

# 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	8
六、评估假设与原则	8
七、评估依据	9
八、评估方法	10
九、评估过程	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告基准日期后重大事项	16
十三、评估报告法律效力	17
十四、评估报告提出日期	17
资产评估报告书备查文件	19
一、有关财务报表复印件	20
二、委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件	21
三、权属证明文件复印件	22
四、委托方及资产占有方承诺函	23
五、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函	25
六、资产评估机构资格证书复印件	27
七、资产评估机构企业法人营业执照复印件	28
八、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	29
九、资产评估业务约定书复印件	31

甬成功非公开发行股票收购资产评估项目  
(宁波永元置业有限公司)

资产评估报告书摘要

浙东评报字[2007]第 85 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，以宁波永元置业有限公司提供的有关资料为基础，对宁波永元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：宁波永元置业有限公司(以下简称：“宁波永元”)
- 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

评估对象为宁波永元置业有限公司的股东全部权益价值，在评估基准日宁波永元置业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 103,540,860.14 元、93,560,035.68 元和 9,980,824.46 元。

- 七、 评估过程及方法

本公司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，分别采用成本法和收益法对委托评估的“宁波永元”的股东全部权益价值进行评估，经综合分析，最终确定“宁波永元”的股东全部权益价值的评估值。

## 八、 评估结果

### 1、 成本法评估结果

采用成本法评估后的股东全部权益价值为 86,228,502.78 元,比调整后账面净资产 9,980,824.46 元增值 76,247,678.32 元,增值率 763.94%。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	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%
资产总计	2	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%
流动负债	3	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68		
负债总计	4	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68		
净资产	5	9,980,824.46	9,980,824.46	86,228,502.78	76,247,678.32	763.94%

评估结论详细情况见评估明细表。

### 2. 收益法评估结果

采用收益法评估计算的股东全部权益价值为 95,220,000.00 元,评估价值和调整后的账面净资产 9,980,824.46 元相比增加 85,239,175.54 元,增值率为 854.03%。

### 3. 综合分析确定评估结果

采用成本法确定的股东全部权益价值为 86,228,502.78 元,采用收益法确定的股东全部权益价值为 95,220,000.00 元,两者相差 899.15 万元,差异率 10.43%,评估结果基本接近。因收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估值的方法,未来收益预测的不确定性因素较多,经综合分析,本次评估以成本法确定的评估值为准。

在评估基准日 2007 年 7 月 31 日持续经营的前提下,评估后“宁波永元”的股东全部权益价值为 **86,228,502.78 元**,比调整后账面净资产 **9,980,824.46 元**增值 **76,247,678.32 元**,增值率 **763.94%**。

## 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。

(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资产评估项目 (宁波永元置业有限公司)

## 资产评估报告书

浙东评报字[2007]第 85 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永元的股权等作为支付对价,为确定荣安集团在宁波永元的股权价值,需对宁波永元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查勘、市场调查与询证,以宁波永元置业有限公司提供的有关资料为基础,对委托评估的宁波永元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: 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: 宁波永元置业有限公司(以下简称:“宁波永元”)
2. 注册地: 宁波大矸老贺村
3. 法定代表人: 王久芳
4. 经济性质: 有限责任公司

5. 营业执照注册号：3302062030309
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，建筑、装饰材料的批发、零售。
8. 企业概况：

宁波永元置业有限公司，成立于2003年11月27日，注册资本1,000.00万元，其中原浙江荣安集团股份有限公司（现更名为荣安集团股份有限公司）出资510.00万元，占注册资本的51.00%；陈东辉出资490.00万元，占注册资本的49.00%，上述注册资本经宁波文汇会计师事务所有限公司文会验字（2003）1197号《验资报告》验证。

经2007年6月21日公司股东会决议同意，陈东辉将其持有的公司49.00%股权分别转让给荣安集团股份有限公司39.00%、宁波荣安房地产开发有限公司10.00%，股权转让完成后，荣安集团股份有限公司出资900.00万元，占注册资本的90.00%，宁波荣安房地产开发有限公司出资100.00万元，占注册资本的10.00%。

#### 9、企业开发项目情况

在开发项目为“加州阳光”项目，项目地块位于宁波北仑钱塘江南路西侧，东至钱塘江南路，南至天台山路，西至规划道路，北至规划道路。项目总用地面积约为49307.67平方米，规划为居住、商业服务用地，根据建筑工程规划许可证，总建筑面积168058.80平方米，其中地下面积15588平方米，预计可售住宅145498平方米，商铺4101平方米。地块容积率不大于3.09，绿地率为35%。项目预计开工时间为2007年10月，开盘时间2008年5月，竣工时间2009年6月，交付时间为2009年11月。

#### 10、近三年及基准日企业的资产、负债及经营业绩

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				
营业成本				
利润总额	-339,599.25	47,043.95	-278,786.61	552,166.37
净利润	-339,599.25	47,043.95	-278,786.61	552,166.37
总资产	104,726,224.75	104,773,268.70	104,494,482.09	103,540,860.14
总负债	95,065,824.00	95,065,824.00	95,065,824.00	93,560,035.68
净资产	9,660,400.75	9,707,444.70	9,428,658.09	9,980,824.46
净资产收益率	-3.52%	0.48%	-2.96%	5.53%

#### 11、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 3%、地方教育费附加为 2%、土地增值税预征税率为 0.5%（普通住宅）或 1%（商业、办公用房、别墅等）、2007 年企业所得税税率为 33%（2008 年起企业所得税税率为 25%）。

宁波永元置业有限公司执行《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

资产占有单位宁波永元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永元的股权等作为支付对价，为确定荣安集团在宁波永元的股权价值，需对宁波永元置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，从而为上述行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和范围

评估对象为宁波永元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“宁波永元”进行了审计并出具了审计报告，在基准日“宁波永元”的资产、负债及净资产的账面价值分别为 103,540,860.14 元、93,560,035.68 元和 9,980,824.46 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		103,540,860.14
资产总计		103,540,860.14
流动负债		93,560,035.68
负债总计		93,560,035.68
净资产		9,980,824.46

## 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。根据被评估企业的情况，在本次评估中采用了如下特殊假设：

(1) 假设现有的当地房地产市场情况今后不发生重大变化和波动，如经济危机、通货膨胀等因素；

(2) 假设公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策无重大变化；

(3) 假设 2008 年两税合并起公司所得税率调整为 25%，公司执行的其他税法、税收政策无重大变化；

(4) 假设公司会计政策与会计核算方法无重大变化；

(5) 假设国家对房地产行业的管理方针和政策无重大变化；

(6) 假设企业项目开发所需的资金能按计划融资，银行利率等政策不会发生重大变化；

(7) 假设项目开发完成后的实际面积与规划、设计确定的面积基本一致；

(8) 假设项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

(9) 假设房地产市场处于相对稳定状态，企业的原材料、能源动力的供应价格和房地产销售价格基本稳定；

(10) 假设公司每一年度的销售收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

(11) 假设项目的开发和销售不会受到土地抵押、担保事项的影响。

## 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. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
11. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2001年11月12日发布的《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (三) 产权依据

1. 宁波永元置业有限公司《企业法人营业执照》；
2. 项目建设相关批准文件；
3. 国有土地使用权证；
4. 车辆行驶证及产权情况说明；
5. 相关业务合同及发票；
6. 其他产权证明文件等。

### (四) 取价依据

1. 中国人民银行公布的贷款利率；
2. 有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 资产占有方提供的拟开发项目可销售面积统计表及销售计划表；
4. 资产占有方提供的项目可行性研究报告及项目开发成本预测分析报告；

5. 评估人员搜集的评估基准日的类似房产销售价格等资料；
6. 资产占有方提供的公司的发展规划和盈利预测资料；
7. 资产评估申报明细表及审计报告等；
8. 企业提供的有关财务资料及其他资料。

## 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，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，确定分别采用成本法和收益法对委托评估的“宁波永元”的股东全部权益价值进行评估，经综合分析，最终确定“宁波永元”的股东全部权益价值的评估值。

### （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

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帐面值确认为评估值。

##### 1.2 存货

存货为房地产项目在开发成本，在开发项目为“加州阳光”项目。

##### 1.2.1 开发项目简介

“加州阳光”项目，项目地块位于宁波北仑钱塘江南路西侧，东至钱塘江南路，南至天台山路，西至规划道路，北至规划道路。项目总用地面积约为 49307.67 平方米，规划为居住、商业服务用地，根据建筑工程规划许可证，总建筑面积 168058.80 平方米，其中地下面积 15588 平方米，预计可售住宅 145498 平方米，商铺 4101 平方米。地块容积率不大于 3.09，绿地率为 35%。项目预计开工时间为 2007 年 10 月，开盘时间 2008 年 5 月，竣工时间 2009 年 6 月，交付时间为 2009 年 11 月。

##### 1.2.1 开发项目账面情况

截至本次评估基准日，“加州阳光”在开发成本合计为 103,486,978.96 元，其中土地款

98,260,035.68 元元，前期费用 5,226,943.28 元。评估人员在核实账目的基础上，对开发项目的有关合同、相关权证、规划文件、可售面积进行了核实，并进行实地勘查，结果未发现不符事项。

### 1.2.3 在开发产品的评估方法

对未开工建设的在开发产品“加州阳光”，本次以成本途径进行评估，即在评估基准日重新购置土地进行开发建设所需发生的支出确认评估值，故对开发成本中的土地以基准日重新购置的市场价值确认评估值，对土地外的其他成本支出在审核其合理相关性的基础，以核实后的帐面值确认评估值。

对公司取得土地的市场价值的评估，根据国家规定的土地评估规程和本次土地评估的实际情况，分别采用假设开发法和市场法进行评估，在两种方法试算结果的基础上，经综合分析，最终确定土地资产的评估值。

#### 1.2.3.1 地价定义：

根据《城镇土地估价规程》以及本次评估的具体要求，此次评估的土地价格指被估宗地在 2007 年 7 月 31 日，土地用途为住宅用地（其中“南方商务大厦”为商业性质），取得方式为出让，宗地开发程度为红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯），红线内“场地平整”，使用年限为实际土地剩余使用年限条件下的土地使用权价格。地价内涵由土地所有者权益、土地开发成本和市场大配套费等三部分组成。

#### 1.2.3.2 假设开发法

假设开发法又称剩余法，是在估算未来房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利润、税收等费用，将地价和房价分离以计算土地价格的方法。基本计算公式是：

地价 = 开发完成后不动产总价 - 建筑成本 - 投资利息 - 销售费用及税金 - 管理费用 - 开发商利润

#### 1.2.3.3 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价标准，其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素，然后确定其各自地价影响因素的修正值，最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。

具体分析待估宗地的交通条件、基础设施条件、宗地条件等影响因素，确定各修正值（K），并给于估价期日修正（T）和使用年限修正（Rn），求得宗地试算价格：

试算价格 = 基准地价 × (1 + ΣK) × T × Rn

#### 1.2.3.4 土地评估值的确定

以两种评估方法计算的地价为基础，通过综合分析后以加权平均值作为被估宗地地价。

由于房地产开发成本中已含契税，故

土地评估值 = 被估宗地地价 × 土地面积 × (1 + 契税征收比率)

## 2 负债的评估

负债为流动负债，包括应付账款、其他应付款等，根据企业提供的各项目明细表，以审计审定并经核实后的帐面值确认为评估值。

### (三) 收益法简介

#### 1、收益法应用的技术思路及其适用的前提条件

收益法应用的技术思路是把企业未来现金流量通过反映企业风险程度的资本化率或折现率折现来计算评估对象的价值。

收益现值法适用的前提条件是：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测。

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

#### 2、评估预测的前提和特殊假设

(1) 本预测是基于资产占有方提供的企业在现状持续经营状况下公司的发展规划和盈利预测分析上进行的；

(2) 本预测是基于现有的当地房地产市场情况，不考虑今后市场发生重大变化和波动，如经济危机、通货膨胀等因素；

(3) 假设公司每一年度的销售收入、成本费用等的支出，在年度内均匀发生；

(4) 假设公司现有项目开发完成后不再持续经营。

当这些前提及前述假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 3、收益法的计算公式：

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定公司股权现金流评估值，并分析公司溢余资产、非营运性资产的价值，对股权现金流评估值进行修正确定公司的股东全部权益价值。

具体公式为：

股权价值 = 股权现金流评估值 + 溢余资产 + 非营运性资产的价值

股权现金流评估值 = 经营活动现金净流量 + 投资活动现金净流量 + 筹资活动现金净流量

本次评估采用逐年折现加和对公司的股权现金流价值进行预测，计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n [F_t / (1+r)^t]$$

式中：P——为股权现金流价值

$F_t$ ——为未来第 t 个收益期的股权现金流

r——为折现率

4、为充分合理地评估股东全部权益价值，评估人员进行了如下评估工作：

(1) 在评估人员进入现场后，评估机构向委托方提供了所需资料和需要了解问题的清单，以便于委托方有关人员进行准备。

(2) 利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数；

(3) 现场了解各类资产的经营现状；

(4) 与公司有关职能部门管理人员座谈，了解各方面情况，掌握第一手资料；

(5) 进一步向公司高级管理人员了解企业未来发展的安排和打算；

(6) 根据委托方提供的未来发展预测表，结合企业的实际与可能，讨论修正有关方法和参数，并根据委托方的实际情况，提出资料和发展预测表的修改意见；

(7) 根据委托方提供的修正预测结果，查阅有关资料，征询有关专家建议，选择评估途径和具体方法计算、分析，得到评估结果；

(8) 对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托方，并就有关问题与委托方有关人员讨论；

(9) 确定股东全部权益价值评估结果。

## 九、评估过程

本公司接受委托后，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) 我公司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日评估人員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，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) 实物性流动资产—存货

我们会同企业有关人員对企业申报存货—房地产开发成本对应的“加州阳光”楼盘，按照评估规范的要求进行了必要的清查，对房地产开发项目土地的取得和规划批复等有关情况进行了详细的核实，并现场勘察了工程的实际进展状况，查证了解商品住宅基准日销售价格定价情况，了解了未开发土地的开发计划及取得可行性研究报告。

### (b) 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。对流动及长期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。

## 3、 收益法测算基础资料的调查分析

(1)、取得了企业前三年资产负债表、损益表、现金流量表；

(2)、取得企业项目介绍；

(3)、对公司所在行业进行了相关分析调研（包括市场容量，近年及未来几年发展趋势）；

(4)、对公司开发项目的优势、劣势进行了分析调研（具体到质量、管理、营销等各方面优势）；

(5)、取得并分析了公司未来五年利润预测资料；

(6)、了解并分析了企业未来的主要风险及对策（技术、政策、管理、品牌、资金、营销等方面）；

(7)、取得并分析了企业未来融资及股利发放计划。

### (三)、评定估算

2007年8月9日至2007年8月12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8月14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“宁波永元”的股东全部权益价值进行了评估。

#### 1、成本法评估结果

采用成本法评估后的股东全部权益价值为 86,228,502.78 元，比调整后账面净资产 9,980,824.46 元增值 76,247,678.32 元，增值率 763.94%。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	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%
资产总计	2	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%
流动负债	3	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68		
负债总计	4	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68		
净资产	5	9,980,824.46	9,980,824.46	86,228,502.78	76,247,678.32	763.94%

评估结论详细情况见评估明细表。

#### 2. 收益法评估结果

采用收益法评估计算的股东全部权益价值为 95,220,000.00 元，评估价值和调整后的账面净资产 9,980,824.46 元相比增加 85,239,175.54 元，增值率为 854.03%。

#### 3. 综合分析确定评估结果

采用成本法确定的股东全部权益价值为 86,228,502.78 元，采用收益法确定的股东全部权益价值为 95,220,000.00 元，两者相差 899.15 万元，差异率 10.43%，评估结果基本接近。因收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估值的方法，未来收益预测的不确定性因素较多，经综合分析，本次评估以成本法确定的评估值为准。

在评估基准日 2007 年 7 月 31 日持续经营的前提下，评估后“宁波永元”的股东全部权益价值为 86,228,502.78 元，比调整后账面净资产 9,980,824.46 元增值 76,247,678.32 元，增值率 763.94%。

## 十一、特别事项说明

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、本次评估中对开发项目应缴纳的土地增值税，根据宁波市相关税务政策按售房款的一定预缴比例对其进行了测算，如期后土地增值税的汇算清缴金额与预缴测算金额存在差异，将影响本次评估结果。

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

1. 评估报告评估基准日后发生的影响委托评估资产价值的期后重大事项，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。

2. 评估基准日后至出具评估报告日，该企业的流动资产、固定资产、负债和当年利润等均发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

3. 在评估基准日至评估报告提出日期之间，委托方及资产占有单位未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

4. 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；当评估方法为重置成本法时，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。

5. 宁波永元在 2003 年 10 月与宁波市北仑区国土资源局签订了“加州阳光”项目土地出让合同，在期后(2007 年 8 月 31 日)已取“加州阳光”项目土地使用权证，土地面积为 49307.67 平方米，权证号为仑国用(2007)09626、09625 号。

### 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，本公司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，本公司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，本公司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)

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 产权证明文件复印件

备查文件四 委托方及资产占有方承诺函

备查文件五 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

备查文件六 资产评估机构资格证书复印件

备查文件七 资产评估机构企业法人营业执照复印件

备查文件八 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

备查文件九 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

宁波永元置业有限公司 2004 年 12 月 31 日会计报表

宁波永元置业有限公司 2005 年 12 月 31 日会计报表

宁波永元置业有限公司 2006 年 12 月 31 日会计报表

宁波永元置业有限公司 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、权属证明文件复印件

- (1) 土地使用权证 2 份

## 备查文件四

### 四、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

## 备查文件五

### 五、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永元置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，我对宁波永元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

## 备查文件六

### 六、资产评估机构资格证书复印件

## 备查文件七

### 七、资产评估机构企业法人营业执照复印件

## 备查文件八

### 八、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

## 宁波永元置业有限公司项目 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

评估现场项目经理： 周 越 中国注册资产评估师

流动资产及负债评估人员： 高 蕾 助理人员

程永海 助理人员

## 备查文件九

### 九、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.	标 3-1-2	货币资金—银行存款清查评估明细表-----	共 1 页
5.	表 3-10	存货清查评估汇总表-----	共 1 页
6.	表 3-10-7	存货—在产品清查评估明细表-----	共 1 页
7.	表 9	流动负债清查评估汇总表-----	共 1 页
8.	表 9-3	应付账款清查评估明细表-----	共 1 页
9.	表 9-6	其他应付款清查评估明细表-----	共 1 页

总计 10 页

## 资产评估结果汇总表

表1

资产占有单位名称：宁波永元置业有限公司

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	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%
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	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%
流动负债	12	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68		
长期负债	13					
负债总计	14	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68		
净资产	15	9,980,824.46	9,980,824.46	86,228,502.78	76,247,678.32	763.94%

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



37	四、无形资产合计							
38	其中：土地使用权							
39	其他无形资产							
40	五、递延资产合计							
41	开办费							
42	长期待摊费用							
43	六、其它长期资产							
44	七、递延税款借项							
45	八、资产合计	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%		
46	九、流动负债合计	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68				
47	短期借款							
48	交易性金融负债							
49	应付票据							
50	应付帐款	79,246,870.68	79,246,870.68	79,246,870.68				
51	预收帐款							
52	代销商品款							
53	其它应付款	14,313,165.00	14,313,165.00	14,313,165.00				
54	应付职工薪酬							
55	应付税费							
56	应付利润							
57	其它未交款							
58	预提费用							
59	一年内到期的长期负债							
60	其它流动负债							
61								
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	专项应付款							
69	递延税款贷项							
70								
71	十一、负债合计	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68				
72	十二、所有者权益合计	9,980,824.46	9,980,824.46	86,228,502.78	76,247,678.32	763.94%		
73	实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00				
74	资本公积			76,247,678.32	76,247,678.32			
75	其中：评估增值			76,247,678.32				
76	盈余公积							
77	其中：公益金							
78	未分配利润	-19,175.54	-19,175.54	-19,175.54				
79								
80	十三、负债及所有者权益合计	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%		

## 流动资产清查评估汇总表

表3

资产占有单位名称：宁波永元置业有限公司

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	53,881.18	53,881.18	53,881.18		
3—1	其中：现金					
3—1	银行存款	53,881.18	53,881.18	53,881.18		
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					
3—9	减：坏帐准备					
3—9	其他应收帐款净额					
3—10	存货	103,486,978.96	103,486,978.96	179,734,657.28	76,247,678.32	73.68%
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	103,540,860.14	103,540,860.14	179,788,538.46	76,247,678.32	73.64%

## 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：宁波永元置业有限公司

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	光大银行宁波支行	087680120100302049706	RMB			53,881.18	53,881.18	53,881.18		
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					53,881.18	53,881.18	53,881.18		
	本页合计					53,881.18	53,881.18	53,881.18		

## 存货清查评估汇总表

表3-10

资产占有单位名称：宁波永元置业有限公司

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—10—1	原材料					
3—10—2	材料采购（在途物资）					
3—10—3	在库低值易耗品					
3—10—4	包装物（库存物资）					
3—10—5	委托加工材料					
3—10—6	产成品（库存商品）					
3—10—7	在产品（自制半成品）	103,486,978.96	103,486,978.96	179,734,657.28	76,247,678.32	73.68%
3—10—8	分期收款发出商品					
3—10—9	在用低值易耗品					
3—10—10	委托代销商品					
3—10—11	受托代销商品					
					▼	▼
					▼	▼
					▼	▼
	存货合计	103,486,978.96	103,486,978.96	179,734,657.28	76,247,678.32	73.68%
	减：存货跌价准备					
3—10	存货净额	103,486,978.96	103,486,978.96	179,734,657.28	76,247,678.32	73.68%

## 存货——在产品、自制半成品清查评估明细表

表3-10-7

资产占有单位名称：宁波永元置业有限公司

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	名称	计量单位	帐面价值			调整后帐面值	实际数量	评估价值		增值率%	备注	
			数量	单价	金额			单价	金额			
1	加州阳光前期工程费											
2	环评费				50,000.00	50,000.00		50,000.00				
3	塘渣工程款				1,189,129.00	1,189,129.00		1,189,129.00				
4	设计费				2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00				
5	河流通航转让费				160,000.00	160,000.00		160,000.00				
6	放样费				36,806.00	36,806.00		36,806.00				
7	勘察费				370,000.00	370,000.00		370,000.00				
8	交易服务费, 信息费, 场租费				70,862.00	70,862.00		70,862.00				
9	招标费				7,000.00	7,000.00		7,000.00				
10	质监费				203,918.30	203,918.30		203,918.30				
11	白蚁防治费				254,897.82	254,897.82		254,897.82				
12	印花税				62,330.16	62,330.16		62,330.16				
13	搬运费				22,000.00	22,000.00		22,000.00				
15	宁波市民用建筑设计研究有限公司				800,000.00	800,000.00		800,000.00			设计定金	
14	北仑区土地开发整理储备中心				19,013,165.00	19,013,165.00		174,507,714.00	77.60%		土地款	
16	暂估土地款				76,052,659.00	76,052,659.00						土地款
17	土地款滞纳金				3,194,211.68	3,194,211.68						
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
	本页小计				103,486,978.96	103,486,978.96		179,734,657.28				
	本页合计				103,486,978.96	103,486,978.96		179,734,657.28				

## 流动负债清查评估汇总表

表9

资产占有单位名称：宁波永元置业有限公司

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	应付票据					
9—3	应付帐款	79,246,870.68	79,246,870.68	79,246,870.68		
9—4	预收帐款					
9—5	代销商品款					
9—6	其他应付款	14,313,165.00	14,313,165.00	14,313,165.00		
9—7	应付工资					
9—8	应付福利费					
9—9	应交税金					
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	93,560,035.68	93,560,035.68	93,560,035.68		

## 应付账款清查评估明细表

表9-3

资产占有单位名称：宁波永元置业有限公司

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）	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	国土局	2007年7月	未支付土地款	76,052,659.00	76,052,659.00	76,052,659.00	
2	国土局	2007年7月	土地款滞纳金	3,194,211.68	3,194,211.68	3,194,211.68	
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			79,246,870.68	79,246,870.68	79,246,870.68	
	本页合计			79,246,870.68	79,246,870.68	79,246,870.68	

## 其他应付款清查评估明细表

表9-6

资产占有单位名称：宁波永元置业有限公司      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）	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	宁波人民房地产开发有限公司	2007年6月	土地款	14,313,165.00	14,313,165.00	14,313,165.00	
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			14,313,165.00	14,313,165.00	14,313,165.00	
	本页合计			14,313,165.00	14,313,165.00	14,313,165.00	