

证券代码：600091

股票简称：明天科技

编号：临 2010—001

包头明天科技股份有限公司 出售资产公告

特别提示

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

重要内容提示：

- 本次出售资产标的为公司持有的全资子公司丽江德润房地产开发有限责任公司（以下简称：丽江德润）100%的股权，转让总价款为人民币3.8亿元。
- 本次出售资产不构成关联交易。
- 本次交易在董事会授权范围之内，不需公司股东大会审议批准。

一、交易概述

1、基本情况

包头明天科技股份有限公司（以下简称：本公司）与江西青鸟置业有限公司（以下简称：江西青鸟）于2009年12月30日，签署了《关于转让丽江德润房地产开发有限责任公司股权之协议》，公司将持有的全资子公司丽江德润房地产开发有限责任公司（以下简称：丽江德润）100%的股权出售给江西青鸟，交易金额为3.8亿元。

江西青鸟与本公司无关联关系，本次出售资产不构成关联交易。

2、董事会审议情况

公司第五届董事会第四次会议于2009年11月26日以现场方式召开，会议应参与表决董事9名，实际参与表决董事9名。本次会议符合《公司法》、《公司章程》的有关规定，经审议，以9票同意、0票反对和0票弃权的表决结果，审议通过了《关于出售丽江德润房地产开发有限责任公司股权的议案》，公司独立董事发表了独立意见，一致同意本次资产出售。

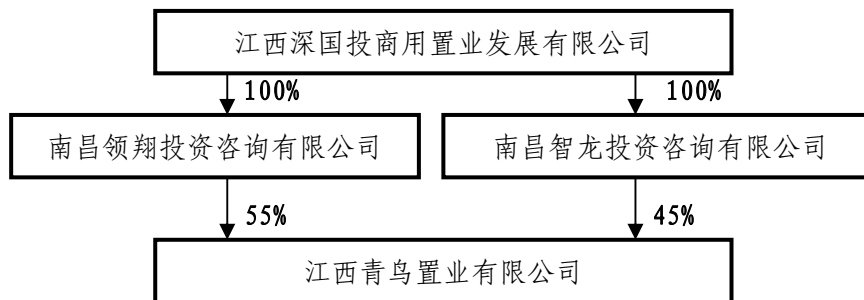
3、本次出售资产事项在董事会授权范围之内，不需提交公司股东大会审议。

二、交易对方情况

1、受让方：江西青鸟置业有限公司（下简称：江西青鸟）

江西青鸟成立于 2009 年 12 月，注册资本：2,000 万元，注册地：江西省南昌市二七南路 548 号，法定代表人：钟镰斧，经营范围：房地产开发、经营；物业管理（以上项目凭资质证经营）；实业投资（金融、证券、期货、保险除外）；信息咨询；自有房租赁（以上项目国家有专项规定的除外）。

江西青鸟产权及控制关系方框图



2、江西青鸟与本公司及本公司法人股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均不存在关联关系，也不会因本次交易完成而成为本公司的关联人或潜在关联人。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

1、本次交易标的为公司持有的控股子公司丽江德润房地产开发有限责任公司（以下简称：丽江德润）100%的股权。此项目系 2009 年 1 月从北京昭德置业有限责任公司以现金方式购买，交易价格为人民币 35,000 万元。（详见 2009 年 1 月 17 日《中国证券报》《上海证券报》及上交所网站）

2、该交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、丽江德润成立于 2006 年 2 月，注册资本：1000 万元；注册地址：丽江市古城区福慧路市投资公司办公楼；法定代表人：关明；经营范围：房地产开发、销售商品房，接受委托从事物业管理，房地产信息咨询（不含中介服务），专业承包；旅游项目经营管理；酒店管理，会议服务，信息咨询（不含中介服务），承办展览展示；销售建筑材料、五金。

(二) 交易标的最近一年及最近一期的主要财务指标:

经中喜会计师事务所有限责任公司审计, 截止 2008 年 12 月 31 日, 标的总资产 6,295.88 万元, 净资产 999.03 万元, 净利润-0.15 万元。

经中兴华会计师事务所有限责任公司以 2009 年 11 月 30 日为基准日, 对丽江德润进行了审计, 截止 2009 年 11 月 30 日, 标的公司总资产 68,537,203.36 元, 净资产 9,990,327.53 元。

(三) 交易标的评估情况

北京岳华德威资产评估有限公司以 2009 年 11 月 30 日为基准日, 对丽江德润进行了评估, 出具了岳华德威评报字(2009)第 391 号资产评估报告。经评估, 截止 2009 年 11 月 30 日, 丽江德润资产和负债的帐面价值和评估值如下表:

资产评估结果汇总表

单位: 人民币万元

项 目		账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	6,840.55	6,840.55	36,974.90	30,134.35	440.53
长期投资	2					
固定资产	3	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
其中: 建筑物	4					
机器设备	5	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
在建工程	6					
资产总计	10	6,853.72	6,853.72	36,992.61	30,138.89	439.74
流动负债	11	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
长期负债	12					
负债总计	13	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
净资产	14	999.03	999.03	31,137.87	30,138.84	3,016.81

四、交易合同或协议的主要内容及履约安排

协议签署各方:

甲方: 包头明天科技股份有限公司

乙方: 江西青鸟置业有限公司

1、交易价格: 双方确认, 目标股权的转让价款为人民币 3.8 亿元。

2、转让价款的支付方式:

2.1 在本协议生效后 3 日内, 乙方应向甲方指定账户支付定金人民币 1,000 万元;

2.2 为完成本协议中第 3 条的相关约定，在完成目标公司股权变更登记前，乙方应向甲方指定账户支付人民币壹亿伍仟万元；

2.3 其余转让价款在目标公司股权变更登记后的 6 个月内由乙方支付至甲方指定账户。

3、过渡期的权利义务：

自本协议签署之日起至目标公司股权变更登记日止的过渡期间内，仍由甲方行使目标股权所对应的股东权利和股东义务。

五、人员安置情况

除乙方为延续目标公司而同意继续聘用原目标公司的相关人员外，其余人员由甲方负责安置。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次转让丽江德润股权，是基于公司产业链战略性调整需要，进一步整合盘活公司及子公司项下资产，减少公司投资损失，优化财务结构和资产质量，提高利润水平，而且增加货币资金量，有利于公司集中精力将资金用于公司优势项目，提高资金回报率，使公司在金融危机的不利影响下，降低经营风险。交易完成后，将给公司带来一定的投资收益。

七、备查文件目录

1. 经与会董事签字确认的董事会决议；
2. 经独立董事签字确认的独立董事意见；
3. 转让丽江德润房地产开发有限公司股权之协议；
4. 评估报告；
5. 审计报告。

包头明天科技股份有限公司董事会

二 00 九年十二月三十一日

共壹册 第壹册

丽江德润房地产开发有限公司
股权转让项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2009）第 391 号



北京岳华德威资产评估有限公司

BEIJING YUEHUADWEI APPRAISAL

报告日期：2009 年 12 月 26 日

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 18 层

邮编：100140 电话：010-88091200 传真：010-88091205

丽江德润房地产开发有限公司股权转让项目 资产评估报告书目录

资产评估报告书声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、被评估企业	4
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	7
五、价值类型及其定义	7
六、评估基准日	7
七、评估依据	7
八、评估方法	9
九、评估程序实施过程和情况	10
十、评估假设	10
十一、评估结论	11
十二、特别事项说明	12
十三、评估报告使用限制说明	12
十四、评估报告日	13
资产评估报告书附件	14

丽江德润房地产开发有限公司股权转让项目

资产评估报告书声明

包头明天科技股份有限公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，对丽江德润房地产开发有限公司（以下简称“丽江德润”）于评估基准日2009年11月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

（一）在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；

（二）评估机构和注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

（五）注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；

（七）注册资产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对评估对象可实现价格的保证；

（八）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（九）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关；

丽江德润房地产开发有限公司股权转让项目

资产评估报告书摘要

岳华德威评报字（2009）第 391 号

包头明天科技股份有限公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为包头明天科技股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考依据之目的，对丽江德润房地产开发有限公司（以下简称“丽江德润”或被评估企业）于评估基准日2009年11月30日，在持续经营、缺少流通前提下所表现的股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，现发表评估结论专业意见如下：

于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营、缺少流通假设前提下的市场价值评估值为 31,137.87 万元，较审计后账面净资产增值 30,138.84 万元，增值率为 3,016.81%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	6,840.55	6,840.55	36,974.90	30,134.35	440.53
长期投资	2					
固定资产	3	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
其中：建筑物	4					
机器设备	5	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
在建工程	6					
资产总计	10	6,853.72	6,853.72	36,992.61	30,138.89	439.74
流动负债	11	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
长期负债	12					
负债总计	13	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
净 资 产	14	999.03	999.03	31,137.87	30,138.84	3,016.81

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

- 1.将本评估报告用于其他目的经济行为；
- 2.除国家法律、法规规定外，未经岳华德威书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明部分。

丽江德润房地产开发有限公司股权转让项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2009）第 391 号

包头明天科技股份有限公司：

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“岳华德威”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为包头明天科技股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考依据之目的，对丽江德润房地产开发有限公司（以下简称“丽江德润”或被评估企业）于评估基准日2009年11月30日，在持续经营、缺少流通前提下所表现的股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方及产权持有者均为包头明天科技股份有限公司，被评估企业为丽江德润房地产开发有限公司，除法律法规规定的评估报告使用者外，无委托方以外的其他评估报告使用者。

（一）委托方及产权持有者简介

1、公司基本情况

单位名称：包头明天科技股份有限公司

住 所：包头稀土高新区曙光路 22 号

法定代表人：董琦

注册资金：叁亿叁仟陆佰伍拾贰万陆仟元整

单位类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：50000000005080 号

业务范围：生产、销售烧碱、聚氯乙烯树脂、苯酚、盐酸、硫酸、氢氟酸、电石、溶解乙炔、炉料产品的生产加工，化工包装；室内装饰、装潢；出口原化工产品，进口生产科研原辅材料，仪器仪表及配件（国家组织统一经营的出口商品，国家核定的进口商品除外）；化工产品的研制、开发、化工机械加工；货物运输，出口本企业生产的机电产品，轻工纺织、食品；网络工程及远程教育；环保设备生产及销售，计算机

的生产、研制、开发，计算机软硬件及外围设备的生产、销售，销售电子原件、通讯器材（除专营），办公设备；咨询服务；仓储、租赁（国家法律行政法规和国务院规定需审批的，未获审批不得生产经营。国家明令禁止的除外）。

登记机关：内蒙古自治区工商行政管理局

2、公司简介

包头明天科技股份有限公司（股票代码：600091）是包头市地方企业中的首家上市公司、内蒙古自治区化工行业的骨干企业，也是内蒙古自治区“100 户重点企业”之一。公司 1999 年被国家经贸委列为“520 户国家重点企业”之一；2000 年被内蒙古自治区科技厅认定为国家级高新技术产业开发区内“高新技术企业”、公司技术中心被内蒙古自治区经贸委等部门认定为“自治区级技术中心”；2002 年被内蒙古自治区人民政府认定为“全区管理创新先进企业”、被内蒙古自治区生产力促进中心等部门认定为“内蒙古科技创新示范企业”；2004 年被国家工商总局授予“守合同重信用单位”，被内蒙古自治区企业联合会、内蒙古自治区企业家协会授予“内蒙古自治区发展与创新优秀企业”。公司目前已发展成为集化工、能源、参股金融机构为一体的上市公司。

公司基础化工产业现有“山泉”、“双环”、“云杉”三大品牌十余种产品，主要产品生产规模为年产电石 10 万吨，聚氯乙烯树脂 9 万吨，苯酚 1.4 万吨，硫酸 15 万吨，烧碱 7.5 万吨，无水氟化氢 1.2 万吨，氟化铝 0.6 万吨，冰晶石 1 万吨，亚硫酸钠 2.8 万吨，电极糊 2.4 万吨。公司自有七条铁路专用线，一个大型储运站和一座年吞吐量 20 万吨的国际集装箱中转站。

在管理中采用了企业资源计划（ERP）管理系统等先进的管理手段，使企业的核心竞争力全面提升。公司管理创新成果《实施管理创新战略以信息化带动工业化实现产业升级》荣获内蒙古自治区第九届企业管理现代化创新成果一等奖。

（二）被评估企业

1、基本情况

企业名称：丽江德润房地产开发有限公司

住 所：丽江市古城区福慧路市投资公司办公楼 2-1 楼

法定代表人：关明

注册资本：壹仟万元

公司类型：有限责任

注册号：5307002000283 号

业务范围：房地产开发；销售商品房；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询；旅游项目经营管理；酒店管理；会议服务；信息咨询；承办展览展示；销售建筑材料；五金。

登记机关：云南省丽江市工商行政管理局

2、公司简介

丽江德润房地产开发有限公司由北京昭德置业有限公司和自然人曹蔚共同出资组建，成立于2006年3月2日，注册资本为人民币1000万元，北京昭德置业有限公司出资990万元，占注册资本的99%；自然人曹蔚出资10万元，占注册资本的1%。

2007年11月2日，北京昭德置业有限公司将其持有的55%股权分转让给北京北大公学教育投资有限公司，转让后注册资本仍为1000万元，其中：北京昭德置业有限公司持有440万元，北京北大公学教育投资有限公司持有550万元，自然人曹蔚出资10万元。

2008年，北京北大公学教育投资有限公司将其持有的55%股权转让给北京昭德置业有限公司，自然人曹蔚将其持有的1%股权转让给北京昭德置业有限公司，转让后注册资本仍为1000万元，其中：北京昭德置业有限公司持有1000万元，持股比例为100%。

2009年1月14日，北京昭德置业有限公司将其持有的100%股权转让给包头明天科技股份有限公司，转让后注册资本仍为1000万元，其中：包头明天科技股份有限公司持有1000万元，持股比例为100%。

丽江德润房地产开发有限公司，变更后各股东股权比例如下：

序号	股东名称	出资金额	股权比例
1	包头明天科技股份有限公司	1000万元	100%

3. 财务状况及经营成果

前三年及评估基准日财务状况、经营业绩如下表：

金额单位：万元

项 目	2009-11-30	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
流动资产	68,390,926.21	62,797,138.43	49,176,673.18	70,042,444.64
投资性房地产				
固定资产	131,694.79	161677.43	192,982.99	
无形资产及其他资产				
资产总计	68,522,621.00	62,958,815.86	49,369,656.17	70,042,444.64
流动负债	58,532,293.47	52,968,488.33	39,377,855.45	60,047,411
非流动负债				
负债合计	58,532,293.47	52,968,488.33	39,377,855.45	60,047,411

净资产	9,990,327.53	9,990,327.53	9,991,800.72	9,995,033.64
-----	--------------	--------------	--------------	--------------

三、评估目的

根据资产评估业务约定书和产权持有者的委托函，本评估报告的评估目的是为包头明天科技股份有限公司转让其持有的丽江德润房地产开发有限公司股权行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为丽江德润的股东全部权益价值，涉及的范围为丽江德润申报的于评估基准日的（经专项审计后的）资产和负债，总资产账面价值6,853.72万元，总负债账面价值5,854.69万元。具体的资产、负债项目内容以丽江德润根据专项审计后全部资产、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明天科技和丽江德润确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营、缺少流通前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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被评估企业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。

缺少流通是指被评估股权不可以在中国证券交易市场（既上交所和深交所）竞价交易。但可以依法采用其他方式转让、交易，即被评估股权不是国内上市公司的流通股。

六、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2009年11月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2009年11月30日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 明天科技与岳华德威签订的《资产评估业务约定书》;
2. 产权所有者对该经济行为的委托函。

(二) 法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日);
2. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日);
3. 国土资源部 国土资发[2002]195 号《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
4. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
5. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日);
6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日);
7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(2004 年 5 月 1 日);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004 年 5 月 1 日);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003 年 3 月 1 日);
4. 中国资产评估协会 中评协[2004]134 号《关于印发〈企业价值评估指导意见〉(试行)的通知》(2004 年 12 月 30 日);
5. 中国资产评估协会 中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
6. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1. 设备购置合同、发票、建筑施工合同等;
2. 丽江规划局控制性详规的批复等文件;
3. 国有土地使用权证;
4. 机动车辆行驶证;
5. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 《2006~2007 最新资产评估常用数据与参数手册》;

2. “关于调整汽车报废标准若干规定的通知”（国经贸资源[2000]1202号）；
3. “关于发布〈汽车报废标准〉的通知”（国经贸经[1997]456号）；
4. 中国人民银行现行贷款利率；
5. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格[2002]10号）；
6. 计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》；
7. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号）；
8. 委估资产的购置合同、协议；
9. 被评估企业提供的工程图纸等有关资料；
10. 搜集的相关市场价格信息；
11. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 被评估企业提供的2008年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 被评估企业相关人员访谈记录；
4. 被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；该公司为房地产开发企业，为项目公司，仅进行目前储备土地的开发，且尚未进入实质的开发阶段，因此，不宜采用收益法。本次评估确定主要采用成本法进行评估，对于开发成本项目采用假设开发法进行评估。

（二）评估方法简介

成本法

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定丽江德润房地产开发有限公司公司股东权益（净资产）价值，即将构成企业的各种要素

资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）价值的方法。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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，接受委托，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；辅导被评估企业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、抽查等方式进行实地调查，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

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。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对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，撰写资产评估报告书；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；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

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. 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；

3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
 4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
 5. 被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
 7. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准；
- 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。

十一、评估结论

本次评估采用成本法对丽江德润房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。丽江德润房地产开发有限公司经审计后资产账面价值为6,853.72万元，负债为5854.69万元，净资产为999.03万元。

于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营、缺少流通假设前提下的市场价值评估值为 31,137.87 万元，较审计后账面净资产增值 30,138.84 万元，增值率为 3,016.81%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	6,840.55	6,840.55	36,974.90	30,134.35	440.53
长期投资	2					
固定资产	3	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
其中：建筑物	4					
机器设备	5	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
在建工程	6					
资产总计	10	6,853.72	6,853.72	36,992.61	30,138.89	439.74
流动负债	11	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
长期负债	12					
负债总计	13	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
净 资 产	14	999.03	999.03	31,137.87	30,138.84	3,016.81

成本法评估结论详细情况见成本法评估明细表。

十二、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一)本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、缺少流通、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二)本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。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；注册资产评估师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。

(三)本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五)委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二)未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三)本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2009年12月26日。

评估机构法定代表人：季 珉 _____

中国注册资产评估师：吕艳冬 _____

中国注册资产评估师：赵玉玲 _____

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇九年十二月二十六日

丽江德润房地产开发有限公司股权转让项目

资产评估报告书附件

目 录

附件一：有关经济行为文件

1. 产权所有者对该经济行为的委托函。

附件二：评估基准日资产负债表

附件三：主要权属证明文件复印件

1. 国有土地使用权证；

2. 机动车辆行驶证；

附件四：委托方、被评估企业法人营业执照复印件

附件五：委托方、被评估企业承诺函（原件）

附件六：评估机构企业法人营业执照复印件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件九：注册资产评估师承诺函

附件十：参加本评估项目的人员名单

附件十一：授权书

附件十二：评估对象涉及的资产评估明细表

丽江德润房地产开发有限公司股权转让项目 资产评估人员名单

主管合伙人：季珉 中国注册资产评估师

主管经理：吕艳冬 中国注册资产评估师

项目负责人：赵玉玲 中国注册资产评估师

评估专业人员：

流动资产及负债：祁晶 中国注册资产评估师

各类设备：祁晶 中国注册资产评估师

审核人员：

一级审核人员：赵玉玲 中国注册资产评估师

二级审核人员：吕艳冬 中国注册资产评估师

三级审核人员：王艳芬 中国注册资产评估师

资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

包头明天科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因股权转让事宜而涉及的丽江德润房地产开发有限公司股东全部权益，于2009年11月30日所表现的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

1. 资产评估范围与丽江德润房地产开发有限公司申报的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
7. 评估工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：吕艳冬 _____

中国注册资产评估师：赵玉玲 _____

二〇〇九年十二月二十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2009年11月30日

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

表1
共17页第1页
金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	6,840.55	6,840.55	36,974.90	30,134.35	440.53
长期投资	2					
固定资产	3	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
其中：建筑物	4					
机器设备	5	13.17	13.17	17.71	4.54	34.45
在建工程	6					
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	6,853.72	6,853.72	36,992.61	30,138.89	439.74
流动负债	11	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
长期负债	12					
负债总计	13	5,854.69	5,854.69	5,854.74	0.05	
净 资 产	14	999.03	999.03	31,137.87	30,138.84	3,016.81

评估机构：北京岳华德威资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表2
共17页第2页
金额单位：人民币元

被评估单位名称： 丽江德润房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	68,405,508.57		68,405,508.57	369,748,973.58	301,343,465.01	440.53
2	货币资金	66.97		66.97	66.97		
3	短期投资						
4	应收票据						
5	应收账款						
6	应收股利						
7	应收利息						
8	预付账款						
9	应收补贴款						
10	其他应收款	14,582.36		14,582.36	14,582.36		
11	存货	68,390,859.24		68,390,859.24	369,734,324.25	301,343,465.01	440.62
12	待摊费用						
13	待处理流动资产净损失						
14	一年内到期的长期债券投资						
15	其它流动资产						
16	二、长期投资						
17	三、固定资产	131,694.79		131,694.79	177,068.00	45,373.21	34.45
18	固定资产原价	228,838.00		228,838.00	217,100.00	-11,738.00	-5.13
19	其中：设备类	228,838.00		228,838.00	217,100.00	-11,738.00	-5.13
20	建筑物类						
21	减：累计折旧	97,143.21		97,143.21	40,032.00	-57,111.21	-58.79
22	固定资产净额	131,694.79		131,694.79	177,068.00	45,373.21	34.45
23	其中：设备类	131,694.79		131,694.79	177,068.00	45,373.21	34.45
24	建筑物类						
25	工程物资						
26	在建工程						
27	固定资产清理						
28	待处理固定资产净损失						
29	四、无形资产合计						
30	其中：土地使用权						
31	其他无形资产						
32	五、递延资产合计						

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表2
共17页第3页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
33	开办费						
34	长期待摊费用						
35	六、其他长期资产						
36	七、递延税款借项						
37	八、资产总计	68,537,203.36		68,537,203.36	369,926,041.58	301,388,838.22	439.74
38	九、流动负债合计	58,546,875.83		58,546,875.83	58,547,375.83	500.00	
39	短期借款						
40	应付票据						
41	应付账款						
42	预收账款						
43	代销商品款						
44	其它应付款	58,546,267.06		58,546,267.06	58,546,267.06		
45	应付工资						
46	应付福利费	-500.00		-500.00		500.00	-100.00
47	应交税金	1,108.77		1,108.77	1,108.77		
48	应付利润						
49	其它未交款						
50	预提费用						
51	一年内到期的长期负债						
52	其它流动负债						
53							
54	十、长期负债合计						
55	长期借款						
56	应付债券						
57	长期应付款						
58	住房周转金						
59	其它长期负债						
60	递延税款贷项						
61							
62	十一、负债合计	58,546,875.83		58,546,875.83	58,547,375.83	500.00	
63							
64	十二、净资产	9,990,327.53		9,990,327.53	311,378,665.75	301,388,338.22	3,016.80

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表3
共17页第4页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
3--1	货币资金	66.97	66.97	66.97		
3--2	短期投资					
3--3	应收票据					
3--4	应收账款					
3--5	应收股利					
3--6	应收利息					
3--7	预付账款					
3--8	应收补贴款					
3--9	其它应收款	14,582.36	14,582.36	14,582.36		
3--10	存货	68,390,859.24	68,390,859.24	369,734,324.25	301,343,465.01	440.62
3--11	待摊费用					
3--12	待处理流动资产净损失					
3--13	一年内到期的长期债券投资					
3--14	其它流动资产					
3	流动资产合计	68,405,508.57	68,405,508.57	369,748,973.58	301,343,465.01	440.53

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

货币资金清查评估汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表3
共17页第5页
金额单位：人民币元

被评估单位名称： 丽江德润房地产开发有限公司

编号	科目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
3-1-1	货币资金--现金					
3-1-2	货币资金--银行存款	66.97	66.97	66.97		
3-1-3	货币资金--其他货币资金					
货币资金合计		66.97	66.97	66.97		

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表2
共17页第6页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	68,405,508.57		68,405,508.57	369,748,973.58	301,343,465.01	440.53
2	货币资金	66.97		66.97	66.97		
10	其他应收款	14,582.36		14,582.36	14,582.36		
11	存货	68,390,859.24		68,390,859.24	369,734,324.25	301,343,465.01	440.62
17	二、固定资产	131,694.79		131,694.79	177,068.00	45,373.21	34.45
18	固定资产原价	228,838.00		228,838.00	217,100.00	-11,738.00	-5.13
19	其中：设备类	228,838.00		228,838.00	217,100.00	-11,738.00	-5.13
20	建筑物类						
21	减：累计折旧	97,143.21		97,143.21	40,032.00	-57,111.21	-58.79
22	固定资产净额	131,694.79		131,694.79	177,068.00	45,373.21	34.45
23	其中：设备类	131,694.79		131,694.79	177,068.00	45,373.21	34.45
24	建筑物类						
37	三、资产总计	68,537,203.36		68,537,203.36	369,926,041.58	301,388,838.22	439.74
38	四、流动负债合计	58,546,875.83		58,546,875.83	58,547,375.83	500.00	
44	其它应付款	58,546,267.06		58,546,267.06	58,546,267.06		
46	应付福利费	-500.00		-500.00		500.00	-100.00
47	应交税金	1,108.77		1,108.77	1,108.77		
62	五、负债合计	58,546,875.83		58,546,875.83	58,547,375.83	500.00	
63							
64	六、净资产	9,990,327.53		9,990,327.53	311,378,665.75	301,388,338.22	3,016.80

评估机构：

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

表3
共17页第7页
金额单位：人民币元

被评估单位名称： 丽江德润房地产开发有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面 金额	评估基准 日汇率	账面价值	调整后账面值	评估值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司丽江大研支行	53001746136051000564	人民币			66.97	66.97	66.97	-	
2										
3										
4										
合 计						66.97	66.97	66.97		

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

表3
共17页第8页
金额单位：人民币元

被评估单位名称： 丽江德润房地产开发有限公司

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	调整后账面值	评估值	增值率%	备注
1	迪庆德馨房地产开发有限公司	借款	2009.1	1年以内	14,582.36	14,582.36	14,582.36		
其他应收款账面余额合计					14,582.36	14,582.36	14,582.36		
减：坏账准备									
其他应收款账面价值合计					14,582.36	14,582.36	14,582.36		

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

存货-在产品（自制半成品）清查评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

表3
共17页第10页
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	单位	账面价值			调整后账面值	实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额			单价	金额		
1	土地使用权				50,695,158	50,695,158		369,734,324.25	440.62		
2	前期工程费			2,364,600	2,364,600						
3	开发间接费用			15,331,102	15,331,102						
在产品合计			***	***	68,390,859.24	68,390,859.24	***	***	369,734,324	440.62	
减：在产品跌价准备											
在产品净额			***	***	68,390,859.24	68,390,859.24	***	***	369,734,324	440.62	

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表3
共17页第11页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值		调整后账面值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计										
5-1-1	固定资产-房屋建筑物										
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施										
5-1-3	固定资产-管道及沟槽										
5-2	设备类合计	228,838.00	131,694.79	228,838.00	131,694.79	217,100.00	177,068.00	-11,738.00	45,373.21	-5.13	34.45
5-2-1	固定资产-机器设备										
5-2-2	固定资产-车辆	217,038.00	124,254.39	217,038.00	124,254.39	206,500.00	169,330.00	-10,538.00	45,075.61	-4.86	36.28
5-2-3	固定资产-电子设备	11,800.00	7,440.40	11,800.00	7,440.40	10,600.00	7,738.00	-1,200.00	297.60	-10.17	4.00
5-3	工程物资										
5-4	在建工程合计										
5-5	固定资产清理										
5-6	待处理固定资产净损失										
5	固定资产合计	228,838.00	131,694.79	228,838.00	131,694.79	217,100.00	177,068.00	-11,738.00	45,373.21	-5.13	34.45

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

固定资产-车辆清查评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

表3
共17页第12页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

序号	车辆牌 号	车辆名称规 格型号	生产厂家	单 位	购置日 期	启用日 期	已行驶 里程(万 km)	账面价值		调整后账面值		评估价值			增值 率%	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新 率%	净值		
1	云 P28959	华泰圣达菲牌 SDH6458F	山东荣成	辆	2007.6	2007.6	5	217,038.00	124,254.39	217,038.00	124,254.39	206,500.00	82	169,330.00	36.28	
合 计								217,038.00	124,254.39	217,038.00	124,254.39	206,500.00		169,330.00	36.28	

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

固定资产-电子设备清查评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

表3
共17页第13页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	单位	购置日期	启用日期	账面价值		调整后账面值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	电脑	联想家悦H2001	联想集团	1	台	2008-07	2008-07	5,900.00	3,720.20	5,900.00	3,720.20	5,300.00	73	3,869.00		
2	电脑	联想家悦H2001	联想集团	1	台	2008-07	2008-07	5,900.00	3,720.20	5,900.00	3,720.20	5,300.00	73	3,869.00		
								11,800.00	7,440.40	11,800.00	7,440.40	10,600.00		7,738.00	4.00	

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2009年11月30日

被评估单位名称： 丽江德润房地产开发有限公司

表3
共17页第14页
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
9-1	短期借款					
9-2	应付票据					
9-3	应付账款					
9-4	预收账款					
9-5	代销商品款					
9-6	其它应付款	58,546,267.06	58,546,267.06	58,546,267.06		
9-7	应付工资					
9-8	应付福利费	-500.00	-500.00		500.00	-100.00
9-9	应交税金	1,108.77	1,108.77	1,108.77		
9-10	应付利润（应付股利）					
9-11	其他未交款					
9-12	预提费用					
9-13	一年内到期的长期负债					
9-14	其它流动负债					
9	流动负债合计	58,546,875.83	58,546,875.83	58,547,375.83	500.00	

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

应付工资清查评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

表3
共17页第16页
金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	账面价值	调整后账面值	评估价值	备注
1	工资	2009.11	-500.00	-500.00		
合 计			-500.00	-500.00		

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

应交税金清查评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

被评估单位名称：丽江德润房地产开发有限公司

表3
共17页第17页
金额单位：人民币元

编号	征税机关	发生日期	税种	账面价值	调整后账面值	评估价值	备注
1	云南省丽江地税	2009.11	个人所得税	1,108.77	1,108.77	1,108.77	
合 计				1,108.77	1,108.77	1,108.77	

被评估单位填表人：林泉

填表日期：2009年12月6日

评估人员：祁晶

丽江德润房地产开发有限公司

2009年11月30日财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所有限责任公司

CONTINENTAL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

邮编：100037

电话：(010) 68364873

传真：(010) 68348135

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1.资产负债表

2.利润表

3.现金流量表

4.财务报表附注

三、审计报告附件

1.中兴华会计师事务所有限责任公司证券期货相关业务许可证(复印件)

2.中兴华会计师事务所有限责任公司企业法人营业执照(复印件)

审计报告

中兴华审字[2009]第 199 号

丽江德润房地产开发有限公司：

我们审计了后附的丽江德润房地产开发有限公司的财务报表，包括 2009 年 11 月 30 日资产负债表，2009 年 1-11 月利润表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是丽江德润房地产开发有限公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，丽江德润房地产开发有限公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了丽江德润房地产开发

有限公司 2009 年 11 月 30 日财务状况以及 2009 年 1-11 月经营成果和现金流量。

四、报告的使用范围

本审计报告仅为股权转让前的审计，并不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。

中兴华会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2009 年 12 月 15 日

丽江德润房地产开发有限公司

2009 年度 1-11 月财务报表附注

一、公司基本情况

丽江德润房地产开发有限公司（以下简称“本公司”），系由法人单位包头明天科技股份有限公司出资成立的有限责任公司，公司注册地址：丽江市古城区福慧路市投资公司办公楼 2-1 楼。2006 年 03 月 02 日由云南省丽江市工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》，注册号为 530700100002507。公司法定代表人：关明，注册资本：壹仟万元。经营范围：房地产开发；销售商品房；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询（不含中介服务）；旅游项目经营管理；酒店管理；会议服务；信息咨询（不含中介服务）；承办展览展示；销售建筑材料；五金（以上范围中涉及国家专项审批的，凭有效的《许可证》、《资质证》开展生产经营）。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

1、公司目前执行的会计准则和会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其补充规定。

2、会计年度

本公司会计期间分为年度和中期，会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、计帐基础和计价原则

本公司以权责发生制为计帐基础，以历史成本为计价原则。

5、现金等价物的确定标准

将持有期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

6、坏帐核算方法

本公司采用准抵法核算坏帐损失。坏帐准备按年末应收帐款的帐龄分别按不同比例计提坏帐准备。具体比例如下：

账龄	计提比例
1年以内（含1年）	5%
1-2年（含2年）	10%
2-3年（含3年）	30%
3年以上	50%

本公司下列情况不计提坏帐准备：

- (1) 与关联方发生的应收款项；
- (2) 计划进行重组的应收款项。

7、存货核算方法

本公司存货主要包括在建开发产品和低值易耗品，在建开发产品按实际成本计价，低值易耗品采用一次摊销法核算。

8、固定资产核算方法

本公司固定资产按实际成本计价。固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的资产。

固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、预计使用年限和预计残值率确定折旧率。

<u>固定资产类别</u>	<u>预计使用年限</u>	<u>净残值率</u>	<u>年折旧</u>
运输设备	5	5%	19.00%
电子设备	3	5%	31.67%

9、收入确认原则

当将产品上的主要风险和报酬转移给购买方，对该产品没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的产品实施控制，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时确认产品销售收入；劳务收入的确认：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务的结果能可靠估计（即劳务总收入和总成本能够可靠地确定）的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

五、会计政策和会计估计变更，以及重大前期差错更正的说明

本公司无重要会计政策和会计估计变更，以及重大会计差错更正。

六、报表重要项目的说明

以下注释项目除非特别指出，金额单位为人民币元，年初指2009年1月1日，期末指2009年11月31日，本期指2009年1-11月，本月指2009年11月。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额		
银行存款	66.97	37,939.75		
合计	<u>66.97</u>	<u>37,939.75</u>		
2、其他应收款				
(1)帐龄分析				
帐龄	期末余额	年初余额		
1年以内	14,582.36	40,000.00		
合计	<u>14,582.36</u>	<u>40,000.00</u>		
3、存货—在建开发产品				
项目	年初余额	本年增加数	本年减少数	期末余额
土地使用权	48,348,148.50	2,347,009.00		0.00
50,695,157.50				
前期工程费	712,600.00	1,652,000.00		0.00
2,364,600.00				
开发间接费用	13,658,450.18	1,672,651.56		0.00
15,331,101.74				
合计	<u>62,719,198.68</u>	<u>5,671,660.56</u>		<u>0.00</u>
68,390,859.24				

说明:2006年3月27日公司和丽江市国土资源局签订国有土地使用权出让合同,受让玉龙县白沙新善村与玉龙村交汇处,宗地编号为丽地2006-01,宗地面积344795平方米,出让宗地的用途为住宅,合同规定土地出让金为每平方米67.50元,应缴纳土地出让金23,273,550.00元。

宗地编号为丽地2006-02,宗地面积350612平方米,出让宗地的用途为住宅40%,商业60%,合同规定土地出让金为每平方米67.50元,应缴纳土地出让金23,666,400.00元,取得玉国用(2007)第34号土地使用权证书。

合同规定土地使用权出让年限住宅40年,商业70年。

公司在建开发产品为“丽江2006-01、02地块”截止2009年11月30日的各项支出明细如下:

(1) 土地使用权 50,695,157.50元,其中:支付的土地款46,939,950.00元,契税1,408,198.50元,土地闲置费2,347,009.00元。

2009年2月4日丽江市国土资源局发出处罚通知书,因为土地闲置,按5%缴纳土地闲置费,计2,347,009.00元。公司计入“开发成本-土地使用权”科目中。

(2) 前期工程费2,364,600.00万元(合同签订金额为2,364,600.00万元)

(3) 开发间接费用15,331,101.74元,其中:企业间借款利息11,956,354.41元,土

地使用税 2,798,872.58 元,其他费用 575,874.75 元。

2009 年 3 月 18 日,公司按丽江市地税局通知,缴纳 1043 亩地块 2008 年度土地使用税 1,460,207.30 元。公司计入“开发成本-开发间接费用”科目中。

(4) 在建开发产品进度情况:已经取得土地使用权证和建设用地证,规划许可证和环评正在办理过程中。

4、固定资产

类别	年初帐面余额	本年增加额	本年减少额	期末帐面余额
一、原价合计	228,838.00		0.00	0.00
228,838.00				
其中:运输工具	217,038.00		0.00	0.00
217,038.00				
电子设备	11,800.00		0.00	0.00
11,800.00				
二、累计折旧合计	67,160.57		29,982.64	0.00
97,143.21				
其中:运输工具	65,292.17		27,491.44	0.00
92,783.61				
电子设备	1,868.40		2,491.20	0.00
4,359.60				
三、固定资产帐面价值合计				<u>161,677.43</u>
				<u>131,6</u>
				<u>94.79</u>
其中:运输工具				151,745.83
				124,2
54.39				
电子设备				9,931.60
				7,4
40.40				
5、应付职工薪酬				
项目	年初帐面余额	本年增加额	本年减少额	期末帐面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,200.00	30,900.00	38,600.00	-500.00

二、职工福利费		10,940.00	10,940.00	
三、工会经费和职工教育经费				
合计		<u>7,200.00</u>	<u>41,840.00</u>	<u>49,540.00</u>

-500.00

6、应交税费

项目	年初帐面余额	本年增加额	本年减少额	期末帐面余额
个人所得税	483.77		625.00	0.00
合计	<u>483.77</u>		<u>625.00</u>	<u>0.00</u>

1,108.77

1,108.77

7、其他应付款

(1) 帐龄分析

帐龄	年初余额		期末余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	15,971,356.56	30.16%	58,546,267.06	100.00%
1-2年	26,942,037.00	50.87%		
2-3年	10,047,411.00	18.97%		
合计	<u>52,960,804.56</u>	<u>100.00%</u>	<u>58,546,267.06</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末主要应付款单位情况如下:

单位名称	年初帐面余额	期末帐面余额
北京昭德置业有限公司	36,085,603.31	55,702,808.90
迪庆德馨房地产开发有限公司	14,053,566.67	0.00
北京昭德投资有限公司	2,821,547.58	2,843,458.16
合计	<u>52,960,717.56</u>	<u>58,546,267.06</u>

8、实收资本

项目及投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	金额	占总额比例			金额	占总额比例
法人资本	10,000,000.00	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%

其中: 北京昭德置业

 有限公司 10,000,000.00 100.00% 0.00 10,000,000.00 0.00

 包头明天科技

股份有限公司			10,000,000.00		10,000,000.00
100.00%					
合计：	10,000,000.00	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
100.00%					

2006年03月02日经云南省丽江市工商行政管理局批准，由北京昭德置业有限公司、自然人股东曹蔚共同投资设立本公司，注册资本人民币壹仟万元。北京昭德置业有限公司持有99%股权，自然人股东曹蔚持有1%股权。

2007年11月2日在北京签署股权转让协议，北京昭德置业有限公司拟将持有本公司55%股权转让给北京北大公学教育投资有限公司。2007年12月6日召开（2007）第三次股东会决议，同意北京昭德置业有限公司将本公司持有的55%股权转让给北京北大公学教育投资有限公司，2007年11月20日签订股权转让协议。

在2008年12月22日签署股权转让协议，北京北大公学教育投资有限公司将本公司持有的55%股权转让给北京昭德置业有限公司。在2008年12月23日签署股权转让协议，自然人股东曹蔚将本公司持有的1%股权转让给北京昭德置业有限公司。

2009年1月14日根据股东会决议，同意北京昭德置业有限公司将公司在丽江德润房地产开发公司持有的100%股权转让给包头明天科技股份有限公司，同意公司与包头明天科技股份有限公司签署《股权转让协议》。

根据章程修正案，北京昭德置业有限公司将1000万股股权转让给包头明天科技股份有限公司，持股比例100%。2009年8月12日股权转让完成，已于2009年9月7日变更企业营业执照，法定代表人变更为关明。

以上股权转让云南省丽江市工商行政管理局已焕发了营业执照，但公司实收资本帐簿股东仍未进行调整。

9、未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	<u>-9,672.47</u>
加：年初未分配利润调整数	0.00
其中：会计政策变更	0.00
重大会计差错	0.00
本年年初余额	<u>-9,672.47</u>
本期增加数	<u>0.00</u>
其中：本期净利润转入	0.00
其他增加	0.00
本期减少数	<u>0.00</u>
其中：本年提取法定盈余公积	0.00

本年分配现金股利数	0.00
本年分配股票股利数	0.00
其他减少	0.00
本期期末余额	<u>-9,672.47</u>

七、现金流量情况

项 目	本年数	上年数
净利润	0.00	-1,473.19
加：少数股东损益		
减：未确认的投资损失		
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,982.64	43,105.56
无形资产摊销		
长期待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,671,660.56	-13,552,590.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	40,000.00	-40,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,563,805.14	13,578,832.88
其他	-37,872.78	
经营活动产生的现金流量净额		0.00
27,875.21		
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	66.97	37,939.75
减：现金的期初余额	37,939.75	10,064.54

加：现金等价物的期末余额

减：现金等价物的期初余额

现金及现金等价物净增加额 -37,872.78 27,875.21

八、或有事项的说明

截止 2009 年 11 月 30 日，本公司无需说明的或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司 12 月 1 日支付设计费 8 万元，12 月 13 日支付设计费 20 万元。均记入“开发成本-前期工程费”科目，以上款项合计 28 万元由北京昭德置业有限公司垫付。

十、关联方关系及其交易

1、关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地	主营业务	经济性质	法定代表人	与本公司关系
北京昭德置业有限公司	北京	房地产开发、销售、信息咨询；投资管理；企业管理信息咨询等	有限责任	李建春	母公司
迪庆德馨房地产开发有限公司	云南	房地产开发；销售商品房；物业管理等	有限责任	李建春	受同一母公司控制
北京昭德投资有限公司	北京	投资管理；企业管理咨询；广告信息咨询；经济贸易咨询	有限责任	李建春	控股公司
包头明天科技股份有限公司	内蒙古	生产、销售烧碱；咨询服务，仓储，租赁	有限责任	程东胜	新股东

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	年初帐面余额	本年增加额	本年减少额	年末帐面余额
北京昭德置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
北京昭德投资有限公司				100,000,000.00
包头明天科技股份有限公司				336,526,000.00

(3) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	年初余额		年末余额	
	金额	%	金额	%
北京昭德置业有限公司	10,000,000.00	100	0.00	0
包头明天科技股份有限公司	0.00	0	10,000,000.00	100

(4) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司关系
迪庆德馨房地产开发有限公司	受同一母公司控制

2、关联方往来

其他应付款

关联方名称	年初余额	年末余额
北京昭德置业有限公司	36,085,603.31	55,702,812.86
迪庆德馨房地产开发有限公司	14,053,566.67	-14,582.36
北京昭德投资有限公司	2,821,547.58	2,843,458.16
合计	52,960,717.56	58,531,684.70

十一、重要资产转让及其出售的说明

截止 2009 年 11 月 30 日，本公司不存在需要披露的重要资产转让及其出售事项。

十二、企业合并、分立等重组事项说明

截止 2009 年 11 月 30 日本公司不存在需要披露的企业合并、分立等重组事项。

十三、会计报表批准

本公司 2009 年度财务报表已经公司总经理批准。

十四、其它需说明的事项

该公司于 2006 年 3 月通过挂牌方式取得了云南丽江 1043 亩国有土地使用权，并按照合同约定交清了全部土地款项。目前，已取得建设用地批准书、土地出让合同、国有土地使用证、规划设计条件，其它前期手续正在办理过程中。

丽江德润房地产开发有限公司

2009 年 12 月 15 日

资产负债表

编制单位：丽江德润房地产开发有限公司

2009年11月30日

单位：元

资 产	行次	注释	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	行次	注释	期末余额	年初余额
流动资产：	1				流动负债：	1			
货币资金	2	六、1	66.97	37,939.75	短期借款	2			
交易性金融资产	3				交易性金融负债	3			
应收票据	4				应付票据	4			
应收账款	5				应付账款	5			
预付款项	6				预收款项	6			
应收利息	7				应付职工薪酬	7	六、5	-500.00	7,200.00
应收股利	8				应交税费	8	六、6	1,108.77	483.77
其他应收款	9	六、2	14,582.36	40,000.00	应付利息	9			
开发产品	10	六、3	68,390,859.24	62,719,198.68	应付股利	10			
其中：在建开发产品	11	六、3	68,390,859.24	62,719,198.68	其他应付款	11	六、7	58,546,267.06	52,960,804.56
其他流动资产	12				一年内到期的非流动负债	12			
流动资产合计	13		68,405,508.57	62,797,138.43	其他流动负债	13			
非流动资产：	14				流动负债合计	14		58,546,875.83	52,968,488.33
可供出售金融资产	15				非流动负债：	15			
持有至到期投资	16				长期借款	16			
长期应收款	17				应付债券	17			
长期股权投资	18				长期应付款	18			
投资性房地产	19				专项应付款	19			
固定资产	20	六、4	131,694.79	161,677.43	预计负债	20			
在建工程	21				递延所得税负债	21			
工程物资	22				其他非流动负债	22			
固定资产清理	23				非流动负债合计	23			
生产性生物资产	24				负债合计	24		58,546,875.83	52,968,488.33
油气资产	25				所有者权益（或股东权益）：	25			
无形资产	26				实收资本（或股本）	26	六、8	10,000,000.00	10,000,000.00
开发支出	27				资本公积	27			
商誉	28				减：库存股	28			
长摊待摊费用	29				盈余公积	29			
递延所得税资产	30				未分配利润	30	六、9	-9,672.47	-9,672.47
其他非流动资产	31				所有者权益（或股东权益）合计	31		9,990,327.53	9,990,327.53
非流动资产合计	32		131,694.79	161,677.43		32			
资产总计	33		68,537,203.36	62,958,815.86	负债和所有者权益（或股东权益）	33		68,537,203.36	62,958,815.86

利 润 表

编制单位：丽江德润房地产开发有限公司

会开02表

2009年1-11月

单位：元

项 目	行次	本 月 数	本年累计数
一. 房地产经营收入	1	0.00	0.00
减：经营成本	2	0.00	0.00
销售费用	3	0.00	0.00
经营税金及附加	4	0.00	0.00
二. 房地产经营利润	7	0.00	0.00
加：其他业务利润	9	0.00	0.00
减：管理费用	10	0.00	0.00
财务费用	11	0.00	0.00
三. 营业利润	14	0.00	0.00
加：投资收益	15	0.00	0.00
营业外收入	17	0.00	0.00
减：营业外支出	18	0.00	0.00
加：以前年度损益调整	20	0.00	0.00
四. 利润总额	27	0.00	0.00
减：所得税	28	0.00	0.00
五. 净利润	29	0.00	0.00

现金流量表

2009年度1-11月

编制单位：丽江德润房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量	1		投资活动产生的现金流量净额	24	-	预提费用增加（减：减少）	47	
商品销售、提供劳务收到的现金	2		三、筹资活动产生的现金流量	25		处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	48	
收到的税费返还	3		吸收投资所收到的现金	26		固定资产报废损失	49	
收到的其他与经营活动有关的现金	4		借款所收到的现金	27		财务费用	50	
现金流入小计	5	-	收到的其他与筹资活动有关的现金	28		投资损失（减：收益）	51	
购买商品、接受劳务支付的现金	6		现金流入小计	29	-	递延税款贷项（减：借项）	52	
支付给职工以及为职工支付的现金	7		偿还利息所支付的现金	30		存货的减少（减：增加）	53	-5,671,660.56
支付的各项税费	8		分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31		经营性应收项目的减少（减：增加）	54	25,417.64
支付的其他与经营活动有关的现金	9		支付的其他与筹资活动有关的现金	32	37,872.78	经营性应付项目的增加（减：减少）	55	5,578,387.50
现金流出小计	10	-	现金流出小计	33	37,872.78	其他	56	37,872.78
经营活动产生的现金流量净额	11	-	筹资活动产生的现金流量净额	34	-37,872.78	经营活动产生的现金流量净额	57	0.00
二、投资活动产生的现金流量	12		四、汇率变动对现金的影响	35		2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	58	
收回投资所收到的现金	13		五、现金及现金等价物净增加额	36	-37,872.78	债务转为资本	59	
其中：出售子公司所收到的现金	14		补充资料：	37		一年内到期的可转换公司债券	60	
取得投资收益所收到的现金	15		1、将净利润调节为经营活动现金流量	38		融资租入固定资产	61	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	16		净利润	39		其他	62	
收到的其他与投资活动有关的现金	17		加：*少数股东损益	40		3、现金及现金等价物净增加情况：	63	
现金流入小计	18	-	减：*未确认的投资损失（以“+”号填列）	41		现金期末余额	64	66.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19		加：计提的资产减值准备	42		减：现金期初余额	65	37,939.75
投资所支付的现金	20		固定资产折旧	43	29,982.64	加：现金等价物的期末余额	66	
其中：购买子公司所支付的现金	21		无形资产摊销	44		减：现金等价物的期初余额	67	
支付的与其他投资活动有关的现金	22		长期待摊费用摊销	45		现金及现金等价物净增加额	68	-37,872.78
现金流出小计	23	-	待摊费用减少（减：增加）	46			69	