

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书	4
一、委托方与资产占有方简介	4
二、评估目的	5
三、评估对象和范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估假设与原则	6
七、评估依据	7
八、评估方法	7
九、评估过程	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告基准日期后重大事项	11
十三、评估报告法律效力	11
十四、评估报告提出日期	12
资产评估报告书备查文件	14
一、有关财务报表复印件	15
二、委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件	16
三、委托方及资产占有方承诺函	17
四、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函	19
五、资产评估机构资格证书复印件	21
六、资产评估机构企业法人营业执照复印件	22
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	23
八、资产评估业务约定书复印件	25

甬成功非公开发行股票收购资产资产评估项目 (宁波同诚置业有限公司)

资产评估报告书摘要

浙东评报字[2007]第 82 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，以宁波同诚置业有限公司提供的有关资料为基础，对宁波同诚置业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：宁波同诚置业有限公司(以下简称：“同诚置业”)
- 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

评估对象为宁波同诚置业有限公司的股东全部权益价值，江苏天衡会计师事务所对“同诚置业”进行了审计并出具了审计报告，在评估基准日宁波同诚置业有限公司资产负债表列示的资产、负债及净资产的账面价值分别为 23,659,765.86 元、4,927,565.00 元和 18,732,200.86 元。

- 七、 评估过程及方法

本所评估人员对企业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“同诚置业”的股东全部权益价值进行评估。

八、 评估结果

宁波同诚置业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 19,977,200.86 元，比调整后账面净资产 18,732,200.86 元，增值 1,245,000.00 元，增值率 6.65%。本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

采用成本法评估的各资产具体评估结果如下：

评估结果汇总表

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	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
资产总计	2	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
流动负债	3	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
负债总计	4	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
净资产	5	18,732,200.86	18,732,200.86	19,977,200.86	1,245,000.00	6.65%

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，为签字盖章部分)

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资产评估项目 (宁波同诚置业有限公司)

资产评估报告书

浙东评报字[2007]第 82 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同诚置业有限公司的股权等作为支付对价,为确定荣安集团在宁波同诚置业有限公司的股权价值,对宁波同诚置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估,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审阅,以宁波同诚置业有限公司提供的有关资料为基础,对委托评估的宁波同诚置业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 址: 宁波市海曙灵桥路 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(1/1)
6. 发 照 机 关: 宁波市工商行政管理局
7. 经 营 业 务 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: 宁波同诚置业有限公司(以下简称:“同诚置业”)
2. 注 册 地 址: 宁波江东区会展路 181 号宁波展示中心 F-073 室
3. 法 定 代 表 人: 吴以刚

4. 经济性质：有限责任公司
5. 营业执照注册号：3302001005780
6. 发照机关：宁波市工商行政管理局
7. 经营范围：一般经营项目：房地产开发；物业管理；室内外装潢；房地产信息咨询。
8. 企业概况：

宁波同诚置业有限公司成立于 2007 年 5 月 24 日，注册资本 2,000.00 万元，其中宁波宁兴控股股份有限公司出资 1,020.00 万元，占注册资本的 51.00%；荣安集团股份有限公司出资 980.00 万元，占注册资本的 49.00%。

2007 年 6 月 4 日，经公司股东会决议同意，宁波宁兴控股股份有限公司将其持有的本公司 51.00% 股权转让给宁波宁盛置业有限公司。完成股权转让后，宁波宁盛置业有限公司出资 1,020.00 万元，占注册资本的 51.00%，荣安集团股份有限公司出资 980.00 万元，占注册资本的 49.00%。

9、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%、2007 年企业所得税税率为 33%（2008 年起企业所得税税率为 25%）。

宁波同诚置业有限公司执行《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

资产占有单位宁波同诚置业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同诚置业有限公司的股权等作为支付对价，为确定荣安集团在宁波同诚置业有限公司的股权价值，需对宁波同诚置业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

评估对象为宁波同诚置业有限公司的股东全部权益价值。

江苏天衡会计师事务所对“同诚置业”进行了审计并出具了审计报告，在基准日 2007 年 7 月 31 日“同诚置业”的资产、负债及净资产的账面价值分别为 23,659,765.86 元、4,927,565.00 元和 18,732,200.86 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		23,659,765.86
资产总计		23,659,765.86
流动负债		4,927,565.00
负债总计		4,927,565.00
净资产		18,732,200.86

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. 中华人民共和国财政部财企[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〉》；
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. 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)；
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；
5. 财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》；
6. 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》；
7. 中华人民共和国财政部财企[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〉》；
8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 产权依据

1. 宁波同诚置业有限公司《企业法人营业执照》；
2. 其他产权证明文件等。

(四) 取价依据

1. 北京科学技术出版社 98年版《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估机构掌握或收集的其他有关资料；

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。宁波同诚置业有限公司成立于2007年5月22日，截至评估基准日尚未开始正式经营，无法合理预测未来收益，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，确定本次采用成本法对宁波同诚置业有限公司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

1.1、货币资金

评估人员对于货币资金中的人民币银行存款，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评估值。

1.2、其他应收款

其他应收款，款项为关联企业往来，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。以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

企业按财务制度规定计提其他应收款坏账准备评估为零。

2、负债的评估

负债为其他应付款，根据企业提供的其他应付款明细表，其他应付款均为实际应承付金额，以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

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員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員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8日评估人员现场检查核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取公司有关人員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，由流动资产及其他资产负债资产评估小组，抽查核实委托评估资产，对评估范围内的资产进行了资产清查，现将情况说明如下：

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11日至2007年8月15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16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，采用成本法对“同诚置业”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，宁波同诚置业有限公司评估后的股东全部权益价值为19,977,200.86元，比调整后账面净资产18,732,200.86元，增值1,245,000.00元。本评估

结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

采用成本法评估的各资产具体评估结果如下：

评估结果汇总表

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	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
资产总计	2	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
流动负债	3	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
负债总计	4	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
净资产	5	18,732,200.86	18,732,200.86	19,977,200.86	1,245,000.00	6.65%

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)、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。

(二)、委托方及资产占有方提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、资产占有单位生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责，本所不承担相关的法律责任。

(三)、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。

(四)、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。

(五)、本次评估采用成本加和法，即在持续经营基础上，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。

(六)、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。

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。

(以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章部分)

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

宁波同诚置业有限公司 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宁波同诚置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，我对宁波同诚置业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

甬成功非公开发行股票收购资产评估项目

(宁波同诚置业有限公司)

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
评估项目复核人：	柴铭闽	中国注册资产评估师
评估现场项目经理：	李春芳	中国注册资产评估师
流动资产及负债评估人员：	李春芳	中国注册资产评估师
	程永海	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 3-1-2	货币资金—银行存款清查评估明细表-----	共 1 页
5.	表 3-9	其他应收款清查评估明细表-----	共 1 页
6.	表 3-9-1	其他应收款坏账准备清查评估明细表-----	共 1 页
7.	表 9	流动负债清查评估汇总表-----	共 1 页
8.	表 9-6	其他应付款清查评估明细表-----	共 1 页
			总计 9 页

资产评估结果汇总表

表1

资产占有单位名称：宁波同诚置业有限公司

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	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
长期投资	2					
固定资产	3					
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6					
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	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
流动负债	12	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
长期负债	13					
负债总计	14	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
净资产	15	18,732,200.86	18,732,200.86	19,977,200.86	1,245,000.00	6.65%

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：柴铭闽 徐晓钧

资产评估结果分类汇总表

表2

资产占有单位名称：宁波同诚置业有限公司

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
1	一、流动资产合计	23,659,765.86		23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
2	现金						
3	银行存款	4,765.86		4,765.86	4,765.86		
4	其他货币资金						
5	货币资金小计	4,765.86		4,765.86	4,765.86		
6	交易性金融资产						
7	应收票据						
8	应收帐款						
9	减：坏帐准备						
10	应收帐款净额						
11	应收股利						
12	应收利息						
13	预付帐款						
14	其它应收款	24,900,000.00		24,900,000.00	24,900,000.00		
15	减：坏帐准备	1,245,000.00		1,245,000.00		-1,245,000.00	
16	其他应收款净额	23,655,000.00		23,655,000.00	24,900,000.00	1,245,000.00	
17	存货						
18	一年内到期的非流动资产						
19	其它流动资产						
20	二、非流动资产合计						
21	可供出售金融资产						
22	持有至到期投资						
23	长期应收款						
24	长期股权投资						
25	投资性房地产						
26	固定资产						
27	在建工程						
28	工程物资						
29	固定资产清理						
30	生产性生物资产						
31	油气资产						
32	无形资产						
33	开发支出						
34	商誉						
35	长期待摊费用						
36	递延所得税资产						
37	其他非流动资产						
38	三、资产合计	23,659,765.86		23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%

39	四、流动负债合计	4,927,565.00		4,927,565.00	4,927,565.00		
40	短期借款						
41	交易性金融负债						
42	应付票据						
43	应付帐款						
44	预收帐款						
45	其它应付款	4,927,565.00		4,927,565.00	4,927,565.00		
46	应付职工薪酬						
47	应交税费						
48	应付利息						
49	应付股利						
50	一年内到期的非流动负债						
51	其它流动负债						
52							
53	五、非流动负债合计						
54	长期借款						
55	应付债券						
56	长期应付款						
57	专项应付款						
58	预计负债						
59	递延税款贷项						
60	其他非流动负债						
61	六、负债合计	4,927,565.00		4,927,565.00	4,927,565.00		
62							
63	七、所有者权益合计	18,732,200.86		18,732,200.86	19,977,200.86	1,245,000.00	6.65%
64	实收资本(或股本)	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00		
65	资本公积				1,245,000.00	1,245,000.00	
66	减：库存股						
67	其中：评估增减值				1,245,000.00		
68	盈余公积						
69	未分配利润	-1,267,799.14		-1,267,799.14	-1,267,799.14		
73	八、负债及所有者权益合计	23,659,765.86		23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%

流动资产清查评估汇总表

表3

资产占有单位名称：宁波同诚置业有限公司

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	4,765.86	4,765.86	4,765.86		
3—1	其中：现金					
3—1	银行存款	4,765.86	4,765.86	4,765.86		
3—1	其他货币资金					
3—2	交易性金融资产					
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—9	其它应收款	24,900,000.00	24,900,000.00	24,900,000.00		
3—9	减：坏帐准备	1,245,000.00	1,245,000.00		-1,245,000.00	-100.00%
3—9	其他应收帐款净额	23,655,000.00	23,655,000.00	24,900,000.00	1,245,000.00	5.26%
3—10	存货					
3—11	一年内到期的非流动资产					
3—12	其它流动资产					
3	流动资产合计	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%

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：宁波同诚置业有限公司

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	中国工商银行	3901020009000079396	RMB					4,765.86	4,765.86	4,765.86		
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							4,765.86	4,765.86	4,765.86		
	本页合计							4,765.86	4,765.86	4,765.86		

其他应收款清查评估明细表

表3-9

资产占有单位名称：宁波同诚置业有限公司 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	宁波宁盛置业有限公司	往来款	2007年7月	1年以内	24,900,000.00	24,900,000.00	24,900,000.00		
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				24,900,000.00	24,900,000.00	24,900,000.00		
	本页合计				24,900,000.00	24,900,000.00	24,900,000.00		

其他应收款坏账准备清查评估明细表

表3-4-1

资产占有单位名称：宁波同诚置业有限公司

评估基准日：2007年7月31日

金额单位：人民币元

序号	名称或内容	帐面价值	调整后帐面值	评 估 值	备 注
	合 计	1,245,000.00	1,245,000.00		
1	坏账准备	1,245,000.00	1,245,000.00		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					

流动负债清查评估汇总表

表9

资产占有单位名称：宁波同诚置业有限公司

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	交易性金融负债					
9—3	应付票据					
9—4	应付帐款					
9—5	预收帐款					
9—6	其他应付款	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
9—7	应付职工薪酬					
9—8	应交税费					
9—9	应付利息					
9—10	应付股利					
9—11	一年内到期的非流动负债					
9—12	其他流动负债					
9	流动负债合计	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		

其他应付款清查评估明细表

表9-6

资产占有单位名称：宁波同诚置业有限公司

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）	业务内容	发生日期	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1	宁波宁兴控股股份有限公司	代垫登记费等	2007年7月	27,565.00	27,565.00	27,565.00	
2	荣安集团股份有限公司	往来款	2007年6月	4,900,000.00	4,900,000.00	4,900,000.00	
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			4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00	
	本页合计			4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00	