

成功信息产业（集团）股份有限公司
非公开发行股份购买资产盈利预测审核报告

天衡专字（2007）318号

江苏天衡会计师事务所有限公司

成功信息产业（集团）股份有限公司

非公开发行股份购买资产盈利预测审核报告

- 一、 盈利预测审核报告
- 二、 合并盈利预测表
- 三、 盈利预测的编制基础和基本假设
- 四、 盈利预测编制说明

盈利预测审核报告

天衡专字（2007）318 号

成功信息产业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的成功信息产业（集团）股份有限公司编制的非公开发行股份购买资产的 2007 年及 2008 年度的盈利预测表。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。成功信息产业（集团）股份有限公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测的编制基础和假设中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

江苏天衡会计师事务所有限公司

中国注册会计师：虞丽新

中国·南京

中国注册会计师：胡学文

2007 年 12 月 8 日

盈利预测的编制基础和假设

成功信息产业（集团）股份有限公司（以下简称甬成功或本公司）基于以下编制基础和基本假设编制本公司非公开发行股份购买资产的 2007 年度、2008 年度盈利预测。本盈利预测的编制遵循了谨慎性原则。

由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

一、盈利预测的编制基础

1、本公司本次非公开发行股份购买资产计划

2007年12月7日，本公司与荣安集团股份有限公司（以下简称荣安集团）签订《关于认购非公开发行股票的协议书》，非公开发行人民币普通股股票82,800万股，每股面值1元，发行价格2.92元/股，荣安集团以其拥有的资产认购本次非公开发行的股票。本公司本次非公开发行股份购买的资产包括：江苏荣安置业有限公司90%股权、宁波永元置业有限公司5.3%股权、宁波康园房地产开发有限公司90%股权、宁波市人民房地产开发有限公司90%股权、宁波荣安房地产开发有限公司90%股权、荣和置业集团有限公司90%股权、宁波荣安物业管理有限公司70%股权、宁波同诚置业有限公司49%股权和荣安集团拥有的坐落于宁波灵桥路 513号天封大厦第11层、第14层和第15层（建筑面积共计1895.73平方米）、坐落于宁波高桥镇长乐村的西苑宾馆（建筑面积8414.53平方米）、坐落于宁波人民路132号外滩大厦第21层和第22层（建筑面积共计2794.41平方米）三处房产，本盈利预测是假定上述资产为独立的会计主体。

2、本公司本次非公开发行股份购买资产的2007年度、2008年度的盈利预测，以该等资产业经审计的2004年、2005年度、2006年度和2007年1-7月已实现的经营业绩为基础，对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面进行了合理假设、以预测期间的开发计划、营销计划及已签订的销售合同、建造合同和费用预算等为依据，在充分考虑公司的经营条件、经营环境和未来发展计划，按稳健性和谨慎性原则编制而成。

3、根据财政部2006年2月15日发布并于2007年1月1日起执行的企业会计准则的规定，本公司本次发行股份收购资产计划，属于非同一控制下的企业合并，对

被合并企业的可辨认资产和负债按照公允价值计量,本盈利预测考虑了非公开发行股份购买资产公允价值变动对营业成本、经营费用的影响。

4、本盈利预测未计算不确定的非经常性项目对公司获利能力的影响。

5、编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计遵循了国家现行的法律、企业会计准则的规定,在各重要方面均与本公司采用的会计政策的规定一致。

二、盈利预测的基本假设

1、在盈利预测期间本公司所遵循的国家和地方现行的法律、法规、方针政策无重大改变;

2、在盈利预测期间本公司所处行业的政策和行业的社会经济环境无重大改变;

3、在盈利预测期间现行的信贷政策、利率、汇率无重大变化;

4、在盈利预测期间本公司所在地区的社会、政治、经济环境无重大改变;

5、在盈利预测期间除根据修订后的《中华人民共和国企业所得税法》,自2008年起,企业所得税税率由33%变更为25%外,本公司目前执行的其他税赋、税率政策无重大改变;

6、在盈利预测期间房地产市场的发展与中国经济发展能大致保持协调一致,不会出现不可预见的非正常因素对房地产市场产生非正常冲击;

7、在盈利预测期间本公司执行的经营计划能如期实施并取得预期收益;

8、在盈利预测期间本公司计划的投资项目能顺利进行,市场情况无重大不利变化;

9、在盈利预测期间将不会发生重大的通货膨胀;

10、在盈利预测期间无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响;

11、在盈利预测期间公司资产的公允价值无较大变动。

盈利预测项目编制说明

一、公司基本情况及本公司本次非公开发行股份购买资产计划

1、成功信息产业（集团）股份有限公司基本情况

成功信息产业（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经宁波市人民政府甬政[1989]24号文批准，由宁波机床总厂股份制改组设立，于1989年5月19日在宁波市工商行政管理局登记注册，取得注册号为3302001000354号的《企业法人营业执照》。现有注册资本233,307,495.00元，股份总数233,307,495.00股（每股面值1元），其中已流通股份：A股111,414,372.00股。公司股票已于1993年8月6日在深圳证券交易所挂牌交易。因未按规定完成以前年度重大会计差错更正工作，公司股票自2006年3月10日起暂停上市。

经营范围：通讯设备（除无线电发射设备）、电子网络产品、自动化仪表、机电一体化设备及系统、计算机软件开发、研制、批发、零售；电子系统工程的设计、设备安装、技术转让、技术服务、技术咨询；经营自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；承包境外工程所需的设备、进料出口；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员等。主要产品：通信设备、卫星接收器等。

2、荣安集团股份有限公司基本情况

荣安集团股份有限公司（以下简称荣安集团）成立于1999年11月，注册资本50,000.00万元，其中：王久芳出资25,000.00万元，占注册资本的50%；王从玮出资25,000.00万元，占注册资本的50%。王久芳和王从玮父子系荣安集团实际控制人。

荣安集团取得注册号为3302002001593号的《企业法人营业执照》。法定代表人：王久芳。

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，建筑材通信设备的批发。

3、本公司本次非公开发行股份购买资产计划

2007年12月7日，本公司与荣安集团签订《关于认购非公开发行股票的协议书》，本公司拟非公开发行人民币普通股股票82,800万股，每股面值1元，发行价格2.92元/股，荣安集团以其拥有的资产认购本次非公开发行的全部股票，总认购价为241,776万元。本公司非公开发行新股购买荣安集团的资产包括：宁波康园房地产开发有限公司90%的股权、宁波荣安房地产开发有限公司90%的股权、荣和置业集团有限公司90%股权、江苏荣安置业有限公司90%的股权、宁波市人民房地产开发有限公司90%的股权、宁波永元置业有限公司90%的股权、宁波荣安物业管理有限公司70%的股权、宁波同诚置业有限公司49%的股权和坐落于宁波灵桥路 513号天封大厦第11层、第14层和第15层（建筑面积共计1895.73平方米）、坐落于宁波高桥镇长乐村的西苑宾馆（建筑面积8,414.53平方米）和坐落于宁波人民路132 号外滩大厦第21层和第22层（建筑面积共计2,794.41平方米）三处房产。荣安集团委托浙江东方资产评估有限公司对上述资产进行了评估，荣安集团用于认购非公开发行股票的八家公司股权以评估净值作价，三处房屋建筑物以账面值作价，合计作价244,308万元。本次非公开发行股份购买资产基本情况如下：

公司名称	注册地址	注册资本(万元)	经营范围	投资金额(万元)	所占权益比例
江苏荣安置业有限公司	江苏常熟	10,000	房地产开发经营、租赁；物业管理；市政工程；绿化工程；装饰材料销售。	10,000	100.00% (注1)
宁波康园房地产开发有限公司	浙江宁波	27,000	房地产开发、经营；建筑装潢材料的批发、零售。	27,000	100.00% (注1)
宁波永元置业有限公司	浙江宁波	1,000	房地产开发、经营；物业管理，建筑、装饰材料的批发、零售。	1,000	100.00% (注1)
宁波市人民房地产开发有限公司	浙江宁波	2,000	房地产开发，房屋维修，物业管理；建筑材料、装潢材料的批发、零售。	2,000	100.00% (注1)
荣和置业集团有限公司	浙江杭州	12,680	房地产开发、经营，物业管理，房屋维修；批发、零售；建筑材料，装潢材料。	12,680	100.00% (注1)
宁波荣安房地产开发有限公司	浙江宁波	15,500	房地产开发经营，小区物业管理，水电卫安装，室内外装潢，房地产销售策	15,500	100.00% (注2)

			划, 建筑材料批发、零售。		
宁波荣安物业管理有限公司	浙江 宁波	300	物业管理; 家政服务。	300	100.00% (注3)
宁波同诚置业有限公司	浙江 宁波	2,000	房地产开发; 物业管理; 室内外装修; 房地产信息咨询等。	980	49.00%
荣安集团股份有限公司三处房产					

注 1: 荣安集团持有 90.00% 股权、宁波荣安房地产开发有限公司持有 10.00% 股权。

注 2: 荣安集团持有 90.00% 股权、荣和置业集团有限公司持有 10.00% 股权。

注 3: 荣安集团持有 70.00% 股权、宁波荣安房地产开发有限公司持有 30.00% 股权。

根据东方资产评估有限公司出具的评估报告, 本公司本次非公开发行股份购买资产的评估情况如下 (评估基准日 2007 年 7 月 31 日):

资产占有单位名称	账面所有者权益	评估净值	股权比例	非公开发行股份购买资产评估值	非公开发行股份购买资产作价
宁波康园房地产开发有限公司	263,191,607.93	1,222,658,501.04	90.00%	1,100,392,650.94	1,100,392,650.94
宁波荣安房地产开发有限公司	168,905,217.02	393,378,882.45	90.00%	354,040,994.21	354,040,994.21
江苏荣安置业有限公司	89,191,557.38	431,407,636.36	90.00%	388,266,872.72	388,266,872.72
宁波市人民房地产开发有限公司	26,270,550.65	308,224,608.36	90.00%	277,402,147.52	277,402,147.52
宁波永元置业有限公司	9,980,824.46	86,228,502.78	90.00%	77,605,652.50	77,605,652.50
宁波荣安物业管理有限公司	1,440,975.13	1,444,516.40	70.00%	1,011,161.48	1,011,161.48
宁波同城置业有限公司	18,732,200.86	19,977,200.86	49.00%	9,788,828.42	9,788,828.42
荣和置业集团有限公司	122,014,250.17	217,872,098.91	90.00%	196,084,889.02	196,084,889.02
荣安集团股份有限公司三处房产	38,488,965.38	99,881,639.00		99,881,639.00	38,488,965.38
合 计		2,781,073,586.16		2,504,474,835.81	2,443,082,162.19

二、采用的主要会计政策、会计估计

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-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

1、会计年度

公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，一般情况下对会计要素以历史成本计量，当某项会计要素金额能够取得并可靠计量的，可以采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值作为计量模式。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。

现金等价物，是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

公司现金及现金等价物包括：现金、银行存款、其他货币资金和持有期限不超过三个月的短期投资等。

5、应收款项坏账损失核算方法

(1) 坏账的确认标准

①因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

②因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确实不能收回的应收款项报经董事会批准后作为坏账转销。

(2) 坏账的核算方法：采用备抵法。坏账准备计提方法为：对个别情况，如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足等全额计提坏账准备，或按可预计的损失金额计提，但对应收款项有债务重组计划，则不全额计提坏账准备；除上述情况外，应收款项（包括应收账款和其他应收款）则按账龄分析法计提坏账准备，结合公司实际情况，经公司董事会批准的具体计提比例如下：

账 龄	应收账款坏账准备计提比例	其他应收款坏账准备计提比例
1 年以内	2%	5%
1 至 2 年	10%	10%
2 至 3 年	30%	30%
3 至 4 年	60%	60%
4 至 5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

6、存货及存货跌价准备核算方法

存货是指企业在日常经营活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(1) 存货分类：公司存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品、库存商品等。

(2) 取得和发出的计价方法：公司取得原材料时按实际成本入库，发出原材料采用加权平均法核算；低值易耗品按实际成本计价，领用和发出采用“五五摊销法”核算；商品购入时按实际成本计价，产成品、商品发出时采用“加权平均法”计价。

(3) 存货数量的盘存方法采用永续盘存制。

(4) 存货的后续计量：资产负债表日，公司按照存货成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额。

期末公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

7、长期股权投资及长期投资减值准备

(1) 长期股权投资范围：

①企业持有的能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司投资。

②企业持有的能够与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资，即对合营企业投资。

③企业持有的能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

④企业对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

(2) 初始计量：

①同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并

日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

①非同一控制下的企业合并，购买方在购买日按照以下方式确定长期股权投资的初始投资成本：

A. 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

B. 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

C. 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

D. 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方将其计入合并成本。

③除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C. 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，当该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，其初始投资成本以公允价值和应支付的相关税费确定，否则以换出资产的账面价值和应支付的相关税费确定；

E. 债务重组取得的长期股权投资以享有股份的公允价值确定；

(3) 后续计量:

①按照成本法核算的长期股权投资:

A. 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

B. 对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。确认的投资收益,仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额,所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

②对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。投资企业取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,投资企业负有承担额外损失的情况除外。被投资单位以后实现净利润的,投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润惊醒适当调整后确认。投资企业对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

(4) 长期股权投资处置:

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动

而计入股东权益的，处置该项投资时将原计入股东权益的部分按相应比例转入当期损益。

8、投资性房地产

投资性房地产是指为了赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产能够单独计量和出售。

投资性房地产包括：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权及已出租的建筑物。

(1) 投资性房地产按照成本进行初始计量：

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(2) 后续计量

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量：1、对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策，采用直线法计提折旧；2、对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策，采用直线法摊销。

(3) 转换

公司在确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- ①投资性房地产开始自用；
- ②作为存货的房地产，改为出租；
- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- ④自用建筑物停止自用，改为出租。

公司将房地产转换前的账面价值作为转换后入账价值。

9、固定资产计价和折旧方法

固定资产分类：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他；

(1) 固定资产的标准为：

- ①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；

②使用寿命超过一个会计期间。

(2) 固定资产初始计量：固定资产按照成本计量。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④非货币性资产交换取得的固定资产，当该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，否则以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本；

⑤债务重组取得的固定资产按其公允价值入账；

⑥企业合并取得的固定资产，同一控制下企业合并取得的存货按照合并日被合并方固定资产的账面价值计量，非同一控制下企业合并取得的固定资产按照购买日被购买方固定资产的公允价值作为入账价值。

⑦租赁取得的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

(3) 后续计量：

公司对固定资产折旧采用直线法计算。按固定资产类别、估计使用年限和预计净残值率（原值的 3%-10%，当土地使用权年限大于地上建筑物的使用年限时，其年限超出部分的价值作为残值处理）确定的折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	净残值率	年折旧率（%）
房屋建筑物	10-50	3%	1.94-9.7
专用设备	5-18	3%	5.39-19.4
运输设备	5-10	3%	9.7-19.4
其他设备	3-14	3-10%	6.43-32.3

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，该项固定资产的折旧率和折旧额的确定方法，按照固定资产

价值恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

（4）固定资产减值

公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。对于存在减值迹象的固定资产，估计其可收回金额。公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额，公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。资产组一经确定，各个会计期间保持一致，不得随意变更。

固定资产减值准备的确认标准及计提方法为：期末按固定资产账面净值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。公司根据对固定资产或资产组的使用状况、技术状况以及为公司带来未来经济利益的情况进行分析，如果固定资产或资产组实质上已经发生了减值，则按估计减值额计提减值准备。对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备：

- ①长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③虽然尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤其他实质上已经不能给公司带来经济利益的固定资产。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

企业至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

10、无形资产核算方法

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

（1）无形资产初始计量：

①外购无形资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

②自行开发的无形资产，其成本包括自开发阶段开始至达到预定用途前所发生的支出总额。

③投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④非货币性资产交换取得的无形资产，当该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，否则以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本；

⑤债务重组取得的无形资产按其公允价值入账；

⑥企业合并取得的无形资产，同一控制下企业合并取得的无形资产按照合并日被合并方无形资产的账面价值计量，非同一控制下企业合并取得的无形资产按照购买日被购买方无形资产的公允价值作为入账价值。

⑦政府补助取得的无形资产的成本，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(2) 无形资产的后续计量：

①公司对使用寿命有限的无形资产，在其预计可使用期限内，按照直线法进行平均分摊。摊销期限为自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。资产负债表日对已经计提无形资产减值准备的，按直线法计算每期应摊销金额时应扣除已经提取的减值准备金额。

②公司对使用寿命不确定无形资产不进行摊销，在每年资产负债表日进行减值测试。

(3) 无形资产减值准备的计提：

公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象，因使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。对于存在减值迹象的无形资产，估计其可收回金额。公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额，公司难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额，无形资产组的认定以资产组产

生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。无形资产组一经确定，各个会计期间保持一致，不得随意变更。

可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值。

当存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产的减值准备：

①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；

②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

11、借款费用核算方法

借款费用，是指企业因借款而发生的利息及其相关成本。包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(1) 借款费用的确认原则：

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或者可销售状态的资产，包括固定资产和需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或可销售状态的存货、投资性房产等。

借款费用只有同时满足以下三个条件时，才开始资本化：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

资产支出只包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

(2) 借款费用资本化的期间

购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生借款费用，计入所购建或者生产的资产的成本。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

每一会计期间的利息资本化金额根据截止当期末止购建或者生产的资产的累计资产支出加权平均数和资本化率计算确定。资本化率为购建或者生产的资产累计支出借款按月计算的加权平均利率。在资本化期间，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

12、职工薪酬

职工薪酬是指企业为了获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。

公司职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出。

公司将职工提供服务的会计期间应付的职工薪酬确认为负债。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应按以下情况处理：

(1) 应由生产成本、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；

(2) 应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产的成本；

(3) 除上述(1)、(2)之外的其他职工薪酬，计入当期损益。

公司为职工缴纳的社会保险费及住房公积金，在职工提供服务的会计期间，根据工资总额的一定比例计算，并按照上述情况分别处理。

13、预计负债

(1) 确认原则：当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为负债：

- ①该义务是公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，当有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前的最佳估计数时，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

14、收入确认原则

(1) 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入与成本能够可靠地计量。

(2) 让渡资产使用权而发生的收入(包括利息收入和使用费收入)，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司以及收入金额能够可靠地计量的条件时，确认收入。利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

15、所得税的会计处理方法

公司所得税采用资产负债表债务法核算。

公司的所得税包括当期所得税和递延所得税。

递延所得税是指公司在取得资产、负债时，由于账面价值与计税基础不同存在暂时性差异而产生，在以后期间转回时，将增加或抵扣转回期间的所得税。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

16、利润分配

净利润的分配比例，按公司章程作如下分配：

- (1) 弥补以前年度亏损；
- (2) 提取法定盈余公积金：按净利润的 10%提取；
- (3) 提取任意盈余公积金：由股东大会确定；
- (4) 支付普通股股利。

17、合并会计报表的编制

合并财务报表是指反映母公司和其全部子公司形成的企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量的财务报表。

公司合并报表是依据企业会计准则第 33 号-合并财务报表的相关规定进行编制的。

(1) 合并范围的认定

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础加以确定。

①母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外。

②母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足以下条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外：

A. 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

B. 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

- C. 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- D. 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

(2) 合并报表编制程序

①合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，对子公司的长期股权投资按照权益法调整后，由母公司编制。

②子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表。

(3) 商誉

非同一控制下的企业合并时，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

①初始计量：初始确认后的商誉，以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

②商誉减值

对于企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，公司每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。相关的资产组或者资产组组合是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。

公司对于因企业合并而形成的商誉的账面价值，自购买日起按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例分摊至相关资产组或资产组组合。公允价值难以计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包含所分摊的商誉的账面价值的部分）与其可收回金额，对于相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占

比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失处理，计入当期损益。

18、房地产业务核算

（1）开发成本

房地产开发成本包括地价、公共配套设施费及建造成本等。

①开发用土地的核算方法：本公司取得开发用土地计入开发成本，按成本核算对象进行分摊和明细核算。

②公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理、市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入存货-开发成本，按住宅小区可销售面积分摊。本期完工的开发产品，若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付完毕，则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本。

（2）房地产销售收入的确认：本公司在销售合同已经签订，工程已经竣工并验收合格，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到并已办理实物移交手续，成本能够可靠地计量，相关的收入已经收取或确信可以取得时确认收入的实现。

三、税项

1、流转税

营业税：房地产销售、物业管理收入营业税税率为 5%；

2、企业所得税

企业所得税税率为 33%；

3、土地增值税

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00% 的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00% 的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额 20.00% 的，免征土地增值税。

2006年12月28日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，从2007年2月1日起以房地产开发项目为单位进行清算，对土地增值税的清算条件和扣除项目等清算事项进行了明确。目前各地土地增值税清算的实施细则正在制定中，本公司暂按照实际取得的销售收入（含预收购房款）及主管税务机关规定的预征比例，预缴土地增值税。

(1) 江苏荣安置业有限公司根据常熟市地方税务局常地税发[2004]25号的规定，按照实际取得的销售收入（含预收购房款）预征土地增值税，具体预征比例为：普通标准住宅1%，别墅、高级公寓、度假村、商业经营性用房2%。

(2) 宁波康园房地产开发有限公司、宁波市人民房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、宁波永元置业有限公司根据宁波市地方税务局《关于土地增值税若干问题的通知》（甬地税二[2003]180号）的规定，按照售房款预征土地增值税，具体预征比例为：普通标准住宅0.5%，别墅、经营用房1%。

(3) 荣和置业集团有限公司具体预征比例为：普通标准住宅0.5%，别墅、经营用房1%。

4、城市建设维护税：按实际缴纳流转税额的7%计缴。

5、教育费附加：宁波康园房地产开发有限公司、宁波人民房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、宁波永元置业有限公司按实际缴纳流转税额的5%计缴；子公司荣和置业集团有限公司、江苏荣安置业有限公司按实际缴纳流转税额的4%计缴。

四、纳入盈利预测范围的控股子公司及联营企业

被投资企业名称	注册地址	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	拥有 权益	法定代 表人	主要经营范围	是否纳入 盈利预测
江苏荣安置业有限公司 (注1)	中国常熟	10,000	10,000	100%	王久芳	房地产开发经营	是
宁波康园房地产开发有限公司(注1)	中国宁波	27,000	27,000	100%	王久芳	房地产开发经营	是
宁波人民房地产开发有限公司(注1)	中国宁波	2,000	2,000	100%	王久芳	房地产开发经营	是
宁波荣安房地产开发有限公司(注2)	中国宁波	15,500	15,500	100%	王久芳	房地产开发经营	是
宁波永元置业有限公司 (注1)	中国宁波	1,000	1,000	100%	王久芳	房地产开发经营	是
荣和置业集团有限公司 (注1)	中国杭州	12,680	12,680	100%	王久芳	房地产开发经营	是
宁波荣安物业管理有限公司 (注3)	中国宁波	300	300	100%	王久芳	物业管理	是
宁波同诚置业有限公司	中国宁波	2,000	980	49%	吴以刚	房地产开发经营	是

注 1: 荣安集团持有 90.00% 股权, 宁波荣安房地产开发有限公司持有 10.00% 股权。

注 2: 荣安集团持有 90.00% 股权, 荣和置业集团有限公司持有 10.00% 股权。

注 3: 荣安集团持有 70.00% 股权, 宁波荣安房地产开发有限公司持有 30.00% 股权。

五、盈利预测表项目编制说明:

(一) 预测期间开发项目相关情况

1、“荣安和院”项目

宁波康园房地产开发有限公司在建开发项目“荣安和院”(创新路3号B地块), 位于鄞州区下应街道潘火桥、蔡家漕村创新路, 总用地面积为70,597.00平方米, 规划为住宅用地, 项目总建筑面积186,556.8平方米, 主要为框剪结构小高层、高层结构。该项目住宅可售面积136,408.8平方米(其中一期住宅30,574.88平方米, 二期住宅105,833.92平方米), 商铺建筑面积8,862.70平方米, 地下车位786个, 一期住宅预计2008年12月交付。

2、杭州江干区钱江新城A-03-4地块

荣和置业集团有限公司在建开发项目—杭州江干区钱江新城A-03-4地块, 位于杭州市钱江新城曹娥江南路, 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5,231平方米, 规划为综合用地, 总建筑面积35,948平方米, 其中写字楼可售面积15,136.9平方米, 商铺2,770平方米, 地下车位109个。本项目定位为5A甲级写字楼, 建成后将成为钱江新城的高档写字楼之一, 该项目预计2008年12月交付。

3、“尚湖中央花园”项目

江苏荣安置业有限公司目前正在进行开发建设的“尚湖中央花园”开发项目位于江苏常熟中心城区西南, 元和路与招商西路交叉处, 项目西临举世闻名国家4A级尚湖风景区及虞山风景区, 山清水秀, 东接常熟招商城, 北邻常熟最繁华的方塔街, 南临张家港河。项目总用地面积为147,755平方米, 总建筑面积541,320平方米(其中地上面积444,087平方米)。规划为居住、商业服务用地, 类型以小高层、高层住宅为主, 辅以不超过15%的配套商铺, 地块容积率3.00, 绿地率达

42%，车位配比为0.6，是常熟市中心规模宏大的住宅区。整个项目分二期开发，一期工程用地64,690平方米，于2005年1月开工建设，总建筑面积179,617平方米，可销售面积151,463平方米，地下车位582个，一期工程于2007年10月份开始交付使用。

4、“水尚阑珊”

宁波荣安房地产开发有限公司已完工开发项目“水上阑珊”，位于江北区庄桥街道，属宁波IV级地段。地块东侧为规划城市道路及沿河绿化；地块南侧为天水家园和余姚江；地块西侧为规划城庄路和规划小学，社区服务中心，地块北侧为规划云飞路。项目总用地面积约为93,020平方米，规划为居住、商业服务用地，该项目已于2007年6月开始交付。

(二) 盈利预测表项目附注

1、营业收入、营业成本

(1) 2007年度

项目	开工时间	交付时间	2007年1-7月实现数			2007年8-12月预测数		
			营业收入	营业成本	营业毛利率	营业收入	营业成本	营业毛利率
水尚阑珊	2004年12月	2007年6月	48,255.25	36,922.86	23.48%	27,855.89	23,650.33	15.10%
尚湖中央花园一期	2005年1月	2007年10月				34,543.40	33,470.56	3.11%
物业管理费收入			142.38	168.76	-18.53%	144.29	160.29	-11.09%
租赁收入			172.15			51.47		
合计			48,569.78	37,091.62		62,595.05	57,281.18	

(2) 2008年度预测数

项目	开工时间	交付时间	营业收入	营业成本	营业毛利率
荣安和院一期(创新路3号B地块)	2006年11月	2008年12月	28,039.29	24,958.59	10.99%
尚湖中央花园一期	2005年1月	2007年10月	41,535.96	26,810.96	35.45%
杭州钱江新城A-03-4地块	2006年8月	2008年12月	33,901.86	17,008.84	49.83%
水尚阑珊车位	2004年12月	2007年6月	449.60	61.70	86.28%
欢乐家园存量房			120.56	78.51	34.88%
物业管理费收入			340.01	349.31	-2.74%

项目	开工时间	交付时间	营业收入	营业成本	营业毛利率
租赁收入			223.61		
合计			104,610.89	69,267.91	

A、营业收入预测数根据预测的房地产销售面积和预计的销售价格来确定。房地产销售面积预测是根据公司房地产开发规划及各项目的开发进度，考虑了市场的供求变化进行测算。房地产销售价格预测考虑了所在地区的房地产价格水平，供求关系及各项目的销售对象进行测算。

①水上阑珊项目 2004 年 12 月开工，于 2007 年 6 月交付使用，可销售面积 124,916.01 平方米，截至 2007 年 7 月 31 日已交付面积 93,341.80 平方米。根据项目的预售及已办理入住情况，预计 2007 年 8-12 月实现销售面积 31,574.21 平方米，销售收入 27,855.89 万元；2008 年预计实现销售车位 69 个，销售收入 449.60 万元。

②尚湖中央花园一期 2005 年 1 月开工，于 2007 年 10 月交付使用，建筑面积 179,617.81 平方米，可销售面积 151,463.51 平方米，地下车位 582 个。根据项目的预售情况，2007 年 8-12 月预计实现销售面积 84,098.21 平方米，销售收入 34,543.40 万元；2008 年预计实现销售面积 67,365.30 平方米，地下车位 582 个，实现销售收入 41,535.96 万元。

③荣安和院一期(创新路 3 号 B 地块)2006 年 11 月开工，预计于 2008 年 12 月交付，建筑面积 30,574.88 平方米，可销售面积 30,574.88 平方米。根据项目的预售情况，2008 年预计实现销售面积 30,574.88 平方米，实现销售收入 28,039.29 万元。

④杭州钱江新城 A-03-4 地块 2006 年 8 月开工，预计于 2008 年 12 月交付使用。建筑面积 35,948 平方米，可销售面积 17,906.90 平方米、地下车位 109 个；预计 2008 年实现销售面积 16,116.21 平方米（其中写字楼面积 13,623.21 平方米、商业面积 2,493.00 平方米）、地下车位 70 个，实现销售收入 33,901.86 万元。

B、营业成本按销售面积和单位开发成本进行测算，单位开发成本预测考虑了土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发资金成本以及开发项目资产评估增值的变动因素。

开发项目按照销售面积和单位面积评估增值金额计算结转的资产评估增值金额对成本的影响如下：

项目名称	2007年8-12月	2008年度
水尚阑珊	38,229,917.86	617,039.01
尚湖中央花园一期	50,661,156.59	40,581,173.04
荣安和院一期		97,417,683.57
杭州钱江新城A-03-4地块		38,960,030.85
欢乐家园存量房		544,542.34
合计	88,891,074.45	178,120,468.81

C、开发项目扣除资产评估增值因素后的毛利率情况：

项目名称	2007年8-12月	2008年度
尚湖中央花园一期 (注1)	17.77%	45.22%
水尚阑珊 (注2)	28.82%	
荣安和院一期 (注3)		45.73%
杭州钱江新城A-03-4地块 (注4)		61.32%

注1：截止2007年7月31日尚湖中央花园一期预售比例为57%，随着江苏常熟地区房地产销售价格快速上涨，尚湖中央花园一期实际销售价格逐步提高；2007年8-12月、2008年度预计平均销售价格高于2007年7月已预售部分平均售价，因此尚湖中央花园一期2008年度预计毛利率高于2007年毛利率；

注2：水尚阑珊于2007年6月30日开始交付，截至2007年7月31日销售比例为99%，实际销售毛利率为28.82%；

注3：随着宁波房地产价格快速上涨，荣安和院一期销售价格逐步提高，荣安和院一期预计毛利率高于已全部销售并于2007年6月30日开始交付的水尚阑珊项目。

注4：由于杭州钱江新城写字楼价格的快速上涨及地块周边拍卖土地楼面价格的大幅度提高，预计杭州钱江新城A-03-4地块毛利率水平较高。

2、主营业务税金及附加

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12 月预测数	2007年 合计	2008年度 预测数	计缴标准
营业税	2,428.49	3,129.75	5,558.24	5,230.54	参见税项
城建税	169.99	219.08	389.07	366.14	参见税项
教育费附加	121.42	139.22	260.64	240.76	参见税项
土地增值税	241.28	607.00	848.28	972.61	参见税项

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12 月预测数	2007年 合计数	2008年度 预测数	计缴标准
合计	2,961.18	4,095.05	7,056.23	6,810.05	

营业税金及附加依据预测应税收入及各项税率计算。

3、营业费用

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12月 预测数	2007年合计数	2008年度 预测数
工资及福利费	17.18	118.33	135.51	451.44
广告费、策划代理费	2,536.84	1,921.10	4,457.94	5,100.07
业务宣传费	74.77	35.90	110.67	155.09
其他	212.25	129.55	341.80	370.15
小计	2,841.04	2,204.88	5,045.92	6,076.75

营业费用依据公司的历史资料及变动趋势、公司的房地产经营业务需求等预计。营业费用主要包括广告及策划代理费用、销售人员工资及福利费、业务宣传费等。其中广告及策划代理费用、业务宣传费根据开发项目的销售计划和经营业务需要预计；销售人员工资及福利费根据预计的人员编制计划和工资计划进行预测。

4、管理费用

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12月 预测数	2007年 合计数	2008年度 预测数
工资及福利费	101.88	207.35	309.23	683.24
折旧费	138.24	108.64	246.88	267.79
养老保险、失业、生育保险	16.84	71.42	88.26	277.09
工会、职工教育经费、公积金	38.48	70.90	109.38	153.12
业务招待费	35.48	33.81	69.29	123.01
办公费	16.58	17.06	33.64	55.47
其他税费	45.50	56.13	101.63	89.17
其他	96.22	46.64	142.86	164.62
小计	489.22	611.95	1,101.17	1,813.51

管理费用依据公司的管理架构及人员配备，结合公司各项费用的历史资料、考虑变动趋势等进行预计。管理人员工资根据人员编制和工资计划进行预测；劳动保险费、工会经费、教育经费、公积金和根据预计的工资支出和规定的计提标准进行预测；折旧费根据上年末固定资产的账面原值和预测期间增减固定资产价

值以及采用的折旧政策等进行预测；业务招待费、办公费等根据历年费用水平和经营计划进行预测。

5、资产减值损失

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12月 预测数	2007年合计数	2008年度 预测数
坏账准备	-2,298.07		-2,298.07	
商誉减值准备(注)		2,933.41	2,933.41	4,453.01
小计	-2,298.07	2,933.41	635.34	4,453.01

注：商誉系本公司非公开发行股份控股合并江苏荣安置业有限公司、宁波永元置业有限公司、宁波康园房地产开发有限公司、宁波市人民房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、荣和置业集团有限公司、宁波荣安物业管理有限公司所形成。本公司各期末对商誉进行减值测试，考虑项目的销售进度和项目资产评估增值的结转情况，计提商誉减值准备。

6、投资收益

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12月 预测数	2007年 合计数	2008年度 预测数
权益法核算	-62.12	-21.20	-83.32	-132.14
股权转让收益	-408.78		-408.78	
小计	-470.90	-21.20	-492.10	-132.14

7、营业外支出

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12月 预测数	2007年 合计数	2008年度 预测数
水利基金	49.38	62.60	111.98	104.61
罚款支出	52.63		52.63	
处理固定资产净损失	25.75		25.75	
其他	0.27		0.27	
小计	128.03	62.60	190.63	104.61

水利基金根据预计的营业收入和规定的计缴标准进行预计。

8、所得税

项目	2007年1-7月 实现数	2007年8-12月 预测数	2007年 合计数	2008年度 预测数
----	------------------	-------------------	--------------	---------------

当期所得税费用	1,394.13	2,252.08	3,646.21	8,699.61
递延所得税资产（注1）	572.85	110.37	683.22	838.62
递延所得税负债（注2）		-2,933.41	-2,933.41	-4,453.01
小计	1,966.98	-570.96	1,396.02	5,085.22

注1：递延所得税资产转回预测数，系根据历年未弥补亏损在预测期间的弥补金额和预测期间所得税税率（25%）进行预计。

注2：本公司非公开发行股份控股合并江苏荣安置业有限公司、宁波永元置业有限公司、宁波康园房地产开发有限公司、宁波市人民房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、荣和置业集团有限公司、宁波荣安物业管理有限公司，取得的被合并企业可辨认资产、负债按照公允价值计量，计税基础和账面价值形成应纳税暂时性差异计入递延所得税负债。本公司根据该等暂时性差异的结转情况和预测期间所得税税率（25%），预测递延所得税负债转回金额。

8、影响盈利预测的不确定因素与分析说明

如本盈利预测编制基准与基本假设所述，本盈利预测系根据房地产行业目前的销售形势、已收回的售楼款、房地产项目开发计划及前景财务资料编制的，编制时虽已遵循了较稳健的原则，但由于市场竞争仍然激烈，而2007年度、2008年度销售价格、销售进度、销售费用是否有大幅度变化，存在一定的不确定性。

成功信息产业（集团）股份有限公司

2007年12月8日

附件：

成功信息产业（集团）股份有限公司董事会全体成员
关于本盈利预测的声明

本公司董事会全体董事承诺本盈利预测及其附注中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，在正常生产经营情况下，本公司能完成相应的盈利预测，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事会全体董事签字：

成功信息产业（集团）股份有限公司

年 月 日

非公开发行股份购买资产盈利预测表

预测期间：2007年度、2008年度

编制单位：成功信息产业（集团）股份有限公司		人民币单位：万元		
项 目	2007年度			2008年度预测数
	1-7月实现数	8-12月预测数	合计	
一、营业收入	48,569.78	62,595.05	#####	104,610.89
减：营业成本	37,091.62	57,281.18	94,372.80	69,267.91
营业税金及附加	2,961.18	4,095.05	7,056.23	6,810.05
销售费用	2,841.04	2,204.88	5,045.92	6,076.75
管理费用	489.22	611.95	1,101.17	1,813.51
财务费用	-6.41	0.82	-5.59	4.00
资产减值损失	-2,298.07	2,933.41	635.34	4,453.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-470.90	-21.20	-492.10	-132.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-132.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,020.30	-4,553.44	2,466.86	16,053.52
加：营业外收入	0.39	-	0.39	-
减：营业外支出	128.03	62.60	190.63	104.61
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,892.66	-4,616.04	2,276.62	15,948.91
减：所得税费用	1,966.98	-570.96	1,396.02	5,085.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,925.68	-4,045.08	880.60	10,863.69
归属于母公司所有者的净利润	4,925.68	-4,045.08	880.60	10,863.69
少数股东损益	-	-	-	-
五、每股收益：	-	-	-	-
公司法定代表人：	主管会计工作负责人：		会计机构负责人	