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)摘要

京蓝科技 KINGLAND TECHNOLOGY

公司声明

本重大资产出售暨关联交易报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况,并不包括重大资产出售暨关联交易报告书全文的各部分内容。重大资产出售暨关联交易报告书全文同时刊载于深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn);备查文件的查阅地点为本公司办公室。

本公司及董事会全体成员保证报告书及摘要内容的真实、准确、完整,并对报告书及摘要的虚假记载、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报告书及摘要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。

投资者若对报告书及摘要存在任何疑问,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。

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。

释义

在本摘要中,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/海南天麟	指	海南天麟投资有限公司
标的资产/拟出售资产/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
天伦控股	指	天伦控股有限公司,上市公司股东
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
朗森汽车	指	朗森汽车产业园开发有限公司,交易对方唯一股东
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	京蓝科技拟向海南天麟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)
摘要/本摘要	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)摘要
《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资产出售暨关联交易之转让协议书》
《保证合同》	指	京蓝科技、海口启润与天伦控股签署的《保证合同》
《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
信永中和	指	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
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 Businesses 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内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6大特征:管理国际化;24小时写字楼;人性化;空间舒适性和实用性;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,除去煤炭中杆石,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杆石、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

本报告书及摘要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。

本报告书及摘要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 重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读报告书全文,并特别注意下列事项(本部分引用的简称见本摘要“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。

拟出售资产的交易价格以中联资产评估集团有限公司(以下简称“中联评估”)出具的《资产评估报告》(中联评报字[2015]第1037号)确定的评估值为基础确定(评估基准日为2015年6月30日)。根据交易双方签订的《转让协议书》,标的资产的交易价格确定为40,186万元。

海口启润应自《转让协议书》生效之日起20个工作日内向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》生效后第20个工作日起算,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。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

3、评估基准日至标的资产交割日期间的损益安排

标的资产在评估基准日至资产交割日期间产生的盈利和收益由海口启润享有;发生的亏损及损失等亦由海口启润承担。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

4、人员安排

根据《转让协议书》,与标的资产相关、并与公司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,由公司与海口启润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,相关过程中发生的费用由海口启润承担。

根据《转让协议书》,本次交易完成后,广州天利达实业有限公司、广州天穗达投资有限公司、广州润龙房地产有限公司、深圳前海天伦能源投资控股有限公司、贵州天伦能源投资控股有限公司将成为海口启润100%控制的子公司,广西田阳天伦矿业有限公司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。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

5、违约责任

任何一方因违反约定给对方造成损失的,应赔偿引致的全部损失。

表决结果:6票同意,0票反对,0票弃权。

6、决议的有效期

与本次重大资产出售有关决议的有效期为公司股东大会审议通过本次重大资产出售具体方案之日起12个月。

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 华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

二〇一五年九月

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	-7,039.56	-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	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。 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。 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。 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。
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	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。 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。 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。 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责任。 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)。
京蓝科技	关于拟出售资产权属及相关事项的承诺函	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。 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。 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。 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。

(二)交易对方作出的重要承诺

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	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。 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。 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、安排或其他事项。 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。 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)。
海口启润	关于不接资产的承诺函	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。 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。 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。 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担,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。
天伦控股	关于对海口启润出资的承诺函	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。

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。

第二节 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。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。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。

本次交易目的在于剥离亏损资产,集中资源实施业务转型。本次交易若能成功实施,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一致仍存在不确定性,可能存在未来标的资产评估值发生较大的情况。

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,截至本报告书及摘要签署日,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。此外,京蓝科技、海口启润、天伦控股签署了《保证合同》,天伦控股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,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,追诉海口启润及天伦控股的违约责任,由海口启润及天伦控股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

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。

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。

根据《转让协议书》,本次交易交易标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。

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、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。

十一、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。

第三节 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