定风险报酬率为4.65%。

据此，确定本次评估的折现率为8.73%。

五、评估其他事项说明

（一）是否引用其他估值机构报告内容

本次评估未引用其他评估机构或估值机构报告内容、特殊类别资产相关第三方专业鉴定等估值资料。

（二）估值特殊处理、对估值结论有重大影响的事项

本次评估不存在对于估值的特殊处理、对估值结论有重大影响的事项。

（三）评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对估值结果的影响

评估基准日至重组报告书签署日期间，上市公司拟出售资产未发生重大变化，对估值结果不构成重大影响。

（四）评估对象下属企业估值情况

评估对象下属企业估值情况见本报告书本节“四/（二）长期股权投资”。

六、评估报告特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、纳入本次评估范围的土地及房屋建筑物产权瑕疵情况

公司名称	土地使用权证	房屋所有权证	产权瑕疵事项
吉源煤矿	无	无	无证
小凹子煤矿	无	无	无证
埡关煤矿	无	无	无证
田阳天伦矿业	无		无证

2、纳入本次评估范围的车辆产权瑕疵情况

公司名称	车牌号	车辆型号	产权瑕疵事项
吉源煤矿	贵 L13823	丰田牌 SCT6491	产权人为：田阳天伦矿业

未发现其他产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估报告出具日，涉及未决事项及法律纠纷等事项：

1、2014年7月7日，众达房产向贵州省威宁彝族回族自治县人民法院递交民事诉状，请求法院判令被告立即返还原告为其垫付的工人工资本金人民币500万元、判令被告赔偿原告损失人民币60万元（自2012年10月1日起计算至2014年6月30日止，共21个月，按人民银行同期贷款利率6.4%/年计算），如被告逾期仍未返还垫付的工人工资本金，则按同一标准计算至垫付的工人工资本金实际返还之日为止。

2014年7月25日，众达房产收到贵州省威宁彝族回族自治县人民法院（2014）黔威民初字第2353号受理案件通知书，该院决定立案受理众达房产诉贵州天泰能源开发有限公司合同纠纷一案。

2015年4月16日，根据贵州省威宁彝族回族自治县人民法院民事判决书（2014）黔威民初字第2353号，驳回了原告广州天穗达的诉讼请求。

该案原告代理人贵州润澜律师事务所出具了对该案二审的案情分析，分析指出在无新证据提供和其他特殊事项（如贵州天泰能源开发有限公司认可借款）出现的情况下，不能有效排除二审法院继续维持一审判决的可能性。

截止评估报告出具日，该案仍在审理中。

广州天穗达已对贵州天泰能源开发有限公司其他应收款项 450.00 万元全额计提了坏账准备，评估时基于一审判决结果和律师对二审的案情分析，对贵州天泰能源开发有限公司其他应收款项 450.00 万元的评估风险损失为 450.00 万元，评估值为零。

2、贵州天伦矿业诉讼事项见本报告书第四节“五/（六）/4、涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚或潜在纠纷的情况”相关内容。

3、田阳天伦矿业称前股东（广西和贵矿业）曾与当地村民签订出让协议并付款，约占地 20 亩左右，现原始凭证均早已丢失，具体情况已不详；由于缺乏相关依据，评估时未对土地进行评估。

本次评估未发现其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）抵押担保事项

上市公司及其下属公司截至评估基准日借款及担保情况如下：

序号	借款银行	借款人	借款合同号	借款合同金额（万元）	利率	账面金额（万元）	期限	担保形式
1	平安银行广州信源支行	京蓝科技	信源综字20140825第001号	6,500	基准贷款利率上浮30%	6,500	2014.8.28-2015.8.27	抵押物担保：天誉花园5楼； 担保人：吉源煤矿，天伦控股，贵州天伦矿业，张国明
2	平安银行广州信源支行	京蓝科技	平银信源贷字20140922第001号002号	5,000	基准贷款利率上浮40%	5,000	2014.1.02-2015.10.19	综贷（2亿额度内）担保人：京蓝控股，天伦控股，广州润龙，贵州天伦矿业，张国明
3	平安银行广州信源支行	京蓝科技	平银信源贷字20140922第001号001号	12,300	基准贷款利率上浮30%	8,300	2014.9.22-2015.9.21	综贷（2亿额度内）担保人：京蓝控股；天伦控股，广州润龙，贵州天伦矿业，张国明
4	廊坊银行固安	京蓝科技	廊银固安委字2015第1号	5,000	0%	5,000	2015.5.7-2015.11.6	委托贷款 委托人：固安县裕民土

序号	借款银行	借款人	借款合同号	借款合同金额（万元）	利率	账面金额（万元）	期限	担保形式
	支行							地整理服务有限公司
5	廊坊银行固安支行	京蓝科技	廊银固安委字 2015 第 3 号	1,000	12%	1,000	2015.6.11-2015.12.11	委托贷款 委托人：固安县裕民土地整理服务有限公司
6	廊坊银行金光道支行	京蓝科技	廊银（金光道）委字 2014 第 003 号	8,600	7%	3,600	2014.8.19-2015.8.19	委托贷款 委托人：天伦控股
7	天伦控股	京蓝科技	借款协议	3,000	同期银行贷款利率	3,000	2014.6.29	信用贷款
8	平安银行广州信源支行	广州润龙	深发穗信源固贷字第 20110307001001 号	35,000	基准贷款利率上浮 10%	21,020	2011.3.7-2021.3.6	抵押物担保：天伦大厦整栋； 质押物：为众物业租金收入； 担保人：为众物业，天伦控股，京蓝科技
9	平安银行广州信源支行	广州润龙	平银信源固贷字 20130125001 第 001 号	17,580	基准贷款利率上浮 20%	14,880	2013.1.10-2023.1.9	抵押物：天伦大厦整栋； 质押物：广州润龙收入； 担保人：为众物业，天伦控股，京蓝科技，张国明
10	平安银行广州信源支行	广州润龙	平银信源综字 20141125 第 001 号	12,000	7%	8,100	2014.1.1.27-2015.11.26	综合信贷

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、2015年6月4日，上市公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过对广州天穗达实施增资，增资后广州天穗达注册资本将增加至2,000万元，出资方式为资产出资，由上市公司以自有的位于广州市天河区林和中路156号5楼整层的房产作为出资。上市公司于2015年8月26日办理完成了天誉花园第五层物业过户手续。新的投资性房地产产权证书如下：

序号	所有权人	地址	房产证号	面积（平方米）
1	广州天穗达	天河区林和中路156号5楼	粤房地权证穗字第0950205513号	6,229.91

2015年8月4日，平安银行股份有限公司广州信源支行同意对借款金额为6,500万元贷款抵押担保的以天誉花园5楼解押。

2、中国人民银行决定，自2015年8月26日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。本次评估基准日为2015年6月30日，仍参照2015年6月28日基准利率进行评估。

3、根据2015年9月7日上市公司第七届董事会第三十三次会议决议：

（1）为满足公司日常经营的资金需求，公司向第一大股东京蓝控股申请免息借款额度5,000万元人民币，借款期限6个月，借贷双方同意后，可以提前还款或延期。

（2）为满足公司日常经营的资金需求，公司向第二大股东天伦控股申请免息借款额度15,000万元人民币，借款期限6个月，借贷双方同意后，可以提前还款或延期。该事项已经股东大会表决通过。

（3）公司控股子公司——广州润龙获得平安银行人民币4亿元的贷款，期限1年。公司为本次贷款提供连带责任担保，担保额度为2亿元；天誉花园提供抵押担保。该事项已经股东大会表决通过。

未发现其他重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专

业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、2014年3月6日广西壮族自治区国土资源厅《关于探矿权过期自行废止的公告》及名单：

2011年-2012年部分有效期届满的勘查许可证名单

序号	申请序号	许可证号	项目名称	申请人	有效期止
384	09450811	T45120090402027072	广西凤山县黄家湾铜矿、方解石矿普查	广西田阳天伦矿业有限公司	2011-3-24
385	09450813	T45120090402027073	广西凤山县金双铜矿、方解石矿普查	广西田阳天伦矿业有限公司	2011-3-24
394	09450815	T45120090402027074	广西凤山县下洞铜矿、方解石矿普查	广西田阳天伦矿业有限公司	2011-3-27

3、探矿权许可证号为 T45120090402027071 的广西田阳县叫曼金矿、方解石矿详查虽在有效期内，但企业称由于不看好该矿前景，近年一直未对其进行投入，广西国土资源厅已于 2015 年 7 月 23 日受理该探矿权注销审批事项，办件名称为：矿产资源勘查审批-探矿权注销审批-广西田阳县叫曼金矿、方解石矿详查；2015 年 7 月 30 日，根据广西国土资源厅矿业权注销通知书（[2015]第 016 号），核准了该探矿权注销审批事项。

4、企业申报评估的范围内部分房屋建筑物未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因产权归属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

5、本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅可能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况及第三方证据等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负

责，评估人员没有也无法对上述资产进行丈量。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

七、董事会关于本次交易定价的依据及公平合理性分析

（一）本次交易定价依据

本次交易标的资产为上市公司持有的除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债，标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估值为基础，由交易双方协商确定。资产评估的基准日为2015年6月30日。

（二）本次交易价格公允性分析

- 1、交易双方遵循了公平、公正、公开的原则，交易过程履行了合法程序。
- 2、交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估值为基础确

定，符合《重组管理办法》等法律法规的规定。

3、本次评估的评估方法选择资产基础法。

本次对标的资产整体采用资产基础法进行评估，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。但是，中联评估对上市公司拥有的天誉花园、广州润龙拥有的天伦大厦采用市场法和收益法评估、对前海天伦能源拥有的采矿权采用收益法评估。

由于除广州润龙外，标的资产中其他资产基本处于停止经营状态，对于未来经营的收益及风险无法做出客观合理的预测，不具备采用收益法评估的条件；同时由于难以找到足够的可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件。

上市公司商业地产和煤炭/矿业板块业务的各项资产、负债资料齐全，同时可以在市场上取得类似资产的构建市场价格，满足采用资产基础法评估的要求，因此本次评估整体上对标的资产采用资产基础法进行评估。

4、标的资产评估增值情况

根据资产基础法评估结果，截至评估基准日 2015 年 6 月 30 日，标的资产评估价值为 40,185.31 万元，评估增值 64,772.28 万元，增值率 263.44%。评估增值的主要原因为上市公司和广州润龙的投资性房地产增值、广州润龙对为众物业的长期股权投资增值共同影响所致。

综上所述，本次交易标的资产评估结论合理，交易定价公允。

（三）董事会对本次交易评估事项的意见

本公司董事会在充分了解本次交易的前提下，分别对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性等事项发表如下意见：

1、评估机构的独立性

公司为本次交易聘请的中联评估具有证券期货业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，中联评估及其经办评估师与公司及其关联方、交易对方及其关联方不存在其他关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次资产评估的假设前提符合国家有关法律法规的规定并可以实现，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

中联评估在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对标的资产采取的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

4、评估定价的公允性

本次交易标的资产的价格以中联评估出具的资产评估报告确定的资产评估结果为基础确定，标的资产定价公允。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估定价公允。

（四）经营环境的变化对估值的影响

本次估值采用资产基础法评估值，估值结果并不直接受交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化情况所影响。

（五）估值基准日至重组报告书披露日交易标的重要变化及其影响

评估基准日至重组报告书披露日期间，标的资产内、外部环境未发生重大变化，生产经营正常，未发生对交易作价产生影响的重大事项。

八、独立董事对本次交易评估事项的意见

（一）评估机构的独立性

公司为本次交易聘请的中联评估具有证券期货业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，中联评估及其经办评估师与公司及其关联方、交易对方及其关联方不存在其他关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具

有独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次资产评估的假设前提符合国家有关法律法规的规定并可以实现，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

（三）本次评估定价公允

本次交易标的资产的价格以中联评估出具的资产评估报告确定的资产评估结果为基础确定，标的资产定价公允。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，交易定价公允。

第六节 本次交易相关协议的主要内容

一、《转让协议书》

（一）合同主体、签署时间

2015年9月29日，上市公司与海口启润签署了《转让协议书》。

（二）标的资产、交易价格及定价依据

协议项下的标的资产为京蓝科技拟向海口启润出售的广州天穗达 100%股权、广州天利达 100%股权、广州润龙 90%股权、前海天伦能源 100%股权、贵州天伦能源 100%股权、田阳天伦矿业 55%股权，以及截至 2015 年 6 月 30 日京蓝科技的部分资产和负债，具体详见交易标的清单。

标的资产的交易作价以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为基础确定（评估基准日为 2015 年 6 月 30 日）。根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1037 号），截至基准日标的资产的评估值为 40,185.30 万元，交易双方参考前述评估值同意并确认标的资产的交易价格为 40,186 万元。

（三）支付方式

海口启润以现金形式向京蓝科技支付标的资产交易价款。

交易双方同意，海口启润应在本协议生效之日起 20 个工作日内向京蓝科技支付交易标的的交易价款的 51%（即 20,494.86 万元），并于 2016 年 6 月 30 日之前向京蓝科技付清其余全部交易价款及相应的利息费用。其中，利息费用指自本协议生效后第 20 个工作日起算，就海口启润未支付的交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。

（四）资产交付及过户的时间安排

在遵守本协议各项条款和条件的前提下，交易标的的交割将于海口启润向京蓝科技

支付完毕交易标的的交易价款的 51%,并且京蓝科技办理完毕京蓝科技对交易标的提供的全部担保（包含京蓝科技对交易标的中的京蓝科技投资企业及其下属企业提供的担保）的解除手续之日起进行。

京蓝科技应按照法律法规或其他规范性文件规定，办理交易标的的交付、过户与变更登记至海口启润名下的手续，完成交易标的的交割。

双方同意，最终转移的交易标的为京蓝科技于交割日拥有的除尚未支付的贵州天伦矿业投资控股有限公司水城县阿戛乡吉源煤矿收购款以外的商业地产板块及煤炭/矿业板块的全部资产和负债。如果交割日交易标的的债权债务与基准日交易标的的债权债务存在差异，交易标的的交易作价不变。

上述交易标的的交割完成后，交易双方应当共同清点核对，并对交易标的的清单进行签署确认。若交易双方对全部交易标的的完成交割并无异议的，应签署交接确认书。交割日后，交易标的的收益、风险、负担等均由海口启润享有和承担。

（五）交易标的的自定价基准日至交割日期间损益的归属

过渡期内，标的资产所产生的全部盈利和收益归海口启润享有，全部亏损及损失等亦由海口启润承担。

（六）与资产相关的人员安排

与交易标的的相关、并与京蓝科技签订劳动合同的八名人员将全部进入海口启润，具体自交割日起，由交易双方负责办理相关劳动合同的主体变更手续和其它相关变更手续，员工在与京蓝科技的劳动关系存续期间基于双方劳动关系所产生的任何费用（包括但不限于经济补偿金，任何工资差额、社会保险补偿、加班费等款项）以及其他全部费用均由海口启润承担。

本次交易完成后，广州天利达、广州天穗达、广州润龙、前海天伦能源、贵州天伦能源投资将成为海口启润 100%控制的子公司，田阳天伦矿业将成为海口启润持股 55%的控股子公司，上述公司股权转让不涉及员工劳动关系的变更，因此不涉及员工安置事项。

（七）税费承担

双方同意按国家法律、法规的规定各自承担由本次交易行为所产生的依法应缴纳的税费。

无论本次交易是否完成，任一方因本次交易而产生的全部成本和开支（包括支付给独立财务顾问和律师等中介机构的顾问费用开支），应由发生该等成本和开支的一方自行支付。

（八）合同的生效条件和生效时间

1、本协议在以下条件全部满足后生效：

- （1）京蓝科技就本次交易取得董事会、股东大会批准；
- （2）海口启润就本次交易取得其内部决策机构的批准；
- （3）本协议经交易双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

2、在前述所列全部条件成就之前，如根据届时修改的相关法律、法规、规章等规范性文件规定，本次交易的审核机构、方式、程序发生变化的，以新的法律、法规、规章等规范性文件为准，并同时需要满足前述条件。

3、本协议可依据下列情况之一而终止：

- （1）经交易双方一致书面同意；
- （2）如果有管辖权的政府部门发布终局性且不可上诉的限制、禁止或废止本次交易的永久禁令、法规、规章、规则或命令，各方均有权以书面形式通知对方终止本协议；
- （3）如果因为任何一方严重违反本协议规定，在守约方向违约方送达书面通知要求违约方对此等违约行为立即采取补救措施之日起三十日内，此等违约行为未获得补救，守约方有权单方以书面通知方式终止本协议。

4、本协议终止的法律后果

如果本协议根据前款第（1）、（2）项的规定终止，任何一方无需承担任何违约责任。

（九）违约责任条款

协议一方违反协议的任何约定构成违约的，违约方应赔偿由此给守约方造成的全部损失。

二、上市公司与海口启润、天伦控股签署的《保证合同》

（一）合同主体、签署时间

2015年9月29日，上市公司与海口启润、天伦控股签署了《保证合同》。

（二）被担保主债权

1、交易价格

根据《转让协议书》的约定，标的资产的交易作价以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为基础确定（评估基准日为2015年6月30日）。根据中联资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第1037号），截至基准日标的资产的评估值为40,185.31万元，交易双方参考前述评估值同意并确认标的资产的交易价格为40,186万元。

2、支付方式

根据《转让协议书》的约定，海口启润以现金形式向京蓝科技支付标的资产交易价款。

交易双方同意，海口启润应自《转让协议书》生效之日起20个工作日内向京蓝科技支付相应标的资产交易价款的51%，并于2016年6月30日之前向京蓝科技付清其余全部交易价及相应的利息费用。其中，利息费用指自《转让协议书》生效后第20个工作日起，就海口启润未支付的标的资产交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。

3、海口启润保证将按照《转让协议书》的约定，及时向京蓝科技支付全部交易价款。

天伦控股在此不可撤销地承诺，就海口启润依照《转让协议书》的约定应向京蓝科

技支付的全部交易价款向京蓝科技承担连带保证责任。如截至第一笔交易价款的付款期限届满，即截至《转让协议书》生效之日起第 20 个工作日止，海口启润未向京蓝科技支付相应标的资产交易价款的 51%，则京蓝科技有权要求海口启润在限定的时间内实际履行，也可以要求天伦控股在其保证范围内承担保证责任。如截至 2016 年 6 月 30 日止，海口启润未履约将标的资产的第二笔交易价款支付至京蓝科技，则京蓝科技有权要求海口启润在限定的时间内实际履行，也可以要求天伦控股在其保证范围内承担保证责任。

4、天伦控股承诺，在保证期间内，若京蓝科技向天伦控股发出付款通知，天伦控股将在收到该通知之日起 5 个工作日内，按照通知中列明的金额全部支付至京蓝科技指定账户。

（三）保证担保范围

本合同项下天伦控股承担连带保证责任的担保范围包括：海口启润应向京蓝科技支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用。其中，利息费用指自《转让协议书》生效后第 20 个工作日起，就海口启润未支付的标的资产交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。

（四）保证期间

本合同项下天伦控股承担连带保证责任的保证期间按海口启润各期应支付的交易价款分别计算，自每期交易价款应支付期限届满之日（即《转让协议书》生效之日起 20 个工作日止）起，计算至最后一期交易价款支付之日（即 2016 年 6 月 30 日）后两年止。

（五）违约责任

若本合同生效后，天伦控股不履行或不完全履行本合同约定的义务或违反其在本合同中作出的陈述、保证，京蓝科技有权直接要求其履行相应义务或/及立即采取必要的措施确保符合本合同陈述或保证的约定，并要求天伦控股赔偿因此而给京蓝科技造成的全部损失。

（六）合同的生效、变更和解除

本合同在以下条件全部满足后生效：

1、《转让协议书》生效；

2、本合同经京蓝科技、海口启润及天伦控股三方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

三、上市公司与海口启润、鹰潭林安发展签署的《保证合同》

（一）合同主体、签署时间

2015年10月19日，上市公司与海口启润、鹰潭林安发展签署了《保证合同》。

（二）被担保主债权

1、交易价格

根据《转让协议书》的约定，交易标的的交易作价以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为基础确定（评估基准日为2015年6月30日）。根据中联资产评估集团有限公司出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第1037号），截至基准日交易标的的评估值为40,185.30万元，京蓝科技与海口启润参考前述评估值同意并确认交易标的的交易价格为40,186万元。

2、支付方式

根据《转让协议书》的约定，海口启润以现金形式向京蓝科技支付交易标的的交易价款。

京蓝科技与海口启润同意，海口启润应自《转让协议书》生效之日起20个工作日内向京蓝科技支付交易标的的交易价款的51%，并于2016年6月30日之前向京蓝科技付清其余全部交易价款及相应的利息费用。其中，利息费用指自《转让协议书》生效后第20个工作日起算，就海口启润未支付的交易标的的交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。

3、海口启润保证将按照《转让协议书》的约定，及时向京蓝科技支付全部交易价

款。

鹰潭林安发展在此不可撤销地承诺，就海口启润依照《转让协议书》的约定应向京蓝科技支付的全部交易价款向京蓝科技承担连带保证责任。如截至第一笔交易价款的付款期限届满，即《转让协议书》生效后第 20 个工作日止，海口启润未向京蓝科技支付交易标的的交易价款的 51%，则京蓝科技有权要求海口启润在限定的时间内实际履行，也可以要求鹰潭林安发展在其保证范围内承担保证责任。如截至 2016 年 6 月 30 日止，海口启润未按约将交易标的的第二笔交易价款支付至京蓝科技，则京蓝科技有权要求海口启润在限定的时间内实际履行，也可以要求鹰潭林安发展在其保证范围内承担保证责任。

4、鹰潭林安发展承诺，在保证期间内，若京蓝科技向鹰潭林安发展发出付款通知，鹰潭林安发展将在收到该通知之日起 5 个工作日内，按照通知中列明的金额全部支付至京蓝科技指定账户。

（三）保证担保范围

本合同项下鹰潭林安发展承担连带保证责任的担保范围包括：海口启润应向京蓝科技支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用。其中，利息费用指《转让协议书》生效后第 20 个工作日起算，就海口启润未支付的交易标的的交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。

（四）保证期间

本合同项下鹰潭林安发展承担连带保证责任的保证期间按海口启润各期应支付的交易价款分别计算，自每期交易价款应支付期限届满之日（即《转让协议书》生效后第 20 个工作日）起，计算至最后一期交易价款支付之日（即 2016 年 6 月 30 日）后两年止。

（五）违约责任

若本合同生效后，鹰潭林安发展不履行或不完全履行本合同约定的义务或违反其在本合同中作出的陈述、保证，京蓝科技有权直接要求其履行相应义务或/及立即采取必要

的措施确保符合本合同陈述或保证的约定，并要求鹰潭林安发展赔偿因此而给京蓝科技造成的全部损失。

（六）合同的生效、变更和解除

本合同在以下条件全部满足后生效：

- 1、《转让协议书》生效；
- 2、本合同经京蓝科技、海口启润与鹰潭林安发展法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定，具体如下：

（一）符合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

本次交易完成后，上市公司剥离商业地产业务和煤炭/矿业业务，上市公司将集中资源，发展优势产业，推进业务转型。

本次交易符合国家相关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相关规定。

（二）不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及发行股份，不影响上市公司的股本总额和股权结构，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

上市公司聘请具有证券期货从业资格的中联评估对本次交易的标的资产进行评估，中联评估及其经办评估师与公司、拟出售资产及交易对方均没有现时及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。本次交易的标的资产交易作价参照中联评估出具的评估报告确定，标的资产定价公允、合理。

上市公司独立董事均对本次交易审议的评估事项发表专项意见，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性等发表了肯定性意见。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，关联董事在审议相关议案的董事会会议上回避表决，关联股东将在股东大会上回避表决。

综上，本次交易的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的拟出售资产为除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，上市公司全部商业地产板块和煤炭/矿业板块资产和负债，标的资产不存在抵押、质押等担保情况或其他权利受到限制的情况。

截至本报告书签署日，就本次交易所涉及的债务转移事项，上市公司已取得全部债权人对债务（即短期借款 60,000,000.00 元、应付利息 892,602.74 元、其他应付款 426,072,816.00 元）转移事项的同意。

就本次交易所涉及的债权转移事项，上市公司拟在股东大会审议通过本次交易及相关议案后，按照有关法律法规的规定，通知相关债务人。

因此，本次交易所涉及资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

1、本次交易有利于增加上市公司持续经营能力

商业地产经营为上市公司主营业务，该业务总体经营平稳，但是受中国经济增速放缓、消费疲软以及竞争加剧的冲击，公司商业地产租赁业务未来增长空间有限。煤炭/矿业业务受国家宏观经济增速放缓、能源结构调整、环保压力加大等因素影响，生产经营也面临较为严重的困难，导致上市公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月出现较大亏损。上述情况对上市公司持续经营能力造成了不利影响，亦不利于回报广大投资者。

鉴于上市公司现状，本次交易有利于增强上市公司持续经营能力：

（1）改善财务状况，提升资产质量

截至 2015 年 6 月 30 日，上市公司合并报表口径下的资产负债率为 136.01%，远高

于行业平均水平，面临较大的财务负担和偿债压力。

本次交易完成后，上市公司将剥离商业地产、煤炭/矿业板块全部资产和负债，并能够有效回笼资金以缓解公司的偿债风险，降低公司的财务费用。因此，本次交易有利于改善公司的资产负债结构，提升公司的资产质量，增强持续经营能力。

（2）集中资源推进业务转型

本次交易前上市公司主要业务为商业地产租赁和煤炭的开采及销售，本次交易完成后，上市公司将获得较大金额现金，集中资源发展绿色智慧城市的规划建设和投资运营业务，并通过子公司京蓝环宇开展信息系统集成服务、电子产品研发销售等业务。

随着节能环保要求的日益趋严和智能技术的发展，绿色智慧城市相关行业前景广阔、处于历史发展机遇期。国家的“十二五”规划中明确要求大力发展节能环保、新一代信息技术等战略性新兴产业，不断推出政策以促进节能环保和智慧城市等战略新兴行业的进一步发展。如果上市公司成功转型，将有利于增强上市公司持续经营能力。

2、本次交易不存在可能导致重组后上市公司无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司仍持有京蓝环宇 100% 股权以及京蓝有道 100% 股权，京蓝环宇主要经营领域为信息系统集成服务、电子产品研发销售等；京蓝有道的主要经营领域为投资管理等。2015 年 1-6 月，上市公司实现营业收入 4,423.86 万元，其中电子设备等销售收入 1,111.49 万元，占比 25.12%。

京蓝控股取得上市公司控股权后，上市公司积极推进业务转型，不断开拓绿色智慧城市规划建设和投资运营等业务。上市公司已经与四川省广安市人民政府签署了《广安市智慧城市与大数据平台建设合作框架协议》，双方将组建项目公司，负责“广安市智慧城市与大数据平台”项目的顶层设计、建设、运营，项目总规模预计不低于 5.89 亿。

综上所述，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性

的相关规定

本次交易不改变上市公司的实际控制人，上市公司的实际控制人仍为梁辉女士。本次交易前上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将继续与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》《上市公司治理准则》、《股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和其他有关法律法规、规范性文件的要求，建立了比较完善的法人治理结构，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，并建立了内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责。上市公司的运作和管理符合相关法律法规的要求。

本次交易完成后，京蓝控股仍为公司的控股股东，不会改变公司目前法人治理结构，公司将继续依据相关法律法规的要求规范公司行为，不断完善公司法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定。

二、中介机构关于本次交易符合《重组管理办法》规定发表的明确意见

（一）独立财务顾问意见

本公司聘请华泰联合证券作为本次交易的独立财务顾问。根据华泰联合证券出具的《独立财务顾问报告》，华泰联合证券，认为本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）律师意见

本公司聘请天元律所作为本次交易的法律顾问。根据天元律所出具的《法律意见书》，

天元律所认为，本次交易方案符合《重组管理办法》的有关规定，不存在违反法律、行政法规的情形。

第八节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析

一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

上市公司 2013 年度、2014 年度财务报表已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并均出具标准无保留意见的审计报告，2015 年 1-6 月财务报表数据未经审计。

1、资产结构及其变化分析

本次交易前，上市公司最近两年及一期的资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	1,963.87	2.75%	4,902.55	3.99%	3,865.24	3.53%
应收票据	-	-	-	-	50.00	0.05%
应收账款	1,050.90	1.47%	8.54	0.01%	11.05	0.01%
预付款项	218.70	0.31%	489.65	0.40%	142.12	0.13%
其他应收款	3,631.49	5.08%	1,207.18	0.98%	984.31	0.90%
存货	109.99	0.15%	93.40	0.08%	104.26	0.10%
其他流动资产	146.97	0.21%	112.51	0.09%	126.28	0.12%
流动资产合计	7,121.91	9.97%	6,813.83	5.54%	5,283.25	4.82%
投资性房地产	27,844.69	38.97%	28,328.67	23.04%	29,296.64	26.72%
固定资产	5,470.12	7.66%	6,543.74	5.32%	7,060.81	6.44%
在建工程	5,406.71	7.57%	20,361.08	16.56%	16,686.50	15.22%
工程物资	189.41	0.27%	171.00	0.14%	197.97	0.18%

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	16,047.01	22.46%	37,009.96	30.10%	33,321.59	30.39%
商誉	-	-	5,217.34	4.24%	6,177.37	5.63%
长期待摊费用	1,267.22	1.77%	1,516.78	1.23%	1,056.00	0.96%
递延所得税资产	84.69	0.12%	84.69	0.07%	84.69	0.08%
其他非流动资产	8,012.35	11.21%	16,912.72	13.75%	10,475.24	9.55%
非流动资产合计	64,322.20	90.03%	116,145.97	94.46%	104,356.80	95.18%
资产总计	71,444.11	100.00%	122,959.81	100.00%	109,640.05	100.00%

（1）资产规模变动分析

截至2013年12月31日、2014年12月31日和2015年6月30日，上市公司资产总额分别为109,640.05万元、122,959.81万元和71,444.11万元。2014年12月31日资产总额相对于2013年12月31日增加了12.15%，主要是由于借款增加货币资金、吉源煤矿矿井建设增加在建工程和子公司贵州天伦矿业收购煤矿和洗煤厂增加其他非流动资产等原因。2015年6月30日资产总额相对于2014年12月31日减少了41.90%，主要是由于上市公司对在建工程、其他非流动资产、无形资产和商誉计提减值准备。

（2）资产结构分析

报告期内，流动资产在资产总额中的比例逐期提高，截至2013年12月31日、2014年12月31日和2015年6月30日，流动资产占资产总额的比例分别为4.82%、5.54%和9.97%。2014年12月31日流动资产占资产总额比例较2013年末有所上升，主要是由于短期借款增加导致货币资金增加等。2015年6月30日流动资产占资产总额比例较2014年12月31日上升，主要是由于上市公司对在建工程、其他非流动资产、无形资产和商誉计提减值准备。在具体的资产构成上，其他应收款为最主要的流动资产，货币资金和应收账款在流动资产中亦占有较高的比例。

同时，非流动资产占资产总额的比例逐期下降，截至2013年12月31日、2014年12月31日和2015年6月30日，非流动资产占资产总额的比例分别为95.18%、94.46%和90.03%。投资性房地产和无形资产为非流动资产的重要组成部分，截至2013年12

月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，上述资产合计占资产总额的比例分别为 57.11%、53.14% 和 61.44%。

2、负债结构分析

本次交易前，上市公司最近两年及一期的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	42,500.00	43.74%	40,400.00	44.33%	19,000.00	26.99%
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,443.37	4.57%	4,156.15	4.56%	447.57	0.64%
预收款项	213.38	0.22%	216.38	0.24%	423.62	0.60%
应付职工薪酬	415.43	0.43%	298.90	0.33%	625.43	0.89%
应交税费	1,838.35	1.89%	1,790.66	1.97%	229.64	0.33%
应付利息	385.94	0.40%	239.39	0.26%	-	-
其他应付款	7,105.37	7.31%	3,724.88	4.09%	5,479.57	7.78%
一年内到期的非流动负债	2,250.00	2.32%	4,400.00	4.83%	3900	5.54%
流动负债合计	59,151.85	60.88%	55,226.36	60.60%	30,105.83	42.76%
非流动负债：						
长期借款	35,900.00	36.95%	35,900.00	39.40%	40,300.00	57.24%
应付债券	-	-	-	-	-	-
预计负债	2,116.00	2.18%	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	38,016.00	39.12%	35,900.00	39.40%	40,300.00	57.24%
负债合计	97,167.85	100.00%	91,126.36	100.00%	70,405.83	100.00%

（1）负债规模变动分析

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，上市公司负债总额分别为 70,405.83 万元、91,126.36 万元和 97,167.85 万元。2014 年 12 月 31 日负债总额相对于 2013 年 12 月 31 日增加了 29.43%，主要是由于新增大量短期借款。2015 年 6 月 30 日负债总额相对于 2014 年 12 月 31 日增加了 6.63%，主要是由于短期借款、应付账款、其他应付款和预计负债增加。

（2）负债结构分析

报告期内，流动负债在负债总额中的比例逐期提高，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，流动负债占负债总额的比例分别为 42.76%、60.60% 和 60.88%。2014 年末流动负债占负债总额比例较 2013 年末大幅上升，主要由于上市公司新增短期借款，同时按合同约定归还了部分长期借款。2015 年 6 月 30 日流动负债占负债总额比例较 2014 年末略有上升，主要由于应付账款、短期借款和其他应付款增加。在具体的负债构成上，短期借款为最主要的流动负债，其他应付款在流动负债中亦占有较高的比例，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，上述负债合计占负债总额的比例分别为 51.11%、48.42% 和 51.05%。

同时，非流动负债占负债总额的比例逐期下降，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，非流动负债占负债总额的比例分别为 57.24%、39.40% 和 39.12%。长期借款为非流动负债的主要组成部分，截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，长期借款合计占负债总额的比例分别为 57.24%、39.40% 和 36.95%。

3、资本结构和偿债能力分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
资产负债率	136.01%	74.11%	64.22%
流动比率（倍）	0.12	0.12	0.18
速动比率（倍）	0.12	0.12	0.17

报告期内，受业绩下滑及短期借款增加的影响，上市公司流动比率和速动比率均处于较低水平，呈下滑趋势，资产负债率逐期提高，存在一定的长短期偿债压力。

（二）本次交易前公司经营成果分析

1、利润构成分析

报告期内，上市公司的收入和利润情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	4,423.86	6,874.93	6,320.73
营业成本	2,150.32	2,712.32	2,086.01
营业利润	-55,201.17	-7,026.66	-2,922.02
利润总额	-57,321.93	-7,039.55	-2,784.68
净利润	-57,557.35	-7,462.88	-2,946.16
归属母公司股东的净利润	-53,038.97	-7,203.11	-2,743.72

2013年、2014年和2015年1-6月，上市公司分别实现营业收入6,320.73万元、6,874.93万元和4,423.86万元。2014年营业收入较去年同期增长8.77%，2015年1-6月营业收入较去年同期增长15.26%，营业收入规模比较稳定。但营业成本的增长幅度大于营业收入的增长幅度，2014年营业成本较去年同期增长30.02%，2015年1-6月营业成本较去年同期增长43.79%。

由于短期借款增加导致利息费用增加、上市公司筹划重大资产重组和非公开发行事项导致管理费用增加，2014年归属母公司股东的净利润较去年同期减少4,459.39万元，同比减少162.53%。由于上市公司计提资产减值准备，2015年1-6月归属母公司股东的净利润较去年同期减少50,881.24万元，同比减少2358.09%。

2、盈利能力和收益质量指标分析

报告期内，上市公司的盈利指标如下表所示：

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
基本每股收益	-3.30	-0.45	-0.17
销售净利率	-1301.07%	-108.55%	-46.61%
销售毛利率	51.39%	60.55%	67.00%

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业外收支净额/利润总额	3.70%	0.18%	-4.93%
净利润（万元）	-57,557.35	-7,462.88	-2,946.16

注：销售净利率=净利润/营业收入

销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2013年、2014年、2015年1-6月，上市公司的销售毛利率分别为67.00%、60.55%和51.39%。受计提资产减值准备、财务费用和管理费用增加影响，报告期内，上市公司净利润下降幅度较大，导致上市公司销售净利率、基本每股收益均大幅下降。

二、标的资产所处行业特点、经营情况

本次拟出售资产为上市公司除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产和煤炭/矿业板块相关资产和负债，对应的主要业务为商业地产租赁业务和煤炭的开采及销售业务。根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），拟出售资产所处行业主要为房地产业（K70）和煤炭开采和洗选业（B06）。

（一）商业地产租赁行业

1、行业概况

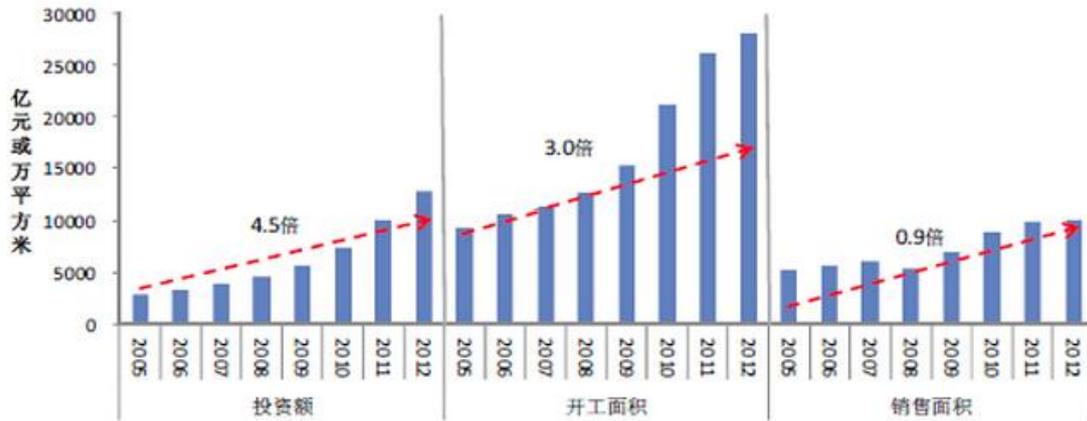
（1）我国商业地产市场发展概况

商业地产，即作为商业用途的地产，以区别于以居住功能为主的住宅房地产和以工业生产功能为主的工业地产等。广义的商业地产通常指用于各种办公、零售、批发、餐饮、娱乐等经营用途的房地产形式，狭义的商业地产指的是零售地产。

随着我国经济的发展以及产业结构的调整，第三产业占国民经济的比重稳步提升，我国商业地产需求稳步发展。在国际金融危机后，我国经济刺激政策出台，商业地产成为中国投资的新热点。2008-2012年我国商业地产投资、新增供应量呈爆发式增长，其投资额、开工面积占全国房地产总体比重均有上升，市场供应量扩容呈明显态势。2012年全国商业地产投资额与开工面积分别达1.27万亿元和2.8亿平方米，显示出全国范围内商业地产发展迅速、供应量持续加大的局面。从2013年开始，中国商业地产供给量出现大幅放量，北京、深圳、天津、广州、上海2014-2015年商业地产面积总增速分别

达 29%、119%、98%、31%、21%，大量供给增加在中短期内会给整个行业造成较大冲击，商业地产空置率有所提升。

2005-2012 年全国商业地产投资额、新开工面积、销售面积



数据来源：中国指数研究院

中国 20 大城市商业地产供求指标



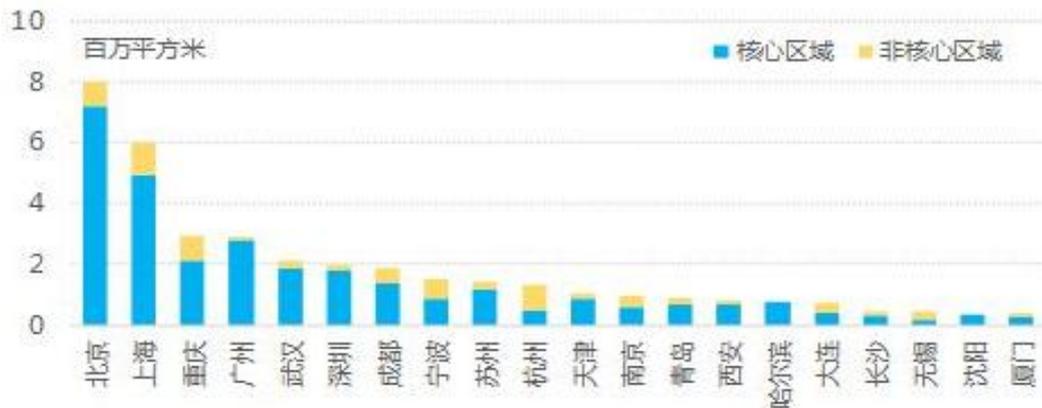
数据来源：仲量联行

(2) 我国写字楼租赁市场发展状况

写字楼是商品经济和社会专业化分工发展的产物，其大大缩短了社会各行业、各系统部门、企业机构人员的空间距离，为他们集中办公，进行商务、公务往来等提供了极大的便利。写字楼是城市第三产业的重要载体，写字楼经济是城市经济的重要组成部分，随着中国城市的发展与产业结构的升级，写字楼经济所占的比重将越来越大，在城市中

的地位与作用也将越来越重要，具有长期的可持续发展潜力。纵观中国 20 大城市，核心商业圈是各城市甲级写字楼项目最密集的区域，占总体存量的 81%。但一线城市中，北京和上海市甲级写字楼市场向非核心区域扩散的趋势已经持续多年，且有加速趋势，主要原因来自于核心商圈可租赁面积有限、租赁成本较高和新兴商圈写字楼品质提升。

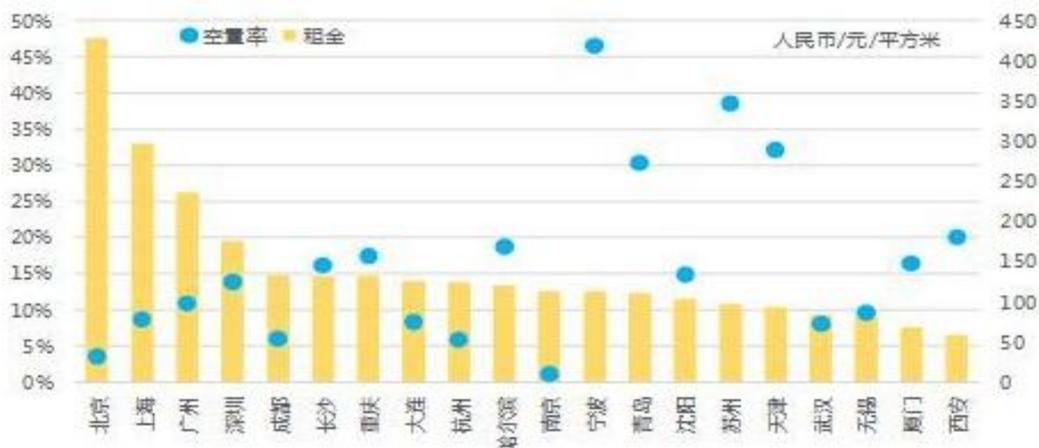
中国 20 大城市写字楼分商圈存量



数据来源：盈石集团研究中心

伴随着商业地产的发展，近年来我国商业地产租赁市场稳步发展。中国主要城市商业物业租赁市场在 2012 年延续了 2011 年的增长势头，2013 年以来高位盘整成为市场主旋律。在未来几年，一线城市商业物业平均租金将保持平稳。

2014 年中国 20 大城市写字楼租金和空置率



数据来源：盈石集团研究中心

(3) 上市公司核心市场广州市写字楼租赁市场发展概况

改革开放以来，广州市经济发展迅速，对外交往逐渐增多，商贸活动日趋频繁，作

为千年商都，具有众多适宜写字楼建设发展的优越条件，是全国最适合建设中央商务区的城市之一。目前，广州写字楼数量居北京、上海之后，在全国大中城市排名第三。甲级写字楼主要集中在越秀区、天河区、珠江新城、海珠区四大商圈，从商业圈分布来看，越秀区、天河区、珠江新城、海珠区等商务区高品质综合写字楼建设加速，使广州写字楼市场呈现多核心发展态势。

广州市写字楼市场的需求主要来自于金融、信息技术、互联网金融和专业服务业的发展。目前，广州市经济平稳发展，为甲级办公楼带来了稳定的需求，全市 2015 年第 1 季度租金均价是 163.4 元/月/平方米。但是，预计从 2015 年第 2 季度开始将陆续新增 694,000 平方米供应，将对整体市场的空置率造成一定压力，并加强和现有物业之间的竞争。根据仲量联行的判断，广州市未来甲级写字楼的租金增长速度持稳定态度，全市甲级办公楼空置率仍然可以维持在 10%左右的稳定水平。

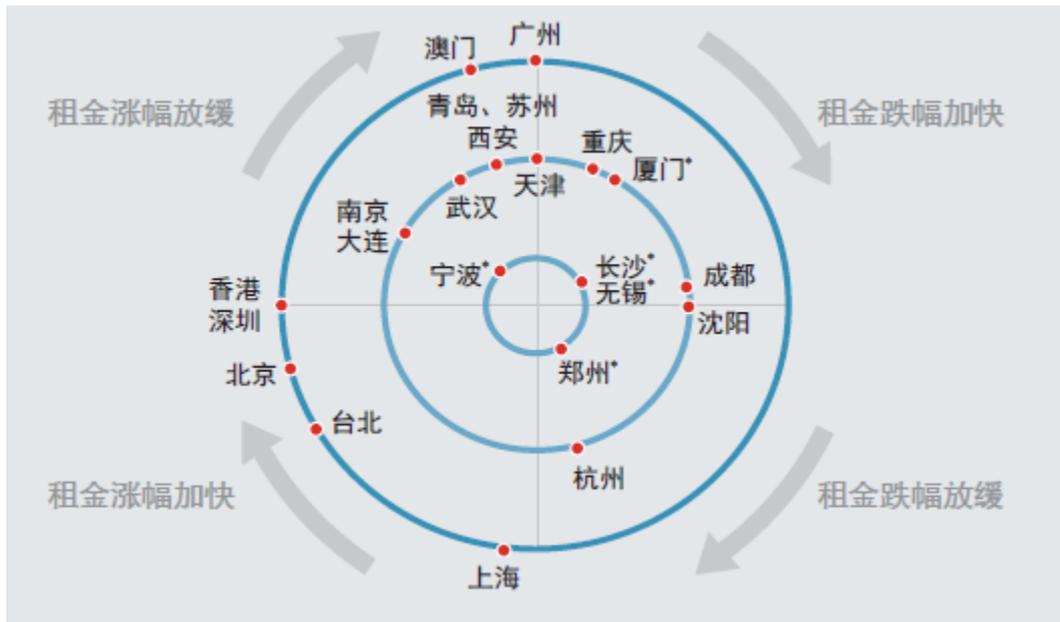
广州市 2010-2015 年甲级写字楼新增供需情况和空置率



数据来源：仲量联行

对比全国各大城市写字楼租金趋势，主要城市租金涨跌情况表现分化，多数城市租金涨幅放缓或跌幅加快。仅北京、上海、深圳等城市租金持续增长。总体来看广州办公楼市场供需比较平衡，市场发展比较稳定。

2015 年第 1 季度中国 20 大城市甲级写字楼租金趋势判断



注：该同心圆图代表仲量联行对每个代表城市物业市场成熟度的判断
数据来源：仲量联行

综上，广州作为中国南方的中心城市，其经济发达、消费水平高、腹地广阔、辐射范围大，近年来的租金稳定增长。但随着新一批高端甲级写字楼物业交付使用，预计广州甲级写字楼的总体租金仍将保持平稳的态势。

2、写字楼租赁行业特征

写字楼租赁行业的上游是房地产开发行业，下游对应的则是以服务业为主体的各种业态，产业关联性十分广泛。下游单个产业的发展情况并不足以对行业造成重大影响，因而具有十分良好的稳定性。基于这一前提，写字楼租赁行业具有如下经营特点：

（1）区域性

由于写字楼租赁与各行各业均有广泛的相关性，且写字楼本身作为企业形象的展示地，需满足市场集中化、交通便捷化、成本集约化的客户要求，因而地域性特征十分明显。通常写字楼的需求层次与当地经济发展水平直接正相关，反言之，越是经济发达城市，写字楼租赁市场越成熟、供应越完善。同一城市内，也呈现区域扎堆现象，比如各大城市的 CBD 区域。

（2）周期性和季节性

由于写字楼租赁的长期性，通常一份租赁合同的期限为 2-3 年，因而周期性和季节

性特征不明显，具有较好的稳定性。在社会经济稳定发展的前提下，企业会根据自身的发展水平，慎重选择办公场地，并依托周边地域优势逐渐形成自身的地缘经济，除非企业发生重大改变，否则一般不会轻易变更场所。同时，写字楼租赁价格作为当地经济价格体系的基础，与一般商品相比具有比较稳定的发展趋势。

（3）客户需求的差异性

由于写字楼租赁行业面临众多的下游行业，承租方的情况和需求可能存在很大差异，比如有的企业对环境要求苛刻，有的企业对交通便利性要求十分严格，也有的企业对周边商业配套有特别要求，因而需求标准也大不相同，具有明显的差异性。

3、行业监管体制、主要法律法规

（1）行业监管体制

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门是住房和城乡建设部，住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范。

中国房地产业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。同时，各地方政府的发展改革委员会、建设委员会、国土资源和房屋管理局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实行政务审批。

（2）主要法律法规

与房地产行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《商品房销售管理办法》、《物业管理条例》等。

4、影响行业发展的有利因素

（1）宏观经济持续稳定发展

“十二五”期间，我国国内生产总值年均增长率将达到 7.5%，近年来，中国经济进入新常态，从高速增长转为中高速增长，经济结构优化升级，从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。宏观经济形势持续、快速、健康发展将成为商业地产租赁行业发展的动力。

（2）广州市经济快速增长为商业地产租赁带来稳定需求

2014年，广州实现地区生产总值比上年增长8.6%，增速较全国高1.2个百分点，较全省高0.8个百分点。同期，全市固定资产投资同比增长14.5%；房地产开发投资同比增长15.5%。广州正逐步走向商业服务型城市，对商业地产租赁市场将具有更多需求。

（3）城市化进程的加快将带动商业地产发展

城市化是我国未来发展的必然趋势，而第三产业的发达程度是体现城市化水平的重要标志，商业地产的发展正是带动第三产业发展以及消费率提升的有效推动力。我国的消费率低于世界平均水平，消费有大幅增长的潜力，预示着商业地产的发展空间将逐步扩大。

5、影响行业发展的不利因素

（1）缺乏从事商业地产经营业的专业人才

我国从事商业地产经营业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的专业人才较少。随着商业地产经营业逐步向规范化发展以及竞争的加剧，特别是境外房地产企业进入国内市场后，国内从事商业地产经营业的人才缺乏将更加明显。

（2）核心商业圈写字楼供应紧张、质量偏低

核心商业圈是各城市甲级写字楼项目最密集的区域，但在我国一线城市中，由于核心商业区开发时间较早，虽各项配套设施齐全，但早期开发的写字楼普遍存在规划不合理以及各项设备老化等诸多限制。如停车位稀缺紧张、电梯运行速度较慢、空间较小，导致上下班高峰期员工排队等候现象十分突出等。另外由于可租售面积有限，近几年一线城市核心区域已基本无一手写字楼补充入市，导致写字楼供应紧张，而物业管理公司服务质量也随之下降。

6、进入该行业的主要壁垒

从外部环境看，商业地产租赁市场需求差异化明显，产业关联度强，受政策影响力大；从经营特点来看，利用自有商业地产从事租赁及物业管理必须有雄厚的资金支持，企业持续发展还需要高水平的管理人才、良好的服务品牌、核心的商业地段和高质量的物业资产，这些构成了一定的行业壁垒。

（二）煤炭行业概述

1、行业概况

我国一次能源供应主要来自煤炭、原油、水电和天然气，其中，煤炭占据主导地位。根据《2014年BP世界能源统计》数据显示，2013年我国一次能源消费总量中，煤炭的比重达到67%。我国是世界上最大的煤炭生产国，同时也是最大的煤炭消费国，煤炭消费量约占全球煤炭消费总量的一半。根据国家能源局预测，在未来相当长的时期内，我国以煤炭为主的能源结构不会发生大的改变。2014年我国煤炭消费量约为35.1亿吨。

我国煤炭资源主要分布在华北和西北地区，探明储量主要集中在山西、内蒙古、陕西、新疆、宁夏及甘肃等六省（自治区），上述六省（自治区）的煤炭储量约占全国的86.48%；另外还有近6%的煤炭储量集中于川、云、贵、渝地区。

煤炭主要分为动力煤（含无烟煤）和炼焦煤，动力煤下游主要是火电厂、冶金、建材、化工及其他行业，炼焦煤下游主要为钢铁行业。目前国内一半的煤炭用于发电，火电发电稳定，所以被迫承担了调峰的责任，其发电量受其他发电方式的影响很大，根据招商证券研究部的测算，预计到2020年我国火电装机将达到10.8万千瓦时，预计2015年电煤消耗20亿吨，到2020年电煤消耗23亿吨，复合增速2.6%，此外根据其对建材、钢铁等行业的煤炭需求，预计2015年中国煤炭总需求39.2亿吨，到2020年煤炭需求48.4亿吨。

我国的煤炭价格从2011年开始，经历了一波持续的下跌，秦皇岛5500大卡电煤价格从805元/吨跌至了目前（2015年6月）410元/吨。跌幅接近50%。煤炭价格的大幅下跌主要原因为国内在建煤矿产能的大量释放、海外煤炭产能的释放以及国际海运运费的下降；水电利用大幅度提高，对于煤炭发电也有明显替代；同时国内经济增长放缓，也带来了整体煤炭消费增长的放缓。

2、煤炭行业特征

（1）经营模式的特殊性

我国对于煤炭行业准入实施控制，开采煤炭需取得包括采矿许可证、安全生产许可证、主要负责人资格证、主要负责人安全生产资格证和营业执照等证照。煤炭企业在取

得上述证照并满足各项生产销售条件的情况下从事生产，根据自身的生产能力和资源占有情况，以及市场的供求情况安排生产和销售。

（2）区域性

煤炭行业的周期性主要受宏观经济周期、下游行业的经济周期和煤矿投资、建设周期影响。由于煤炭资源地理分布的不均衡和煤炭需求地域分布的不均衡形成了“北煤南运”和“西煤东运”的格局，运输费用在煤炭最终销售价格中所占比例较高，所以煤炭企业的产品销售具有一定的区域性。

（3）周期性

煤炭行业的经营业绩在很大程度上取决于国内外煤炭市场的供求情况。国内外煤炭及其相关产品市场经常交替出现需求增长和供应过剩现象。这种供求波动因素包括但不限于：世界和中国的经济和政治条件及其它能源的竞争；煤炭需求大的行业（电力和钢铁行业等）的增长率及扩张速度。此外，上网电价的调控和全国铁路运输能力的分配，也可能间接影响国内煤炭价格。因此，煤炭行业面临着较大的行业周期性和价格波动的风险。

（4）季节性

受到冬季供暖需求的影响，煤炭行业还具有一定的季节性，下半年相对处于市场需求的旺季。

3、行业管理体制、主要法律法规

（1）煤炭行业的监管

国务院：负责核查和批准认定的煤炭类重大投资项目。此外，国务院还对煤炭行业的健康稳定发展进行整体把握，提供指导意见和建议。

国家发改委：为煤炭行业制定行业政策和投资方针，对煤炭项目进行审批或核准，此外，也对煤炭经济运行进行监测。

国土资源部：负责土地使用权和矿业权的授予，矿业权转让和租赁的审批，并负责矿权价款和储量评估结果的审核。

国家环保部：负责拟定国家环境保护的方针、政策和法规，负责对重大经济和技术政策、发展规划以及重大经济开发计划进行环境影响评价，并负责重污染行业企业的生产对环境的影响作出核查和评价。

国家煤矿安全监察局：受国家安全生产监督管理总局管理，行使国家煤矿安全监察职能。

（2）煤炭工业协会

中国煤炭工业协会是经原国家经济贸易委员会和民政部批准成立的全国煤炭行业综合性社团组织，是煤炭行业的自律性组织，主要负责制定煤炭行业的相关行业标准，同时发挥着联系政府、指导行业、服务企业的桥梁和纽带作用。

（3）煤炭行业的法律法规

①煤炭行业基本监管法规：

《中华人民共和国煤炭法（2013年修正）》和《中华人民共和国矿产资源法》是煤炭行业的主要的监管法规。

《煤炭法》涉及到煤炭的生产过程中的诸多方面，包括煤矿资源勘察、煤矿建设审批、安全生产管理、煤炭交易、煤矿矿区保护、对煤矿企业职工的保护措施以及监督检查等。

《矿产资源法》规定我国的矿产资源归国家所有，并对采矿许可证的颁发进行了规定。同时矿产资源的勘察、开采都必须符合《矿产资源法》的规定，并受国土资源部门的监督。

②煤炭生产经营涉及的法规：

除《煤炭法》和《矿产资源法》，煤炭生产经营涉及的其他法规有《中华人民共和国安全生产法》、《煤炭企业安全生产许可证实行办法》、《煤矿安全规程》、《国土资源部等部门对矿产资源开发进行整合意见的通知》、《关于深化煤炭资源有偿制度改革试点的实施方案》、《国务院关于预防煤矿生产安全事故的特别规定》、《煤炭工业污染物排放标准》、《国务院关于促进煤炭工业健康发展的若干意见》和《关于深化煤炭资源有偿使用制度改革试点的实施方案》等。

4、影响煤炭行业发展的有利因素

（1）煤炭在我国能源消费中仍占据主导地位

我国资源禀赋的特点是富煤、贫油、少气。在未来较长的时间里，煤炭在我国能源消费结构中仍占据绝对主导地位。目前，我国是世界上最大煤炭生产和消费国家。煤炭在我国的一次能源消费中所占比例达到近 70%，而世界的平均水平约 25%。根据《中国可持续能源发展战略》报告，到 2050 年，煤炭在我国一次性能源消费中所占比例将不会低于 50%。因此，煤炭行业仍然是国民经济发展的支柱产业，煤炭在我国能源消费结构中具有不可替代的地位。

（2）技术创新为煤炭行业发展提供动力

现代科学技术的飞速发展为我国煤炭行业带来了无限生机。随着煤炭工业技术水平的提高，一大批技术含量高、生产效率高、经济效益好的现代化矿井先后建成投产，大大提升了煤炭行业整体生产水平，综合机械化采煤工艺成为煤炭开采主流。

（3）宏观经济的较快发展，为煤炭需求持续增长提供了可能

能源是经济发展的重要基础和支撑条件。我国在经济增长的同时，也拉动了能源消费的大幅增长。虽然我国正在加强产业结构调整，降低落后产能，关闭高耗能的落后企业，但能源的需求仍然较为旺盛。我国煤炭需求与国民经济增长特别是工业增长存在较强的正相关性，我国煤炭业的发展依赖于我国经济的持续较快发展。

5、影响煤炭行业发展的不利因素

（1）煤炭安全生产形势依然严峻

煤炭行业属于高风险行业，普遍存在五大自然灾害，如瓦斯、水、火、煤尘、顶板等，容易对从业人员的人身安全造成一定威胁。尤其是一些安全设施不健全的小煤矿，存在较多安全隐患，技术装备水平低，生产管理相对落后，安全投入不到位，易导致重大安全事故的发生。一旦发生重大安全事故，将对煤炭企业的正常生产运行造成重大影响，并带来经济上的损失。

（2）下游需求不足，造成全行业经营困难

随着国内经济增长放缓，处于历史偏低位置，固定资产投资、发电量数据也随着经

济增长的放缓出现同比下滑幅度较大的现象。煤炭下游四大行业电力、钢铁、建材及化工行业对煤炭需求相应减少。另外，进口煤炭供应的增加对国内煤炭价格造成一定冲击，导致国内煤炭价格持续走低。截至 2015 年 6 月，秦皇岛 5,500 大卡无烟煤价格从 2011 年 1 月的 850 元/吨下降至 410 元/吨，下降幅度达 50%。煤炭的需求及其价格的下降，给煤矿企业经营造成较大影响。

（3）清洁能源和新能源对煤炭的替代

随着新技术的发展，天然气、风力、太阳能等新能源、清洁能源和绿色能源正逐步对传统的煤炭、石油等一次能源形成替代。

6、进入该行业的主要壁垒

（1）资源壁垒

按照国家相关法律法规的规定，煤炭资源为国家所有。任何进入煤炭行业的投资主体，必须取得国家授予的煤炭资源开发权，同时取得国家发改委的核准。另外，煤炭资源又具有明显的固定地域性、不可再生性，可供企业开采的煤炭资源将日益减少。

（2）行政许可壁垒

由于煤炭行业属于资源性行业，且国家对于煤炭行业实施重点控制，因此开采煤炭首先需要取得国土资源部门颁发的采矿许可证，还需取得包括安全生产许可证、主要负责人资格证、主要负责人安全生产资格证的证照。另外，由于我国近年来对煤炭行业进行了产业调整，对煤炭生产企业的规模、生产工艺、环保要求、矿井回采率及安全生产等各方面提出了新的行业政策，提高了进入该行业的门槛。

（3）技术壁垒

我国煤炭生产的机械化开采程度正在逐步提高，对高新技术和装备的要求越来越高。在井工矿的开采中，高生产效率、高安全性和高回收率的大规模开采越来越依赖于采用先进的大型综合机械化装备，这些技术都将提高进入煤炭行业的壁垒。随着国家对煤炭资源利用率、生产安全和环保方面的要求日益提高，煤炭开采、洗选和资源回收利用方面的高新技术和装备已被广泛应用，这些技术和装备要求也提高了进入煤炭行业的壁垒。

（4）资金壁垒

进行煤炭资源开采，对资金投入的要求较高。首先，煤炭生产需要支付高昂的资源取得成本。其次，煤炭资源自然赋存的地域特性决定了煤矿建设往往伴随有交通、水、电等生产配套工程的建设，项目资金投入较大。此外，随着国家对环保、安全的日益重视，煤炭企业对安全、环保等相关辅助设施的投资也在逐步加大。

（三）标的资产的行业地位及主要竞争对手情况

1、商业地产租赁行业主要竞争对手及竞争状况

（1）广州写字楼租赁市场竞争状况

目前，广州写字楼供应充足，但区域供应不平衡，未来仍集中在珠江新城等少数区域。仲量联行发布《广州办公楼市场报告》预计，2015年广州甲级写字楼市场将迎来六个新项目完工，均位于珠江新城。新增供应预计将在短期内导致珠江新城平均空置率上升，从而拉高全市整体空置率。越秀区的空置率在现有租约尚未到期的情况下总体上保持稳定，但是由于空置空间有限、对价格敏感以及来自于琶洲和珠江新城的竞争均导致了越秀和天河北-体育中心子市场内部分租户的迁出，未来这两个区域净吸纳量将有所降低。

（2）越秀区写字楼租赁市场竞争状况

根据越秀区统计局发布的《2013 越秀区楼宇经济探析》表明，全区共有 338 栋重点商务楼宇，其中甲级写字楼 148 栋，占重点楼宇的 43.79%。338 栋楼宇进驻各类型单位共 19,948 个，其中法人单位共有 11,736 家，占全区法人总数的 38.74%；产业活动单位共 1,829 家，个体工商户共有 6,383 户。法人单位数居前三位的商务楼宇分别是中科院大院、广州世界贸易中心大厦、江湾商业大厦，分别进驻 356、199 和 197 家企业。2012 年，区认定的 346 家总部企业中，有 173 家落户在这 338 栋商务楼宇中，占总部企业的 50%。

从空间分布情况来看，重点楼宇在行政街道的分布形成明显的三个发展梯队，北京路和黄花岗街的重点楼宇较多，分别为 32 和 31 栋，合计占总楼宇数的 18.64%；第二梯队的有 14 条行政街道，楼宇数量在 11-29 栋之间，较多的是六榕街（29 栋）、东山街（26 栋）、洪桥街（21 栋）、人民街（21 栋）、华乐街（21 栋）、大塘街（21 栋）；数量最少的是矿泉街（8 栋）和大东街（7 栋）。总体上看，重点楼宇形成“东多西少”的格局，

东部达到 203 栋，西部有 135 栋。

（3）天伦大厦、天誉花园竞争地位

上市公司利用自有物业资产天伦大厦、天誉花园五楼物业从事出租及物业管理服务。其中，天伦大厦位于越秀区环市东路与天河路相接处附近的环市东商务板块，被越秀区政府授予为“总部经济发展基地”。天誉花园物业位于广州市天河区林和中路 156 号 5 楼，邻近广州火车东站、购物广场等。上述两项物业资产周边配套设施齐全，交通便捷，区位优势明显，但考虑到空置空间有限、客户对价格的敏感度以及来自于新建物业的竞争，上述两项物业资产的收入基本稳定。

2、煤炭行业主要竞争对手及竞争状况

（1）贵州省煤炭行业竞争格局

贵州省是中国南方煤炭资源最为丰富的地区，煤炭产业是贵州省的支柱产业之一，但是，随着我国经济进入“新常态”，国内煤炭经济下行压力加大。受此影响，贵州省煤炭行业也面临价格下滑、市场萎缩等困难和问题，特别是 2014 年以来，贵州省煤炭经济在维持总体平稳的同时，市场需求持续放缓，煤炭价格进一步下滑，多数煤矿企业经营困难，有些甚至面临全面亏损。截至 2014 年 6 月底，贵州省规模以上煤炭企业 787 家，亏损企业 239 家。

目前在贵州省从事煤炭开采及销售的企业龙头是贵州盘江精煤股份有限公司（简称“盘江股份”，股票代码“600395”）。2014 年度，盘江股份公司生产精煤 374.69 万吨；生产混煤 392.95 万吨，原煤 997.34 万吨，销售商品煤 752.35 万吨。煤炭业务实现收入 517,483.75 万元。

（2）公司竞争地位

公司 2013 年、2014 年原煤产量分别为 20,181.15 吨、21,268.78 吨，与上述国内主要从事煤矿开采企业相比存在很大差距，不具备行业竞争优势。

三、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

（一）本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

分析

1、改善财务状况，提升公司资产质量

截至 2015 年 6 月 30 日，上市公司合并报表口径下的资产负债率为 136.01%，远高于行业平均水平，面临较大的财务费用负担和偿债压力。本次交易完成后，上市公司将剥离商业地产、煤炭/矿业板块全部资产和负债，并能够有效回笼资金以缓解公司的偿债风险，降低公司的财务费用。因此，本次交易有利于改善公司的资产负债结构，提升公司的资产质量，增强持续经营能力。

2、推进公司业务转型，增强公司持续经营能力

本次交易前上市公司主要业务为商业地产租赁和煤炭的开采及销售，本次交易完成后，上市公司主要业务为绿色智慧城市的规划建设和投资运营。

随着节能环保要求的日益趋严和智能技术的发展，绿色智慧城市相关行业前景广阔、处于历史发展机遇期。国家的“十二五”规划中明确要求大力发展节能环保、新一代信息技术等战略性新兴产业，不断推出政策以促进节能环保和智慧城市等战略新兴行业的进一步发展。而与此同时，当前商业地产和煤炭行业下行风险不断凸显，可持续盈利能力不强、未来发展不确定性逐步增大。因此，本次交易有利于公司规避商业地产行业和煤炭行业的下行风险，推动业务转型，集中资源培育和拓展绿色智慧城市业务，提升公司持续经营能力。

（二）上市公司未来经营中的优势和劣势分析

本次交易完成后，上市公司将剥离除尚未支付的吉源煤矿收购款以外的商业地产和煤炭/矿业板块的全部资产和负债，亏损资产得以剥离，同时获取较大金额货币资金，财务状况得到极大改善，上市公司得以集中资源发展绿色智慧城市的规划建设和投资运营业务。随着节能环保要求的日益趋严和智能技术的发展，绿色智慧城市相关行业前景广阔、处于历史发展机遇期。

上市公司未来经营中的劣势在于，新业务的拓展及布局尚需一定时间，短期内可能对上市公司经营业绩造成一定程度的压力。

（三）本次交易完成后，上市公司的财务安全性分析

1、本次交易完成后资产负债情况分析

根据《备考审阅报告》，假定本次交易于2014年1月1日完成，上市公司2014年12月31日、2015年6月30日资产、负债和偿债能力情况如下：

（1）资产比较分析

单位：万元

项目	2015年6月30日			2014年12月31日		
	交易前	交易后	增幅	交易前	交易后	增幅
流动资产合计	7,121.91	41,353.97	480.66%	6,813.83	43,086.30	532.34%
非流动资产合计	64,322.20	393.08	-99.39%	116,145.97	376.99	-99.68%
资产合计	71,444.11	41,747.05	-41.57%	122,959.81	43,463.29	-64.65%

交易完成后，上市公司商业地产及煤炭/矿业类资产将不再纳入合并报表范围，截至2015年6月30日，上市公司备考资产总额为41,747.05万元，与交易前相比减少41.57%。其中，流动资产与交易前相比增加480.66%，非流动资产与交易前相比减少99.39%。

交易完成后，上市公司流动资产占资产总额的比例为99.13%，非流动资产占资产总额的比例为0.87%。与交易前相比，流动资产占比大幅提高，主要原因为本次交易全部以现金结算导致交易完成后上市公司货币资金大量增加，以及上市公司拟出售的资产主要为非流动资产。

（2）负债比较分析

单位：万元

项目	2015年6月30日			2014年12月31日		
	交易前	交易后	增幅	交易前	交易后	增幅
流动负债合计	59,151.85	7,915.83	-86.62%	55,226.36	7,626.38	-86.19%
非流动负债合计	38,016.00	0.00	-100.00%	35,900.00	0.00	-100.00%
负债合计	97,167.85	7,915.83	-91.85%	91,126.36	7,626.38	-91.63%

交易完成后，上市公司商业地产及煤炭/矿业类资产将不再纳入合并报表范围，截至

2015年6月30日，上市公司备考负债总额为7,915.83万元，与交易前相比减少91.85%。其中，流动负债与交易前相比减少86.62%，非流动负债与交易前相比减少100%。

交易完成后，上市公司流动负债占负债总额的比例为100%，与交易前相比，流动负债占比提高较大。交易前，上市公司的非流动负债由广州润龙持有的长期借款和前海天伦能源的预计负债构成，交易完成后，广州润龙和前海天伦能源不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司的非流动负债金额减少至0。

（3）偿债能力比较分析

项目	2015年6月30日 /2015年1至6月		2014年12月31日 /2014年	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产负债率	136.01%	18.96%	74.11%	17.55%
流动比率	0.12	5.22	0.12	5.65
速动比率	0.12	5.22	0.12	5.65

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债

资产负债率(合并口径)=(总负债÷总资产)×100%

本次交易完成后，截至2015年6月30日，上市公司流动比率、速动比率均由交易前的0.12上升至5.22，资产负债率由交易前的136.01%下降至18.96%。上市公司债务负担减轻，短期及长期偿债能力增强，资本结构和财务状况明显改善。

2、本次交易完成后经营成果分析

假设本次交易于2014年1月1日完成，上市公司2014年、2015年1-6月的收入、利润构成情况见下表：

（1）收入、利润构成分析

单位：万元

项目	2015年6月30日 /2015年1至6月		2014年12月31日 /2014年	
	交易前	交易后	交易前	交易后

项目	2015年6月30日 /2015年1至6月		2014年12月31日 /2014年	
	交易前	交易后	交易前	交易后
营业收入	4,423.86	1,111.49	6,874.93	-
利润总额	-57,321.93	-2,005.85	-7,039.55	-2,085.28
净利润	-57,557.35	-2,005.85	-7,462.88	-2,085.28
归属于母公司股东的净利润	-53,038.97	-2,005.85	-7,203.11	-2,085.28

本次交易完成后，商业地产以及煤炭/矿业板块将整体剥离出上市公司，上市公司的备考营业收入和营业成本均大幅减少。与交易前相比，2014年上市公司归属于母公司股东的净利润增加5,117.83万元，2015年1-6月归属于母公司股东的净利润增加51,033.12万元，本次交易能够有效降低上市公司经营负担，有利于优化上市公司业务结构，改善公司业绩亏损局面。

（2）盈利能力分析

项目	2015年1至6月		2014年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
基本每股收益（元/股）	-3.3	-0.13	-0.45	-0.13

本次交易完成后，上市公司2015年1-6月的每股收益与交易前相比有较大提升，交易后上市公司盈利能力增强，股东回报能力提升。

同时，上市公司将集中资源积极推进业务转型，发展绿色智慧城市的规划建设及投资运营，并通过资本运作和产业并购，做大业务规模，提升上市公司盈利能力。

3、上市公司财务安全性分析

根据备考财务数据，截至2015年6月30日，上市公司的资产负债率为18.96%、流动比率及速动比率均为5.22，公司的偿债能力和抗风险能力增强。同时通过本次交易，公司获得较大金额的货币资金，不存在到期应付负债无法支付的情形。

本次交易完成后，经过结构调整，上市公司资产质量与盈利均得到提升，财务杠杆水平下降，财务安全性得到提高，综合融资能力亦得到加强。

四、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

（一）本次交易完成后上市公司的整合计划

本次交易将除尚未支付的吉源煤矿收购款外的商业地产和煤炭/矿业板块的资产及负债出售，上市公司可集中资源发展绿色智慧城市的规划建设及投资运营，不断开拓市场、扩大业务规模。

（二）本次交易完成后上市公司的业务发展计划

本次交易完成后，上市公司拟集中资源提供绿色智慧城市的顶层设计，以全国化市场战略和业务基地战略稳步快速推进，实现绿色智慧城市业务的营销本地化、实施本地化和服务本地化，使公司成为先进的绿色智慧城市整体解决方案提供商和服务商。

五、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

（一）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据《备考审阅报告》，假定本次交易于 2014 年 1 月 1 日完成，上市公司 2014 年、2015 年 1-6 月每股收益指标变动情况如下：

项目	2015 年 1 至 6 月		2014 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
基本每股收益（元/股）	-3.30	-0.13	-0.45	-0.13

由上表可知，假设本次交易已于 2014 年 1 月 1 日完成，上市公司 2015 年 1-6 月的备考每股收益指标有所上升。因此，本次交易完成后，上市公司的每股收益指标将得到增厚。

（二）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响及融资计划

本次交易上市公司拟将除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，商业地产板块和煤炭/矿业板块的资产及负债出售，海口启润以现金形式支付对价。本次交易完成后，上市公

公司将集中资源发展智慧城市的建设与运营，有助于公司未来提升盈利能力，进而增强公司融资能力。对于未来潜在的资本性支出的要求，上市公司将充分发挥资本市场融资功能，结合权益工具和债务工具，降低公司融资成本，维护投资者利益。

（三）本次交易的职工安置方案及其对上市公司影响

根据交易双方签署的《转让协议书》，按照“人随资产和业务”的原则，与标的资产相关、并与上市公司签订劳动合同的人员（八名员工）将全部进入交易对方，具体自交割日起，由交易双方负责办理相关劳动合同的主体变更手续和其它相关变更手续，员工在与上市公司的劳动关系存续期间基于双方劳动关系所产生的任何费用（包括但不限于经济补偿金，任何工资差额、社会保险补偿、加班费等款项）以及因终止与上市公司的劳动合同所产生的全部费用均由交易对方承担。

2015年8月20日，上市公司召开职工大会，表决通过上述员工安置方案。

本次交易后，与拟出售资产相关的人员剥离上市公司，不会对上市公司造成重大不利影响。

（四）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易的主要成本包括资产出售涉及的相关税费以及聘请中介机构费用，中介机构费用按照市场收费水平确定，本次交易涉及的税费由相关责任方各自承担。上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

第九节 财务会计信息

一、标的资产财务会计信息

（一）编制基础

1、本模拟财务报表系京蓝科技与海口启润进行本次重大资产出售交易之目的而编制。

2、本模拟财务报表的编制假定附注“一、重大资产出售概况”中所述交易中涉及的所有资产、负债均已在 2013 年 1 月 1 日前存续于由公司全资控制的一个无其他任何业务和资产负债的会计主体中（以下简称“模拟会计主体”），由此所形成模拟会计主体的业务架构于 2013 年 1 月 1 日前已经存在，且自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间（以下简称“相关期间”）无其他重大改变。

3、本模拟财务报表的编制假定本公司在相关期间对本附注“一、2 所述拟出售资产、负债”的财务状况和经营情况与在模拟会计主体中一致。

4、本模拟财务报表以公司业经审计的 2013 年度财务报表、2014 年度财务报表以及未经审计的 2015 年 6 月 30 日财务报表为基础，根据企业会计准则相关规定进行编制。

5、本模拟财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定并基于本附注“五、重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

6、因本模拟财务报表是在假定模拟会计主体及业务架构在相关期间期初已形成的基础上编制的，同时基于以上所述的特定目的，故本模拟财务报表未编制模拟利润表、模拟现金流量表及模拟所有者权益变动表。

（二）模拟资产负债表

标的资产经审计的最近两年及一期的模拟资产负债表如下：

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	4,620,511.12	312,989,478.93	188,617,461.07
存货			
其他流动资产			
流动资产合计	4,620,511.12	312,989,478.93	188,617,461.07
非流动资产：			
长期股权投资	155,328,463.45	255,788,271.47	252,788,271.47
投资性房地产	74,113,492.99	75,565,588.69	78,469,780.09
固定资产			
在建工程			
工程物资			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	229,441,956.44	331,353,860.16	331,258,051.56
资产总计	234,062,467.56	644,343,339.09	519,875,512.63
流动负债：			
短期借款	294,000,000.00	274,000,000.00	65,000,000.00
应付票据			
应付账款			
预收款项			

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息	3,859,388.12	2,393,919.33	
应付股利			
其他应付款	182,072,816.00	31,786,040.75	160,647,150.61
其他流动负债			
流动负债合计	479,932,204.12	308,179,960.08	225,647,150.61
非流动负债：			
非流动负债合计			
负债合计	479,932,204.12	308,179,960.08	225,647,150.61
股东权益合计	-245,869,736.56	336,163,379.01	294,228,362.02
负债和股东权益总计	234,062,467.56	644,343,339.09	519,875,512.63

二、广州天穗达最近两年一期财务报告

（一）资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	11,851.03	15,777.37	11,684.09
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	5,166,268.09	8,696,268.09	9,930,264.65
存货	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	5,178,119.12	8,712,045.46	9,941,948.74
非流动资产：			

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
长期股权投资	-	-	-
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	100,014,583.34
非流动资产合计	-	-	100,014,583.34
资产总计	5,178,119.12	8,712,045.46	109,956,532.08
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	5,430.00	10,060.00	8,810.00
应交税费	-	-	-
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	10,000.00	-	100,052,862.23
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	15,430.00	10,060.00	100,061,672.23
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	15,430.00	10,060.00	100,061,672.23
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他权益工具	-	-	-
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-4,837,310.88	-1,298,014.54	-105,140.15
股东权益合计	5,162,689.12	8,701,985.46	9,894,859.85
负债和股东权益总计	5,178,119.12	8,712,045.46	109,956,532.08

（二）利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业收入			
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	39,018.50	192,254.95	80,376.84
财务费用	277.84	619.26	542.97
资产减值损失	3,500,000.00	1,000,000.18	13.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-3,539,296.34	-1,192,874.39	-80,933.74
加：营业外收入	-	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（损失以“-”、利号填列）	-3,539,296.34	-1,192,874.39	-80,933.74
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（损失以“-”、净号填列）	-3,539,296.34	-1,192,874.39	-80,933.74
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-3,539,296.34	-1,192,874.39	-80,933.74

（三）现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	40,017.16	4,695,784.23	92,192.03
经营活动现金流入小计	40,017.16	4,695,784.23	92,192.03
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	43,618.50	97,633.94	80,284.20
支付的各项税费	-	-	5,319.41
支付其他与经营活动有关的现金	325.00	4,594,057.01	7,460.46
经营活动现金流出小计	43,943.50	4,691,690.95	93,064.07
经营活动产生的现金流量净额	-3,926.34	4,093.28	-872.04
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	-

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量			
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-3,926.34	4,093.28	-872.04
加：年初现金及现金等价物余额	15,777.37	11,684.09	12,556.13
六、期末现金及现金等价物余额	11,851.03	15,777.37	11,684.09

三、广州天利达最近两年一期财务报告

（一）资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	518,223.89	586,542.14	11,302,807.45
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	17,919,021.91	66,455,940.87	322,537,635.29
存货	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	18,437,245.80	67,042,483.01	333,840,442.74
非流动资产：			

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
可供出售金融资产	10,575,934.39	10,575,934.39	10,625,934.39
长期股权投资	-	-	-
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	110,484,583.34
非流动资产合计	10,575,934.39	10,575,934.39	121,110,517.73
资产总计	29,013,180.19	77,618,417.40	454,950,960.47
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	9,020.00	11,160.00	71,043.28
应交税费	-	-	-
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	6,346,000.00	54,843,000.00	430,389,495.29
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	6,355,020.00	54,854,160.00	430,460,538.57
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	6,355,020.00	54,854,160.00	430,460,538.57

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
股本	22,000,000.00	22,000,000.00	22,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	425,063.41	425,063.41	23,494.74
未分配利润	-1,929,550.87	-1,823,234.83	-2,663,836.69
归属于母公司股东权益合计	20,495,512.55	20,601,828.58	19,359,658.05
少数股东权益	2,162,647.64	2,162,428.82	5,130,763.85
股东权益合计	22,658,160.19	22,764,257.40	24,490,421.90
负债和股东权益总计	29,013,180.19	77,618,417.40	454,950,960.47

（二）利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	106,796.31	545,256.12	512,543.65
财务费用	-703.36	-15,113.51	-37,513.63
资产减值损失	4.27	-568.25	2,399,596.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	327,380.95
投资收益（损失以“-”号填列）	-	5,670,386.91	64,335.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-106,097.22	5,140,812.55	-2,482,910.04

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
加：营业外收入	-	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-106,097.22	5,140,812.55	-2,482,910.04
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（损失以“-”号填列）	-106,097.22	5,140,812.55	-2,482,910.04
归属于母公司股东的净利润	-106,316.04	5,149,170.53	-1,932,662.35
少数股东损益	218.82	-8,357.98	-550,247.69
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-106,097.22	5,140,812.55	-2,482,910.04
归属于母公司股东的综合收益总额	-106,316.04	5,149,170.53	-1,932,662.35
归属于少数股东的综合收益总额	218.82	-8,357.98	-550,247.69

（三）现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	111,098.36	269,162,289.27	384,473,401.29
经营活动现金流入小计	111,098.36	269,162,289.27	384,473,401.29
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	98,953.42	559,892.98	469,268.15
支付的各项税费	25.00	-	7,250.00
支付其他与经营活动有关的现金	80,438.19	279,306,977.51	423,617,511.45
经营活动现金流出小计	179,416.61	279,866,870.49	424,094,029.60

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-68,318.25	-10,704,581.22	-39,620,628.31
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	-	4,960,317.46
取得投资收益收到的现金	-	-	64,335.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	36,686,514.29
投资活动现金流入小计	-	-	41,711,167.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量			
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-68,318.25	-10,704,581.22	2,090,538.76
加：年初现金及现金等价物余额	586,542.14	11,291,123.36	9,212,268.69
六、期末现金及现金等价物余额	518,223.89	586,542.14	11,302,807.45

四、广州润龙最近两年一期财务报告

（一）资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
----	------------	-------------	-------------

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	2,859,157.96	5,138,507.70	855,370.26
应收票据	-	-	-
应收账款	179,857.80	85,405.00	55,670.00
预付款项	-	-	-
其他应收款	390,845,222.92	423,216,509.88	383,573,201.92
存货	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	393,884,238.68	428,440,422.58	384,484,242.18
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	6,000,000.00
投资性房地产	204,333,415.73	207,721,142.57	214,496,596.25
固定资产	197,415.08	228,945.69	1,083,827.91
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	8,802,216.29	10,396,890.29	10,560,029.00
递延所得税资产	846,931.71	846,931.71	846,931.71
其他非流动资产	-	-	108,524.82
非流动资产合计	214,179,978.81	219,193,910.26	233,095,909.69
资产总计	608,064,217.49	647,634,332.84	617,580,151.87
流动负债：			
短期借款	81,000,000.00	50,000,000.00	-
应付票据	-	-	-
应付账款	18,549.98	196,208.96	327,351.69
预收款项	2,131,713.82	2,161,673.00	744,097.25

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应付职工薪酬	162,143.54	435,133.37	735,983.05
应交税费	2,752,604.80	3,373,561.24	1,967,425.85
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	34,852,457.13	87,103,222.72	15,208,170.03
一年内到期的非流动负债	22,500,000.00	44,000,000.00	39,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	143,417,469.27	187,269,799.29	57,983,027.87
非流动负债：			
长期借款	359,000,000.00	359,000,000.00	403,000,000.00
非流动负债合计	359,000,000.00	359,000,000.00	403,000,000.00
负债合计	502,417,469.27	546,269,799.29	460,983,027.87
股本	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	6,590,919.78	6,590,919.78	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	15,419,350.37	15,419,350.37	9,363,431.52
未分配利润	3,636,478.07	-645,736.60	60,592,772.70
归属于母公司股东权益合计	105,646,748.22	101,364,533.55	149,956,204.22
少数股东权益	-	-	6,640,919.78
股东权益合计	105,646,748.22	101,364,533.55	156,597,124.00
负债和股东权益总计	608,064,217.49	647,634,332.84	617,580,151.87

（二）利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业收入	31,323,728.51	60,368,963.44	53,090,379.02
减：营业成本	9,212,404.21	18,054,694.15	12,871,245.70
营业税金及附加	4,077,358.66	7,646,846.56	7,289,089.59
销售费用	45,980.30	1,290,279.28	1,504,370.06
管理费用	1,334,311.73	7,051,642.28	10,305,116.46
财务费用	10,006,382.70	22,144,898.65	27,326,753.51
资产减值损失	10,733.04	-29,256.70	-1,811.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	6,636,557.87	4,209,859.22	-6,204,384.38
加：营业外收入	1,100.00	709.47	1,206,565.64
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	1,231.32	19,162.99	13,678.98
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（损失以“-”号填列）	6,636,426.55	4,191,405.70	-5,011,497.72
减：所得税费用	2,354,211.88	3,603,996.15	2,307,817.51
四、净利润（损失以“-”号填列）	4,282,214.67	587,409.55	-7,319,315.23
归属于母公司股东的净利润	4,282,214.67	587,409.55	-7,972,841.19
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	4,282,214.67	587,409.55	-7,319,315.23
归属于母公司股东的综合收益总额	4,282,214.67	587,409.55	-7,972,841.19
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	653,525.96

（三）现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	31,176,958.68	61,753,114.19	27,067,755.27
收到其他与经营活动有关的现金	19,418,947.91	93,531,041.22	236,980,475.29
经营活动现金流入小计	50,595,906.59	155,284,155.41	264,048,230.56
购买商品、接受劳务支付的现金	1,162,021.70	3,365,317.93	138,407.52
支付给职工以及为职工支付的现金	2,280,934.84	5,979,052.63	6,203,638.16
支付的各项税费	7,162,761.18	9,931,642.62	16,731,519.17
支付其他与经营活动有关的现金	37,639,588.63	107,837,507.95	343,798,785.61
经营活动现金流出小计	48,245,306.35	127,113,521.13	366,872,350.46
经营活动产生的现金流量净额	2,350,600.24	28,170,634.28	-102,824,119.90
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	216,624.02	-
投资活动现金流入小计	-	216,624.02	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,635.00	2,703,147.29	6,485,012.00
投资活动现金流出小计	7,635.00	2,703,147.29	6,485,012.00
投资活动产生的现金流量净额	-7,635.00	-2,486,523.27	-6,485,012.00
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金	31,000,000.00	50,000,000.00	175,800,000.00
筹资活动现金流入小计	31,000,000.00	50,000,000.00	175,800,000.00
偿还债务所支付的现金	21,500,000.00	39,000,000.00	38,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,122,314.98	32,400,973.57	33,752,380.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	35,622,314.98	71,400,973.57	71,752,380.04

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
筹资活动产生的现金流量净额	-4,622,314.98	-21,400,973.57	104,047,619.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,279,349.74	4,283,137.44	-5,261,511.94
加：年初现金及现金等价物余额	28,720,650.26	54,283,137.44	170,538,488.06
六、期末现金及现金等价物余额	26,441,300.52	58,566,274.88	165,276,976.12

五、前海天伦能源最近一年一期财务报告

（一）资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,898,211.07	18,592,631.60
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	2,128,609.27	588,420.58
其他应收款	45,733,436.72	5,385,262.48
存货	930,166.82	934,013.99
其他流动资产	1,469,650.41	1,125,075.86
流动资产合计	63,160,074.29	26,625,404.51
非流动资产：		
长期股权投资	-	-
固定资产	51,975,146.99	63,278,119.15
在建工程	54,067,063.50	203,610,760.20
工程物资	1,894,134.75	1,709,957.20
无形资产	160,470,053.23	370,099,617.86
商誉	-	22,097,841.98
长期待摊费用	1,720,003.00	2,060,002.00

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	80,123,498.88	169,127,228.95
非流动资产合计	350,249,900.35	831,983,527.34
资产总计	413,409,974.64	858,608,931.85
流动负债：		
短期借款	-	-
应付票据	-	-
应付账款	41,253,878.22	41,302,821.13
预收款项	2,093.00	2,093.00
应付职工薪酬	2,710,002.40	1,137,009.90
应交税费	15,343,606.71	14,308,054.13
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	311,016,061.67	736,033,089.72
其他流动负债	-	-
流动负债合计	370,325,642.00	792,783,067.88
非流动负债：		-
预计负债	21,160,000.00	-
非流动负债合计	21,160,000.00	-
负债合计	391,485,642.00	792,783,067.88
股本	80,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	441,884,492.94	954,492.94
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	668,251.63	668,251.63
盈余公积	-	-

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
未分配利润	-523,601,518.18	-53,687,919.79
归属于母公司股东权益合计	-1,048,773.61	-2,065,175.22
少数股东权益	22,973,106.25	67,891,039.19
股东权益合计	21,924,332.64	65,825,863.97
负债和股东权益总计	413,409,974.64	858,608,931.85

（二）利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度
一、营业收入	-	8,380,345.83
减：营业成本	-	8,312,617.72
营业税金及附加	-	179,442.09
销售费用	-	2,293.90
管理费用	9,097,640.39	15,791,279.51
财务费用	968,866.75	13,618,449.39
资产减值损失	483,574,024.19	1,451,084.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-493,640,531.33	-30,974,821.66
加：营业外收入	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-
减：营业外支出	21,191,000.00	110,050.00
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-514,831,531.33	-31,084,871.66
减：所得税费用	-	629,307.46
四、净利润（损失以“-”号填列）	-514,831,531.33	-31,714,179.12

项目	2015年1-6月	2014年度
归属于母公司股东的净利润	-469,913,598.39	-29,860,535.03
少数股东损益	-44,917,932.94	-1,853,644.09
五、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-514,831,531.33	-31,714,179.12
归属于母公司股东的综合收益总额	-469,913,598.39	-29,860,535.03
归属于少数股东的综合收益总额	-44,917,932.94	-1,853,644.09

（三）现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	6,871,875.39
收到其他与经营活动有关的现金	33,613,092.55	442,688,966.18
经营活动现金流入小计	33,613,092.55	449,560,841.57
购买商品、接受劳务支付的现金	-	2,852,751.55
支付给职工以及为职工支付的现金	5,994,371.58	17,866,797.75
支付的各项税费	157,900.89	1,640,912.47
支付其他与经营活动有关的现金	14,040,126.17	224,497,223.42
经营活动现金流出小计	20,192,398.64	246,857,685.19
经营活动产生的现金流量净额	13,420,693.91	202,703,156.38
二、投资活动产生的现金流量		
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	605,000.00	14,329,000.00
投资活动现金流入小计	605,000.00	14,329,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,760,552.57	45,175,364.81

项目	2015年1-6月	2014年度
支付其他与投资活动有关的现金	6,710,000.00	31,730,000.00
投资活动现金流出小计	19,470,552.57	76,905,364.81
投资活动产生的现金流量净额	-18,865,552.57	-62,576,364.81
三、筹资活动产生的现金流量		
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务所支付的现金	-	125,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	9,563,415.99
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	134,563,415.99
筹资活动产生的现金流量净额	-	-134,563,415.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5,444,858.66	5,563,375.58
加：年初现金及现金等价物余额	11,938,918.82	6,375,543.24
六、期末现金及现金等价物余额	6,494,060.16	11,938,918.82

六、贵州天伦能源最近两年一期财务报告

（一）资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	7,601.69	329.71	430,998.74
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	49,769,816.00	49,799,816.00	65,943,986.00
存货	-	-	-

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	49,777,417.69	49,800,145.71	66,374,984.74
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	-
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	-	-	-
资产总计	49,777,417.69	49,800,145.71	66,374,984.74
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	7,473.86	7,336.00	15,912.00
应交税费	26.28	10.08	0.02
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	1,631.72	16,501,871.72
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	7,500.14	8,977.80	16,517,783.74
非流动负债：			

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	7,500.14	8,977.80	16,517,783.74
股本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-230,082.45	-208,832.09	-142,799.00
股东权益合计	49,769,917.55	49,791,167.91	49,857,201.00
负债和股东权益总计	49,777,417.69	49,800,145.71	66,374,984.74

（二）利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	20,885.86	69,204.00	155,732.80
财务费用	364.50	579.09	-16,683.80
资产减值损失	-	-3,750.00	3,750.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-21,250.36	-66,033.09	-142,799.00

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
加：营业外收入	-	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（损失以“-”、利号填列）	-21,250.36	-66,033.09	-142,799.00
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（损失以“-”、净号填列）	-21,250.36	-66,033.09	-142,799.00
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-21,250.36	-66,033.09	-142,799.00

（三）现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	30,015.50	125,387.21	50,144,540.48
经营活动现金流入小计	30,015.50	125,387.21	50,144,540.48
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	20,731.80	77,769.94	114,820.78
支付的各项税费	-	-	25,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	2,011.72	478,286.30	99,573,720.96
经营活动现金流出小计	22,743.52	556,056.24	99,713,541.74
经营活动产生的现金流量净额	7,271.98	-430,669.03	-49,569,001.26
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	50,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	7,271.98	-430,669.03	430,998.74
加：年初现金及现金等价物余额	329.71	430,998.74	-
六、期末现金及现金等价物余额	7,601.69	329.71	430,998.74

七、田阳天伦矿业最近两年一期财务报告

（一）资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	63,786.14	31,864.58	34,099.67
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	1,910.22	1,910.22	4,008,025.55

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
存货	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	65,696.36	33,774.80	4,042,125.22
非流动资产：			
长期股权投资	-	-	-
固定资产	747,786.33	871,301.99	1,057,764.11
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	747,786.33	871,301.99	1,057,764.11
资产总计	813,482.69	905,076.79	5,099,889.33
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	39,145.00	25,154.00	25,154.00
应交税费	970.87	-	-
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	13,799,534.48	13,314,783.05	15,855,861.44
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	13,839,650.35	13,339,937.05	15,881,015.44

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	13,839,650.35	13,339,937.05	15,881,015.44
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-18,026,167.66	-17,434,860.26	-15,781,126.11
归属于母公司股东权益合计	-13,026,167.66	-12,434,860.26	-10,781,126.11
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	-13,026,167.66	-12,434,860.26	-10,781,126.11
负债和股东权益总计	813,482.69	905,076.79	5,099,889.33

（二）利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	122,443.06	238,699.12	228,583.94
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	117,363.00	701,687.00	444,162.60
财务费用	370,245.87	715,082.70	578,868.51
资产减值损失	-	-1,884.67	-529.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
投资收益（损失以“资收号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“、营号填列）	-610,051.93	-1,653,584.15	-1,251,085.49
加：营业外收入	18,744.53	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	150.00	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（损失以“、利号填列）	-591,307.40	-1,653,734.15	-1,251,085.49
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（损失以“、净号填列）	-591,307.40	-1,653,734.15	-1,251,085.49
归属于母公司股东的净利润	-591,307.40	-1,653,734.15	-1,251,085.49
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-591,307.40	-1,653,734.15	-1,251,085.49
归属于母公司股东的综合收益总额	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-591,307.40	-1,653,734.15	-1,251,085.49

（三）现金流量表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	165,005.56	764,746.51	1,504,633.49
经营活动现金流入小计	165,005.56	764,746.51	1,504,633.49
购买商品、接受劳务支付的现金	572.00	3,221.00	6,863.00
支付给职工以及为职工支付的现金	93,086.00	178,908.00	175,073.00

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
支付的各项税费	-	-	1,125.00
支付其他与经营活动有关的现金	88,455.13	584,852.60	1,333,016.01
经营活动现金流出小计	182,113.13	766,981.60	1,516,077.01
经营活动产生的现金流量净额	-17,107.57	-2,235.09	-11,443.52
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,029.13	-	-
投资活动现金流入小计	49,029.13	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	49,029.13	-	-
三、筹资活动产生的现金流量			
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	31,921.56	-2,235.09	-11,443.52
加：年初现金及现金等价物余额	31,864.58	34,099.67	45,543.19
六、期末现金及现金等价物余额	63,786.14	31,864.58	34,099.67

八、上市公司最近一年一期备考财务报告

（一）备考财务报表的编制基础

1、本备考财务报表系上市公司与海口启润进行本次重大资产出售之目的而编制。

2、本备考财务报表的编制假定本次交易于 2014 年 1 月 1 日前已完成，上市公司尚未收取交易对价相应的资金，该资金的收回无回收风险。由此所形成的业务架构于 2014 年 1 月 1 日前已经存在，且自 2014 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间（以下简称“相关期间”）无其他重大改变。

3、本备考财务报表考虑了本次交易可能产生的主要税费，其中企业所得税以本次重大资产出售交易利得结合 2014 年 1 月 1 日前累计可弥补亏损计算确认，假设该税金尚未支付；假定本公司在实际执行本次交易时适用的税收政策在 2014 年 1 月 1 日前完成交易时同样适用。

由于本次资产出售方案尚待本公司股东大会的批准，最终经批准的本次资产出售方案，包括本公司实际出售的价格，以及相关费用等都可能与本备考财务报表中所采用的上述假设存在差异，实际入账时都将根据最终经批准实施的方案作出相应调整。

4、本备考财务报表以上市公司业经审计的 2014 年度财务报表、未经审计的 2015 年 6 月 30 日财务报表为基础，根据企业会计准则相关规定进行编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。

5、本备考财务报表的合并范围以控制为基础，假定本次交易于 2014 年 1 月 1 日前已完成，在相关期间上市公司对本次交易中所述股权之外股权架构仍然存在且无其他变化。控制是指能够决定其财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

6、本备考财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定并基于《备考财务报表》附注“五、重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

7、因本备考财务报表是在假定本次交易于相关期间期初已完成的基础上编制的，同时基于以上所述的特定目的，故本备考财务报表并未编制备考现金流量表及备考所有者权益变动表。

8、本备考报告并不构成交易完成后上市公司编制的以后各报告期财务报告的比较财务数据。

（二）备考资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日（备考）	2014年12月31日（备考）
流动资产：		
货币资金	-	22,746,758.68
应收票据	-	-
应收账款	10,329,115.35	-
预付款项	58,406.50	4,144,407.53
其他应收款	402,982,429.49	403,808,160.96
存货	169,735.04	-
其他流动资产	-	163,707.60
流动资产合计	413,539,686.38	430,863,034.77
非流动资产：		
长期股权投资	-	-
固定资产	1,780,827.77	1,059,016.73
在建工程	-	-
工程物资	-	-
无形资产	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	2,150,003.60	2,710,874.08
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	3,930,831.37	3,769,890.81
资产总计	417,470,517.75	434,632,925.58
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00
应付票据	-	-
应付账款	3,161,275.96	62,460.92

项目	2015年6月30日（备考）	2014年12月31日（备考）
预收款项	-	-
应付职工薪酬	1,221,078.13	1,363,110.15
应交税费	22,776,492.34	22,715,176.99
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	1,999,462.68	2,123,095.56
其他流动负债	-	-
流动负债合计	79,158,309.11	76,263,843.62
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	79,158,309.11	76,263,843.62
股本	160,898,400.00	160,898,400.00
其他权益工具	-	-
资本公积	27,830,350.28	27,828,681.36
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	30,351,919.86	30,351,919.86
未分配利润	119,231,538.50	139,290,080.74
归属于母公司股东权益合计	338,312,208.64	358,369,081.96
少数股东权益	-	-
股东权益合计	338,312,208.64	358,369,081.96
负债和股东权益总计	417,470,517.75	434,632,925.58

（三）备考利润表

单位：元

项目	2015年1-6月（备考）	2014年度（备考）
----	---------------	------------

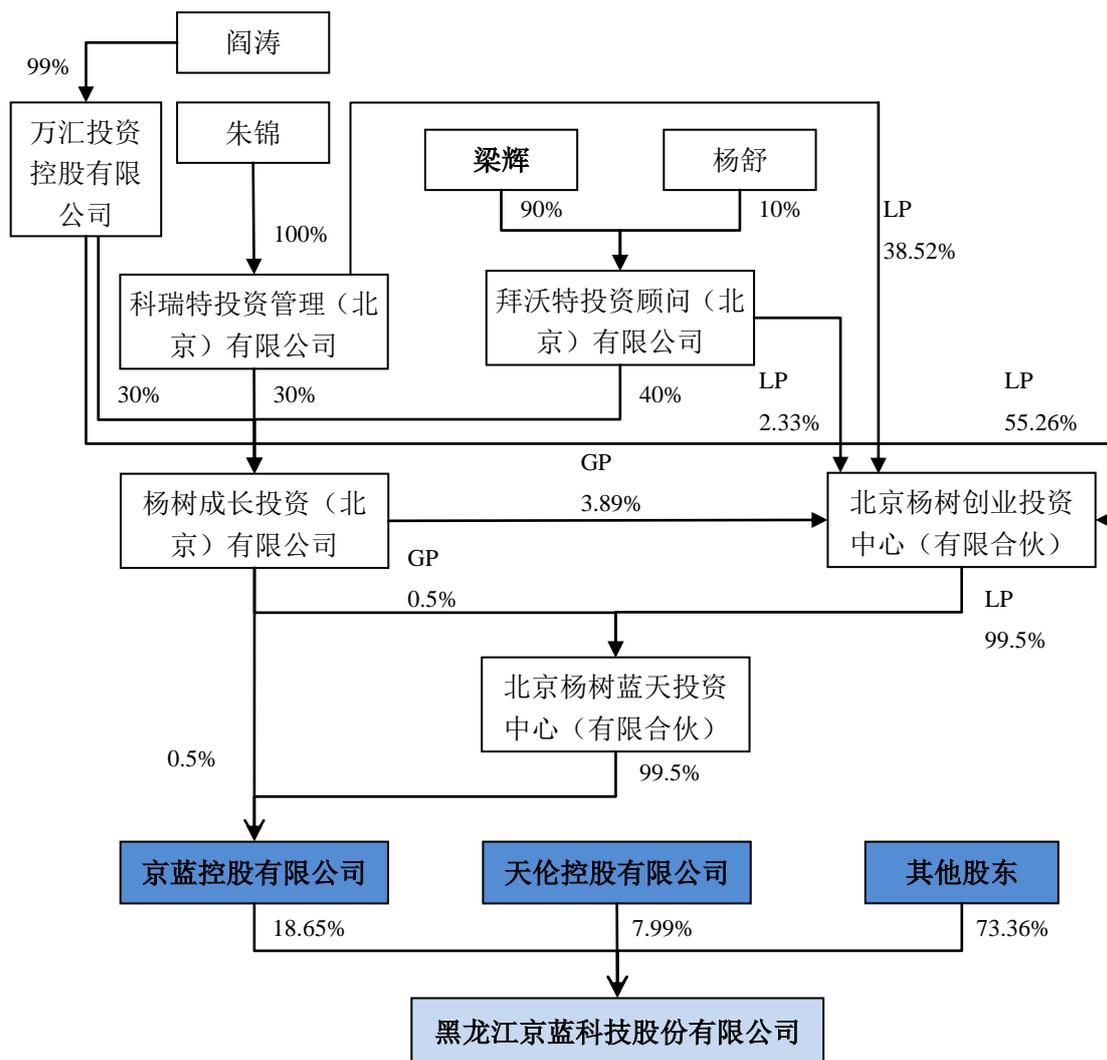
项目	2015年1-6月（备考）	2014年度（备考）
一、营业收入	11,114,903.12	-
减：营业成本	10,716,299.86	-
营业税金及附加	10,866.49	-
销售费用	1,773,495.23	-
管理费用	15,378,625.39	20,598,007.91
财务费用	2,718,291.91	163,005.05
资产减值损失	566,822.62	92,246.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-20,049,498.38	-20,853,259.04
加：营业外收入	1.28	757.41
其中：非流动资产处置利得	-	-
减：营业外支出	9,045.14	324.21
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-20,058,542.24	-20,852,825.84
减：所得税费用	-	-
四、净利润（损失以“-”号填列）	-20,058,542.24	-20,852,825.84
归属于母公司股东的净利润	-20,058,542.24	-20,852,825.84
少数股东损益	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-20,058,542.24	-20,852,825.84
归属于母公司股东的综合收益总额	-20,058,542.24	-20,852,825.84
归属于少数股东的综合收益总额	-	-
七、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.1271	-0.1296

项目	2015年1-6月（备考）	2014年度（备考）
（二）稀释每股收益	-0.1271	-0.1296

第十节 同业竞争与关联交易

一、本次交易对上市公司同业竞争的影响

截至本报告书签署之日，公司的股权控制关系如下图所示：



注 1：LP 指有限合伙人，GP 指普通合伙人

注 2：图中比例均为认缴出资比例，朱锦和阎涛之间不存在亲属关系，亦不存在一致行动关系；LP 与 GP 间不存在可能影响 GP 对有限合伙企业控制能力的相关协议安排

公司控股股东为京蓝控股，实际控制人为梁辉。

除京蓝科技外，京蓝控股控制的其他企业及其主营业务情况如下：

企业名称	注册资本 (认缴出资额)	经营范围	备注
上海利亚德环保科技有限公司	1,000 万元	环保技术专业领域内的技术研发、技术服务，环境工程，生产 PPS 滤料、芳纶滤料、玻璃复合滤料、常温滤料，加工除尘器配件，从事货物及技术的进出口业务。	京蓝控股持有其 100% 股权
江苏和亿昌环保工程科技有限公司	50,60 万元	生产销售脱硫、脱氮、二氧化碳处理、除尘、水处理等环保设备及产品；上述工程的施工、调试、运行、工程总承包、工程项目建设与运营、设备及材料采购与销售；环保工程的技术开发、咨询、设计；工业设备及产品、自动化成套设备、防腐保温材料的经营及工程施工安装，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	江苏和亿昌环保工程科技有限公司

注：上海利亚德环保科技有限公司目前已经停止经营，正在办理清算。

上海利亚德环保科技有限公司、江苏和亿昌环保工程科技有限公司与上市公司不存在同业竞争。

除上述公司股权控制关系图所示之外，北京杨树蓝天投资中心（有限合伙）、杨树成长投资（北京）有限公司、北京杨树创业投资中心（有限合伙）均不存在控制其他公司的情形。

除上述公司股权控制关系图所示及上海利亚德环保科技有限公司之外，梁辉控制的其他企业情况如下：

企业名称	注册资本 (认缴出资额)	经营范围	备注
拜沃特投资顾问（北京）有限公司	1,000 万元	投资咨询；经济贸易咨询；投资管理；资产管理。	梁辉持有其 90% 股权

企业名称	注册资本 (认缴出资额)	经营范围	备注
杨树成长投资（北京）有限公司	1,500 万元	项目投资；投资管理；投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询；市场调查。	拜沃特投资顾问（北京）有限公司持有其 40% 股权
北京杨树创业投资中心（有限合伙）	25,700 万元	投资管理、资产管理；投资咨询。	杨树成长投资（北京）有限公司认缴出资比例为 3.89% 并为其 GP，拜沃特投资顾问（北京）有限公司认缴出资比例为 2.33% 并为其 LP

梁辉控制的上述企业均与上市公司不存在同业竞争。

综上所述，本次交易前后，上市公司与控股股东及实际控制人或其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

二、本次交易对上市公司关联交易的影响

（一）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为海口启润，其控股股东为天伦控股。截至本报告书签署之日，天伦控股持有上市公司 7.99% 的股份。根据《股票上市规则》等法律法规及规范性文件的相关规定，交易对方属于公司的关联方，因此本次交易构成关联交易。

（二）本次交易前标的资产的关联交易情况

1、标的资产的关联方

以标的资产作为模拟会计主体，截至 2015 年 6 月 30 日，报告期内与标的资产发生关联交易的关联方如下：

关联方名称	关联方与标的资产的关系
京蓝控股	上市公司的控股股东
天伦控股	上市公司的第二大股东，持有上市公司 7.99% 股份

关联方名称	关联方与标的资产的关系
广州天穗达、广州天利达、广州润龙、前海天伦能源、贵州天伦能源、田阳天伦矿业	上市公司的子公司
天和创展	广州天利达的子公司
为众物业	广州润龙的子公司
贵州天伦矿业、天健投资	前海天伦能源的子公司
凤山天伦	田阳天伦矿业的子公司
吉源煤矿	贵州天伦矿业的分公司

2、报告期内的关联交易

标的资产在最近两年一期的关联交易如下：

（1）关联租赁

出租方	承租方	租赁资产种类	确认的租赁收益（万元）	
			2015年1-6月	2014年度
京蓝科技	为众物业	天誉花园第5层	120.00	240.00

（2）关联担保

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
京蓝科技	广州润龙	35,000.00	2011/1/4	2021/1/3	否
京蓝科技	广州润龙	17,580.00	2013/2/1	2023/2/1	否
天伦控股、贵州天伦矿业	京蓝科技	6,500	2014/8/28	2015/8/27	否
京蓝控股、天伦控股、广州润龙、贵州天伦矿业	京蓝科技	20,000	2014/9/22	2015/9/21	否

（3）关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额（元）	起始日	到期日	利息（元）
天伦控股	拆入	30,000,000.00	2015-1-1	2015-12-31	892,602.74

天伦控股	拆入	30,000,000.00	2014-1-1	2014-12-31	752,557.09
------	----	---------------	----------	------------	------------

3、关联往来余额

（1）应收关联方款项

单位：元

关联方	2015.6.30 余额		2014.12.31 余额		2013.12.31 余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州天穗达	4,610,000.00		500,000.00			
前海天伦能源	6,718.12		10,000,000.00			
广州润龙			56,193,000.00			
贵州天伦矿业			182,478,326.75		6,200,000.00	
广州天利达			48,497,000.00		81,760,000.00	
凤山天伦					500,000.00	
吉源煤矿					3,000,000.00	
田阳天伦矿业			12,950,575.37		10,530,500.00	
为众物业			2,350,000.00			
天健投资					86,570,000.00	
合计：	4,616,718.12		312,968,902.12		188,560,500.00	

（2）应付关联方款项

单位：元

关联方	2015.6.30 余额	2014.12.31 余额	2013.12.31 余额
贵州天伦能源	49,769,816.00		10,000,000.00
天伦控股	30,000,000.00	30,000,000.00	
广州天穗达			9,930,000.00
为众物业			20,750,600.00
广州天利达	4,943,000.00		10,220,000.00
广州润龙	97,360,000.00	1,784,536.94	109,664,785.04

合计：	182,072,816.00	31,784,536.94	160,565,385.04
-----	----------------	---------------	----------------

（三）本次交易前上市公司的关联交易情况

根据上市公司 2015 年半年报，本次交易前，上市公司的关联交易情况如下：

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
京蓝控股有限公司	北京市海淀区	投资控股	68,200	18.65%	18.65%

2、本企业的子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
广州市润龙投资有限公司	广州	广州	企业自有资金投资；投资咨询服务；投资管理服务；房屋租赁	100.00%		设立
广州天利达实业有限公司	广州	广州	企业自有资金投资；建材、装饰材料批发；木质装饰材料零售；陶瓷装饰材料零售；金属装饰材料零售；玻璃钢材料零售；开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售；电子产品零售；通讯设备及配套设备批发；室内装饰、装修；建筑工程后期装饰、装修和清理；电子产品批发；通信设备零售	100.00%		设立
广州为众物业管理有限公司	广州	广州	物业管理；房屋租赁；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；室内装饰、设计；建筑物清洁服务	100.00%		设立
广西田阳天伦矿业有限公司	广西田阳	广西田阳	矿产品购销	55.00%		收购
广西凤山天伦矿业有限公司	广西	广西	矿山勘探、矿产品购销	100.00%		设立
天和创展（北京）投资有限公司	北京	北京	项目投资；投资咨询；投资管理；资产管理	72.60%		设立

广州市天健投资有限公司	广州	广州	企业自有资金投资;投资管理服务;投资咨询服务	100.00%		设立
贵州天伦矿业投资控股有限公司	六盘水	六盘水	矿业项目投资及开发;矿产品销售	100.00%		设立
广州市天穗达投资有限公司	广州	广州	企业自有资金投资;投资管理服务;投资咨询服务	100.00%		设立
贵州永利贸易有限公司	六盘水	六盘水	建材(不含木材)、矿山设备及配件销售	100.00%		设立
贵州工建贸易有限公司	六盘水	六盘水	煤矿机械装备及矿用锚喷支护产品等的矿山设备的销售	100.00%		设立
贵州友成技术咨询有限公司	六盘水	六盘水	煤炭工程、开采技术推广;行业政策咨询及资讯与培训服务	100.00%		设立
贵州天伦能源投资控股有限公司	贵阳	贵阳	能源开发项目投资;房地产开发;销售;建筑材料	100.00%		设立
深圳前海天伦能源投资控股有限公司	深圳	深圳	矿产资源投资、建设工程项目投资、项目投资管理与咨询	100.00%		设立
贵州盘县水塘小凹子煤矿	贵州盘县	贵州盘县	煤矿采矿	80.00%		收购
京蓝环宇科技(北京)有限公司	北京	北京	信息系统集成服务;信息技术咨询服务;电子产品研发制造销售维护;计算机软硬件及辅助设备销售;网络及电子信息技术开发应用;软件开发应用服务;机电设备安装工程、楼宇自控系统工程;通信工程设计、安装、调试;技术推广服务、技术中介咨询;办公用品;企业管理、投资管理;经济信息咨询;会议服务;展览展示活动承办等	100.00%		设立
京蓝有道创业投资有限公司	北京	北京	投资管理;资产管理;项目投资;投资咨询	100.00%		设立
京蓝能科技术有限公司	北京	北京	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、销售计算机软件及辅助设备、项目投资等	51.00%		设立

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天伦控股有限公司	上市公司的第二大股东
上海利亚德环保科技有限公司	上市公司母公司的另一全资子公司
肖志辉	董事长、总经理
陈峰	董事
郭绍全	董事
赵润涛	董事、副总经理
陈方清	独立董事
石英	独立董事
朱江	独立董事
尹洲澄	监事会主席
张世玉	职工代表监事
孟陈	监事
刘冰	财务负责人
刘欣	董事会秘书

4、关联交易情况

（1）关联租赁情况

上市公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
郭绍全	办公房产	906,325.02	1,045,604.37

（2）关联担保情况

本公司作为被担保方：

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天伦控股有限公司、张国明	65,000,000.00	2014年08月28日	2015年08月27日	否

天伦控股有限公司、京蓝控股有限公司、张国明	173,000,000.00	2014年09月22日	2015年09月21日	否
杨仁贵，朱锦，梁辉，肖志辉，阎涛	50,000,000.00	2014年12月11日	2015年12月11日	否

注：（1）编号为“深发穗信源固贷字第 20110307001001 号”的合同贷款金额为 35,000 万元，截至 2015 年 6 月 30 日，已经偿还 13,980 万元；

（2）编号为“平银信源固贷字 20130125001 第 001 号”的合同贷款金额为 17,580 万元，截至 2015 年 6 月 30 日，已经偿还 2,700 万元。

（3）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
天伦控股有限公司	30,000,000.00	2014年06月30日	2015年06月30日	直接借款
天伦控股有限公司	36,000,000.00	2014年08月19日	2015年08月19日	委托贷款
天伦控股有限公司	50,000,000.00	2014年12月01日	2015年12月01日	委托贷款
天伦控股有限公司	15,000,000.00	2015年01月19日	2016年01月19日	委托贷款
天伦控股有限公司	8,000,000.00	2015年04月13日	2016年04月13日	
天伦控股有限公司	8,000,000.00	2015年05月21日	2016年05月21日	

（4）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,160,000.00	2,370,100.00

（5）其他关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2015年1-6月		2014年度	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
郭绍全	办公楼租金	市场价、管理层审批	159,464.76	100.00	1,792,464.63	100.00

5、关联方应收应付款项

单位：元

应付项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	郭绍全	159,464.76	-

（四）本次交易后上市公司的关联交易情况

本次交易后，根据信永中和出具的《备考审阅报告》（XYZH/2015TJA10055），假定本次交易于2014年1月1日完成，上市公司的关联交易情况如下：

1、关联方关系

（1）控股股东及最终控制方

① 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
京蓝控股有限公司	北京市	投资控股	68,200	18.65%	18.65%

② 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2014年1月1日余额（万元）	2015年6月30日余额（万元）
京蓝控股有限公司	68,200	68,200

③ 控股股东的所持股份或权益及其变化

	持股金额		持股比例	
	2014年01月01日余额（万元）	2015年6月30日余额（万元）	2013年01月01日比例	2015年6月30日比例
京蓝控股有限公司	3,000	3,000	18.65%	18.65%

（2）子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	本公司的持股比例	本公司的表决权比例
-------	-----	------	----------	----------	-----------

京蓝环宇科技（北京）有限公司	北京市	电子产品贸易	800	100%	100%
京蓝有道投资有限公司	北京市	创业投资	5,000	100%	100%
京蓝能科技术有限公司	北京市	创业投资	5,000	51%	51%

（3）其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	备注
关键管理人员	肖志辉	借款担保、支付薪酬	董事长、总经理
关键管理人员	郭绍全	支付房租、支付薪酬	董事
关键管理人员	陈峰	支付薪酬	董事
关键管理人员	赵润涛	支付薪酬	董事、副总经理
关键管理人员	陈方清	支付薪酬	独立董事
关键管理人员	石英	支付薪酬	独立董事
关键管理人员	朱江	支付薪酬	独立董事
关键管理人员	王瑞华	支付薪酬	独立董事
关键管理人员	尹洲澄	支付薪酬	监事会主席
关键管理人员	张世玉	支付薪酬	职工代表监事

2、关联交易

（1）出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
			2015年1-6月	2015年1-6月
郭绍全	黑龙江京蓝科技股份有限公司	办公写字楼	896,233.31	896,233.31

（2）关联担保情况

担保关联方名称	被担保方名称	担保金额(万元)	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
肖志辉	黑龙江京蓝科技股份有限公司	5,000	2014-12-11	2015-12-11	否

（3）关键管理人员薪酬

项目	2015.6.30 金额（万元）	2014.12.31 金额（万元）
关键管理人员薪酬	116.00	237.01

本次交易为上市公司出售除尚未支付的吉源煤矿收购款以外，商业地产板块和煤炭/矿业板块的全部资产和负债，本次交易后，上市公司与关联方之间的往来款全部转出，关联担保解除，关联租赁房产已经注入子公司，交易前形成的关联交易通过本次交易都将终止。本次交易将有利于上市公司减少关联交易事项。

本次交易并未导致公司实际控制人变更。本次交易完成后，上市公司的关联交易将继续严格按照上市公司的《关联交易管理制度》和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

第十一节 风险因素分析和风险提示

投资者在评价本公司本次重大资产出售时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、审批风险

本次交易尚需公司股东大会的批准。本次交易能否取得上述批准，以及取得上述批准的时间，均存在不确定性。如果无法获得上述批准，本次交易将无法实施，提请广大投资者注意相关审批风险。

二、本次交易可能被暂停、终止或取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易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暂停、终止或取消的风险。

在交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件；此外，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。交易各方可能需根据市场环境变化及监管机构的审核要求完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。提请投资者关注本次交易可能被暂停、终止或取消的风险。

三、暂停上市的风险

由于上市公司 2013 年、2014 年经审计的归属于母公司所有者的净利润连续为负值，根据《股票上市规则》，上市公司股票已被深交所实施退市风险警示。2015 年 1-6 月，上市公司未经审计归属于母公司所有者净利润为-53,038.97 万元。如果上市公司 2015 年归属于母公司所有者的净利润连续为负，上市公司将被实施暂停上市。

公司虽然采取各种措施摆脱困境，但鉴于目前资产经营状况及所处行业现状，短期内很难实现扭亏为盈。本次交易目的在于剥离亏损资产，集中资源实施业务转型，同时避免上市公司被暂停上市。如果本次交易无法在本年度实施，根据目前资产经营状况及

所处行业现状，基本可以确定上市公司 2015 年归属于母公司所有者的净利润为负，上市公司将面临极大的被暂停上市的风险。如果本次交易成功实施，将在一定程度上减轻上市公司被暂停上市的风险。

四、标的资产的评估风险

本次交易标的资产的交易价格以资产评估机构出具资产评估值为基础确定。标的资产在评估基准日评估值为 40,185.30 万元，交易双方据此确定标的资产交易价格为 40,186 万元。虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但因未来实际情况能否与评估假设及限定条件一致仍存在不确定性，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。

此外，本次对拟出售资产整体采用资产基础法一种资产评估方法进行评估，但对上市公司拥有的天誉花园、广州润龙拥有的天伦大厦采用市场法和收益法评估、对前海天伦能源拥有的采矿权采用收益法评估，主要是由于除广州润龙外，拟出售资产中其他资产基本处于停止经营状态，对于未来经营的收益及风险无法做出客观合理的预测，不具备采用收益法评估的条件；同时由于难以找到足够的可比交易案例，不具备采用市场法评估的条件，因此，中联评估对拟出售资产整体采用资产基础法一种资产评估方法进行评估。由于上述客观条件限制，评估机构无法按照《重组管理办法》第二十条（“前二款情形中，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值”）的规定采用两种以上评估方法进行评估。提请广大投资者注意标的资产的评估风险。

五、标的资产交易价款相关风险

（一）交易对方账面资金暂不足以支付标的资产交易价款的风险

交易对方海口启润目前并无实际经营业务，其支付的交易价款来源于其注册资本。海口启润注册资本为 45,000 万元，截至本报告书签署日，出资款尚有 44,900 未到位。

天伦控股已经承诺：海口启润首笔出资款 21,000 万元将于《转让协议书》生效之日起 20 个工作日之前到位，其他出资款将于 2016 年 6 月 30 日之前全部到位。京蓝科技、海口启润与天伦控股及天伦控股全资子公司鹰潭林安发展签署了《保证合同》，天伦控股、鹰潭林安发展已对海口启润本次支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、

罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用等承担连带保证责任。

此外，京蓝控股出具承诺函，同意为海口启润在《转让协议书》项下全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他应付的费用提供连带责任保证。

提请投资者关注交易对方账面资金暂不足以支付标的资产交易价款的风险。

（二）标的资产交易对价支付的周期较长可能导致上市公司应收账款出现坏账的风险

根据《转让协议书》，海口启润应自《转让协议书》生效之日起 20 个工作日内向上市公司支付相应标的资产交易价款的 51%，并于 2016 年 6 月 30 日之前向上市公司付清其余全部交易价款及相应的利息费用。其中，利息费用指自《转让协议书》生效之日起 20 个工作日起，就海口启润未支付的标的资产交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。

其中，标的资产交易价款后续的 49% 部分支付周期较长，尽管上市公司及交易对方在《转让协议书》中明确约定了违约责任，天伦控股及天伦控股全资子公司鹰潭林安发展已对海口启润本次支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用等承担连带保证责任。京蓝控股出具承诺函同意为海口启润在《转让协议书》项下全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他应付的费用提供连带责任保证。但是如果交易对方或其控股股东因自身支付能力或其他因素未能及时按照《转让协议书》约定时间支付对价，则可能导致上市公司的应收账款出现坏账的风险。

如果海口启润、天伦控股、鹰潭林安发展不能按时支付交易价款后续的 49% 部分及相应的利息费用等，上市公司将根据《合同法》的有关规定，追诉海口启润、天伦控股、鹰潭林安发展的违约责任，由海口启润、天伦控股、鹰潭林安发展赔偿对上市公司造成的相关损失。提请投资者关注相关风险。

六、本次交易将导致主营业务变化和经营规模下降的风险

本次交易前，商业地产和煤炭/矿业业务为上市公司的主要收入来源。2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月上市公司来源于商业地产和煤炭/矿业业务的收入占当期主营业务收入的 100%、100%、73.81%。

本次交易完成后，上市公司将不再持有与商业地产、煤炭/矿业业务相关的资产和负债。虽然商业地产、煤炭/矿业业务的利润水平持续下滑，但其营业收入占本公司营业收入的比重依然较大。本次交易完成后，商业地产、煤炭/矿业板块将整体剥离出上市公司，而上市公司新业务的拓展尚需一定的时间。因此，上市公司的营业收入水平短期内可能面临较大的下滑。提请投资者注意相关风险。

七、上市公司业务转型及相关风险

上市公司长期从事商业地产经营及煤炭/矿业业务。鉴于目前商业地产经营及煤炭/矿业资产经营状况及所处行业现状，上市公司正在积极谋求业务转型，不断开拓信息系统集成服务、计算机软硬件及辅助设备销售、绿色智慧城市规划建设和投资运营等业务。2015 年 1-6 月，上市公司实现营业收入 4,423.86 万元，其中电子设备等销售收入 1,111.49 万元，占比 25.12%。2015 年 7 月 11 日上市公司与四川省广安市人民政府签署《广安市智慧城市与大数据平台建设合作框架协议》，建立战略合作关系。广安市政府与京蓝科技将共同组建项目公司，负责“广安市智慧城市与大数据平台”项目的顶层设计、建设、运营，预计总规模不低于 5.89 亿元。

尽管新业务的拓展已初见成效，但是新业务的拓展尚需一定的时间，上市公司的业务转型存在较大不确定性。提请投资者注意相关风险。

八、资产出售收益不具有可持续性的风险

公司通过本次交易获得的资产出售收益属于非经常性损益，不具有可持续性，提请

广大投资者注意。

九、上市公司为拟出售资产提供担保引致的风险

基准日前，上市公司为拟出售资产提供的担保情况如下，均为一定期限内的最高额担保：

担保对象	借款银行	担保合同编号	担保金额 (万元)	协议签署 日期	担保类型
广州润龙	平安银行广州信源支行	平银信源额保字 20130125 第 001-1 号	17,580	2013 年 1 月 10 日	连带责任担保
广州润龙	平安银行广州信源支行	平银信源额保字 20110307 第 001 号	35,000	2014 年 11 月 10 日	连带责任担保

上述担保解除无需上市公司履行相关程序，主要为银行内部相关程序。目前，上市公司已经取得平安银行广州信源支行对该最高限额担保解除的原则同意，回复如下：

“黑龙江京蓝科技股份有限公司：

我行同意贵司对广州润龙投资有限公司在我行担保合同编号为“平银信源额保字 20130125 第 001-1 号”、“平银信源额保字 20110307 第 001 号”项下所提供的担保，目前我行正在履行相应内部程序，预计将于黑龙江京蓝科技股份有限公司本次重大资产出售事项获得股东大会批准之后二十个工作日内出具，最终以我行正式出具的解除担保通知书为准。”

此外，2015 年 9 月 7 日，上市公司召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过了如下决议：广州润龙获得平安银行人民币 4 亿元的贷款，期限 1 年。京蓝科技为本次贷款提供连带责任担保，担保额度为 2 亿元；天誉花园提供抵押担保。该事项已经股东大会表决通过。平安银行股份有限公司广州分行已经针对该项担保出具《担保责任解除通知书》，上市公司该项担保责任已经解除。

根据《转让协议书》，本次交易交易标的的交割将于海口启润向京蓝科技支付完毕交易标的的交易价款的 51%，并且京蓝科技办理完毕对交易标的提供的全部担保（包含京蓝科技对交易标的中的京蓝科技投资企业及其下属企业提供的担保）的解除手续之日起进行。如果上市公司不能及时办理完毕担保解除手续，标的资产的交割可能被推迟。如

果上述担保事项无法解除，则可能导致本次交易无法实施，上市公司将导致因此引致的违约责任。

如果相关担保无法解除，主要原因为银行不同意上市公司解除担保责任。根据目前上市公司与银行就相关事项的沟通情况，上市公司预计在本次重大资产出售事项获得股东大会批准之后二十个工作日内可以解除为拟出售资产的担保责任。

敬请投资者关注上述风险，上市公司将与平安银行积极沟通，尽快解除上市公司对标的资产的担保。

十、评估师对煤矿密闭巷道未进行勘察、测量的风险

由于煤矿密闭巷道瓦斯含量较高，同时贵州天伦矿业下属小凹子煤矿、吉源煤矿、埡关煤矿安全问题比较严重，考虑到人身安全问题，评估师无法进行现场勘查、测量，而是依据委托方提供评估所需资料进行评估，可能存在未来标的资产市场价值发生变化的情形。敬请投资者注意相关风险。

十一、本次交易前上市公司实施债转股及计提资产减值事项的相关风险

本次交易前，上市公司对前海天伦能源、前海天伦能源对贵州天伦矿业分别进行债转股，上市公司对煤矿/矿业板块相关资产计提了资产减值准备，具体情况见本报告书“第十二节/三/（二）上市公司对子公司前海天伦能源，前海天伦能源对子公司贵州天伦矿业实施债转股”及“第十二节/十一、上市公司本次交易前计提资产减值准备情况”。考虑到前海天伦能源、贵州天伦矿业的实际情况，在持续经营前提下，上市公司实施债转股预计不会降低标的资产评估值及交易作价。上市公司计提资产减值准备亦不会降低标的资产评估值及交易作价。敬请投资者关注上述事项。

十二、股市风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。本公司将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平，并将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作，及时履行信息披露义务，以保障广大投资者的利益。

十三、其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十二节 其他重要事项

一、本次交易完成后，除交易对方尚未支付的交易价款尾款外，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易完成前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

各交易标的与上市公司之间的其他应收款、其他应付款均为内部往来款，上述往来款均在本次拟出售资产范围之内。本次交易完成后，不存在拟出售资产占用上市公司资金的情况，亦不存在上市公司为拟出售资产提供财务资助的情形。

根据《转让协议书》，海口启润在协议生效之日起 20 个工作日内向京蓝科技支付交易标的的交易价款的 51%（即 20,494.86 万元），并于 2016 年 6 月 30 日之前向京蓝科技付清其余全部交易价款及相应的利息费用。其中，利息费用指自本协议生效后第 20 个工作日起算，就海口启润未支付的交易价款部分，按照同期银行贷款利率计算相应的利息费用。本次交易完成后，除海口启润尚未支付的交易价款尾款外，不存在实际控制人或其他关联人用上市公司资金的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据上市公司最近一期的财务数据及信永中和出具的《备考审阅报告》，本次交易完成前后，本公司的负债财务数据及结构如下：

项目	2015 年 6 月 30 日	
	交易前	交易后（备考）
流动负债（万元）	59,151.85	7,915.83
非流动负债（万元）	38,016.00	-
负债合计（万元）	97,167.85	7,915.83
资产负债率（%）	136.01%	18.96%

本次交易前，上市公司的负债总额为 97,167.85 万元，资产负债率为 136.01%；本次交易后，上市公司的负债总额为 7,915.83 万元，资产负债率为 18.96%，负债总额及资产负债率均大幅下降。因此，上市公司负债结构合理，不存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况。

三、上市公司最近十二个月内资产交易与本次交易的关系

自本报告书首次披露之日计算，最近十二个月内，上市公司所进行的资产交易包括：

（一）对子公司广州天穗达进行增资

2015 年 6 月 4 日，上市公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过对广州天穗达实施增资。增资前，广州天穗达注册资本为 1,000 万元，增资后，广州天穗达注册资本将增加至 2,000 万元，出资方式为资产出资，由上市公司以自有的位于广州市天河区林和中路 156 号 5 楼整层的房产出资。

截至本报告书签署日，上述房产的过户手续已办理完成，并且上述增资事宜已完成工商变更登记手续。

上述交易不构成上市公司重大资产重组，主要目的为梳理和完善公司业务体系，与本次交易无直接关系。

（二）上市公司对子公司前海天伦能源，前海天伦能源对子公司贵州天伦矿业实施债转股

1、具体情况

2015 年 6 月 9 日，上市公司召开第七届董事会第三十次会议，审议通过对全资子公司前海天伦能源、前海天伦能源对其全资子公司贵州天伦矿业实施债转股方案，具体情况如下：

（1）前海天伦能源注册资本为 5,000 万元，截至 2015 年 5 月 31 日，京蓝科技对前海天伦能源 48,473 万元债权转成股权，其中，3,000 万元计入注册资本，45,473 万元计入资本公积。本次债转股完成后，前海天伦能源注册资本变更为 8,000 万元，京蓝科技持有前海天伦能源 100% 的股权。

（2）贵州天伦矿业注册资本为 2,000 万元，截至 2015 年 5 月 31 日，前海天伦能源对贵州天伦矿业 51,311 万元债权转成股权，其中，6,000 万元计入注册资本，45,311 万元计入资本公积，本次债转股完成后，贵州天伦矿业注册资本变更为 8,000 万元，前海天伦能源持有贵州天伦矿业 100% 的股权。

本次债转股经 2015 年第一次临时股东大会审议通过。

2015 年 6 月 26 日，上述债转股工商变更登记已经完成。

上述交易不构成上市公司重大资产重组，主要目的为减少前海天伦能源、贵州天伦矿业本身的债务，缓解资金压力，优化财务结构，与本次交易无直接关系。

2、原因

本次债转股主要原因为：缓解煤矿板块资金压力，优化煤矿板块财务结构。

截至 2015 年 5 月 31 日，债转股实施前，前海天伦能源资产总额 54,312 万元，负债总额 49,315 万元，资产负债率 90.80%；贵州天伦矿业资产总额 79,856 万元，负债总额 84,146 万元，资产负债率 105%。

债转股实施后，前海天伦能源资产总额 54,312 万元，负债总额 842 万元，资产负债率 1.55%；贵州天伦矿业资产总额 79,856 万元，负债总额 32,835 万元，资产负债率 41%。资产负债率均大幅下降。

因此，实施债转股有利于减少前海天伦能源、贵州天伦矿业本身的债务，缓解资金压力，降低资产负债率，优化财务结构。

3、对本次评估值和交易作价的影响

（1）对本次评估值的影响

本次债转股可能影响京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元、京蓝科技持有的前海天伦能源 100% 股权的评估值进而影响标的资产评估值。本次债转股实施前后，在前海天伦能源、贵州天伦矿业处于不同经营状态下，相关标的资产（包括京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元、京蓝科技持有的前海天伦能源 100% 股权）的预计评估值测算如下。

①前海天伦能源、贵州天伦矿业处于破产清算状态

本次债转股实施前后，贵州天伦矿业的预计评估情况如下：

单位：万元

项目	债转股实施后		债转股实施前	
	账面值	评估值	账面值	预计评估值
资产总计	34,864.35	34,870.70	34,864.35	34,870.70
负债总计	35,101.67	35,101.67	86,412.67	86,412.67
其中：贵州天伦矿业对前海天伦能源的其他应付款 51,311 万元	0	0	51,311.00	51,311.00
净资产	-237.32	-230.97	-51,548.32	-51,541.97

注：债转股实施后的评估值根据中联评估出具的中联评报字[2015]第 1037 号《资产评估说明》填列。

由于贵州天伦矿业债转股前已经严重资不抵债、现金流量严重不足、下属煤矿均因安全问题停产，导致除破产清算外在可预期未来无法偿付债务。在贵州天伦矿业处于破产清算状态下，可以根据贵州天伦矿业变卖资产可能偿付前海天伦能源的金额作为前海天伦能源对贵州天伦矿业的其他应收款 51,311 万元的可回收金额。

假定贵州天伦矿业资产按照评估值变卖为 34,870.70 万元，不考虑破产清算费用、处置资产费用及资产快速变现折扣等因素，优先偿付应交税费 1,479.35 万元、应付职工薪酬 251.29 万元后，剩下的 33,140.06 万元对应付款项按照比例偿付，相应对前海天伦能源的其他应付款 51,311 万元偿付 20,080.41 万元，即前海天伦能源对贵州天伦矿业的其他应收款 51,311 万元可回收金额为 20,080.41 万元。

本次债转股实施前后，前海天伦能源的预计评估情况如下：

单位：万元

项目	债转股实施后		债转股实施前	
	账面值	评估值	账面值	预计评估值
资产总计	1,000.92	976.29	21,081.33	21,056.70
其中：贵州天伦矿业 100% 股权	0	0	0	0

前海天伦能源对贵州天伦矿业的其他应收款 51,311 万元	0	0	20,080.41	20,080.41
负债总计	842.27	842.27	49,279.27	49,279.27
其中：前海天伦能源对京蓝科技的其他应付款 48,473 万元	0	0	48,473.00	48,473.00
净资产	158.65	134.02	-28,197.94	-28,222.57

注：（1）债转股实施后的评估值根据中联评估出具的中联评报字[2015]第 1037 号《资产评估说明》填列；（2）债转股实施前，贵州天伦矿业净资产评估值为负值，因此贵州天伦矿业 100% 股权预计评估值为 0；（3）债转股实施前，前海天伦能源对贵州天伦矿业的其他应收款 51,311 万元预计评估值按照可收回金额确定为 20,080.41 万元。

由于前海天伦能源债转股前已经严重资不抵债、现金流量严重不足、下属煤矿均因安全问题停产，导致除破产清算外在可预期未来内无法偿付债务。在前海天伦能源处于破产清算状态下，可以根据前海天伦能源变卖资产可能偿付京蓝科技的金额作为京蓝科技对前海天伦能源其他应收款 48,473 的可回收金额。

假定前海天伦能源资产按照评估值变卖为 21,056.70 万元，不考虑破产清算费用、处置资产费用及资产快速变现折扣等因素，对应付款项按照比例偿付，相应对京蓝科技的其他应付款 48,473 万元偿付 20,712.19 万元，即京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元可回收金额为 20,712.19 万元。

本次债转股实施前后，相关资产的预计评估情况如下：

单位：万元

项目	债转股实施后		债转股实施前	
	账面值	评估值	账面值	预计评估值
京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元	0	0	20,712.19	20,712.19
京蓝科技持有的前海天伦能源 100% 股权	134.02	134.02	0	0
净资产	158.65	134.02	20,712.19	20,712.19

注：（1）债转股实施后的评估值根据中联评估出具的中联评报字[2015]第 1037 号《资产评估说

明》填列；（2）债转股实施前，前海天伦能源净资产评估值为负值，因此前海天伦能源 100% 股权预计评估值为 0；（3）债转股实施前，京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元预计评估值按照可收回金额确定为 20,712.19 万元。

在前海天伦能源、贵州天伦矿业处于破产清算状态下，不考虑破产清算费用、处置资产等费用及资产快速变现折扣等因素，实施债转股预计使标的资产评估值减少 20,578.17 万元。但考虑到资产快速变现折扣较低，以及破产清算费用、处置资产费用等因素，实施债转股对标的资产评估值的影响难以准确估计。

②前海天伦能源、贵州天伦矿业维持现状或处于持续经营状态

在前海天伦能源、贵州天伦矿业维持现状或处于持续经营状态情况下，由于前海天伦能源、贵州天伦矿业处于停产状态无法产生收入及现金流，在可预期未来内无法偿付债务，因此，京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元、前海天伦能源应对贵州天伦矿业的其他应收款 51,311 万元可回收金额均为 0。

本次债转股实施前后，贵州天伦矿业的预计评估情况如下：

单位：万元

项目	债转股实施后		债转股实施前	
	账面值	评估值	账面值	预计评估值
资产总计	34,864.35	34,870.70	34,864.35	34,870.70
负债总计	35,101.67	35,101.67	86,412.67	86,412.67
其中：贵州天伦矿业对前海天伦能源的其他应付款 51,311 万元	0	0	51,311.00	51,311.00
净资产	-237.32	-230.97	-51,548.32	-51,541.97

本次债转股实施前后，前海天伦能源的预计评估情况如下：

单位：万元

项目	债转股实施后		债转股实施前	
	账面值	评估值	账面值	预计评估值
资产总计	1,000.92	976.29	1,000.92	976.29
其中：贵州天伦矿业 100% 股权	0	0	0	0

前海天伦能源对贵州天伦矿业的其他应收款 51,311 万元	0	0	0	0
负债总计	842.27	842.27	49,279.27	49,279.27
其中：前海天伦能源对京蓝科技的其他应付款 48,473 万元	0	0	48,473.00	48,473.00
净资产	158.65	134.02	-4,8278.35	-48,302.98

注：债转股实施前，前海天伦能源对贵州天伦矿业的其他应收款 51,311 万元预计评估值按照可收回金额确定为 0。

本次债转股实施前后，相关资产的预计评估情况如下：

单位：万元

项目	债转股实施后		债转股实施前	
	账面值	评估值	账面值	预计评估值
京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元	0	0	0	0
京蓝科技持有的前海天伦能源 100% 股权	134.02	134.02	0	0
净资产	158.65	134.02	0	0

注：债转股实施前，京蓝科技对前海天伦能源的其他应收款 48,473 万元预计评估值按照可收回金额确定为 0。

在前海天伦能源、贵州天伦矿业维持现状或处于持续经营状态下，实施债转股预计使标的资产评估值增加 134.02 万元。

综上所述，在前海天伦能源、贵州天伦矿业处于破产清算状态下，不考虑破产清算费用、处置资产等费用及资产快速变现折扣等因素，实施债转股预计使标的资产评估值减少 20,578.17 万元。但考虑到资产快速变现折扣较低，以及破产清算费用、处置资产费用等因素，实施债转股对标的资产评估值的影响难以准确估计。在前海天伦能源、贵州天伦矿业维持现状或处于持续经营状态下，实施债转股预计使标的资产评估值增加 134.02 万元。

（2）对本次交易作价的影响

考虑到当地政府的相关要求、上市公司的社会影响、前海天伦能源、贵州天伦矿业破产清算资产变现较为困难以及上市公司可能因为连续三年归属于母公司的净利润为负导致上市公司被暂停上市等诸多因素限制，前海天伦能源、贵州天伦矿业无法实施破产清算。前海天伦能源、贵州天伦矿业维持现状或处于持续经营状态符合现实情况。

在前海天伦能源、贵州天伦矿业维持现状或处于持续经营状态下，实施债转股预计不会降低标的资产评估值，交易作价由交易双方依据评估值协商确定。此外，债转股已经上市公司股东大会审议通过，标的资产评估报告及交易作价亦将由股东大会表决，因此，不存在通过债转股降低交易作价进而损害上市公司及中小股东利益的情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和其他有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进了公司规范运作，提高了公司治理水平。

截至本报告书签署之日，公司治理的实际状况符合《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求。

（一）本次交易完成后上市公司的治理结构

1、股东与股东大会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，召集、召开股东大会，平等对待股东，特别是中小股东，并尽可能为股东参加股东大会创造便利条件，使各位股东能充分表达自己意见，按照自己的意愿进行表决。此外，公司聘请律师见证股东大会，确保会议召集、召开以及表决程序符合相关法律规定，维护股东的合法权益。

2、公司与控股股东

本公司控股股东为京蓝控股，实际控制人为梁辉。公司控股股东及实际控制人严格

按照《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》规范自己的行为，诚信勤勉，依法行使权力并承担相应的义务，没有直接或间接干预公司经营决策和管理活动，未损害公司及其他股东的权益，亦未利用其特殊地位谋取额外利益。

3、董事与董事会

公司董事会设董事 7 名，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位董事积极参加相关岗位培训，熟悉相关法律法规，了解作为公司董事的责任和义务，能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等工作，勤勉尽责地履行职责和义务，认真审议各项议案并对公司重大事项做出科学、合理决策。公司独立董事独立履行职责，不受公司控股股东、实际控制人以及其他与公司有利害关系的单位或个人影响。

4、关于监事与监事会

公司监事会设监事 3 名，其中职工代表监事 1 名，监事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。公司所有监事均能认真学习相关法律法规，积极参加相关岗位培训，熟悉作为监事的责任和义务，并能够认真履行自己的职责，本着对公司和全体股东负责的精神，依法、独立地对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督，维护公司和股东的合法权益。

5、关于经理层

公司建立了各项管理制度，公司经理层能勤勉尽责，严格按照公司各项管理制度履行职责，切实贯彻、执行董事会的决议。从本公司设立以来，管理层的聘任均保持公开、透明、程序规范。管理层的考核和激励等工作均严格按照公司规定执行，管理团队稳定，且忠实履行诚信义务，没有发现违规行为。

6、关于信息披露

本次交易完成后，公司将进一步完善《信息披露制度》，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，力求做到公平、及时、准确、完整的披露公司信息。

（二）本次交易完成后上市公司的独立性

本公司自成立以来严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构和财务等方面与公司股东、实际控制人相互独立，拥有独立完整的研发、采购、生产、销售体系，业务体系完整。

1、业务独立

公司在业务上独立于股东和其他关联方，拥有独立完整的产供销系统，独立开展业务。本公司的采购、生产、销售等重要职能完全由本公司承担或控制，与股东不存在业务上的依赖关系。公司与股东之间不存在业务上的关联交易事项，主要原材料供应商与产品销售对象与公司股东无关联关系。

2、资产独立

本公司资产完全独立于公司股东，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。截至本报告书签署之日，本公司不存在为股东提供担保的情况。

3、人员独立

本公司董事（含独立董事）、监事及高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定产生；公司的人事及劳资管理与股东严格分离；本公司总经理、副总经理、董事会秘书等高级管理人员均是本公司专职人员均在本公司领薪，均未在其他单位担任除董事、监事以外的职务。

4、机构独立

公司的生产经营和办公机构与股东完全分开，不存在混合经营，合署办公等情况；所有机构由公司根据实际情况和业务发展的需要自主设置，不存在任何单位或个人干预公司机构设置的情况。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员；建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度，建立了符合本公司管理要求的核算体系及预决算管理办

法。公司独立开设银行账号，依法独立纳税。

本次交易完成后，公司将继续保持业务、资产、人员、机构、财务的独立性，保持公司独立于控股股东及实际控制人。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明

（一）《公司章程》关于利润分配政策的规定

根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等相关文件的要求，上市公司对《公司章程》中利润分配及现金分红条款进行修订和完善，并经公司2014年第四次临时股东大会审议通过。

1、利润分配原则

公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

2、利润分配形式及时间间隔

公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式进行利润分配。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司原则上按年进行利润分配，董事会可以提议进行中期利润分配。

3、利润分配的条件和比例

公司利润分配条件是：公司当期盈利，累计可分配利润为正数；不存在本章程规定的需股东大会审议的重大投资计划或重大现金支出事项。在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，连续三年以现金方式累计分配的利润一般不得少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

4、利润分配应履行的决策程序和机制

董事会制订年度利润分配方案、中期利润分配方案时，应当认真研究和论证公司现

金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜；独立董事应对利润分配方案进行审核并独立发表意见，独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议，监事会应对利润分配方案进行审核并提出审核意见；董事会审议通过利润分配方案后报股东大会审议批准；股东大会批准利润分配方案后，公司董事会须在股东大会结束后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，除采取现场投票方式外，在条件许可的情况下应同时开通网络投票方式，通过电话、电子邮件等多种渠道和方式与股东、特别是中小股东进行沟通和交流，畅通信息沟通渠道，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题，便于广大股东充分行使表决权。董事会、股东大会审议调整或变更本章程规定的利润分配政策时，均需按本章程规定的特别决议表决。监事会对董事会执行公司分红政策、董事会调整或变更利润分配政策以及董事会、股东大会关于利润分配的决策程序进行监督。公司对有关利润分配事项应当及时进行信息披露。独立董事对利润分配预案、利润分配政策发表的独立意见应当一并披露。

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定和执行情况，说明是否符合本章程的规定或股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的，应当在定期报告中披露原因，以及未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，独立董事应当对此发表独立意见。

5、利润分配政策的调整

公司的利润分配政策不得随意变更。公司因生产经营情况发生重大变化、投资规划和长期发展的需要等原因需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，独立董事及监事会应当对利润分配政策变更发表意见。

（二）公司的股东回报计划

为进一步完善和健全上市公司科学、持续、稳定、透明的分红决策和监督机制，根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）及《公司章程》的要求，结合公司经营发展实际情况、股东的要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境、公司现金流量状况等因素，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、发行融资、银行信贷及债权融资环境等情况，公司制定了股东回报规划，并经公司2014年第三次临时股东大会审议通过，具体内容如下：

1、规划制定的原则

（1）公司根据当期经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东利益的基础上处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案。

（2）公司应实施积极的利润分配政策，利润分配政策应保持连续性和稳定性，公司的利润分配应充分重视投资者的实际利益。

2、规划的制定周期和决策机制

公司每三年重新审议一次股东分红回报规划，综合分析公司所处行业特征、公司发展战略和经营计划、股东要求和意愿，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、所处发展阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况，对公司正在实施的利润分配政策作出适当的、必要的修改，以确定该期间的股东分红回报计划。

公司董事会、股东大会在对利润分配政策的决策和论证过程中，将与独立董事、中小股东进行沟通和交流，充分听取独立董事、中小股东的意见和诉求。

如公司根据生产经营情况、投资规划、长期发展的需要或因外部经营环境、自身经营状况发生较大变化，需要调整利润分配政策的，公司董事会结合公司实际情况调整规划并报股东大会审议。

3、公司未来三年的股东回报规划

（1）公司利润分配可采取现金、股票以及现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

（2）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续

性和稳定性，并兼顾公司的可持续发展。在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司将积极采取现金方式分配利润。

（3）在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司在特殊情况下无法按照既定的现金分红政策确定当年利润分配方案的，应在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。

公司实行差异化的现金分红政策，公司董事会对利润分配方案进行讨论时，应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

（4）公司切实保障社会公众股东参与股东大会对利润分配预案表决的机制，并充分听取中小股东的意见和诉求。

（5）利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（6）如年度实现盈利，公司董事会未提出现金利润分配方案的，公司董事会应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，独立董事应当对此发表独立意见并公开披露。

（7）公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化，或现有的利润分配政策影响公司可持续经营时，公司董事会可以向股东大会提交修改利润分配政策的详细方案并提交股东大会审议表决。公司独立董事应当对利润分配政策的修改发表独立意见；修改利润分配政策的议案应经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

（8）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

六、停牌前上市公司股票价格波动情况

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等法律法规的要求，上市公司对股票连续停牌前股价波动的情况进行了自查，结果如下：

上市公司股票于2015年6月24日起开始停牌，本次停牌前一交易日（即2015年6月23日）收盘价格为22.63元/股，停牌前二十一个交易日（即2015年5月7日）收盘价格为16.4元/股，本次交易事项公告停牌前二十个交易日内（2015年5月7日到2015年6月23日期间）上市公司股票收盘价格累计涨幅37.99%，同期深证综合指数累计涨幅27.20%，证监会房地产行业指数累计涨幅24.93%。

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条的规定，剔除大盘和同行业指数因素影响，即剔除深证综合指数和证监会房地产行业指数因素后，上市公司股价在本次交易停牌前二十个交易日内累计涨幅未超过20%，未构成异常波动情况。

七、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

上市公司自2015年6月24日停牌后，立即启动了内幕信息知情人登记及自查工作，并及时向深交所上报了内幕信息知情人名单。

公司已针对本次交易进行内幕信息知情人登记及自查工作。公司对在股票停牌之日前六个月至本报告书公告日期间，即2014年12月24日至2015年6月23日，本公司、交易对方及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其经办人员，其他知悉本次交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满18周岁的成年子女，以下合称“自查范围内人员”）进行了自查，并出具了《自查报告》。

根据各方的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询记录，在2014年12月24日至2015年6月23日期间，上市公司证券事务代表刘捷的配偶黄家宝存在买卖京蓝科技股票情形。除此之外，其余查询主体在自查期间均不存在买卖京蓝科技股票的情形。

（一）黄家宝买卖京蓝科技股票具体情况

黄家宝系上市公司证券事务代表刘捷的配偶，在 2014 年 12 月 24 日至 2015 年 6 月 23 日期间，其买卖京蓝科技股票情形如下：

序号	交易日期	交易类别	买卖数量（股）	股票余额（股）
1	2015-03-25	买入	100	100
2	2015-03-30	卖出	-100	0

根据刘捷出具的《买卖股票行为的说明》，刘捷于 6 月 24 日才知晓本次重组，对具体内容并不知情。刘捷承诺未将本次重组的任何保密信息透露给配偶黄家宝。对于其配偶黄家宝在本次重组停牌前六个月内（2014 年 12 月 24 日至 2015 年 6 月 23 日）买卖并持有所持京蓝科技的事宜，刘捷承诺未向其透露任何内幕信息，其买卖京蓝科技股票的行为完全基于其对市场的独立判断而进行的投资处置行为。

根据黄家宝出具的《买卖股票行为的说明》，黄家宝在上述期间买卖及持有京蓝科技股票的行为，是完全基于其对市场的独立判断而进行的投资处置行为，黄家宝并不知晓任何关于京蓝科技的内幕信息，配偶刘捷从未向黄家宝透露有关京蓝科技本次重组事项的任何保密信息。

上市公司申请重大资产出售的动议时间为 2015 年 6 月 19 日，公司证券事务代表刘捷及其配偶黄家宝在 2015 年 6 月 24 日之前未获取任何有关本次重大资产出售的内幕信息，且刘捷未参与本次重大资产出售的决策，黄家宝买卖上市公司股票的行为发生于 2015 年 3 月 25 日至 2015 年 3 月 30 日之间，且买卖数量较小，不存在利用内幕信息进行京蓝科技股票交易的情形，与本次重大资产出售不存在关联关系。

（二）律师意见

天元律师认为：本所认为，黄家宝持有和买卖京蓝科技股票的行为不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动；该自然人持有和买卖京蓝科技股票的行为不构成本次交易的法律障碍。

八、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本公司严格按照《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的精神、《重组管理办法》等相关规定的要求，采取了以下措施保障中小投资者的权益：

（一）独立董事发表意见

本次交易内部审议过程中，公司全体独立董事就公司董事会提供的本次交易报告书及相关文件进行了认真审阅，基于独立判断立场，对本次交易事项发表了同意的独立意见。

（二）关联董事回避表决

本次交易构成关联交易，关联董事在审议本次交易的董事会上回避表决。

（三）股东大会表决及网络投票安排

公司将于股东大会召开日前 15 日发出召开审议本次交易方案的股东大会的通知，敦促公司全体股东参加本次股东大会。

在审议本次交易的股东大会上，本公司将采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，以切实保护全体股东的合法权益。上市公司通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台。股东大会通知将对网络投票的时间、投票代码、投票具体程序、投票操作流程等有关事项做出明确说明。

天伦控股将在审议本次交易的股东大会上回避表决，以充分保护股东，特别是中小股东的合法权益。

（四）标的资产定价公允

上市公司已聘请具有证券期货业务资格的资产评估机构进行评估。在中联评估出具的资产评估报告基础上，由交易双方协商确定，交易价格公允、合理。上市公司董事会和独立董事发表意见认为：

1、评估机构的独立性

公司为本次交易聘请的中联评估具有证券期货业务资格。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，中联评估及其经办评估师与公司及其关联方、交易对方及其关联方不存在其他关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次资产评估的假设前提符合国家有关法律法规的规定并可以实现，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

中联评估在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对标的资产采取的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

4、评估定价的公允性

本次交易标的资产的价格以中联评估出具的资产评估报告确定的资产评估结果为基础确定，标的资产定价公允。

（五）本次交易不会导致上市公司当期每股收益被摊薄

根据上市公司 2014 年度经审计的财务报告、2015 年 1-6 月财务报告、信永中和出具的《备考审阅报告》(XYZH/2015TJA10055)，假设本次交易于 2014 年 1 月 1 日完成，则本次交易前后上市公司盈利能力和每股收益情况如下：

项目	2015 年 1-6 月		2014 年	
	交易前	交易后	交易前	交易后
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-53,038.97	-2,005.85	-7,203.11	-2,085.28
基本每股收益（元/股）	-3.30	-0.13	-0.45	-0.13

由上表可见，本次交易完成后，上市公司 2015 年 1-6 月归属于母公司所有者的净利润由交易前的-53,038.97 万元增至-2,005.85 万元，基本每股收益由交易前的-3.30 元/股增至-0.13 元/股。本次交易后，上市公司资产及业务结构的调整将提高盈利能力，并

提升每股收益，不存在重组摊薄当期每股收益的情形，有利于保护中小投资者的利益。

（六）信息披露

本公司已严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，并严格履行了信息披露义务，对交易的信息披露做到完整、准确、及时。

（七）其他保护投资者权益的安排

交易双方承诺并保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证所提供信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本次交易完成后，本公司将根据业务及组织架构进一步完善公司治理机制，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

本次交易完成后，本公司将继续保持上市公司的独立性，规范关联交易，避免同业竞争，遵守中国证监会有关规定，规范上市公司运作。

九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

上市公司、交易对方、标的公司以及本次交易的各证券服务机构——华泰联合证券、天元律所、信永中和及中联评估，均不存在依据《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，即“因涉嫌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或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”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

十、交易对方及其控股股东、实际控制人不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的情形

根据交易对方及其控股股东、实际控制人出具的承诺，交易对方及其控股股东、实

际控制人不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。

十一、本次交易前公司计提资产减值准备情况

（一）原因

1、小凹子煤矿

小凹子煤矿 1191 采煤工作面位于盘县水塘镇前所村松头山西部，采面距离地表约 50 米，工作面对南部约有 20 多户农户居住。2014 年 3 月，部分农户反应房屋开裂，疑似受到小凹子煤矿采面开采所致，要求赔偿并暂停采煤工作，导致小凹子煤矿从 2014 年 4 月 20 日起停产，开展农户赔偿和搬迁工作。

经过一年多的协商，公司发现处理老系统农户搬迁工作难度非常大，基本无法实现。而南翼 1192 工作面被新建面粉厂及附近区域覆盖，无法开采，需要重新开展扩界扩能、地质勘查、新系统技改前期工作，但是同样面临用户搬迁、整体经济性等系统工作。考虑到前期经营情况以及后期继续经营的巨大投入及风险，公司决定中止井下所有采掘作业。

鉴于上述原因，小凹子煤矿主动申请停产停工，并于 2015 年 6 月 29 日得到主管部门盘县水塘镇安全生产监督管理站的批准。考虑到小凹子煤矿的实际情况，公司无法预计小凹子煤矿何时满足开采条件。

2、埡关煤矿

贵州天伦矿业于 2014 年 6 月收购埡关煤矿 40% 的资产，并开始与贵州龙润德矿业有限责任公司合作经营。但通过一年半的经营，发现目前进行开采的一采区巷道多，通风系统混乱，且地质条件复杂，断层多，煤层比较薄，顶底板松软，存在较大的安全隐患，埡关煤矿目前的开采规模不能实现盈利。

2015 年 6 月 3 日，贵州煤矿安全监察局毕节监察分局在对埡关煤矿进行检查时，对埡关煤矿出具了《现场处理决定书》（黔煤安监毕字[2015]第 S-042 号），暂扣了埡关煤矿的《安全生产许可证》，责令埡关煤矿立即停止井下挖掘作业，要求埡关煤矿进行整改，整改复查备案后方可返还《安全生产许可证》。考虑到埡关煤矿的实际情况，公司无法预计埡关煤矿整改完成的时间。

3、吉源煤矿

吉源煤矿自公司收购以来一直处于在建阶段。一采区煤层赋存不稳定，构造复杂，不能布置正规的工作面回采，目前无法进行开采；二采区在建设过程中发现煤层间距小，瓦斯含量高，工程施工设计要求提高并且存在安全隐患。

水城县安全生产监督管理局于 2015 年 6 月 16 日对吉源煤矿出具了《责令整改指令书》（水安监管责改字[2015]第 gyg-0103 号），要求吉源煤矿对二采区水仓掘进工作面未编制消突评价报告等八项隐患及意见进行整改。考虑到埡关煤矿的实际情况，公司无法预计吉源煤矿整改完成的时间。

此外，2015 年以来，煤炭行业运营形势依旧不容乐观。贵州天伦矿业最近两年及一期持续亏损，2013 年、2014 年、2015 年 1-5 月分别实现营业收入 607 万元、838 万元、0 万元，2013 年、2014、2015 年 1-5 月年分别实现净利润-1,340 万元、-3,101 万元、-582 万元。

综合以上因素，公司认为上述煤矿相应资产存在明显的减值迹象。

4、田阳天伦矿业

田阳天伦矿业自公司收购后陷入股权纠纷诉讼，一直无实际经营业务，2013 年、2014 年、2015 年 1-5 月营业收入均为 0 万元，净利润分别为-125.11 万元、-165.37 万元、-37.86 万元。

此外，由于公司不看好该矿前景，田阳天伦矿业一直无实质性探矿活动及相应投入，对尚在有效期的田阳叫曼探矿权（2016 年 1 月 17 日到期），考虑到公司成本投入、该矿前景及风险、公司业务转型的需要等，公司决定放弃该探矿权并于近期向广西省国土资源厅提出放弃该探矿权的申请，广西国土资源厅于 2015 年 7 月 30 日出具矿业权注销通知书（[2015]第 016 号），核准了该探矿权注销审批事项。

综合以上因素，公司认为田阳天伦矿业相应资产存在明显的减值迹象。

（二）具体过程

1、煤矿类资产

由于煤矿长期亏损，公司预计上述资产未来现金流量不会高于其公允价值减去处置费用后的净额，根据《企业会计准则》，公司将资产的公允价值减去处置费用后的净额做为资产的可收回金额。

为了获取相应资产的公允价值，公司委托中联评估对前海天伦能源股东权益进行了评估，并出具了《黑龙江京蓝科技股份有限公司拟了解所持深圳前海天伦能源投资控股有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2015]第 901 号）。

资产评估报告评估的价值类型为市场价值，即指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。因此，公司引用评估的市场价值作为资产的公允价值。同时，各项资产由于基本无法进行单独处置，预计只能处置股权，故处置费用可忽略不计，因此，可以认为上述评估值即为相关资产的可收回金额。

根据《企业会计准则》，通过上述方法对相关资产进行减值测试，公司煤矿资产计提减值准备金额如下：

单位：元

项目	对应科目	计提减值准备金额	计提单位
小凹子煤矿采矿权	无形资产	207,145,900.17	小凹子煤矿个别报表
小凹子煤矿井巷工程	固定资产	13,902,098.11	小凹子煤矿个别报表
吉源煤矿在建井巷工程	在建工程	182,858,322.93	贵州天伦矿业个别报表
吉源煤矿土地使用权	无形资产	1,381,850.85	贵州天伦矿业个别报表
垭关煤矿	其他非流动资产	53,339,807.52	贵州天伦矿业个别报表
购买吉源煤矿产生的商誉	商誉	1,108,525.41	贵州天伦矿业个别报表
购买小凹子煤矿产生的商誉	商誉	20,989,316.57	上市公司合并报表
对前海天伦能源的长期股权投资	长期股权投资	533,389,808.02	上市公司个别报表
对贵州天伦矿业的长期股权投资	长期股权投资	533,110,000.00	前海天伦能源个别报表
对小凹子煤矿的长期股权投资	长期股权投资	208,817,574.96	贵州天伦矿业个别报表

2、矿业类资产

由于矿业板块长期亏损，公司预计上述资产未来现金流量不会高于其公允价值减去处置费用后的净额，根据《企业会计准则》，公司将资产的公允价值减去处置费用后的净额做为资产的可收回金额。

为了获取相应资产的公允价值，公司委托中联评估对田阳天伦矿业股东权益进行了评估，并出具了《黑龙江京蓝科技股份有限公司拟了解所持广西田阳天伦矿业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2015]第 902 号）。

资产评估报告评估的价值类型为市场价值，即指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。因此，公司引用评估的市场价值作为资产的公允价值。同时，各项资产由于基本无法进行单独处置，预计只能处置股权，故处置费用可忽略不计，因此，可以认为上述评估值即为相关资产的可收回金额。

根据《企业会计准则》，通过上述方法对相关资产进行减值测试，公司矿业资产计提减值准备金额如下：

单位：元

项目	对应科目	计提减值准备金额	计提单位
购买田阳天伦矿业产生的商誉	商誉	30,075,515.95	上市公司合并报表
对田阳天伦矿业的长期股权投资	长期股权投资	38,000,000.00	上市公司个别报表

（三）对本次评估值和交易作价的影响

上市公司以了解相关资产为目的委托中联评估出具了相关评估报告，并以该评估报告为基础计提资产减值准备。

上市公司计提资产减值准备后，标的资产的相关资产账面值和评估值不存在明显差异。信永中和以计提资产减值准备后的财务数据为基础出具审计报告，中联评估以信永中和出具的审计报告为基础出具本次交易的评估报告。

上市公司计提资产减值准备依据的评估报告与本次交易的评估报告均由中联评估出具，且两次评估对相关资产的评估基准日、评估方法、评估过程及评估结论保持一致。

因此，标的资产是否计提减值准备不影响标的资产评估值，进而不影响本次交易作价。

（四）减值评估时矿业权评估值与账面值差异较大的原因

本次交易前，上市公司计提资产减值准备委托中联评估对前海天伦能源、田阳天伦矿业出具《资产评估报告》。减值时《资产评估报告》与本次交易《资产评估报告》对海天伦能源、田阳天伦矿业的评估基准日、评估参数、评估过程及评估结论一致，具体请见本报告书“第五节 标的资产的评估情况”的相关内容。

根据减值时《资产评估报告》，评估值与账面值差异较大的相关资产及原因如下：

资产名称	计提减值准备前 账面价值(万元)	评估值 (万元)	差异原因
无形资产（小凹子煤矿采矿权）	35,769.19	14,391.82	根据中联评估出具的评估说明，采矿权减值的主要原因为：煤炭市场下行，煤炭价格下降；资源税改革，根据贵州省政府办公厅印发的《贵州省煤炭资源税改革实施方案（黔府办发[2014]50号）》，自2014年12月1日起，煤炭资源税实行从价定率计征；物价上涨，导致生产成本增加。
固定资产（小凹子煤矿井巷工程）	3,176.33	1,786.12	根据中联评估出具的评估说明，采矿权减值的主要原因为：部分井巷工程已经报废，评估值为0。
在建工程（吉源煤矿在建井巷工程）	23,558.59	3,971.29	根据中联评估出具的评估说明，吉源煤矿在建井巷工程减值的主要原因为：部分井巷工程已经报废，评估值为0；建设工期周期太长，工程累计支出费用较高，造成账面价值较高。
其他非流动资产（埡关煤矿）	1,122.09	912.91	根据中联评估出具的评估说明，埡关煤矿净资产并未发生减值。但是由于取得埡关煤矿40%份额时为协议作价，收购价格较高，导致其他非流动资产（埡关煤矿）评估值较入账价值高。

十二、天伦控股的出资能力情况说明

（一）天伦控股具备出资能力

天伦控股最近一年一期的简要资产负债表（单体）如下：

单位：万元

	2015年6月30日	2014年12月30日
总资产	102,428.40	91,251.95
其中：货币资金	594.70	5,128.54
长期股权投资	13,123.84	11,388.84
固定资产	11,330.41	11,780.88
总负债	79,100.78	66,624.15
所有者权益合计	23,327.62	24,627.80

注：2014年财务数据经北京中瑞诚联合会计师事务所广东分所审计；2015年6月30日财务数据未经审计。

截止2015年6月30日，天伦控股总资产102,428.40万元，净资产23,327.62万元。其中，货币资金594.70万元，不足以履行对海口启润的出资义务。

固定资产主要为天伦控股拥有位于广州市天河区林和中路150-160号-2层、-3层114个车位和林和中路156号地下室-1层01单元-05单元、102单元、202单元、301单元、302单元、4楼的商业地产（建筑面积合计为30,535.3858平方米）。2010年11月，天伦控股委托广东南粤房地产与土地评估有限公司对上述房产（包含地上建筑物及附着在建筑物上的水电、装修、消防、空调等节本实施及其占用的土地使用权）进行评估（评估报告编号：粤评房（2）字第2010110336），上述房产评估价值为79,088.97万元。天伦控股以上述房产作为抵押于2010年12月至2011年2月在华夏银行股份有限公司取得贷款42,000万元，至今已归还贷款本金12,000万元，还有30,000万元尚未归还。考虑到上述房产增值因素，天伦控股正在和银行协商通过上述房产抵押从银行取得新增授信，预计取得新增授信额度不低于2亿元。

长期股权投资主要为天伦控股拥有的子公司。其中，天伦控股的全资子公司鹰潭林安商贸物流发展有限公司从事物流及房地产投资业务，目前在江西鹰潭的商业地产投资已签售楼合同总价25,321万元，售楼款预计将在2015年12月底全部到账。此外，根据鹰潭林安商贸物流发展有限公司截至2015年8月31日的未审财务数据，鹰潭林安商贸物流发展有限公司货币资金金额为5,231.39万元。

由于天伦控股可以通过抵押房产取得借款、天伦控股全资子公司鹰潭林安发展的商

业地产销售现金流情况较好，天伦控股具备出资能力。

（二）相关保障措施

2015年9月29日，京蓝科技、海口启润、天伦控股签署了《保证合同》，天伦控股对海口启润本次支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用等承担连带保证责任。

2015年10月20日，京蓝科技、海口启润、鹰潭林安发展签署了《保证合同》，鹰潭林安发展对海口启润本次支付的全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他海口启润应付的费用等承担连带保证责任。

2015年10月20日，京蓝控股出具承诺函，同意为海口启润在《转让协议书》项下全部交易价款及相应的利息费用、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、京蓝科技为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、电讯费、律师费等）以及其他应付的费用提供连带责任保证。

综上，天伦控股可以通过抵押房产从银行取得贷款2亿元、通过其下属全资子公司鹰潭林安发展售房取得现金回流2.5亿元。如上述安排能够顺利实现，则天伦控股具备在融资和资金回流后对海口启润的出资能力。同时天伦控股及其全资子公司鹰潭林安发展对交易对方本次支付的全部交易价款及相应费用等承担的连带保证责任，京蓝控股承诺对交易对方本次支付的全部交易价款及相应费用等承担的连带保证责任，以及上市公司在取得51%转让价款后实施资产交割，有助于防范本次交易实施的风险。

十三、本次交易不存在评估师在评估执行过程受到限制的情况

（一）资产评估准则的相关规定

《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）第八条规定：注册资产评估

师执行资产评估业务，评估程序受到限制且无法排除，经与委托方协商后仍需出具评估报告的，应当在评估报告中说明评估程序受限情况及其对评估结论的影响，并明确评估报告的使用限制。

第十一条规定：评估报告正文应当包括：……（十一）特别事项说明。

第十六条规定：评估报告的特别事项说明通常包括下列内容：（一）产权瑕疵；（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素；（三）重大期后事项；（四）在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。

注册资产评估师应当说明特别事项可能对评估结论产生的影响，并重点提示评估报告使用者予以关注。

第二十七条规定：评估报告的使用限制说明通常包括下列内容：（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；（四）评估报告的使用有效期；（五）因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

（二）《资产评估报告》中的“特别事项说明”符合资产评估准则的相关规定，不存在评估执行过程中受到限制的情况

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015 第 1037]号），《资产评估报告》中的“特别事项说明”包括：（一）产权瑕疵事项；（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素；（三）抵押担保事项；（四）重大期后事项；（五）其他需要说明的事项。具体内容见《资产评估报告》。

《资产评估报告》中“特别事项说明”中的“产权瑕疵事项”、“未决事项”、“法律纠纷等不确定因素”、“重大期后事项”均为中联评估参照《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）的相关规定，根据标的资产的实际披露，不存在评估执行过程受到限制的情况。

“抵押担保事项”为中联评估根据标的资产的实际披露，不存在评估执行过程受到限制的情况。

“其他需要说明的事项”中，标题 1、6、7、8 中的内容（具体见中联评估出具的“中联评报字[2015 第 1037]号”《资产评估报告》，下同）主要为界定委托方及评估师的责任，标题 2、3 中的内容主要为如实披露田阳天伦矿业探矿权情况，标题 4、9 中的内容主要为特别事项可能对评估结论产生的影响，并重点提示评估报告使用者予以关注。上述内容均不属于评估执行过程受到限制的情况。

“其他需要说明的事项”中，标题 5 中的内容如下：本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅可能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况及第三方证据等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负责，评估人员没有也无法对上述资产进行丈量。本部分所指建（构）筑物、隐蔽工程均为煤矿密闭巷道，由于煤矿密闭巷道瓦斯含量较高，同时贵州天伦矿业下属小凹子煤矿、吉源煤矿、垭关煤矿安全问题比较严重，评估师考虑到自身安全，按照行业惯例，并未作结构测试和设施检验、丈量，而是依据委托方提供评估所需资料进行评估。因此，标题 5 中的内容不属于评估执行过程受到限制的情况。

此外，《资产评估报告》“评估报告使用限制说明”中标题（一）中内容用于说明评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；标题（二）中的内容用于说明评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；标题（三）中的内容用于说明未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；标题（四）中的内容用于说明评估报告的使用有效期、“评估报告使用限制说明”并无“因评估程序受限造成的评估报告的使用限制”的相关内容。对照《资产评估准则——评估报告》第二十七条规定，评估师不存在评估执行过程受到限制的情况。

综上所述，“特别事项说明”符合资产评估准则的相关规定，不存在评估执行过程中受到限制的情况，对标的资产评估值及交易作价没有影响。

第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事对本次交易的意见

根据《黑龙江京蓝科技股份有限公司独立董事关于公司重大资产出售暨关联交易的独立意见》，独立董事意见如下：

1、除已经披露事项外，本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及相关议案在提交公司董事会审议前，已经全体独立董事认可，一致同意提交公司第七届董事会第三十四次会议审议。

3、本次重大资产出售方案符合《合同法》、《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，交易方案具备可操作性，不存在损害中小股东利益的情形。

4、本次交易的交易对方为海口启润，与公司存在关联关系，根据相关规定，公司本次交易构成关联交易。

5、公司为本次重大资产出售聘请的评估机构具有证券期货从业资格，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性。标的资产的交易价格以经具有证券期货业务资格的资产评估机构评估出具的资产评估报告确定的评估结果为依据确定，定价公平、合理，符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。

5、本次重大资产出售有利于公司降低经营负担，改善资产质量，提升盈利水平，有利于公司集中资源，发展优势产业，推进业务转型。

7、公司本次重大资产出售的相关议案经公司第七届第三十四次会议审议通过。上述董事会的召集程序、表决程序及方式符合《公司章程》、《公司法》及其他法律、法规等文件的规定。

8、公司已按规定履行了信息披露义务，并与交易对方、相关中介机构签订了保密协议，所履行的程序符合有关法律、法规、规章和规范性文件的规定。

二、独立财务顾问对本次交易的结论性意见

根据华泰联合证券出具的《独立财务顾问报告》，其意见如下：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，并按照相关法律法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露；

2、本次交易完成后上市公司仍具备股票上市的条件；

3、本次交易完成不构成借壳上市；

4、本次交易的标的资产定价合理，所选取的评估方法适当、评估假设前提合理；

5、本次交易的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍；

6、本次交易完成后上市公司的盈利能力增强和财务状况得到改善，有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的情况；

7、本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

8、本次交易所涉及的各项合同内容合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司出售资产不能及时获得现金对价的情形。本次标的资产交割后，占交易作价 49%的尾款尚未支付，根据协议交易对方将在 2016 年 6 月 30 日前支付，截至本报告书签署之日，交易对方账面暂无相关资金，但其股东已对应支付的全部交易价款提供了连带责任保证，相关风险已经在重组报告书中进行风险提示；

9、本次交易的交易对方为海口启润，为上市公司股东天伦控股的子公司，根据《股票上市规则》及相关法律法规的规定，本次交易构成关联交易。关联董事已经在董事会审议本次交易时回避表决，关联股东将在股东大会回避表决，本次交易不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况。

三、律师对本次交易的结论性意见

根据天元律所出具的《法律意见书》，其意见如下：

- 1、本次交易的交易双方京蓝科技和海口启润具备进行本次交易的主体资格；
- 2、本次交易不构成借壳上市；
- 3、本次交易方案符合《重组管理办法》的有关规定，不存在违反法律、行政法规的情形；
- 4、本次交易符合《重组管理办法》规定的实质性条件；
- 5、本次交易的《转让协议书》的内容符合法律、法规的规定，其履行不存在实质性法律障碍；
- 6、标的资产权属清晰，其出售不存在法律障碍；
- 7、本次交易所涉及的债权债务处理及职工安置符合有关法律法规的规定，其实施不存在实质性法律障碍；
- 8、本次交易构成关联交易，本次交易不会导致京蓝科技产生同业竞争；
- 9、相关自然人持有和买卖京蓝科技股票的行为不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，该自然人持有和买卖京蓝科技股票的行为不构成本次交易的法律障碍；
- 10、参与本次交易的各证券服务机构具有为本次交易提供服务的资质；
- 11、京蓝科技已依法履行了法定的其现阶段应当履行的披露和报告义务；
- 12、京蓝科技董事会已审议通过本次交易，本次交易的交易对方已履行完毕关于本次交易的内部批准程序，本次交易尚待取得京蓝科技股东大会的批准后方可实施。

第十四节 本次交易的有关中介机构情况

一、独立财务顾问

华泰联合证券有限责任公司

地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：吴晓东

电话：010-5683 9300

传真：010-5683 9400

项目经办人：孔祥熙、王志宏

二、法律顾问

北京市天元律师事务所

地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

负责人：朱小辉

电话：010-57763633

传真：010-57763777

经办律师：李怡星、池晓梅

三、审计机构

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

执行事务合伙人：叶韶勋

电话：010-65542288

传真：010-65547190

经办注册会计师：张萱、张菁

四、资产评估机构

中联资产评估集团有限公司

地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4

法定代表人：胡智

电话：010-88000066

传真：010-88000006

经办注册资产评估师：牛利峰、张亚红

第十五节 董事及有关中介机构声明

一、董事声明

本公司全体董事承诺《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要，以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》之公司董事声明页）

董事签字：

肖志辉： _____ 陈方清： _____

陈 峰： _____ 郭绍全： _____

石 英： _____ 朱 江： _____

黑龙江京蓝科技股份有限公司董事会

年 月 日

二、独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

吴晓东

财务顾问主办人：

孔祥熙

王志宏

项目协办人：

顾翀翔

华泰联合证券有限责任公司

年 月 日

三、法律顾问声明

本所及本所经办律师同意《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

朱小辉

经办律师：

李怡星

池晓梅

北京市天元律师事务所

年 月 日

四、审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》引用本所出具的财务数据，且所引用财务数据已经本所及本所经办注册会计师审阅，确认《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

执行事务合伙人：

叶韶勋

经办注册会计师：

张 萱

张 菁

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

五、资产评估机构声明

本公司及本公司经办注册资产评估师同意《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司出具的评估数据，且所引用评估数据已经本公司及本公司经办注册资产评估师审阅，确认《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

胡 智

经办注册资产评估师：

牛利峰

张亚红

中联资产评估集团有限公司

年 月 日

第十六节 备查文件

1	京蓝科技第七届董事会第三十四次会议决议
2	京蓝科技第七届监事会第十六次会议决议
3	京蓝科技独立董事关于公司重大资产出售暨关联交易的独立意见
4	信永中和出具的《审计报告》（XYZH/2015TJA10056）、《备考审阅报告》（XYZH/2015TJA10055）
5	中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1037 号）
6	华泰联合证券出具的《独立财务顾问报告》
7	天元律师出具的《法律意见书》
8	京蓝科技与交易对方签署的《转让协议书》
9	涉及本次重大资产出售的承诺函

（本页无正文，为《黑龙江京蓝科技股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》之签章页）

黑龙江京蓝科技股份有限公司

签署日期： 年 月 日