

成功信息产业（集团）股份有限公司
非公开发行股票购买资产模拟财务报表审阅报告

天衡专字（2007）344 号

江苏天衡会计师事务所有限公司

非公开发行股份购买资产模拟财务报表 审阅报告

天衡专字（2007）344号

成功信息产业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的成功信息产业（集团）股份有限公司非公开发行股份购买资产模拟财务报表附注二所述的编制基础编制的2007年7月31日、2006年12月31日、2005年12月31日、2004年12月31日的模拟资产负债表，2007年1-7月、2006年度、2005年度、2004年度的模拟利润表。这些财务报表的编制是成功信息产业（集团）股份有限公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对上述模拟财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述模拟财务报表在所有重大方面没有按照企业会计准则和模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位的财务状况和经营成果。

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

非公开发行股份购买资产模拟资产负债表

编制单位：成功信息产业（集团）股份有限公司		单位：人民币元			
资 产	注释	2007年7月31日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：					
货币资金	六、1	193,991,637.02	72,811,031.94	57,758,161.92	614,691.84
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款		-	570,228.40	1,045,456.80	1,829,549.40
预付款项	六、2	15,605,461.00	179,325,273.00	152,127,288.00	1,950.00
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	六、3	21,789,806.66	412,208,373.07	442,046,833.89	40,617,734.09
存货	六、4	2,177,433,877.97	1,681,391,083.05	1,143,789,889.56	767,728,415.45
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	71,666.67	-
流动资产合计		2,408,820,782.65	2,346,305,989.46	1,796,839,296.84	810,792,340.78
非流动资产					
可供出售金融资产		-	-	-	-
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款		-	-	-	-
长期股权投资	六、5	9,678,778.42	59,998,082.32	-	-
投资性房地产		-	-	-	-
固定资产	六、6	40,599,034.67	42,208,439.75	45,573,881.80	9,793,594.38
在建工程		-	-	-	-
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产		29,750.00	-	11,409.88	11,409.88
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产	六、7	6,565,923.71	12,294,465.84	3,016,624.07	83,482.51
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		56,873,486.80	114,500,987.91	48,601,915.75	9,888,486.77
资产总计		2,465,694,269.45	2,460,806,977.37	1,845,441,212.59	820,680,827.55
公司法定代表人：		会计机构负责人：		编制人：	

非公开发行股份购买资产模拟资产负债表（续）

编制单位：成功信息产业（集团）股份有限公司		单位：人民币元			
负债和股东权益	注释	2007年7月31日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债：					
短期借款		-	-	50,000,000.00	-
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	15,000,000.00	-
应付账款	六、8	413,012,654.58	324,319,756.93	237,121,981.93	258,676,659.00
预收款项	六、9	611,173,773.82	841,463,795.11	470,345,363.27	298,808.00
应付职工薪酬	六、10	1,572,557.08	1,662,854.83	1,192,459.51	870,089.91
应交税费	六、11	-34,183,574.13	-71,055,340.96	-7,330,930.51	2,681,301.61
应付利息	六、12	3,189,943.34	-	437,784.00	-
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	六、13	116,449,293.37	521,984,097.89	97,374,824.83	439,879,899.83
一年内到期的非流动负债	六、14	70,000,000.00	120,000,000.00	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		1,181,214,648.06	1,738,375,163.80	864,141,483.03	702,406,758.35
非流动负债：					
长期借款	六、15	596,000,000.00	194,800,000.00	349,800,000.00	-
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债		-	-	-	-
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		596,000,000.00	194,800,000.00	349,800,000.00	-
负债合计		1,777,214,648.06	1,933,175,163.80	1,213,941,483.03	702,406,758.35
股东权益：					
与购买资产相关的股东权益		688,479,621.39	527,631,813.57	631,499,729.56	118,274,069.20
少数股东权益		-	-	-	-
股东权益合计		688,479,621.39	527,631,813.57	631,499,729.56	118,274,069.20
负债和股东权益总计		2,465,694,269.45	2,460,806,977.37	1,845,441,212.59	820,680,827.55
公司法定代表人：		会计机构负责人：		编制人：	

非公开发行股份购买资产模拟利润表

编制单位：成功信息产业（集团）股份有限公司					单位：人民币元
项 目	注释	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
一、营业收入	六、16	485,697,758.27	4,032,678.89	4,194,802.30	1,499,316.18
减：营业成本	六、16	370,916,159.65	2,932,988.15	1,978,393.73	1,238,037.66
营业税金及附加	六、17	29,611,836.58	155,827.13	234,434.90	34,470.75
销售费用		28,410,372.81	13,665,811.60	12,722,651.84	-
管理费用		4,892,175.64	7,710,180.68	6,418,149.49	1,577,291.82
财务费用	六、18	-64,068.27	-386,214.30	-136,693.92	-18,294.53
资产减值损失	六、19	-22,980,680.59	147,844.70	22,240,103.24	2,671,030.08
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）	六、20	-4,709,004.98	-239,264.58	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		70,202,957.47	-20,433,023.65	-39,262,236.98	-4,003,219.60
加：营业外收入	六、21	3,855.00	646,596.30	43,227.24	317.00
减：营业外支出	六、22	1,280,340.10	1,396,316.93	117,006.56	53,447.10
其中：非流动资产处置损失		-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		68,926,472.37	-21,182,744.28	-39,336,016.30	-4,056,349.70
减：所得税费用	六、23	19,669,795.99	-9,277,841.77	-2,933,141.57	-76,314.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		49,256,676.38	-11,904,902.51	-36,402,874.73	-3,980,035.09
归属于母公司所有者的净利润		49,256,676.38	-11,904,902.51	-36,402,874.73	-3,980,035.09
少数股东损益		-	-	-	-
五、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					
公司法定代表人：		会计机构负责人：		编制人：	

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模拟财务报表附注

一、公司基本情况

（一）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。

公司经营范围：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。

（二）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%；王丛玮出资25,000.00万元，占注册资本的50%。王久芳和王丛玮父子系荣安集团实际控制人。

荣安集团取得注册号为3302002001593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。

二、模拟财务报表编制基础

1、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标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。荣安集团认购本公司非公开发行股票的标的资产包括：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 1,895.73 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）房产。

2、本模拟财务报表是假定上述标的资产作为独立的会计主体。由于并非建立在控制关系基础上的编制财务报表，因此股东权益无法按照实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润列示，而是在模拟财务报表中将相关权益汇总反映，同时考虑到本模拟财务报表的特殊基础和目的，未编制母公司财务报告。

3、本模拟财务报表在汇总上述 7 家标的公司财务报表的基础上，对 7 家标的公司之间的重大交易和往来进行抵消，相互之间的交叉持股进行抵消；对联营企业宁波同诚置业有限公司的初始投资成本增加股东权益，在模拟财务报表期间采用权益法核算；荣安集团部分房产按购置账面金额增加股东权益，并在模拟财务报表期间计提折旧。

4、本模拟财务报表的编制采用本公司现在所执行的会计政策，对于资产重组涉及主体行业不同导致的会计政策差异，以原经营实体实际采用的会计政策为准。

5、本公司管理层确认，基于上述编制基础编制的模拟财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了模拟财务主体的财务状况和经营成果等有关信息。

三、重要会计政策和会计估计

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。

②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%	1.8-19.4
运输设备	5-10	3%	9-19.4
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。

四、主要税项

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

2007 年度企业所得税税率为 33%；2008 年度企业所得税税率 25%。

3、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。

五、子公司、联营企业基本情况

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，房地产销售策划，建筑材料批发、零售。	15,500	100.00% (注2)
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%

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。

六、模拟财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以 2007 年 7 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位)

1、货币资金

类别	2007-07-31	2006-12-31
现金	51,461.20	126,510.58
银行存款	166,074,620.04	49,287,527.31
其他货币资金	27,865,555.78	23,396,994.05
其中：按揭保证金	26,865,555.78	22,396,994.05
工资保证金	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	193,991,637.02	72,811,031.94

2、预付款项

(1) 账龄分析

账龄	2007-07-31		2006-12-31	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	15,605,461.00	100.00%	84,718,985.00	47.24%
一至二年			94,606,288.00	52.76%
合计	15,605,461.00	100.00%	179,325,273.00	100.00%

(2) 项目明细

项目名称	2007-07-31	2006-12-31	(预计) 竣工时间
创新路 3 号 B 地块(荣安和院一期)		850,000.00	2008 年 12 月
水尚澜珊住宅小区		126,738,273.00	2007 年 6 月
荣安尚湖中央花园一期		51,737,000.00	2007 年 10 月
其他 (注)	15,605,461.00		

合计	15,605,461.00	179,325,273.00
----	---------------	----------------

注：系宁波荣安房地产开发有限公司预付宁波新钱塘实业有限公司的资产转让款，由于无法及时办理产权过户手续，该款项已于期后收回。

3、其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	2007-07-31			2006-12-31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	18,281,654.83	75.56%	914,082.75	423,295,988.31	97.20%	21,164,799.42
一至二年	3,047,875.95	12.60%	304,787.60	8,340,560.48	1.92%	834,056.05
二至三年	2,101,184.61	8.68%	630,355.38	3,615,542.50	0.83%	1,084,662.75
三至四年	515,542.50	2.13%	309,325.50	10,500.00		6,300.00
四至五年	10,500.00	0.04%	8,400.00	178,000.00	0.04%	142,400.00
五年以上	238,000.00	0.99%	238,000.00	60,000.00	0.01%	60,000.00
合计	24,194,757.89	100.00%	2,404,951.23	435,500,591.29	100.00%	23,292,218.22

(2) 期末欠款金额前五名金额合计为 12,657,795.12 元，占其他应收款总额的比例为 52.32%。主要往来单位：

往来单位（项目）	金额	款项性质或内容
常熟市天然气公司	4,320,000.00	代垫天然气安装款
宁波市南部新城置业有限公司	3,742,800.00	建设保证金（注）
宁波市鄞州区城市建设投资发展有限公司	1,871,400.00	建设保证金（注）
苏州市住房置业担保公司	1,499,700.00	按揭保证金
常熟墙体改革办公室	1,223,895.12	墙体押金

注：参见模拟财务报表附注九、（一）。

4、存货

(1) 分类情况

项目名称	2007-07-31		2006-12-31	
	账面余额	存货跌价准备	账面余额	存货跌价准备
低值易耗品	22,504.80		3,863.00	
开发成本	1,978,897,412.39		1,681,146,707.19	
开发产品	198,513,960.78		240,512.86	
合计	2,177,433,877.97	-	1,681,391,083.05	-

(2) 开发成本

项目名称	(预计)开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2007-07-31	2006-12-31
一、开发中项目					
创新路3号B地块	2006年11月	2008年12月	68,294万元	349,794,274.37	283,009,748.17
鄞州新城南部商务5号地块	2007年6月	2009年6月	11,852万元	15,625,944.75	
江干区钱江新城A-03-4地块	2006年8月	2008年12月	21,600万元	88,507,969.51	68,766,420.76

荣安尚湖中央花园一期	2005年1月	2007年10月	51,200万元	511,572,861.93	366,880,348.40
水尚阑珊住宅小区					240,334,178.07
小计				965,501,050.56	958,990,695.40
二、尚未开发土地					
鄞州公园东侧地块	2007年12月	2010年12月	140,000万元	360,828,240.39	353,464,406.88
鄞州新城陈婆渡5号地块	2007年12月	2009年12月	47,308万元	279,882,304.85	
荣安尚湖中央花园二期	2008年1月	2009年12月	100,642万元	256,669,200.00	256,669,200.00
欢乐家园酒店式办公大楼	2008年5月	2010年6月	20,557万元	12,529,637.63	12,529,637.63
北仑区大钱塘江南路西侧地块	2007年12月	2009年11月	42,615万元	103,486,978.96	99,492,767.28
小计				1,013,396,361.83	722,156,011.79
合计				1,978,897,412.39	1,681,146,707.19

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	2007-07-31	2006-12-31
水尚阑珊住宅小区	2007年6月	198,273,447.92	
欢乐家园	2000年	240,512.86	240,512.86
合计		198,513,960.78	240,512.86

(4) 资本化利息

项目名称	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-07-31
创新路3号B地块	519,570.67	5,631,067.20		6,150,637.87
鄞州新城南部商务5号地块		302,386.75		302,386.75
鄞州公园东侧地块		7,363,833.51		7,363,833.51
鄞州新城陈婆渡5号地块		2,660,176.85		2,660,176.85
水尚阑珊住宅小区	17,832,022.75	3,698,224.03	14,390,971.75	7,139,275.03
江干区钱江新城A-03-4地块		567,187.50		567,187.50
荣安尚湖中央花园一期	14,316,684.54	1,726,676.11		16,043,360.65
合计	32,668,277.96	21,949,551.95	14,390,971.75	40,226,858.16

(5) 抵押事项：存货抵押情况参见本财务报表附注八或有事项1-7所述。

5、长期股权投资

分类情况

项目	2007-07-31		2006-12-31	
	金额	减值准备	金额	减值准备
按成本法核算的长期股权投资	500,000.00			
按权益法核算的长期股权投资	9,178,778.42		59,998,082.32	
合计	9,678,778.42	-	59,998,082.32	-

(1) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-07-31
---------	------------------	------------	------	------	------------

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-07-31
宁波中宁机械制造有限公司	10%		200,000.00		200,000.00
宁波荣安机械制造有限公司	10%		300,000.00		300,000.00
合计		-	500,000.00	-	500,000.00

(2) 按权益法核算的长期股权投资

① 投资成本及损益调整

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本 的比例	初始投资额	2006-12-31	追加(减少) 投资额	损益调整			2007-07-31
					本期增减额	分得现金红 利额	累计 增减额	
宁波荣安旅游开发有限公司 [注 1]	70.00%	13,256,789.60	13,256,642.60	-13,256,642.60			-147.00	
宁波荣安工程技术有限公司 [注 2]	51.00%	1,133,118.07	1,126,711.26	-1,126,711.26			-6,406.81	
宁波中宁机械有限公司 [注 3]	90.00%	1,336,929.00	1,324,019.44	-1,324,019.44			-12,909.56	
宁波新钱塘实业有限公司 [注 4]	78.19%	36,534,052.47	36,513,662.70	-36,513,662.70			-20,389.77	
宁波同诚置业有限公司	49.00%			9,800,000.00	-621,221.58		-621,221.58	9,178,778.42
合计		52,260,889.14	52,221,036.00	-42,421,036.00	-621,221.58	-	-661,074.72	9,178,778.42

注 1: 2007 年 6 月 21 日, 荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议, 将持有宁波荣安旅游开发有限公司 70% 的股权, 以 14,000,000.00 元价格转让给荣安集团。

注 2: 2007 年 6 月 21 日, 荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议, 将持有宁波荣安工程技术有限公司 51% 的股权, 以 1,530,000.00 元价格转让给荣安集团。

注 3: 2007 年 6 月 21 日, 荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议, 将持有宁波中宁机械有限公司 90% 的股权, 以 1,800,000.00 元价格转让给荣安集团。

注 4: 2007 年 6 月 21 日, 荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议, 将持有宁波新钱塘实业有限公司 78.19% 的股权, 以 39,720,000.00 元价格转让给荣安集团。

② 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	2006-12-31	本期增加	本期摊销	其他减少	2007-07-31
宁波荣安旅游开发有限公司	743,210.40	10 年	724,630.14			724,630.14	
宁波荣安工程技术有限公司	396,881.93	10 年	386,959.89			386,959.89	
宁波中宁机械有限公司	463,071.00	10 年	451,494.22			451,494.22	
宁波新钱塘实业有限公司	6,373,294.43	10 年	6,213,962.07			6,213,962.07	
合计	7,976,457.76		7,777,046.32	-	-	7,777,046.32	-

6、固定资产

项目	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-07-31
原值				
房屋及建筑物	46,825,806.91			46,825,806.91
机器设备	1,182,292.68		1,182,292.68	
办公设备	315,279.90	57,942.00		373,221.90
其他设备	60,174.00			60,174.00

项目	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-07-31
合计	48,383,553.49	57,942.00	1,182,292.68	47,259,202.81
累计折旧				
房屋及建筑物	5,200,042.34	1,297,465.05		6,497,507.39
机器设备	859,267.92	65,518.67	924,786.59	
办公设备	97,774.83	40,187.88		137,962.71
其他设备	18,028.65	6,669.39		24,698.04
合计	6,175,113.74	1,409,840.99	1,182,292.68	6,660,168.14
减值准备				
房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备				
其他设备				
合计	—	—	—	—
账面价值				
房屋及建筑物	41,625,764.57			40,328,299.52
机器设备	323,024.76			
办公设备	217,505.07			235,259.19
其他设备	42,145.35			35,475.96
合计	42,208,439.75	—	—	40,599,034.67

注：本公司非公开发行股票购买荣安集团的房产（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 1,895.73 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]）账面原值 44,729,201.91 元，净值 38,488,965.38 元。该等房产的抵押情况参见会计报表附注八、或有事项 8-10 所述。

7、递延所得税资产

可抵扣暂时性差异项目	2007-07-31	2006-12-31
资产减值准备	545,467.90	1,256,907.96
未弥补亏损	6,020,455.81	11,037,557.88
合计	6,565,923.71	12,294,465.84

8、应付账款

(1) 账龄分析

账龄	2007-07-31		2006-12-31	
	账面余额	比例(%)	期末余额	比例(%)
一年以内	333,725,783.90	80.80%	247,736,732.93	76.39%
一至二年	40,000.00	0.01%	530,365.00	0.16%
二至三年				
三年以上	79,246,870.68	19.19%	76,052,659.00	23.45%
合计	413,012,654.58		324,319,756.93	100.00%

(2) 期末金额较大的应付帐款

往来单位名称	金额	款项性质或内容
常熟市土地储备中心	149,624,000.00	土地出让金
宁波明州建设有限公司	145,494,076.09	工程款
宁波市国土资源局	79,246,870.68	(注)

注：系宁波永元置业有限公司应付宁波市北仑区钱塘江南路西侧地块土地出让金及延期利息，该款项期后已全部支付。

9、预收款项

(1) 账龄分析

账龄	2007-07-31		2006-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	234,439,528.30	38.36%	375,251,488.84	44.60%
一至二年	137,086,294.62	22.43%	466,212,306.27	55.40%
二至三年	239,647,950.90	39.21%		
合计	611,173,773.82	100.00%	841,463,795.11	100.00%

(2) 预收房款情况

项目名称	2007-07-31	2006-12-31	预计竣工时间	期末预售比例
创新路3号B地块(荣安和院一期)	70,613,588.00		2008年12月	
水尚阑珊住宅小区	205,484,965.08	603,935,211.77	2007年6月	99.00%
荣安尚湖中央花园一期	334,203,670.74	237,528,583.34	2007年10月	57.31%
欢乐家园	871,550.00		2000年	
合计	611,173,773.82	841,463,795.11		

10、应付职工薪酬

项目	2007-07-31	2006-12-31
工资、奖金、津贴、补贴		100,000.00
职工福利费	1,424,729.41	1,465,208.51
工会经费	19,844.85	9,409.84
职工教育经费	127,982.82	88,236.48
合计	1,572,557.08	1,662,854.83

11、应交税费

税种	2007-07-31	2006-12-31
营业税	-19,773,130.48	-39,274,116.33
土地增值税	-3,226,879.59	-5,053,057.11
城市建设维护税	-1,273,361.73	-2,638,430.74
企业所得税	-9,111,533.85	-21,854,794.57
教育费附加	-688,640.44	-1,676,045.34
水利建设基金	-145,835.21	-560,566.12
印花税	34,168.80	
个人所得税	1,638.37	1,669.25
合计	-34,183,574.13	-71,055,340.96

12、应付利息

项目	2007-07-31	2006-12-31	结存原因
长期借款利息	3,189,943.34		尚未结算
合计	3,189,943.34	-	

13、其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	2007-07-31		2006-12-31	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	74,705,381.87	64.15%	455,284,974.11	87.22%
一至二年	39,605,449.74	34.01%	57,820,802.07	11.08%
二至三年	2,065,406.05	1.78%	1,210,000.00	0.23%
三年以上	73,055.71	0.06%	7,668,321.71	1.47%
合计	116,449,293.37	100.00%	521,984,097.89	100.00%

(2) 期末金额较大的其他应付款

往来单位(项目)	金额	款项性质或内容
王久芳	34,076,000.00	往来款
宁波新钱塘实业有限公司	20,600,000.00	往来款
宁波荣安旅游开发有限公司	19,900,000.00	往来款
宁波明州建设有限公司	17,300,000.00	往来款
销售代理费用	11,809,463.34	
宁波荣安机械制造有限公司	5,000,000.00	往来款
宁波迪赛房地产咨询有限公司	2,000,000.00	代理保证金
周公元	1,200,000.00	暂收款

14、一年内到期的非流动负债

负债类别	2007-07-31	2006-12-31
抵押借款	70,000,000.00	120,000,000.00
合计	70,000,000.00	120,000,000.00

15、长期借款

借款类别	2007-07-31	2006-12-31
抵押借款	596,000,000.00	194,800,000.00
合计	596,000,000.00	194,800,000.00

注：有关借款详细情况参见会计报表附注“八、或有事项”。

16、营业收入、营业成本

(1) 分类情况

项目	2007年1-7月		2006年度		2005年度		2004年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	483,976,265.02	370,916,159.65	2,668,212.22	2,932,988.15	3,008,968.63	1,978,393.73	1,415,983.18	1,238,037.66
其他业务	1,721,493.25		1,364,466.67		1,185,833.67		83,333.00	
合计	485,697,758.27	370,916,159.65	4,032,678.89	2,932,988.15	4,194,802.30	1,978,393.73	1,499,316.18	1,238,037.66

注：其他业务系房产租赁收入。

(2) 主营业务收入明细

项目	2007年1-7月		2006年度		2005年度		2004年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
高尚澜珊住宅小区销售	482,552,419.52	369,228,579.15						
物业管理	1,423,845.50	1,687,580.50	2,668,212.22	2,932,988.15	2,710,160.63	1,978,393.73	1,415,983.18	1,238,037.66
车棚销售					298,808.00			
合计	483,976,265.02	370,916,159.65	2,668,212.22	2,932,988.15	3,008,968.63	1,978,393.73	1,415,983.18	1,238,037.66

17、营业税金及附加

项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度	计缴标准
营业税	24,284,887.94	140,074.63	209,856.24	31,055.00	参见财务报表附注四
城建税	1,699,942.15	9,805.21	14,689.95	2,173.91	参见财务报表附注四
教育费附加	1,214,244.39	5,947.29	8,394.27	1,241.84	参见财务报表附注四
土地增值税	2,412,762.10		1,494.44		参见财务报表附注四
合计	29,611,836.58	155,827.13	234,434.90	34,470.75	

18、财务费用

项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出			321,470.47	
减：利息收入	79,025.83	387,516.92	473,492.39	18,441.55
金融机构手续费	14,957.56	1,302.62	15,328.00	147.02
合计	-64,068.27	-386,214.30	-136,693.92	-18,294.53

19、资产减值损失

项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
坏账准备	-22,980,680.59	147,844.70	22,240,103.24	2,671,030.08
合计	-22,980,680.59	147,844.70	22,240,103.24	2,671,030.08

20、投资收益

产生投资收益的来源	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
权益法核算	-621,221.58	-39,853.14		
股权投资差额摊销		-199,411.44		
股权转让收益	-4,087,783.39			
合计	-4,709,004.97	-239,264.58	-	-

21、营业外收入

项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
补贴收入		643,841.30		
罚款收入	3,855.00	2,755.00	3,000.00	317.00
违约金收入			40,227.24	
合计	3,855.00	646,596.30	43,227.24	317.00

22、营业外支出

项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
处理固定资产损失	257,506.09	1,138,878.11	2,103.56	40,908.27
罚款支出	526,285.70	87,333.76	88,242.70	
捐赠支出			5,600.00	
地方基金	496,404.27	21,741.06	20,796.30	5,372.41
补偿款		120,000.00		
其他	144.04	28,364.00	264.00	7,166.42
合计	1,280,340.10	1,396,316.93	117,006.56	53,447.10

23、所得税费用

项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
当期所得税费用	13,941,253.86			7,167.90
递延所得税费用	5,728,542.13	-9,277,841.77	-2,933,141.57	-83,482.51
合计	19,669,795.99	-9,277,841.77	-2,933,141.57	-76,314.61

七、关联方关系及其交易

1、关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、关联方

(1) 本公司的母公司

母公司名称	组织机构代码	注册地
荣安集团股份有限公司	72040087-0	宁波市海曙区灵桥路513号 天封大厦15楼

本公司实际控制人为王久芳和王从玮，王久芳和王从玮为父子关系。

母公司的注册资本及其变化

年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
180,000,000.00	320,000,000.00		500,000,000.00

(2) 存在控制关系的关联方

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，房地产销售策划，建筑材料批发、零售。	15,500	100.00% (注2)
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)

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。

(3) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
宁波明州建设有限公司	同一实际控制人
宁波荣安旅游开发有限公司	同一母公司、同一实际控制人
宁波新钱塘实业有限公司	同一母公司、同一实际控制人
宁波荣安实验中学	同一母公司、同一实际控制人
蓝冬海	公司关键管理人员

3、关联方交易

(1) 交易类型及金额

①接受劳务

A、宁波明州建设有限公司承包建设宁波康园房地产开发有限公司位于宁波鄞州新城区创新路3号B地块一标段和二标段桩基、土建、安装工程及附属工程，合同金额10,226.50万元，2007年1-7月结算工程进度款4,213.90万元。

B、宁波明州建设有限公司承建的宁波康园房地产开发有限公司鄞州新城南部商务5号地块桩基工程，2007年1-7月结算工程进度款570.65万元。

C、宁波明州建设有限公司承包建设宁波荣安房地产开发有限公司“水尚阑珊”住宅小区土建、安装工程，合同金额20,000.00万元，工程款结算情况如下（人民币单位：万元）：

关联方名称	2005年度	2006年度	2007年1-7月	合计
宁波明州建设有限公司	9,128.41	1,831.82	13,169.45	24,129.68

D、宁波明州建设有限公司承包建设荣和置业集团有限公司位于江干区钱江新城A-03-4地块桩基、土建、安装工程及附属工程，合同金额3,880.59万元，各期支付的工程进度款如下：

关联方名称	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度
宁波明州建设有限公司	-	-	-	17,100,000.00

E、宁波明州建设有限公司承建江苏荣安置业有限公司尚湖中央花园一期桩基工程，该工

程已竣工，工程决算金额预计为 16,975,167.00 元。

②尚未履行的合同

2005 年 2 月，经招投标程序并报宁波市北仑区招投标中心备案，宁波永元置业有限公司与宁波明州建设有限公司签订北仑区大钱塘江南路西侧地块“加州阳光住宅小区”施工合同协议书，由宁波明州建设有限公司承包“加州阳光住宅小区”的土建、水电、消防和暖通安装工程，合同价款为 20,776.72 万元（包工包料）。

③受让股权

A、2006 年 7 月，荣安集团将其持有的宁波荣安房地产开发有限公司 51.00%股权，以 7,905.00 万元价格转让给宁波康园房地产开发有限公司。

B、2006 年 10 月 10 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签订协议，以 1,400.00 万元价格受让其持有的宁波荣安旅游有限公司 70.00%股权。

C、2006 年 10 月 10 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签订协议，以 153.00 万元价格受让其持有的宁波荣安工程技术有限公司 51.00%股权。

D、2006 年 10 月 10 日，荣和置业集团有限公司与王久芳签订协议，以 180.00 万元价格受让其持有的宁波中宁机械有限公司 90.00%股权。

E、2006 年 10 月 10 日，荣和置业集团有限公司与王久芳签订协议，以 3,000.00 万元价格受让其持有的宁波新钱塘实业有限公司 59.06%股权。

F、2006 年 10 月 10 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签订协议，以 12,907,346.90 元价格受让其持有的宁波新钱塘实业有限公司 19.13%股权。

G、2007 年 6 月 21 日，宁波荣安房地产开发有限公司与王丛玮签订股权转让协议，以 4,000,000.00 元价格受让王丛玮持有的江苏荣安置业有限公司 4.00%股权；与蓝冬海签订股权转让协议，以 6,000,000.00 元价格受让蓝冬海持有的江苏荣安置业有限公司 6.00%股权。

H、2007 年 6 月 21 日，宁波荣安房地产开发有限公司与王丛玮签订股权转让协议，以 2,000,000.00 元价格受让王丛玮持有的宁波市人民房地产开发有限公司 10.00%股权。

I、2007 年 6 月 21 日，宁波荣安房地产开发有限公司与王丛玮签订股权转让协议，以 12,680,000.00 元价格受让王丛玮持有的荣和置业集团有限公司 10.00%股权。

④转让股权

A、2007 年 6 月 21 日，宁波康园房地产开发有限公司将其持有的宁波荣安房地产开发有限公司 51.00%股权，以 7,905.00 万元价格转让给荣安集团。

B、2007 年 6 月 21 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议，将持有宁波荣安旅游开发有限公司 70%股权，以 14,000,000.00 元价格转让给荣安集团。

C、2007 年 6 月 21 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议，将持有的宁

波荣安工程技术有限公司 51%股权，以 1,530,000.00 元价格转让给荣安集团。

D、2007 年 6 月 21 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议，将持有的宁波中宁机械有限公司 90%股权，以 1,800,000.00 元价格转让给荣安集团。

E、2007 年 6 月 21 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议，将持有的宁波市人民房地产开发有限公司 60%股权，以 12,000,000.00 元价格转让给荣安集团。

F、2007 年 6 月 21 日，荣和置业集团有限公司与荣安集团签定股权转让协议，将持有宁波新钱塘实业有限公司 78.19%的股权，以 39,720,000.00 元价格转让给荣安集团。

⑤合并范围内公司间相互担保

A、截止 2007 年 7 月 31 日，宁波市人民房地产开发有限公司以位于海曙区西郊乡甬丰村仇家漕[甬国用 2004 第 10471]号 15,900 平方米土地使用权，为宁波康园房地产开发有限公司向银行借款 10,000.00 万元提供担保，借款期限为 2007 年 5 月 11 日至 2008 年 10 月 20 日。

B、截止 2007 年 7 月 31 日，江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2004 字第 001953 号]44,326.5 平方米土地使用权，为宁波康园房地产开发有限公司向银行借款 10,000.00 万元提供担保，借款期限为 2007 年 4 月 20 日至 2008 年 12 月 20 日。

⑥关联方为公司借款提供担保

A、2005 年 5 月，荣安集团为江苏荣安置业限有限公司向银行借款 8,000.00 万元提供保证担保（该项借款已归还）。

B、2005 年 10 月，荣安集团为宁波荣安房地产开发有限公司向银行借款 5,000.00 万元提供保证担保（该项借款已归还）。

⑥关联方为公司借款提供担保

A、2005 年 5 月，荣安集团为江苏荣安置业限有限公司向银行借款 8,000.00 万元提供保证担保（该项借款已归还）。

B、2005 年 10 月，荣安集团为宁波荣安房地产开发有限公司向银行借款 5,000.00 万元提供保证担保（该项借款已归还）。

⑦资金往来

A、2004 年度

其他应收款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司		9,990,000.00		9,990,000.00
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司		19,900,000.00		19,900,000.00

江苏荣安置业有限公司	荣安集团股份有限公司		29,500,000.00	29,500,000.00	
宁波永元置业有限公司	荣安集团股份有限公司		14,150,000.00	7,430,000.00	6,720,000.00
宁波荣安物业管理有限公司	荣安集团股份有限公司	827,291.96	397,019.52	66,970.44	1,157,341.04
宁波永元置业有限公司	宁波明州建设有限公司		9,990,000.00	9,990,000.00	
宁波荣安物业管理有限公司	宁波荣安实验中学		450,000.00	450,000.00	
	合计	827,291.96	84,377,019.52	47,436,970.44	37,767,341.04

其他应付款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	173,900,000.00	17,346,000.00	5,016,000.00	186,230,000.00
江苏荣安置业有限公司	荣安集团股份有限公司		249,708,579.00		249,708,579.00
宁波市人民房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司		1,600,000.00	400,000.00	1,200,000.00
江苏荣安置业有限公司	王久芳		1,988,000.00		1,988,000.00
	合计	173,900,000.00	270,642,579.00	5,416,000.00	439,126,579.00

B、2005 年度

其他应收款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	9,990,000.00	39,990,000.00	49,980,000.00	
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司		217,604,000.00	4,240,000.00	213,364,000.00
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司	19,900,000.00		19,900,000.00	
宁波永元置业有限公司	荣安集团股份有限公司	6,720,000.00	7,000,000.00	8,174,000.00	5,546,000.00
宁波荣安物业管理有限公司	荣安集团股份有限公司	1,157,341.04	5,900,000.00	5,216,537.75	1,840,803.29
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司		206,958,020.00	54,144,000.00	152,814,020.00
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司		76,800,000.00		76,800,000.00
江苏荣安置业有限公司	宁波明州建设有限公司		129,092,315.00	124,830,000.00	4,262,315.00
	合计	37,767,341.04	683,344,335.00	266,484,537.75	454,627,138.29

其他应付款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司		79,575,418.12	50,000,000.00	29,575,418.12
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	186,230,000.00	23,914,000.00	210,144,000.00	
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司		66,800,000.00	51,400,000.00	15,400,000.00
江苏荣安置业有限公司	荣安集团股份有限公司	249,708,579.00	34,073,325.00	277,385,331.00	6,396,573.00
宁波市人民房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	1,200,000.00	100,000.00		1,300,000.00
江苏荣安置业有限公司	王久芳	1,988,000.00			1,988,000.00
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司		80,000,000.00	80,000,000.00	
宁波康园房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司		265,847,705.00	228,711,418.12	37,136,286.88
	合计	439,126,579.00	550,310,448.12	897,640,749.12	91,796,278.00

C、2006 年度

其他应收款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	213,364,000.00	205,640,000.00	301,004,000.00	118,000,000.00

宁波永元置业有限公司	荣安集团股份有限公司	5,546,000.00			5,546,000.00
宁波荣安物业管理有限公司	荣安集团股份有限公司	1,840,803.29	6,006,926.22	7,847,729.51	
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司		13,000,000.00	13,000,000.00	
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	152,814,020.00	355,487,936.00	286,066,000.00	222,235,956.00
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司	76,800,000.00	76,853,209.00	76,800,000.00	76,853,209.00
江苏荣安置业有限公司	宁波明州建设有限公司	4,262,315.00	9,101,053.00	11,805,400.00	1,557,968.00
	合计	454,627,138.29	666,089,124.22	696,523,129.51	424,193,133.00

其他应付款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	29,575,418.12	227,336,560.00	18,000,000.00	238,911,978.12
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司	15,400,000.00	259,437,346.90	216,300,000.00	58,537,346.90
江苏荣安置业有限公司	荣安集团股份有限公司	6,396,573.00	113,019,692.90	18,268.60	119,397,997.30
宁波市人民房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	1,300,000.00	100,000.00		1,400,000.00
荣和置业集团有限公司	王久芳		31,800,000.00		31,800,000.00
江苏荣安置业有限公司	王久芳	1,988,000.00	790,000.00		2,778,000.00
宁波康园房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司	37,136,286.88	360,000.00	2,186,560.00	35,309,726.88
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司		28,000,000.00		28,000,000.00
	合计	91,796,278.00	660,843,599.80	236,504,828.60	516,135,049.20

D、2007年1-7月

其他应收款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司		67,409,882.88	67,409,882.88	
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	118,000,000.00	217,763,956.00	335,763,956.00	
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司		102,818,971.09	102,818,971.09	
宁波永元置业有限公司	荣安集团股份有限公司	5,546,000.00		5,546,000.00	
宁波荣安物业管理有限公司	荣安集团股份有限公司		500,000.00	500,000.00	
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司		404,000,000.00	404,000,000.00	
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	222,235,956.00	34,580,000.00	256,815,956.00	
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司	76,853,209.00	42,480,000.00	119,333,209.00	
江苏荣安置业有限公司	宁波明州建设有限公司	1,557,968.00	587,032.00	2,145,000.00	
	合计	424,193,133.00	870,139,841.97	1,294,332,974.97	-

其他应付款

子公司名称	关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	238,911,978.12	200,668,256.12	439,580,234.24	
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司	58,537,346.90	1,800,000.00	60,337,346.90	
江苏荣安置业有限公司	荣安集团股份有限公司	119,397,997.30	137,010,517.40	256,405,058.80	3,455.90
宁波市人民房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	1,400,000.00	6,600,000.00	8,000,000.00	
宁波康园房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司	35,309,726.88	15,600,000.00	30,309,726.88	20,600,000.00
荣和置业集团有限公司	王久芳	31,800,000.00		1,800,000.00	30,000,000.00

江苏荣安置业有限公司	王久芳	2,778,000.00	2,108,000.00	810,000.00	4,076,000.00
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司		800,000.00		800,000.00
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	28,000,000.00	491,700,000.00	503,200,000.00	16,500,000.00
宁波康园房地产开发有限公司	宁波荣安机械制造有限公司		15,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00
宁波康园房地产开发有限公司	宁波荣安旅游开发有限公司		19,900,000.00		19,900,000.00
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波荣安旅游开发有限公司		19,900,900.00	19,900,900.00	
	合计	516,135,049.20	911,087,673.52	1,330,343,266.82	96,879,455.90

(2) 未结算项目

①其他应收款

子公司名称	关联方名称	2007-7-31			2006-12-31		
		金额	占项目余额的比例	坏账准备金额	金额	占项目余额的比例	坏账准备金额
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司				118,000,000.00	27.10%	5,900,000.00
宁波永元置业有限公司	荣安集团股份有限公司				5,546,000.00	1.27%	554,600.00
江苏荣安置业有限公司	宁波明州建设有限公司				1,557,968.00	0.36%	77,898.40
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司				222,235,956.00	51.03%	11,111,797.80
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司				76,853,209.00	17.65%	3,842,660.45
	合计	-	-	-	424,193,133.00	97.40%	21,486,956.65

续上表:

子公司名称	关联方名称	2005-12-31			2004-12-31		
		金额	占项目余额的比例	坏账准备金额	金额	占项目余额的比例	坏账准备金额
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司				9,990,000.00	23.32%	499,500.00
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	213,364,000.00	45.81%	10,668,200.00			
宁波荣安物业管理有限公司	荣安集团股份有限公司	1,840,803.29	0.40%	92,040.16	1,157,341.04	2.70%	57,867.05
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司				19,900,000.00	46.46%	995,000.00
宁波永元置业有限公司	荣安集团股份有限公司	5,546,000.00	1.19%	277,300.00	6,720,000.00	15.69%	336,000.00
江苏荣安置业有限公司	宁波明州建设有限公司	4,262,315.00	0.92%	213,115.75			
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	152,814,020.00	32.81%	7,640,701.00			
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司	76,800,000.00	16.49%	3,840,000.00			
	合计	454,627,138.29	97.62%	22,731,356.91	37,767,341.04	88.18%	1,888,367.05

②预付账款

子公司名称	关联方名称	2007-7-31		2006-12-31		2005-12-31		2004-12-31	
		金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司	15,605,461.00	100.00%						
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司			109,602,273.00	61.12%	91,284,088.00	60.01%		
	合计	15,605,461.00	100.00%	109,602,273.00	61.12%	91,284,088.00	60.01%	-	-

③应付账款

子公司名称	关联方名称	2007-7-31		2006-12-31		2005-12-31		2004-12-31	
		金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	13,799,623.00	3.34%						
宁波荣安房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	131,694,453.09	31.89%						
合计		145,494,076.09	35.23%	-	-	-	-	-	-

④其他应付款

子公司名称	关联方名称	2007-7-31		2006-12-31	
		金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例
江苏荣安置业有限公司	荣安集团股份有限公司	3,455.90		119,397,997.30	22.87%
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司			238,911,978.12	45.77%
宁波市人民房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司			1,400,000.00	0.27%
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司			58,537,346.90	11.21%
江苏荣安置业有限公司	王久芳	4,076,000.00	3.50%	2,778,000.00	0.53%
荣和置业集团有限公司	王久芳	30,000,000.00	25.75%	31,800,000.00	6.09%
宁波康园房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司	20,600,000.00	17.68%	35,309,726.88	6.76%
宁波康园房地产开发有限公司	宁波荣安机械制造有限公司	5,000,000.00	4.29%		
宁波康园房地产开发有限公司	宁波荣安旅游开发有限公司	19,900,000.00	17.08%		
宁波康园房地产开发有限公司	宁波明州建设有限公司	16,500,000.00	14.16%	28,000,000.00	5.36%
荣和置业集团有限公司	宁波明州建设有限公司	800,000.00	0.69%		
	合计	96,879,455.90	83.16%	516,135,049.20	98.88%

续上表：

子公司名称	关联方名称	2005-12-31		2004-12-31	
		金额	占项目余额的比例	金额	占项目余额的比例
江苏荣安置业有限公司	荣安集团股份有限公司	6,396,573.00	6.57%	249,708,579.00	56.77%
宁波康园房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	29,575,418.12	30.37%		
宁波市人民房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司	1,300,000.00	1.34%	1,200,000.00	0.27%
宁波荣安房地产开发有限公司	荣安集团股份有限公司			186,230,000.00	42.34%
荣和置业集团有限公司	荣安集团股份有限公司	15,400,000.00	15.82%		
江苏荣安置业有限公司	王久芳	1,988,000.00	2.04%	1,988,000.00	0.45%
宁波康园房地产开发有限公司	宁波新钱塘实业有限公司	37,136,286.88	38.14%		
	合计	91,796,278.00	94.27%	439,126,579.00	99.83%

八、或有事项

1、截止 2007 年 7 月 31 日，宁波康园房地产开发有限公司以鄞州公园东侧[甬鄞国用 2007 第 14-05065]号 46,452.00 平方米土地使用权，向银行借款 10,000.00 万元提供抵押，抵押期限为 2007 年 7 月 31 日至 2009 年 4 月 30 日。

2、截止 2007 年 7 月 31 日，宁波康园房地产开发有限公司以创新路 3 号 B 地块[甬鄞国用 2005 第 09-067]号 34,995.00 平方米土地使用权，向银行借款 12,600.00 万元提供抵押，

抵押期限为 2007 年 2 月 5 日至 2009 年 2 月 4 日。

3、截止 2007 年 7 月 31 日，宁波康园房地产开发有限公司以鄞州公园东侧地块[甬鄞国用 2006 第 14-00025]号 21,333.00 平方米土地使用权，向银行借款 7,000.00 万元提供抵押，抵押期限为 2007 年 3 月 21 日至 2009 年 3 月 27 日。

4、截止 2007 年 7 月 31 日，宁波康园房地产开发有限公司以创新路 3 号 B 地块[甬鄞国用 2005 第 09-062]号 35,602.00 平方米土地使用权，向银行借款 13,000.00 万元提供抵押，抵押期限为 2007 年 3 月 21 日至 2008 年 6 月 27 日。

5、截止 2007 年 7 月 31 日，荣和置业集团有限公司以拥有的位于杭州市钱江新城 5,231 平方米土地使用权，向银行借款 4,000.00 万元提供抵押担保，抵押担保期限为 2007 年 5 月 30 日-2010 年 12 月 31 日。

6、截止 2007 年 7 月 31 日，江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2004 字第 001953 号]44,326.5 平方米土地使用权，为宁波康园房地产开发有限公司向银行借款 10,000.00 万元提供担保，借款期限为 2007 年 4 月 20 日至 2008 年 12 月 20 日。

7、截止 2007 年 7 月 31 日，宁波市人民房地产开发有限公司以位于海曙区西郊乡甬丰村仇家漕 15,900 平方米土地使用权，为宁波康园房地产开发有限公司向银行借款 10,000.00 万元提供担保，借款期限为 2007 年 5 月 11 日-2008 年 10 月 20 日。

8、截止 2007 年 7 月 31 日，非公开发行股票购买荣安集团位于海曙区灵桥路 513 号天封大厦 11、14、15 楼共 1,895.73 平方房产（甬房权证海曙字第 200426382 号、第 200426610 号、第 200426381 号），为宁波明州建设有限公司向银行借款 1,000 万提供抵押担保，借款期限为 2006 年 12 月 15 日至 2007 年 12 月 15 日。

9、截止 2007 年 7 月 31 日，非公开发行股票购买荣安集团位于鄞州区高桥镇长乐村 05199-09 共 8,414.53 平方房产（鄞房权证高字第 C200400877 号），为宁波明州建设有限公司向银行借款 1,000 万，银行承兑汇票 1,500 万提供抵押担保，担保期限为 2007 年 2 月 8 日至 2007 年 9 月 26 日。

10、截止 2007 年 7 月 31 日，非公开发行股票购买荣安集团位于宁波市江北区人民路 132 号外滩大厦 21、22 楼共 2,794.41 平方房产，为宁波明州建设有限公司的银行承兑汇票 2,805.2 万元提供抵押担保，担保期限为 2006 年 1 月 15 日至 2008 年 1 月 15 日。

11、按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止 2007 年 7 月 31 日公司所提供担保住房按揭贷款余额如下(人民币单位：万元)：

公司名称	金额
宁波康园房地产开发有限公司	1,729.40
宁波荣安房地产开发有限公司	20,295.20
江苏荣安置业有限公司	18,217.30
合计	40,241.90

九、承诺事项

(一) 2006年5月12日, 荣安集团股份有限公司与宁波市鄞州区新城区开发建设委员会签订《招商协议书》, 就鄞州区新城区南部商务区5号地块开达成协议如下:

- 1、荣安集团总部入驻商务楼办公, 同时满足每50平方米建筑面积不少于2人的入驻率;
- 2、建成的商务楼除企业总部入住自用外, 多余部分可以通过对外出售、出租形式进行招商, 开发企业和入驻企业必须注册在本区;
- 3、商务楼项目应在2006年底之前开工建设, 确保2008年底之前一次性建成使用;
- 4、按照每亩60万元缴纳建设保证金。

(二) 2004年5月12日荣安集团股份有限公司就杭州江干区钱江新城A-03-4地块开发建设向杭州市钱江新城建设管理委员会作出承诺, 自签订合同之日起一年内组织开工建设, 三年内建成投入使用, 投入使用起半年内将公司总部迁入钱江新城办公, 若未达到上述承诺, 按该地块成交价的30%缴纳违约金。

十、资产负债表日后非调整事项

2007年8月29日, 江苏荣安置业有限公司与常熟市国土资源局签订协议, 截止协议签订之日, 江苏荣安置业有限公司尚欠常熟市国土资源局土地出让金14,260万元, 双方就土地出让金支付达成如下协议:

1、江苏荣安置业有限公司将尚湖中央花园一期截止2007年8月31日所有未销售房屋建筑面积为55,07.61平方米抵押给常熟市国土资源局, 并办理抵押登记手续;

2、上述抵押的房屋仍由江苏荣安置业有限公司对外销售, 常熟市国土资源局及常熟市房管局对房屋销售情况进行全程监管, 江苏荣安置业有限公司所有房屋销售资金必须进入指定银行专户, 未经常熟市国土资源局及常熟市房管局同意, 江苏荣安置业有限公司不得动用专户资金。

3、常熟市国土资源局在指定银行设立项目清欠资金专户, 自2007年8月31日后所有尚湖中央花园一期房屋销(预)售款的75%、尚湖中央花园二期房屋销(预)售款的50%必须进入该清欠资金专户, 抵充土地出让金;

4、列入抵押范围的房屋销售时, 由江苏荣安置业有限公司垫付销售款打入清欠资金专户, 在常熟市国土资源局确认销售款到账后出具与款项对应房屋的解除抵押证明, 江苏荣安置业有限公司凭以上证明办理房屋抵押解除手续, 在此基础上按规定办理房屋销售手续。

5、抵押时间为一年, 至2008年8月31日, 无论房屋销售情况如何, 江苏荣安置业有限公司必须无条件全额支付剩余的土地出让金, 剩余的土地出让金到位后解除房屋抵押。

十一、其他重要事项

浙江东方资产评估有限公司对本公司本次非公开发行股票购买资产进行了评估，评估情况如下（评估基准日为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

成功信息产业（集团）股份有限公司

2007年12月8日