

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

京蓝时代科技（北京）有限公司  
股东拟转让股权事宜涉及的该公司股东全部权益

## 资产评估报告

中铭评报字[2019]第 1005 号

（共二册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年一月十六日

## 总 目 录

- 第一册 京蓝时代科技（北京）有限公司股东拟转让股权事宜涉及的该公司股东全部权益·资产评估报告（含资产评估报告附件）
- 第二册 京蓝时代科技（北京）有限公司股东拟转让股权事宜涉及的该公司股东全部权益·资产评估明细表

## 本册目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	9
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	9
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24
资产评估报告附件.....	25

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经（或者未）对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变

化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

# 京蓝时代科技（北京）有限公司 股东拟转让股权事宜涉及的该公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 1005 号

京蓝时代科技（北京）有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“京蓝时代公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对京蓝时代公司股东拟转让股权事宜涉及的该公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：京蓝时代公司拟转让全部股权，因此委托本公司对该公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定京蓝时代公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为京蓝时代公司股东拟转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：京蓝时代公司股东全部权益。

四、评估范围：为京蓝时代公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2018 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 14,116.77 万元，评估价值 14,375.80 万元，评估价值较账面价值评估增值额为 259.03 万元，增值率为 1.83%；总负债账面价值为 7,475.99 万元，评估价值 7,475.99 万元，无评估增减值；股东全部权益总额账面价值为 6,640.78 万元，评估价值 6,899.81 万元，评估价值较账面价值评估增值额为 259.03 万元，增值率为 3.90%。明细详见下表（金额单位：万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,614.12	1,614.12		
非流动资产	12,502.65	12,761.68	259.03	2.07
固定资产	12,502.65	12,761.68	259.03	2.07
资产总计	14,116.77	14,375.80	259.03	1.83
流动负债	3,529.39	3,529.39		
非流动负债	3,946.60	3,946.60		
负债总计	7,475.99	7,475.99		
净资产（所有者权益）	6,640.78	6,899.81	259.03	3.90

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据京蓝时代公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据京蓝时代公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重大期后事项

（1）根据京蓝科技股份有限公司第八届董事会第六十八次会议决议公告第2019-009号：京蓝时代科技（北京）有限公司（以下简称“京蓝时代”）为公司的全资子公司，公司持有其100%的股权。根据公司整体战略规划及业务布局，公司拟将所持有的京蓝时代100%股权划转给公司全资子公司京蓝云智物联网技术有限公司（以下简称“京蓝云智”），划转完成后京蓝时代成为京蓝云智的全资子公司，公司不再直接持有京蓝时代股权。董事会决议日期为：2019年1月12日。

（2）为优化京蓝时代公司的资本结构，满足京蓝时代公司经营中的资金需求，2019年1月10日其母公司京蓝科技股份有限公司将所持有的29,259,001.73元的债权转为股权，全部计入资本公积。

除上述事项外，根据京蓝时代公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（四）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况  
本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的

局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

资产抵押质押情况：

2016年9月，京蓝时代及京蓝科技股份有限公司作为共同借款人与北京银行股份有限公司（大望路）支行签订了合同编号为0363422的《法人商用房贷款合同》，合同约定京蓝时代以下列房产提供抵押担保借入56,380,000.00元，用于购买商用房，抵押时间为2016年9月7日至2026年9月7日，抵押房产明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 或体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>
京（2016）朝阳区不动产权第0169561号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	616.40
京（2016）朝阳区不动产权第0169560号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	386.46
京（2016）朝阳区不动产权第0169559号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21
京（2016）朝阳区不动产权第0169554号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21

除上述事项外，根据京蓝时代公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据京蓝时代公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（七）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（九）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日



特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十）需披露的其他事项

前述第“（五）”项中披露的抵押房产已取得不动产权证，其所占有的土地使用权证为一个大证，未进行分割，京蓝时代提供的土地使用权证号为：京朝国用(2011)出第 00286 号；证载土地使用权人为：北京保利营房地产开发有限公司；使用权类型：出让，终止日期：商业：2050 年 4 月 21 日，办公、地下车库：2060 年 4 月 21 日；使用权面积：23611.55 平方米。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，京蓝时代公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2019 年 1 月 16 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 京蓝时代科技（北京）有限公司

### 股东拟转让股权事宜涉及的该公司股东全部权益

### 资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 1005 号

京蓝时代科技（北京）有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“京蓝时代公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对京蓝时代公司股东拟转让股权事宜涉及的该公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人和被评估单位均为京蓝时代公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

##### （一）委托人及被评估单位概况

企业名称：京蓝时代科技（北京）有限公司（以下简称“京蓝时代公司”）

注册地址：北京市朝阳区望京东园七区 17 号楼 2 层 201 室

法定代表人：刘欣

注册资本：人民币 7000 万元

企业类型：有限责任公司

注册号：91110105MA004RQM89

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术推广、技术服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

##### （1）企业历史沿革

京蓝时代公司是法人独资企业，京蓝科技股份有限公司（以下简称“京蓝科技公司”）持有其 100% 的股权，京蓝时代公司于 2016 年 4 月 14 日成立，位于北京市朝阳区，距北京市中心 14 公里。

##### （2）组织机构、管理模式、运营流程



京蓝时代公司为有限责任公司，目前只设置行政部管理日常事务。

### （3）近年来企业的资产、负债和销售收入

截至2018年12月31日，京蓝时代公司资产总额14,116.77万元，负债总额7,475.99万元，净资产6,640.78万元，2018年度实现销售收入1,011.33万元，利润总额48.26万元。

京蓝时代公司2016年至2018年末的资产状况表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	14116.77	13550.15	11893.78
负债总额	7475.99	6858.46	5649.91
少数股东权益	0	0	0
净资产	6640.78	6691.69	6243.87

京蓝时代公司2016年至2018年经营情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
主营业务收入	1011.33	0	0
利润总额	48.26	-38.13	-26.13

2016年-2018年度财务报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的审计报告为中兴财光华审会字（2018）第111067号审计报告、中兴财光华审会字（2019）第111002号审计报告，上述数据均来源于审计报告。

### （2）主要产品和服务

京蓝时代公司于2016年9月购入位于朝阳区望京东园七区17号楼保利国际广场T2门2层201至204号的写字楼及地下车库的车位，委估房屋建筑物不动产权证证载建筑面积合计2077.28平方米，为一整层，车位总计10个，建筑面积1155.52平方米。京蓝时代公司自成立以来尚未正式开展经营，2018年主要收入仅为该房产的出租收入。

### （3）执行的主要会计政策

京蓝时代公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》及其相关的补充规定。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人及被评估单位为同一方。

#### 二、评估目的

确定京蓝时代科技（北京）有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为京蓝时代科技（北京）有限公司股东拟转让股权事宜提供价值参考意见。

#### 三、评估对象和评估范围

##### （一）评估对象和评估范围

1. 评估对象为京蓝时代公司股东全部权益。

2. 评估范围为京蓝时代公司全部资产及负债，具体评估范围以京蓝时代公司根据审计后的资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托人、被评估单位确认的资产、负债项目均在本次评估范围内，被评估单位以加盖公章的形式对申报的评估范围确认。纳入评估范围的资产评估前总资产账面值为 141,167,705.95 元，总负债的账面值为 74,759,901.32 元，股东全部权益（净资产）账面价值为 66,407,804.63 元。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	占资产总额的比率%	科目名称	账面价值	占负债总额的比率%
一、流动资产合计	16,141,205.71	11.43	四、流动负债合计	35,293,901.32	47.21
货币资金	51,265.98	0.04	短期借款		
应收账款	9,421,265.45	6.67	应付账款		
预付款项	110,062.91	0.08	预收款项	230,681.82	0.31
应收股利			应交税费	1,024.90	
其他应收款	12,485.70	0.01	应付利息		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	29,424,194.60	39.36
其他流动资产	6,546,125.67	4.64	一年内到期的非流动负债	5,638,000.00	7.54
二、非流动资产合计	125,026,500.24	88.57			
可供出售金融资产			五、非流动负债合计	39,466,000.00	52.79
持有至到期投资			长期借款	39,466,000.00	52.79
固定资产	125,026,500.24	88.57	预计负债		
生产性生物资产			六、负债总计	74,759,901.32	100.00
三、资产总计	141,167,705.95	100.00	七、净资产（所有者权益）	66,407,804.63	3.90

以上数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字（2019）第111002号无保留意见《审计报告》。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

京蓝时代公司于2016年9月购入位于朝阳区望京东园七区17号楼保利国际广场T2门2层201至204号的写字楼及地下车库的车位，委估房屋建筑物不动产权证证载建筑面积合计2077.28平方米，为一整层，车位总计10个，建筑面积1155.52平方米。账面原值126,891,175.22元，账面净值123,811,277.89元，评估基准日为出租状态。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况无此类资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

京蓝时代公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字（2019）第111002号无保留意见《审计报告》。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

市场价值是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。

持续经营在本报告中是指京蓝时代公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2018 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是京蓝时代公司根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	5 年以上	4.90%/年

## 六、评估依据

（一）行为依据

京蓝时代公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届

全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）
9. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
11. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令 第11号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
14. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

### （四）权属依据

1. 《中华人民共和国不动产登记证》；
2. 重要设备购置发票；
3. 其他权属证明文件等。

### （五）取价依据

1. 京蓝时代公司提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告；

2. 京蓝时代公司提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 京蓝时代公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 京蓝时代公司相关人员访谈记录；
5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。京蓝时代公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对京蓝时代公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利



用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，京蓝时代公司自2016年4月成立以来，仅购置了商用房屋，目前用于出租，尚未进行正常生产经营活动，无历史经营数据、无法合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于京蓝时代公司主营业务自成立以来尚未开展，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

#### （1）流动资产具体评估方法

京蓝时代公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

1) 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额

计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以京蓝时代公司评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

#### 4) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的进项税，根据核实后的账面值确定其评估值。

#### (2) 非流动资产具体评估方法

京蓝时代公司纳入评估范围的非流动资产包括房屋类资产、设备类资产。

##### 1) 房屋类资产评估方法

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为外购商品房，对于外购商品房，采用市场法进行评估。

##### 市场比较法

对外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\text{待估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数} \times \text{待估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{待估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值}$$

##### 2) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括电子设备及办公家具。

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

---

评估值=重置全价×综合成新率

#### A. 机器设备的评估方法

本次评估，纳入评估范围的设备主要包括办公设备及办公家具。

##### (A) 重置全价的确定

重置全价=不含税购置价+运杂费+安调费

##### (a) 设备购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### (b) 运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

##### (c) 安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

##### (B) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

##### a. 年限成新率的确定

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）÷经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

##### b. 勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

#### (3) 负债具体的评估方法

京蓝时代公司纳入评估范围的负债包括预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，以京蓝时代公司实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估

结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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，评估专业人员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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完

整；

8. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以京蓝时代公司提供的评估申报表为准，未考虑京蓝时代公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 14,116.77 万元，评估价值 14,375.80 万元，评估价值较账面价值评估增值额为 259.03 万元，增值率为 1.83%；总负债账面价值为 7,475.99 万元，评估价值 7,475.99 万元，无评估增减值；股东全部权益总额账面价值为 6,640.78 万元，评估价值 6,899.81 万元，评估价值较账面价值评估增值额为 259.03 万元，增值率为 3.90%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：京蓝时代公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,614.12	1,614.12		
非流动资产	12,502.65	12,761.68	259.03	2.07
固定资产	12,502.65	12,761.68	259.03	2.07
资产总计	14,116.77	14,375.80	259.03	1.83
流动负债	3,529.39	3,529.39		
非流动负债	3,946.60	3,946.60		
负债总计	7,475.99	7,475.99		
净资产（所有者权益）	6,640.78	6,899.81	259.03	3.90

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据京蓝时代公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据京蓝时代公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

## （三）重大期后事项

评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项包括：

（1）根据京蓝科技股份有限公司第八届董事会第六十八次会议决议公告第 2019-009 号：京蓝时代科技（北京）有限公司（以下简称“京蓝时代”）为公司的全资子公司，公司持有其 100% 的股权。根据公司整体战略规划及业务布局，公司拟将所持有的京蓝时代 100% 股权划转给公司全资子公司京蓝云智物联网技术有限公司（以下简称“京蓝云智”），划转完成后京蓝时代成为京蓝云智的全资子公司，公司不再直接持有京蓝时代股权。董事会决议日期为：2019 年 1 月 12 日。

（2）为优化京蓝时代公司的资本结构，满足京蓝时代公司经营中的资金需求，2019 年 1 月 10 日其母公司京蓝科技股份有限公司将所持有的 29,259,001.73 元的债权转为股权，全部计入资本公积。

除上述事项外，根据京蓝时代公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

## （四）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

## （五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

### 资产抵押质押情况

2016 年 9 月，京蓝时代及京蓝科技股份有限公司作为共同借款人与北京银行股份有限公司（大望路）支行签订了合同编号为 0363422 的《法人商用房借款合同》，合同约定京蓝时代以下列房产提供抵押担保借入 56,380,000.00 元，用于购买商用房，抵押时间为 2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 7 日，抵押房产明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
京（2016）朝阳区不动产权第 0169561 号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	616.40
京（2016）朝阳区不动产权第 0169560 号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	386.46
京（2016）朝阳区不动产权第 0169559 号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21
京（2016）朝阳区不动产权第 0169554 号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21

除上述事项外，根据京蓝时代公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据京蓝时代公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（七）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（九）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十）需披露的其他事项

前述第“（五）”项中披露的抵押房产已取得不动产权证，其所占有的土地使用权证为一个大证，未进行分割，京蓝时代提供的土地使用权证号为：京朝国用(2011)出第 00286 号；证载土地使用权人为：北京保利营房地产开发有限公司；使用权类型：出让，终止日期：商业：2050 年 4 月 21 日，办公、地下车库：2060 年 4 月 21 日；使用权面积：23611.55 平方米。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律



、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，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。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可使用；

（七）本评估结论是在以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日时，对京蓝时代公司股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，京蓝时代公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2019 年 1 月 16 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构： 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师： 张洪峰

资产评估师  
张洪峰  
22070045

资产评估师： 刘彦丽

资产评估师  
刘彦丽  
11070021

## 资产评估报告附件

附件一：被评估单位评估基准日《专项审计报告》复印件；

附件二：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；

1. 《中华人民共和国不动产权证书》；
2. 重要设备购置发票；

附件四：委托人和相关当事方的承诺函原件；

附件五：《资产评估师的承诺函》原件；

附件六：评估机构《企业法人营业执照》复印件；

附件七：评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件八：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；

附件九：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；

附件十：关于进行资产评估有关事项的说明

京蓝时代科技（北京）有限公司

中兴财光华审会字（2019）第 111002 号

中兴财光华

## 目录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-29

## 审计报告

中兴财光华审会字(2019)第 111002 号

京蓝时代科技(北京)有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了京蓝时代科技(北京)有限公司(以下简称京蓝时代公司)财务报表,包括2018年12月31日的资产负债表,2018年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了京蓝时代公司2018年12月31日的财务状况以及218年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于京蓝时代公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

京蓝时代公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估京蓝时代公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算京蓝时代公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京蓝时代公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

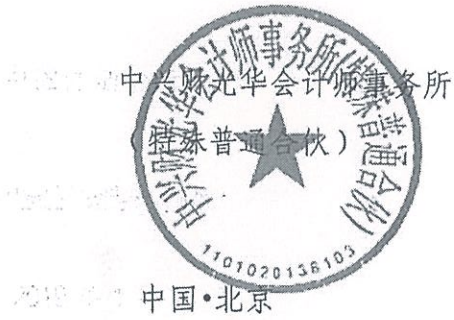
(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对京蓝时代公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京蓝时代公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



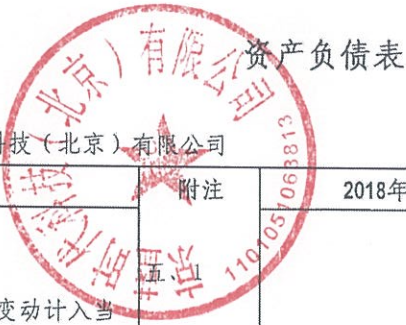
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年1月16日



资产负债表

编制单位：京蓝时代科技（北京）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		51,265.98	378,873.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据及应收账款	五、2	9,421,265.45	-
预付款项	五、3	110,062.91	274,919.69
其他应收款	五、4	12,485.70	11,948.00
存货		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、5	6,546,125.67	6,482,638.94
流动资产合计		16,141,205.71	7,148,380.41
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	五、6	125,026,500.24	127,361,401.16
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	五、7	-	991,692.66
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		125,026,500.24	128,353,093.82
资产总计		141,167,705.95	135,501,474.23

公司法定代表人



主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：京蓝时代科技（北京）有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款	五、8	-	2,100.00
预收款项	五、9	230,681.82	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费	五、10	1,024.90	9,270.14
其他应付款	五、11	29,424,194.60	17,831,244.83
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、12	5,638,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		35,293,901.32	17,842,614.97
非流动负债：			
长期借款	五、13	39,466,000.00	50,742,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		39,466,000.00	50,742,000.00
负债合计		74,759,901.32	68,584,614.97
所有者权益：			
实收资本	五、14	70,000,000.00	70,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
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	五、15	-3,592,195.37	-3,083,140.74
所有者权益合计		66,407,804.63	66,916,859.26
负债和所有者权益总计		141,167,705.95	135,501,474.23

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

## 利 润 表

编制单位：京蓝时代科技（北京）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度	2017年度
一、营业收入	五、16	10,113,310.89	-
减：营业成本	五、16	2,890,185.63	-
税金及附加	五、17	1,058,477.50	995,695.41
销售费用		-	-
管理费用	五、18	1,866,369.62	1,270,433.90
研发费用		-	-
财务费用	五、19	3,814,380.75	1,546,764.66
其中：利息费用	五、19	3,814,323.54	419,899.08
利息收入	五、19	856.79	2,090.48
资产减值损失	五、20	632.30	629.00
加：其他收益		-	-
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		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		483,265.09	-3,813,522.97
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出	五、21	627.06	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		482,638.03	-3,813,522.97
减：所得税费用	五、22	991,692.66	-991,692.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-509,054.63	-2,821,830.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-509,054.63	-2,821,830.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		-509,054.63	-2,821,830.31

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

## 现金流量表

编制单位：京蓝时代科技（北京）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,015,000.00	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、23	856.79	2,090.48
经营活动现金流入小计		1,015,856.79	2,090.48
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		-	-
支付的各项税费		1,058,582.67	1,018,708.07
支付其他与经营活动有关的现金	五、23	1,404,718.67	1,498,820.62
经营活动现金流出小计		2,463,301.34	2,517,528.69
经营活动产生的现金流量净额		-1,447,444.55	-2,515,438.21
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
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		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
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		948,413.00	12,900,136.82
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		948,413.00	12,900,136.82
投资活动产生的现金流量净额		-948,413.00	-12,900,136.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	7,300,000.00
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五、23	11,518,000.00	16,280,000.00
筹资活动现金流入小计		11,518,000.00	23,580,000.00
偿还债务支付的现金		5,638,000.00	5,638,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,611,750.25	2,920,281.19
支付其他与筹资活动有关的现金	五、23	1,200,000.00	-
筹资活动现金流出小计		9,449,750.25	8,558,281.19
筹资活动产生的现金流量净额		2,068,249.75	15,021,718.81
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		-327,607.80	-393,856.22
加：期初现金及现金等价物余额		378,873.78	772,730.00
六、期末现金及现金等价物余额		51,265.98	378,873.78

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2018年度							所有者权益合计				
	实收资本	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	其他	
		优先股	永续债									其他
一、上年期末余额	70,000,000.00											66,916,859.26
加：会计政策变更 前期差错更正 其他												
二、本年期初余额	70,000,000.00											66,916,859.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	70,000,000.00											66,407,804.63



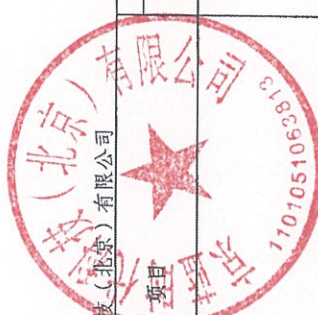
主管会计工作的公司负责人： 公司会计机构负责人：

公司法定代表人：

# 所有者权益变动表

单位：人民币元

	2017年度											
	实收资本	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	62,700,000.00											62,438,689.57
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	62,700,000.00											62,438,689.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,300,000.00											4,478,169.69
（一）综合收益总额												-2,821,830.31
1. 所有者投入和减少资本												-2,821,830.31
2. 所有者投入的普通股												-
3. 其他权益工具持有者投入资本												-
4. 股份支付计入所有者权益的金额												-
其他												-
（二）利润分配												-
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者的分配												-
3. 其他												-
（三）利润分配												-
（四）所有者权益内部结转												-
1. 资本公积转增资本												-
2. 盈余公积转增资本												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他												-
（五）专项储备												-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本年期末余额	70,000,000.00									-3,083,140.74		66,916,859.26



编制单位：京蓝时代科技（北京）有限公司

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：





# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110105MA004RQM89

名称 京蓝时代科技(北京)有限公司  
 类型 有限责任公司(法人独资)  
 住所 北京市朝阳区望京东园七区17号楼2层201室  
 法定代表人 刘欣  
 注册资本 7000万元  
 成立日期 2016年04月14日  
 营业期限 2016年04月14日至 2046年04月13日  
 经营范围 技术开发、技术转让、技术咨询、技术推广、技术服务(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



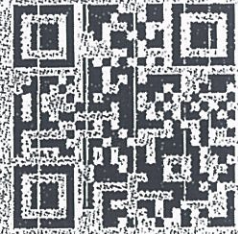
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年03月07日

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



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年12月20日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 11000804726

京( 2016 ) 朝阳区 不动产权第 0169561 号

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17号楼2层203
不动产单元号	110105 038001 GB00390 F00020007
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	办公
面积	共有宗地面积23611.55m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积616.4m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 380.16m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积: 236.24m<sup>2</sup></p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数: 16, 房屋所在层: 2</p>

原件核对无误, 已抵押; 张洪涛



房产测绘

# 房屋登记表格

面积单位: 平方米 (m<sup>2</sup>)

共 1 页 第 1 页

坐落		朝阳区望京东园七区										图号	地号
平房建筑面积		楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积		其中		使用面积		用途			
楼号或幢号	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	616.40	楼内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	规划	使用
17号楼	16	2	203	钢混	1	616.40	616.40	380.16		236.24		办公	
本页小计						616.40	616.40	380.16					
总计						616.40	616.40	380.16					
备注	系数: 0.621410												

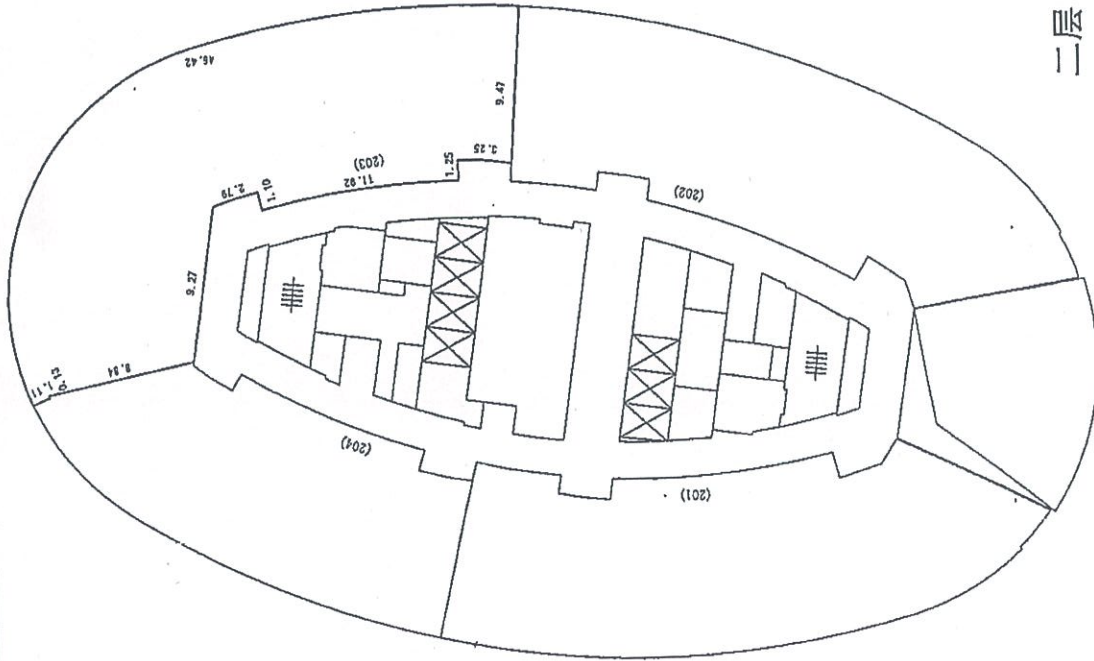
2015年度测绘成果专用章  
 测甲014 北京新兴安测绘有限公司  
 证书编号 236.24  
 证书等级 甲级  
 1100159

填表日期: 2015年1月13日  
 填表人: 师晓平  
 检查日期: 2016年03月31日  
 检查人: 薛旌  
 测绘单位: 北京新兴安测绘有限公司

# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

地号：———  
座落：朝阳区望京东园七区17号楼



二层

北

1:500

图例	房屋权界线	阳台	封闭阳台	未封阳台	公共空间楼梯	套内楼梯	电梯	层高不足2.20米	层高不足	单元号 房号	空	挑空
	———	□	□	□			⊗	⊗	⊗	(101)	□	□

2015年1月13日

检查人：薛炼

测图人：王涛



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 11000807248

(北京)



京( 2016 ) 朝阳区 不动产权第 0169559 号

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17号楼2层202
不动产单元号	110105 038001 GB00390 F00020006
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	办公
面积	共有宗地面积23611.55m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积537.21m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 331.32m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积: 205.89m<sup>2</sup></p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数: 16, 房屋所在层: 2</p>

原件核对无误, 已抵押

刘洪峰

# 房屋登记表格

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

共 1 页 第 1 页

坐落		朝阳区望京东园七区										图号	
		平房建筑面积		楼房建筑面积		537.21		楼、平房建筑总面积		537.21		用途	
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	规划	使用	
17号楼	16	、2	202	钢混	1	537.21	331.32		205.89		办公		
本页小计						537.21	331.32						
总计						537.21	331.32						
备注	系数: 0.621410												

2015年度测绘成果专用章

北京市测绘院有限公司

证书编号: 205-89

1100159 测绘 甲级

有效期至 2016 年 03 月 31 日止

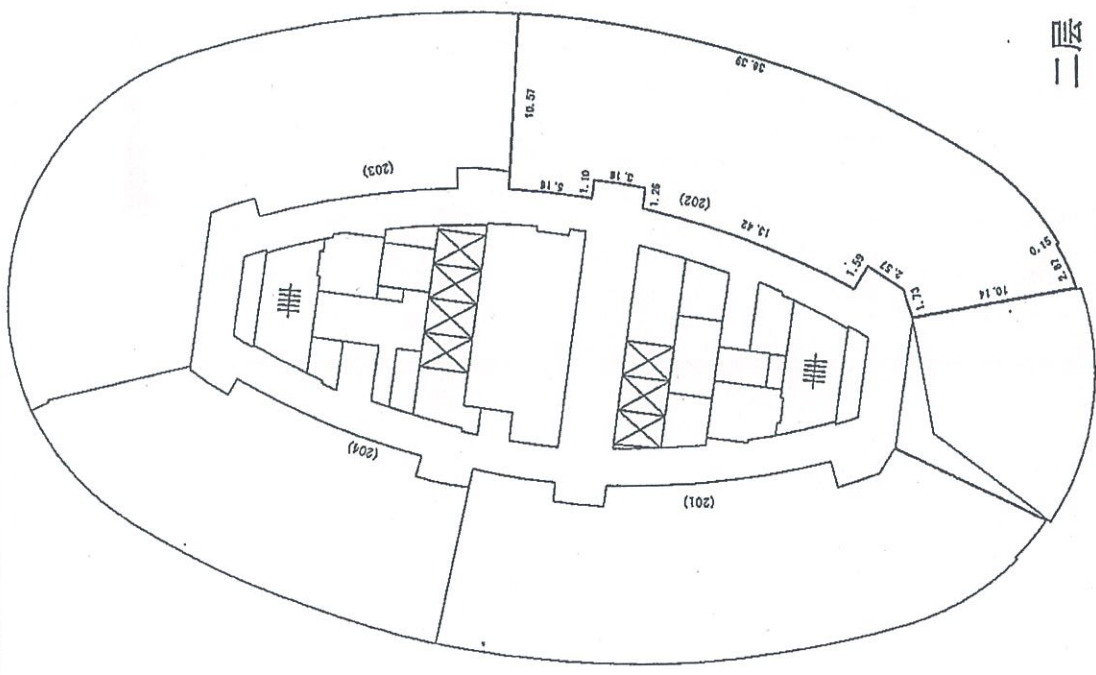
测图日期: 2015 年 1 月 13 日  
 填表人: 师晓平  
 检查人: 薛栋  
 填表日期: 2015 年 2 月 9 日



# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

地号：——  
座落：朝阳区望京东园七区17号楼



1:500

图例	房屋权界线	阳台	封闭阳台	未封阳台	公共空间楼梯	套内楼梯	电梯	层高不足2.20米	层高不足	单元号 (101)	房号	空	挑空
	——	□	■	□			⊗	⊗	⊗	①	①	□	□

2015年1月13日

检查人：薛炼

测绘人：王涛



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年12月20日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D-11000804727

北京  
国土资源

京 ( 2016 ) 朝阳区 不动产权第

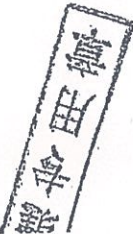
0169560 号

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17号楼2层204
不动产单元号	110105 038001 GB00390 F00020008
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	办公
面积	共有宗地面积23611.55m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积386.46m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 238.35m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积: 148.11m<sup>2</sup></p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数: 16, 房屋所在层: 2</p>

原件核对无误, 已抵押

朱洪峰





# 房屋登记表格

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

共 1 页 第 1 页

坐落		朝阳区望京东园七区										图号	
		平房建筑面积		楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积		其中		用途		地号	
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	386.46	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	规划	使用
17号楼	16	2	204	钢混	1	386.46	386.46	238.35		148.11		办公	
本页小计						386.46	386.46	238.35					
总计						386.46	386.46	238.35		148.11	148.11	甲级	
备注	系数: 0.621410												

2015 年 度 测 绘 成 果 专 用 章  
 测 绘 工 程 第 014 号  
 北京新兴华测绘有限公司  
 资质证书等级  
 1100159  
 148.11 测 绘 甲 级

有效期限至 2016 年 09 月 31 日  
 有效期至 2015 年 12 月 9 日  
 测绘单位: 北京新兴华测绘有限公司

检查人: 师晓平

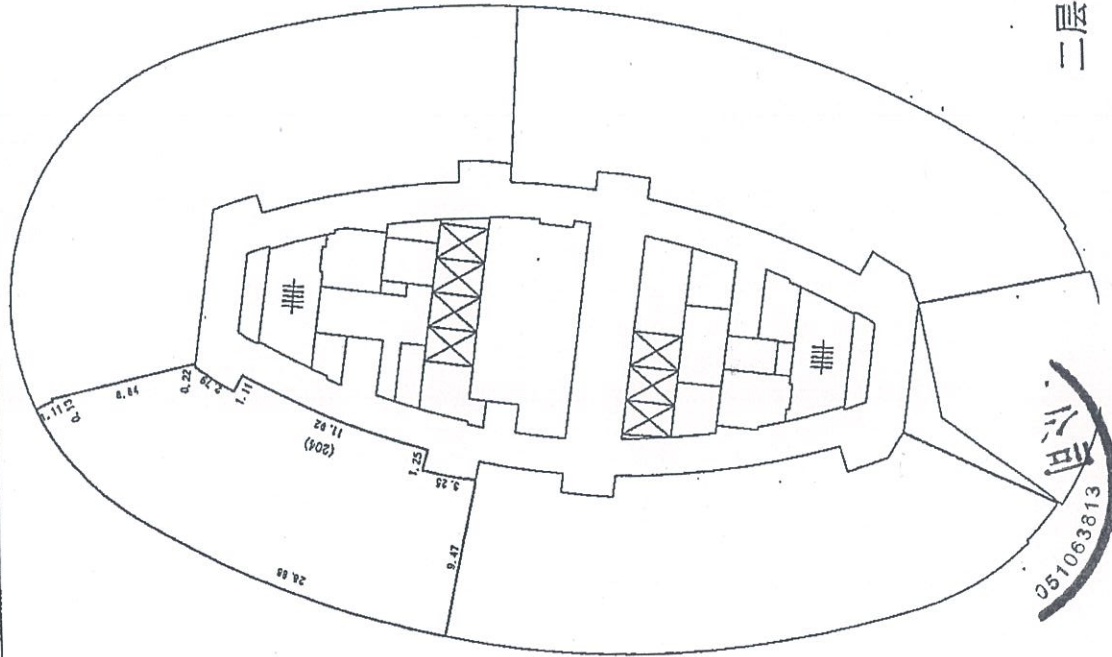
填表人: 师晓平

测图日期: 2015 年 1 月 13 日

# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

地号：——  
座落：朝阳区望京东园七区17号楼



北

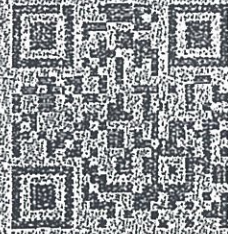
1:500

图例
房屋权界线
阳台
封闭阳台
未封阳台
公共空间楼梯
套内楼梯
电梯
层高不足2.0米
顶层高度不足
单元号 房号

2010年12月16日  
 北京市朝阳区望京东园七区17号楼  
 1702号房  
 051063813

二层

051063813



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2016 年 2 月 30 日

中华人民共和国国土资源部监制

证编号 No D 11000804756

技  
1063

京 ( 2016 ) 朝阳区 不动产权第 0169554 号

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17号楼2层201
不动产单元号	110105 038001 GB00390 F00020005
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	办公
面积	共有宗地面积23611.55m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积537.21m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	<p>专有建筑面积：331.32m<sup>2</sup>，分摊建筑面积：205.89m<sup>2</sup></p> <p>房屋结构：钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数：16，房屋所在层：2</p>

原件核对无误，已核对

# 房屋登记簿

共 1 页 第 1 页

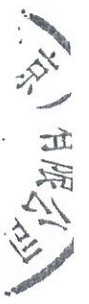
面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区										
平房建筑面积		楼房建筑面积		537.21		楼、平房建筑总面积		537.21		图号		
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	用途
17号楼	16	2	201	钢混	1	537.21	537.21	331.32		205.89		规划 办公
本页小计						537.21	537.21	331.32				
总计						537.21	537.21	331.32				
备注		系数: 0.621410										

2015年度测绘成果专用章  
北京新华安测绘有限公司  
证书编号: 89  
1100205989  
证书分类: 测绘  
资质等级: 甲级

测图日期: 2015年1月13日  
填表人: 师晓平  
检查人: 薛炼  
有效期至2016年03月31日止

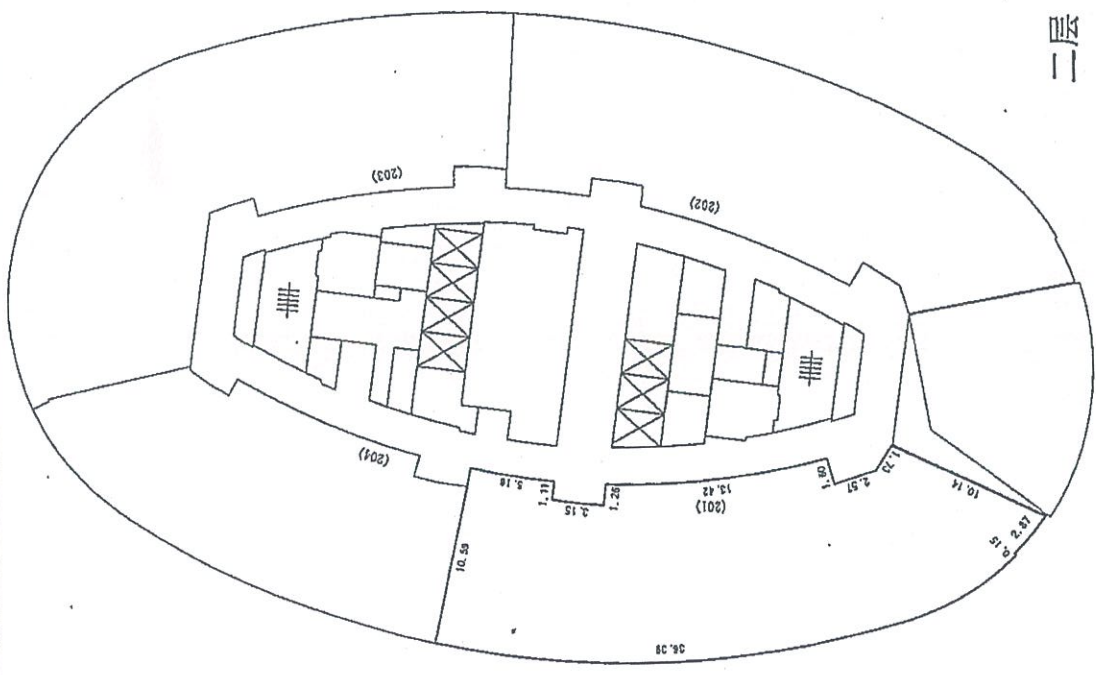
测绘单位: 北京新华安测绘有限公司



# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

地号：——  
座落：朝阳区望京东园七区17号楼



1:500

图例
房屋权界线
阳台
封闭阳台
未封闭阳台
公共空间楼梯
套内楼梯
电梯
层高不足2.20米
层高不足
① (101) 单元号 房号
空 挑空

2015年1月13日

检查人：薛炼

测图人：王涛



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017

中华人民共和国国土资源部监制

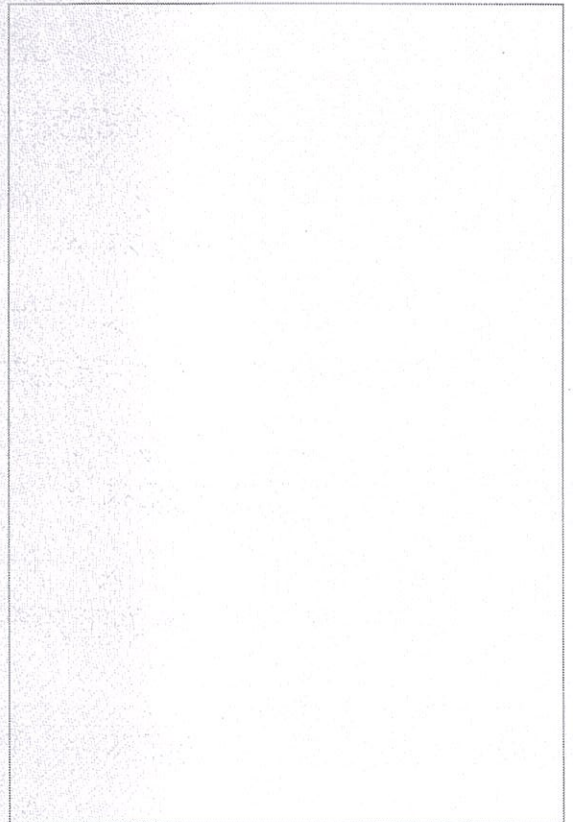
编号 NO D 11001265074



京( 2017 ) 朝 不动产权第 0095521 号

附 记

权利人	京冀时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-2层2012
不动产单元号	110105 218001 GB00001 F72110071
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积33.96㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 21.46㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -2



代  
0638



房屋登记簿

朝阳区

# 房屋登记表

面积单位：平方米(m<sup>2</sup>)

共 1 页 第 1 页

坐落		朝阳区望京东园七区							图号	地号		
平房建筑面积		楼房建筑面积		33.96		楼、平房建筑总面积			33.96			
楼号 或 幢号	房屋 总层数	所在 层数	部位 及 房号	结构	套数 或 间数	建筑 面积	其中			使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积		规划	使用
17-19号楼地 下车库	1(-3)	-2	2012	钢混	1	33.96	12.50		21.46		车位	
本页小计						33.96	12.50		21.46			
总计						33.96	12.50		21.46			

备注：系数：1.716911  
测图日期：2015年1月13日

填表人：师晓平

检查人：薛炼

填表日期：2015年2月9日  
测绘单位：北京新兴华安测绘有限公司

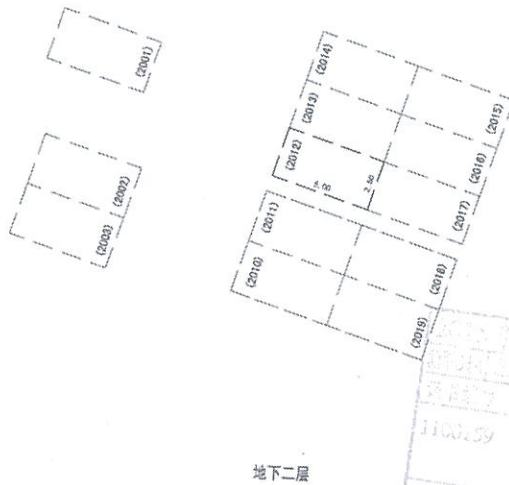


# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

北  
↑  
1:200

地号: \_\_\_\_\_  
座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库



地下二层

图例	
———	房屋权界线
□	阳台
▣	封闭阳台
□	未封闭阳台
	公共空间楼梯
	套内楼梯
⊗	电梯
—	层高不足2.20米
① (101)	单元号 房号
□	空
□	挑空

制图人: 王欣静

检查人: 薛炼

2015年1月13日





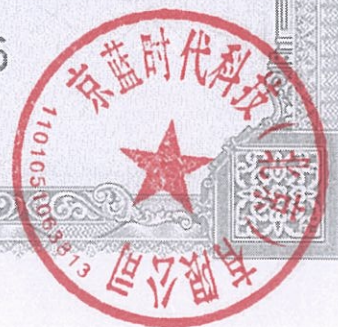
根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017 09

中华人民共和国国土资源部监制

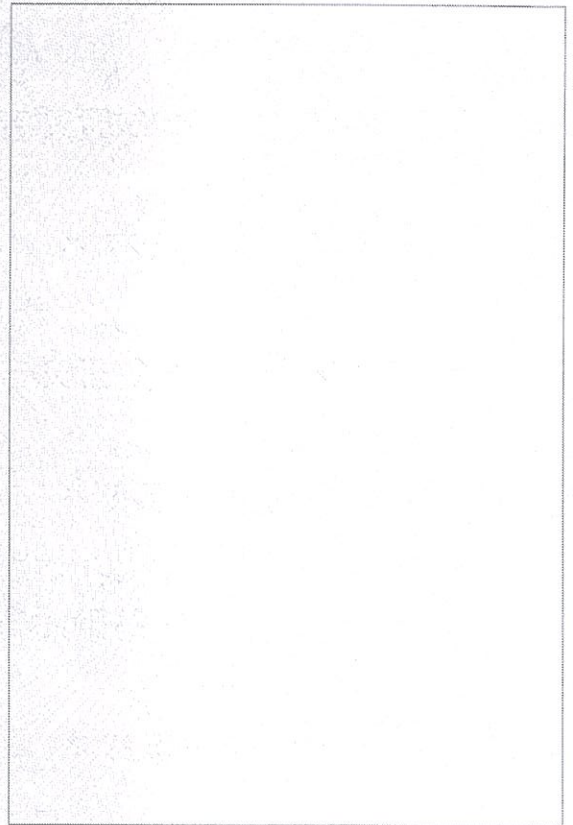
编号 NO D 11001265076



京(2017)朝不动产权第0095413号

附 记

权利人	京慈时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-2层213
不动产单元号	110105 218001 GB00001 F72110072
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积33.96㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 21.46㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -2



13

北京市不动产登记

附图页

# 房屋登记表

共1页 第1页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区						图号				
								地号				
平房建筑面积				楼房建筑面积		33.96	楼、平房建筑总面积		33.96			
楼号 或 幢号	房屋 总 层数	所在 层数	部 位 及 房号	结 构	套 数 或 间 数	建 筑 面 积	其 中			使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积		规划	使用
17-19号楼地 下车库	1(-3)	-2	2013	钢混	1	33.96	12.50		21.46		车位	
本页小计						33.96	12.50		21.46			
总计						33.96	12.50		21.46			
备注		系数: 1.716911										

测绘日期: 2015年1月13日

填表人: 师晓平

检查人: 薛焱

填表日期: 2015年2月9日

测绘单位: 北京新兴华安测绘有限公司

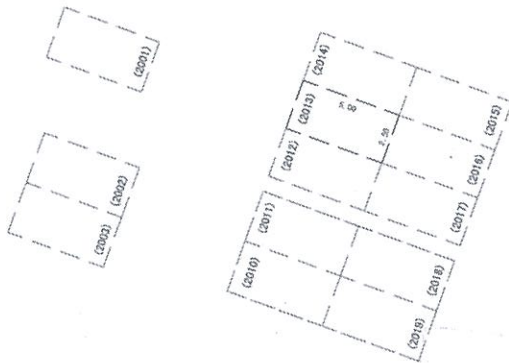
附图页

# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

北  
↑  
1:200

地号: \_\_\_\_\_  
座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库



地下二层

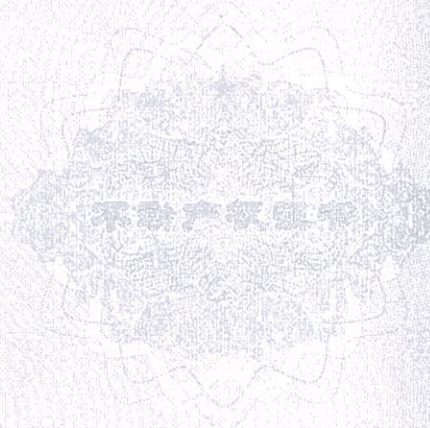
图例	
——	房屋权界线
□	阳台
▣	封闭阳台
□	未封阳台
	公共空间楼梯
	套内楼梯
⊗	电梯
——	层高不足2.20米
①	层高不足 (01)
①	单元号 房号
□	空
□	架空

人: 王欣静

检查人: 薛炼

2015年1月13日

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

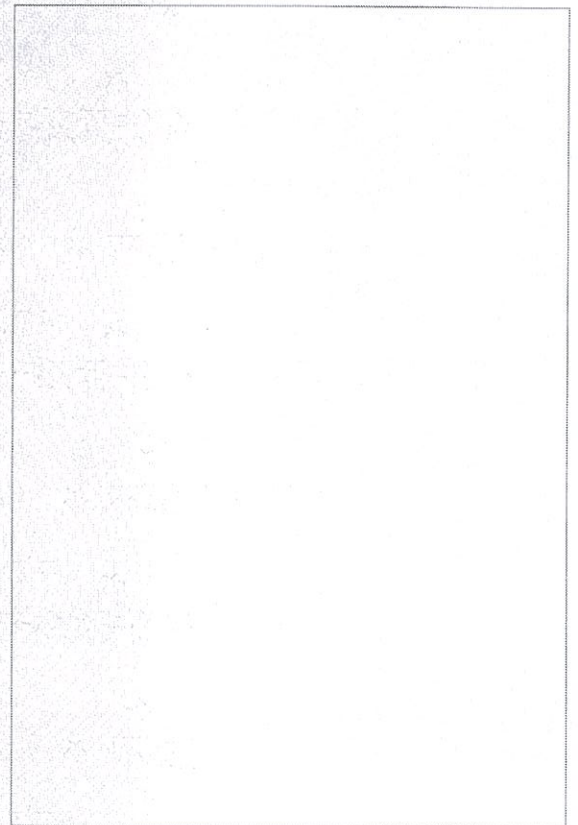
登记机构(章)  
2017 年 09 月 25 日

中华人民共和国国土资源部监制  
编号NQD 11001266087

京(2017)朝不动产权第0095621号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐 落	朝阳区蓝京东园七区17-19号楼地下车库-1层1013
不动产单元号	110105 216001 GB00001 F72110021
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用 途	车位
面 积	房屋建筑面积135.95㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 123.45㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1





附图页

## 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区						图号		地号		
								平房建筑面积				楼房建筑面积
楼或单元号		房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其中			使用面积	
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	规划	使用
17-19号楼地下车库		1(-3)	-1	1013	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位
本页小计							135.95	12.50		123.45		
总计							135.95	12.50		123.45		
备注		系数: 9.875721										

房屋专用章

2015.02.09  
 2015.02.09  
 测绘单位: 北京新华安测绘有限公司

测图日期: 2015年1月13日

填表人: 尹晓平

检查人: 薛焱

填表日期: 2015年2月9日

测绘单位: 北京新华安测绘有限公司

附图页

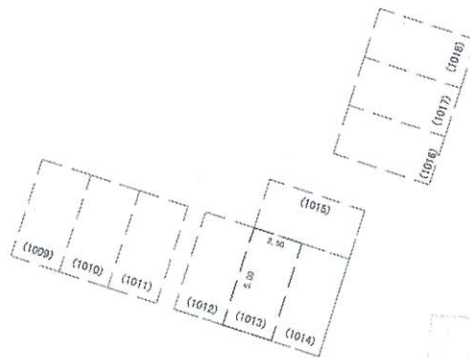
# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

地号: \_\_\_\_\_

座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库

北  
↑  
1:200



地下一层

图例	
房屋权界线	——
阳台	□
封闭阳台	▣
未封闭阳台	□
公共空间楼梯	
套内楼梯	
电梯	⊗
层高不足2.20米	——
层高不足	——
单元号 房号	① (01)
架空	□

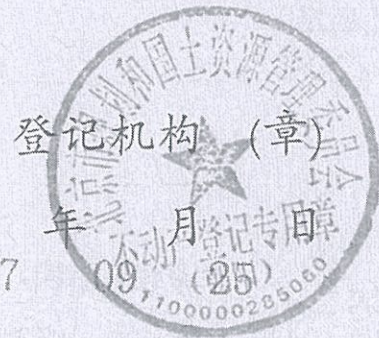
图人: 王欣静

检查人: 薛炼

2015年1月13日



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017

中华人民共和国国土资源部监制

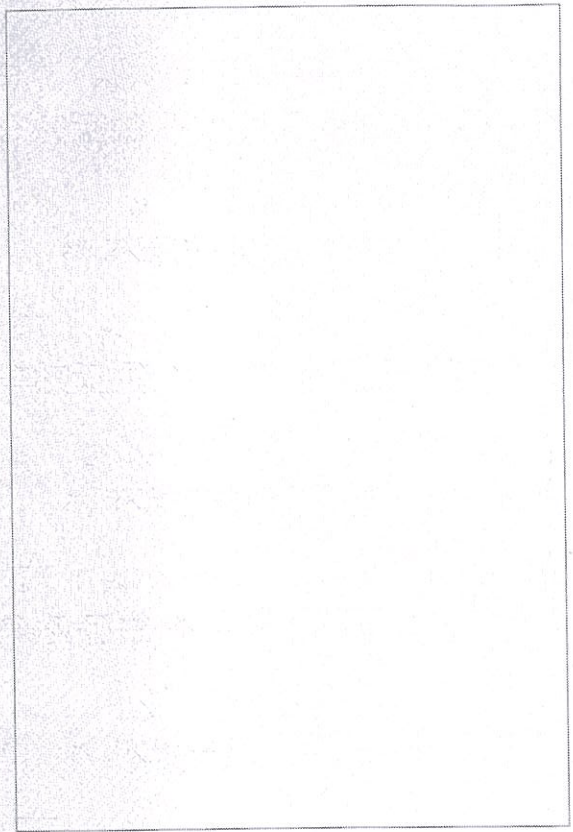
编号 NO D 11001265030



京(2017)朝 不动产权第0095477 号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-1层1009
不动产单元号	110105 218001 G900001 F72110017
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积135.95㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡、分摊建筑面积: 123.45㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1



附图面

## 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区							图号		使用面积		用途	
									地号					
平房建筑面积				楼房建筑面积		135.95		楼、平房建筑总面积			135.95			
楼号 或 幢号	房屋 层数	所在 层数	部位 及 房号	结构	套数 或 间数	建筑 面积	其中			使用面积	规划	使用		
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积					
17-18号楼地 下车库	1(-3)	-1	1009	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位			
本页小计						135.95	12.50		123.45					
总计						135.95	12.50		123.45					
备注		系数: 9.875721												

骑缝章

制图日期: 2015 年1月13日

填表人: 师晓平

检查人: 薛炼

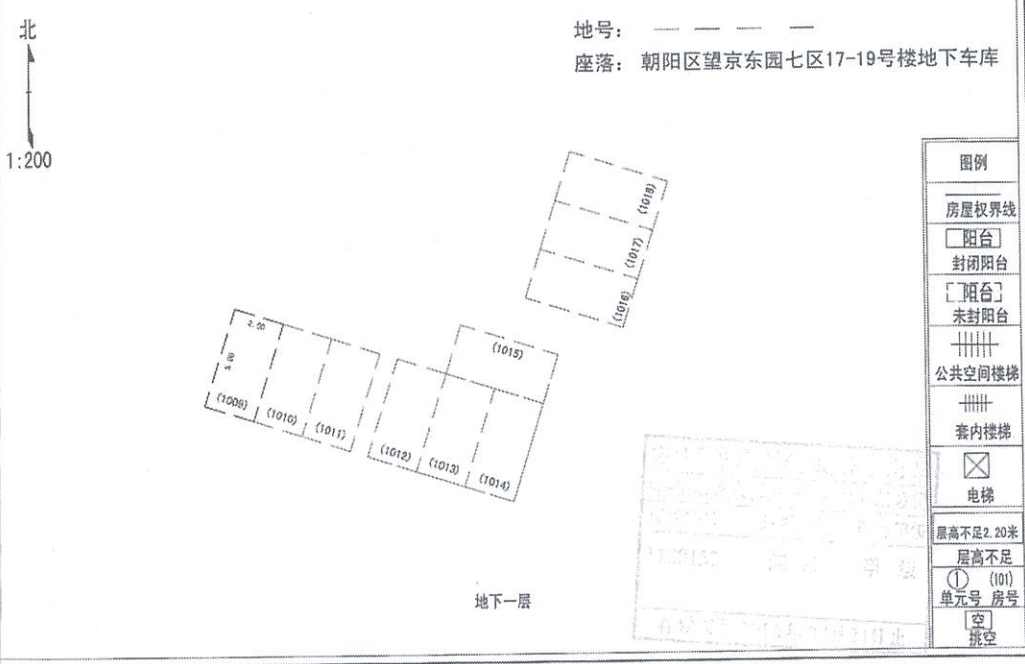
填表日期: 2015年2月9日

测绘单位: 北京新兴华安测绘有限公司

代  
理

# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

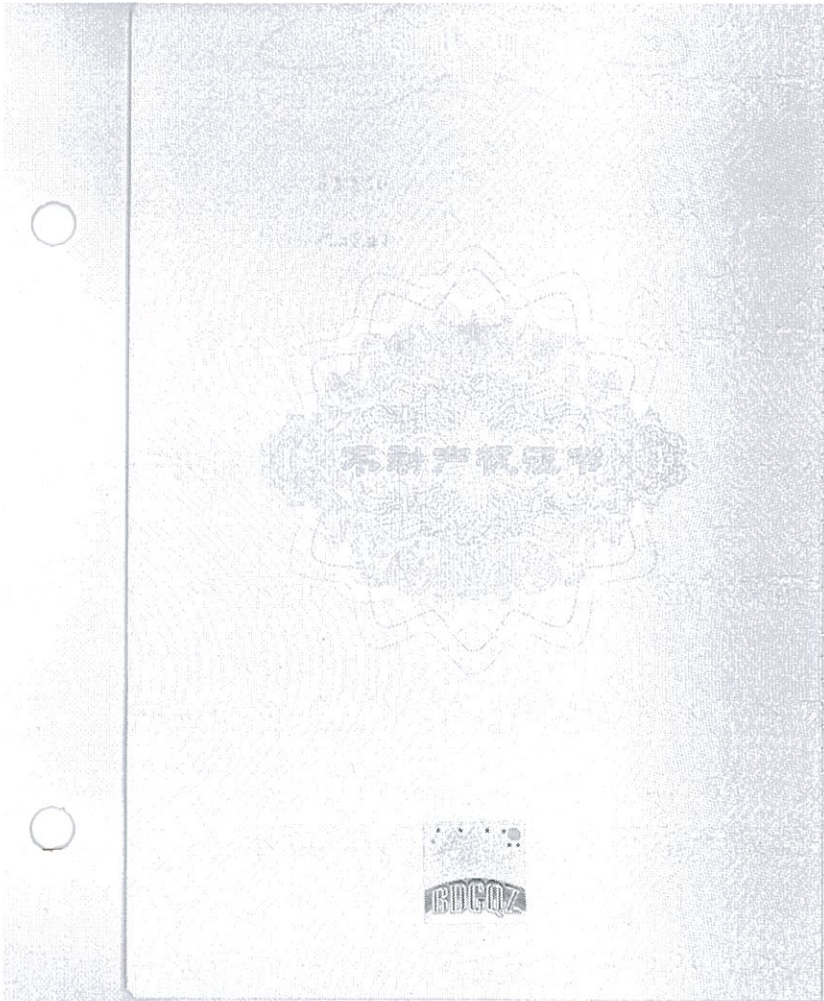


人:王欣静

检查人:薛炼

2015年1月13日

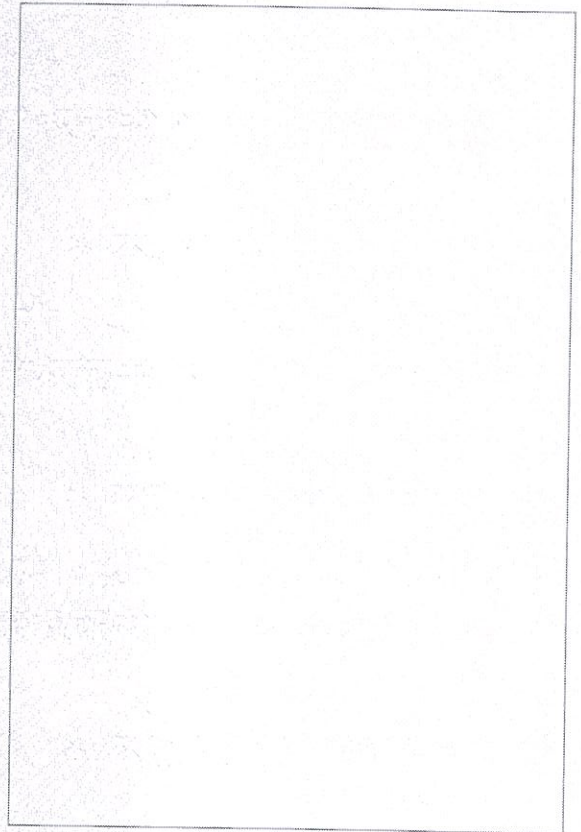




京(2017)朝不动产权第0095611号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-1层1024
不动产单元号	110105 218001 GB00001 F72110033
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积135.95㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 123.45㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1



技  
★  
'0638



# 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区										册号	用途	
												地号		
平房建筑面积		楼房建筑面积					135.95	楼、平房建筑总面积			135.95			
楼号 或 幢号	房屋 层数	所在 层数	部 位 及 房号	结 构	套 数 或 间 数	建 筑 面 积	其 中			使用面积	规 划	使 用		
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积					
17-19号楼地 下车库	1(-3)	-1	1024	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位			
本页小计						135.95	12.50		123.45					
总计						135.95	12.50		123.45					
备注		系数: 9.875721												

房屋测绘

测绘日期: 2015年1月13日

填表人: 师晓平

检查人: 薛炼

填表日期: 2015年2月9日

测绘单位: 北京新兴华安测绘有限公司

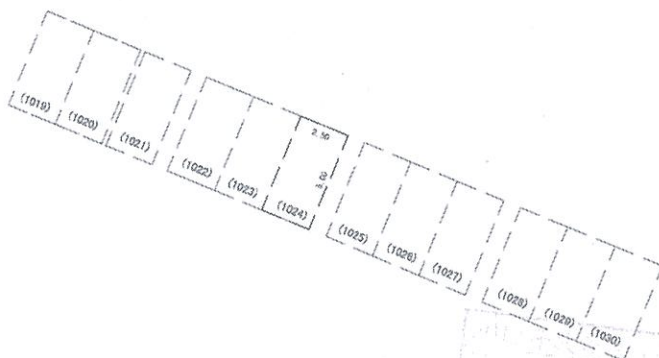
(北京) 测绘有限公司

# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

地号: \_\_\_\_\_  
座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库

北  
↑  
1:200



地下一层

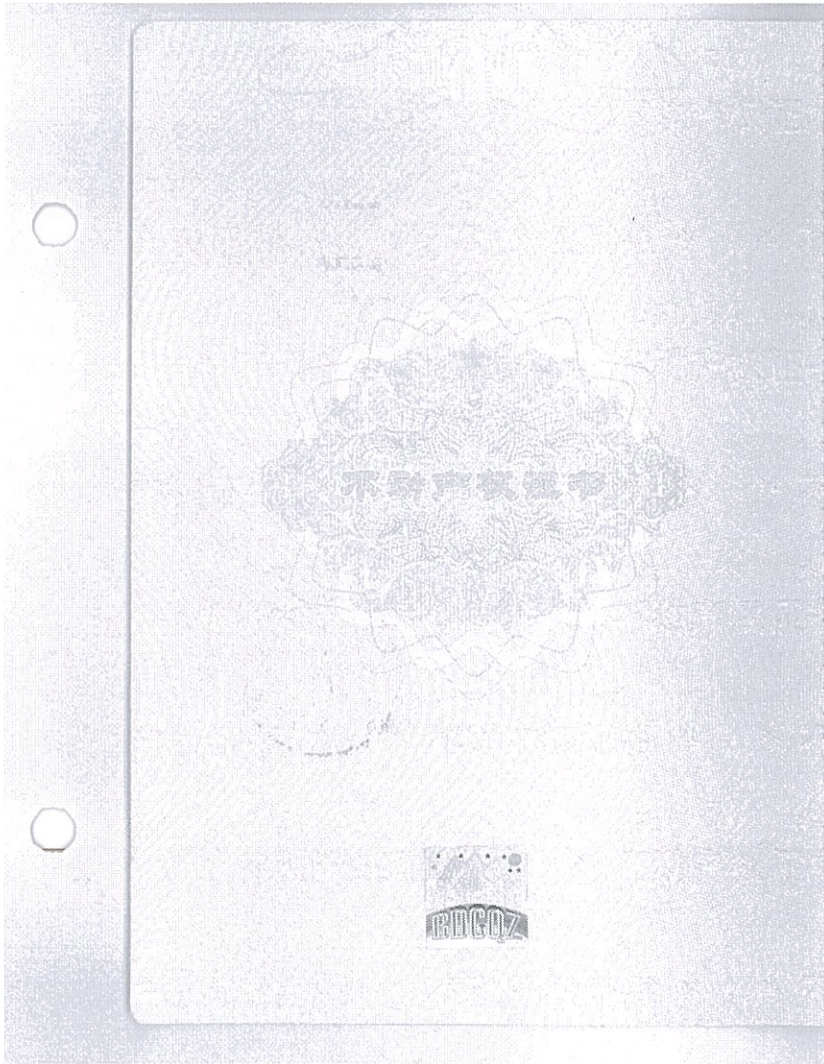
图例	
———	房屋权界线
□	阳台
▭	封闭阳台
□	阳台
▭	未封阳台
	公共空间楼梯
	套内楼梯
⊗	电梯
----	层高不足2.20米
----	层高不足
① (101)	单元号 房号
□	空
□	预留

王欣静

检查人: 薛炼

2015年1月13日

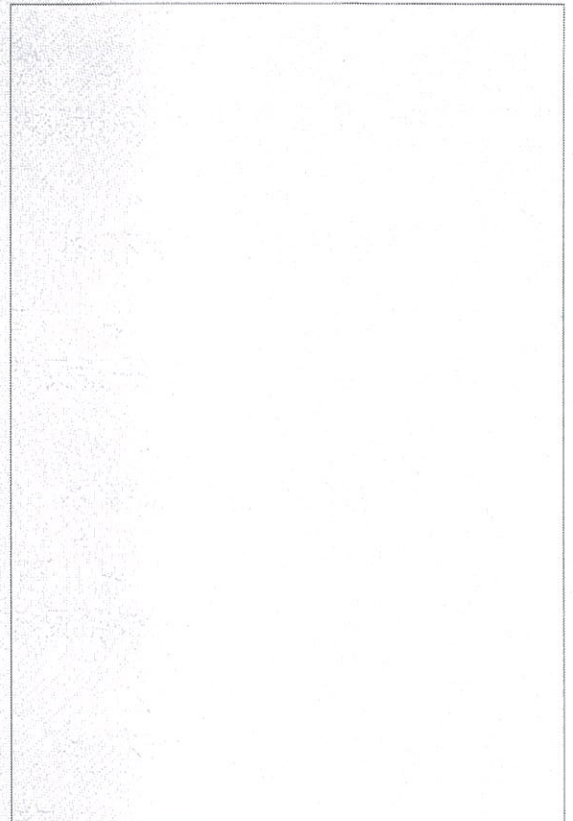
110



京(2017)朝 不动产权第0095494号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-1层1023
不动产单元号	110105 218001 GB00001 F72110031
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积135.95㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 123.45㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1



代

1063

房屋

# 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区							图号			
									地号			
平房建筑面积		楼房建筑面积					135.95	楼、平房建筑总面积			135.95	
楼号 或 单元号	房屋 层数	所在 层数	部位 及 房号	结构	套数 或 间数	建筑 面积	其 中			使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积		规划	使用
37-19号楼地 下车库	1(-3)	-1	1023	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位	
本页小计						135.95	12.50		123.45			
总计						135.95	12.50		123.45			
备注		系数：9.875721										

测绘专用章

测绘日期：2015年1月13日

填表人：师晓平

检查人：薛炼

填表日期：2015年2月9日

测绘单位：北京新华安测绘有限公司



附 图 册

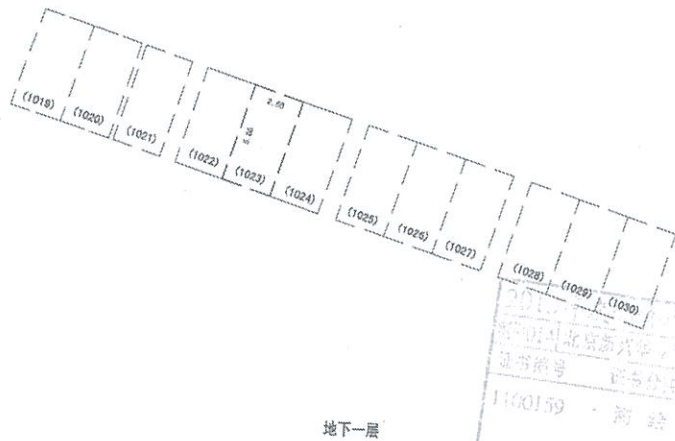
# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地 证号

地号: \_\_\_\_\_

座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库

北  
↑  
1:200



地下一层

图例	
——	房屋权界线
□	阳台
▣	封闭阳台
□	未封闭阳台
	公共空间楼梯
	套内楼梯
⊗	电梯
—	层高不足2.20米
—	层高不足
①	(101) 单元号 房号
□	空白

人:王欣静

检查人:薛炼

2015年1月13日

17-19



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017

中华人民共和国国土资源部监制  
编号NO D 11001265032

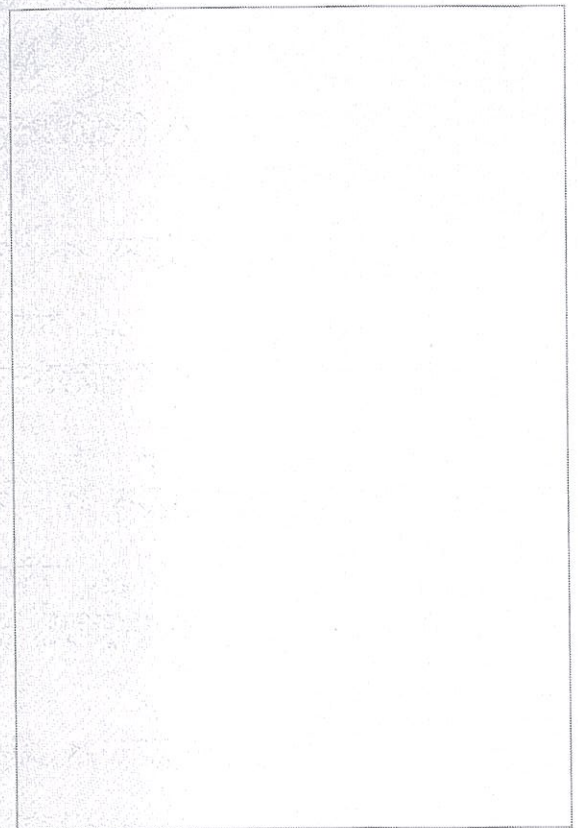
证书  
11010



京 ( 2017 ) 朝 不动产权第 0095472 号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-1层1016
不动产单元号	110105 218001 G800001 F72110024
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积135.95㎡
使用期限	
权利其他状况	<p>专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 123.45㎡</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1</p>



时代

106381



# 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区							图号		地号	
									平房建筑面积			
楼号 或 幢号	房屋 总层数	所在 层数	部位 及 房号	结构	套数 或 间数	建筑 面积	其中			使用面积	用途	
						套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积	规划		使用	
17-19号楼地下车库	1(-3)	-1	1016	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位	
本页小计						135.95	12.50		123.45			
总计						135.95	12.50		123.45			
备注		系数: 9.875721										

测绘日期: 2015 年1月13日

填表人: 尹晓平

检查人: 薛炼

填表日期: 2015年2月9日

测绘单位: 北京新兴华安测绘有限公司

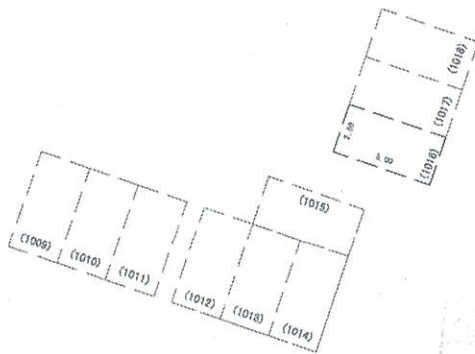
# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

北  
↑  
1:200

地号: \_\_\_\_\_

座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库



地下一层

图例	
—	房屋权界线
□	阳台
▣	封闭阳台
□	未封阳台
	公共空间楼梯
	套内楼梯
⊗	电梯
—	层高不足2.20米
—	层高不足
①	(01)
①	单元号 房号
□	架空

图人: 王欣静

检查人: 薛炼

2015年1月13日





根据《中华人民共和国物权法》  
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017



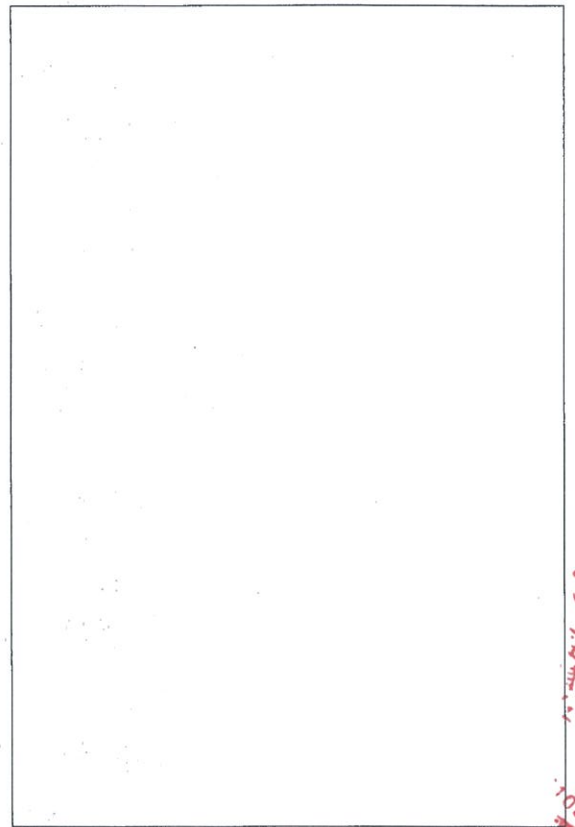
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 11001265072

京( 2017 ) 朝 不动产权第 0095524 号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-1层1012
不动产单元号	110105 218001 GB00001 F72110020
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积135.95㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 123.45㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1



骑线专用章

附图页

# 房屋登记表

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

共 1 页 第 1 页

坐落		朝阳区望京东园七区								图号		
										地号		
平房建筑面积		楼房建筑面积				135.95	楼、平房建筑总面积			135.95		
楼号 或 幢号	房屋 总 层数	所在 层数	部位 及 房号	结构	套数 或 间数	建筑 面 积	其 中			使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积		规划	使用
17-19号楼地 下车库	1(-3)	-1	1012	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位	
本 页 小 计						135.95	12.50		123.45			
总 计						135.95	12.50		123.45			
备注	系数: 9.875721											

测绘日期: 2015 年1月13日

填表人: 师晓平

检查人: 薛炼

填表日期: 2015年2月9日

测绘单位: 北京新兴华安测绘有限公司



骑

附图页

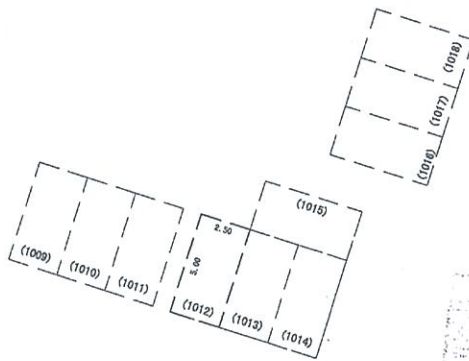
# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

北  
↑  
1:200

地号: — — — —

座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库



地下一层

图例	
——	房屋权界线
□	阳台
▣	封闭阳台
□	未封阳台
	公共空间楼梯
	套内楼梯
⊗	电梯
——	层高不足2.20米
——	层高不足
①	(101) 单元号 房号
□	空挑空

图人: 王欣静

检查人: 薛炼

2015年1月13日

北

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2017



中华人民共和国国土资源部监制

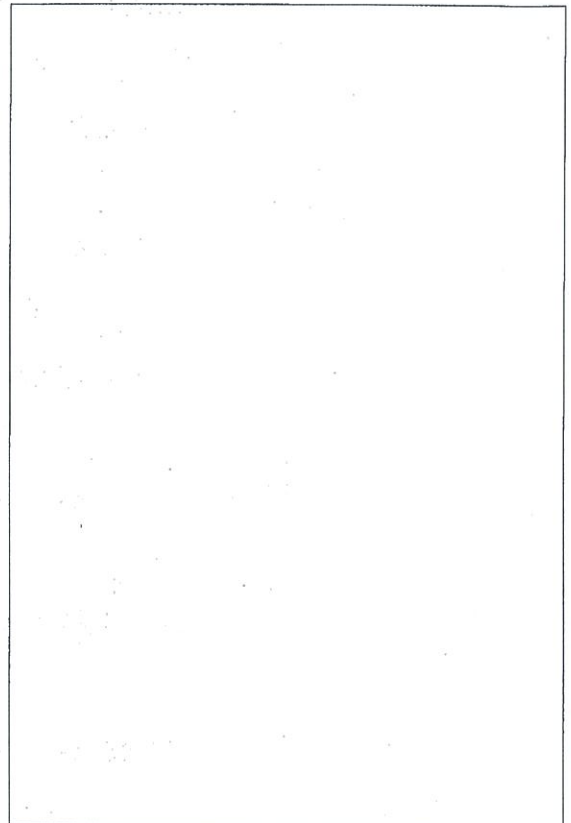
编号 NO D 11001265031



京( 2017 ) 朝 不动产权第 0095438 号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-1层1010
不动产单元号	110105 218001 GB00001 F72110018
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积135.95㎡
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5㎡, 分摊建筑面积: 123.45㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1





# 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐 落		朝阳区望京东园七区							图 号			
									地 号			
平房建筑面积		楼房建筑面积					135.95		楼、平房建筑总面积		135.95	
楼 号 或 幢 号	房 屋 总 层 数	所 在 层 数	部 位 及 房 号	结 构	套 数 或 间 数	建 筑 面 积	其 中			使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积		规 划	使 用
17-19号楼地 下车库	1(-3)	-1	1010	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位	
本 页 小 计						135.95	12.50		123.45			
总 计						135.95	12.50		123.45			
备注	系数: 9.875721											

测绘专用章

测图日期: 2015 年1月13日

填表人: 师晓平

检查人: 薛炼

填表日期: 2015年2月9日

测绘单位: 北京新兴华安测绘有限公司

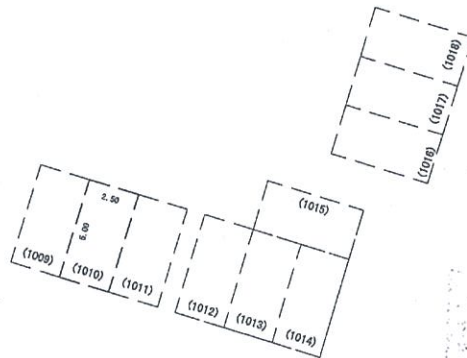


# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

北  
↑  
1:200

地号: \_\_\_\_\_  
座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库



地下一层

图例	
——	房屋权界线
▭	阳台
▭	封闭阳台
▭	未封闭阳台
	公共空间楼梯
	套内楼梯
⊗	电梯
——	层高不足2.20米
——	层高不足
① (101)	单元号 房号
□	架空

图人: 王欣静

检查人: 薛炼

2015年1月13日





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2017



中华人民共和国国土资源部监制

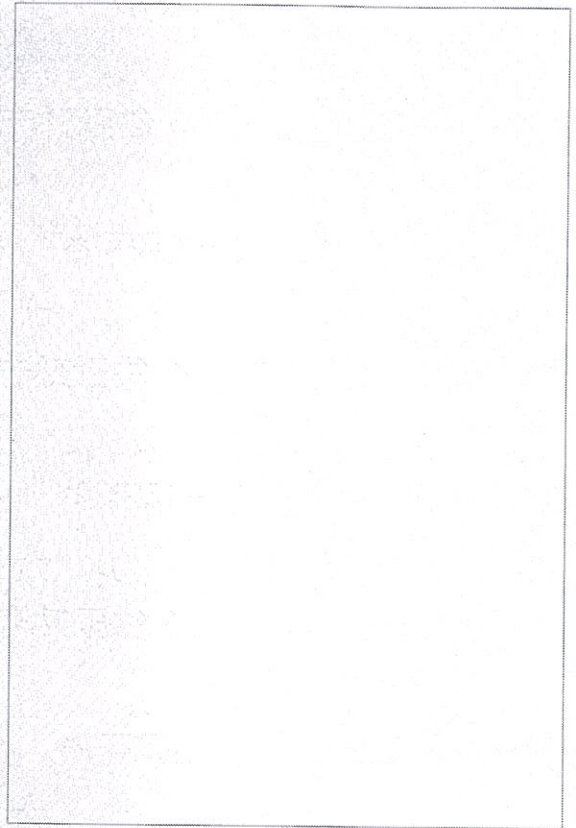
编号 NO D 11001265075



京(2017)朝不动产权第0095517号

附 记

权利人	京蓝时代科技(北京)有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库-1层1006
不动产单元号	110106 218001 GB00001 F72110016
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	车位
面积	房屋建筑面积135.95m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	专有建筑面积: 12.5m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 123.45m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 4, 房屋所在层: -1



京蓝

3813

附图页

涂测单位章

# 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区望京东园七区							图号			
									地号			
平房建筑面积				楼房建筑面积		135.95	楼、平房建筑总面积			135.95		
楼号 或 幢号	房屋 层数	所在 层数	部位 及 房号	结构	套数 或 间数	建筑 面积	其 中			使用面积	用途	
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建 筑面积	分摊建 筑面积		规划	使用
17-19号楼地 下车库	1(-3)	-1	1008	钢混	1	135.95	12.50		123.45		车位	
本 页 小 计						135.95	12.50		123.45			
总 计						135.95	12.50		123.45			
备注		系数：9.875721										

测图日期：2015年1月13日

填表人：师晓平

检查人：薛炼

填表日期：2015年2月9日

测绘单位：北京新华安测绘有限公司



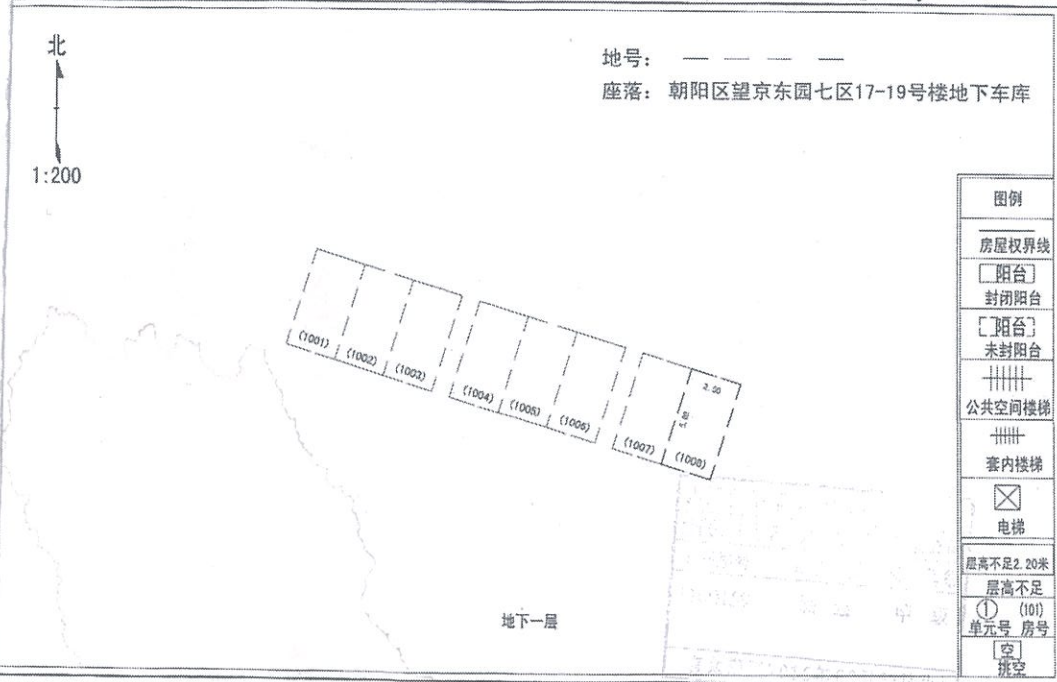
附图页

# 房产分户平面图

房屋权证号  
土地证号

北  
↑  
1:200

地号: — — — — —  
座落: 朝阳区望京东园七区17-19号楼地下车库



图人:王欣静

检查人:薛炼

2015年1月13日





1100154130

北京增值税专用发票

No 18072994

1100154130

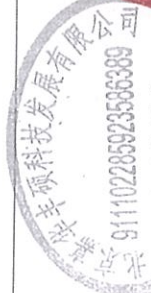
18072994

开票日期: 2017年08月03日



货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
高清投影1	CB-G7500U	台	1	58380.367521	58380.37	17%	9924.66
电动幕布100"	M3-FI/20S-1	块	1	3715.11	3715.11	17%	631.57
巨彩幕布133"	M3-FI/20S	块	1	3290.53	3290.53	17%	559.39
无线影音传输器	WD-100	套	3	1698.34	5095.02	17%	866.15
电动吊架	D1-5000H	个	3	3184.3317664	9553.15	17%	1624.03
电动幕布100"	M3-FI/20S	块	1	2282.1452391	2282.15	17%	387.96
合计					62316.33		13993.76
价税合计(大写)	玖万陆仟叁佰壹拾陆元零玖分						
价税合计(小写)	¥96310.09						

第三联: 发票联 购买方记账凭证



名称: 北京嘉华丰硕科技发展有限公司  
 纳税人识别号: 911102285923586389  
 地址: 北京市密云县新城铺110号英海街道办事处办公楼251室-408 010-6433894  
 开户行及账号: 中国建设银行北京密云支行11001009800053021126

收款人: 程鸽 复核: 付佳 开票人: 李青

北京印钞有限公司 [2015] 341号

1100154130

北京增值税专用发票

No 18072989

1100154130  
18072989

开票日期: 2017年07月04日

7-005井



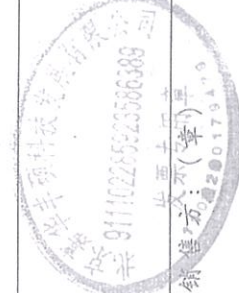
名称: 京蓝时代科技(北京)有限公司  
纳税人识别号: 91110105MA004RQM69  
地址、电话: 北京市朝阳区香梅路5号院5号楼一层1078室 010-53306731  
开户行及账号: 北京银行股份有限公司 大望路支行 200900092810012182873

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
高清投影机1	CB-G7500U	台	1	56380.37	56380.37	17%	9924.66
高清投影机2	CB-2255U	台	1	24844.34	24844.34	17%	4240.54
合计					81224.71		14165.20

价税合计(大写) 玖万柒仟肆佰捌拾玖圆玖角壹分 (小写) 897489.91

名称: 北京嘉华丰源科技发展有限公司  
纳税人识别号: 911102285923586389  
地址、电话: 北京市朝阳区新南路119号蓝港街道办事处办公楼231室-405 010-6433894  
开户行及账号: 中国建设银行北京密云支行 11001008800053021126

收款人: 穆博 复核: 付佳 开票人: 李菁



第三联: 发票联 购买方记账凭证



# 委托方及被评估单位承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因股东拟转让股权事宜，京蓝时代科技（北京）有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的该公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我们共同承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产估值所对应的经济行为符合国家规定。

二、我们所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、我们所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产估值范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

五、纳入资产估值范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间需披露的重大期后事项已在“二、关于进行资产评估有关事项的说明：（五）可能影响资产评估工作的重大事项”中进行披露，除已在“二、关于进行资产评估有关事项的说明：（五）可能影响资产评估工作的重大事项”中进行披露的事项外，纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无其他重大期后事项需披露。

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、纳入资产评估范围的资产涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷已在“二、关于进行资产评估有关事项的说明：（五）可能影响资产评估工作的重大事项”中进行披露，除已在“二、关于进行资产评估有关事项的说明：（五）可能影响资产评估工作的重大事项”中进行披露的事项外，纳入评估范围的资产、负债不涉及其他未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

九、我们所提供的资产估值情况公示资料真实、完整。

委托方及被评估单位法定代表人或授权代表签字：



2019年1月16日

## 资产评估师承诺函

京蓝时代科技（北京）有限公司：

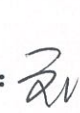
受贵公司委托，我们对贵公司股东拟转让股权事宜所涉及的京蓝时代科技（北京）有限公司的股东全部权益，以 2018 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2019 年 1 月 16 日



# 北京市财政局

2017-0072 号



## 变更备案公告

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（注册资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（注册资产评估师证书编号：11001615）、柳春（注册资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（注册资产评估师证书编号：13000143）、胡梅根（注册资产评估师证书编号：36000281）、邢铁东（注册资产评估师证书编号：22000398）、柳秋莲（注册资产评估师证书编号：15060037）、张晓君【非注册资产



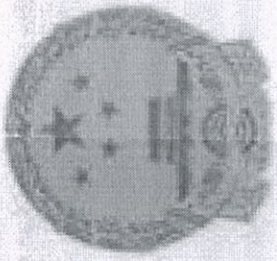
评估师（股东）培训证书编号：G06042】、胡利勇（注册资产评估师证书编号：11000875）、廖惠熙（注册资产评估师证书编号：11030085），变更为黄世新（注册资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（注册资产评估师证书编号：11001615）、柳春（注册资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（注册资产评估师证书编号：13000143）、胡梅根（注册资产评估师证书编号：36000281）、王荣（资产评估师职业资格证书登记卡（评估机构人员）登记编号：22040069）、柳秋莲（注册资产评估师证书编号：15060037）、张晓君【非注册资产评估师（股东）培训证书编号：G06042】、胡利勇（注册资产评估师证书编号：11000875）、廖惠熙（注册资产评估师证书编号：11030085）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





# 证券期货相关业务评估资格证书

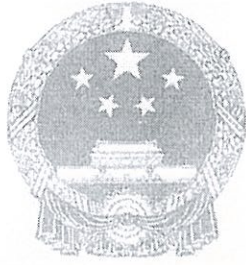
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中铭国际  
资产评估（北京）有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100017007

发证时间：二〇〇九年一月

www.000035

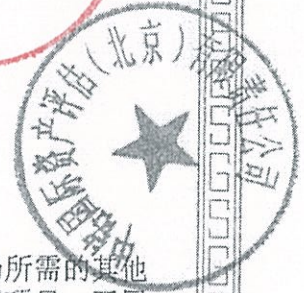


# 营业执照

(副本) (4-1)

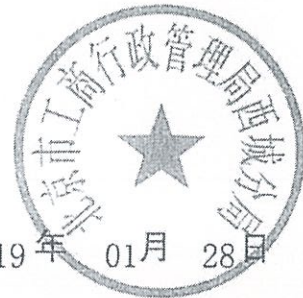
统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
法定代表人	胡梅根
注册资本	500万元
成立日期	2008年08月06日
营业期限	2008年08月06日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2019年 01月 28日

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



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张洪峰

性别：男

登记编号：22070045



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次登记时间：2007-07-30



年检信息：通过 (2018-03-30)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年4月11日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘彦丽

性别：女

登记编号：11070021

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次登记时间：2007-08-17

年检信息：通过 (2018-03-30)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年4月11日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



## 二、关于进行资产评估有关事项的说明

### （一）委托方与被评估单位方概况

本次资产评估项目的委托人和被评估单位均为京蓝时代公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### （一）委托人及被评估单位概况

企业名称：京蓝时代科技（北京）有限公司（以下简称“京蓝时代公司”）

注册地址：北京市朝阳区望京东园七区17号楼2层201室

法定代表人：刘欣

注册资本：人民币7000万元

企业类型：有限责任公司

注册号：91110105MA004RQM89

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术推广、技术服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策8禁止和限制类项目的经营活动。）。

#### （1）企业历史沿革

京蓝时代公司是法人独资企业，京蓝科技股份有限公司（以下简称“京蓝科技公司”）持有其100%的股权，京蓝时代公司于2016年4月14日成立，位于北京市朝阳区，距北京市中心14公里。

#### （2）组织机构、管理模式、运营流程

京蓝时代公司为有限责任公司，目前只设置行政部管理日常事务。

#### （3）近年来企业的资产、负债和销售收入

截至2018年12月31日，京蓝时代公司资产总额14116.77万元，负债总额7475.99万元，净资产6640.78万元，2018年度实现销售收入1011.33万元，利润总额48.26万元。

京蓝时代公司2016年至2018年末的资产状况

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	14116.77	13550.15	11893.78
负债总额	7475.99	6858.46	5649.91

少数股东权益	0	0	0
净资产	6640.78	6691.69	6243.87

京蓝时代公司2016年至2018年经营情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
主营业务收入	1011.33	0	0
利润总额	48.26	-38.13	-26.13

2016年-2018年度财务报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的审计报告为中兴财光华审会字（2018）第111067号审计报告、中兴财光华审会字（2019）第111002号审计报告，上述数据均来源于审计报告。

### （2）主要产品和服务

京蓝时代公司于2016年9月购入位于朝阳区望京东园七区17号楼保利国际广场T2门2层201至204号的写字楼及地下车库的车位，委估房屋建筑物不动产权证证载建筑面积合计2077.28平方米，为一整层，车位总计10个，建筑面积1155.52平方米。京蓝时代公司自成立以来尚未正式开展经营，目前主要收入仅为该房产的出租收入。

### （3）执行的主要会计政策

京蓝时代公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》及其相关的补充规定。

## （二）关于资产评估目的的说明

确定京蓝时代科技（北京）有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为京蓝时代科技（北京）有限公司股东拟转让股权事宜提供价值参考意见。

## （三）关于资产评估对象和评估范围的说明

1. 评估对象为京蓝时代科技（北京）有限公司股东全部权益。
2. 评估范围为京蓝时代科技（北京）有限公司全部资产及负债，具体评估范围以京蓝时代科技（北京）有限公司根据审计后的资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托方、被评估单位确认的资产、负债项目均在本次评估范围内，被评估单位以加盖公章的形式对申报的评估范围确认。纳入评估范围的资产评估前总资产账面值为 141,167,705.95 元，总负债的账面值为 74,759,901.32

元，股东全部权益（净资产）账面价值为 66,407,804.63 元。

列入本次评估范围资产的种类及账面金额：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	占资产总额的比率%	科目名称	账面价值	占负债总额的比率%
一、流动资产合计	16,141,205.71	11.43	四、流动负债合计	35,293,901.32	47.21
货币资金	51,265.98	0.04	短期借款		
应收账款	9,421,265.45	6.67	应付账款		
预付款项	110,062.91	0.08	预收款项	230,681.82	0.31
应收股利			应交税费	1,024.90	
其他应收款	12,485.70	0.01	应付利息		
一年内到期的非流动资产	-		其他应付款	29,424,194.60	39.36
其他流动资产	6,546,125.67	4.64	一年内到期的非流动负债	5,638,000.00	7.54
二、非流动资产合计	125,026,500.24	88.57			
可供出售金融资产			五、非流动负债合计	39,466,000.00	52.79
持有至到期投资			长期借款	39,466,000.00	52.79
固定资产	125,026,500.24	88.57	预计负债		
生产性生物资产			六、负债总计	74,759,901.32	100.00
三、资产总计	141,167,705.95	100.00	七、净资产（所有者权益）	66,407,804.63	3.90

纳入本次评估范围的资产和负债由委托方提供的资产评估申报明细表载明，与委托评估的资产和负债范围一致。不存在重评、多评、漏评的资产及负债。

#### （四）关于资产评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是2018年12月31日。

评估基准日是确认资产、评估价格的基准时间。

1. 根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为2018年12月31日。

2. 评估基准日的确定，是京蓝时代公司根据以下具体情况协商择定的：

（1）该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

（2）评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

（3）本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

3. 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

#### （五）可能影响资产评估工作的重大事项说明

##### 1. 资产抵押质押情况

2016年9月，京蓝时代及京蓝科技股份有限公司作为共同借款人与北京银行股份有限公司（大望路）支行签订了合同编号为0363422的《法人商用房贷款合同》，合同约定京蓝时代以下列房产提供抵押担保借入56,380,000.00元，用于购买商用房，抵押时间为2016年9月7日至2026年9月7日，抵押房产明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>
京（2016）朝阳区不动产权第0169561号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	616.40
京（2016）朝阳区不动产权第0169560号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	386.46
京（2016）朝阳区不动产权第0169559号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21
京（2016）朝阳区不动产权第0169554号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21

##### 2. 影响资产清查的其他有关事项

（1）上述抵押房产已取得不动产权证，其所占有的土地使用权证为一个大证，未进行分割，京蓝时代提供的土地使用权证号为：京朝国用（2011）出第00286号；记载土地使用权人为：北京保利营房地产开发有限公司；使用权类型：出让，终止日期：商业：2050年4月21日，办公、地下车库：2060年4月21日；使用权面积：23611.55平方米。

（2）为优化京蓝时代公司的资本结构，满足京蓝时代公司经营中的资金需求，2019年1月10日其母公司京蓝科技股份有限公司将所持有的29,259,001.73元的债权转为股权，全部计入资本公积。

（3）根据京蓝科技股份有限公司第八届董事会第六十八次会议决议公告第2019-009号：京蓝时代科技（北京）有限公司（以下简称“京蓝时代”）为公司的全资子公司，公司持有其100%的股权。根据公司整体战略规划及业务布局，公司拟将所持有

的京蓝时代100%股权划转给公司全资子公司京蓝云智物联网技术有限公司（以下简称“京蓝云智”），划转完成后京蓝时代成为京蓝云智的全资子公司，公司不再直接持有京蓝时代股权。董事会决议日期为：2019年1月12日。

除上述各项之外，不存在其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；也不存在其他与列入评估范围内资产相关的抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产、期后事项等事项。

## （六）资产及负债清查情况的说明

### 1. 列入本次清查范围的资产、负债的种类及账面金额

科目名称	账面价值	占资产总额的比率%	科目名称	账面价值	占负债总额的比率%
一、流动资产合计	16,141,205.71	11.43	四、流动负债合计	35,293,901.32	47.21
货币资金	51,265.98	0.04	短期借款		
应收账款	9,421,265.45	6.67	应付账款		
预付款项	110,062.91	0.08	预收款项	230,681.82	0.31
应收股利			应交税费	1,024.90	
其他应收款	12,485.70	0.01	应付利息		
一年内到期的非流动资产	-		其他应付款	29,424,194.60	39.36
其他流动资产	6,546,125.67	4.64	一年内到期的非流动负债	5,638,000.00	7.54
二、非流动资产合计	125,026,500.24	88.57			
可供出售金融资产			五、非流动负债合计	39,466,000.00	52.79
持有至到期投资			长期借款	39,466,000.00	52.79
固定资产	125,026,500.24	88.57	预计负债		
生产性生物资产			六、负债总计	74,759,901.32	100.00
三、资产总计	141,167,705.95	100.00	七、净资产（所有者权益）	66,407,804.63	3.90

以上资产均属京蓝时代公司所有。

### 2. 实物资产分布地点及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产为固定资产。

#### （1）固定资产

固定资产账面原值 128,399,330.77 元、账面净值 125,026,500.24 元，包括房屋建筑物、电子设备及办公家具。

1) 房屋账面原值 126,891,175.22 元，账面净值 123,811,277.89 元，为位于朝阳区望京东园七区17号楼保利国际广场T2门2层201至204号的写字楼及地下车库的车位，目

前为出租状态。

2) 电子设备及办公家具账面原值 1,508,155.55 元、账面净值 1,215,222.35 元, 主要为打印机、投影仪及办公家具等办公设备。由于打印机等设备更新换代较快, 日常使用频率较高, 设备现状一般。办公家具购置时间较短, 日常办公使用, 设备现状良好。

### 3) 清查工作的组织情况

为配合做好本次资产评估工作, 京蓝时代公司成立了以公司领导为组长的清查工作领导小组, 由京蓝时代公司行政部等有关人员参加; 整个清查工作于2019年1月2日开始, 至2019年1月3日结束; 清查人员对评估基准日公司的待估资产进行了细致的清查核实, 确保账账、账卡、账实相符, 并按评估机构的要求填报资产清查评估明细表。

### 4) 资产清查中发现的问题

#### A. 资产抵押质押情况

2016年9月, 京蓝时代及京蓝科技股份有限公司作为共同借款人与北京银行股份有限公司(大望路)支行签订了合同编号为0363422的《法人商用房贷款合同》, 合同约定京蓝时代以下列房产提供抵押担保借入56,380,000.00元, 用于购买商用房, 抵押时间为2016年9月7日至2026年9月7日, 抵押房产明细如下:

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>
京(2016)朝阳区不动产权第0169561号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	616.40
京(2016)朝阳区不动产权第0169560号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	386.46
京(2016)朝阳区不动产权第0169559号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21
京(2016)朝阳区不动产权第0169554号	办公楼	钢筋混凝土	2015	平米	537.21

#### B. 影响资产清查的其他有关事项

上述抵押房产已取得不动产权证, 其所占有的土地使用权证为一个证, 未进行分割, 京蓝时代提供的土地使用权证号为: 京朝国用(2011)出第00286号; 证载土地使用权人为: 北京保利营房地产开发有限公司; 使用权类型: 出让, 终止日期: 商业: 2050年4月21日, 办公、地下车库: 2060年4月21日; 使用权面积: 23611.55平方米。

为优化京蓝时代公司的资本结构, 满足京蓝时代公司经营中的资金需求, 2019年1月10日其母公司京蓝科技股份有限公司将所持有的29,259,001.73元的债权转为股权, 全部计入资本公积。

根据京蓝科技股份有限公司第八届董事会第六十八次会议决议公告第 2019-009 号：京蓝时代科技（北京）有限公司（以下简称“京蓝时代”）为公司的全资子公司，公司持有其100%的股权。根据公司整体战略规划及业务布局，公司拟将所持有的京蓝时代100%股权划转给公司全资子公司京蓝云智物联网技术有限公司（以下简称“京蓝云智”），划转完成后京蓝时代成为京蓝云智的全资子公司，公司不再直接持有京蓝时代股权。董事会决议日期为：2019年1月12日。

#### 5) 资产清查结论

各类资产使用和运行情况正常。资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账表相符、账实相符。

#### （七）资料清单

1. 委托评估的资产、负债申报明细表；
2. 京蓝时代公司与中铭国际资产评估（北京）有限责任公司签定的评估业务委托合同；
3. 京蓝时代公司 2017 年度、2018 年度审计报告；
4. 京蓝时代公司营业执照；
5. 有关合同或协议书；
6. 其他有关部门与资产评估相关的信息资料。

(此页无正文)

委托方法定代表人签章:



被评估单位法定代表人签章:

