

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托方与资产占有方简介	5
二、评估目的	7
三、评估对象和范围	7
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估假设与原则	8
七、评估依据	8
八、评估方法	9
九、评估过程	11
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告基准日期后重大事项	14
十三、评估报告法律效力	15
十四、评估报告提出日期	15
资产评估报告书备查文件	17
一、有关财务报表复印件	18
二、委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件	19
三、委托方及资产占有方承诺函	20
四、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函	22
五、资产评估机构资格证书复印件	24
六、资产评估机构企业法人营业执照复印件	25
七、参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件	26
八、资产评估业务约定书复印件	28

甬成功非公开发行股票收购资产评估项目
(宁波荣安物业管理有限公司)

资产评估报告书摘要

浙东评报字[2007]第 80 号

重要提示

以下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。

浙江东方资产评估有限公司接受荣安集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，以宁波荣安物业管理有限公司提供的有关资料为基础，对宁波荣安物业管理有限公司的股东全部权益价值行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产占有方的责任。我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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，现将资产评估情况报告如下：

- 一、 资产评估委托方：荣安集团股份有限公司
- 二、 资产占有方：宁波荣安物业管理有限公司(以下简称：“荣安物业管理公司”)
- 三、 评估基准日：2007 年 7 月 31 日
- 四、 价值类型：

本评估资产价值类型为市场价值，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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

- 五、 评估目的：甬成功非公开发行股票收购资产

- 六、 评估对象及范围

评估对象为宁波荣安物业管理有限公司的股东全部权益价值，在评估基准日宁波荣安物业管理有限公司经中国注册会计师审计后的资产负债表列示的资产、负债及净资产的账面价值分别为 3,343,865.65 元、1,902,890.52 元和 1,440,975.13 元。

- 七、 评估过程及方法

本所评估人员对委托评估的资产实施了实地察看与核对，并进行了必要的市场调查与询证，履行了必要的评估程序，采用成本法对委托评估的“荣安物业管理公司”的股东全部权益价值进行评估。

八、 评估结果

宁波荣安物业管理有限公司在评估基准日 2007 年 7 月 31 日持续经营的前提下，评估后的股东全部权益价值为 1,444,516.40 元，比调整后账面净资产 1,440,975.13 元增值 3,541.27 元，增值率 0.25%。

采用成本法评估的各资产具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)
流动资产	1	3,284,579.58	3,284,579.58	3,284,208.92	-370.66	-0.01%
固定资产	2	59,286.07	59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%
其中：设 备	3	59,286.07	59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%
建筑物	4					
无形资产	5					
递延资产	6					
资产总计	7	3,343,865.65	3,343,865.65	3,347,406.92	3,541.27	0.11%
流动负债	8	1,902,890.52	1,902,890.52	1,902,890.52		
负债总计	9	1,902,890.52	1,902,890.52	1,902,890.52		
净资产	10	1,440,975.13	1,440,975.13	1,444,516.40	3,541.27	0.25%

评估结论详细情况见评估明细表。

九、 评估报告有效期

本报告书所揭示的评估结论仅对非公开发行股票收购资产之经济行为有效，根据现行有关法律、法规规定，本评估结论使用的有效期为一年，从评估基准日 2007 年 7 月 31 日起至 2008 年 7 月 30 日止。

（本页以下无正文）

(此页无正文)

法定代表人：_____ 注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

浙江东方资产评估有限公司

二〇〇七年九月六日

甬成功非公开发行股票收购资产评估项目
(宁波荣安物业管理有限公司)

资产评估报告书

浙东评报字[2007]第 80 号

浙江东方资产评估有限公司接受荣安集团股份有限公司(以下简称:“荣安集团”)的委托,因成功信息产业(集团)股份有限公司(以下简称:“甬成功”)向荣安集团非公开发行股票,荣安集团以其持有的控股子公司宁波荣安物业管理有限公司的股权等作为支付对价,为确定荣安集团在宁波荣安物业管理有限公司的股权价值,需对宁波荣安物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估,按照公认的资产评估方法,本公司的评估人员按照必要的评估程序对公司相关的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证,以宁波荣安物业管理有限公司提供的有关资料为基础,对委托评估的宁波荣安物业管理有限公司股东全部权益价值在 2007 年 7 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产占有方的责任。我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作,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,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方与资产占有方简介

(一) 委托方简介

1. 名称: 荣安集团股份有限公司
2. 注册地: 海曙灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
3. 法定代表人: 王久芳
4. 经济性质: 股份有限公司
5. 营业执照注册号: 330200000000591
6. 发照机关: 宁波市工商行政管理局
7. 经营范围: 房地产开发、经营; 物业管理; 工业与民用建筑、市政工程施工; 通用机械设备制造(限于分支机构经营); 计算机软硬件开发、技术培训, 建筑材料、通信设备的批发。

(二) 资产占有方简介

1. 名称: 宁波荣安物业管理有限公司(以下简称:“荣安物业管理公司”)
2. 注册地: 海曙区蓝天路 50 弄 3 号
3. 法定代表人: 王信忠
4. 经济性质: 有限责任公司
5. 营业执照注册号: 3302002010161

6. 发 照 机 关：宁波市工商行政管理局

7. 经 营 业 务 范 围：物业管理；家政服务。

8. 企 业 概 况：

宁波荣安物业管理有限公司系由王久林、王根祥共同投资组建，成立于1999年12月3日，注册资本10万元，其中王久林出资8.00万元，占注册资本的80.00%，王根祥出资2.00万元，占注册资本的20.00%。经几次股权变动，目前公司注册资本为300万元，其中荣安集团股份有限公司出资210.00万元，占注册资本的70.00%，宁波荣安房地产开发有限公司出资90.00万元，占注册资本的30.00%。

9. 近 三 年 及 基 准 日 企 业 的 资 产、负 债 及 经 营 业 绩 情 况

公司近3年及基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2004年	2005年	2006年	2007年1-7月
营业收入	1,415,983.18	2,710,160.63	2,668,212.22	1,423,845.50
营业成本	1,238,037.66	1,978,393.73	2,932,988.15	1,687,580.50
利润总额	-145,295.57	136,920.10	-687,129.62	-715,984.17
净利润	-152,463.47	136,920.10	-687,129.62	-715,984.17
总资产	1,650,181.13	2,707,073.00	2,101,583.72	3,343,865.65
总负债	943,012.31	1,862,984.08	1,944,624.42	1,902,890.52
净资产	707,168.82	844,088.92	156,959.30	1,440,975.13
净资产收益率	-21.56%	16.22%	-437.76%	-49.69%

10. 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计制度》及相关规章制度；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历1月1日起至12月31日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：主要税项为营业税、城市建设维护税、教育费附加及所得税等，其中营业税税率为5%，城建税税率为7%，教育费附加税率为5%，企业所得税税率为33%(2008年起企业所得税税率为25%)。

宁波荣安物业管理有限公司执行《企业会计制度》及相关规章制度，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

(三) 委托方和资产占有方之间的关系

资产占有单位宁波荣安物业管理有限公司是委托方荣安集团股份有限公司的控股子公司。

二、评估目的

因成功信息产业(集团)股份有限公司(以下简称:“甬成功”)向荣安集团非公开发行股票,荣安集团以其持有的控股子公司宁波荣安物业管理有限公司的股权等作为支付对价,为确定荣安集团在宁波荣安物业管理有限公司的股权价值,需对宁波荣安物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估,从而上述行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

评估对象为宁波荣安物业管理有限公司的股东全部权益价值。

在基准日“荣安物业管理公司”经中国注册会计师审计后的资产、负债及净资产的账面价值分别为 3,343,865.65 元、1,902,890.52 元和 1,440,975.13 元。具体内容列表如下:

金额单位:元

资产类型	账面原值	账面净值
流动资产		3,284,579.58
固定资产	145,741.90	59,286.07
其中:房屋建筑物		
机器设备	145,741.90	59,286.07
无形资产及递延资产		
资产总计		3,343,865.65
流动负债		1,902,890.52
负债总计		1,902,890.52
净资产		1,440,975.13

四、价值类型

本评估资产价值类型为市场价值,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压制的情况下,对在评估基准日进行正常公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2007 年 7 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况;同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,减少和避免评估基准日后的调整事项,准确划定评估范围,准确高效地清查核实资产,合理选取评估作价依据的原则,选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间,由委托方、资产占有方、评估师等共同讨论后确定本次评估基准日为 2007 年 7 月 31 日。

本次评估工作中，评估范围的界定、评估参数的选取等均以该日之财务报表资料、外部经济环境以及市场情况确定。本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估假设与原则

本次资产评估工作是以国家有关资产评估的各项准则及管理的法律、法规为依据，在持续经营、公开市场条件交易假设前提下，遵循了独立、客观和公正的原则以及国际上一般公认的和通行的评估准则来进行的。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估行为依据、政策法规依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）评估行为依据

浙江东方资产评估有限公司与荣安集团股份有限公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》（试行）；
- 2、财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 3、财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》；
- 4、财政部财会[2001]43号文《实施《企业会计制度》及其相关准则问题解答》；
- 5、财政部财企[2004]20号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉》；
- 6、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；
- 7、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）产权依据

1. 宁波荣安物业管理有限公司《企业法人营业执照》；
2. 主要设备购置合同及发票；
3. 相关业务合同及发票；
4. 其他产权证明文件等。

（四）取价依据

1. 《2005年中国机电产品价格目录》中国物资出版社；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社98年版；
3. 向生产厂家、经销商询价、相关网站的市场调查记录及报价单；
4. 资产占有单位提供的有关设备订货合同、发票等原始资料；

5. 向资产占有单位技术、设备管理人员及操作人员了解设备运行、维修及事故情况的记录；
6. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
7. 评估专业人员对资产核实、勘测、检测、分析等搜集的佐证资料；
8. 评估机构掌握或收集的其他有关资料；
9. 资产占有方相关部门及人员提供的其它有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估制度的规定，通行的评估方法有收益法、市场法及成本法，因缺少类似资产市场的成交案例，故市场法不适用。“荣安物业管理公司”前三年(2004-2006年)及基准日的净利润基本为负数，截至基准日企业账面净利润为-1,559,024.87元，考虑到公司收益率较低且不稳定，公司未来收益无法合理预测，故不适合采用收益法进行评估。依据现行资产评估制度的有关规定，结合本次资产评估的范围、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用成本法对“荣安物业管理公司”的股东全部权益价值进行评估。

（二）成本法简介

成本法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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全部权益价值的方法。

各项资产具体评估方法如下：

1、流动资产的评估

评估人员在财务部负责人和出纳人员的陪同下，对库存现金进行了盘点。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，对库存人民币现金以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

对于货币资金中的人民币银行存款，则在核对银行存款对账单及银行存款余额调节表的基础上，以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

1.2、其他应收款

对有关明细账和总账进行了核对，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，并进行了函证，对款项或货物收回的可能性进行分析，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

其他应收款，主要为备用金、押金、往来款等，评估人员通过查验凭证、相关协议等相关资料的方法，确定债权的存在。经核实款项无充分理由相信全部能收回，存在收不回部分款项的可能，

故按财务上计算坏帐准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收款项总额中扣除得到评估值；经分析计算，可收回款项与审计计算坏帐准备后的金额差异不大，故按审计确认的坏账准备确认为预估坏账损失，评估值即为其他应收款原值减预估坏账损失后的净额。

企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

2、机器设备的评估

根据本次评估的特定目的及委估设备的特点，确定主要以重置成本为计价标准，采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。具体评估方法如下：

评估值=重置价值×成新率

2.1、重置成本的确定

2.1.1、国产办公设备和国内购置的进口办公设备

对于国产办公设备和国内购置的进口办公设备，直接按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费等，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

设备重置价值=设备原价+运杂费+安装费

2.1.2、重置价值计算的相关参数

依据委托方提供的设备清查明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备市场购置价格资料，同类设备的近期成交案例，确定出评估设备的购置价格；对于部分无类比价格的设备，通过核实原购置价格，参照同类设备的价格变化幅度进行调整，计算确定重置成本。本资产评估中所选取的相关参数为：

2.1.2.1、设备原价或购置价格

(1) 参考市场现有交易信息，经相关信息分析后确定；参考近期有关价格手册的报价，经相关信息分析后确定，参考委托方提供的近期购置合同，经相关信息分析后确定。

(2) 对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价或采用国家统计局公布的有关调价指数或同类产品进行类比求取其价格。

2.1.2.2、设备运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费率

运杂费率：参照北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》（1998年）中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备单价的大小及其体积重量及所处地区交通条件及生产厂家距离安装地点的远近而选定具体费率。

2.1.2.3、设备安装调试费

设备安装调试费=设备购置费×安装调试费率

安装调试费率：参照北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》（1998年）中的机器设备安装调试费率参考指标后确定。

2.2、成新率的确定

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

经济寿命年限（尚可使用年限+已使用年限）参照北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》（1998年）中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源，使用操作班次及时间，保养维修情况，设备完好率，故障率及工作环境条件，设备外观等各方面因素后确定。

主要设备采用的经济使用年限：

服务器	6年
电脑	5年
空调	7年
传真机、复印机	6年
办公家具	7年

2.3、评估值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和成新率相乘得出资产评估值。计算公式如下：

资产评估值=重置价值×成新率

3、负债的评估

负债均为流动负债，包括其他应付款、应付税费、应付职工薪酬；根据企业提供的各项目明细表，各项负债均为实际应承担金额，以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

九、评估过程

本所接受委托后，选派评估工作人员，组成评估项目组，于2007年7月31日开始评估前期准备工作，于8月3日正式进驻现场开始评估工作，9月6日出具评估报告书。整个评估过程包括接受委托及评估准备、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告，具体过程如下：

（一）、接受委托

1、2007年7月，荣安集团股份有限公司正式确定浙江东方资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日及主要资产状况和对资产评估时间的计划要求。

2、我公司根据了解到的初步情况，制定评估方案，包括：

（1）提出初步评估计划时间安排；

- (2) 确定评估项目负责人和评估人员；
- (3) 制定要求企业提供的资产评估申报明细表和资产评估资料清单；
- (4) 确定主要资产评估方法。

3、在意见一致的基础上签署资产评估业务委托协议。

(二)、资产清查

1、2007年7月31日评估人员指导企业进行资产清理和收集准备相关评估资料

(1) 我所评估人员辅导公司财务和资产管理人员如何填写资产评估申报明细表和收集资产评估资料清单所列的资料；

(2) 公司财务和资产管理人员对评估范围的资产和负债按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、历史收入成本费用明细、资产质量状况、其他财务资料和经济指标等相关评估资料。

2、2007年8月3日至8月5日评估人员现场检查核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取公司有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

(2) 对公司提供的资产负债表和填报的资产评估申报明细表进行账账核实；

(3) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，根据资产额和工作量的大小，分房屋建筑物、机器设备、流动资产及其他资产负债三个资产评估小组，抽查核实委托评估资产，对评估范围内的资产进行了现场勘察、资产清查和鉴定，现将情况说明如下：

A、机器设备类资产的清查情况

(a)、为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及内容，布置资产清查评估明细表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考依据。

(b)、评估人员对各单位所填的设备类清查评估明细表进行审查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，请企业进行必要的修改和补充。

(c) 根据企业填报的资产评估申报表，将机器设备分为办公设备、车辆等大类，结合资产的主要特点，确定清查原则为覆盖各类、典型核验、普遍勘察与重点了解相结合的办法。会同企业相关管理人员，重点抽查了有代表性的设备。重点核实资产数量、了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、更新扩容和性能稳定性等情况。

(d)、根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

B、流动资产、负债的清查

对非实物资产和负债的清查，主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证及函证等方式，对非实物性流动资产进行清查核实。对流动负债各个项目进行了审查，重点检验核实各项负

债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。

(三)、评定估算

2007年8月8日至2007年8月10日,各评估小组对从现场调查收集的资料进行分析,开展市场调研、询价工作,根据本次评估目的选择相适应的评估方法和计算公式,评定估算各分项资产的评估价值。

(四)、评估汇总

2007年8月13日开始汇集资产评估工作底稿,对各评估小组分项报告进行汇总,得出总体评估结果。汇总编写资产评估报告书和资产评估说明;资产评估机构内部复核,检验评估结果。

(五)、提交评估报告

根据资产评估机构内部复核意见,对评估报告进行必要的修改,2007年9月6日向委托方提交正式的资产评估报告。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定,本着独立、客观、公正的原则,评估人员履行必要的评估程序,对“荣安物业管理公司”的股东全部权益价值进行了评估。在评估基准日2007年7月31日持续经营的前提下,宁波荣安物业管理有限公司在评估基准日2007年7月31日持续经营的前提下,评估后的股东全部权益价值为1,444,516.40元,比调整后账面净资产1,440,975.13元增值3,541.27元,增值率0.25%。

采用成本法评估各资产具体评估结果如下:

金额单位:人民币元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100\%$
流动资产	1	3,284,579.58	3,284,579.58	3,284,208.92	-370.66	-0.01%
固定资产	2	59,286.07	59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%
其中:设 备	3	59,286.07	59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%
建 筑 物	4					
无形资产	5					
递延资产	6					
资产总计	7	3,343,865.65	3,343,865.65	3,347,406.92	3,541.27	0.11%
流动负债	8	1,902,890.52	1,902,890.52	1,902,890.52		
负债总计	9	1,902,890.52	1,902,890.52	1,902,890.52		
净资产	10	1,440,975.13	1,440,975.13	1,444,516.40	3,541.27	0.25%

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估采用成本加和法, 在持续经营基础上, 以重置各项生产要素为假设前提, 根据分项资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和, 再扣减相关负债评估值, 得出成本加和法下股东全部权益价值的评估值。对于各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献以及企业所属行业现状等因素对企业股东全部权益价值的影响, 由于受评估方法和执业能力所限, 评估时未能作充分的考虑。

(二) 本项评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。评估结论是浙江东方资产评估有限公司出具的, 受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(三) 委托方及各资产占有单位应提供评估对象法律权属资料, 并对其所提供法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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。评估人员对委托方及各资产占有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验, 并对查验情况予以披露。对评估对象法律权属的确认或发表意见超出了注册资产评估师的执业范围, 注册资产评估师不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 本次评估的对象为企业股东全部权益价值, 评估师在此提醒报告使用者注意, 部分股东权益价值并不等于股东全部权益价值和股权比例的乘积, 存在溢价或折价。

(五) 资产占有方存在的可能影响资产评估值的有关事项, 在委托评估时未作特殊说明, 而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六) 委托方和相关当事方应当提供评估对象法律权属等资料, 并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验, 并对查验情况予以披露, 但不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。我们对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, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告基准日期后重大事项

(一) 期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项, 包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、资产市场价值的巨大波动等;

(二) 在评估基准日后, 当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时, 不能直接使用评估结论。

评估基准日后、有效期以内, 若资产数量及价格标准发生变化, 对评估结论产生影响时, 不能

直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

1、资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为成本法时，应按实际发生额进行调整。

2、若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(三) 在评估师可知晓的范围内，未发现重大期后事项。

十三、评估报告法律效力

(一)、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，在产权利益主体变动、委托评估资产有效、持续使用的前提下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，亦未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，同时，本评估结论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委估资产价值的影响。当前述条件以及评估原则等其他情况发生变化时，本评估结论一般会失效。按照国家有关的法律规定，本所不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(二)、本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三)、本评估报告书仅供委托方为本评估报告书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。委托方应按资产评估报告书载明的评估目的使用，本所不承担由于委托方超出本评估报告书载明的评估目的使用而引起的相关法律责任。

本评估报告书使用权归委托方所有，未经委托方同意，本所承诺不向他人或其他公司提供。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

(四)、本报告评估所揭示的评估结论是对 2007 年 7 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映。我所对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

(五)、本报告是由资产评估报告书、资产评估说明及资产评估明细表三部分组成，并包含若干备查文件及附件，这些均与本报告书正文具有同等法律效力。

(六)、根据国家现行规定，本资产评估报告书评估结论的有效使用期限为一年，自评估基准日 2007 年 7 月 31 日起计算，至 2008 年 7 月 30 日止。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007 年 9 月 6 日。

(本页以下正文)

(本页无正文)

法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

浙江东方资产评估有限公司

二〇〇七年九月六日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 备查文件一 有关财务报表复印件
 - 资产占有方评估基准日财务报表
- 备查文件二 委托方及资产占有方营业执照复印件
- 备查文件三 委托方及资产占有方承诺函
- 备查文件四 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函
- 备查文件五 资产评估机构资格证书复印件
- 备查文件六 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 备查文件七 参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件
- 备查文件八 资产评估业务约定书复印件

备查文件一

一、有关财务报表复印件

宁波荣安物业管理有限公司 2004 年 12 月 31 日会计报表

宁波荣安物业管理有限公司 2005 年 12 月 31 日会计报表

宁波荣安物业管理有限公司 2006 年 12 月 31 日会计报表

宁波荣安物业管理有限公司 2007 年 7 月 31 日会计报表

备查文件二

二、委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件

备查文件三

三、委托方及资产占有方承诺函

委托方(占有方)承诺函

浙江东方资产评估有限公司：

因成功信息产业(集团)股份有限公司定向发行股票收购资产需要，荣安集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、按规定拥有对委估资产的所有权及处置权，不存在未披露的抵押、担保等事宜；
- 3、所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件真实、合法、完整有效；
- 5、所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

委托方法定代表人签字：

资产占有方法定代表人签字：

委托方（盖章）：

资产占有方（盖章）：

2007年9月6日

备查文件四

四、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

资产评估机构及签字注册资产评估师

承 诺 函

荣安集团股份有限公司：

受贵公司委托，本公司对成功信息产业(集团)股份有限公司非公开发行股票收购资产所涉及的荣安物业管理公司的股东全部权益价值进行评估，我对荣和置业集团有限公司的资产及负债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，在假设条件成立的情况下，我对资产评估结果承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

法 定 代 表 人：_____

浙江东方资产评估有限公司

2007年9月6日

备查文件五

五、资产评估机构资格证书复印件

备查文件六

六、资产评估机构企业法人营业执照复印件

备查文件七

七、参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件

宁波荣安物业管理有限公司项目

资产评估人员名单

评估项目负责人：徐晓钧 中国注册资产评估师

复核人：柴铭闽 中国注册资产评估师

评估现场项目经理：徐晓钧 中国注册资产评估师

机器设备评估人员：斯建 中国注册资产评估师

流动资产及负债评估人员：解伟 助理人员

叶玲 助理人员

备查文件八

八、资产评估业务约定书复印件

目 录

1. 表 1	资产评估结果汇总表-----	共 1 页
2. 表 2	资产评估结果分类汇总表-----	共 2 页
3. 表 3	流动资产清查评估汇总表-----	共 1 页
4. 表 3-1-1	货币资金—现金资产清查评估明细表-----	共 1 页
5. 表 3-1-2	货币资金—银行存款清查评估明细表-----	共 1 页
6. 表 3-9	其他应收款清查评估明细表-----	共 1 页
7. 表 3-9-1	其他应收款坏帐准备清查评估明细表-----	共 1 页
8. 表 5	固定资产评估结果汇总表-----	共 1 页
9. 表 5-2-1	固定资产—机器设备清查评估明细表-----	共 2 页
10. 表 10	流动负债清查评估汇总表-----	共 1 页
11. 表 9-8	应付职工薪酬清查评估明细表-----	共 1 页
12. 表 9-9	应付税费清查评估明细表-----	共 1 页
13. 表 9-6	其他应付款清查评估明细表-----	共 5 页
		总计 19 页

资产评估结果汇总表

表1

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司

评估基准日：2007年7月31日

金额单位：人民币元

资产项目		帐面净值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C	D=C-B	E= (C-B) /B×100%
流动资产	1	3,284,579.58	3,284,579.58	3,284,208.92	-370.66	-0.01%
长期投资	2					
固定资产	3	59,286.07	59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	59,286.07	59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%
土地	7					
无形资产	8					
其中：土地使用权	9					
其它资产	10					
资产总计	11	3,343,865.65	3,343,865.65	3,347,406.92	3,541.27	0.11%
流动负债	12	1,902,890.52	1,902,890.52	1,902,890.52		
长期负债	13					
负债总计	14	1,902,890.52	1,902,890.52	1,902,890.52		
净资产	15	1,440,975.13	1,440,975.13	1,444,516.40	3,541.27	0.25%

评估机构：浙江东方资产评估有限公司

项目负责人：徐晓钧

法定代表人：汪沧海

签字资产评估师：徐晓钧 柴铭闽

资产评估结果分类汇总表

表2

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司

评估基准日：2007年7月31日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面净值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增减额	增减率	帐面值差异	调整后帐面值差异
1	一、流动资产合计	3,284,579.58		3,284,579.58	3,284,208.92	-370.66	-0.01%		
2	现金	20,059.96		20,059.96	20,059.96				
3	银行存款	2,660,788.44		2,660,788.44	2,660,788.44				
4	其他货币资金								
5	货币资金小计	2,680,848.40		2,680,848.40	2,680,848.40				
6	股票投资								
7	债券投资								
8	短期投资小计								
9	应收票据								
10	应收帐款								
11	减：坏帐准备								
12	应收帐款净额								
13	应收股利								
14	应收利息								
15	预付帐款								
16	应收补贴款								
17	其它应收款	779,339.29		779,339.29	603,360.52	-175,978.77	-22.58%		
18	减：坏帐准备	175,608.11		175,608.11		-175,608.11	-100.00%		
19	其他应收款净额	603,731.18		603,731.18	603,360.52	-370.66	-0.06%		
20	存货								
21	待摊费用								
22	待处理流动资产净损失								
23	一年内到期的长期债权投资								
24	其它流动资产								
25	二、长期投资								
26	三、固定资产	59,286.07		59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%		
27	固定资产原价	145,741.90		145,741.90	113,950.00	-31,791.90	-21.81%		
28	其中：设备类	145,741.90		145,741.90	113,950.00	-31,791.90	-21.81%		
29	建筑物类								
30	减：累计折旧	86,455.83		86,455.83	50,752.00	-35,703.83	-41.30%		
31	固定资产净额	59,286.07		59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%		
32	其中：设备类	59,286.07		59,286.07	63,198.00	3,911.93	6.60%		
33	建筑物类								
34	工程物资								
35	在建工程								
36	固定资产清理								
37	待处理固定资产净损失								
38	四、无形资产合计								
39	其中：土地使用权								
40	其他无形资产								
41	五、递延资产合计								
42	开办费								
43	长期待摊费用								
44	六、其它长期资产								
45	七、递延税款借项								
46	八、资产合计	3,343,865.65		3,343,865.65	3,347,406.92	3,541.27	0.11%		

47	九、流动负债合计	1,902,890.52		1,902,890.52	1,902,890.52				
48	短期借款								
49	应付票据								
50	应付帐款								
51	预收帐款								
52	代销商品款								
53	其它应付款	1,183,113.62		1,183,113.62	1,183,113.62				
54	应付工资								
55	应付职工薪酬	709,181.81		709,181.81	709,181.81				
56	应付税费	10,595.09		10,595.09	10,595.09				
57	应付利润								
58	其它未交款								
59	预提费用								
60	一年内到期的长期负债								
61	其它流动负债								
62									
63	十、长期负债合计								
64	长期借款								
65	应付债券								
66	长期应付款								
67	住房周转金								
68	其它长期负债								
69	递延税款贷项								
70									
71	十一、负债合计	1,902,890.52		1,902,890.52	1,902,890.52				
72	十二、所有者权益合计	1,440,975.13		1,440,975.13	1,444,516.40	3,541.27	0.25%		
73	实收资本	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00				
74	资本公积				3,541.27	3,541.27			
75	其中：评估增减值				3,541.27				
76	盈余公积								
77	其中：公益金								
78	未分配利润	-1,559,024.87		-1,559,024.87	-1,559,024.87			201,977.78	201,977.78
79									
80	十三、负债及所有者权益合计	3,343,865.65		3,343,865.65	3,347,406.92	3,541.27	0.11%		

流动资产清查评估汇总表

表3

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司

评估基准日：2007年7月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减额	增减率%
3—1	货币资金	2,680,848.40	2,680,848.40	2,680,848.40		
3—1	其中：现金	20,059.96	20,059.96	20,059.96		
3—1	银行存款	2,660,788.44	2,660,788.44	2,660,788.44		
3—1	其他货币资金					
3—2	短期投资					
3—2	其中：股票投资					
3—2	债券投资					
3—3	应收票据					
3—4	应收帐款					
3—4	减：坏帐准备					
3—4	应收帐款净额					
3—5	应收股利					
3—6	应收利息					
3—7	预付帐款					
3—8	应收补贴款					
3—9	其它应收款	779,339.29	779,339.29	603,360.52	-175,978.77	-22.58%
3—9	减：坏帐准备	175,608.11	175,608.11		-175,608.11	-100.00%
3—9	其他应收帐款净额	603,731.18	603,731.18	603,360.52	-370.66	-0.06%
3—10	存货					
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权投资					
3—14	其它流动资产					
3	流动资产合计	3,284,579.58	3,284,579.58	3,284,208.92	-370.66	-0.01%

货币资金——现金资产清查评估明细表

表3-1-1

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司 插入 清除 评估基准日：2007年7月31日 金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	外币帐面金额	评估基准日汇率	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%	备注
1	财务室	人民币			20,059.96	20,059.96	20,059.96		
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
	本页小计				20,059.96	20,059.96	20,059.96		
	本页合计				20,059.96	20,059.96	20,059.96		

货币资金——银行存款清查评估明细表

表3-1-2

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司

插入

清除

评估基准日：2007年7月31日

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外 面	币 金	帐 额	评估基准 日汇率	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%	备注
1	浦发银行望湖支行	70084292006320	人民币					2,660,788.44	2,660,788.44	2,660,788.44		
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
	本页小计							2,660,788.44	2,660,788.44	2,660,788.44		
	本页合计							2,660,788.44	2,660,788.44	2,660,788.44		

其他应收款清查评估明细表

表3-9

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司 插入 清除 评估基准日：2007年7月31日 金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	帐龄	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%	备注
1	水费								
2	春城花园	水费	2007年7月	一年以内	2,770.75	2,770.75	2,632.20		
3	都市风华	水费	2007年7月	一年以内	18,618.71	18,618.71	17,687.77		
4	欢乐家园	水费	2007年7月	一年以内	22,120.40	22,120.40	21,014.38		
5	精品园	水费	2007年7月	一年以内	87,781.83	87,781.83	83,392.74		
6	荣安佳境	水费	2007年7月	一年以内	228,558.83	228,558.83	217,130.89		
7	荣安世家	水费	2007年7月	一年以内	26,704.24	26,704.24	25,369.03		
8	总部养老保险等	养老保险	2007年7月	一年以内	20,294.44	20,294.44	19,279.72		
9	荣安佳境	电费	2007年7月	一年以内	69,042.90	69,042.90	65,590.76		
10	荣安世家	电费	2005年7月	二至三年	89,247.19	89,247.19	62,473.03		
11	单位个人								
12	顾黎明/总部	往来款	2007年7月	一年以内	2,000.00	2,000.00	1,900.00		
13	海曙物业办/总部	保证金	2000年	三年以上	200,000.00	200,000.00	80,000.00		
14	胡佩庆/都市风华	备用金	2006年11月	一至两年	1,000.00	1,000.00	900.00		
15	宁波明州建设有限公司/总部	往来款	2003年	三年以上	4,500.00	4,500.00	900.00		
16	王根祥/总部	往来款	2005年2月	二至三年	3,700.00	3,700.00	2,590.00		
17	吴航珍/荣安佳境	备用金	2005年4月	二至三年	1,000.00	1,000.00	700.00		
18	徐惠芬/春城花园	备用金	2006年11月	一至两年	2,000.00	2,000.00	1,800.00		
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
	本页小计				779,339.29	779,339.29	603,360.52		
	本页合计				779,339.29	779,339.29	603,360.52		

固定资产清查评估汇总表

表5

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司

评估基准日：2007年7月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值		调整后帐面值		评估价值		增减额		增减率%	
		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										
5—1—3	固定资产—管道及沟槽										
5—2	设备类合计	145,741.90	59,286.07	145,741.90	59,286.07	113,950.00	63,198.00	-31,791.90	3,911.93	-21.81%	6.60%
5—2—1	固定资产—机器设备	145,741.90	59,286.07	145,741.90	59,286.07	113,950.00	63,198.00	-31,791.90	3,911.93	-21.81%	6.60%
5—2—2	固定资产—车辆										
5—2—3	固定资产—电子设备										
5—3	固定资产—土地										
5—4	工程物资										
5—5	在建工程合计										
5—5—1	在建工程—土建										
5—5—2	在建工程—设备安装										
5—6	固定资产清理										
5—7	待处理固定资产净损失										
5	固定资产合计	145,741.90	59,286.07	145,741.90	59,286.07	113,950.00	63,198.00	-31,791.90	3,911.93	-21.81%	6.60%

固定资产——机器设备清查评估明细表

表5-2-1

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司 插入 清除 评估基准日：2007年7月31日 金额单位：人民币元

序号	设备名称	设备编号	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		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			清华同方	台	1	2006年6月	5,200.00	4,130.10	5,200.00	4,130.10	4,500	77%	3,465		
2	空调		RFR-25GW	奥克斯	台	3	2006年6月	5,340.00	4,240.20	5,340.00	4,240.20	5,100	83%	4,233		
3	电脑/传真机			联想	台	2	2006年8月	9,860.00	8,142.90	9,860.00	8,142.90	8,000	80%	6,400		
4	传真机		KX-FL313CN	松下	台	1	2006年8月	2,498.00	2,062.40	2,498.00	2,062.40	1,650	83%	1,370		
5	空调		RFR-25GW	奥克斯	台	1	2006年8月	1,780.00	1,469.80	1,780.00	1,469.80	1,700	86%	1,462		
6	空调		KFR-25GW	奥克斯	台	2	2006年9月	3,300.00	2,777.00	3,300.00	2,777.00	3,400	87%	2,958		
7	打印机/电脑		STAR NX-600/hp	STAR	台	3	2006年11月	10,800.00	9,432.00	10,800.00	9,432.00	10,800	85%	9,180		
8	空调		KFB-35GW	华宝	台	1	2005年6月	1,850.00	1,117.50	1,850.00	1,117.50	1,650	69%	1,139		
9	空调		RFR-25GW	奥克斯	台	1	2005年12月	1,700.00	1,188.90	1,700.00	1,188.90	1,600	76%	1,216		
10	对讲机				套	1	2004年4月	1,150.00	440.20	1,150.00	440.20	900	33%	297		
11	乒乓球桌			红双喜	张	1	2004年5月	2,035.90	812.30	2,035.90	812.30	1,500	54%	810		
12	保安岗亭				个	1	2004年9月	4,400.00	951.89	4,400.00	951.89	4,000	58%	2,320		
13	空调		FM180-25GW	松下	台	3	2003年6月	5,250.00	1,178.10	5,250.00	1,178.10	4,500	40%	1,800		
14	绿篱机				台	1	2003年6月	2,900.00	650.90	2,900.00	650.90	2,700	17%	459		
15	电脑及打印机		组装机		台	2	2003年7月	4,626.00	-34.12	4,626.00	-34.12	7,000	18%	1,260		
16	水泵		KLS-26/0.64-K1		台	1	2003年8月	2,600.00	663.60	2,600.00	663.60	2,400	20%	480		
17	三星5米一体机				台	1	2003年8月	6,300.00	1,609.40	6,300.00	1,609.40	5,700	33%	1,881		
18	空调		A90KM-2	松下	台	1	2003年11月	3,200.00	969.20	3,200.00	969.20	1,900	46%	874		
19	空调		KFB-35GW	华宝	台	1	2002年1月	5,100.00		5,100.00		4,500	20%	900		
20	割草机				台	1	2002年8月	6,600.00		6,600.00						无物
21	复印机		V2015	施乐	台	1	2002年10月	10,500.00		10,500.00		8,250	19%	1,568		
22	健身器		FAX-2820	兄弟	台	1	2001年6月	2,790.00		2,790.00		2,000	15%	300		
23	空调		KFR-32GW	奥克斯	台	4	2000年4月	20,320.00		20,320.00		8,800	15%	1,320		
24	电脑			金长城	台	1	2000年5月	5,250.00		5,250.00		4,200	15%	630		
25	空调				台	1	2000年8月	2,750.00		2,750.00						无物
	本页小计							128,099.90	41,802.27	128,099.90	41,802.27	96,750		46,322		
	本页合计							128,099.90	41,802.27	128,099.90	41,802.27	96,750		46,322		
26	电脑		KFR-35GW	美的	台	4	2007年6月	9,992.00	9,833.80	9,992.00	9,833.80	9,600	98%	9,408		
27	数码相机			奥林巴斯	台	1	2007年7月	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,030.00	2,000	99%	1,980		
28	电脑\打印机			组装	套	1	2007年7月	5,620.00	5,620.00	5,620.00	5,620.00	5,600	98%	5,488		
29																
30																
	本页小计							17,642.00	17,483.80	17,642.00	17,483.80	17,200		16,876		
	本页止累计							145,741.90	59,286.07	145,741.90	59,286.07	113,950		63,198		

流动负债清查评估汇总表

表9

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司

评估基准日：2007年7月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
9—1	短期借款					
9—2	应付票据					
9—3	应付帐款					
9—4	预收帐款					
9—5	代销商品款					
9—6	其他应付款	1,183,113.62	1,183,113.62	1,183,113.62		
9—7	应付工资					
9—8	应付福利费	709,181.81	709,181.81	709,181.81		
9—9	应交税金	10,595.09	10,595.09	10,595.09		
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	其他流动负债					
9	流动负债合计	1,902,890.52	1,902,890.52	1,902,890.52		

应付职工薪酬清查评估明细表

表9-8

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司		插入	清除	评估基准日：2007年7月31日		金额单位：人民币元
序号	部门或内容	发生日期	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1	福利费	2007年7月	638,211.14	638,211.14	638,211.14	
2	职工教育经费	2007年7月	70,970.67	70,970.67	70,970.67	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
	本页小计		709,181.81	709,181.81	709,181.81	
	本页合计		709,181.81	709,181.81	709,181.81	

应付税费清查评估明细表

表9-9

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司 插入 清除 评估基准日：2007年7月31日 金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税种	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1	应交营业税	2007年7月	营业税	8,973.69	8,973.69	8,973.69	
2	应交城市维护建设税	2007年7月	城市维护建设税	628.14	628.14	628.14	
3	应交个人所得税	2007年7月	个人所得税	365.00	365.00	365.00	
4	教育费附加	2007年7月	教育费附加	555.22	555.22	555.22	
5	水利基金	2007年7月	水利基金	73.04	73.04	73.04	
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
	本页小计			10,595.09	10,595.09	10,595.09	
	本页合计			10,595.09	10,595.09	10,595.09	

其他应付款清查评估明细表

表9-6

资产占有单位名称：宁波荣安物业管理有限公司 插入 清除 评估基准日：2007年7月31日 金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1	06年底保证金汇总/春城花园	2007年7月	电费保证金	4,800.00	4,800.00	4,800.00	
2	06年底保证金汇总/荣安佳境	2007年6月	电费保证金	7,000.00	7,000.00	7,000.00	
3	10-28-603王志钢/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
4	10-30-406韩培军/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
5	10-32-607林海/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
6	10-34-510钟立江/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
7	10-34-609谢循飞/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
8	11-48-602袁冰/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
9	10-30-605郑闻宇/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
10	11-58-512方世峰/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
11	12-72-304王岳明/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
12	12-72-603叶惠芬/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
13	12-74-305尤尔茂/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
14	12-74-306黄齐雄/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
15	12-74-405徐位能/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
16	12-74-406程瑛/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
17	12-76-408沈丛杰/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
18	12-76-607林定珠/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
19	12-78-110奚炜/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
20	12-78-209张跃/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
21	15-44-402赵媛/荣安佳境	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
22	3-4-202张能斌/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
23	3-4-302尹佳平/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
24	3-4-502陈卫肖/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
25	3-6-403尤金绒/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
	本页小计			23,300.00	23,300.00	23,300.00	
	本页合计			23,300.00	23,300.00	23,300.00	

26	3-8-605付康乐/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
27	4-22-607王霞/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
28	4-24-209毛军辉/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
29	5-38-202俞亚萍/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
30	5-38-302童小央/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
31	5-38-601陆钟波/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
32	5-40-103朱于元/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
33	5-40-203沈继勇/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
34	5-40-304周礼斌/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
35	5-40-403许立伟/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
36	5-40-604江世杰/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
37	5-42-305黄祥华/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
38	5-42-306王广/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
39	5-42-606刘莉/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
40	5-44-308孙彦/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
41	5-44-408李红/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
42	5-44-607倪国庆/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
43	6-60-402张建裕/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
44	6-60-602李勇前/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
45	6-62-503栗勇/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
46	6-62-504陈晓华/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
47	6-62-603徐晓峰/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
48	6-64-305江益/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
49	6-64-306章羽/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
50	6-64-405黄凯/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
	本页小计			12,500.00	12,500.00	12,500.00
	本页止累计			35,800.00	35,800.00	35,800.00

51	6-66-308汪逸/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
52	6-66-507俞建平/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
53	7-31-608葛允祥/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
54	春城花园	2007年7月	维修费	96,945.33	96,945.33	96,945.33
55	欢乐家园	2007年7月	维修费	143,839.24	143,839.24	143,839.24
56	精品园	2007年7月	维修费	197,524.77	197,524.77	197,524.77
57	荣安佳境	2007年7月	维修费	180,879.36	180,879.36	180,879.36
58	荣安世家	2007年7月	维修费	25,867.02	25,867.02	25,867.02
59	云海小区	2007年7月	维修费	40,679.45	40,679.45	40,679.45
60	春城花园	2007年7月	清运费	47,946.30	47,946.30	47,946.30
61	都市风华	2007年7月	清运费	46,633.75	46,633.75	46,633.75
62	欢乐家园	2007年7月	清运费	20,945.70	20,945.70	20,945.70
63	精品园	2007年7月	清运费	97.10	97.10	97.10
64	荣安佳境	2007年7月	清运费	45,836.90	45,836.90	45,836.90
65	荣安世家	2007年7月	清运费	29,170.23	29,170.23	29,170.23
66	10-36-411应慧丹/春城花园	2007年7月	保证金	500.00	500.00	500.00
67	10-36-412孙百素/春城花园	2007年7月	保证金	500.00	500.00	500.00
68	10-36-511徐建辉/春城花园	2007年7月	保证金	500.00	500.00	500.00
69	2-3-604徐哲/春城花园	2007年7月	保证金	500.00	500.00	500.00
70	95#/春城花园	2007年7月	押金	200.00	200.00	200.00
71	陈吉源/春城花园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
72	陈俊成/欢乐家园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
73	陈云飞/荣安佳境	2007年7月	押金	200.00	200.00	200.00
74	大光明油漆店/精品园	2007年7月	押金	2,600.00	2,600.00	2,600.00
75	富邦集团/云海小区	2007年7月	押金	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	本页小计			893,465.15	893,465.15	893,465.15
	本页止累计			929,265.15	929,265.15	929,265.15

76	龚成/精品园	2007年7月	押金	500.00	500.00	500.00
77	黄华锋/春城花园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
78	江东汇亿工贸/欢乐家园	2007年7月	押金	1,000.00	1,000.00	1,000.00
79	经纬广告公司/荣安世家	2007年7月	押金	500.00	500.00	500.00
80	李明/欢乐家园	2007年7月	押金	1,000.00	1,000.00	1,000.00
81	李锡源/春城花园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
82	卢纪平/春城花园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
83	其他/欢乐家园	2007年7月		65,406.05	65,406.05	65,406.05
84	青岛圣乔乳业有限公司/欢乐家园	2007年7月	押金	500.00	500.00	500.00
85	邵宏/精品园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
86	唐辉群/春城花园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
87	唐小波/精品园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
88	王亚莉181号店面/荣安世家	2007年7月	押金	50.00	50.00	50.00
89	兴光煤气维修款/欢乐家园	2007年7月	押金	2,500.00	2,500.00	2,500.00
90	杨斐成/精品园	2007年7月	押金	200.00	200.00	200.00
91	杨怀河/春城花园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
92	曾雄进/荣安佳境	2007年7月	押金	200.00	200.00	200.00
93	赵尧佑/春城花园	2007年7月	押金	300.00	300.00	300.00
94	春城花园	2007年7月	养护费	5,670.00	5,670.00	5,670.00
95	荣安佳境	2007年7月	保修费	23,990.10	23,990.10	23,990.10
96	10-36-611杨瑾/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
97	3-6-604方岚/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
98	4-24-509竺志军/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
99	6-62-404陈林飞/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
100	6-68-109林华/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00
	本页小计			106,416.15	106,416.15	106,416.15
	本页止累计			1,035,681.30	1,035,681.30	1,035,681.30

101	12-70-302潘纪怀/春城花园	2007年7月	电费保证金	500.00	500.00	500.00	
102	精品园	2007年7月	电费	146,932.32	146,932.32	146,932.32	
103							
104							
105							
106							
107							
108							
109							
110							
111							
112							
113							
114							
115							
116							
117							
118							
119							
120							
121							
122							
123							
124							
125							
	本页小计			147,432.32	147,432.32	147,432.32	
	本页止累计			1,183,113.62	1,183,113.62	1,183,113.62	