

成功信息产业（集团）股份有限公司

SUCCESS INFORMATION INDUSTRY GROUP CO.,LTD

收购报告书

上市公司名称： 成功信息产业（集团）股份有限公司

股票上市地点： 深圳证券交易所

股票简称： *ST 成功

股票代码： 000517

收购人名称： 荣安集团股份有限公司

收购人住所： 宁波市海曙区灵桥路 513 号

通讯地址： 宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼

邮政编码： 315000

传 真： 0574—27852778

收购报告书签署日期： 二〇〇八年十二月

收购人声明

收购人承诺本收购报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

（一）本报告书系荣安集团股份有限公司依据《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《上市公司收购管理办法》（以下简称《收购办法》）、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 16 号—上市公司收购报告书》（以下简称《准则 16 号》）及其他相关的法律、法规和部门规章的有关规定编写。

（二）依据《证券法》、《收购办法》的规定，本报告书已全面披露收购人（包括投资者及与其一致行动的他人）在甬成功拥有权益的股份。

截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在甬成功拥有权益。

（三）收购人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

（四）收购人本次取得上市公司发行的新股尚须中国证监会核准。由于收购人在本次认购上市公司新增股份后持有的股份总额超过甬成功已发行股份的 30%，依据《上市公司收购管理办法》，本次收购将触发要约收购义务，尚须取得中国证券监督管理委员会豁免收购人的要约收购义务。本次收购双方履行义务所需条件详见本文第四节中的相关内容。

（五）本次收购是根据本报告书所载明的资料进行的。除收购人和所聘请的具有从事证券业务资格的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中刊载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

目 录

释 义	4
第一节 收购人介绍	6
一、收购人基本情况	6
二、收购人历史沿革	6
二、收购人相关产权及控制关系	13
三、收购人的最近三年期业务情况与财务状况	20
四、收购人在最近五年之内受过行政处罚的情况	25
五、收购人董事、高级管理人员情况介绍	25
六、收购人持有、控制其他上市公司股份的情况	26
第二节 收购目的与收购决定	27
一、收购目的	27
二、后续持股计划	27
三、收购的有关决定	27
第三节 收购方式	29
一、收购人在上市公司拥有权益的股份情况	29
二、收购的基本情况	29
第四节 资金来源	34
一、本次收购资金总额	34
二、本次收购资金来源	34
三、本次收购支付方式	77
第五节 后续计划	79
一、股份处置	79
二、主营业务调整计划	79
三、资产重组或者其他类似的重大决策	150
四、董事、监事及高级管理人员的变动计划	151
五、章程修改计划	151
六、员工聘任计划	151
七、分红政策计划	152
八、其他有重大影响的计划	152
第六节 对上市公司的影响分析	153
一、本次收购完成后，对上市公司独立性的影响	153
二、本次收购完成后，收购人及其关联方与上市公司的关联交易情况	154
三、本次收购完成后，与上市公司的同业竞争情况	162
第七节 与上市公司之间的重大交易	164
一、收购人及其关联方与甬成功存在的资产交易情况	164
二、收购人及其关联方与甬成功董事、监事、高级管理人员之间的交易	164
三、对拟更换的甬成功董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排	164

四、对甬成功有重大影响的其他合同、默契或者安排.....	164
第八节 前 6 个月买卖上市交易股份情况.....	165
一、收购人买卖甬成功挂牌交易股份情况.....	165
二、收购人总经理、副总经理、其他高级管理人员及其直系亲属买卖甬成功挂牌交易股份情况.....	165
第九节 收购人的财务资料.....	166
一、收购人最近三年又一期财务报表.....	166
二、收购人财务报表的审计意见及主要会计报表附注.....	171
第十节 其他重大事项.....	180
一、收购人应披露的其他信息.....	180
二、收购人声明.....	180
三、财务顾问声明.....	181
四、律师声明.....	182
第十一节 备查文件.....	183
一、备查文件.....	183
二、备查地点.....	185

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告中含义如下：

收购人、荣安集团、本	指	荣安集团股份有限公司
公司		
*ST 成功、甬成功、上市	指	成功信息产业（集团）股份有限公司
公司		
华远集团	指	北京市华远集团公司
《资产负债收购协议》	指	甬成功与华远集团签署的《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购协议书》及《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购的补充协议》
《股份认购协议》	指	甬成功与荣安集团签署的《荣安集团股份有限公司与成功信息产业（集团）股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》
《补偿协议》	指	甬成功与荣安集团签署的《业绩补偿协议》
重大资产重组、重组、	指	甬成功将资产负债整体出售给华远集团，并由华远集团负责人员安置；荣安集团将作为认购新股的 8
本次交易		家公司股权资产及 3 处房产资产注入上市公司等相关事宜
本次收购、上市公司收	指	根据《荣安集团股份有限公司与成功信息产业（集团）股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》，本公司以 8 家公司股权资产及 3 处房产资产
购		认购甬成功不超过 82,800 万股新增股份，导致本公司取得甬成功控股权的行为
本报告书	指	《成功信息产业（集团）股份有限公司收购报告书》
财务顾问	指	深圳市周明海询商务投资顾问有限公司
法律顾问、导司律师事	指	浙江导司律师事务所
务所		

浙江东方	指	浙江东方资产评估有限公司
杭州信诚	指	杭州信诚地产评估咨询有限公司
中天华	指	北京中天华资产评估有限责任公司
江苏天衡	指	江苏天衡会计师事务所有限责任公司
天华中兴	指	天华中兴会计师事务所
审计基准日	指	2007 年 7 月 31 日
评估基准日	指	2007 年 7 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第一节 收购人介绍

一、收购人基本情况

公司名称：荣安集团股份有限公司

注册地：宁波市海曙区灵桥路 513 号

法定代表人：王久芳

注册资本：500,000,000 元

营业执照注册号：3302002001593

公司类型：股份有限公司

经济性质：民营

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。

经营期限：1999 年 11 月 19 日至 2010 年 11 月 18 日

税务登记证号码：甬地税字 330203720400870

股东名称或姓名：王久芳、王丛玮

通讯地址：宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼

邮政编码：315000

联系电话：0574—87310068

传真：0574—27852778

二、收购人历史沿革

（一）荣安集团历史沿革

荣安集团创建于 1999 年 11 月，原名宁波市荣安房地产开发有限公司，注册资本为 500 万元，王久林以货币出资 300 万元，占注册资本的 60%；王良忠以货

币出资 200 万元，占注册资本的 40%。该出资事项经宁波甬江会计师事务所出具的甬会字[1999]第 1107 号验资报告验证。

2000 年 3 月，宁波市荣安房地产开发有限公司（荣安集团原名）召开股东会决议，通过由王久林出资 500 万元将公司注册资本追加至 1,000 万元的决议，并在宁波市工商行政管理局办理变更手续，增资后公司股权结构变更为：王久林以货币出资 800 万元，占注册资本的 80%；王良忠以货币出资 200 万元，占注册资本的 20%。该出资事项经宁波文汇会计师事务所出具的文会验字[2000]第 1035 号验资报告验证。

2000 年 11 月 23 日，宁波市荣安房地产开发有限公司（荣安集团原名）召开股东会决议，通过将公司变更为股份有限公司的决议，经宁波市人民政府甬政发[2000]209 号文批准后，在宁波市工商行政管理局企业办理了变更登记手续，公司更名为宁波市荣安房地产股份有限公司，注册资本变更为 6,000 万元，股本总额为 6,000 万股，每股面值 1 元，由五位发起人认购。公司股权结构变更为：王久林出资 3,060 万元，其中，以其在公司的出资额出资 800 万元、以货币出资 2,260 万元，占注册资本的 51%；王良忠出资 960 万元，其中以其在公司的出资额出资 200 万元，以货币出资 760 万元，占注册资本的 16%；林江以货币出资 720 万元，占注册资本的 12%；蓝冬平以货币出资 660 万元，占注册资本的 11%；王永欣以货币出资 600 万元，占注册资本的 10%。以上出资经宁波文汇会计师事务所出具的文会验字[2000]1194 号验资报告验证。

2001 年 4 月 30 日，经宁波市荣安房地产股份有限公司（荣安集团原名）临时股东大会通过、并经宁波市工商行政管理局核准，公司名称变更为宁波荣安集团股份有限公司，并在宁波市工商行政管理局办理变更登记。

2002 年 4 月 27 日，经宁波荣安集团股份有限公司（荣安集团原名）股东大会通过、并经浙江省工商行政管理局核准，公司名称变更为浙江荣安集团股份有限公司，并在宁波市工商行政管理局办理变更登记。

2003 年 12 月 31 日，经浙江荣安集团股份有限公司（荣安集团原名）股东大会通过、并经国家工商行政管理总局核准，公司名称变更为荣安集团股份有限公司，并在宁波市工商行政管理局办理变更登记。

2004年3月，荣安集团股东大会通过了将注册资金从6,000万元增至10,000万元的决议，增加的4,000万元由原五位股东分别按照各自所占的股权比例出资，并在宁波市工商行政管理局办理变更登记，增资后荣安集团股权结构变更为：王久林以货币出资5,100万元，占注册资本的51%；王良忠以货币出资1,600万元，占注册资本的16%；林江以货币出资1,200万元，占注册资本的12%；蓝冬平以货币出资1,100万元，占注册资本的11%；王永欣以货币出资1,000万元，占注册资本的10%。以上出资事项经文汇会计师事务所出具的文会验字[2004]1052号验资报告验证。

2004年6月，经荣安集团股东大会通过、并经宁波市工商行政管理局核准，荣安集团经营范围变更为：房地产开发经营、物业管理；工业、民用建筑项目总承包、土木工程、市政建设；机械制造；技术培训；计算机软硬件开发；建材通讯设备的批发、零售，并在宁波市工商行政管理局办理了变更登记。

2005年6月，王久林将其所持有的51%荣安集团股份转让给王久方，蓝冬平将其持有的11%公司股份转让给王丛玮，并在宁波市工商行政管理局办理了变更登记。变更后荣安集团股权结构变更为：王久方以货币出资5,100万元，占注册资本的51%；王良忠以货币出资1,600万元，占注册资本的16%；林江以货币出资1,200万元，占注册资本的12%；王丛玮以货币出资1,100万元，占注册资本的数11%；王永欣以货币出资1,000万元，占注册资本的10%。

2006年8月，荣安集团股东大会通过将注册资金从10,000万元增至18,000万元、增加的8,000万元由股东王丛玮出资的决议，并在宁波市工商行政管理局办理变更登记。变更后荣安集团股权结构变更为：王丛玮以货币出资9,100万元，占注册资本的50.5%；王久方以货币出资5,100万元，占注册资本的28.3%；王良忠以货币出资1,600万元，占注册资本的8.9%；林江以货币出资1,200万元，占注册资本的6.7%；王永欣认购1,000万元，占公司股份总数5.6%。以上增资事项经文汇会计师事务所出具的文会验字[2006]1156号验资报告验证。

2007年6月，荣安集团股东大会通过了荣安集团法定代表人王久方更名为王久芳的决议，并在宁波市工商行政管理局办理了变更登记。

2007年6月，王良忠、林江、王永欣与王久芳签订出资转让合同，王良忠、林江、王永欣分别将持有公司8.9%、6.7%、5.6%的股份转让给王久芳，并在宁波

市工商行政管理局办理了变更登记，变更后荣安集团股权结构变更为：王丛玮以货币出资 9,100 万股，占注册资本的 50.5%；王久芳以货币出资 8,900 万股，占注册资本的 49.5%。

2007 年 6 月，荣安集团受让宁波康园、荣安房产、荣和置业、江苏荣安、人民房产、宁波新钱塘实业有限公司、永元置业、宁波海鸥宾馆有限公司、宁波振游旅游投资有限公司、宁波荣安工程技术有限公司、宁波荣安物业管理有限公司、宁波荣安机械制造有限公司、宁波中宁机械制造有限公司、宁波荣安旅游开发有限公司等公司的股权，绝对控股上述公司。

2007 年 7 月，荣安集团股东大会通过将注册资金从 18,000 万元增至 50,000 万元、新增 32,000 万元由股东王久芳、王丛玮以现金认购的决议，并在宁波市工商行政管理局办理了变更登记，变更后公司股权结构变更为：王久芳以货币出资 25,000 万元，占注册资本的 50%；王丛玮以货币出资 25,000 万元，占注册资本的 50%；以上增资事项已由江苏天衡出具天衡甬验字[2007]053 号、天衡甬验字[2007]058 号、天衡甬验字[2007]061 号、天衡甬验字[2007]066 号验资报告验证。

自 2007 年 7 月变更注册资本至今，公司未出现股份总额或股本结构变动的情形。

（二）荣安集团实际控制人未发生变更的说明

1、王久林、王永欣、林江、蓝冬平、王良忠及王丛玮与王久芳的关系

王久林与王久芳系兄弟关系，王久芳与王永欣、王良忠系叔侄关系，王久芳与王丛玮是父子关系，林江、蓝冬平曾为荣安集团的员工。

2、王久林、王永欣、林江、蓝冬平及王良忠关于代持股等相关事项的声明

根据王久林出具的声明，因王久芳为人低调、不愿张扬等原因，1999 年 11 月 9 日荣安集团前身成立之时，王久林受王久芳委托以股东身份参与其中，实际出资人为王久芳；2000 年 3 月 6 日、2000 年 9 月 28 日（工商变更登记日为 2000 年 11 月）、2004 年 3 月 18 三次增资时，以王久林名义增资的实际出资人均为王久芳。在 2005 年 6 月 5 日之前，荣安集团及其前身的名义大股东一直为王久林，实际出资人和大股东为王久芳；2005 年 6 月 5 日，王久林将名义上持有的荣安集团的股份全部转让给王久芳，因王久林此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，双方同意王久芳无需支付转让款。王久林声明并承诺，在受王久芳委

托而作为荣安集团名义股东期间，荣安集团及其前身为王久芳实际控制，荣安集团的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与荣安集团和王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。

根据王良忠出具的声明，因王久芳为人低调、不愿张扬等原因，1999年11月9日荣安集团前身成立之时，王良忠受王久芳委托以股东身份参与其中，实际出资人为王久芳；2000年9月28日（工商变更登记日为2000年11月）、2004年3月18日二次增资时，以王良忠名义增资的实际出资人均为王久芳。在2007年6月20日之前，王良忠一直作为荣安集团及其前身的名义股东，实际出资人和股东为王久芳；2007年6月20日，王良忠将名义上持有的荣安集团的股份全部转让给王久芳，因王良忠此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，双方同意王久芳无需支付转让款。王良忠声明并承诺，在受王久芳委托而作为荣安集团及其前身名义上股东期间，荣安集团及其前身为王久芳实际控制，荣安集团及其前身的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与荣安集团和王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。

根据王永欣出具的声明，因王久芳为人低调、不愿张扬等原因，2000年9月28日（工商变更登记日为2000年11月）王永欣受王久芳委托以股东身份参股荣安集团，实际出资人为王久芳，2004年3月18日增资时，以王永欣名义增资的实际出资人均为王久芳。在2007年6月20日之前，王永欣一直作为荣安集团及其前身的名义股东，实际出资人和股东为王久芳；2007年6月20日，王永欣将名义上持有的荣安集团的股份全部转让给王久芳，因王永欣此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，双方同意王久芳无需支付转让款。王永欣声明并承诺，在受王久芳委托而作为荣安集团名义上股东期间，荣安集团为王久芳实际控制，荣安集团的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与荣安集团和王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。

根据林江出具的声明，因王久芳为人低调、不愿张扬等原因，2000年9月28日（工商变更登记日为2000年11月）林江受王久芳委托以股东身份参股荣安集团，实际出资人为王久芳、2004年3月18日增资时，以林江名义增资的实际出资人均为王久芳。在2007年6月20日之前，林江一直作为荣安集团及其前身的名义股东，实际出资人和股东为王久芳；2007年6月20日，林江将名义上持有的荣

安集团的股份全部转让给王久芳，因林江此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，双方同意王久芳无需支付转让款。林江声明并承诺，在受王久芳委托而作为荣安集团名义上股东期间，荣安集团为王久芳实际控制，荣安集团的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与荣安集团和王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。

根据蓝冬平出具的声明，因王久芳为人低调、不愿张扬等原因，2000年9月28日（工商变更登记日为2000年11月）蓝冬平受王久芳委托以股东身份参股荣安集团，实际出资人为王久芳；2004年3月18日增资时，以蓝冬平名义增资的实际出资人均为王久芳。在2005年6月5日之前，蓝冬平一直作为荣安集团及其前身的名义股东，实际出资人和股东为王久芳；2005年6月5日，蓝冬平将名义上持有的荣安集团的股份全部转让给王丛玮，因蓝冬平此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，双方同意王丛玮无需支付转让款。蓝冬平声明并承诺，在受王久芳委托而作为荣安集团名义上股东期间，荣安集团为王久芳实际控制，荣安集团的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与荣安集团和王丛玮不存在任何经济纠葛，保证不向荣安集团和王丛玮提出任何主张和要求。

荣安集团自1999年11月9日设立以来至2005年6月前，荣安集团及其前身为王久芳一人实际出资和控制；2005年6月至2006年8月前，王久芳实际出资占荣安集团注册资本的89%（其余11%由王丛玮持有），实际控制荣安集团；2006年8月至2007年7月王久芳实际出资占荣安集团注册资本的49.5%，王丛玮实际出资占荣安集团注册资本的50.5%。2007年7月至今王久芳实际出资占荣安集团注册资本的50%，王丛玮实际出资占荣安集团注册资本的50%，2006年8月至今，因王丛玮系王久芳之子，王久芳仍实际控制荣安集团并出任荣安集团法定代表人。因此，从荣安集团及其前身设立至今，荣安集团的实际控制人为王久芳，其实际控制人自公司成立以来未发生变动。

荣安集团股东结构变动列表：

序号	变更日期	公司名称	注册资金 (万元)	法定代表人	股东及出资额	实际股东及出资额
1	1999.11.9 成立	宁波市荣安房地产开发有限公司	500	王久芳	王久林(300万元) 王良忠(200万元)	王久芳实际出资500万元、但其出资由王久林及王良忠分别代持300万元、200万元
2	2000.3 增资	同上	1,000	王久芳	王久林(800万元) 王良忠(200万元)	王久芳实际出资1,000万元、但其出资由王久林及王良忠分别代持800万元、200万元

3	2000.11 增资\更名	宁波市荣安房地 产股份有限公司	6,000	王久方	王久林(3,060 万元) 王良忠(960 万元) 林江(720 万元) 蓝冬平(660 万元) 王永欣(600 万元)	王久芳实际出资 6,000 万元、但其出资由王久林、王良忠、林江、蓝冬平、王永欣分别代持 3,060 万元、960 万元、720 万元、660 万元及 600 万元
4	2001.4 更名	宁波荣安集团 股份有限公司	6,000	王久方	王久林(3,060 万元) 王良忠(960 万元) 林江(720 万元) 蓝冬平(660 万元) 王永欣(600 万元)	王久芳实际持有 6,000 万元、但其出资由王久林、王良忠、林江、蓝冬平、王永欣分别代持 3,060 万元、960 万元、720 万元、660 万元及 600 万元
5	2002.4 更名	浙江荣安集团 股份有限公司	6,000	王久方	王久林(3,060 万元) 王良忠(960 万元) 林江(720 万元) 蓝冬平(660 万元) 王永欣(600 万元)	王久芳实际持有 6,000 万元、但其出资由王久林、王良忠、林江、蓝冬平、王永欣代持分别代持 3,060 万元、960 万元、720 万元、660 万元及 600 万元
6	2003.12.31 更名	荣安集团 股份有限公司	6,000	王久方	王久林(3,060 万元) 王良忠(960 万元) 林江(720 万元) 蓝冬平(660 万元) 王永欣(600 万元)	王久芳实际持有 6000 万元、但其出资由王久林、王良忠、林江、蓝冬平、王永欣分别代持 3060 万元、960 万元、720 万元、660 万元及 600 万元
7	2004.3 增资	荣安集团 股份有限公司	10,000	王久方	王久林(5,100 万元) 王良忠(1,600 万元) 林江(1,200 万元) 蓝冬平(1,100 万元) 王永欣(1,000 万元)	王久芳实际持有 10,000 万元、但其出资由王久林、王良忠、林江、蓝冬平、王永欣分别代持 5,100 万元、1,600 万元、1,200 万元、1,100 万元及 1,000 万元
8	2004.6 经营范围变 更	荣安集团 股份有限公司	10,000	王久方	王久林(5,100 万元) 王良忠(1,600 万元) 林江(1,200 万元) 蓝冬平(1,100 万元) 王永欣(1,000 万元)	王久芳实际持有 10,000 万元、但其出资由王久林、王良忠、林江、蓝冬平、王永欣分别代持 5,100 万元、1,600 万元、1,200 万元、1,100 万元及 1,000 万元
9	2005.6 股东变更	荣安集团 股份有限公司	10,000	王久方	王久方(5,100 万元) 王良忠(1,600 万元) 林江(1,200 万元) 王丛玮(1,100 万元) 王永欣(1,000 万元)	王久芳实际持有 8,900 万元（王久芳本人持有 5,100 万元，另外通过王良忠、林江、王永欣分别代持 1,600 万元、1,200 万元及 1,000 万元） 王丛玮实际持有 1,100 万元
10	2006.8 增资、由王丛 玮单独出资 8000 万元	荣安集团 股份有限公司	18,000	王久方	王久方(5,100 万元) 王良忠(1,600 万元) 林江(1,200 万元) 王丛玮(9,100 万元) 王永欣(1,000 万元)	王久芳实际持有 8,900 万元（王久芳本人持有 5,100 万元，另外通过王良忠、林江、王永欣分别代持 1,600 万元、1,200 万元及 1,000 万元） 王丛玮实际持有 9,100 万元
11	2007.6 王久方变更 为王久芳	荣安集团 股份有限公司	18,000	王久芳	王久芳(5,100 万元) 王良忠(1,600 万元) 林江(1,200 万元) 王永欣(1,000 万元) 王丛玮(9,100 万元)	王久芳实际持有 8,900 万元（王久芳本人持有 5,100 万元，另外通过王良忠、林江、王永欣分别代持 1,600 万元、1,200 万元及 1,000 万元） 王丛玮实际持有 9,100 万元
12	2007.6 股东变更	荣安集团 股份有限公司	18,000	王久芳	王久芳(8,900 万元) 王丛玮(9,100 万元)	王久芳实际持有 8,900 万元 王丛玮实际持有 9,100 万元
13	2007.7.17 增 资	荣安集团 股份有限公司	50,000	王久芳	王久芳(25,000 万 元) 王丛玮(25,000 万 元)	王久芳实际持有 25,000 万元 王丛玮实际持有 25,000 万元

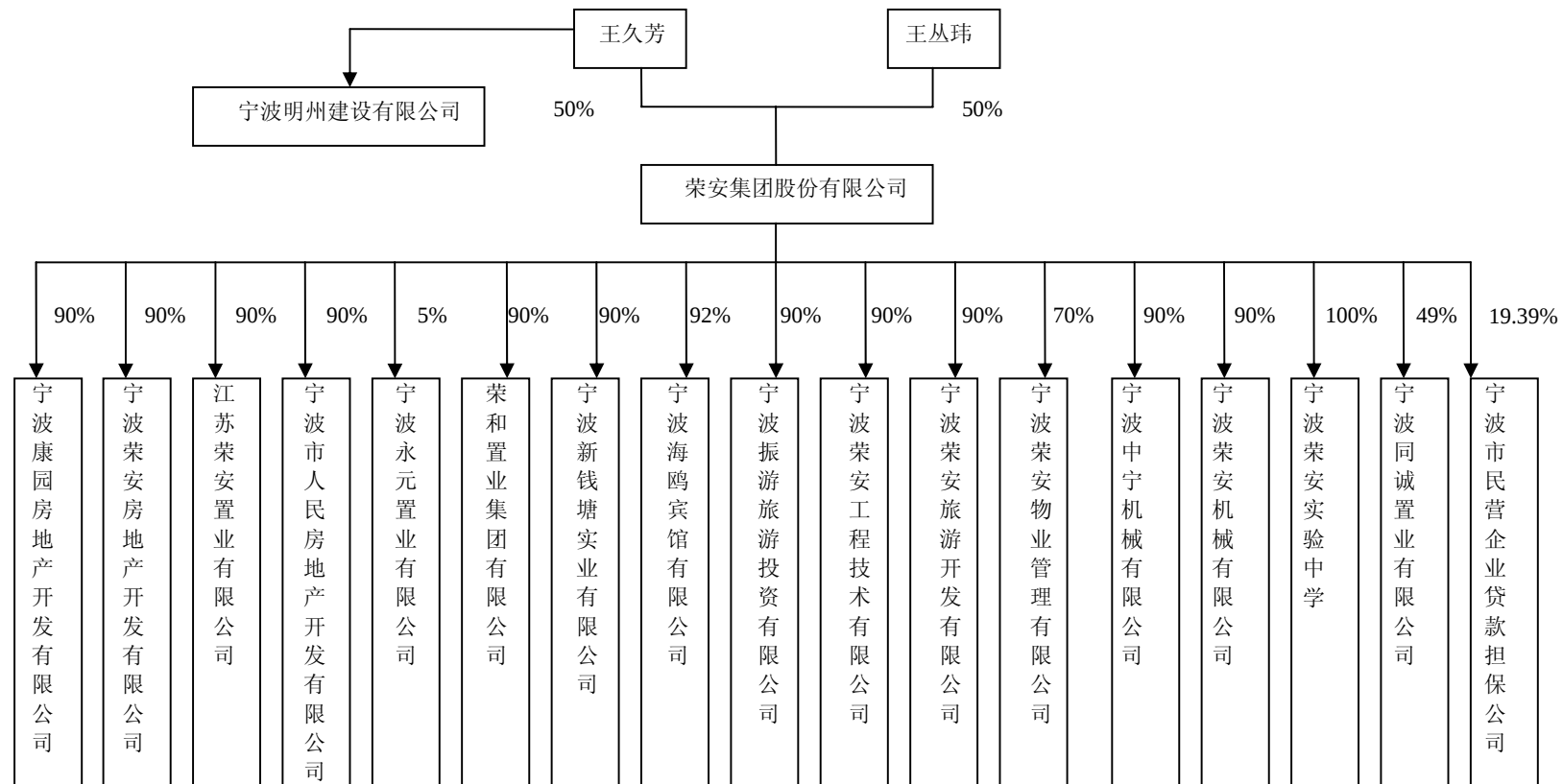
本公司股权转让频繁，原因如下：由于王久芳出生于上世纪六十年代，亲历

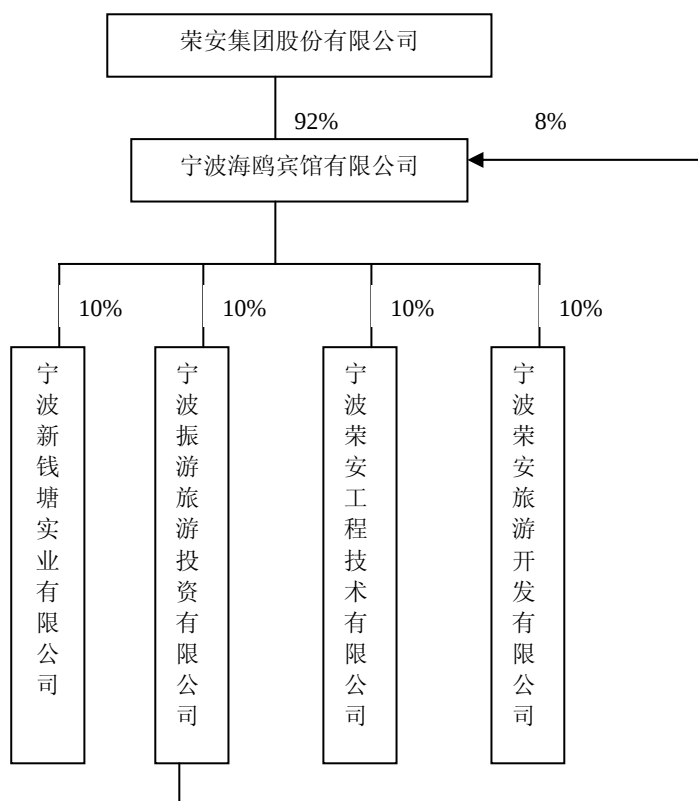
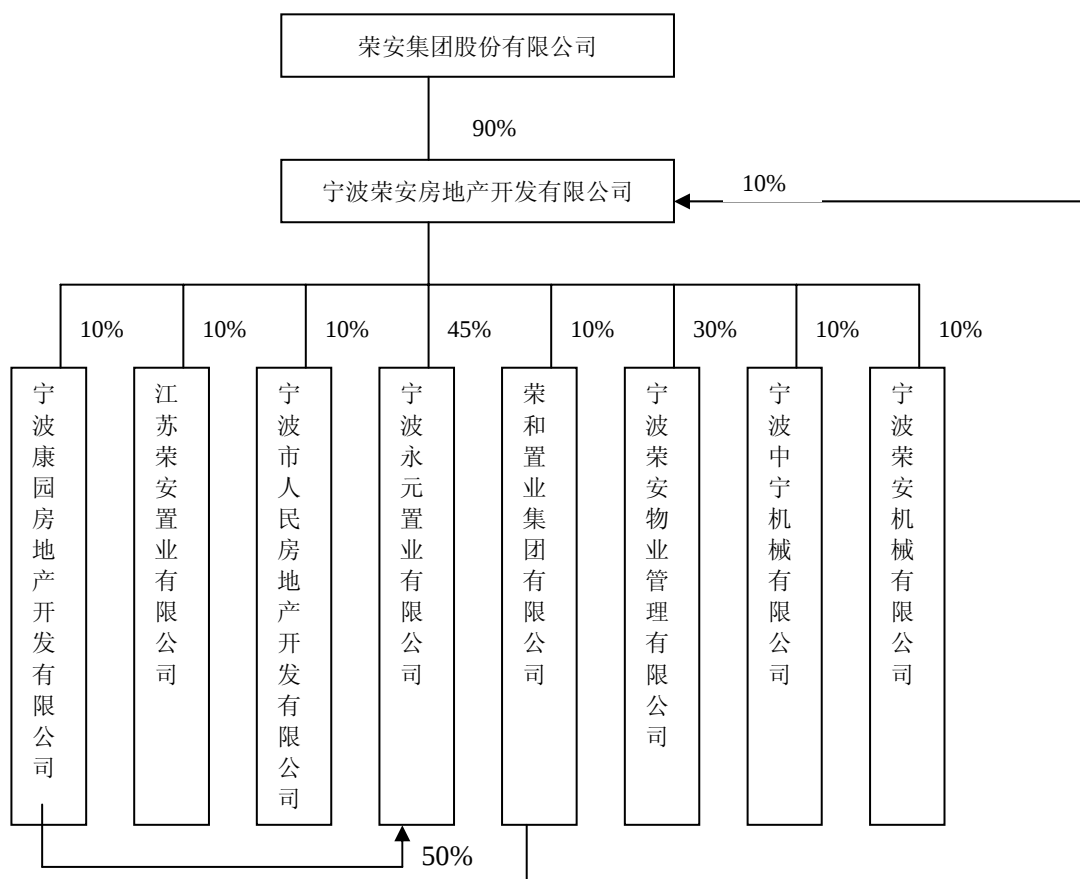
过十年动乱，也目睹了一批受冲击民营企业家的兴衰沉浮。在荣安集团创立之时，市场及监管机制还不成熟，加之《物权法》等相关法律尚未出台，民营企业家的身份认定十分模糊，王久芳作为一家民营企业创始人，一方面想为社会创造财富，实现个人价值，一方面又为身份问题深感不安，保持了一份常人难以理解的低调，最为突出的表现就是在向工商部门申请注册登记和变更登记时选择以家庭成员和内部员工代为持股的做法。

江泽民“七一”讲话以后，国家对民营企业家是社会主义建设者的身份作了明确界定，尤其在《物权法》颁布实施以后，民营企业家的地位大大提高，王久芳的思想包袱才得以放下，并曾获中国最具影响力十强企业等多项荣誉称号，其创建的荣安集团也发展成为具有一级开发资质的房地产开发企业，企业知名度大大提高。为了规范经营行为，成为社会认可的公众企业，从 2005 年以后，王久芳已着手将代持股权逐步还原为真实。如 2005 年 6 月，王久芳受让王久林代持的荣安集团 5100 万股股份，成为控股股东等。

三、收购人相关产权及控制关系

（一）收购人相关产权及控制关系图





（二）控股股东、实际控制人的基本情况

王久芳先生持有荣安集团 50%的股份,王丛玮先生持有荣安集团 50%的股份,王久芳先生与王丛玮先生是父子关系,因此王久芳先生能够实际支配荣安集团行为,为荣安集团实际控制人。

王久芳先生简介如下:

王久芳,曾用名王久方,男,1963年12月出生,汉族,浙江象山人,中国民主促进会会员,大专学历,高级经济师、高级工程师。现任宁波市政协委员、浙江省工商联常委、宁波市工商联副会长、市企业家协会副会长、荣安集团董事长。

主要工作经历:

1999 年 11 月至今 荣安集团股份有限公司董事长;

1990 年 5 月—1999 年 10 月 宁波明州建设有限公司任总经理;

1982 年 8 月—1990 年 4 月 宁波象山二建历任技术员、工程师。

所获荣誉主要为:曾获2002年全国乡镇企业质量管理先进个人、2003年宁波市劳动模范、2003中国经济十大新闻人物、2003浙江省企业管理先进工作者、2003浙江省民营经济功勋人物、2004年浙江省创业企业家、2004年中国优秀企业家、2004年江苏省常熟市荣誉市民、2005年中国最具影响力企业领袖、2006年宁波市光彩事业优秀企业家、2006年宁波市爱心大使、2006年宁波市慈善之星、2007年宁波市优秀中国社会主义建设者等称号。

（三）荣安集团参控股企业情况

荣安集团参、控股企业基本情况表

序号	名称	注册资本(万元)	主营业务	持股比例
1	宁波康园房地产开发有限公司	27,000	房地产开发、经营	90%
2	宁波荣安房地产开发有限公司	15,500	房地产开发、经营	90%
3	宁波荣安房地产开发有限公司	12,680	房地产开发、经营	90%
4	江苏荣安置业有限公司	10,000	房地产开发、经营	90%
5	宁波市人民房地产开发有限公司	2,000	房地产开发	90%
6	宁波永元置业有限公司[注 1]	18,000	房地产开发、经营	5%

7	宁波荣安物业管理有限公司	300	物业管理	70%
8	宁波新钱塘实业有限公司	5,080	实业投资	90%
9	宁波海鸥宾馆有限公司	1,500	宾馆经营	92%
10	宁波振游旅游投资有限公司	1,000	旅游行业的投资开发	90%
11	宁波荣安旅游开发有限公司	2,000	旅游项目开发、经营	90%
12	宁波荣安工程技术有限公司	300	工程技术研发	90%
13	宁波荣安机械制造有限公司	300	注塑机、电动工具的制造	90%
14	宁波中宁机械制造有限公司	200	机械配件的制造、加工	90%
15	宁波荣安实验中学	900	教育	100%
16	宁波同城置业有限公司	2,000	房地产开发、经营	49%
17	宁波市民营企业贷款担保公司	5,156	为中小企业再融资担保	19.39%
18	宁波天一建筑设计有限公司[注 2]	150	建筑设计	49%
19	三亚荣安置业有限公司[注 3]	2,000	房地产开发、经营	100%

[注1]：截至评估基准日2007年7月31日，永元置业注册资本1000万元，本公司持有宁波永元置业90%的股权。

2007年12月，经永元置业股东会决议同意，公司注册资本变更为17,000.00万元，其中：荣安房产增资8,000.00万元，康园房产增资8,000.00万元。2008年1月14日，经公司股东会决议同意，公司注册资本变更为18,000.00万元，由宁波康园房地产开发有限公司单独以现金增资1000万元，变更后的股权比例为：宁波荣安房地产开发有限公司出资8,100.00万元，占注册资本的45.00%，宁波康园房地产开发有限公司出资9,000.00万元，占注册资本的50.00%，荣安集团股份有限公司出资900.00万元，占注册资本的5.00%。本公司现持有宁波永元置业5%的股权。

[注2]：2008年7月10日，荣安集团与张竣、林俊英签订股权转让协议书，荣安集团将持有的宁波市天一建筑设计有限公司49%的股权分别转让给张竣和林俊英。其中，荣安集团39%的股权转让给张竣，转让价为90万元人民币；荣安集团10%的股权转让给林俊英，转让价为10万元。截至本报告签署日，收购人不再持有宁波市天一建筑设计有限公司相关权益。

[注3]：2008年7月4日，海南省三亚工商行政管理局出具了琼亚核注通内字[2008]第0800298855号核准注销登记通过书，对于三亚荣安置业有限公司(注册号460200000005391)注销登记申请已予以核准。

（四）荣安集团控制的拟注入资产之外的核心企业与关联企业情况

1、宁波海鸥宾馆有限公司

宁波海鸥宾馆有限公司成立于1996年11月28日，注册资本1500万元，住所为

江东兴宁路42弄22号，法定代表人为王久芳，公司类型为有限责任公司；公司的股东为荣安集团和宁波振游旅游投资有限公司，持股比例分别为92%和8%；公司的经营范围为住宿、餐饮、文化娱乐、浴室，百货，副食品；主营业务为宾馆经营。

2、宁波振游旅游投资有限公司

宁波振游旅游投资有限公司成立于2004年8月9日，注册资本1,000万元，住所为浙江省象山县松兰山风景区，法定代表人为王久芳，公司类型为有限责任公司；公司的股东为荣安集团和宁波海鸥宾馆有限公司，持股比例分别为90%和10%；公司的经营范围为旅游行业的投资及相关房地产开发，物业管理，市场营销策划，金属材料、五金交电、旅游用品、体育用品批发、零售，主营业务为旅游行业的投资、开发。

3、宁波荣安旅游开发有限公司

宁波荣安旅游开发有限公司成立于2004年11月11日，注册资本2,000万元，住所为宁海县梅林南路工行大楼，法定代表人为王久芳，公司类型为有限责任公司；公司的股东为荣安集团和宁波海鸥宾馆有限公司，持股比例分别为90%和10%；公司的经营范围为旅游项目开发、经营，旅游产品开发；主营业务为旅游项目开发、经营。

4、宁波荣安信息技术有限公司

宁波荣安信息技术有限公司成立于2003年3月16日，注册资本300万元，住所为灵桥路513号天封大厦15楼，法定代表人为王久芳，公司类型为有限责任公司；公司的股东为荣安集团和宁波海鸥宾馆有限公司，出资比例分别为90%和10%；公司的经营范围为工程技术研发。

5、宁波新钱塘实业有限公司

宁波新钱塘实业有限公司成立于2001年7月10日，注册资本5,080万元，住所为宁波市镇海区庄市街道兆龙路工业小区，法定代表人为王久芳，公司类型为有限责任公司；公司的股东为荣安集团和宁波海鸥宾馆有限公司，持股比例分别为90%和10%；公司经营范围为实业投资，园林绿化，物业管理。

6、宁波中宁机械制造有限公司

宁波中宁机械制造有限公司成立于1998年9月10日，注册资本200万元，住所为鄞州区古林镇薛家村，法定代表人为王久芳，公司类型为有限责任公司；公司的股东为荣安集团和宁波荣安房地产开发有限公司，出资比例分别为90%和10%；公司的经营范围为机械配件的制造、加工、批发、零售。

7、宁波荣安机械制造有限公司

宁波荣安机械制造有限公司成立于2000年4月30日，注册资本300万元，住所为江东咸隘桥村，法定代表人为王久芳，公司类型为有限责任公司；公司的股东为荣安集团和宁波荣安房地产开发有限公司，出资比例分别为90%和10%；公司的经营范围为注塑机、电动工具的制造、加工；钢铁材料的批发、零售。

8、宁波荣安实验中学

宁波荣安实验中学前身为宁波明州高级中学，经宁波市教育局甬教政(2003)441号文批准成立，为民办非企业单位，经费自收自支，并经宁波市民政局注册登记，登记号浙甬民证字第010077号。实验中学法定代表人为王久芳，开办资金为人民币900万元，总资产5000万元，业务范围为中学。

9、宁波市民营企业贷款担保公司

宁波市民营企业贷款担保公司成立于2003年12月18日，注册资本5,156万元，住所为宁波市海曙区柳汀街12号，法定代表人为王宇凌，公司类型为有限责任公司；公司的股东主要为浙江广天日月集团股份有限公司、荣安集团、宁波市金江投资有限公司、于富茂、张纲，持股比例分别为29.09%、19.39%、15.63%、5.82%、5.82%，合计持有75.75%的股权；公司的经营范围为为中小企业、个体工商户、个人向金融机构贷款、票据贴现、融资租赁等方式提供担保及再担保、工程担保、各类担保咨询服务等业务；实业投资；代理企业财产保险、家庭财产保险、机动车保险。

10、宁波市天一建筑设计有限公司

宁波天一建筑设计有限公司成立于2002年10月31日，注册资本150万元，住所为宁波市海曙区长春路70号，法定代表人为张竣，公司类型为有限责任公司；

公司的股东为张竣和荣安集团，持股比例分别为51%和49%。公司的经营范围为建筑设计、室内外环境设计、技术咨询、工程建设监理。

2008年7月10日，荣安集团与张竣、林俊英签订股权转让协议书，荣安集团将持有的宁波市天一建筑设计有限公司49%的股权分别转让给张竣和林俊英。其中，荣安集团39%的股权转让给张竣，转让价为90万元人民币；荣安集团10%的股权转让给林俊英，转让价为10万元。

截至本报告签署日，收购人不再持有宁波市天一建筑设计有限公司相关权益。

四、收购人的最近三年期业务情况与财务状况

（一）业务发展情况

荣安集团主业经营房地产开发，拥有国家一级房地产开发资质，同时涉足教育、旅游、建筑设计、物业管理等多个领域。荣安集团拥有 15 家控股公司、3 家参股公司，其中 7 家控股公司从事房地产开发及相关业务。

1、近年公司房地产开发概况

（1）荣安集团近年来开发了“欢乐精品园”、“荣安世家”、“都市风华”、“尚湖中央花园一期”、“水尚阑珊”、“荣安佳境”、“欢乐家园”等住宅小区，累计开发商品房建筑面积 70.41 万平方米，累计销售面积为 60.76 万平方米，具体情况如下：

序号	项目名称	公司	开工日期	竣工日期	建筑面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)
1	欢乐精品园	荣安集团	2002.10	2003.08	5.72	4.77
2	荣安世家	荣安集团	2002.08	2003.06	5.49	5.16
3	都市风华	荣安集团	2003.08	2005.12	5.22	4.57
4	荣安佳境	荣安集团	2003.04	2005.4	11.77	10.53
5	水尚阑珊	荣安房产	2004.12	2007.06	14.37	12.32
6	尚湖中央花园一期	江苏荣安	2005.01	2007.03	17.96	15.15
7	欢乐家园	人民房产	1996.06	2000.09	9.88	8.26
	合 计				70.41	60.76

（2）房地产销售明细

单位：元

项目	2004 年度	2005 年度	2006 年度	2007 年度
欢乐精品园	6,453,182.00	427,228.00		
荣安世家	27,848,790.54	3,452,448.00		
荣安佳境		545,063,188.00	14,164,286.00	
都市风华			238,363,955.12	74,065,547.00
尚湖花园一期				328,505,842.00
水尚阑珊				373,445,377.76
其他	255,453.00		247,614.40	871,550.00
合计	34,557,425.54	548,942,864.00	252,775,855.52	776,888,316.76

（3）已开发楼盘概况

①欢乐精品园项目概况

项目位于宁波市海曙区，东至文台河，西至河流，南至欢乐家园，北至河流，项目总建筑面积 5.72 万平方米。可售建筑面积为 4.77 万平方米。

②荣安世家项目概况

项目位于宁波市海曙区，东至尹江新村，西至董孝子庙，南至南郊公园，北至尹江岸路，项目总用地面积 1.81 万平方米，项目总建筑面积 5.49 万平方米。可售建筑面积为 5.16 万平方米。

③都市风华项目概况

项目位于宁波市海曙区，东至铁路，西至尹江路，南至云海花园，北至南郊河，项目总用地面积 1.68 万平方米，项目总建筑面积 5.22 万平方米。可售建筑面积为 4.57 万平方米。

④荣安佳境项目概况

项目位于宁波市海曙区，东至祖关河，西至河道，南至规划道路，北至宝善路，项目总用地面积 5.73 万平方米，项目总建筑面积 11.77 万平方米。可售建筑面积为 10.53 万平方米。

⑤水尚阑珊项目概况

项目位于宁波市庄桥镇华辰大桥北端，天水家园北，占地面积 93,020 平方米，总建筑面积约 14.37 万平方米，已取得甬房预许（2005）第 8 号、甬房预许（2005）第 12 号商品房预售许可证。周边生活设施齐全。项目开工时间 2004 年 12 月，竣工时间 2007 年 6 月，并于 2007 年 6 月 24 日起开始陆续交付。项目

分二期建设，一期总建筑面积 5.94 万平方米，预售总面积 5.73 万平方米，由 23 幢联排多层住宅和 5 幢高层住宅组成。住宅 353 套，面积 5.54 万平方米，汽车库面积 0.0941 万平方米。二期总建筑面积约 8.43 万平方米，预售总面积 6.59 万平方米，由 7 幢高层住宅组成，住宅 548 套，面积 6.06 万平方米，商铺 1 间，面积 0.1857 万平方米，汽车库面积 0.3389 万平方米。

住宅户型建筑面积：11.60 万平方米

⑥尚湖中央花园一期项目概况

项目位于江苏省常熟市区西南部招商西路元和路交叉口，项目总用地面积 14.77 万平方米，项目总建筑面积 54.13 万平方米。规划为居住、商业服务用地，类型以小高层、高层住宅为主，辅之不超过 15% 的配套商铺，地块容积率 3.00，绿地率大于 35%，是常熟市规模宏大的住宅区。该项目开发周期约 5-6 年，整个项目分二期开发。目前项目已取得土地使用权的共 4 宗土地，面积共计 147,755 平方米，为一期及二期项目建设用地，其中一期已用地 63,342 平方米；二期项目用地 84,413 平方米。

一期工程用地 63,342 平方米，于 2005 年 1 月开工建设，同年 5 月取得常房预售字（2005）第 021 号、常房预售字（2005）第 034 号、常房预售字（2005）第 044 号商品房预售许可证，开始预售，于 2007 年 10 月份正式交付使用，2008 年销售完毕。项目由 12 幢小高层和高层住宅组成，设地下停车场，周边生活设施齐全，交通便利。住宅 1,080 套、146,326 平方米，商铺 41 间、5,138 平方米，地下车位 582 个。

住宅户型建筑面积：14.62 万平方米

⑦欢乐家园项目概况

项目位于宁波市海曙区，东至铁路，西至金地小区，南至柳汀街，北至仇家漕，项目总用地面积 4.89 万平方米，项目总建筑面积 9.8838 万平方米。可售建筑面积为 8.26 万平方米。

2、公司在行业中的竞争地位

公司总部位于浙江宁波，是一家以房地产开发为主营业务，投资结构多元化的现代化企业集团，经过多年的努力，公司已从一家地方性房地产公司，发展成

为成长性好、实力雄厚、跨地区、专业化经营的大型房地产开发企业。作为跨地区经营的房地产开发商，公司所面临的主要竞争是来自全国范围的同业者，从盈利指标、收益率、土地储备等方面比较，公司处于行业中的较高水平。

（1）本公司的快速发展为公司赢得良好的社会口碑和企业品牌

近几年来，公司通过深化内部管理，加快业务扩张，取得了较好的业绩。公司的快速发展得到了行业内的好评，先后被授予“全国民营500强企业”、“中国最具生命力十大民营企业”、“中国优秀企业”、“中国房地产企业200强”、“浙江省房地产十大领军企业”、“浙江省百强企业”、“浙江省纳税百强企业”、“浙江省服务业企业80强”、“全国民营企业文化建设先进单位”、“宁波市和谐企业”等荣誉称号。

（2）本公司在行业的市场占有率不断提升

公司制定的5年发展规划中，提出了“立足宁波，展望长三角”的发展战略，明确了2006～2011年以宁波大市区为发展核心，向上海、杭州、南京、三亚发展的方针，并先后获得多宗的土地开发权。目前，本公司可开发的规划建筑面积已在宁波市位列第三；同时，产品也由过去单一的住宅产品开发转变为写字楼、商业、住宅联动开发的全新局面。

（3）本公司盈利能力的持续增强

随着本公司开发项目的不断增加，公司的净利润从2005年的1,689万上升至2007年的6,764万，盈利能力高于当地行业平均水平，同时，预计在未来两三年内，公司将成为宁波地区盈利较高的企业之一。

（4）本公司在所开发区间具有较高的市场地位

根据江苏天衡出具的天衡审字（2008）657号审计报告，公司近三年商品房销售收入构成情况如下：

单位：万元

类型	2007 年度收入构成		2006 年度收入构成		2005 年度收入构成	
	金额	毛利率（%）	金额	毛利率（%）	金额	毛利率（%）
住宅	77,688.83	23.44%	25,277.58	25.07%	54,909.5	20.14%
租赁收入	300	31.43%	306.53	28.93%	304.76	3.79%
其他	315.58	10.04%	246.96	-18.76%	246.25	19.66%

合计	78,304.42	23.37%	25,831.07	24.70%	55,460.51	20.05%
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

公司近三年开发情况明细如下：

单位：万平方米

年份	新开工面积	施工面积	竣工面积
2007 年度	4.30	17.97	31.06
2006 年度	21.53	14.43	4.87
2005 年度	31.06	12.79	11.07
合计	56.89	45.19	47

因缺乏权威的统计数据，本公司销售收入及开发情况在国家及省份房地产排名情况无法统计。采用宁波市(副省级)统计局资料和宁波房地产协会的资料作为依据，目前本公司可开发的规划建筑面积在宁波市位列第三，在宁波市房地产开发企业中综合实力排在前五位。2005年商品房销售额达到全市商品房销售总额的2.23%，2006年商品房销售额达到全市商品房销售总额的0.60%，2007年商品房销售额达到全市商品房销售总额的2.80%。2008年1—5月商品房销售额达到全市商品房销售总额的4.4%。截止2007年底，宁波市共有房地产企业280余家，平均每家销售额占全市商品房销售总额的0.35%左右。本公司在所开发地区具有较高的市场地位。

（二）主要财务数据

根据江苏天衡出具的审计报告，截止 2007 年 12 月 31 日，荣安集团总资产 243,529.16 万元，净资产 66,406.24 万元，2007 年实现营业收入 78,304.42 万元，实现净利润 6,763.91 万元。

荣安集团近三年主要财务数据（合并数）如下：

单位：元

项目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	2,435,291,631.95	964,435,093.50	1,024,393,047.25
总负债	1,768,829,216.96	787,468,588.14	934,408,999.90
净资产	664,062,414.99	168,722,547.42	81,217,178.30
项目	2007 年度	2006 年度	2005 年 12 月 31 日

营业收入	783,044,164.22	258,310,734.38	554,605,173.08
营业利润	83,089,330.30	27,527,347.62	41,261,908.75
利润总额	101,401,495.00	15,009,385.40	31,961,232.83
净利润	67,639,135.55	5,696,722.73	16,710,644.89

注：荣安集团执行企业会计制度，2005年财务报表未经审计。

五、收购人在最近五年之内受过行政处罚的情况

宁波市海曙地方税务局、宁波市工商行政管理局出具的关于本公司未受相关处罚的证明文件；同时本公司亦做出声明，最近五年内公司不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

六、收购人董事、高级管理人员情况介绍

荣安集团董事、高级管理人员基本情况表

姓 名	职 务	身份证号码	国籍	长期居住地	其它国家/地区居留权
王久芳	董事长/总裁	330225196312114333	中国	浙江省	/
蓝冬海	董事/副总裁	330225197601194311	中国	浙江省	/
吴志清	董 事	330824196307202714	中国	浙江省	/
黄曲波	董 事	330203197010271540	中国	浙江省	/
沈 印	董 事	330225197812183647	中国	浙江省	/
王麟山	执行总裁	33020519570105037X	中国	浙江省	/
王信忠	副总裁	330203195309301530	中国	浙江省	/
钟卫民	副总裁	440106197201261811	中国	浙江省	/
李继英	总工程师	330227197206102328	中国	浙江省	/
俞康麟	总裁助理	36210119700821065X	中国	浙江省	/
姚善通	总裁助理	330225197003139312	中国	浙江省	/
宋长虹	财务总监	330203197110090915	中国	浙江省	/

上述人员在最近五年之内均没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

七、收购人持有、控制其他上市公司股份的情况

收购人及股东没有持有境内、境外其他上市公司的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况。

第二节 收购目的与收购决定

一、收购目的

1、本次对甬成功的重组计划除本公司将认购新股的房地类资产注入甬成功外，还包括甬成功资产负债整体出售。

上述甬成功资产负债整体出售、本公司以资产认购新股是一体方案，交易完成后，本公司将持有甬成功不超过 82,800 万股股份，占甬成功重组后总股本的 78.01%，触发要约收购义务。本次收购不以终止甬成功的上市地位为目的，本公司将向监管部门申请豁免要约收购义务。

2、本次交易完成后，本公司将持有甬成功78.01%的股份，成为甬成功的绝对控股股东。本公司对甬成功的收购可实现其房地产类资产的间接上市，获取融资平台及产业发展平台。

3、甬成功自2006年3月10日起暂停上市，且2003年、2004年、2005年连续三年亏损，进行重组有利于甬成功恢复上市。本公司将优质房地类资产注入甬成功，彻底改变了上市公司主营业务，挽救了上市公司的经营困难与财务危机，提升了上市公司的盈利能力和可持续发展能力，保护了上市公司中小股东的利益。

二、后续持股计划

在本报告签署之日起十二个月内，收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）没有进一步购买甬成功股份的计划以及将本次所收购的股份进行出售的计划；若以后拟进行上述计划，收购人将严格按照相关法律法规的要求，依法履行信息披露义务及相关批准程序。

三、收购的有关决定

（一）荣安集团董事会决议

本公司于 2007 年 8 月 22 日召开了董事会，会议审议并通过以下决议：

1、同意以其持有的宁波康园房地产开发有限公司等 8 家子公司股权资产按评估值和 3 处房产资产按账面值认购甬成功新增股份的决议；

2、如果荣安集团未能完成对甬成功的新增股份认购，荣安集团仍持有 8 家子公司的股权、及拥有 3 处房产的所有权。

（二）荣安集团股东会决议

本公司于 2007 年 8 月 22 日召开了 2007 年第六次临时股东会，会议审议并通过以下决议：

1、同意以其持有的宁波康园房地产开发有限公司等 8 家子公司股权资产按评估值和 3 处房产资产按账面值认购甬成功新增股份的决议；

2、如果荣安集团未能完成对甬成功的新增股份认购，荣安集团仍持有 8 家子公司的股权、及拥有 3 处房产的所有权；

3、同意荣安集团就本次认购甬成功新增股份触发的向甬成功全体股东发出的收购要约义务向中国证监会申请豁免；

4、授权董事会全权办理与上述事项有关的全部事宜。

第三节 收购方式

一、收购人在上市公司拥有权益的股份情况

本次收购前，荣安集团未持有或控制甬成功中拥有权益的股份；本次认购甬成功新增股份完成后，本公司将合计持有甬成功不超过 82,800 万股股份，占甬成功总股本 78.01%。（最终以中国证监会核准的发行价格、发行数量为准）

如果本次收购成功，本公司将依据所持上市公司股份行使股东权利，不会影响上市公司其他股份表决权的行使。

二、收购的基本情况

2007年9月12日，甬成功与华远集团签署了《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购协议书》，2007年12月7日，甬成功与华远集团签署了《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购的补充协议》，合同约定甬成功向华远集团出售全部资产，并由华远集团承担甬成功全部负债，本次资产出售以评估值为作价基础。由于甬成功负债总额大于资产总额，因此资产出售价格与等额负债相抵消，本次资产出售价格为0元。

荣安集团与甬成功于 2007 年 12 月 7 日签署了《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》，合同约定荣安集团将以 8 家公司股权资产及 3 处房产资产认购甬成功全部新增股份。

（一）本次资产认购新股的基本情况

1、新增股份的具体情况如下：

2007年12月11日，甬成功第七届董事局2007第一次临时会议表决通过了甬成功重大资产重组方案（含本次收购事项）的相关议案。

2008年1月31日，甬成功2008年第一次临时股东大会表决通过了甬成功重大资产重组方案（含本次收购事项）的相关议案。

本次公司认购甬成功新增股份的数量和比例、发行价格及定价依据、支付条件和支付方式、已履行及尚未履行的批准程序、转让限制或承诺、与上市公司之

间的其他安排等。

(1) 股票类型：人民币普通股(A股)

(2) 股票面值：人民币1.00元/股

(3) 发行价格：2.92元/股

(4) 定价依据：本次甬成功董事局决议公告前20个交易日股票交易总额除以股票交易总量的价格基础上（2.16元/股）上浮35.19%

(5) 发行数量：本次甬成功非公开发行新股数量不超过82,800万股（最终以证监会核准的发行数量、发行价格为准）

(6) 发行对象：荣安集团

(7) 发行方式：非公开发行

(8) 锁定期安排：荣安集团认购甬成功本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。

(9) 认购方式：荣安集团以资产认购

(10) 发行股票拟上市地点：深圳证券交易所

(11) 本次甬成功非公开发行股票决议有效期：本议案提交甬成功股东大会审议通过之日起一年内有效

2、认购资产的具体情况如下：

2007年8月22日，荣安集团董事会表决通过了以资产认购甬成功新增股份的相关议案，并已提交公司股东大会审议表决通过。

本次用于认购甬成功新增股份的资产包括：

(1) 8家公司股权

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；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 5%的股权；宁波荣安物业管理有限公司 70%的股权；宁波同城置业有限公司 49%的股权；荣和置业集团有限公司 90%的股权。

（2）3处房产

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 1895.73 平方米）的房屋；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）的房屋；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）的房屋。

3、本次收购尚需履行的审批程序

（1）中国证监会对本次甬成功重大资产出售暨以新增股份购买资产审核后无异议；

（2）中国证监会批准豁免荣安集团因本次认购甬成功非公开发行的股票而向甬成功全体股东发出全面收购要约。

（二）《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》及其补充协议的主要内容

1、协议当事人：荣安集团、甬成功

股份发行方：成功信息产业（集团）股份有限公司

股份认购方：荣安集团股份有限公司

协议签订时间：2007年12月7日

2、认购新股的价格、数量及比例

本次甬成功非公开发行的发行价暂定为 2.92 元/股，较其停牌日（暂停上市日）前二十个交易日公司股票均价（2.16 元）上浮 35.19%，82,800 万股股票的总认购价暂定为 241,776.00 万元。本次甬成功非公开发行股票的最终发行价格、发行数量以及总认购价以中国证监会核准后的为准。

3、认购价款

荣安集团以其持有的8家子公司股权资产按评估值240,459.32万元作价，3处房产资产按账面值3,848.90万元作价，合计244,308.22万元认购本次甬成功非公开发行不超过82,800万股股票。超出总认购价241,776.00万元的2,532.22万元（最终以中国证监会核准的发行价格、发行数量确定）无偿归上市公司所有。

4、生效时间及条件

(1) 协议双方当事人已经签署股份收购报告书；

同时，自以下条件成立且自其中最晚成立之日起生效：

(2) 甬成功股东大会批准本次甬成功重大资产出售暨以新增股份购买资产方案；

(3) 甬成功本次非公开发行股票获得中国证监会核准。

(三) 业绩承诺及业绩补偿协议

1、业绩承诺

本公司承诺，甬成功 2008 年和 2009 年两个会计年度净利润（归属于母公司所有者的净利润）分别不低于 21,226.1499 万元和 31,839.2249 万元；会计师对甬成功 2008 年、2009 年的年度财务报告出具标准审计报告；如果上述承诺未能实现时，荣安集团按照每 10 股送 3 股的比例，在甬成功当年年度财务报告公告之日起七个交易日内，向除荣安集团以外的追送股份股权登记日登记在册的甬成功全体股东追送股份，追送股份总数为 6,999.2249 万股。

2、业绩补偿协议

为进一步保障上市公司及广大中小股东的权利，本公司与甬成功签订了业绩补偿协议。本公司承诺：

A、如果本次交易在 2008 年度实施完毕，本公司承诺：2008 年-2010 年，本公司拟注入资产各开发项目在某一年度完成项目竣工、且项目销售面积达到项目总建筑面积的 90%以上，各开发项目累计实现的净利润总和低于相应项目的利润预测数总和，差额部分由本公司以现金形式补偿给甬成功。根据评估报告，项目利润预测数见下表：

项目	项目预测净利润(元)
和园项目	52,984,704.20
公园东项目	120,781,860.14
南部商务区	8,369,406.25
陈婆渡项目	71,248,482.10
欢乐高层	5,409,079.16
加州阳光	41,631,377.93

钱江新城项目	17, 573, 563. 51
荣安·尚湖中央花园一期	4, 990, 519. 37
荣安·尚湖中央花园二期	88, 653, 353. 81
合计	411, 642, 346. 47

B、同时，本公司承诺：甬成功 2008 年-2010 年实现的净利润（归属于母公司所有者的净利润）总计不低于 53, 981. 73 万元。如果甬成功未能实现上述利润目标，不足部分（扣除 A 条款已补偿部分）本公司将以现金形式补偿给甬成功。

荣安集团与甬成功同意 2008、2009、2010 三个年度，甬成功实现净利润以甬成功聘请的具有证券从业资格的会计师事务所出具的甬成功 2008-2010 年度《审计报告》中反映的净利润为准，并由会计师事务所单独出具拟注入资产某一年度完成销售的开发项目累计实现的净利润总和与相应项目的利润预测数总和的差异情况报告。

财务顾问机构在甬成功披露年报的同时出具核查报告，并判断是否需要荣安集团履行上述承诺。

如果荣安集团需要履行上述承诺，荣安集团将在甬成功公告相关年度《公司年度报告》之日起三十日内，将补偿金汇入甬成功指定的银行帐户。

第四节 资金来源

一、本次收购资金总额

本次荣安集团以8家公司股权资产的评估值及3处房产资产的账面值为对价收购上市公司，作价合计244,308.22万元。

二、本次收购资金来源

本次收购不涉及现金，收购人以8家公司股权资产及3处房产资产认购甬成功新增股份：

（一）8家公司股权资产情况介绍

截至本报告书签署日，本公司拟注入资产的具体情况如下：

1. 宁波康园房地产开发有限公司90%的股权

（1）基本情况

公司名称：宁波康园房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王丛玮

成立日期：2004年3月30日

注册资本：27,000万元

注册地址：宁波市鄞州区钟公庙街道新兴工业区

经营范围：房地产开发、经营；建筑装潢材料的批发、零售

主营业务：房地产开发、经营

股权结构：荣安集团持有90%、荣安房产持有10%

（2）历史沿革

宁波康园房地产开发有限公司，成立于2004年3月30日，注册资本1,000.00万元，其中：荣安集团股份有限公司出资510.00万元，占公司注册资本的51.00%，

吴志清出资 490.00 万元，占公司注册资本的 49.00%。上述注册资本经宁波文汇会计师事务所文汇验字[2004]1058 号《验资报告》验证。

经 2005 年 12 月宁波康园公司股东会同意，宁波新钱塘实业有限公司、宁波明州建设有限公司、王丛玮分别以货币方式向增资 10,000.00 万元、8,000.00 万元及 1,000.00 万元，公司注册资本变更为 20,000.00 万元，其中：宁波新钱塘实业有限公司出资 10,000.00 万元，占公司注册资本的 50.00%，宁波明州建设有限公司出资 8,000.00 万元，占公司注册资本的 40.00%，王丛玮出资 1,000.00 万元，占公司注册资本的 5.00%，荣安集团股份有限公司出资 510.00 万元，占公司注册资本的 2.55%，吴志清出资 490.00 万元，占公司注册资本的 2.45%。上述注册资本经宁波文汇会计师事务所文汇验字[2005]1355 号《验资报告》验证。

2006 年 3 月经宁波康园公司股东会同意，宁波新钱塘实业有限公司、宁波明州建设有限公司分别将持有的出资额 10,000.00 万、7,000.00 万元转让给王丛玮，宁波明州建设有限公司将持有的出资额 1,000.00 万转让给荣安集团股份有限公司。公司股权结构变更为：王丛玮出资 18,000.00 万元，占公司注册资本的 90%，荣安集团股份有限公司出资 1,510.00 万元，占公司注册资本的 7.55%，吴志清出资 490 万元，占公司注册资本的 2.45%。

2007 年 2 月经宁波康园公司股东会同意，王丛玮将其持有的出资额 17,510.00 万元和 490.00 万元分别转让给吴志清和荣安集团股份有限公司，转让完成后，吴志清出资 18,000.00 万元，占公司注册资本的 90.00%，荣安集团股份有限公司出资 2,000.00 万元，占公司注册资本的 10.00%。

2007 年 3 月经宁波康园公司股东会同意，由荣安集团股份有限公司以货币增资 7,000.00 万元，公司注册资本变更为 27,000.00 万元，其中：吴志清出资 18,000.00 万元，占公司注册资本的 66.7%，荣安集团股份有限公司出资 9,000.00 万元，占公司注册资本的 33.3%。上述注册资本经宁波文汇会计师事务所出具文汇验字[2007]1034 号《验资报告》验证。

2007 年 6 月经宁波康园股东会同意，吴志清将其持有的出资额 15,300.00 万元和 2,700.00 万元分别转让荣安集团股份有限公司和宁波荣安房地产开发有

限公司，股权转让完成后，荣安集团股份有限公司出资 24,300.00 万元，占公司注册资本的 90.00%，宁波荣安房地产开发有限公司出资 2,700.00 万元，占公司注册资本的 10%。

（3）实际控制人未发生变动的说明

宁波康园房地产开发有限公司成立时及历次股东变更过程中，参与的法人股东宁波新钱塘实业有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司为荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司，宁波明州建设有限公司是荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司；自然人股东王丛玮为王久芳之子；自然人吴志清已作声明，声明系受王久芳委托以股东身份参股和增资，实际出资人和实际股东为王久芳。2007 年 6 月已将名义上持有的股份全部转让给荣安集团股份有限公司和宁波荣安房地产开发有限公司，因吴志清此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，受实际出资人王久芳指示，双方同意荣安集团股份有限公司和宁波荣安房地产开发有限公司无需支付转让款。吴志清声明并承诺，在受王久芳委托而作为宁波康园房地产开发有限公司名义上股东期间，宁波康园房地产开发有限公司为王久芳实际控制，宁波康园房地产开发有限公司的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与宁波康园房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、荣安集团和王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向宁波康园房地产开发有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。因此，宁波康园房地产开发有限公司的实际控制人自成立以来未发生变动。

宁波康园股权结构变动表：

序号	变更日期	注册资金 (万元)	法定代表人	股东及出资额	实际股东及出资额
1	2004.3.30 成立	1,000	王久芳	荣安集团（510 万） 吴志清（490 万元）	王久芳实际出资 490 万元、但其出资由吴志清代持，荣安集团出资 510 万元
2	2005.12 增资	20,000	王久芳	宁波新钱塘实业有限公司（10,000 万元） 宁波明州建设有限公司（8,000 万元） 王丛玮（1,000 万元） 荣安集团（510 万元） 吴志清（490 万元）	宁波新钱塘实业有限公司（10,000 万元） 宁波明州建设有限公司（8,000 万元） 王丛玮（1,000 万元） 荣安集团（510 万元） 王久芳实际出资 490 万元、但其出资由吴志清代持，
3	2006.3 股权转让	20,000	王久芳	王丛玮（18,000 万元） 荣安集团（1,510 万元） 吴志清（490 万元）	王丛玮（18,000 万元） 荣安集团（1,510 万元） 王久芳实际出资 490 万元、但其出资由吴志清代持

4	2007.2 股权转让	20,000	王久芳	吴志清（18,000 万元） 荣安集团（2,000 万元）	王久芳实际持有 18,000 万元、但其出资由吴志清代持，荣安集团出资 2,000 万元
5	2007.3 增资	27,000	王久芳	吴志清（18,000 万元） 荣安集团（9,000 万元）	王久芳实际持有 18,000 万元、但其出资由吴志清代持，荣安集团出资 9,000 万元
6	2007.6 更名	27,000	王久芳	荣安集团（24,300 万元） 宁波荣安房地产开发有限公司 （2,700 万元）	荣安集团（24,300 万元） 宁波荣安房地产开发有限公司（2,700 万元）

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

抵押权人	抵押人	被担保人	土地使用权证	担保情况
建设银行宁波住房城市建设支行	宁波康园	宁波康园	甬 鄞 国 用 （ 2007 ） 第 14-05065 号	截止本报告签署之日，剩余担保金额为 15,000 万元，担保期限为 2007 年 7 月 31 日至 2009 年 4 月 30 日。
中国银行宁波分行	宁波康园	宁波康园	甬鄞国用 2005 地 09-067 号	为宁波康园向该行 2007 年 2 月 5 日至 2009 年 2 月 4 日期间产生的本金金额不超过 12,600 万元的借款提供担保；截止本报告签署之日，剩余担保金额为 12,600 万元。
工商银行宁波江东支行	人民房产	宁波康园	甬国用 2004 第 10471 号	为宁波康园向该行在 2007 年 4 月 17 日至 2008 年 12 月 31 日期间在 10,817.1 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保。截止本报告签署之日，剩余担保金额为 10,000 万元。
工商银行宁波江东支行	江苏荣安	宁波康园	常国用 2004 字 第 001953 号	为宁波康园向该行在 2007 年 4 月 12 日至 2008 年 10 月 28 日期间在 12,066.6 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保；截止本报告签署之日，剩余担保金额为 10,000 万元。
兴业银行宁波分行	宁波康园	宁波康园	甬鄞国用 2005 第 09-062 号	截止本报告签署之日，剩余担保金额为 10,000 万元，担保期限为 2007 年 3 月 21 日至 2009 年 3 月 27 日。
上海浦东发展银行宁波分行	宁波康园	宁波康园	甬 鄞 国 用 （ 2007 ） 第 14-00058 号	为宁波康园向该行在 2008 年 7 月 3 日至 2009 年 9 月 30 日期间在 10,000 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保；截止本报告签署之日，剩余担保金额为 10,000 万元。

（5）主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）801 号），宁波康园近三年又一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	1,530,287,181.84	1,331,995,324.28	719,692,713.77	266,654,096.29
总负债	1,160,027,986.71	1,077,367,328.28	522,051,213.88	66,711,705.00
净资产	370,259,195.13	254,627,996.00	197,641,499.89	199,942,391.29

项目	2008 年 1—6 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	-	-	-	-
营业利润	-4,447,293.96	-14,874,807.49	-3,434,408.26	444,606.67
利润总额	-4,706,099.68	-14,878,993.19	-3,436,784.26	444,234.67
净利润	-4,368,800.87	-13,013,503.89	-2,300,891.40	444,234.67

（6）评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第 83 号），宁波康园房地产开发有限公司的评估情况如下：

单位：元

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	1,155,822,752.64	1,155,822,752.64	2,115,334,867.28	959,512,114.64	83.02%
固定资产	2	145,704.17	145,704.17	100,232.64	-45,471.53	-31.21%
其中：设 备	3	145,704.17	145,704.17	100,232.64	-45,471.53	-31.21%
无形资产	4	29,750.00	29,750.00	30,000.00	250.00	0.84%
其它资产	5	2,252,032.90	2,252,032.90	2,252,032.90		
资产总计	6	1,158,250,239.71	1,158,250,239.71	2,117,717,132.82	959,466,893.11	82.84%
流动负债	7	339,058,631.78	339,058,631.78	339,058,631.78		
长期负债	8	556,000,000.00	556,000,000.00	556,000,000.00		
负债总计	9	895,058,631.78	895,058,631.78	895,058,631.78		
净资产	10	263,191,607.93	263,191,607.93	1,222,658,501.04	959,466,893.11	364.55%

截至 2007 年 7 月 31 日，按照本公司持有康园房产 90%的股权计算，对应的权益审计净值为 23,687.24 万元，评估值为 110,039.27 万元，本次交易作价为 110,039.27 万元。

（7）已开发楼盘、土地储备及规划待开发楼盘

① 土地储备情况

所属公司	使用权证号	位置	面积 (M ²)	用途	使用年限
康园房产	甬鄞国用（2005）第 09-067 号	鄞州区下应街道潘火桥、蔡家漕村	34,995	住宅用地	至 2075 年 7 月 24 日
康园房产	甬鄞国用（2005）第 09-062 号	鄞州区下应街道潘火桥、蔡家漕村	35,602	住宅用地	至 2075 年 7 月 11 日
康园房产	甬鄞国用 2006 第 14-00025 号	鄞州区钟公庙街道三桥村	21,333	住宅用地	至 2075 年 8 月 11 日
康园房产	甬鄞国用 2007 第 14-05065 号	鄞州区钟公庙街道三桥村	46,452	住宅用地	至 2077 年 4 月 8 日
康园房产	甬鄞国用 2007 第	鄞州区钟公庙街道	50,068	住宅用地	至 2077 年 9 月 6 日

	14-00058 号	干墩、陈婆渡村			
康园房产	甬鄞国用 2007 第 14-05105 号	鄞州区钟公庙街道 鲍家村	6,238	商业用地	至 2047 年 6 月 13 日
合计:			194,688	292.03 亩	

② 在建楼盘和待建项目情况

■ 康园房产在建项目有“荣安和院一、二期”、“鄞南荣安大厦”、“荣安琴湾（陈婆渡地块）”三处楼盘，总建筑面积为32.34万平方米，在建楼盘概况如下：

项目名称	项目公司	开工日期	竣工日期	占用土地面积（平方米）	建筑面积（万平方米）	销售面积（万平方米）
荣安和院一期	康园房产	2006.11	2008.06	18,532	3.94	3.05
荣安和院二期	康园房产	2007.05	2009.06	52,065	14.70	13.88
鄞南荣安大厦商务楼	康园房产	2007.06	2009.10	6,238	4.30	3.32
荣安琴湾	康园房产	2008.03	2009.06	50,068	9.40	7.44
合计:				126,903	32.34	27.69

宁波荣安和院一、二期：

项目概况：项目总占地面积70,597平方米，总建筑面积约186,556.8平方米，其中，荣安和院一期项目用地18,532平方米，于2006年末开工建设，现在工程已竣工待验，预计交付日期为2008年12月，建筑面积约3.94万平方米。

荣安和院二期于2007年5月开工，现主体结构工程完成、进行装饰施工阶段，预计2009年完工交付，余房2010年销售完毕。二期建筑面积约147,011平方米，以小高层、高层住宅及商业为主。项目以“传世中户，豪门华院”的产品定位在宁波楼市中脱颖而出，主力面积110左右的纯中户户型，加上阔院、叠院、阁院设计给居者营造一种精致写意的生活空间。项目配有9班星级幼儿园、高尔夫推杆练习场、篮球场、游泳池等配套设施，是鄞州中心区高端的高尚住宅生活社区。

鄞南荣安大厦商务楼：

项目概况：鄞南商务区5—C地块办公楼（荣安大厦）地处宁波南部商务区一期的东南部，位于钟公庙街道鲍家村，东临天童南路，西部为规划建设中的水街娱乐中心，南部为欣达写字楼，北部为中基写字楼。项目总占地面积约6,238平方米，总建筑面积约43,006平方米，定位为商务区5A级甲级写字楼之一。项目于2007年6月开工建设，现正进行大楼主体施工，预计竣工时间为2009年10月。

就宁波南部商务区地块的特别说明：2006年5月16日，荣安集团与宁波市鄞

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号地块开发达成协议，保证公司总部入驻商务楼办公。根据荣安集团提供的总部搬迁事项情况说明，2004年5月，荣安集团根据公司发展规划，拟将公司总部搬迁到杭州，后因公司发展重点变化，公司总部不再搬迁杭州，在宁波购买土地并将总部设在宁波。2006年6月，康园房产竞得鄞州区南部商务区5号地块6,238平方米，将建荣安集团宁波总部大厦，后与宁波市鄞州区新城区开发建设管理委员会签订招商协议书，该协议书同意荣安集团总部入驻。对于荣和置业有限公司土地使用权有关事项，荣安集团已出具承诺函，如果甬成功本次交易完成后，如杭州市国土资源局以荣安集团违反土地出让合同、土地开发补偿书及相关承诺为由，要求荣安集团按该地块成立价的30%向其缴纳违约金，由荣安集团承担缴纳全部违约金。

荣安琴湾：

项目概况：项目位于鄞州新城区钟公庙街道，北临鄞州南部商务核心区，西为天童南路，南有河流经过，占地面积 50,068 平方米，总建筑面积约 94,004 平方米。

荣安琴湾项目已于 2008 年 3 月正式动工兴建，目前地下室工程已经完成，现正进行部分结构主体施工，项目将于 2009 年 6 月竣工。

■ 康园房产待建楼盘（未动工项目）有“荣安府”项目

项目基本情况如下表：

项目名称	项目公司	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (万平方米)	可销售面积 (万平方米)	备注
荣安府	康园房产	67,785	18.08	15.86	精装修住宅
合计		67,785	18.08	15.86	

荣安府：

项目概况：鄞州公园东地块地处鄞州行政中心区，位于钟公庙三桥村，总占地面积约 67,785 平方米，总建筑面积约 180,837 平方米，可售住宅面积 140,487 平方米，容积率 2.2，绿地率 35%。地块西临占地约 25.6 万平方米的鄞州公园，东北部有自然河流贯穿，景观环境优越，是鄞州中心区稀缺的高档住宅用地。

康园房产于2006年5月和2007年4月，分别以协议出让方式取得鄞州公园东地块用地开发权，办理了土地有偿使用手续并付清地价，依法取得土地使用权。

本项目将于2008年12月28日前正式开始正式动工，已取得了房地产开发部分

资格文件，并将领取其他资格文件，详细情况如下：

项目公司	项目	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	国有土地使用权证
康园房产	鄞州公园东 地块	(2006)浙规(地)证 0260039号	计划于2008年9月20 日前领取	计划于2008年10月20 日前领取	甬鄞国用2006第 14-00025号、2007第 14-05065号

(8) 其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣安房产已经同意本公司将所持康园房产股权转让给甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

2. 宁波荣安房地产开发有限公司90%的股权

(1) 基本情况

公司名称：宁波荣安房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王久芳

注册资本：15,500万元

成立日期：2003年3月18日

注册地址：宁波市江北区宁慈公路庄桥车站旁

经营范围：房地产开发经营，小区物业管理，水电卫安装，室内外装潢，房产销售策划，建筑材料的批发、零售；

主营业务：房地产开发、经营

股权结构：荣安集团持有90%、荣和置业持有10%

(2) 历史沿革

宁波荣安房地产开发有限公司成立于2003年3月18日，注册资本1,000.00万元，其中：宁波市人民房地产开发有限公司出资800.00万元，占注册资本的80.00%，王永欣出资200.00万元，占注册资本的20.00%，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）1026号《验资报告》验证。

2004年3月，宁波市人民房地产开发有限公司将其持有的公司31%股权转让给王永欣，股权转让后，王永欣出资510.00万元，占注册资本的51.00%，宁波市人民房地产开发有限公司出资490万元，占注册资本的49.00%。

经2005年4月5日荣安房产公司股东会决议同意，由荣安集团股份有限公司

公司以现金增资 7,000.00 万元，公司注册资本变更为 8,000.00 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 7,000.00 万元，占注册资本的 87.50%，王永欣出资 510.00 万元，占注册资本的 6.375%，宁波市人民房地产开发有限公司出资 490.00 万元，占注册资本的 6.125%，上述注册资本经宁波国信联合会计师事务所甬国会验字（2005）032 号《验资报告》验证。

经 2005 年 9 月 2 日荣安房产公司股东会决议同意，由荣安集团股份有限公司和王永欣分别以现金增资 6,950.00 万元和 550.00 万元，公司注册资本变更为 15,500.00 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 13,950.00 万元，占注册资本的 90.00%，王永欣出资 1,060.00 万元，占注册资本的 6.84%，宁波市人民房地产开发有限公司出资 490.00 万元，占注册资本的 3.16%，上述注册资本经宁波国信联合会计师事务所甬国会验字（2005）087 号《验资报告》验证。

经 2006 年 7 月 18 日荣安房产公司股东会同意，荣安集团股份有限公司将其持有的本公司 51.00%股权转让给宁波康园房地产开发有限公司，股权转让后，宁波康园房地产开发有限公司出资 7,905.00 万元，占注册资本的 51.00%，荣安集团股份有限公司出资 6,045.00 万元，占注册资本的 39.00%，王永欣出资 1,060.00 万元，占注册资本的 6.84%，宁波市人民房地产开发有限公司出资 490.00 万元，占注册资本的 3.16%。

经 2007 年 6 月 21 日荣安房产公司股东会同意，宁波康园房地产开发有限公司将其持有的公司 51.00%股权转让给荣安集团股份有限公司，王永欣、宁波市人民房地产开发有限公司分别将其持有的公司 6.84%、3.16%股权转让给荣和置业集团有限公司，股权转让后荣安集团股份有限公司出资 13,950.00 万元，占注册资本的 90.00%，荣和置业集团有限公司出资 1,550.00 万元，占注册资本的 10.00%。

（3）实际控制人未发生变动的说明

宁波荣安房地产开发有限公司成立时及历次股东变更过程中，参与的法人股东宁波市人民房地产开发有限公司、宁波康园房地产开发有限公司、荣和置业集团有限公司为荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司；自然人股东王永欣为王久芳的侄子，并已作声明，声明系受王久芳委托以股东身份参股和增资，实际出资人和实际股东为王久芳。2007 年 6 月已将名义上持有的股份全部转让给荣

和置业集团有限公司，因王永欣此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，受实际出资人王久芳指示，双方同意荣和置业集团有限公司无需支付转让款。王永欣声明并承诺，在受王久芳委托而作为宁波荣安房地产开发有限公司名义上股东期间，宁波荣安房地产开发有限公司为王久芳实际控制，宁波荣安房地产开发有限公司的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与宁波荣安房地产开发有限公司、荣和置业集团有限公司、荣安集团、王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向宁波荣安房地产开发有限公司、荣和置业集团有限公司、荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。因此，宁波荣安房地产开发有限公司自成立以来的实际控制人未发生变动。

荣安房产股东结构变动表：

序号	变更日期	注册资金 (万元)	法定代表人	股东及出资额	实际股东及出资额
1	2003.3.18 成立	1,000	王久芳	宁波人民房地产开发有限公司（800万元） 王永欣（200万元）	宁波人民房地产开发有限公司实际出资 800万元 王久芳实际出资 200 万元、但其出资由王永欣代持
2	2004.3 股权转让	1,000	王久芳	王永欣（510 万元） 宁波人民房地产开发有限公司（490 万元）	王久芳实际出资 510 万元、但其出资由王永欣代持 宁波人民房地产开发有限公司实际出资 490 万元
3	2005.4 增资	8,000	王久芳	荣安集团（7,000 万元） 王永欣（510 万元） 宁波人民房地产开发有限公司（490 万元）	荣安集团实际出资 7,000 万元 王久芳实际出资 510 万元、但其出资由王永欣代持 宁波人民房地产开发有限公司实际出资 490 万元
4	2005.9 增资	15,500	王久芳	荣安集团（13,950 万元） 王永欣（1,060 万元） 宁波人民房地产开发有限公司（490 万元）	荣安集团实际出资 13,950 万元 王久芳实际出资 1,060 万元、但其出资由王永欣代持 宁波人民房地产开发有限公司实际出资 490 万元
5	2006.7 股权转让	15,500	王久芳	宁波康园房地产开发有限公司（7,905 万元） 荣安集团（6,045 万元） 王永欣（1,060 万元） 宁波人民房地产开发有限公司（490 万元）	宁波康园房地产开发有限公司实际出资 7,905 万元 荣安集团实际出资 6,045 万元 王久芳实际出资 1,060 万元、但其出资由王永欣代持 宁波人民房地产开发有限公司实际出资 490 万元
6	2007.6 股权转让	15,500	王久芳	荣安集团（13,950 万元） 荣和置业集团有限公司（1,550 万元）	荣安集团实际出资 13,950 万元 荣和置业集团有限公司实际出资 1,550 万元

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

截至本报告出具之日，新拍甬港北地块尚未取得土地使用权。荣安房产尚无其他土地储备。

（5）主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）803 号），荣安房产近三年又一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	548,832,757.43	446,234,658.37	860,482,990.37	673,248,055.02
总负债	363,155,577.81	261,482,113.91	742,286,774.43	546,198,196.43
净资产	185,677,179.62	184,752,544.46	118,196,215.94	127,049,858.59
项目	2008 年 1—6 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	13,977,914.00	695,530,015.32	-	-
营业利润	6,284,369.96	92,807,977.99	-14,629,976.35	-27,987,389.50
利润总额	6,269,636.65	91,591,680.97	-14,755,232.35	-27,952,371.27
净利润	924,635.16	66,556,328.52	-8,853,642.65	-27,882,726.38

（6）评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第 88 号），荣安房产的评估情况如下：

单位：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	453,294,135.22	453,294,135.22	504,201,092.10	50,906,956.88	11.23%
长期投资	2	54,013,637.15	54,013,637.15	227,572,489.66	173,558,852.51	321.32%
固定资产	3	35,475.96	35,475.96	43,332.00	7,856.04	22.14%
其中：设 备	4	35,475.96	35,475.96	43,332.00	7,856.04	22.14%
其他资产	5	84,712.65	84,712.65	84,712.65		
资产总计	6	507,427,960.98	507,427,960.98	731,901,626.41	224,473,665.43	44.24%
流动负债	7	338,522,743.96	338,522,743.96	338,522,743.96		
负债总计	8	338,522,743.96	338,522,743.96	338,522,743.96		
净资产	9	168,905,217.02	168,905,217.02	393,378,882.45	224,473,665.43	132.90%

截至 2007 年 7 月 31 日，按照荣安集团持有荣安房产 90%的股权计算，对应的权益审计净值为 15,201.47 万元，评估值为 35,404.10 万元，本次交易作价为 35,404.10 万元。

（7）已开发楼盘、土地储备及规划待开发楼盘

①已开发楼盘

项目名称	项目公司	开工日期	竣工日期	开发面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)
水尚阑珊	荣安房产	2004.12	2007.06	14.37	12.32
合计:				14.37	12.32

水尚阑珊:

项目概况：项目位于宁波市庄桥镇华辰大桥北端，天水家园北，占地面积 93,020 平方米，总建筑面积约 14.37 万平方米，已取得甬房预许（2005）第 8 号、甬房预许（2005）第 12 号商品房预售许可证。周边生活设施齐全。项目开工时间 2004 年 12 月，竣工时间 2007 年 6 月，并于 2007 年 6 月 24 日起开始陆续交付。项目分二期建设，一期总建筑面积 5.94 万平方米，预售总面积 5.73 万平方米，由 23 幢联排多层住宅和 5 幢高层住宅组成。住宅 353 套，面积 5.54 万平方米，汽车库面积 0.0941 平方米。二期总建筑面积约 8.43 万平方米，预售总面积 6.59 万平方米，由 7 幢高层住宅组成，住宅 548 套，面积 6.06 平方米，商铺 1 间，面积 0.1857 万平方米，汽车库面积 0.3389 万平方米。

住宅户型建筑面积：11.60 万平方米

②新拍得土地情况说明及其规划

2007 年 12 月 18 日，荣安房产与宁波市国土资源局签订国有土地使用权出让合同及补充协议，荣安房产受让位于甬港饭店以北，甬港北路以东，河流以西的宗地，宗地总面积 19,345.2 平方米，宗地面积为住宅，出让年限为 70 年，出让金为 43,840.0922 万元（不含城建配套等有关税费）。出让人同意在 2008 年 1 月 30 日前将出让宗地交付给受让人，受让人同意在 2008 年 7 月 30 日之前开工建设，不能按期开工建设的，应提前 30 日向出让人提出延建申请，但延建时间最长不得超过一年。受让人超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让可以向受让人征收相当于土地使用权出让金 20%的土地闲置费（即 8,768.0184 万元）；满二年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

该地块因政府拆迁等问题尚未解决，目前尚未办理土地权证，现正委托相关

设计院进行设计。

（8）其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣和置业已经同意本公司将所持荣安房产股权转让给甬甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

3. 江苏荣安置业有限公司 90%的股权

（1）基本情况

公司名称：江苏荣安置业有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王久芳

注册资本：10,000 万元

成立日期：2004 年 10 月 15 日

注册地址：常熟市虞山林场寺路街 8 号

经营范围：房地产开发经营、租赁；物业管理；装饰材料销售

主营业务：房地产开发、经营

股权结构：荣安集团持有 90%、荣安房产持有 10%

（2）历史沿革

江苏荣安置业有限公司，成立于 2004 年 10 月 15 日，注册资本 2,000 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 1,400 万元，占注册资本的 70.00%，蓝冬海出资 600 万元，占注册资本的 30.00%，上述注册资本经北京永拓会计师事务所有限公司京永苏验字（2004）446 号《验资报告》验证。

2004 年 12 月经荣安置业公司股东会决议同意，王丛玮以现金增资 1,000 万元，公司注册资本变更为 3,000 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 1,400 万元，占注册资本的 46.67%，王丛玮出资 1,000 万元，占注册资本的 33.33%，蓝冬海出资 600 万元，占注册资本的 20.00%，上述注册资本经北京永拓会计师事务所有限公司京永苏验字（2004）566 号《验资报告》验证。

经 2005 年 2 月 6 日荣安置业公司股东会决议同意，荣安集团股份有限公司将其出资 1,000 万元转让给王丛玮；经 2005 年 2 月 16 日荣安置业公司股东会决

议同意，荣安集团股份有限公司以代公司支付的土地款 2,000 万元进行增资，增资后公司注册资本变更为 5,000 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 2,400 万元，占注册资本的 48.00%，蓝冬海出资 600 万元，占注册资本的 12.00%，王丛玮出资 2,000 万元，占注册资本的 40.00%，上述注册资本经北京永拓会计师事务所有限公司京永苏验字（2005）039 号《验资报告》验证。

经 2005 年 3 月 29 日荣安置业公司股东会决议同意，荣安集团股份有限公司将其所有出资额 2,400 万元转让给王丛玮，同时，荣安集团股份有限公司以对公司的债权 5,000 万元进行增资，注册资本金变更为 10,000 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 5,000 万元，占注册资本的 50.00%，蓝冬海出资 600 万元，占注册资本的 6.00%，王丛玮出资 4,400 万元，占注册资本的 44.00%，上述注册资本经北京永拓会计师事务所有限公司京永苏验字（2005）092 号《验资报告》验证。

经 2005 年 5 月 30 日荣安置业公司股东会决议同意，荣安集团股份有限公司将所有的 1,000 万出资额转让给王丛玮。股权转让后，荣安集团股份有限公司出资 4,000 万元，占注册资本的 40.00%，蓝冬海出资 600 万元，占注册资本的 6.00%，王丛玮出资 5,400 万元，占注册资本的 54.00%。

2007 年 6 月，经荣安置业公司股东会同意，王丛玮将其持有的公司 54.00% 的股权分别转让给荣安集团股份有限公司 50.00%、宁波荣安房地产开发有限公司 4.00%，蓝冬海将其持有的公司 6%股权转让给宁波荣安房地产开发有限公司，股权转让后，荣安集团股份有限公司出资 9,000 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 1,000 万元，占注册资本的 10.00%。

（3）实际控制人未发生变动的说明

江苏荣安置业有限公司成立时及历次股东变更过程中，参与的法人股东宁波荣安房地产开发有限公司为荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司；自然人股东王丛玮为王久芳的儿子；自然人股东蓝冬海已作声明，声明系受王久芳委托以股东身份参股和增资，实际出资人和实际股东为王久芳。2007 年 6 月已将名义上持有的股份全部转让给宁波荣安房地产开发有限公司，因蓝冬海此前系受王

久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，受实际出资人王久芳指示，双方同意宁波荣安房地产开发有限公司无需支付转让款。蓝冬海声明并承诺，在受王久芳委托而作为江苏荣安置业有限公司名义上股东期间，江苏荣安置业有限公司为王久芳实际控制，江苏荣安置业有限公司的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与江苏荣安置业有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司、王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向江苏荣安置业有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司和王久芳提出任何主张和要求。因此，江苏荣安置业有限公司自成立以来，实际控制人未发生变动。

江苏股东结构变动表：

序号	变更日期	注册资金 (万元)	法定代表人	股东及出资额	实际股东及出资额
1	2004.10 成立	2,000	王久芳	荣安集团（1,400 万元） 蓝冬海（600 万元）	荣安集团实际出资 1,400 万元 王久芳实际出资 600 万元，但其出资由蓝冬海代持
2	2004.12 增资	3,000	王久芳	荣安集团（1,400 万元） 王丛玮（1,000 万元） 蓝冬海（600 万元）	荣安集团实际出资 1,400 万元 王丛玮实际出资 1,000 万元 王久芳实际出资 600 万元，但其出资由蓝冬海代持
3	2005.2.6 股权转让	3,000	王久芳	荣安集团（400 万元） 王丛玮（2,000 万元） 蓝冬海（600 万元）	荣安集团实际出资 400 万元 王丛玮实际出资 2,000 万元 王久芳实际出资 600 万元，但其出资由蓝冬海代持
4	2005.2.16 增资	5,000	王久芳	荣安集团（2,400 万元） 王丛玮（2,000 万元） 蓝冬海（600 万元）	荣安集团实际出资 2,400 万元 王丛玮实际出资 2,000 万元 王久芳实际出资 600 万元，但其出资由蓝冬海代持
5	2005.3 股权转让、 增资	10,000	王久芳	荣安集团（5,000 万元） 王丛玮（4,400 万元） 蓝冬海（600 万元）	荣安集团实际出资 5,000 万元 王丛玮实际出资 4,400 万元 王久芳实际出资 600 万元，但其出资由蓝冬海代持
6	2005.5 股权转让	10,000	王久芳	荣安集团（4,000 万元） 王丛玮（5,400 万元） 蓝冬海（600 万元）	荣安集团实际出资 4,000 万元 王丛玮实际出资 5,400 万元 王久芳实际出资 600 万元，但其出资由蓝冬海代持
7	2007.6. 股权转让	10,000	王久芳	荣安集团（9,000 万元） 宁波荣安房地产开发有限公司 （1,000 万元）	荣安集团实际出资 9,000 万元 宁波荣安房地产开发有限公司 实际出资 1,000 万元

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

抵押权人	抵押人	被担保人	土地 使用权证	担保情况
工商银行宁波 江东支行	江苏荣安	宁波康园	常国用 2004 字 第 001953 号	为宁波康园向该行在 2007 年 4 月 12 日至 2008 年 10 月 28 日期间在 12,066.6 万元最高 贷款余额内签订的借款合同提供担保；截止 本报告签署之日，剩余担保金额为 10,000 万

				元。
中国银行北仑支行	江苏荣安	永元置业	常国用（2007）字第 001872 号的土地使用权	为永元置业向该行 2008 年 3 月 13 日至 2010 年 3 月 12 日期间签订的本金金额不超过 10,669 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保；截止本报告签署之日，剩余担保金额本金为 10,669 万元。

（5）主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）800 号），江苏荣安近三年又一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	445,065,010.36	521,063,381.74	708,844,521.19	598,872,195.26
总负债	292,497,464.95	396,534,887.80	615,876,345.13	503,168,244.44
净资产	152,567,545.41	124,528,493.94	92,968,176.06	95,703,950.82
项目	2008 年 1—6 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	122,816,560.00	328,505,842.00	-	-
营业利润	37,066,141.29	47,967,527.48	-4,515,112.15	-6,210,628.99
利润总额	37,382,141.30	47,310,515.80	-4,083,245.91	-6,216,228.99
净利润	28,039,051.47	31,560,317.88	-2,735,774.76	-4,164,873.43

（6）评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第 89 号），江苏荣安置业有限公司的评估情况如下：

单位：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	816,413,151.17	816,413,151.17	1,158,513,389.24	342,100,238.07	41.90%
长期投资	2					
固定资产	3	1,869,603.09	1,869,603.09	1,985,444.00	115,840.91	6.20%
其中：建筑物	4	1,839,334.14	1,839,334.14	1,959,000.00	119,665.86	6.51%
设 备	5	30,268.95	30,268.95	26,444.00	-3,824.95	-12.64%
递延资产	6	3,602,814.20	3,602,814.20	3,602,814.20		
资产总计	7	821,885,568.46	821,885,568.46	1,164,101,647.44	342,216,078.98	41.64%
流动负债	8	732,694,011.08	732,694,011.08	732,694,011.08		
负债总计	9	732,694,011.08	732,694,011.08	732,694,011.08		

净资产	10	89,191,557.38	89,191,557.38	431,407,636.36	342,216,078.98	383.69%
-----	----	---------------	---------------	----------------	----------------	---------

截至 2007 年 7 月 31 日，按照荣安集团持有江苏荣安 90%的股权计算，对应的权益审计净值为 8,027.24 万元，评估值为 38,826.69 万元，本次交易作价为 38,826.69 万元。

（7）已开发楼盘、土地储备及规划待开发楼盘

①拥有的土地使用权

所属公司	使用权证号	位置	面积（平方米）	用途	使用年限
江苏荣安	常国用（2004）字第 0001953 号	江苏常熟市区西南 部，元和路以东，招 商西路以南	44,326.50	住宅用地	2074 年 10 月 28 日
江苏荣安	常国用（2005）字第 000763 号	江苏常熟市区西南 部，元和路以东，招 商西路以南	44,326.50	住宅用地	2074 年 2 月 4 日
江苏荣安	常国用（2007）字第 001871 号	江苏常熟市区西南 部，元和路以东，招 商西路以南	19,015.50	住宅用地	2077 年 9 月 2 日
江苏荣安	常国用（2007）字第 001872 号	江苏常熟市区西南 部，元和路以东，招 商西路以南	40,086.50	住宅用地	2077 年 9 月 2 日
合计：			147,755		

注：江苏荣安已开发完成“常熟中央花园一期”项目，原披露的一期项目占地面积为64,690平方米，因竣工交房的实际测绘面积为63,342平方米，因换证需要，原常国用（2005）字第000763号、常国用（2007）字第001871号二本土地使用权证已按规定被土地主管部门收回。

②已开发楼盘

已开发楼盘基本情况表

项目名称	项目公司	开工日期	竣工日期	占用土地 面积（平方米）	建筑面积 （万平方米）	销售面积 （万平方米）
常熟尚湖中央花园一期	江苏荣安	2005.1	2007.03	63,342	17.96	15.15

合计：				63,342	17.96	15.15
-----	--	--	--	--------	-------	-------

项目概况：项目位于江苏省常熟市区西南部招商西路元和路交叉口，项目总用地面积 14.77 万平方米，项目总建筑面积 54.13 万平方米。规划为居住、商业服务用地，类型以小高层、高层住宅为主，辅之不超过 15% 的配套商铺，地块容积率 3.00，绿地率大于 35%，是常熟市规模宏大的住宅区。该项目开发周期约 5-6 年，整个项目分二期开发。目前项目已取得土地使用权的共 4 宗土地，面积共计 147,755 平方米，为一期及二期项目建设用地，其中一期已用地 63,342 平方米；二期项目用地 84,413 平方米。

一期工程用地 63,342 平方米，于 2005 年 1 月开工建设，同年 5 月取得常房预售字（2005）第 021 号、常房预售字（2005）第 034 号、常房预售字（2005）第 044 号商品房预售许可证，开始预售，于 2007 年 10 月份正式交付使用，2008 年销售完毕。项目由 12 幢小高层和高层住宅组成，设地下停车场，周边生活设施齐全，交通便利。住宅 1,080 套、146,326 平方米，商铺 41 间、5,138 平方米，地下车位 582 个。

住宅户型建筑面积：14.62 万平方米

该项目目前已开发完毕。

③规划待建楼盘

项目名称	项目公司	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (万平方米)	可销售面积 (万平方米)	备注
尚湖中央花园二期	江苏荣安	84,413	36.17	28.87	住宅、商业
合计		84,413	36.17	28.87	

项目概况：项目位于常熟风景优美的尚湖风景区之滨，西临举世闻名的尚湖虞山，东接常熟招商城，北邻方塔市中心，周边配套完善，人文底蕴深厚。项目二期总占地面积 84,413 平方米，总建筑面积约 361,703 平方米，涵盖高端住宅、酒店式公寓、大型商业街区等功能，是常熟地区最高档的楼盘之一。

项目三面环水，规划上采取全观景设计，实现湖景、山景、城景、河景、中庭景五重景观效果；二期继续沿用德式现代建筑风格，赭石色高级贴砖，部分户型配豪华观景电梯；景观配套由新加坡雅克筑景打造的异域风情景观，内含大型入口水系、水岸林荫大道、水中树阵、各种景观小品、各种植被等；项目规划有大型水晶会馆，大型地下停车库，网球场，篮球场，游泳池，儿童游乐场，梦幻

星光剧场等；小区设立周界防越报警系统、园区闭路电视监控、单元可视对讲系统和家庭警示系统等 11 项实效智能化安防，并由国际一级资质物管公司南都物业，提供 50 余项规范化专业化服务。

产品类型及价格预估：

产品类型	高端住宅	酒店式公寓	商业街区
面积范围	110~135 平方米	40~60 平方米	60~3000 平方米
户型设计	三室两厅一卫及三室两厅两卫，每户设入户花园及内凹式大阳台，增加灰色空间。	大一房及小两房，部分户型采用挑高设计，带 1200 元/平米的精装修交付。	大开间，采用上库下铺的设计方式，层高 5.4 米。
目标客户群	招商城私营业主及常熟中高收入人群	招商城小业主、常熟、浙江的投资型客户	大型超市、服装、小商品、鞋业批发商
配套	双会所、酒店管理、商业管理		

“常熟中央花园二期”项目将于2008年10月底前正式开始动工，已取得了房地产开发部分资格文件，并将领取其他相关资格文件，详细情况如下：

项目公司	项目	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	国有土地使用权证
江苏荣安	尚湖中央花园二期	计划于 2008 年 9 月 10 日前领取	计划于 2008 年 10 月 10 日前领取	计划于 2008 年 10 月 25 日前领取	常国用（2004）字第 001953 号、常国用（2007）字第 001872 号

（8）其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣安房产已经同意本公司将所持江苏荣安股权转让给甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

4. 宁波市人民房地产开发有限公司90%的股权

（1）基本情况

公司名称：宁波市人民房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王久芳

注册资本：2,000 万元

成立日期：1995 年 5 月 19 日

注册地址：宁波市海曙区灵桥路 513 号

经营范围：为房地产开发，房屋维修，物业管理，建筑材料、装潢材料的批发、零售

主营业务：房地产开发

股权结构：荣安集团持有 90%、荣安房产持有 10%

（2）历史沿革

宁波市人民房地产开发有限公司，成立于 1995 年 5 月 19 日，注册资本 1,000.00 万元，其中：宁波明州建设有限公司出资 500.00 万元，占注册资本的 50.00%，何雅萍出资 500.00 万元，占注册资本的 50.00%，上述注册资本经宁波公正审计师事务所验证。

根据 1995 年 8 月 10 日人民房产公司章程修改决议，公司增加注册资本 1,000.00 万元，由新股东王百圣增资 1,000.00 万元，注册资本变更为 2,000.00 万元，其中：王百圣出资 1,000.00 万元，占注册资本的 50.00%，宁波明州建设有限公司出资 500.00 万元，占注册资本的 25.00%，何雅萍出资 500.00 万元，占注册资本的 25.00%，上述注册资本经宁波公正审计师事务所验证。

1997 年 9 月，王百圣与陈东辉签订《股金转让协议书》，王百圣将其持有的公司 10.00%股权转让给陈东辉，股权转让完成后，王百圣出资 800.00 万元，占注册资本的 40.00%，宁波明州建设有限公司出资 500.00 万元，占注册资本的 25.00%，何雅萍出资 500.00 万元，占注册资本的 25.00%，陈东辉出资 200.00 万元，占注册资本的 10.00%。

经 2000 年 12 月 21 日人民房产公司股东会决议同意，宁波明州建设有限公司、何雅萍和陈东辉分别将其持有的公司 25.00%股权、25.00%股权、1.00%股权转让给宁波市荣安房地产股份有限公司（现更名为荣安集团股份有限公司），王百圣将其持有的公司 40.00%股权转让给王丛玮，股权转让完成后，荣安集团股份有限公司出资 1,020.00 万元，占注册资本的 51.00%，王丛玮出资 800.00 万元，占注册资本的 40.00%，陈东辉出资 180.00 万元，占注册资本的 9.00%。

经 2006 年 10 月 10 日人民房产公司股东会决议同意，荣安集团股份有限公司和陈东辉将其持有的公司 51.00%股权、9.00%股权转让给荣和置业有限公司（现更名为荣和置业集团有限公司），股权转让完成后，荣和置业集团有限公司出资 1,200 万元，占注册资本的 60.00%，王丛玮出资 800 万元，占注册资本的 40.00%。

经 2007 年 6 月 21 日人民房产公司股东会决议同意，王丛玮将其持有的公司

30.00%股权、10.00%股权分别转让给荣安集团股份有限公司和宁波荣安房地产开发有限公司，荣和置业集团有限公司将其持有的公司 60%股权转让给荣安集团股份有限公司，股权转让完成后，荣安集团股份有限公司出资 1,800 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 200 万元，占注册资本的 10.00%。

（3）实际控制人未发生变动的说明

宁波市人民房地产开发有限公司成立时及历次股东变更过程中，参与的法人股东宁波荣安房地产开发有限公司、荣和置业集团有限公司为荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司，宁波明州建设有限公司是荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司；自然人股东何雅萍为王久芳妻子；自然人股东王丛玮为王久芳的儿子；自然人股东王百圣、陈东辉已作声明，声明系受王久芳委托以股东身份参股和增资，实际出资人和实际股东为王久芳，并已将名义上持有的股份全部转让给王丛玮和荣和置业集团有限公司，因王百圣、陈东辉此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，受实际出资人王久芳指示，双方同意王丛玮和荣和置业集团有限公司无需支付转让款。王百圣、陈东辉声明并承诺，在受王久芳委托而作为宁波市人民房地产开发有限公司名义上股东期间，宁波市人民房地产开发有限公司为王久芳实际控制，宁波市人民房地产开发有限公司的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与宁波市人民房地产开发有限公司、置业集团有限公司、荣安集团、王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向宁波市人民房地产开发有限公司、置业集团有限公司、荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。因此，宁波市人民房地产开发有限公司的实际控制人自公司成立以来未发生变动。

人民房产股东结构变动表：

序号	变更日期	注册资金 (万元)	股东及出资额	实际股东及出资额
1	1995.5.19 成立	1,000	宁波明州建设有限公司（500 万元） 何雅萍（500 万元）	宁波明州建设有限公司实际出资 500 万元 何雅萍实际出资 500 万元
2	1995.8 增资	2,000	宁波明州建设有限公司（500 万元） 何雅萍（500 万元） 王百圣（1,000 万元）	宁波明州建设有限公司实际出资 500 万元 何雅萍实际出资 500 万元 王久芳实际出资 1,000 万元,但其出资由王百圣代持

3	1997.9 股权转让	2,000	宁波明州建设有限公司(500 万元) 何雅萍 (500 万元) 王百圣 (800 万元) 陈东辉 (200 万元)	宁波明州建设有限公司实际出资 500 万元 何雅萍实际出资 500 万元 王久芳实际出资 1,000 万元,但其出资由王百圣及陈东辉分别代持 800 万元、200 万元
4	2000.12 股权转让	2,000	荣安集团 (1,020 万元) 王丛玮 (800 万元) 陈东辉 (180 万元)	荣安集团实际出资 1,020 万元 王丛玮实际出资 800 万元 王久芳实际出资 180 万元,但其出资由陈东辉代持
5	2006.10 股权转让	2,000	荣和置业集团有限公司(1,200 万元) 王丛玮 (800 万元)	荣和置业集团有限公司实际出资 1,200 万元 王丛玮实际出资 800 万元
6	2007.6 股权转让	2,000	荣安集团 (1,800 万元) 宁波荣安房地产开发有限公司 (200 万元)	荣安集团实际出资 1,800 万元 宁波荣安房地产开发有限公司实际出资 200 万元

(4) 主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

抵押权人	抵押人	被担保人	土地使用权证	担保情况
工商银行宁波江东支行	人民房产	宁波康园	甬国用 2004 第 10471 号	为宁波康园向该行在 2007 年 4 月 17 日至 2008 年 12 月 31 日期间在 10,817.1 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保。截止本报告签署之日, 剩余担保金额为 10,000 万元。

(5) 主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）802 号），人民房产近三年又一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	79,750,863.22	100,732,191.93	30,091,749.66	37,358,026.54
总负债	44,334,469.96	66,334,469.96	4,646,200.04	4,547,694.08
净资产	35,416,393.26	34,397,721.97	25,445,549.62	32,810,332.46
项目	2008 年 1—6 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	-	871,550.00	-	298,808.00
营业利润	1,023,628.54	10,898,290.11	-7,090,792.79	-5,267,719.91
利润总额	1,018,588.79	10,640,784.02	-8,257,670.90	-5,270,362.28
净利润	1,018,671.29	8,952,172.35	-7,364,782.84	-4,458,221.17

(6) 评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第 84 号），宁波市人民房地产开发有限公司的评估情况如下：

单位：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	29,761,936.73	29,761,936.73	311,715,994.44	281,954,057.71	947.36%
其它资产	2	626,363.96	626,363.96	626,363.96		
资产总计	3	30,388,300.69	30,388,300.69	312,342,358.40	281,954,057.71	927.84%
流动负债	4	4,117,750.04	4,117,750.04	4,117,750.04		
负债总计	5	4,117,750.04	4,117,750.04	4,117,750.04		
净资产	6	26,270,550.65	26,270,550.65	308,224,608.36	281,954,057.71	1073.27%

截至 2007 年 7 月 31 日，按照荣安集团持有人民房产 90%的股权计算，对应的权益审计净值为 2,364.35 万元，评估值为 27,740.21 万元，本次交易作价为 27,740.21 万元。

(7) 已开发楼盘、土地储备及规划待开发楼盘

①拥有的土地使用权

所属公司	使用权证号	位置	面积（平方米）	用途	使用年限
人民房产	甬国用 2004 第 10471 号	海曙区西郊乡甬丰 村仇家漕	15,900	综合用地	至 2045 年 12 月 18 日
合计：			15,900		

人民房产于 1996 年 11 月 7 日取得该地块的土地使用权证，权证号为甬国用（96）字第 482 号，土地面积 48,859.9 平方米。2000 年 9 月，人民房产开发完成“欢乐家园”项目，2004 年 6 月 18 日，经宁波市土地勘测规划所测量确认，人民房产剩余未开发上述地块的土地面积为 15,900 平方米，人民房产于 2004 年 6 月 24 日重新取得该未开发部分地块的土地使用权证，权证号为甬国用（2004）第 10471 号，面积 15,900 平方米。人民房产与宁波国土资源局重新签署补充协议，约定 2008 年 12 月底以前动工。

②已开发楼盘

项目名称	项目公司	开工日期	竣工日期	开发面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)
欢乐家园	人民房产	1996.06	2000.09	9.88	8.26
合计：				9.88	8.26

项目概况：项目位于宁波市海曙区，东至铁路，西至金地小区，南至柳汀街，北至仇家漕，项目总用地面积 4.89 万平方米，项目总建筑面积 9.8838 万平方米。可售建筑面积为 8.26 万平方米。

③规划待开发楼盘

项目概况：项目地处宁波海曙区柳汀街与蓝天路交汇处，项目总占地面积 15,900 平方米，总建筑面积约 64,502 平方米，是宁波商业及居住的核心区域。

由于本项目地段优势明显，商业价值突出，且老城区土地稀缺直接竞争对手少，项目运作难度不高。但仍需考虑鄞州新城商务区的迅速崛起对本项目造成的潜在威胁，因此，通过对项目的 SWOT 分析及国外成功的案例借鉴，在本地块上打造集创意型办公、SOHO、商业于一体的城市综合体将是最好的选择，项目建成后将成为宁波市首座开放式创意商务区。

产品类型：

产品类型	写字楼	商务公寓	商业	合计
拟定面积平方米	24,370	24,309	8,070	56,749
面积范围平方米	80—300	40—60	60—200	
产品定位	可自由分隔和灵活组合的结构，配多功能会议室、大型会议厅及商务中心、健身中心	复式结构为主的 SOHO 公寓，投资、自用的理想空间，亦可作为创业型办公的基地	布局上以二层为主，其中，小商业的进深控制在 16 米以内。	
业态分布	以中小型办公为主的中档写字楼群。以经济性为重点考虑	精装修交付，由知名酒店管理机构提供管理	餐饮:约 3,500 平方米,1-2 层,以 2 层为主	商业采用订单式销售的招商模式
			娱乐:约 3,000 平方米,1-2 层,以 2 层为主	
			银行:约 570 平方米,分布在 1 层	
			小商业:约 1,000 平方米,分布在 1 层	
所占比例	43%	43%	14%	100.00%

本项目将于2008年12月底前正式开始动工，已取得了房地产开发部分资格文件，并将领取其他资格文件，详细情况如下：

项目公司	项目	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	国有土地使用权证
人民房产	欢乐高层	(95) 规地证编号 950108	计划于 2008 年 8 月 10 日前领取	计划于 2008 年 9 月 20 日前领取	甬国用 2004 第 10471 号

(8) 其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣安房产已经同意本公司将所持人民房产股权转让给甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

5. 宁波永元置业有限公司5%的股权

（1）基本情况

公司名称：宁波永元置业有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王久芳

注册资本：17,000 万元

成立日期：2003 年 11 月 27 日

注册地址：宁波北仑大矸老贺村

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

主营业务：房地产开发、经营

股权结构：荣安集团持有 5%、荣安房产持有 45%、康园房产持有 50%

（2）历史沿革

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 日永元置业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%。

2007 年 12 月经永元置业公司股东会决议同意，由宁波荣安房地产开发有限公司增资 8,000.00 万元，宁波康园房地产开发有限公司增资 8,000.00 万元，公司注册资本变更为 17,000.00 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 900.00 万元，占注册资本的 5.3%，荣安房产出资 8100 万元，占注册资本的 47.65%，康园房产出资 8000 万元，占注册资本的 47.05%，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（2007）1215 号《验资报告》验证。

2008年1月14日，经永元置业公司股东会决议同意，永元置业公司注册资本变更为18,000.00万元，由宁波康园房地产开发有限公司单独以现金增资1000万元，变更后的股权比例为：宁波荣安房地产开发有限公司出资8,100.00万元，占注册资本的45.00%，宁波康园房地产开发有限公司出资9,000.00万元，占注册资本的50.00%，荣安集团股份有限公司出资900.00万元，占注册资本的5.00%。

（3）关于实际控制人未发生变动的说明

宁波永元置业有限公司成立时及历次股东变更过程中，参与的法人股东宁波荣安房地产开发有限公司为荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司；自然人股东陈东辉已作声明，声明系受王久芳委托以股东身份参股和增资，实际出资人和实际股东为王久芳。2007年6月已将名义上持有的股份全部转让给宁波荣安房地产开发有限公司，因陈东辉此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，受实际出资人王久芳指示，双方同意宁波荣安房地产开发有限公司无需支付转让款。陈东辉声明并承诺，在受王久芳委托而作为宁波永元置业有限公司名义上股东期间，宁波永元置业有限公司为王久芳实际控制，宁波永元置业有限公司的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与宁波永元置业有限公司、荣安集团、王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向宁波永元置业有限公司荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。因此，宁波永元置业有限公司的实际控制人自公司成立以来未发生变动。

永元置业股东结构变动表：

序号	变更日期	公司名称	注册资金 (万元)	股东及出资额	实际股东及出资额
1	2003.11.27 成立	宁波永元置业有限公司	1,000	荣安集团（510万元） 陈东辉（490万元）	荣安集团实际出资510万元 王久芳实际出资490万元，但其出资陈东辉代持
2	2007.6 股权转让	同上	1,000	荣安集团（900万元） 宁波荣安房地产开发有限公司（100万元）	荣安集团实际出资900万元 宁波荣安房地产开发有限公司实际出资100万元
3	2007.12 增资	同上	17,000	荣安集团（900万元） 宁波荣安房地产开发有限公司（8100万元） 宁波康园房地产开发有限公司（8000万元）	荣安集团实际出资900万元 宁波荣安房地产开发有限公司实际出资4100万元，其余部分在本次工商变更登记之日起6个月内到位 宁波康园房地产开发有限公司实际出资4000万元，其余部分在本次工商变更登记之日起6个月内到位
4	2008.1 增资	同上	18,000	荣安集团（900万元） 宁波荣安房地产开发有限公司（8100万元） 宁波康园房地产开发有限公司（9000万元）	荣安集团实际出资900万元 宁波荣安房地产开发有限公司实际出资8100万元 宁波康园房地产开发有限公司实际出资9000万元

(4) 主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

抵押权人	抵押人	被担保人	土地使用权证	担保情况
中国银行北仑支行	江苏荣安	永元置业	常国用（2007）字第 001872 号的土地使用权	为永元置业向该行 2008 年 3 月 13 日至 2010 年 3 月 12 日期间签订的本金金额不超过 10,669 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保；截止本报告签署之日，剩余担保金额本金为 10,669 万元。
中国银行北仑支行	永元置业	永元置业	仑国用（2007）字第 09625 号，仑国用（2007）字第 09626 号	为永元置业向该行 2008 年 6 月 2 日至 2009 年 6 月 1 日签订的本金金额不超过 9,500 万元最高贷款余额内签订的借款合同提供担保；截至本报告签署之日，尚未发生借款。

(5) 主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）807 号），永元置业近三年又一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	312,641,814.58	166,711,521.38	104,494,482.09	104,773,268.70
总负债	140,446,400.00	12,327.00	95,065,824.00	95,065,824.00
净资产	172,195,414.58	166,699,194.38	9,428,658.09	9,707,444.70
项目	2008 年 1—6 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入		-	-	-
营业利润	-4,498,435.80	-2,729,051.67	-278,522.61	47,307.95
利润总额	-4,503,779.80	-2,729,463.71	-278,786.61	47,043.95
净利润	-4,503,779.80	-2,729,463.71	-278,786.61	47,043.95

(6) 评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第85号），宁波永元置业有限公司的评估情况如下：

单位：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%

截至2007年7月31日，按照荣安集团持有永元置业90%（2007年12月经宁波永元置业有限公司股东会决议同意，公司注册资本变更为17,000.00万元，其中：宁波荣安增资8,000.00万元，康园房产增资8,000.00万元）的股权计算，对应的权益审计净值为898.27万元，评估值为7,760.57万元，本次交易作价为7,760.57万元。

（7）已开发楼盘、土地储备及在建楼盘

①拥有的土地使用权

所属公司	使用权证号	位置	面积（平方米）	用途	使用年限
永元置业	仑国用（2007）字第09625号	北仑区钱塘江南路以西	10,454.03	商业、住宅	2073年12月4日
永元置业	仑国用（2007）字第09626号	北仑区钱塘江南路以西	38,853.64	商业、住宅	2073年12月4日
合计：			49,307.67		

②在建楼盘

项目概况：项目位于宁波北仑区钱塘江南路以西，南临大矸中学，总占地面积49,307.67平方米，总建筑面积约168,058平方米。

北仑做为宁波主要的港口物流及工业开发区，拥有宁波最多的私营业主及港务局、电厂、钢铁厂等高收入人群，同时，该区域一直缺乏大型、成规模的小区及品牌开发企业，市场急需建成一批高品位、高档次、成规模的楼盘满足当地的住宅消费需求，而“北仑区内首个具有美式加州风情、精致景观的现代高尚住宅楼盘”将是本案最好的选择。

产品类型：

产品类型	高层住宅	单身公寓	商铺
面积范围	110~135平方米	70~90平方米	45~300平方米
户型设计	三室两厅一卫及三室两厅两卫，三面采光全亮设计，大阳台。	两室两厅及两室一厅，部分户型采用挑高设计。	大开间，层高5.3米
目标客户群	北仑区私营业主及高收入人群	北仑区的企业人员及部分新北仑人	超市、银行及配套型商业投资人群
市场定位	北仑区标杆品质，第一大盘，加州风情高尚住宅区	居家舒适型酒店式公寓	区域性配套商业为主，生活配套性商业为辅

配套	会所、酒店管理
----	---------

本项目已于 2008 年 5 月底前开工建设。

（8）其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，宁波荣安、宁波康园已经同意本公司将所持永元置业股权转让给甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

6. 荣和置业集团有限公司90%的股权

（1）基本情况

公司名称：荣和置业集团有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王久芳

注册资本：12,680 万元

成立日期：2004 年 11 月 24 日

注册地址：杭州市江干区杭海路 219 号 606 室

经营范围：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

股权结构：荣安集团持有 90%、荣安房产持有 10%

（2）历史沿革

荣和置业集团有限公司原名为杭州荣安置业有限公司，成立于 2004 年 11 月 24 日，注册资本 2,000.00 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 1,400.00 万元，占注册资本的 70.00%，蓝冬海出资 600 万元，占注册资本的 30.00%，上述注册资本经杭州大地会计师事务所有限公司杭大地会所（2004）验字第 450 号《验资报告》验证。

2005 年 9 月经荣和置业公司股东会决议同意，由荣安集团股份有限公司以现金增资 3,000.00 万元，公司注册资本变更为 5,000.00 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 4,400.00 万元，占注册资本的 88.00%，蓝冬海出资 600.00 万元，占注册资本的 12.00%，上述注册资本经宁波联合会计师事务所甬国会验字（2005）083 号《验资报告》验证。

2005 年 9 月 22 日更名为荣和置业有限公司。

经 2005 年 12 月 21 日荣和置业公司股东会决议同意，由荣安集团股份有限

公司和蓝冬海分别以现金增资，公司注册资本变更为 12,680 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 11,400 万元，占注册资本的 89.91%，蓝冬海出资 1,280.00 万元，占注册资本的 10.09%，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（2005）1339 号《验资报告》验证。

经 2006 年 6 月 21 日荣和置业公司股东会同意，荣安集团股份有限公司和蓝冬海分别将其持有的公司 55.21%股权、10.09%股权转让给王丛玮，股权转让完成后，王丛玮出资 8,280.00 万元，占注册资本的 65.30%，荣安集团股份有限公司出资 4,400.00 万元，占注册资本的 34.70%。

2007 年 4 月 19 日，公司名称变更为荣和置业集团有限公司。

经 2007 年 6 月 21 日荣和置业公司股东会同意，王丛玮将其持有的公司 65.30%股权分别转让给荣安集团股份有限公司 55.30%、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 11,412.00 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 1,268.00 万元，占注册资本的 10.00%。

（3）实际控制人未发生变动的说明

荣和置业集团有限公司成立时及历次股东变更过程中，参与的法人股东宁波荣安房地产开发有限公司为荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司；自然人股东王丛玮为王久芳的儿子；自然人股东蓝冬海已作声明，声明系受王久芳委托以股东身份参股和增资，实际出资人和实际股东为王久芳。2006 年 6 月已将名义上持有的股份全部转让给王丛玮，因蓝冬海此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，受实际出资人王久芳指示，双方同意王丛玮无需支付转让款。蓝冬海声明并承诺，在受王久芳委托而作为荣和置业集团有限公司名义上股东期间，荣和置业集团有限公司为王久芳实际控制，荣和置业集团有限公司的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与荣和置业集团有限公司、王丛玮、荣安集团、王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向荣和置业集团有限公司、王丛玮、荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。因此，荣和置业集团有限公司的实际控制人自成立以来未发生变动。

荣和置业股东结构变动表：

序号	变更日期	注册资金 (万元)	股东及出资额	实际股东及出资额
----	------	--------------	--------	----------

1	2004.11.24 成立	2,000	荣安集团(1,400 万元) 蓝冬海(600 万元)	荣安集团实际出资 1,400 万元 王久芳实际出资 600 万元,但其出资 由蓝冬海代持
2	2005.9 增资	5,000	荣安集团(4,400 万元) 蓝冬海(600 万元)	荣安集团实际出资 4,400 万元 王久芳实际出资 600 万元,但其出资 由蓝冬海代持
3	2005.12 增资	12,680	荣安集团(11,400 万元) 蓝冬海(1,280 万元)	荣安集团实际出资 11,400 万元 王久芳实际出资 1,280 万元,但其出资 由蓝冬海代持
4	2006.6 股权转让	12,680	荣安集团(4,400 万元) 王丛玮(8,280 万元)	荣安集团实际出资 4,400 万元 王丛玮实际出资 8,280 万元
5	2007.4 更名	12,680	荣安集团(4,400 万元) 王丛玮(8,280 万元)	荣安集团实际出资 4,400 万元 王丛玮实际出资 8,280 万元
6	2007.6 股权转让	12,680	荣安集团(11,412 万元) 宁波荣安房地产开发有限公司 (1,268 万元)	荣安集团实际出资 11,412 万元 宁波荣安房地产开发有限公司实际 出资 1,268 万元

(4) 主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

抵押权人	抵押人	被担保人	土地 使用权证	担保情况
中国银行杭 州市钱塘支 行	荣和置业	荣和置业	杭 江 国 用 (2007) 第 000109 、 第 00110 号	为荣和置业向该行 2007 年 5 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日期间产生的本金金额不超过 4,000 万元的借款提供担保;截止本报告签署 之日, 剩余担保金额为 4,000 万元。

(5) 主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）805 号），荣和置业近三年又一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	261,867,678.93	211,033,794.18	214,888,276.33	138,178,885.38
总负债	137,016,919.00	86,624,806.84	92,137,346.90	15,400,000.00
净资产	124,850,759.93	124,408,987.34	122,750,929.43	122,778,885.38
项目	2008 年 1—6 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入		-	-	-
营业利润	141,772.59	858,157.91	-27,755.95	-2,927,601.46
利润总额	441,772.59	1,658,057.91	-27,955.95	-3,013,081.46
净利润	441,772.59	1,658,057.91	-27,955.95	-3,013,081.46

(6) 评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第 87 号），荣和置业集团有限公司的评估情况如下：

单位：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	179,786,000.17	179,786,000.17	251,805,960.66	72,019,960.49	40.06%
长期投资	2	15,500,000.00	15,500,000.00	39,337,888.25	23,837,888.25	153.79 %
资产总计	3	195,286,000.17	195,286,000.17	291,143,848.91	95,857,848.74	49.09%
流动负债	4	33,271,750.00	33,271,750.00	33,271,750.00		
长期负债	5	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00		
负债总计	6	73,271,750.00	73,271,750.00	73,271,750.00		
净资产	7	122,014,250.17	122,014,250.17	217,872,098.91	95,857,848.74	78.56%

截至2007年7月31日，按照荣安集团持有荣和置业90%的股权计算，对应的权益审计净值为10,981.28万元，评估值为19,608.49万元，本次交易作价为19,608.49万元。

（7）已开发楼盘、土地储备及在建楼盘

①拥有的土地使用权

所属公司	使用权证号	位置	面积（平方米）	用途	使用年限
荣和置业	杭江国用（2007）字第 000110 号	江干区钱江新城	4,357	综合办公	2054 年 10 月 24 日
荣和置业	杭江国用（2007）字第 000109 号	江干区钱江新城	874	综合办公	2044 年 10 月 24 日
合计：			5,231		

②在建项目

在建楼盘基本情况表

项目名称	项目公司	开工日期	交付日期	占用土地 面积（平方米）	建筑面积 （万平方米）	销售面积 （万平方米）
杭州荣安大厦	荣和置业	2006.08	2008.12	5,231	3.60	1.79
合计：				5,231	3.60	1.79

项目概况：项目地块位于杭州市钱江新城曹娥江路南端，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，其中地下面积 7,178 平方米，预计可售写字楼 15,136.9 平方米，商铺 2,770 平方米，另有 10,000 平方米写字楼公司自用。地块容积率不大于 5.5，绿地率为 20.1%。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。项目开工时间为 2006 年 8 月，大楼规划建设 26 层，现已完成主体结构的竣工验收工作，目前正进行外墙幕墙施工，交付时间为 2008 年 12 月。

杭州江干区钱江新城 A-03-4 地块情况说明：2004 年 5 月 12 日荣安集团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。荣安集团承诺，甬成功本次资产重组暨以新增股份购买资产完成后，如杭州市国土资源局以荣安集团违反土地出让合同、土地开发补偿书及相关承诺为由，要求荣安集团按该该地块成交价的 30%（即 3410.0236 万元的 30%，为 1023.0071 万元）向其缴纳违约金的，由本公司承担缴纳全部违约金。

（8）其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣安房产已经同意本公司将所持荣和置业股权转让给甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

7. 宁波荣安物业管理有限公司70%的股权

（1）基本情况

公司名称：宁波荣安物业管理有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王久芳

注册资本：300 万元

成立日期：1999 年 12 月 3 日

注册地址：宁波市海曙区蓝天路 50 弄 3 号

经营范围：物业管理，家政服务

主营业务：物业管理

股权结构：荣安集团持有 70%、荣安房产持有 30%

（2）历史沿革

宁波荣安物业管理有限公司原名宁波市海曙区荣安物业管理有限公司，注册资本 10.00 万元，其中：王久林出资 8.00 万元，占注册资本的 80.00%，王根祥出资 2.00 万元，占注册资本的 20.00%，上述注册资本经宁波市甬江会计师事务所甬会字〔1999〕第 1112 号《验资报告》验证。

2000 年 3 月，荣安物业增加注册资本 60.00 万元，注册资本变更为 70.00 万元，其中：王久林出资 56.00 万元，占注册资本的 80.00%，王根祥出资 14.00 万元，占注册资本的 20.00%，上述注册资本经宁波文汇会计师事务所文会验字〔2000〕1036 号《验资报告》验证。

2001 年 3 月，王久林和王根祥分别将所持荣安物业 31.00%和 20.00%的股权转让给宁波市荣安房地产股份有限公司（后更名为荣安集团股份有限公司），转让完成后，宁波市荣安房地产股份有限公司出资 35.70 万元，占注册资本的 51.00%，王久林出资 34.30 万元，占注册资本的 49.00%。

2003 年 8 月，荣安物业增加注册资本 30.00 万元，注册资本变更为 100.00 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 51.00 万元，占注册资本的 51.00%；王久林出资 34.30 万元，占注册资本的 34.30%；陈东辉出资 14.70 万元，占注册资本的 14.70%，上述注册资本经宁波文汇会计师事务所文会验字〔2003〕1116 号《验资报告》验证。

2006 年 11 月，王久林和陈东辉将所持公司股权全部转让给王丛玮，股权转让完成后，荣安集团股份有限公司出资 51.00 万元，占注册资本的 51.00%，王丛玮出资 49.00 万元，占注册资本的 49.00%。

2007 年 3 月，荣安物业增加注册资本 200.00 万元，注册资本变更为 300.00 万元，其中：荣安集团股份有限公司出资 153.00 万元，占注册资本的 51.00%；王丛玮出资 147.00 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文会验字〔2007〕1047 号《验资报告》验证。公司名称变更为宁波荣安物业管理有限公司。

2007 年 6 月 21 日，王丛玮将所持荣安物业股权 19.00%、30.00%分别转让给

荣安集团股份有限公司、宁波荣安房地产开发有限公司，股权转让完成后，荣安集团股份有限公司出资 210.00 万元，占注册资本的 70.00%，宁波荣安房地产开发有限公司出资 90.00 万元，占注册资本的 30.00%。

（3）实际控制人未发生变动的说明

宁波荣安物业管理有限公司成立时及历次股东变更过程中，参与的法人股东宁波荣安房地产开发有限公司为荣安集团实际控制人王久芳实际控制的公司；自然人股东王久林、王根祥、陈东辉已分别作出声明，声明系受王久芳委托以股东身份参股和增资，实际出资人和实际股东为王久芳。并已将名义上持有的股份全部转让给荣安集团和王丛玮，因王久林、王根祥、陈东辉此前系受王久芳委托持股且未实际出资，该次转让时，受实际出资人王久芳指示，双方同意荣安集团和王丛玮无需支付转让款。王久林、王根祥、陈东辉声明并承诺，在受王久芳委托而作为宁波荣安物业管理有限公司名义上股东期间，宁波荣安物业管理有限公司为王久芳实际控制，宁波荣安物业管理有限公司的权利义务由王久芳享有和承担，在该次转让完成后与宁波荣安物业管理有限公司、荣安集团、王久芳不存在任何经济纠葛，保证不向宁波荣安物业管理有限公司、荣安集团和王久芳提出任何主张和要求。因此，宁波荣安物业管理有限公司实际控制人自成立以来未发生变动。

荣安物业股东结构变动表：

序号	变更日期	注册资金 (万元)	股东及出资额	实际股东及出资额
1	1999.12.3 成立	10	王久林(8 万元) 王根祥(2 万元)	王久芳实际出资 10 万元，但其出资 分别由王久林、王根祥分别代持
2	2000.3 增资	70	王久林(56 万元) 王根祥(14 万元)	王久芳实际出资 70 万元，但其出资 分别由王久林、王根祥分别代持
3	2001.3 股权转让	70	荣安集团(35.70 万元) 王久林(34.30 万元)	荣安集团实际出资 35.70 万元 王久芳实际出资 34.30 万元，但其出 资由王久林代持
4	2003.8 增资	100	荣安集团(51 万元) 王久林(34.30 万元) 陈东辉(14.70 万元)	荣安集团实际出资 51 万元 王久芳实际出资 49 万元，但其出资 由王久林、陈东辉分别代持
5	2006.11 股权转让	100	荣安集团(51 万元) 王丛玮(49 万元)	荣安集团实际出资 51 万元 王丛玮实际出资 49 万元
6	2007.3 增资	300	荣安集团(153 万元) 王丛玮(147 万元)	荣安集团实际出资 153 万元 王丛玮实际出资 147 万元
7	2007.6 股权转让		荣安集团(210 万元) 宁波荣安房地产开发有限公	荣安集团 210 万元 宁波荣安房地产开发有限公司 90 万

			司(90 万元)	元
--	--	--	----------	---

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

荣安物业营业范围为物业管理、家政服务，故不涉及土地储备。

（5）主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）804 号），宁波荣安物业管理有限公司近三年又一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	2,614,075.77	3,171,282.02	2,101,583.72	2,707,073.00
总负债	1,065,938.41	1,181,340.61	1,944,624.42	1,862,984.08
净资产	1,548,137.36	1,989,941.41	156,959.30	844,088.92
项目	2008 年 1—6 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	1,625,147.10	3,155,847.46	2,668,212.22	2,710,160.63
营业利润	-483,229.77	-144,184.04	-800,516.86	151,359.28
利润总额	-441,804.05	-167,017.89	-687,129.62	136,920.10
净利润	-441,804.05	-167,017.89	-687,129.62	136,920.10

（6）评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第 80 号），宁波荣安物业管理有限公司的评估情况如下：

单位：元

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

截至2007年7月31日，按照荣安集团持有荣安物业70%的股权计算，对应的权

益审计净值为100.87万元，评估值为101.12万元，本次交易作价为101.12万元。

（7）其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣安房产已经同意本公司将所持荣安物业股权转让给甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

8. 宁波同诚置业有限公司49%的股权

（1）基本情况

公司名称：宁波同诚置业有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：吴以刚

注册资本：2,000 万元

成立日期：2007 年 5 月 24 日

注册地址：宁波市江东区会展路 181 号宁波展示中心 F-073 室

经营范围：房地产开发，物业管理，室内外装潢，房地产信息咨询

股权结构：宁波宁盛置业有限公司持有 51%、荣安集团持有 49%

本次拟注入甬成功资产包括宁波同诚置业有限公司 49%的股权，同诚置业注册资本为 2,000 万元，其中，宁波宁盛置业有限公司出资 1,020 万元，占该公司注册资本的 51%，为其控股股东。

宁波宁盛置业有限公司注册资本 4,000 万元，营业执照代码为 3302001004970（1/1），经营范围为一般经营项目：房地产开发、物业管理、室内外装潢、房产信息咨询、房屋租赁。

宁波宁盛置业有限公司股东构成为：宁波宁兴控股股份有限公司出资 3,600 万元，占注册资本的 90%，为其控股股东；胡长迪出资 140 万元，占注册资本的 3.5%；程亦群出资 80 万元，占注册资本的 2%；虞重振出资 60 万元，占注册资本的 1.5%；杨慧慧出资 56 万元，占注册资本的 1.4%；管海竣出资 44 万元，占注册资本的 1.1%；黄钢出资 20 万元，占注册资本的 0.5%。

宁波宁盛置业有限公司的控股股东宁波宁兴控股股份有限公司注册资本 3,000 万元，营业执照代码为 3302001005020（1/1），经营范围为一般经营项目：实业投资；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进

出口的商品和技术除外；机械设备、化工原料及产品、石油制品、金属材料、建筑材料、纺织品、仪器仪表、服装、纸张、日用品、五金交电、土畜产品的批发、零售；房地产开发；许可经营项目：经营燃料油进口业务；承包境外工程和境内国际招标工程，上述工程所需的设备、材料及零配件出口；对外派遣各类劳务人员（不含海员）（有效期至 2008 年 5 月 30 日）。

宁波宁兴控股股份有限公司股东构成为：宁波天兴投资有限公司持有其 37.67%股份；宁波宁兴投资有限公司持有其 25%股份；宁波宁兴股份有限公司职工持股会持有其 21%股份；宁波北仑港股份有限公司持有其 15%股份。

宁波宁兴投资有限公司与宁波宁兴股份有限公司职工持股会为一致行动人，因此，宁波宁兴投资有限公司为宁波宁兴控股股份有限公司的控股股东；宁波宁兴投资有限公司的实际控制人为宁波市国有资产监督管理委员会。

据此，宁波宁盛置业有限公司的实际控制人为宁波市国有资产监督管理委员会。宁波同诚置业有限公司股东及其实际控制人与荣安集团、王久芳及其兄弟之间不存在关联关系。

（2）历史沿革

宁波同诚置业有限公司成立于 2007 年 5 月 24 日，注册资本 2,000.00 万元，其中：宁波宁兴控股股份有限公司出资 1,020.00 万元，占注册资本的 51.00%，荣安集团股份有限公司出资 980.00 万元，占注册资本的 49.00%，上述注册资本经宁波德威会计师事务所有限公司德威验字〔2007〕165 号《验资报告》验证。

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

（3）主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》（天衡审字（2008）806 号），同诚置业近一年又一期的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------

总资产	74,532,276.93	26,488,274.90
总负债	54,639,279.27	7,764,560.10
净资产	19,892,997.66	18,723,714.80
项目	2008 年 1—6 月	2007 年度
营业收入	-	--
营业利润	1,169,282.86	-1,276,285.20
利润总额	1,169,282.86	-1,276,285.20
净利润	1,169,282.86	-1,276,285.20

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

同诚置业于 2007 年 5 月 24 日成立，尚未全面开展业务，故不涉及土地储备。

（5）评估情况

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第82号），宁波同诚置业有限公司的评估情况如下：

单位：元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B *100%
流动资产	1	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
资产总计	2	23,659,765.86	23,659,765.86	24,904,765.86	1,245,000.00	5.26%
流动负债	3	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
负债总计	4	4,927,565.00	4,927,565.00	4,927,565.00		
净资产	5	18,732,200.86	18,732,200.86	19,977,200.86	1,245,000.00	6.65%

截至 2007 年 7 月 31 日，按照荣安集团持有同诚置业 49% 的股权计算，对应的权益审计净值为 917.88 万元，评估值为 978.88 万元，本次交易作价为 978.88 万元。

（6）其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，宁波宁盛置业有限公司已经同意本公司将所持同诚置业股权转让给甬成功，并放弃对该部分股权的优先购买权。

9、关于土地增值税情况的说明

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》，文件规定：从 2007 年 2 月 1 日起以房地产开发

项目为单位进行清算。本次拟用于认购新增股份的资产已根据《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》的规定，在房地产开发项目土地增值税清算前，按照国税总局的有关规定进行了预提，截止 2007 年 12 月 31 日，已向主管税务机关共计预缴 7,187,567.97 元。同时，针对《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》，本公司亦已做出了承诺，承诺荣安集团与成功信息产业（集团）股份有限公司签订《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团关于认购非公开发行股票的协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的 8 家公司已开发完成的项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担；8 家公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税及项目补交的土地增值税使认购资产作价降低的部分，由荣安集团全额承担。同时，控股股东为王久林的上海万宇房地产（集团）有限公司出具了相关承诺，就荣安集团可能补交的土地增值税承担连带保证责任。

10、关于 8 家公司土地储备情况说明

截至 2008 年 7 月 31 日，拟用于认购新增股份的 8 家公司所持有的土地使用权，尚有下列土地未动工：

所属公司	使用权证号	面积（平方米）	土地现状
宁波康园	甬鄞国用 2006 第 14-00025 号	21,333	截至本补充意见出具之日，形象围墙已建造完毕，经宁波市国土资源局鄞州分局批准于 2008 年 12 月 28 日前动工。
	甬鄞国用 2007 第 14-05065 号	46,452	
人民房产	甬国用 2004 第 10471 号	15,900	尚未动工，经宁波市北仑区国土资源局批准于 2008 年年底动工。
江苏荣安	常国用（2004）字第 001953 号	44,326.50	尚未动工，经常州市国土资源局批准于 2008 年 10 月底前动工。
	常国用（2007）字第 001872 号	40,086.50	

为保证上市公司利益，2008年1月8日，本公司出具了“关于荣安集团拟注入资产相关土地储备的承诺函”，承诺：“对于成功信息产业（集团）股份有限公司通过以新增股份购买荣安集团股份有限公司相关资产所获得的土地储备，如果因违反我国有关法律法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收回、或重组后的甬成功被征收土地闲置费，荣安集团将按注入甬成功时该土地使用权的评估值或被实际征收的土地闲置费予以全额补偿。”

拟注入上市公司的8家公司所拥有的除上表所列示之外的其他土地使用权不存在因违反国家现行法律法规被收回或征收土地闲置费的情形。根据有关国土资源管理部门同意上表所列示土地延期开工的批复，本次甬成功重大资产重组完成后，按照拟定计划在规定的动工期限内动工，上表所列示的土地使用权不存在因违反国家现行法律法规被收回或征收土地闲置费的风险。

（二）三处房产情况介绍

本次用于认购新增股份的三处房屋建筑物所有权包括：

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）的房屋，房产证号码为：甬房权证海曙字第200426382、第200426610、第200426381号。

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）的房屋，房产证号码为：鄞房权证高字第C200400877号。

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）的房屋，房产证号码为：甬房权证江北字第200442562、第200442561、第200442560、第200442559、第200442558、第200442564、第200442554、第200442553、第200442552、第200442557、第200442556、第200442577、第200442584、第200442583、第200442580、第200442578、第200442581、第200442555、第200442576、第200442582、第200442579号。

上述房屋建筑物于基准日的账面总值为38,488,965.38元。

1、关于拟注入甬成功的3处房产的承租人放弃对所承租的房屋依法享有的

优先购买权的声明

天封大厦第11层办公用房的承租人三林地产有限公司宁波分公司、西苑宾馆一、二层建筑的承租人宁波三江购物俱乐部有限公司、西苑宾馆三至七层建筑的承租人浙江假日之星酒店有限公司、外滩大厦21-4、21-9、21-10、21-11、21-12五套办公用房的承租人宁波永贸工艺品有限公司、外滩大厦21-3、21-2室房产的承租人青岛海陆丰国际物流有限公司上海分公司、外滩大厦2201室房产的承租人北京万慧达知识产权有限公司宁波分公司均已出具书面声明和承诺，声明放弃对所承租的房屋依法享有的优先购买权，并承诺不会对该部分房产主张任何优先购买权。

2、关于荣安集团注册地址及办公场所变更的承诺

鉴于荣安集团本次拟注入甬成功的三处房屋建筑中，截止至 2007 年 11 月 8 日，坐落于宁波灵桥路 513 号天封大厦第 14 层和第 15 层的房屋建筑为荣安集团的注册地及办公场所，荣安集团承诺，在甬成功本次重大资产重组暨以新增股份收购荣安集团资产完成后，荣安集团搬离上述房屋，并将公司注册地址进行变更。

3、荣安集团拟注入甬成功的三处房产的目前的使用情况如下：

（1）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）房产

2005 年 5 月 19 日三林地产有限公司宁波分公司与荣安集团签订《房屋租赁协议》，将坐落于宁波市灵桥路 513 号天封大厦第 11 层的办公用房租赁给三林地产有限公司宁波分公司。租赁期限为 2005 年 5 月 23 日至 2008 年 5 月 22 日，租金为 30 万元/年。

坐落于宁波灵桥路 513 号天封大厦第 14 层和第 15 层房屋目前为荣安集团自用，作为集团公司的办公用房。

（2）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）

2004 年 11 月 5 日，荣安集团与宁波三江购物俱乐部有限公司签订《租赁合同》，将坐落于宁波高桥镇长乐村的西苑宾馆一、二层建筑租赁给宁波三江购物

俱乐部有限公司。租赁期限为 2004 年 12 月 1 日至 2012 年 11 月 30 日，租金为第一年 100 万元，第二年起每年均在上年基础上递增 4%。

2006 年 6 月 22 日，荣安集团与浙江假日之星酒店有限公司签订《房屋租赁合同》，将坐落于宁波高桥镇长乐村的西苑宾馆三至七层建筑租赁给浙江假日之星酒店有限公司。租赁期限为 2006 年 8 月 16 日至 2014 年 8 月 15 日，租金为前三年每年租金 50 万元，从第四年起，租金从前一年基础上上浮 6%，直至租期结束。

（3）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）房产

2006 年 6 月 2 日，荣安集团与宁波永贸工艺品有限公司签订《房屋租赁合同》，将坐落于宁波人民路 132 号外滩大厦 21-4、21-9、21-10、21-11、21-12 四套办公用房租赁给宁波永贸工艺品有限公司。租赁期限为 2006 年 22 日至 2009 年 6 月 21 日，租金为 428,800 元/年。

2006 年 12 月 28 日，荣安集团与青岛海陆丰国际物流有限公司上海分公司签订《房地产租赁协议》，将坐落于宁波人民路 132 号外滩大厦 21-3、21-2 房产租赁给青岛海陆丰国际物流有限公司上海分公司。租赁期限为 2007 年 1 月 15 日至 2010 年 1 月 14 日，租金为 120,000 元/年。

2007 年 6 月 1 日，荣安集团与北京万慧达知识产权有限公司宁波分公司签订租赁合同，将坐落于宁波人民路 132 号外滩大厦 2201 室房产租赁给北京万慧达知识产权有限公司宁波分公司。租赁期限为 2007 年 7 月 3 日至 2010 年 7 月 2 日，租金为 14,505.6 元/月。

（4）本次拟注入上市公司的 3 处房产以账面值作价，其评估情况如下：

根据浙江东方出具的《评估报告》（浙东评报字[2007]第 86 号），荣安集团拥有的 3 处房产资产评估结果为：

单位：元

科目名称	调整后帐面值		评估价值	增减额	增减率%
	原值	净值			
房屋建筑物	44,729,201.91	38,488,965.38	99,881,639.00	61,392,673.62	159.51%

截止至 2007 年 7 月 31 日，上述 3 处房产对应的权益审计净值为 3848.90 万元，

评估值为9988.16万元，上述3处房产本次交易以账面值作价，交易价格为3848.90万元。

由上可见，荣安集团拟注入上市公司的3处房产租金合计为235万/年左右，账面净资产收益率为6.1%，如果以评估值计算，则净资产收益率为2.4%左右，收益率较低，因此为了更好地维护甬成功及其股东的利益，荣安集团在本次交易拟注入甬成功的上述3处房产时，以3处房产的账面值作价。

（三）荣安集团及拟购买资产的股权频繁发生转让的原因说明

对本公司及本公司用于认购新增股份股权资产的股权频繁发生转让的原因，特出具说明如下：“由于王久芳出生于上世纪六十年代，亲历过十年动乱，也目睹了一批受冲击民营企业家的兴衰沉浮。在荣安集团创立之时，市场及监管机制还不成熟，加之《物权法》等相关法律尚未出台，民营企业家的身份认定十分模糊，王久芳作为一家民营企业创始人，一方面想为社会创造财富，实现个人价值，一方面又为身份问题深感不安，保持了一份常人难以理解的低调，最为突出的表现就是在向工商部门申请注册登记和变更登记时选择以家庭成员和内部员工代为持股的做法。

江泽民“七一”讲话以后，国家对民营企业家是社会主义建设者的身份作了明确界定，尤其在《物权法》颁布实施以后，民营企业家的地位大大提高，王久芳的思想包袱才得以放下，并曾获中国最具影响力十强企业等多项荣誉称号，其创建的荣安集团也发展成为具有一级开发资质的房地产开发企业，企业知名度大大提高。为了规范经营行为，成为社会认可的公众企业，从2005年以后，王久芳已着手将代持股权逐步还原为真实。如2005年6月，王久芳受让王久林代持的荣安集团5100万股股份，成为控股股东等。”

三、本次收购支付方式

根据《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》的约定，在合同生效后，双方按照监管机关的要求完成标的资产的交割，荣安集团在标的资产交割日将标的资产交付甬成功。收购

人将与甬成功共同清查标的资产，并签署《交接备忘录》，实际交付的标的资产应以《交接备忘录》记载的为准，如出现变动或与《资产评估报告》载明的内容存在差异，经双方同意并以书面方式进行确认。

除合同另有约定外，收购人在交割日还应向甬成功交付下列文件的正本原件或者具有正本原件效力的副本或复印本，包括但不限于：

1、关于合同文本：所有与标的资产或经营标的资产的业务有关的荣安集团作为一方当事人的合同和协议的文本，包括但不限于出资协议、股东合同、房屋购买合同、建设项目施工合同、保险合同等合同文本（如有）。

2、关于许可证和执照：根据国家相关法律、行政法规、规范性文件的规定，荣安集团所拥有的所有与标的资产或经营标的资产的业务所需的由有关主管部门授予的权利、许可证、执照、证明书及授权书等。荣安集团保证其已经依法取得或办理了其从事业务经营所需的全部政府批准、执照、登记、许可或备案等。在标的资产交割后，荣安集团确保甬成功依法获得相应的政府批准、执照、登记、许可或备案等。

3、关于文件和记录：所有荣安集团使用的与标的资产、经营标的资产的业务有关的业务记录、财务及会计记录、营运记录、营运数据、营运统计资料、说明书、维护保养手册、培训手册、以及其它所有有关记录、数据、日志、手册及各种正式的文字资料、软盘、电子数据存储载体以及生产过程的照片和录相带等。

第五节 后续计划

一、股份处置

本次收购完成后，本公司没有继续增持甬成功的计划。

二、主营业务调整计划

在本报告签署之日起十二个月内，本公司将以 8 家公司股权资产及 3 处房产资产认购甬成功新增股份，同时甬成功将资产负债整体出售给华远集团，由此，甬成功的主营业务将从通信设备、电子相关产品的生产与销售转变为房地产开发与销售，甬成功的主营业务将发生重大变更。对主营业务的调整和变更，上市公司将严格按照相关法律法规的要求，依法履行信息披露义务及相关批准程序。

基于目前的内部资源和外部经济环境，公司制定了主营业务发展目标，并对可预见将来的业务发展作出计划与安排。由于未来几年国家宏观经济环境等不确定因素，不排除上市公司根据经济形势变化和实际经营状况对下述业务发展目标进行修正、调整和完善的可能性。

（一）发展战略和目标

1、区域扩张战略

公司目前的开发项目主要集中在宁波、杭州和苏州等地。为了进一步做大做强，进一步降低市场集中风险，上市公司将“立足宁波，展望长三角地区”，逐步进入异地房地产市场。为此，上市公司将以宁波作为公司的管理中心、人才培训中心和产品研发中心，随着公司规模、资金、管理、人才等方面实力的增强，利用本公司在宁波地区房地产市场多年的经营优势，进一步扩大杭州、苏州等地的市场份额，争取在江浙沿海一带做大做强，并伺机进入其他二线城市的房地产市场，从而不断优化公司产品的区域布局。

2、产品开发战略

本公司开发的产品主要以住宅为主，兼顾写字楼、商业物业等其它产品的开发。在住宅产品中，又以中小户型产品为主，以“产品精致”、“功能齐全”、

“高性价比”为开发宗旨，从而使开发出的产品既做到“总价不高，品质高”，又做到“面积不大功能全”，从而满足了广大普通民众的消费需求。

3、目标消费群体

公司住宅产品属于性价比高的普通商品住宅，其目标消费群体集中在初次购房者和改善居住环境的消费者，如企业中的中高级管理人员、技术人员等；广大中小企业主、个体工商户；异地来此发展的置业者。

4、人力资源战略

为适应房地产业务和市场建设的发展，计划在未来的 2-3 年内，进一步引进一批专业房地产经营管理、销售人才、规划、设计人才和物业管理人才，并建立一支会管理、懂技术有竞争能力的高素质管理队伍；

同时进一步完善企业的激励和约束机制，建立健全清晰的体现生产要素和贡献大小的分配机制，奖勤罚懒，把重奖重罚、激励与约束落到实处；进一步强化岗位培训和考核，推行高素质人才战略，把人才作为企业的第一资源，通过不同层次的员工培训，将公司员工的现代科技意识、专业知识和管理经验提高到一个新的水平，提高员工团队的工作效率，为公司持续发展奠定坚实的人才基础，为公司的长远发展提供保证。

5、市场营销战略

目前，本公司的销售模式主要由开发项目的项目公司组建销售部门，有针对性地进行销售，促销手段主要包括广告宣传促销、楼盘庆典仪式、现场售楼处销售、销售人员主动促销、房地产交易会销售等。未来上市公司将逐步统一营销品牌，并逐步将营销手段和方法做到标准化、流程化，以此来提高营销的力度和效率。

6、再融资战略

上市公司将根据业务发展需要制定合理的资金需求计划，分析比较自有资金、商业信用、银行贷款、发行债权、配股、增发新股等多种融资工具的成本与优劣，结合公司的资本结构，利用多种融资方式，选择最优的融资组合，为公司筹措发展所需的资金。

7、收购兼并与扩张战略

本次交易完成后，上市公司将根据公司发展战略及资金情况与其它投资机

会进行综合比较，在适当的时候以收购兼并作为手段获取优质项目，进一步增加公司土地储备，从而保持公司业绩长期持续稳定的增长。同时，也将考虑收购其它符合公司发展战略及收益稳定的项目。

8、优化内部管理机制战略

本次交易完成后，上市公司将以市场为导向，结合房地产市场发展状况和上市公司规范化运作要求，逐步优化和完善公司组织结构，合理设置各职能部门。建立起一套精简、高效的安全生产管理、经营管理和企业发展管理机制，实现企业的稳定运行。

上市公司将根据国家宏观经济改革的总体规划，积极探索期权、期股的操作思路，并结合企业实际，选择适当时机引入相关的具体制度，从而提高上市公司高管人员和对公司有突出贡献人员的积极性，深化公司体制改革。

（二）制定上述计划所依据的假设条件

上述计划是在本次交易完成后本公司新业务的基础上,依据以下假设条件拟定的:

- 1、国家现行的方针政策、宏观经济形势不发生重大变化;
- 2、公司重组完成并成功实现产业转型，具有良好的融资能力;
- 3、国家现行的土地、信贷、利率、汇率、税收政策等无重大变化;
- 4、公司所在地区的社会经济环境无重大改变;
- 5、公司已开发或计划开发项目能如期完成;
- 6、无其他不可抗力或不可预见因素造成的重大不利影响;
- 7、本次交易在2008年顺利实施完成;
- 8、本次交易完成后，上市公司调整后的经营管理层保持稳定。

（三）主要经营理念

1、立足宁波，展望长三角地区；在宁波、杭州、苏州地区上市公司将立足于自身优势，不断开发以住宅为主的房地产项目，同时兼顾写字楼、商业物业等其它产品的开发，以维护公司良好的市场形象和市场地位。同时将以独立开发、收购兼并、联合开发等方式，突破外埠市场的地域性限制，为公司的未来发展打开空间。

2、以客户为本；加大技术开发与创新力度，提高项目完成质量，以优质的

楼盘、合理的定价和周到的服务满足客户需求；

3、以经济效益为中心；公司将强化科学管理，吸收与培养人才，加强市场开发与营销力度，并选择适当时机，积极拓展与房地产开发紧密相关的市场领域，以增加公司的利润来源与经济效益，促进公司发展，使公司将在目前业务发展的基础上，有步骤地实施以上规划，实现规模和效益的飞跃，使甬成功进入新的发展阶段。

（四）实施上述计划面临的主要困难

1、上市公司经营对新的管理层的管理水平提出的挑战；实施公司发展规划可能还需要大量的管理和技术人才；

2、上市公司需要采取措施尽快取得新的土地储备以保证房地业的持续稳定发展；

3、随着公司开发领域的扩张，上市公司面临的竞争将趋于激烈；

4、在目前国家宏观调控下，土地资源日趋紧缺且获取成本不断上升，同时，房地产企业的融资行为受到政策影响较大。

（五）拟购买资产在建、待建项目具体开发计划

自 2007 年下半年以来，中国部分城市出现了现房成交量下滑，成交价格回落的现象，在调控政策频繁出台的情况下，鉴于宏观调控的主要目的是为了稳定房价，遏制房价的过速增长及投资过热，并保障中低收入家庭的购房需求，房地产价格将不会出现大起大落的势头，从中长期来看，我国的房价将稳中见涨。

拟置入资产目前的开发项目主要集中在宁波、杭州和苏州等地。正在开发和准备开发的楼盘项目逐年增加，正在开发的项目有荣安和院一二期项目、宁波荣安大厦（鄞州新城南部商务 5 号地块）项目、杭州荣安大厦（杭州江干区钱江新城）项目、荣安琴湾（鄞州新城区陈婆渡 5 号地块）项目及荣安花园（原名“加州阳光”）项目，准备开发楼盘项目有荣安府（鄞州公园东侧地块）项目，荣安尚湖中央花园二期，欢乐高层项目，甬港饭店北地块项目等。

拟注入资产在重组完成后，借助荣安集团 10 多年房地产开发形成的品牌，在“立足宁波，展望长三角地区”的战略方针指引下，结合目前的管理能力，资金周转能力、房地产行业发展趋势及国家的宏观调控政策，确定适度的开发增长速度，通过合理安排项目资金进度，确保项目开发的计划与公司的财务状况相适

应。

1、拟置入上市公司资产中，处于开发中或尚需开发的地块共八个项目，总体开发进度计划、时间安排、资金安排及融资计划见下表：

荣安项目资金安排合并表

单位：万元

合并	2007 年以前	2007 年 12 月	2008 年 3 月	2008 年 6 月	2008 年 8 月	2008 年 9 月	2008 年 12 月
一、累计项目投资进度	134327.92	162808.29	170974.51	185990.89	206340.31	221932.77	307503.77
项目 投 资 进 度	134327.92	28480.37	8166.22	15016.38	16739.04	13787.27	74338.64
成本上涨因素	0.00	0.00	0.00	0.00	3610.38	1805.19	11232.36
二、项目资金来源	52947.39	165396.76	168342.31	197055.83	254018.42	302132.74	402386.31
1、自有资金	52947.39	19532.61	1000.00	12000.00	0.00	0.00	0.00
2、银行借款	0.00	71600.00	-2000.00	2000.00	22000.00	6000.00	-20000.00
3、预收款	0.00	21316.76	3945.55	14713.52	34235.35	42114.32	120253.57
4、累计预收款	0.00	21316.76	25262.31	39975.83	74938.42	117052.74	237306.31
三、各项费用及税金(9.2%)	0.00	1961.14	2324.13	3677.78	6894.33	10768.85	21832.18
四、所得税费用(25%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1446.42	11731.59
五、剩余资金	-81380.53	627.33	-4956.33	7387.16	40783.78	67984.70	61318.77
合并	2009 年 3 月	2009 年 6 月	2009 年 9 月	2009 年 12 月	2010 年 1-12 月	2011 年 1-12 月	
一、累计项目投资进度	346351.39	389326.92	417457.45	443126.36	501428.56	501428.56	
项目投资进度	31273.97	34663.96	24361.09	21340.73	50962.85	0.00	
成本上涨因素	7573.65	8311.57	3769.44	4328.18	7339.35	0.00	
二、项目资金来源	469491.08	610298.89	690228.14	765472.07	936886.51	939351.12	
1、自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2、银行借款	-32600.00	-27000.00	0.00	-20000.00	0.00	0.00	
3、预收款	99704.77	167807.81	79929.25	95243.93	171414.44	2464.61	
4、累计预收款	337011.08	504818.89	584748.14	679992.07	851406.51	853871.12	
三、各项费用及税金(9.2%)	31005.02	46443.34	53796.83	62559.27	78329.40	78556.14	
四、所得税费用(25%)	14168.57	22306.86	32295.72	46687.26	67912.14	68471.60	
五、剩余资金	77966.11	152221.77	186678.14	213099.18	289216.41	290894.81	

项目投资计划汇总表

单位：万元

项目	项目投资				项目资金来源			项目销售收入
	2007 年	2008 年 6 月	剩余投资	投资合计	自有资金	银行借款	预售款项	
荣安和院	40825.54	5816.03	31949.84	78591.41	25000	45600	7991.41	162803.95
荣安琴湾	29922.6	4402.04	20278.59	54603.23	12000	20000	22603.23	78038
荣安花园	10624.47	2327	36995.07	49946.54	18000	22000	9946.54	72040
宁波荣安大厦	2425.28	2238.4	9783.75	14447.43	2000	0	12447.43	27715
欢乐高层	1252.96	0	23956.52	25209.48	3400	0	21809.48	80033
尚湖中央花园	26089.36	0	70740.09	96829.45	12400	0	84429.45	200152.41
杭州荣安大厦	13642.17	4701.83	7026.16	25370.16	12680	4000	8690.16	31217.04
荣安府	38025.91	3697.3	114707.65	156430.86	0	22000	134430.86	201871.72
合计	162808.29	23182.6	315437.67	501428.56	85480	113600	302348.56	853871.12

备注：荣安和院一期工程 2008 年 6 月竣工后原自有资金用于荣安府的开发。

拟注入资产在建楼盘及待建楼盘开发概况

结转时间	项目名称	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	容积率	开工时间	竣工时间	交付时间
2008 年	尚湖中央花园一期	63,342	179,617	3	2005 年 1 月	2007 年 3 月	2007 年 10 月
	杭州荣安大厦	5,231	35,948	5.5	2006 年 9 月	2008 年 9 月	2008 年 12 月
2009 年	荣安和院二期	70,597	186,556.80	2.16	2007 年 5 月	2009 年 6 月	2009 年 12 月
	荣安和院一期				2006 年 11 月	2008 年 6 月	2008 年 12 月
	鄞南荣安大厦	6,238	43,006	4.8	2007 年 6 月	2009 年 10 月	2009 年 12 月
	陈婆渡地块	50,068	94,004	1.5	2008 年 3 月	2009 年 6 月	2009 年 12 月
	加州阳光地块	49,308	168,058	3.09	2008 年 5 月	2009 年 6 月	2009 年 12 月
2010 年	欢乐高层地块	15,900	64,502	3.7	2008 年 9 月	2010 年 6 月	2010 年 12 月
	尚湖中央花园二期	84,413	361,703	3	2008 年 10 月	2010 年 6 月	2010 年 12 月
	甬港北地块	19,345.20	44,261	1.8	2009 年 3 月	2010 年 12 月	2011 年 3 月
	鄞州公园东地块	67,785	195,749.70	2.42	2008 年 10 月	2010 年 9 月	2010 年 12 月

2、关于项目资金安排情况的说明：

(1) 荣安集团拟置入楼盘地块项目预计总投资为 501,428.56 万元，预计总收入为 853,871.12 万元。

(2) 2007 年底拟注入资产货币资金余额 2,444.28 万元，上述表中 2007 年底资金余额 627.33 万元的主要原因为应付关联方的款项。

(3) 经审计拟注入资产截止至 2008 年 6 月 30 日止的货币资金为 7758.64 万元。上述表中 2008 年 6 月底资金余额 7387.16 万元, 差异的主要原因为应付未付的款项。

(4) 八个楼盘地块项目资金安排的可操作性说明

1) 2008 年 7-12 月项目资金安排

①加快现有楼盘的销售

康园房产的荣安和院项目已完成总投资额的 60%左右, 现为项目销售期。销售计划分两期进行, 康园房产已推出一、二期进行预售, 一期的预售时间为 2007 年 6 月份, 二期的预售时间为 2008 年 3 月份。2008 年 7-12 月通过加快一、二期销售进度, 可完成销售 55543.92 万元。

江苏荣安的中央花园一期项目根据销售进度安排, 2008 年 7-12 月份, 可完成销售 18801.23 万元;

荣和置业的杭州荣安大厦主体将于 2008 年下半年竣工(已具备对外销售的条件), 根据销售进度, 2008 年 7-12 月可完成销售 24,528.43 万元。

通过加快现有楼盘的销售, 2008 年 7-12 月荣安和院一、二期、江苏中央花园一期、杭州荣安大厦项目, 可新增回笼销售及预售房款 98873.58 万元。

②通过银行进行项目融资

对于新开的楼盘项目, 项目公司已与相关银行签订了项目贷款协议, 确保拟注入资产公司项目按期开工。

a. 永元置业(荣安花园项目、原名“加州阳光”)已向银行授信 2.2 亿项目贷款。08 年上半年银行已按项目进度放款 1 亿元, 剩余 1.2 亿已办理了相关贷款放款手续, 根据约定将在 8 月底之前放款, 确保荣安花园项目的进度安排。

b. 康园房产(荣安琴湾项目)目前已取得银行授信 1 亿项目贷款, 该项目贷款已于 7 月份放款, 使该项目也能按期开工; 另外 1 亿项目贷款已经分行审核, 报总行备案。

c. 康园房产(荣安和院项目)2008 年 12 月前按约定归还 2 亿元项目贷款。

d. 荣和置业(杭州荣安大厦项目)应于 2008 年 9 月归还项目贷款 4000 万元。

2008 年 7-12 月, 通过银行进行项目融资, 项目公司合计可以新增项目贷款总额 3.2 亿元, 按借款合同约定需归还项目贷款 2.4 亿元, 实际可新增项目资金

8000 万元。

③新开楼盘的预售

康园房产的荣安琴湾项目于 08 年下半年达到预售条件，7-12 月可回笼预售房款 62431.20 万元。

永元置业的荣安花园项目于 08 年下半年达到预售条件，7-12 月可回笼预售房款 14408.00 万元。

康园房产的宁波荣安大厦项目于 08 年下半年达到预售条件，7-12 月可回笼预售房款 21617.70 万元。

2008 年 7-12 月通过销售荣安琴湾、荣安花园、宁波荣安大厦三个新开楼盘，可新增回笼预售房款 98456.90 万元。

2008 年 7-12 月拟注入资产通过加快现有楼盘、新开楼盘的销售和向银行项目融资，可新增资金 205330.48 万元。

2008 年 7-12 月按照项目投资进度需用款 121512.88 万元，扣除相关费用后资金盈余为 61318.77 万元。

2) 2009 年 1-12 月项目资金安排

通过荣安和院二期、荣安琴湾、荣安花园、宁波荣安大厦、欢乐高层、尚湖中央花园二期、杭州荣安大厦、荣安府项目的销售，可回笼销售及预售房款 442685.76 万元。

2009 年项目公司按借款合同约定按期归还贷款 79600 万元。

2009 年按照项目投资进度需用款 135622.59 万元，扣除相关费用后资金盈余为 213099.18 万元。

3) 2010 年 1-12 月项目资金安排

通过欢乐高层、尚湖中央花园二期、荣安府三个项目及其他项目的尾盘销售，可回笼销售及预售房款 171414.44 万元。

2010 年按照项目投资进度需用款 58302.20 万元，扣除相关费用后资金盈余为 289216.41 万元。

3、宁波荣安房产在 2007 年底在宁波市新拍土地 19345.2 平方米的情况：

根据荣安集团提供的“新拍得土地情况说明”，新拍土地主要情况如下：

（1）土地使用权证办理情况

2007 年 12 月 18 日，宁波荣安房产与宁波市国土资源局签订国有土地使用权出让合同及补充协议，荣安房产受让位于甬港饭店以北，甬港北路以东，河流以西的宗地，宗地总面积 19,345.2 平方米，土地出让金为 43,840.0922 万元（不含城建配套等有关税费）。现已支付 15,000 万元土地款。由于政府对地块的拆迁目前尚未全部完成引起土地部门未能及时向宁波荣安房产交地，剩余的土地出让金现尚未支付，目前还未办理土地权证。

根据宁波市国土资源局出具的相关文件，因拆迁原因交地时间延迟至 2008 年 12 月 31 日之前，届时宁波荣安房产将补足 28,840 万元土地款及 1,315.2 万元土地税金，办理该地块的土地权证。

（2）开发计划

宁波甬港北地块地处江东区中心区域，总占地面积约 19,345.2 平方米，总建筑面积约 44,261 平方米，可售住宅及商业面积 34,394 平方米，容积率 1.8，绿地率 30%。地块地处宁波的城市中心区域，周边生活配套齐全，东部有自然河流贯穿，景观环境优越，是宁波城市中心稀缺的高档住宅用地。

①产品类型及价格预估：

产品类型	豪华住宅	高端公寓	商铺
面积范围	350 平方米	90 平方米	60~100 平方米
设计理念	4层板式建筑,单梯单户.电梯平层大宅,分布在南部地块.并设置部分底层架空和局部错层	魔幻宜居组合，一梯两户，分布在北部地块，底层局部架空。	一二层连铺
目标客户群	企业主/国企外资公司金领/私营老板/部分政府高级公务员	企业白领/政府公务员/事业单位职员/置换群体/私企业主	投资及自用型客户
市场定位	宁波地区标杆品质，绝版大户平层官邸，是支持本案销售价格的支点	宁波地区高层精装大宅	集休闲/餐饮/娱乐/精品专卖/时尚风情街等多种业态为一体的综合精品商业街区
价格定位	35000 元/平方米，含 3000 元豪华装修	20000 元/平方米，含 2000 元精装修	45000 元/平方米
配套	顶级会所		
开发面积	约 9000 平方米，占住宅面积	约 21000 平方米，占住	约 4394 平方米

	30%，共 16 套	宅面积 70%，约 233 套	
总销预计	约 3.15 亿	约 4.2 亿	1.98 亿
住宅面积	34394 平方米	总销金额	9.33 亿

②开发及销售预测

甬港北地块销售收入预测总表

内容	总建筑面积 (平方米)	可销售面积 (平方米)	预计销售单价 (元/平方米)	收入(万元)	备注
豪宅	9000	9000	35000	31500	豪装交付
公寓	21000	21000	20000	42000	精装修交付
商铺	4394	4394	45000	19773	
地下车库	9440	2878	150000/个，共 72 个	1080	非人防产权车位
其他	427				公建配套
合计	44261	37272		94353	

项目开发进度估算表

开工时间:	2009 年 3 月	竣工时间:	2010 年 12 月	交付时间:	2011 年 3 月
预售及完成时间:					
类型	开盘时间	完成 60%销售	完成 80%销售	完成 100%销售	备注
豪宅	2009 年 12 月	2010 年 6 月	2010 年 12 月	2011 年 6 月	现场体验式销售
公寓	2009 年 9 月	2010 年 3 月	2010 年 9 月	2011 年 3 月	现场体验式销售
商铺	2010 年 6 月	2010 年 12 月	2011 年 6 月	2011 年 12 月	
地下车库	2010 年 9 月	2011 年 3 月	2011 年 9 月	2012 年 3 月	

③项目总投资

项目总投资预计为 69,007.66 万元，如下：

单位：万元

项目	土地成本	前期工程费	基础设施费	建安成本	装修成本	合计
金额	45,162	1,215. 9	1,833. 76	13,896	6,900	69,007.66

(3) 资金筹措计划

本项目开发资金来源为一是企业自有资金，二是银行项目贷款，三是预售房款收入。

本项目开发资金企业自有资金投入 46,000 万元，银行项目贷款 20,000 万元，剩余 3,007.66 万元以预售房款收入解决。

(4) 预计利润率

项目预计利润 9,917.98，项目总投资 69,007.66，项目利润率为 14.37%。具体数据如下：

序号	成本项目	金额(万元)	计算公式
一	土地获得价款	45,162	
二	开发前期准备费	1,215.9	
三	基础设施	1,833.76	
四	建安成本	13,896	
五	装修成本	6,900	
六	不可预见费	416.88	按工程造价 3%
七	利息	3,024	20,000 万元*7.56*2
八	管理费用	943.53	94,353 万元*1%
九	销售费用	1,887.06	94,353 万元*2%
十			
十一	销售税金	5,849.89	94,353 万元*6.2%
十二	项目总投资	81,129.02	
十三	销售收入	94,353	
十四	税前利润总额	13,223.98	
十五	所得税	3,306	13,223.98 万元*25%
十六	税后利润额	9,917.98	

4、为保持可持续性发展，将根据资金安排情况进一步增加土地储备。

项目的详细开发进度计划、时间安排、资金安排及融资计划：

1、荣安和院项目后续建设资金安排

荣安和院项目属于康园房产，项目总用地面积为 70597 平方米，项目总建筑面积 18.64 万平方米，规划为高端纯住宅社区。荣安和院一、二期项目预计总投资 78,591.41 万元，其中一期建筑面积 3.94 万平方米，住宅 3.06 万平方米，整个一期项目在 2008 年 6 月竣工；二期建筑面积约 14.70 万平方米，其中住宅面积 13.88 万平方米，二期项目于 2007 年 5 月开工建设，计划在 2009 年 6 月竣工，详细计划见下表：

荣安和院项目资金投资进度安排表

单位：万元

进程	取得土地	动工（2006年11月）						封顶	竣工	余房销售		
时间	2005年6月	2007年12月	2008年3月	2008年6月	2008年8月	2008年9月	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	2009年12月	2010年1-12月
一、累计项目投资进度	26579.77	40825.54	43733.55	46641.57	55407.85	58040.99	64440.45	70839.87	78591.41	78591.41	78591.41	78591.41
项目投资进度	26579.77	14245.77	2908.01	2908.02	7717.76	2108.88	4826.68	4826.64	6178.72	0	0	0
成本上涨因素					1048.52	524.26	1572.78	1572.78	1572.82	0	0	0
二、项目资金来源	25000	91916.76	95862.31	107575.83	127467.74	136855.96	143119.75	133976.59	160890.27	171655.74	187131.11	187803.95
1、自有资金	25000											
2、银行借款		45600		-3000.00			-20000	-22600				
3、销售及预收款		21316.76	3945.55	14713.52	19164.67	9388.22	26263.79	13456.84	26913.68	10765.47	15475.37	672.84
4、累计销售及预收款		21316.76	25262.31	39975.83	59867.74	69255.96	95519.75	108976.59	135890.27	146655.74	162131.11	162803.95
三、各项费用及税金(9.2%)	0	1961.14	2324.13	3677.78	5507.83	6371.55	8787.82	10025.85	12501.9	13492.33	14916.06	14977.96
四、所得税费用(25%)						1210.86	5572.87	7027.72	11199.24	13643	17155.91	17308.64
五、剩余资金	-1579.77	49130.08	49804.63	57256.48	66552.06	71232.57	64318.61	46083.16	58597.72	65929	76467.73	76925.93

各项参数的计算依据及说明：

1、追加投资成本。根据评估机构对土建安装费用的测算，2008 年 6 月 30 日和 2007 年 7 月 31 日的建筑工程万元材料消耗指标分别为 1.36 和 1.20，即土建安装费用价格上涨 13%，由于项目在 2009 年 6 月份完工，总体考虑建筑安装成本追加投资 20%。

2、各项费用及税金的计提比例：营业费用、营业税金及附加、管理费用分别为销售收入的 2%、6.2%和 1%，合计为销售收入的 9.2%。

3、财务费用在总投资额里面已经计算，详见成本费用计算。

4、所得税费用计提：（累计预收款—累计项目投资进度款—各项费用及税金）*25%

5、预售依据：

①小高层、高层住宅、商铺预售条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

②地下车库预售条件：住宅销售率达到 80%以上。

6、成本费用，具体如下表（单位：元）：

序号	项 目	对 方 单 位 名称	数量	单价	成本总额	帐面成本	暂估成本	可售面积单位成本	备注
一	土地成本小计				265,797,705.00	265,797,705.00	-	1,829.66	
1	土地出让		70,597.00	3,655.34	258,056,024.25	258,056,024.25	-		根据土地出让合同
2	契税		258,056,024.25	3%	7,741,680.75	7,741,680.75	-		按土地出让金 3%计
二	前期工程费				40,893,333.85	30,216,367.50	10,746,684.35	281.50	
	规费小计				12,255,696.18	11,297,172.50	958,523.68	84.36	
1	高校建设基金		151,308.50	10.00	1,513,085.00	1,467,280.00	45,805.00		扣除配套面积按 10 元/m ²
2	人防建设费	鄞州区预算外资金 财政专户	3,585.80	2,500.00	8,964,460.00	8,964,460.00	-		按应建人防面积 2500 元/m ²
3	新墙体专项基金		160,193.80	8.00	1,281,550.40	635,515.00	646,035.40		扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费		160,193.80	1.60	256,310.08	39,263.00	217,047.08		按建筑面积 1.6 元/m ²
5	散装水泥基金		160,193.80	1.50	240,290.70	190,654.50	49,636.20		按建筑面积 1.5 元/m ²
6	大配套费		-	-	-		-		已包括在土地出让金中
	工程其他费用小计				8,921,563.67	1,502,833.00	7,488,448.67	61.41	
1	工程质检费	鄞州区预算外资金 财政专户	186,454.10	1.20	223,744.92	219,411.00	4,333.92		按建筑面积 1.2 元/m ² 计
2	标底编制费			0.08%	-		-		按工程造价 0.8%计
3	结算审计费			0.12%	-		-		按工程造价 1.2%计
4	招投标管理费			0.05%	-		-		按工程造价万分之五计

5	招标代理费				50,000.00		50,000.00		
6	工程许可证、公证等费用				90,000.00		90,000.00		
7	物业维修基金			1%	-		-		按工程造价百分之一计
8	防雷费	鄞州区预算外资金财政专户			80,000.00	47,600.00	32,400.00		防雷测试费等
9	环境评价费	宁波甬绿环境保护工程公司			169,000.00	100,000.00	69,000.00		
10	晒图费				35,000.00		35,000.00		
11	施工图技术审查费	宁波科迪施工图审查有限公司	186,454.10	1.10	205,099.51	198,000.00	7,099.51		按建筑面积 1 元/m ² 左右计
12	测绘复线费	宁波天一测绘有限公司	145,271.50	1.36	197,569.24	131,890.00	13,793.24		按可售面积住宅 1.36 元/m ² 计
13	放样费	鄞州区测绘院				51,886.00			
14	交评报告				-		-		宁波不计
15	日照分析报告	宁波规划与地理信息中心	711.50	100.00	71,150.00	71,150.00	-		按窗 100 元/只计
16	销售部及附属工程				5,000,000.00		5,000,000.00		自建销售厅、样板房费用
17	场地平整	海曙博宇建筑基础有限公司			1,300,000.00	343,310.00	956,690.00		场地平整、临时围墙费用
18	桩基检测费				1,500,000.00		1,500,000.00		
	交易服务费	鄞州区公共交易中				69,718.00			

		心							
	其他费用				-	269,868.00	-269,868.00		
	勘察设计费				19,716,074.00	17,416,362.00	2,299,712.00	135.72	
1	方案咨询设计	浙江南方建筑设计有限公司	186,454.10	9.65	1,800,000.00	1,080,000.00	720,000.00	合同价	按建筑面积 10 元/m²左右计
2	方案制作费	江北筑景建筑表现设计中收			80,000.00	80,000.00	-		
3	勘察费	市建筑设计研究院	186,454.10	2.74	511,000.00	491,000.00	20,000.00	合同价	按建筑面积 3 元/m²左右计
4	建筑设计费	市建筑设计研究院	177,490.00	85.00	15,086,650.00	15,447,756.00	-361,106.00	合同价	按建筑面积 20 元/m²左右计
5	景观设计费	宁波清水环境景观设计公司			678,424.00	169,606.00	508,818.00	合同价	
6	市政配套设计费	蚌埠市建筑设计研究院甬分院			80,000.00		80,000.00		
7	工程监理费		177,490.00	8.34	1,480,000.00	148,000.00	1,332,000.00	合同价	参考水尚阑珊按建筑面积 10 元/m²左右
三	基础设施费				58,687,070.50	868,514.00	57,818,556.50	403.98	
1	施工水、电	鄞州供电局、自来水公司			420,000.00	146,934.00	273,066.00	供配电临时接电费	
2	管道煤气		1151	2,500.00	2,877,500.00		2,877,500.00		住宅每户 2500 元计
3	有线电视工程		160,193.80	8.50	1,361,647.30		1,361,647.30		扣除地下室面积按 8.5 元/m²左右计

4	通讯电话工程		160,193.80	4.00	640,775.20		640,775.20		扣除地下室面积按 4 元/m ² 左右计
5	户外自来水管				750,000.00		750,000.00		
6	市政排水		186,454.10	60.00	11,187,246.00		11,187,246.00		按建筑面积 60 元/m ² 左右计
7	环境绿化		186,454.10	100.00	18,645,410.00		18,645,410.00		按建筑面积 100 元/m ² 左右计
8	环卫工程				180,000.00		180,000.00		
9	邮政设施				250,000.00		250,000.00		
10	建筑特种消防费								
11	户外接电	宁波送变电建设有限公司	186,454.10	120.00	22,374,492.00	721,580.00	21,652,912.00	包括购买的变压器	参考水尚阑珊 120 元/m ² 计
四	建安成本				314,558,201.44	43,761,050.00	270,797,151.44	2,165.31	
1	土建工程	明州建设、曙光控股	160,194.00	1,230.00	197,038,620.00	42193090	232,323,170.00		按预算下浮 15%
	土建工程	明州建设、曙光控股	26,260.00	2,975.00	78,123,500.00				含桩基\围护桩,包括门窗\外墙
	桩基	浙江新宇建设							
2	消防工程	宁波万力达工程安装有限公司			6,000,000.00	350,000.00	5,650,000.00	合同价	
3	安装工程		186,454.10	80.00	14,916,328.00		14,916,328.00		按建筑面积 80 元/m ² 计
4	电梯工程				9,777,400.00	572,100.00	9,205,300.00	合同价	
5	不可预见费				8,702,353.44		8,702,353.44		
五	其他间接费用				43,066,156.25	9,150,637.87	15,127,693.38	203.3780284	

1	建设单位管理费				3,000,000.00	3,000,000.00	-	合同价	
2	开发成本利息				40,066,156.25	6,150,637.87	33,915,518.38		
3	项目管理费								
六	各项费用								
1	销售费用								
2	管理费用								
七	税金（营业税等）								
	计税成本合计				723,002,467.04	349,794,274.37	354,490,085.67		

7、销售价格的确 定依据：

	小高层、高层住宅	商铺	车库
预测销售价格	10800元/平方米	14000元/平方米	100000元/个
市场参考价格	11000元/平方米	15000元/平方米	120000元/个

详细分析数据如下：

07 年以来宁波住宅房价受土地价格持续上升的影响出现大幅暴涨，市场进入供不应求的局面，而该局面又以鄞州中心区表现得最为明显；目前周边住宅价格已飙升至近万元/平方米，中小户型及精装修住宅成为热销的重点。

①小高层、高层住宅：

目前周边住宅的市场价格为：

风格城事：10500 元/平方米

金地国际公馆：12000 元/平方米

东湖花园二手房：10000 元/平方米

春江花城二手房：10200 元/平方米

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 10000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（住宅赠送的大面积灰色空间），加权后的项目可实现的市场价格为：11000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 10800 元/平方米。

②商铺：

目前周边的沿街商铺价格为 13000～15000 元/平方米，参考市场价格、项目地段及商业价值，并参考项目独特性，加权后的市场价格为：15000 元/平方米；注：实际预测销售单价为 14000 元/平方米。

③地下车库：

目前周边楼盘住宅地下产权车库价格为：9～15 万元/个

参考市场价格及项目的特性，加权后的市场价格为：120000 元/个。注：实际预测销售单价为 100000 元/个。

8、销售计划及确定依据

荣安和院一期项目销售收入进度表

	2008 年		
	6 月	7—9 月	10—12 月
当期销售收入（万元）	23210.78	3014.86	2009.9
累计销售收入（万元）	23210.78	26225.64	28235.54

荣安和院二期项目销售收入进度表

2008 年（3 月开盘）			2009 年				2010 年
3—6 月	7—9 月	10—12 月	1—3 月	4—6 月	7—9 月	10—12 月	尾房
17492.29	25538.03	24253.89	13456.84	26913.68	10765.47	15475.37	672.84
17492.29	43030.32	67284.21	80741.05	107654.73	118420.2	133895.57	134568.41

销售进度制定依据如下：

①小高层、高层住宅销售进度

强销期：该期间主要为前期积累客户的集中式购买力释放，同时，由于一期的样板展示区及样板房已对外展示，对项目的销售推动将大大增加，预计该阶段完成全案销售的 60%。

持续期：随着样板示范区的体验式销售的进行，价格将进一步得到提升，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着项目主体、景观的逐渐落成，预计完成全案剩余 20%的销售。

尾款：根据历史经验，估计第三年左右尚有 2-3%的尾款。

②商铺销售进度：

强销期：在销售前期先进行商业定位、业态模拟，并进行意向招商。客户分为自用及投资型两种，在完成积累客户的集中式购买力释放，预计该阶段完成全案销售的 60%。

持续期：随着周边的居住氛围及商业氛围逐渐提升，价格将进一步得到提升，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着小区交付时间临近，周边商业氛围的进一步完善，价格逐步上涨，预计完成全案剩余 20%的销售。

尾款：根据历史经验，估计第三年左右尚有 2-3%的尾款。

③地下车库销售进度：

强销期：随着住宅销售率已达到 80%以上，目标客户亦已明确，因此，该阶段为目标客户购买力的集中释放，预计完成销售率 60%以上。

持续期：该阶段始逐渐接近交付时段，对车库的需求也大大增强，因此，预计将完成 20%的销售。

倾销期：该阶段客户已开始逐渐入住，在自住型客户的带动下，本阶段将完成剩余 20%的车库销售。

备注：以上各类产品尾款，根据历史经验，估计第三年左右尚有2-3%的尾款。

2、荣安琴湾项目后续建设资金安排

荣安琴湾项目属于康园房产，荣安琴湾项目占地面积约 5 万平方米，总建筑面积 9.4 万平方米。于 2008 年 3 月开工建设，计划在 2009 年 3 月结顶，2009 年 6 月竣工。预计总成本 54,603.23 万元。截止至 2008 年 6 月的项目累计投资进度 34,324.64 万元，由自有资金 12,000 万元和荣安集团支付 22,324.64 万元解决，余下的剩余项目投资额 20,278.59 万元将以未售产品的销售收入来付，详细开发情况见下表：

荣安琴湾项目资金投资进度安排表

单位：万元

进程	取得土地	动工前期	动工（2008 年 3 月）					封顶	竣工	余房销售		
时间	2007 年 4 月	2007 年 12 月	2008 年 3 月	2008 年 6 月	2008.8.31	2008 年 9 月	2008 年 12 月	2009 年 3 月	2009 年 6 月	2009 年 9 月	2009 年 12 月	2010 年
一、累计项目 投资进度	27847.82	29922.60	32123.62	34324.64	36940.39	39248.27	42685.45	46053.98	51103.23	54603.23	54603.23	54603.23
项 目 投 资进度	27847.82	2074.78	2201.02	2201.02	2146.93	2073.47	2733.95	2665.30	4166.90	3500.00	0.00	0.00
成 本 上 涨因素					468.82	234.41	703.23	703.23	882.35	0.00	0.00	0.00
二、项目 资 金 来 源	0.00	0.00	0.00	12000.00	29803.60	63215.20	94431.20	99333.20	104536.20	107738.28	89873.00	90038.00
1、自有 资金				12000.00								
2、银行 借款					10000.00	10000.00					-20000.00	
3、销售 及 预 收 款					7803.60	23411.60	31216.00	4902.00	5203.00	3202.08	2134.72	165.00
4、累计 销 售 及 预收款					7803.60	31215.20	62431.20	67333.20	72536.20	75738.28	77873.00	78038.00
三、各项 费 用 及 税 金 (9.2%)					717.93	2871.80	5743.67	6194.65	6673.33	6967.92	7164.32	7179.50
四、所得							3500.52	3771.14	3689.91	3541.78	4026.36	4063.82

税 费 用 (25%)												
五、剩余 资金	-27847.82	-29922.60	-32123.62	-22324.64	-7854.72	21095.13	42501.56	43313.42	43069.73	42625.35	24079.09	24191.46

各项参数的计算依据及说明：

1、成本费用，详见下表（单位：元）：

序号	项 目	对方单位名称	数量	单价	成本总额	帐面成本	暂估成本	可售面积单位成本	备注
一	土地成本小计				278,478,216.00	270,367,200.00	8,111,016.00	3946.6867	
1	土地出让		50,068.00	5,400.00	270,367,200.00	270,367,200.00	-		根据土地出让合同
2	契税		270,367,200.00	3%	8,111,016.00	-	8,111,016.00		按土地出让金 3%计
二	前期工程费				21,185,190.27	1,854,928.00	19,330,262.27	300.24363	
	规费小计				1,789,694.40	741,798.00	1,047,896.40	25.36415	
1	高校建设基金		89,749.00	10	897,490.00		897,490.00		扣除配套面积按 10 元/m ²
2	人防建设费				-		-		自建人防地下室不用交费
3	新墙体专项基金		75,099.00	8	600,792.00	600,792.00	-		扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费		94,004.00	1.6	150,406.40		150,406.40		按建筑面积 1.6 元/m ²
5	散装水泥基金		94,004.00	1.5	141,006.00	141,006.00	-		按建筑面积 1.5 元/m ²
6	大配套费				-		-		已包括在土地出让金中
	工程其他费用小计				10,032,793.87	25,000.00	10,007,793.87	142.18812	
1	工程质检费		94,004.00	1.2	112,804.80		112,804.80		按建筑面积 1.2 元/m ² 计
2	标底编制费		149,601,877.40	0.0008	119,681.50		119,681.50		按工程造价 0.8‰计
3	结算审计费		149,601,877.40	0.0012	179,522.25		179,522.25		按工程造价 1.2‰计
4	招投标管理费		149,601,877.40	0.0005	74,800.94		74,800.94		按工程造价万分之五计
5	招标代理费				50,000.00		50,000.00		
6	工程许可证、公证等费用				70,000.00		70,000.00		

7	物业维修基金		149,601,877.40	0.01	1,496,018.77		1,496,018.77		按工程造价百分之一计
8	其他				-		-		防雷测试费等
9	环境评价费	宁波甬绿环境保护工程公司			25,000.00	25,000.00	-		
10	晒图费				65,000.00		65,000.00		
11	施工图技术审查费		94004	1	94,004.00		94,004.00		按建筑面积 1 元/m ² 左右计
12	测绘复线费		70560	1.36	95,961.60		95,961.60		按可售面积住宅 1.36 元/m ² 计
13	交评报告				-		-		宁波不计
14	日照分析报告				50,000.00		50,000.00		按窗 100 元/只计
15	销售部及附属工程				4,000,000.00		4,000,000.00		自建销售厅、样板房费用
16	场地平整				2,300,000.00		2,300,000.00		塘渣、临时围墙、三通一平费用
17	桩基检测费				1,300,000.00		1,300,000.00		
	其他费用				-		-		
	勘察设计费				9,362,702.00	1,088,130.00	8,274,572.00	132.69135	
1	方案咨询设计	崔梁建筑设计咨询有限公司			2,700,000.00	1,088,130.00	1,611,870.00		按建筑面积 10 元/m ² 左右计(按合同)
2	勘察费		94004	3	282,012.00		282,012.00		按建筑面积 3 元/m ² 左右计
3	设计费	绿城建筑设计、崔梁建筑设计			5,440,650.00		5,440,650.00		按建筑面积 20 元/m ² 左右计(按合同)
4	工程监理费		94004	10	940,040.00		940,040.00		参考水尚阑珊按建筑面积 10 元/m ² 左右

三	基础设施费				18,819,377.50	-	18,819,377.50	266.71453	
1	施工水、电				-		-		
2	管道煤气		664	2500	1,660,000.00		1,660,000.00		住宅每户 2500 元计
3	有线电视工程		75099	8.5	638,341.50		638,341.50		扣除地下室面积按 8.5 元/ m ² 左右计
4	通讯电话工程		75099	4	300,396.00		300,396.00		扣除地下室面积按 4 元/ m ² 左右计
5	户外自来水管				750,000.00		750,000.00		
6	市政排水		94004	60	5,640,240.00		5,640,240.00		按建筑面积 60 元/m ² 左右 计
7	环境绿化		94004	100	9,400,400.00		9,400,400.00		按建筑面积 100 元/m ² 左右 计
8	环卫工程				180,000.00		180,000.00		
9	邮政设施				250,000.00		250,000.00		
10	建筑特种消防 费								
11	户外接电		0	120	-		-		参考水尚阑珊 120 元/m ² 计
四	建安成本				149,601,877.40	-	149,601,877.40	2120.208	
1	土建工程		75099	1020	76,600,980.00		76,600,980.00		按预算下浮 15%左右
	土建工程		18905	2850	53,879,250.00		53,879,250.00		含围护和桩基
2	安装工程及消 防		94004	150	14,100,600.00		14,100,600.00		按建筑面积 150 元/m ² 计
3	电梯工程				2,300,000.00		2,300,000.00		
4	不可预见费				2,721,047.40		2,721,047.40		按建安 3%计
五	其他间接费用				48,027,273.50	7,660,176.85	40,367,096.65	680.65864	

1	建设单位管理费	宁兴控股有限公司			5,000,000.00	5,000,000.00	-		
2	开发成本利息				43,027,273.50	2,660,176.85	40,367,096.65		
六	各项费用								
1	销售费用								
2	管理费用								
七	税金（营业税等）								
	计税成本合计				516,111,934.67	279,882,304.85	236,229,629.82		

2、销售价格及定价依据：

(1) 销售价格

单位：元/平方米

	别墅	多层洋房	中高层住宅	商铺
预测销售价格	16500	9500	8800	80000
市场参考价格	20000	10000	9000	100000

(2) 定价依据

项目本身：项目的三种主要住宅产品中，水景别墅具有户户佳景、独立花园、阳光地下室等突出卖点，是宁波市区中稀缺的产品资源；多层洋房则采用了用逐步退台的方式增加房屋的室外空间使用率，同时也大大增加了产品附加值；中高层住宅则引入了精密型的户型设计理念，在合理分配居住功能的同时让室内空间充分得到利用。在建筑规划上则采用了完全人车分流，大大提高了居住舒适性和便利性，让项目充分具备了高档小区的基础。

市场因素：到 08 年 5 月以来，宁波房地产住宅市场持续升温，价格持续快速上涨，对中小户型的需求量大大增加，同时随着本项目所处的南部商务区经济快速发展，本项目将成为南部商务区最值得期待的高端住宅小区之一。

水景别墅：

目前周边别墅的价格为：

格兰春天：13000～15000 元/平方米（无地下室赠送）

东湖花园：19000 元/平方米（无地下室赠送）

城市花园别墅：23000 元/平方米（该项目别墅与本案为同一设计单位，产品设计也雷同）

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 15000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（纯水景及赠送阳光地下室）加权后的项目可实现的市场价格为：20000 元/平方米，注：实际预测销售单价为 16500 元/平方米。

多层洋房：

目前周边多层洋房住宅的价格为：

格兰春天：9500 元/平方米

金地国际公馆：15000 元/平方米

风格城事：10300 元/平方米

城市花园：10800 元/平方米

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 9500 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（垂直交通、多露台及赠送阳光地下室）加权后的项目可实现的 market 价格为：10000 元/平方米，注：实际预测销售单价为 9500 元/平方米。

中高层住宅：

目前周边中高层住宅的价格为：

格兰春天：8700 元/平方米

金地国际花园：10700 元/平方米(无装修)

风格城事：9500 元/平方米

城市花园：9900 元/平方米

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 8600 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（完全垂直交通）加权后的项目可实现的 market 价格为：9000 元/平方米，注：实际预测销售单价为 8800 元/平方米。

商铺：

目前周边的沿街商铺价格为 13000~15000 元/平方米

参考市场价格及项目的地段及商业价值，加权后的 market 价格为：15000 元/平方米，注：实际预测销售单价为 14000 元/平方米。

车库：

目前宁波鄞州中心区住宅地下产权车库价格为：10~14 万元/个

参考市场价格及项目的特性，加权后的 market 价格为：100000 元/个，注：实际预测销售单价为 80000 元/个。

3、去化进度的确定依据

(1) 销售进度

荣安琴湾项目销售收入进度表

年份	2008 年（6 月开盘）-2009			2009 年-2010		
	7-9 月	10-12 月	1-3 月	4-6 月	7-12 月	1-12 月
当期销售收入（万元）	31215.2	31216	4902	5203	5336.8	165
累计销售收入（万元）	31215.2	62431.2	67333.2	72536.2	77873	78038

(2) 销售进度确定依据

产品类型上：

水景联排：分布于沿河北侧，以约 240~350 平方米的独联体别墅为主，每套别墅附赠约 60~120 平方米的阳光地下室及车库，总面积约 13200 平方米，占住宅总建的 20%，约 44 套。

多层洋房：处于地块中部，以 90 平方米以下的 5 跃 6 多层为主，采用逐步退台的方式增加房屋的室外空间使用率，约 32760 平方米，占住宅总建的 50%，约 364 套。

中高层住宅：分布于地块的北部，以 90~120 平方米的 12 层中高层住宅为主，约 19600 平方米，占住宅总建的 30%，约 200 套。

商铺：分布于地块北部茶桃路沿线，首层层高约 3.9 米，共两层，设部分裙房。共 5000 平方米；

市场因素：

07 年 10 月以来，宁波房地产住宅市场持续升温，价格持续快速上涨，对中小户型的需求量大大增加，同时，随着本项目所处的南部商务区经济快速发展，本项目将成为南部商务区最值得期待的高端住宅小区之一，加鄞州中心区住宅土地的稀缺及项目前期客户积累较多和荣安地产在宁波的影响力这势必对项目预售带来有利的支撑作用。

销售进度预测：

水景别墅：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

强销期：该期间为年初住宅销售旺季，且别墅市场在该阶段属于真空状态，预计完成 60%以上的销售。

持续期：该期间房屋已完成外立面工程，产品品质及卖点得到初步体现，且杭州湾大桥的通车后的市场效益也将在该期间得到进一步的释放，价格也相应提升，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着项目的逐渐完工及品质体现，南部商务区各写字楼主体呈现，区域氛围将逐步强化，价格也进一步得到提升，预计完成剩余 20%的销售。

多层洋房：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

强销期：该期间主要为前期积累客户的集中式购买力释放，同时，在本项目水景别墅的价格支撑下，预计该阶段完成全案销售的 60%。

持续期：该期间主要为本项目的持续推广期，并逐步完成样板示范区的建设，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着项目主体、示范区、景观等工程的逐渐落成，预计完成全案剩余 20%的销售。

中高层住宅：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3

强销期：该期间主要为前期积累客户的集中式购买力释放，同时，由于多层组团已初具雏形，对项目的销售推动将大大增加，预计该阶段完成全案销售的 60%。

持续期：随着样板示范区的体验式销售的进行，价格将进一步得到提升，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着项目主体、景观的逐渐落成，预计完成全案剩余 20%的销售。

商铺：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

强销期：在销售前期先进行商业定位、业态模拟，并进行意向招商。客户分为自用及投资型两种，在完成积累客户的集中式购买力释放，预计该阶段完成全案销售的 60%。

持续期：随着项目的交付及入住，周边的居住氛围及商业氛围也逐渐形成，价格将进一步得到提升，预计完成 20% 的销售。

倾销期：随着周边商业氛围的进一步完善，南部商务区及地铁 3 号线的逐步形成等利好消息的带动下，价格逐步上涨，预计完成全案剩余 20% 的销售。

地下车库：

强销期：随着项目交付时间的临近，住宅销售率已达到 80% 以上，目标客户亦已明确，因此，该阶段为目标客户购买力的集中释放，预计完成销售率 60% 以上。

持续期：该阶段客户已开始逐渐接收交付，对车库的需求也大大增强，因此，预计将完成 20% 的销售。

倾销期：该阶段客户已开始逐渐入住，在自住型客户的带动下，本阶段将完成剩余 20% 的车库销售。

备注：以上各类产品尾款，根据历史经验，估计第三年左右尚有 2-3% 的尾款。

3、荣安花园项目后续建设资金安排

荣安花园项目属于永元置业，位于宁波北仑区，四证齐全。荣安花园项目占地面积约 4.93 万平方米，总建筑面积约 16.81 万平方米，其中住宅面积为 14.55 万平方米。该项目于 2008 年 5 月开工建设，计划在 2009 年 4 月结顶，2009 年 6 月竣工。预计总成本 49,946.54 万元，到目前为止已投入资金 12,951.47 万元，详细开发情况见下表。

荣安花园项目资金投资进度安排表

单位：万元

进 程	取得土地	动工前期		动工（2008 年 5 月）					竣工			余房销售
	2003 年 10 月	2007 年 12 月	2008 年 3 月	2008 年 6 月	2008.8-31	2008 年 9 月	2008 年 12 月	2009 年 3 月	2009 年 6 月	2009 年 9 月	2009 年 12 月	2010 年
一、累计项目投资进度	9791.78	10624.47	10624.47	12951.47	18103.45	22710.17	30591.80	37417.67	44794.84	47544.84	49946.54	49946.54
项 目 投 资 进 度	9791.78	832.69	0.00	2327.00	4255.38	4158.42	6536.73	5480.97	6032.29	2750.00	2401.70	0.00
成 本 上 涨 因 素					896.60	448.30	1344.90	1344.90	1344.88	0.00	0.00	0.00
二、项目资金来源	1000.00	17000.00	23000.00	28000.00	40000.00	40000.00	54408.00	55934.00	61224.00	71750.00	89674.20	90040.00
1、自有资金	1000.00	16000.00	1000.00									
2、银行借款			5000.00	5000.00	12000.00			-10000.00	-12000.00			
3、销售及预收款							14408.00	11526.00	17290.00	10526.00	17924.20	365.80
4、累计销售及预收款							14408.00	25934.00	43224.00	53750.00	71674.20	72040.00
三、各项费用及税金(9.2%)							1325.54	2385.93	3976.61	4945.00	6594.03	6627.68
四、所得税费用（25%）										315.04	3783.41	3866.45
五、剩余资金	-8791.78	6375.53	12375.53	15048.53	21896.55	17289.83	22490.66	16130.40	12452.55	18945.12	29350.23	29599.34

各项参数的计算依据及说明：

1、成本费用，详细如下表（单位：元）

序号	项 目	数 量 单 位	所有成本合计	帐面成本	暂估成本	备注
一	土地成本小计		97,917,798.72	95,065,824.00	2,851,974.72	
1	出让金		95,065,824.00	95,065,824.00	-	根据土地出让合同
2	契税		2,851,974.72		2,851,974.72	按土地出让金 3%计
二	前期工程费		16,216,356.17	5,204,943.28	11,011,412.89	
	规费小计		3,407,324.82	254,897.82	3,152,427.00	
1	高校建设基金		1,680,580.00		1,680,580.00	扣除配套面积按 10 元/m ²
2	人防建设费				-	自建人防地下室不用交费
3	新墙体专项基金		1,219,760.00		1,219,760.00	扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费		254,897.82	254,897.82	-	按建筑面积 1.6 元/m ²
5	散装水泥基金		252,087.00		252,087.00	按建筑面积 1.5 元/m ²
	工程其他费用小计		6,277,871.35	1,780,045.46	4,497,825.89	
1	工程质检费		203,918.30	203,918.30	-	按建筑面积 1.2 元/m ² 计
2	标底编制费		166,164.05		166,164.05	按工程造价 0.8‰计
3	结算审计费		249,246.07		249,246.07	按工程造价 1.2‰计
4	招投标管理费		103,852.53		103,852.53	按工程造价万分之五计
5	招标代理费		70,000.00		70,000.00	
6	工程许可证、公证等费用		80,000.00		80,000.00	
7	物业维修基金		2,077,050.60		2,077,050.60	按工程造价百分之一计
8	其他		70,000.00		70,000.00	防雷测试费等
8.1	环境影响评价费		50,000.00	50,000.00	-	
8.2	晒图费		45,000.00		45,000.00	
8.3	施工图技术审查费		168,058.00		168,058.00	按建筑面积 1 元/m ² 左右计
8.4	测绘复线费		203,454.64		203,454.64	按可售面积住宅 1.36 元/m ² 计
8.5	交评报告				-	宁波不计
8.6	日照分析报告		65,000.00		65,000.00	按窗 100 元/只计
8.7	销售部及附属工程		300,000.00		300,000.00	自建销售厅、样板房费用
8.8	场地平整		1,349,129.00	1,349,129.00	-	塘渣、临时围墙、三通一平费用
8.9	桩基检测费		900,000.00		900,000.00	
	其他费用		176,998.16	176,998.16	-	
	勘察设计费		6,531,160.00	3,170,000.00	3,361,160.00	

1	方案咨询设计		1,680,580.00		1,680,580.00	按建筑面积 10 元/m ² 左右计
2	勘察费		370,000.00	370,000.00	-	按建筑面积 3 元/m ² 左右计
3	设计费		2,800,000.00	2,800,000.00	-	按建筑面积 20 元/m ² 左右计
4	工程监理费		1,680,580.00		1,680,580.00	参考水尚阑珊按建筑面积 10 元/m ² 左右
三	基础设施费		43,033,635.00	-	43,033,635.00	
1	施工水、电		380,000.00		380,000.00	
2	管道煤气		2,630,000.00		2,630,000.00	住宅每户 2500 元计
3	有线电视工程		1,295,995.00		1,295,995.00	扣除地下室面积按 8.5 元/m ² 左右计
4	通讯电话工程		609,880.00		609,880.00	扣除地下室面积按 4 元/m ² 左右计
5	户外自来水管		750,000.00		750,000.00	
6	市政排水		10,083,480.00		10,083,480.00	按建筑面积 60 元/m ² 左右计
7	环境绿化		16,805,800.00		16,805,800.00	按建筑面积 100 元/m ² 左右计
8	环卫工程		160,000.00		160,000.00	
9	邮政设施		235,000.00		235,000.00	
10	建筑特种消防费					已在建安成本中
11	户外接电		10,083,480.00		10,083,480.00	按建筑面积 60 元/m ²
四	建安成本		268,979,237.00	-	223,306,397.00	
1	土建工程		187,538,100.00		187,538,100.00	按预算下浮 15%计
			45,672,840.00			
2	安装工程		20,166,960.00		20,166,960.00	按建筑面积 80 元/m ² 计
3	电梯工程		8,000,000.00		8,000,000.00	
4	不可预见费		7,601,337.00		7,601,337.00	
五	其他间接费用		19,522,500.00	-	19,522,500.00	
1	建设单位管理费				-	
2	开发成本利息		19,522,500.00		19,522,500.00	
六	各项费用					
七	税金（营业税等）					
	计税成本合计		445,669,526.89	100,270,767.28	299,725,919.61	

2、销售价格的确 定依据：

（1）销售价格

单位：元/平方米

	高层及单身公寓	商铺	车库
预测销售价格	4600	10500	70000/个
市场参考价格	5500	12000	80000/个

(2) 销售定价依据

项目特点：本项目作为北仑区的第一大盘，规模及品牌效应明显；而成规模项目所带来会所、景观、运动等配套设施也远高于普通的小盘，同时，在产品的户型设计及总价控制上，也完全符合当地的消费市场需求。因此，本项目的销售价格上比区域内的其他楼盘更具有提升性。

市场依据：北仑作为宁波的最总要的经济开发区，近年来经济发展迅猛，而十七大期间市政府提出的“以港兴市，以市促港”的发展战略则大大加快了北仑区的经济发展步伐，城市轻轨的建设规划也摆到了政府工作日程上来，未来宁波与北仑的交通将大大缩短，住宅及商业市场将具有更大的发展潜力，可以预计，未来几年北仑的房地产市场将是供需两旺的局面，而中小型面积的户型则是市场追捧的焦点。加近几年北仑区住宅土地的稀缺及项目前期客户积累较多和荣安地产在宁波的影响力这势必对项目预售带来有利的支撑作用。

高层及单身公寓住宅：

目前北仑高层住宅的价格为：

里仁花园：9200 元/平方米。

派舍提香：小高层 5200 元/平方米，多层 5500 元/平方米。

东海明园：成交均价为 7000 元/平方米左右。

申洲四季桂花园：均价目前在 6500 元/平方米。

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 5000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值，加权后的项目可实现的 market 价格为：5500 元/平方米，注：实际预测销售单价为 4600 元/平方米。

商铺：

目前周边的沿街商铺价格为 10000～15000 元/平方米。

参考市场价格及项目的地段及商业价值，加权后的 market 价格为：12000 元/平方米；注：实际预测销售单价为 10500 元/平方米。

地下车库：

目前宁波北仑住宅地下产权车库价格为：7~10 万元/个

参考市场价格及项目的特性，加权后的市场价格为：80000 元/个。注：实际预测销售单价为 70000（元/个）。

3、去化进度的确定依据

（1）销售进度

荣安花园项目销售收入进度表

年份	2008 年（9 月开盘）-2009			2009 年-2010		
	9—12 月	1—3 月	4—6 月	7—9 月	10—12 月	1-12 月
当期销售收入（万元）	14408	11526	17290	10526	17924.2	365.8
累计销售收入（万元）	14408	25934	43224	53750	71674.2	72040

（2）确定的依据

高层及单身公寓住宅：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3

强销期：由于项目推广及客户积累时间近一年，预期将达到 1：5 以上的客户积累量，在样板房及示范区对外展示的带动下，4 月开盘时将形成购房热潮及市场关注点，预计该阶段完成 60%以上的销售。

持续期：该期间房屋已完成工程结顶，产品品质及卖点得到初步体现，价格也相应提升，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着项目的逐渐完工及品质体现，区域氛围将逐步强化，价格也进一步得到提升，预计完成剩余 20%的销售。

商铺：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

强销期：此阶段对前期积累客户的集中式购买力释放，预计该阶段完成全案销售的 60%。

持续期：在项目即将交付的利好环境下，投资客户增加，预计完成 20% 的销售。

倾销期：随着项目的交付及入住，周边的居住氛围及商业氛围也逐渐形成，价格将进一步得到提升，预计完成全案剩余 20% 的销售。

地下车库：

开盘时间确定，开盘条件：住宅销售率达到 80% 以上。

强销期：住宅销售率已达到 80% 以上，目标客户亦已明确，因此，该阶段为目标客户购买力的集中释放，预计完成销售率 60% 以上。

持续期：随着项目交付时间的临近，对车库的需求也大大增强，因此，预计将完成 20% 的销售。

倾销期：该阶段客户已开始逐渐交付入住，在自住型客户的带动下，本阶段将完成剩余 20% 的车库销售。

备注：以上各类产品尾款，根据历史经验，估计第三年左右尚有 2-3% 的尾款。

4、宁波荣安大厦后续建设资金安排

宁波荣安大厦属于康园房产，定位为商务区最高档的 5A 级甲级写字楼之一，四证齐全。该项目占地面积约 6,238 平方米，总建筑面积约 40,014 平方米。宁波荣安大厦中的 10,000 平方米写字楼将作为荣安集团的宁波办公用房。该项目于 2007 年 6 月开工建设，在 2008 年 12 月结项，2009 年 10 月竣工。预计总成本 14,447.43 万元，截止至 2008 年 6 月的项目累计投资进度 4,663.68 万元，由自有资金 2,000 万元和荣安集团支付 2,663.68 万元解决。

宁波荣安大厦项目资金投资进度安排表

单位:万元

进程	取得土地	动工（2007年6月）					结顶	装修施工			竣工 （2009年 10月）	余房销售
时间	2006年5月	2007年12月	2008年3月	2008年6月	2008.8.31	2008年9月	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	2009年12月	2010年 1-12月
一、累计项目投资进度	867.39	2425.28	3320.64	4663.68	5898.11	7515.32	8996.08	10688.9	12366.71	13406.87	14447.43	14447.43
项目投资进度	867.39	1557.89	895.36	1343.04	925.97	1462.98	1018.03	1230.13	1215.12	1040.16	1040.56	0
成本上涨因素					308.46	154.23	462.73	462.69	462.69	0	0	0
二、项目资金来源(累计)	867.39	2000	2000	2000	2000	11314.5	23617.7	28117.7	29114.7	29514.7	29595	29715
1、自有资金	867.39	1132.61										
2、银行借款												
3、销售及预收款						9314.5	12303.2	4500	997	400	80.3	120
4、累计销售及预收款						9314.5	21617.7	26117.7	27114.7	27514.7	27595	27715
三、各项费用及税金 (9.2%)						856.93	1988.83	2402.83	2494.55	2531.35	2538.74	2549.78
四、所得税费用（25%）						235.56	2658.2	3256.49	3063.36	2894.12	2652.21	2679.45
五、剩余资金	0	-425.28	-1320.64	-2663.68	-3898.11	2706.68	9974.59	11769.48	11190.08	10682.36	9956.62	10038.34

各项参数的计算依据及说明：

1、成本费用，详见下表：

单位:元

序号	项 目	对方单位名称	数量	单价	成本总额	帐面成本	暂估成本	可售面积单位成本	备注
一	土地成本小计				8,673,939.00	8,673,939.00	-	314.98072	
1	土地出让		6,238.00	1,350.00	8,421,300.00	8,421,300.00	-		根据土地出让合同
2	契税		8,421,300.00	3%	252,639.00	252,639.00	-		按土地出让金 3%计
二	前期工程费				5,089,661.13	843,249.00	4,246,412.13	184.82319	
	规费小计				763,719.40	-	763,719.40	27.733292	
1	高校建设基金		40,014.00	10	400,140.00		400,140.00		扣除配套面积按 10 元/m ²
2	人防建设费				-		-		自建人防地下室不用交费
3	新墙体专项基金		29,942.00	8	239,536.00		239,536.00		扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费		40,014.00	1.6	64,022.40		64,022.40		按建筑面积 1.6 元/m ²
5	散装水泥基金		40,014.00	1.5	60,021.00		60,021.00		按建筑面积 1.5 元/m ²
6	大配套费				-		-		
	工程其他费用小计				2,388,493.73	158,249.00	2,230,244.73	86.734466	
1	工程质检费		40,014.00	1.2	48,016.80		48,016.80		按建筑面积 1.2 元/m ² 计
2	标底编制费		74,577,780.00	0.0008	59,662.22		59,662.22		按工程造价 0.8‰计
3	结算审计费		74,577,780.00	0.0012	89,493.34		89,493.34		按工程造价 1.2‰计

4	招投标管理费		74,577,780.00	0.0005	37,288.89		37,288.89		按工程造价万分之五计
5	招标代理费				20,000.00		20,000.00		
6	工程许可证、 公证等费用				40,000.00		40,000.00		
7	物业维修基金		74,577,780.00	0.01	745,777.80		745,777.80		按工程造价百分之一计
8	其他				300,000.00		300,000.00		防雷测试费等
9	环境评价费	宁波甬绿环 境保护工程 公司			35,000.00	8,500.00	26,500.00		
10	晒图费				15,000.00		15,000.00		
11	施工图技术审 查费		40,014.00	1	40,014.00		40,014.00		按建筑面积 1 元/m ² 左右计
12	测绘复线费		27,538.00	1.36	37,451.68		37,451.68		按可售面积住宅 1.36 元/m ² 计
13	交评报告				-		-		宁波不计
14	日照分析报告				20,000.00		20,000.00		按窗 100 元/只计
15	销售部及附属 工程				600,000.00		600,000.00		自建销售厅、样板房费用
16	场地平整				93,600.00		93,600.00		塘渣、临时围墙、三通一平费用
17	桩基检测费	鄞州城乡建 设工程技术 公司			200,000.00	142,560.00	57,440.00		
	其他费用				7,189.00	7,189.00	-		效果图制作费、放样费
	勘察设计费				1,937,448.00	685,000.00	1,252,448.00	70.355436	
1	方案咨询设计	上海明巽建 筑设计咨询 公司	40,014.00	10	400,140.00	250,000.00	150,140.00		按建筑面积 10 元/m ² 左右计
2	勘察费	市民用建筑 设计研究院	40,014.00	3	107,000.00	-	107,000.00		按建筑面积 3 元/m ² 左右计

3	设计费	市民用建筑设计研究院	40,014.00	22	880,308.00	380,000.00	500,308.00		按合同
4	工程监理费	浙江华诚工程管理有限公司			550,000.00	55,000.00	495,000.00		按合同
三	基础设施费				12,218,195.00	99,837.00	12,118,358.00	443.68491	
1	施工水、电				180,000.00	99,837.00	80,163.00		
2	管道煤气				-		-		住宅每户 2500 元计
3	有线电视工程		29,942.00	8.5	254,507.00		254,507.00		扣除地下室面积按 8.5 元/m ² 左右计
4	通讯电话工程		29,942.00	4	119,768.00		119,768.00		扣除地下室面积按 4 元/m ² 左右计
5	户外自来水管				300,000.00		300,000.00		
6	市政排水		40,014.00	60	2,400,840.00		2,400,840.00		按建筑面积 60 元/m ² 左右计
7	环境绿化		40,014.00	100	4,001,400.00		4,001,400.00		按建筑面积 100 元/m ² 左右计
8	环卫工程				80,000.00		80,000.00		
9	邮政设施				80,000.00		80,000.00		
10	建筑特种消防费				-		-		在建安成本中列示
11	户外接电		40,014.00	120	4,801,680.00		4,801,680.00		参考水尚阑珊 120 元/m ² 计
四	建安成本				92,539,845.40	5,706,533.00	86,833,312.40	3360.4418	
1	土建工程		29,942.00	1490	44,613,580.00		44,613,580.00		按预算价下浮 15%
			10,072.00	2975	29,964,200.00		29,964,200.00		包括桩基及围护
	桩基				-	5,706,533.00	-5,706,533.00		
	消防工程及水电		40,014.00	100	4,001,400.00		4,001,400.00		

2	安装工程		40,014.00	238	9,523,332.00		9,523,332.00		
3	电梯工程				2,200,000.00		2,200,000.00		
4	不可预见费				2,237,333.40		2,237,333.40		
五	其他间接费用				7,444,659.98	302,386.75	7,142,273.23	270.34135	
1	建设单位管理费						-		
2	开发成本利息				7,444,659.98	302,386.75	7,142,273.23		
六	各项费用								
1	销售费用								
2	管理费用								
七	税金（营业税等）								
	计税成本合计				125,966,300.51	15,625,944.75	110,340,355.76		

2、销售价格的确 定依据：

(1) 销售价格

单位：元/平方米

	写字楼	商铺	车库
预测销售价格	9000	12000	120000/个
市场参考价格	13000	15000	150000/个

(2) 销售定价依据

项目特点：本项目地处宁波鄞州商务区的核心，目前各项目正在抓紧建设中，商业及商务氛围尚未形成，但由于 08 年各项目将陆续交付，届时地段价值突显。其次，项目定位为 5A 甲级写字楼，而该产品在目前的写字楼供应市场中仍属于稀缺产品，从而增强了项目的附加值，形成与同区域项目的错位竞争。第三，项目西临商务区的大型时尚购物街区——水街，也是提升项目商业价值的又一亮点。

市场依据：宁波目前的写字楼市场仍属于起步阶段，产品大多属于 90 年代的旧商务楼，造成高端、成规模的写字楼群成为市场空白。而南部商务区的开工建设，将弥补宁波商务写字楼的市场空白，可以预见，南部商务区将成为宁波新城的 CBD，而核心区的甲级写字楼也将成为新 CBD 最受追捧的投资产品。

写字楼：

目前宁波甲级写字楼价格为：

万豪中心：17000 元/平方米

坤和中心：20000 元/平方米（预计价格）

周边普通写字楼价格为：

广博国际商贸中心：9500 元/平方米（已售完）

名汇国际：9000 元/平方米（二手房）

参考同类写字楼市场价格可见：本产品市场基准价为 8500 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（景观 5A 甲级写字楼）加权后可实现的市场价格为：13000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 9000 元/平方米。

商铺：

目前宁波同类地段商铺价格为：

都市森林商铺首层：42000 元/平方米（已售完）

格兰云天：18000 元/平方米（二手房价格）

参考同类价格可见：本产品市场基准价为 14000 元/平方米；与项目地段和独特性及产品附加值，可实现的市场价格为：15000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 12000 元/平方米。

地下车库：

目前周边写字楼地下车库价格为：12 万～18 万

参考同类价格可见：本产品市场可售价格为：120000 元/个。注：实际预测销售单价为 150000 元/个。

3、去化进度的确定依据

（1）销售进度

宁波荣安大厦项目销售收入进度表

年份	2008 年（3 月开盘）-2009			2009 年-2010		
	7-9 月	10-12 月	1-3 月	4-6 月	7-12 月	1-12 月
当期销售收入（万元）	9314.5	12303.2	4500	997	480.3	120
累计销售收入（万元）	9314.5	21617.7	21617.7	27114.7	27595	27715

（2）销售进度确定的依据

写字楼：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

强销期：由于项目推广及客户积累时间近一年，预期将达到 1：5 以上的客户积累量，在 3 月开盘时将形成巨大的投资热潮及市场关注点，预计该阶段完成 60%以上的销售。

持续期：随着项目主体工程的竣工及项目交付时间的临近，在价格提升的同时，预计完成 20%的销售。

倾销期：项目交付后自身及周边的商业氛围形成，预计完成剩余 20%的销售。

商业：

开盘时间确定，开盘条件：项目主体竣工，商业部分的主力店招商完毕。

强销期：该期间由于项目主体已经竣工，商业价值呈现，且前期招商积累的客户购买力也在该期间得到集中释放，预计完成 60% 以上的销售。

持续期：该期间项目交付在即，对投资型客户形成较大的吸引力，预计完成 20% 以上的销售。

倾销期：该期间项目已交付并投入使用，商业氛围亦逐步形成，价格亦进一步提升，预计完成剩余 20% 的销售。

车库：

开盘时间确定，开盘条件：写字楼销售率达到 80% 以上。

强销期：由于写字楼的销售率达到 80% 以上，对目标客户的推广及销售集中在本阶段进行，预计完成 60% 以上的销售。

持续期：由于项目接近交付，而商务型客户对车位的需求明显，预计完成 20% 以上的销售。

倾销期：在项目交付后的一年内，随着商务客户的逐渐入驻，对车位的需求也日益明显，预计完成剩余 20% 的销售。

备注：以上各类产品尾款，根据历史经验，估计第三年左右尚有 2-3% 的尾款。

5、欢乐高层后续建设资金安排

欢乐高层项目属于人民房产，项目总占地面积 15,900 平方米，总建筑面积约 62,113.4 平方米，是宁波商业及居住的核心区域。欢乐高层项目作为待开发的项目，已经取得《国有土地使用证》及《建设用地规划许可证》，其余的规划报建手续正在办理中。该项目计划于 2008 年 9 月开工建设，2010 年 6 月竣工。预计总成本 25,209.48 万元，到目前为止已投入资金 1,252.96 万元。

欢乐高层项目资金投资进度安排表

单位：万元

进程	取得土地	动工前				动工（2008年9月）							竣工	余房销售		
时间	2003年10月	2007年12月	2008年3月	2008年6月	2008.8.31	2008年9月	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	2009年12月	2010年3月	2010年6月	2010年9月	2010年12月	2011年1-12月
一、累计项目投资进度	1170.34	1252.96	1252.96	1252.96	1252.96	4389.48	6602.27	8815.06	11586.63	14078.81	17975.31	21871.81	25209.48	25209.48	25209.48	25209.48
项目投资进度	1170.34	82.62	0	0	0	3136.52	2212.79	2212.79	2212.79	2212.79	3058.33	3058.33	2499.56	0	0	0
成本上涨因素									558.78	279.39	838.17	838.17	838.11	0	0	0
二、项目资金来源	3400	3400	3400	3400	3400	3400	3400	8164.58	22458.3	48469.6	58275.6	67910.04	75594	79377	83160	83433
1、自有资金	3400															
2、银行借款																
3、销售及预收款								4764.58	14293.72	26011.3	9806	9634.44	7683.96	3783	3783	273
4、累计销售及预收款								4764.58	19058.3	45069.6	54875.6	64510.04	72194	75977	79760	80033
三、各项费用及税金(9.2%)								438.34	1753.36	4146.4	5048.56	5934.92	6641.85	6989.88	7337.92	7363.04
四、所得税费用(25%)									1429.58	6711.1	7962.93	9175.83	10085.67	10944.41	11803.15	11865.12

五、剩余资金	2229.66	2147.04	2147.04	2147.04	2147.04	-989.48	-3202.27	-1088.82	7688.73	23533.29	27288.8	30927.48	33657	36233.23	38809.45	38995.37
--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	---------	----------	---------	----------	-------	----------	----------	----------

各项参数的计算依据及说明：

1、成本费用，详见下表：

单位：元

序号	项 目	数量	单价	所有成本合计	帐面成本	暂估成本	备注
一	土地成本小计			11,703,416.63	11,703,416.63	-	
1	出让金			11,703,416.63	11,703,416.63	-	根据帐面结余成本 审计调整后
2	契税					-	按土地出让金 3% 计
二	前期工程费			14,572,067.88	826,221.00	13,745,846.88	
	规费小计			6,536,503.74		6,536,503.74	
1	高校建设基金	60,841.40	10.00	608,414.00		608,414.00	扣除配套面积按 10 元/m ²
2	人防建设费	62,113.40	15.00	931,701.00		931,701.00	自建人防地下室不 用交费
3	新墙体专项基金	56,987.40	8.00	455,899.20		455,899.20	扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费	62,113.40	1.60	99,381.44		99,381.44	按建筑面积 1.6 元/ m ²
5	散装水泥基金	62,113.40	1.50	93,170.10		93,170.10	按建筑面积 1.5 元/ m ²
	大配套费	62,113.40	70.00	4,347,938.00			按出让合同确定
	工程其他费用小 计			4,227,899.94	-	4,227,899.94	
1	工程质检费	62,113.40	1.20	74,536.08		74,536.08	按建筑面积 1.2 元/ m ² 计
2	标底编制费			80,351.66		80,351.66	按工程造价 0.8‰ 计
3	结算审计费			22,360.82		22,360.82	按工程造价 1.2‰ 计
4	招投标管理费			8,452.84		8,452.84	按工程造价万分之 五计
5	招标代理费			70,000.00		70,000.00	参考永元置业
6	工程许可证、公证 等费用			80,000.00		80,000.00	参考永元置业
7	物业维修基金			1,004,395.76		1,004,395.76	按工程造价百分之 一计
8	其他			70,000.00		70,000.00	防雷测试费等 参 考永元置业
8.1	环境评价费			50,000.00		50,000.00	参考永元置业
8.2	晒图费			45,000.00		45,000.00	参考永元置业
8.3	施工图技术审查 费	62,113.40	1.00	62,113.40		62,113.40	按建筑面积 1 元/ m ² 左右计
8.4	测绘复线费	60,841.40	1.36	82,744.30		82,744.30	按可售面积住宅 1.36 元/m ² 计
8.5	交评报告					-	宁波不计
8.6	日照分析报告	248.45	100.00	24,845.36		24,845.36	按窗 100 元/只计
8.7	销售部及附属工 程			300,000.00		300,000.00	自建销售厅、样板 房费用 参考永元

							置业
8.8	场地平整	15,402.00	27.36	421,398.72		421,398.72	塘渣、临时围墙、三通一平费用 参考永元置业
8.9	桩基检测费			900,000.00		900,000.00	参考永元置业
	其他费用	62,113.40	15.00	931,701.00		931,701.00	
	勘察设计费			3,807,664.20	826,221.00	2,981,443.20	
1	方案咨询设计			826,221.00	826,221.00	-	按建筑面积 10 元/m ² 左右计
2	勘察费	62,113.40	3.00	186,340.20		186,340.20	按建筑面积 3 元/m ² 左右计
3	设计费	62,113.40	30.00	1,863,402.00		1,863,402.00	按建筑面积 30 元/m ² 左右计
4	工程监理费	62,113.40	15.00	931,701.00		931,701.00	按建筑面积 15 元/m ² 左右
三	基础设施费			11,662,347.90	-	11,662,347.90	
1	施工水、电					-	
2	管道煤气			150,000.00		150,000.00	住宅每户 2500 元计
3	有线电视工程	56,987.40	8.50	484,392.90		484,392.90	扣除地下室面积按 8.5 元/m ² 左右计
4	通讯电话智能工程	56,987.40	15.00	854,811.00		854,811.00	扣除地下室面积按 4 元/m ² 左右计
5	户外自来水管					-	
6	市政排水	62,113.40	60.00	3,726,804.00		3,726,804.00	按建筑面积 60 元/m ² 左右计
7	环境绿化	62,113.40	40.00	2,484,536.00		2,484,536.00	按建筑面积 40 元/m ² 左右计
8	环卫工程						
9	邮政设施			235,000.00		235,000.00	参考永元置业
10	建筑特种消防费			-		-	并入建安成本
11	水电	62,113.40	60.00	3,726,804.00		3,726,804.00	
四	建安成本			167,630,767.30	-	117,345,246.00	
1	土建工程	56,987.40	1,490.00	84,911,226.00		84,911,226.00	按预算价下浮 15%
		5126	2,975.00	15,249,850.00			包括桩基及围护
2	安装工程	62,113.40	250.00	15,528,350.00		15,528,350.00	参考荣安大厦
3	电梯工程	62,113.40	50.00	3,105,670.00		3,105,670.00	
4	立体车库			13,800,000.00		13,800,000.00	
5	精装修费用	24,376.00	1,200.00	29,251,200.00		29,251,200.00	
6	不可预见费			5,784,471.30		5,784,471.30	按土建和安装工程的总额计提 5%
五	其他间接费用			13,000,000.00	-	13,000,000.00	
1	建设单位管理费						

						-	
2	开发成本利息			13,000,000.00		13,000,000.00	参考荣安大厦预估 投资情况预计
六	各项费用						
1	销售费用						
2	管理费用						
七	税金（营业税等）						
	计税成本合计			218,568,599.71	12,529,637.63	155,753,440.78	

2、销售价格的确 定依据：

（1）销售价格

单位：元/平方米

	写字楼	SOHO商务公寓	商业商铺	车库
预测销售价格	10500	14000	16000	180000
市场参考价格	12000	15000	20000	200000

（2）销售定价依据

项目特点：本项目地处宁波繁华的商业中心，同时又是宁波的次商务中心，商业及商务氛围浓厚，地段价值明显，同时，由于产品定位上采用了互补型的产业链模式，形成对项目各类产品价值的最深层次挖掘。其次，项目定位为“宁波市首座开放式创意商务区”，从市场上直接锁定了最具潜力及新生购买力的创意行业，从而增强了项目的附加值，形成与同区域项目的错位竞争。第三，以自然景观河流相结合形成的开放式商业街区将成为区域内最具人文景观氛围的购物场所，也是提升项目商业价值的又一卖点。

市场依据：海曙区做为宁波市的老城区，自古以来皆寸土寸金，尤其是商业地产方面更是“一铺难求”，2002年以来，海曙区的商业及写字楼租金正逐年快速增长，但与住宅价格的增长速度仍保持较大的距离，尤其是2007年房价的大幅增长及股市的投资热潮，导致投资重点更倾向于股市及房市，写字楼与商铺的价值难以在期间体现。但宁波作为长江三角洲南翼的中心城市，对写字楼及商业的刚性需求依然明显，可以预计，2008年下半年将是写字楼与商业的投资旺季，宁波将迎来新一轮的商业投资热潮。

写字楼：

目前周边的同类写字楼价格为：

金都国际：9200 元/平方米

丽园尚都：9500 元/平方米（二手房价格）

月湖银座：10000 元/平方米

金隆国际：16000 元/平方米

参考同类写字楼市场价格可见：本产品市场基准价为 10000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（互补性产业链结构及景观性写字楼）加权后可实现的市场价格为：12000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 10500 元/平方米。

SOHO 商务公寓：

目前宁波同类 SOHO 公寓价格为：

金城云庭：13000 元/平方米（无装修二手房价格）

时代丰润：13000 元/平方米（无装修二手房价格）

时代华庭：13000 元/平方米（带装修二手房价格）

参考同类价格可见：本产品市场基准价为 12000 元/平方米；与项目独特性（海曙区已无此类产品供应）及产品附加值（带 1200 元精装修及部分户型挑高 4.9 米），可实现的市场价格为：14000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 15000 元/平方米。

商业商铺：

目前宁波同类地段同类型商铺价格为：

尚街：15000 元/平方米

日湖婚庆广场：15000 元/平方米

参考同类价格可见：本产品市场基准价为 15000 元/平方米；与项目地段和独特性（海曙区已无规模性商业街区可售）及产品附加值，可实现的市场价格为：20000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 16000 元/平方米。

车库：

目前周边写字楼地下车库价格为：15 万～20 万

参考同类价格可见：本产品市场可售价格为：200000 元/个。注：实际预测销售单价为 180000 元/个。

3、去化进度的确定依据

（1）销售进度欢乐高层项目销售收入进度表

年份	2009 年（3 月开盘）			2009 年-2010-2011（尾盘）		
	3—6 月	7—9 月	10—12 月	1—5 月	6—12 月	1-12 月
当期销售收入（万元）	19058.3	26011.3	9806	16057.4	8827	273
累计销售收入（万元）	19058.3	45069.6	54875.6	70933	79760	80033

（2）销售进度的确定依据

写字楼：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

销售进度：

强销期：由于项目推广及客户积累时间长达一年，预期将达到 1：5 以上的客户积累量，在 6 月开盘时将形成巨大的投资热潮及市场关注点，预计该阶段完成 60%以上的销售。

持续期：随着项目主体外立面的逐渐呈现，在价格提升的同时，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着项目主体工程的竣工及项目交付时间的临近，商业价值提升，预计完成剩余 20%的销售。

SOHO 商务公寓：

开盘时间确定，开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售）、样板房完成，客户积累达到 1：3。

销售进度：

强销期：由于项目推广及客户积累时间长达一年，预期将达到 1：6 以上的客户积累量，在样板房对外展示的带动下，7 月开盘时将形成巨大的投资热潮及市场关注点，预计该阶段完成 60%以上的销售。

持续期：随着项目主体外立面的逐渐呈现，在价格提升的同时，预计完成 20%的销售。

倾销期：随着项目主体工程的竣工及项目交付时间的临近，投资价值提升，预计完成剩余 20% 的销售。

商业：

开盘时间确定，开盘条件：商业部分的主力店招商完毕。

销售进度：

强销期：该期间由于项目主体已经竣工，商业价值呈现，且前期招商积累的客户购买力也在该期间得到集中释放，预计完成 60% 以上的销售。

持续期：该期间项目交付在即，对投资型客户形成较大的吸引力，预计完成 20% 以上的销售。

倾销期：该期间项目已交付并投入使用，商业氛围亦逐步形成，价格亦进一步提升，预计完成剩余 20% 的销售。

车库：

开盘时间确定，开盘条件：写字楼销售率达到 80% 以上

销售进度：

强销期：由于写字楼及 SOHO 的销售率达到 80% 以上，对目标客户的推广及销售集中在本阶段进行，预计完成 60% 以上的销售。

持续期：由于项目接近交付，而商务型客户对车位的需求明显，预计完成 20% 以上的销售。

倾销期：在项目交付后，随着商务客户的逐渐入驻，对车位的需求也日益明显，预计完成剩余 20% 的销售。

备注：以上各类产品尾款，根据历史经验，估计第三年左右尚有 2-3% 的尾款。

6、江苏尚湖中央花园后续建设资金安排

江苏尚湖中央花园项目属于江苏荣安，分为二期开发，目前一期项目已经完工交付，二期项目计划于 2008 年 10 月开工建设，2009 年 10 月结顶，2010 年 6 月竣工。二期项目总占地面积 84,413 平方米，总建筑面积约 361,703 平方米，目前已经取得《国有土地使用证》，其余的规划报建手续正在办理中。预计总成本 96,829.45 万元。截止至 2008 年 6 月的项目累计投资进度 26,089.36 万元，由自有资金 12,400 万元和集团支付 13,689.36 万元解决。

尚湖中央花园项目资金投资进度安排表

单位：万元

进程	取得土地	动工前					动工（2008年10月）						竣工	余房销售		
时间	2003年	2007年12月	2008年3月	2008年6月	2008.8月	2008年9月	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	2009年12月	2010年3月	2010年6月	2010年9月	2010年12月	2011年
一、累计项目投资进度	25667.2	26089.36	26089.36	26089.36	26089.36	26089.36	47724.07	56442.43	65160.79	73879.15	82597.47	89713.47	96829.45	96829.45	96829.45	96829.45
项目投资进度	25667.2	422.16	0	0	0	0	18964.11	7116	7116	7116	7116	7116	7115.98	0	0	0
成本上涨因素							2670.6	1602.36	1602.36	1602.36	1602.32	0	0	0	0	0
二、项目资金来源	10000	12400	12400	12400	19667.08	19667.08	31201.23	31201.23	94674.14	113716.02	149079.5	171295.02	206205.12	211282.95	211975.77	212552.41
1、自有资金	10000	2400														
2、银行借款																
3、销售及预收款					7267.08	0	11534.15	0	63472.91	19041.88	35363.48	22215.52	34910.1	5077.83	692.82	576.64
4、累计销售及预收款					7267.08	7267.08	18801.23	18801.23	82274.14	101316.02	136679.5	158895.02	193805.12	198882.95	199575.77	200152.41
三、各项费用及税金(9.2%)					668.57	668.57	1729.71	1729.71	7569.22	9321.07	12574.51	14618.34	17830.07	18297.23	18360.97	18414.02
四、所得税费用（25%）									2386.03	4528.95	10376.88	13640.8	19786.4	20939.07	21096.34	21227.23
五、剩余资金	-15667.2	-13689.36	-13689.36	-13689.36	-7090.85	-7090.85	-18252.55	-26970.91	19558.1	25986.85	43530.64	53322.41	71759.2	75217.2	75689.01	76081.7

各项参数的计算依据及说明：

1、成本费用，详见下表：

单位：元

序号	项 目	数量单位	所有成本合计（万元）	备注
一	土地成本小计		25667.20	
1	出让金		24680.00	根据合同
2	契税		987.20	按土地出让金 4%计
二	前期工程费		5899.75	
	规费小计		3078.59	
1	高校建设基金		542.50	扣除配套面积按 15 元/m ²
2	人防建设费			自建人防地下室不用交费
3	新墙体专项基金		231.20	扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费		83.19	按建筑面积 2.3 元/m ²
5	散装水泥基金		54.25	按建筑面积 1.5 元/m ²
6	市政配套费		2167.45	扣除地下室面积按 75 元/m ²
	工程其他费用小计		1038.29	
1	工程质检费		66.47	扣除地下室面积按 2.3 元/m ²
2	标底编制费		30.00	按工程造价 0.8‰计
3	结算审计费		50.00	按工程造价 1.2‰计
4	招投标管理费			
5	招标代理费			
6	工程许可证、公证等费用		10.00	
7	物业维修基金		429.00	按工程造价百分之一计
8	其他		17.20	防雷测试费
8.1	环境评价费		2.00	
8.2	晒图费		10.00	
8.3	施工图技术审查费		36.00	按建筑面积 1 元/m ² 左右计
8.4	测绘复线费		10.00	
8.5	规划服务		17.62	
8.6	日照分析报告			
8.7	销售部及附属工程		200.00	
8.8	场地平整		60.00	塘渣、临时围墙、三通一平费用
8.9	桩基检测费		100.00	
	勘察设计费		1782.87	
1	方案咨询设计		361.70	按建筑面积 10 元/m ² 左右计

2	勘察费		36.17	按建筑面积 1 元/m ² 左右计
3	设计费		1085.00	按建筑面积 30 元/m ² 左右计
4	工程监理费		300.00	参考水尚阑珊按建筑面积 10 元/m ² 左右
三	基础设施费		10782.50	
1	施工水、电		10.00	
2	管道煤气		35.00	仅指设计监理费
3	有线电视工程		290.00	扣除地下室面积按 8 元/m ² 左右计
4	智能电话工程		542.50	扣除地下室面积按 15 元/m ² 左右计
5	户外自来水管		400.00	
6	市政排水		1080.00	按建筑面积 30 元/m ² 左右计
7	环境绿化		2170.00	按建筑面积 60 元/m ² 左右计
8	环卫工程		30.00	
9	邮政设施		25.00	
10	建筑特种消防费		2200.00	
11	户外接电		4000.00	根据一期合同价按建筑面积 110 元/m ²
四	建安成本		45400.00	
1	土建工程		40000.00	按地下 1500 元/m ² ,地上 1000 元/m ² 计
2	安装工程		2900.00	按建筑面积 80 元/m ² 计
3	电梯工程		2500.00	
4	不可预见费			
五	其他间接费用			
1	建设单位管理费			
2	开发成本利息			
六	各项费用			
1	销售费用			
2	管理费用			
	计税成本合计		87749.45	

2、销售价格的确 定依据:

(1) 销售价格

单位: 元/平方米

	高层及单身公寓住宅	商铺	车库
预测销售价格	5500	8000	70000/个
市场参考价格	5600	9000	100000/个

(2) 销售定价依据

项目特点：本项目作为常熟地区最大最高档的楼盘之一，规模及品牌效应明显；与招商城贯通的桥梁建成后也将大大增加项目的居住及商业价值。同时，由于一期的交付已将项目的品质及卖点得到了充分体现，营销上将采用“看一期买二期”的体验式营销策略及关系营销策略，因此，本项目的销售价格比常熟的其他楼盘更具有提升性。

市场依据：近几年，在招商城及苏州制造业的带动下，常熟经济得到迅猛发展，常熟的房地产市场也发展迅速，市场趋于供求两旺的局面。但由于苏州地区的商品房价格一直处以低位运作的状态，其城市 GDP 与房产价格落差明显，预计在周边中心城市（如南京、上海等）的房价高速增长的带动下，未来两年常熟的房价将会步上更高的一层台阶。

高层及单身公寓住宅：

目前常熟高层住宅的价格为：

世贸世纪中心：5000 元/平方米

新加坡中心花园：5000 元/平方米

海上一品：6500 元/平方米

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 5000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（单身公寓带精装修交付、高端住宅通过每户设入户花园及内凹式大阳台赠送的大面积灰色空间），加权后的项目可实现的 market 价格为：5500 元/平方米。注：实际预测销售单价为 5600 元/平方米。

商铺：

目前周边的沿街商铺价格为 6000~10000 元/平方米

参考市场价格、项目的地段及商业价值及项目独特性（特色商业街区、超市主力店等），加权后的 market 价格为：9000 元/平方米；注：实际预测销售单价为 8000 元/平方米。

地下车库：

目前周边楼盘住宅地下产权车库价格为：7~10 万元/个

参考市场价格及项目的特性，加权后的 market 价格为：100000 元/个。注：实际预测销售单价为 70000 元/个。

3、去化进度的确定依据

（1）销售进度

尚湖中央花园项目销售收入进度表

单位：万元

时间	2008 年			2009 年（3 月开盘）		
	2008.8.31	2008 年 10 月	2008 年 12 月	1—3 月	3—6 月	7—9 月
当期销售收入（万元）	7267.08	3133.54	8400.61	0	63472.91	19041.88
累计销售收入（万元）	7267.08	10400.62	18801.23	18801.23	82274.14	101316.02
时间	2010 年				2011 年	
	1—3 月	4—6 月	7—9 月	10—12 月	尾盘	
当期销售收入（万元）	22215.52	34910.1	5077.83	692.82	576.64	
累计销售收入（万元）	158895.02	193805.12	198882.95	199575.77	200152.41	

(2) 销售进度确定依据

高层及单身公寓住宅：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售），客户积累达到 1：3。

销售进度：

强销期：由于项目推广及客户积累时间近一年，预期将达到 1：5 以上的客户积累量，在一期交付及品质展现的带动下，6 月开盘时将形成购房热潮及市场关注点，预计该阶段完成 60% 以上的销售。

持续期：该期间房屋已完成工程结顶，产品品质及卖点得到初步体现，与招商城连接的桥梁也预计实施完毕，价格相应提升，预计完成 20% 的销售。

倾销期：随着项目的逐渐完工及品质体现，桥梁对招商城的贯通也将带动区域商业及居住氛围的逐步强化，价格进一步得到提升，预计完成剩余 20% 的销售。

商铺：

开盘条件：与该项目高层及单身公寓住宅的条件一致

销售进度：

强销期：此阶段对前期积累客户的集中式购买力释放，桥梁效应也在改阶段等到充分体现，预计本阶段完成全案销售的 60%。

持续期：在项目即将交付的利好环境下，投资客户增加，预计完成 20% 的

销售。

倾销期：随着项目的交付及入住，周边及内部的商业氛围也逐渐形成，价格将进一步得到提升，预计完成全案剩余 20% 的销售。

地下车库：

开盘条件：住宅销售率达到 80% 以上

销售进度：

强销期：住宅销售率已达到 80% 以上，目标客户亦已明确，因此，该阶段为目标客户购买力的集中释放，预计完成销售率 60% 以上。

持续期：随着项目交付时间的到来，对车库的需求也大大增强，因此，预计将完成 20% 的销售。

倾销期：该阶段客户已开始逐渐交付入住，在自住型客户的带动下，本阶段将完成剩余 20% 的车库销售。

备注：根据历史经验，以上销售产品估计在第三年左右尚有 2-3% 的尾款。

7、杭州荣安大厦后续建设资金安排

杭州荣安大厦项目属于杭州荣和，四证齐全，项目总用地面积 5,231 平方米，总建筑面积约 35,948 平方米，其中地下面积 7,178 平方米，预计可售写字楼 15,136.9 平方米，商铺 2,770 平方米，规划为商务综合用地。杭州荣安大厦中的 10,000 平方米写字楼将作为荣安集团的杭州办公用房。该项目于 2006 年 9 月开工建设，2008 年 9 月竣工，预计总成本 25,370.16 万元。到目前为止已投入自有资金 12,680 万元，向银行融资 4,000 万元，集团支付 1,664 万元，以支付截止至 2008 年 6 月的累计工程进度款 18,344.00 万元。

杭州荣安大厦项目资金投资进度安排表

单位：万元

进程	取得土地	动工（2006年9月）				竣工	余房销售					
时间	2004年5月	2007年12月	2008年3月	2008年6月	2008.8.31	2008年9月	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	2009年12月	2010年1-12月
一、累计项目投资进度	6386	13642.17	15804	18344	20924.98	22215.97	25370.16	25370.16	25370.16	25370.16	25370.16	25370.16
项目投资进度	6386	7256.17	2161.83	2540	1693	847	1822.24	0	0	0	0	0
成本上涨因素					887.98	443.99	1331.95	0	0	0	0	0
二、项目资金来源（累计）	12680	16680	16680	16680	16680	12680	37208.43	41119.44	42994.04	43535.84	43834.61	43897.04
1、自有资金	12680											
2、银行借款		4000				-4000						
3、销售及预收款							24528.43	3911.01	1874.6	541.8	298.77	62.43
4、累计销售及预收款							24528.43	28439.44	30314.04	30855.84	31154.61	31217.04
三、各项费用及税金（9.2%）							2256.62	2616.43	2788.89	2838.74	2866.22	2871.97
四、所得税费用（25%）								113.21	538.75	661.74	729.56	743.73
五、剩余资金	6294	3037.83	876	-1664	-4244.98	-9535.97	9581.65	13019.64	14296.24	14665.21	14868.67	14911.18

各项参数的计算依据及说明：

1、成本费用，详见下表

单位：元

序号	项 目	数量	单价	所有成本合计	帐面成本	暂估成本	备注
一	土地成本小计			63,860,000.00	63,860,000.00	-	
1	出让金	5,231.00	11,852.42	62,000,000.00	62,000,000.00	-	根据土地出让合同
2	契税	62,000,000.00	0.03	1,860,000.00	1,860,000.00	-	按土地出让金 3%计
二	前期工程费			5,955,911.71	2,405,526.80	3,550,384.91	
	规费小计					-	
1	高校建设基金	35,948.00	10.00	359,480.00	187,700.00	171,780.00	扣除配套面积按 10 元/m ²
2	人防建设费					-	自建人防地下室不用交费
3	新墙体专项基金	35,948.00	8.00	287,584.00	287,584.00	-	扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费	35,948.00	1.60	57,516.80	57,516.80	-	按建筑面积 1.6 元/m ²
5	散装水泥基金	35,948.00	1.50	53,922.00	53,922.00	-	按建筑面积 1.5 元/m ²
	工程其他费用小计			3,758,211.71	1,445,526.80	2,312,684.91	
1	工程质检费	35,948.00	1.20	43,137.60	32,353.00	10,784.60	按建筑面积 1.2 元/m ² 计
2	标底编制费			64,375.07		64,375.07	按工程造价 0.8‰计
3	结算审计费			9,656.26		9,656.26	按工程造价 1.2‰计
4	招投标管理费			40,234.42		40,234.42	按工程造价万分之五计
5	招标代理费			20,000.00	20,000.00	-	参考永元置业
6	工程许可证、公证等费用			80,000.00		80,000.00	参考永元置业
7	物业维修基金			804,688.40		804,688.40	按工程造价百分之一计
8	其他			74,000.00	74,000.00	-	防雷测试费等
8.1	环境评价费			12,000.00	12,000.00		
8.2	晒图费			45,000.00	45,000.00	-	
8.3	施工图技术审查费	35,948.00	1.00	35,948.00		35,948.00	按建筑面积 1 元/m ² 左右计
8.4	测绘复线费			7,075.00	7,075.00	-	按可售面积住宅 1.36 元/m ² 计

8.5	交评报告			50,000.00	50,000.00	-	宁波不计
8.6	日照分析报告			65,000.00		65,000.00	按窗 100 元/只计
8.7	销售部及附属工程			300,000.00		300,000.00	自建销售厅、样板房费用,参考永元置业
8.8	场地平整			1,030,098.80	1,030,098.80	-	塘渣、临时围墙、三通一平费用
8.9	桩基检测费			900,000.00	150,000.00	750,000.00	参考永元置业
	其他费用			176,998.16	25,000.00	151,998.16	参考永元置业
	勘察设计费			2,197,700.00	960,000.00	1,237,700.00	
1	方案咨询设计			90,000.00	70,000.00	20,000.00	按合同
2	勘察费			80,000.00	80,000.00	-	按合同
3	设计费			1,277,700.00	510,000.00	767,700.00	按合同
4	工程监理费			750,000.00	300,000.00	450,000.00	按合同
三	基础设施费			12,979,925.21	397,973.96	12,581,951.25	
1	施工水、电			190,812.00	190,812.00	-	
2	管道煤气					-	住宅每户 2500 元计
3	有线电视工程	28,770.50	8.50	244,549.25		244,549.25	扣除地下室面积按 8.5 元/m²左右计
4	通讯电话工程	28,770.50	4.00	115,082.00		115,082.00	扣除地下室面积按 4 元/m²左右计
5	户外自来水管			207,161.96	207,161.96	-	
6	市政排水	35,948.00	60.00	2,156,880.00		2,156,880.00	按建筑面积 60 元/m²左右计
7	环境绿化	35,948.00	100.00	3,594,800.00		3,594,800.00	按建筑面积 100 元/m²左右计
8	环卫工程					-	
9	邮政设施					-	
10	建筑特种消防费	35,948.00	60.00	2,156,880.00		2,156,880.00	按建筑面积 60 元/m²
11	户外接电	35,948.00	120.00	4,313,760.00		4,313,760.00	参考水尚阑珊 120 元/m²计
四	建安成本			133,196,105.20	21,400,000.00	65,076,705.20	
1	土建工程			74,000,000.00	21,400,000.00	52,600,000.00	按与明州建设合同价\桩基合同
2	安装工程	35,938.00	180.00	6,468,840.00		6,468,840.00	按建筑面积 180 元/m²计
3	电梯工程	35,938.00	100.00	3,593,800.00		3,593,800.00	

4	不可预见费			2,414,065.20		2,414,065.20	按工程造价的 3%
	装修	35,938.00	1,300.00	46,719,400.00			
五	其他间接费用			11,070,468.75	444,468.75	10,626,000.00	
1	建设单位管理费					-	
2	开发成本利息			11,070,468.75	444,468.75	10,626,000.00	
六	各项费用						
1	销售费用						
2	管理费用						
七	税金（营业税等）						
	计税成本合计			227,062,410.87	88,507,969.51	91,835,041.36	

2、销售价格的确定依据：

（1）销售价格

单位：元/平方米

	写字楼	商铺	车库
预测销售价格	16000	17000	210000/个
市场参考价格	21000	19000	220000/个

（2）销售定价依据

写字楼：

周边目前写字楼价格为：2000 元—22000/平方米

参考同类写字楼市场价格可见：本产品市场基准价为 15000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值，加权后可实现的市场价格为：21000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 16000 元/平方米。

商铺：

目前钱江新城的商铺价格为：16000～20000 元/平方米

参考同类价格可见：本产品市场基准价为 17000 元/平方米；与项目地段和独特性及产品附加值，可实现的市场价格为：19000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 17000 元/平方米。

地下车库：

目前周边写字楼地下车库价格为：16 万～22 万

参考同类价格可见：本产品市场可售价格为：220000 元/个。注：实际预测

销售单价为 210000 元/个。

3、去化进度的确定依据

(1) 销售进度

杭州荣安大厦销售收入进度表

时间	2008 年 (9 月开盘)	2009 年				2010 年
	9—12 月	1—3 月	4—6 月	7—9 月	10—12 月	尾盘
当期销售收入 (万元)	24528.43	3911.01	1874.6	541.8	298.77	62.43
累计销售收入 (万元)	24528.43	28439.44	30314.04	30855.84	31154.61	31217.04

(2) 销售进度的依据

写字楼：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售）、客户积累达到 1：3

销售进度：

强销期：2008 年 9 月，由于项目推广及客户积累时间近一年，预期将达到 1：3 以上的客户积累量，此时开盘将形成巨大的投资热潮及市场关注点，预计该阶段完成 60%以上的销售。

持续期：随着项目主体工程的竣工及项目交付时间的临近，在价格提升的同时，预计完成 20%的销售。

倾销期：项目交付后自身及周边的商业氛围形成，预计完成剩余 20%的销售。

商业：

开盘条件：写字楼部分装修完毕，商业部分的主力店招商完毕。

销售进度：

强销期：该期间由于写字楼公共部分的装修完毕，项目建筑形态正式对外推出，项目商业价值呈现，且前期招商积累的客户购买力也在该期间得到集中释放，预计完成 60%以上的销售。

持续期：该期间项目交付在即，对投资型客户形成较大的吸引力，预计完成

20%以上的销售。

倾销期：该期间项目已交付并投入使用，商业氛围亦逐步形成，价格亦进一步提升，预计完成剩余 20%的销售。

车库：

开盘条件：写字楼销售率达到 80%以上

销售进度：

强销期：由于写字楼的销售率达到 80%以上，对目标客户的推广及销售集中在本阶段进行，预计完成 60%以上的销售。

持续期：由于项目接近交付，而商务型客户对车位的需求明显，预计完成 20%以上的销售。

倾销期：在项目交付后的一年内，随着商务客户的逐渐入驻，对车位的需求也日益明显，预计完成剩余 20%的销售。

备注：根据历史经验，以上销售产品估计在第三年左右尚有 2-3%的尾款。

8、荣安府后续建设资金安排

荣安府项目属于康园房产，目前已经取得《国有土地使用证》及《建设用地规划许可证》，其余的规划报建手续正在办理中。项目总用地面积 67,785 平方米，总建筑面积约 180,837 平方米，可售住宅面积 140,487 平方米，规划为二栋超高层平层大宅、三栋高层公寓，总户数约 900 户。该项目计划于 2008 年 10 月开工建设，2010 年 9 月竣工，项目预计总成本 156,430.86 万元。到目前为止已投入自有资金 25,000 万元，向银行融资 22,000 万元，归还银行贷款 7,000 万元，集团支付 1,723.21 万元，以支付截止至 2008 年 6 月的累计工程进度款 41,723.21 万元。详细计划见下表：

荣安府项目资金投资进度安排表

单位：万元

	取得土地	动工前					施工（动工 2008 年 10 月）							竣工	余房销售	
时间	2004 年 12 月	2007 年 12 月	2008 年 3 月	2008 年 6 月	2008.8.31	2008 年 9 月	2008 年 12 月	2009 年 3 月	2009 年 6 月	2009 年 9 月	2009 年 12 月	2010 年 3 月	2010 年 6 月	2010 年 9 月	2010 年 12 月	2011 年
一、累计项目投资进度	36017.62	38025.91	38025.91	41723.21	41723.21	41723.21	81093.49	90723.32	100353.15	109982.98	119594.81	131849.49	144104.17	156430.86	156430.86	156430.86
项目投资进度	36017.62	2008.29	0	3697.3	0	0	36224.11	7742.14	7742.14	7742.14	7724.14	10366.99	10366.99	10439	0	0
成本上涨因素							3146.17	1887.69	1887.69	1887.69	1887.69	1887.69	1887.69	1887.69	0	0
二、项目资金来源	0	22000	15000	15000	15000	15000	15000	71644.34	94407.24	103847.96	118009.05	150497.48	189121.28	196681.72	200256.75	201871.72
1、自有资金	0															
2、银行借款		22000	-7000						-15000							
3、销售及预收款								56644.34	37762.9	9440.72	14161.09	32488.43	38623.8	7560.44	3575.03	1614.97
4、累计销售及预收款								56644.34	94407.24	103847.96	118009.05	150497.48	189121.28	196681.72	200256.75	201871.72
三、各项费用及税金(9.2%)								5211.28	8685.47	9554.01	10856.83	13845.77	17399.16	18094.72	18423.62	18572.2
四、所得税费用（25%）												1200.56	6904.49	5539.04	6350.57	6717.16
五、剩余资金	-36017.62	-16025.91	-23025.91	-26723.21	-26723.21	-26723.21	-66093.49	-24290.26	-14631.38	-15689.03	-12442.59	3601.67	20713.46	16617.11	19051.7	20151.49

各项参数的计算依据及说明：

1、成本费用，详见下表：

单位：元

序号	项 目	数量单位	所有成本合计	备注
一	土地成本小计		36017.63	
1	出让金		35038.48	根据合同
2	契税		979.15	按土地出让金 3%计
二	前期工程费		5336.69	
	规费小计		355.36	
1	高校建设基金		180.00	扣除配套面积按 10 元/m ²
2	人防建设费			自建人防地下室不用交费
3	新墙体专项基金		119.30	扣除地下室面积按 8 元/m ²
4	白蚁防治费		28.93	按建筑面积 1.6 元/m ²
5	散装水泥基金		27.13	按建筑面积 1.5 元/m ²
	工程其他费用小计		2777.20	
1	工程质检费		21.70	按建筑面积 1.2 元/m ² 计
2	标底编制费		64.00	按工程造价 0.8‰计
3	结算审计费		96.00	按工程造价 1.2‰计
4	招投标管理费		40.00	按工程造价万分之五计
5	招标代理费		8.00	
6	工程许可证、公证等费用		40.00	
7	物业维修基金		800.00	按工程造价百分之一计
8	其他		55.00	防雷测试费等
8.1	环境影响评价费		15.00	
8.2	晒图费		8.00	
8.3	施工图技术审查费		20.00	按建筑面积 1 元/m ² 左右计
8.4	测绘复线费		25.00	按可售面积住宅 1.36 元/m ² 计
8.5	交评报告		0.00	宁波不计
8.6	日照分析报告		9.50	按窗 100 元/只计
8.7	销售部及附属工程		1200.00	自建销售厅、样板房费用
8.8	场地平整		210.00	塘渣、临时围墙、三通一平费用
8.9	桩基检测费		165.00	
	勘察设计费		2204.13	
1	方案咨询设计		174.13	按建筑面积 10 元/m ² 左右计
2	勘察费		50.00	按建筑面积 3 元/m ² 左右计
3	设计费		1800.00	按建筑面积 100 元/m ² 左右计
4	工程监理费		180.00	参考水尚阑珊按建筑面积 10 元/m ² 左右
三	基础设施费		8988.00	

1	施工水、电		45.00	
2	管道煤气		80.00	住宅每户 2500 元计
3	有线电视工程		155.00	扣除地下室面积按 8.5 元/m ² 左右计
4	通讯电话工程		75.00	扣除地下室面积按 4 元/m ² 左右计
5	户外自来水管		75.00	
6	市政排水		1800.00	按建筑面积 100 元/m ² 左右计
7	环境绿化		3600.00	按建筑面积 200 元/m ² 左右计
8	环卫工程		35.00	
9	邮政设施		38.00	
10	建筑特种消防费		1085.00	按建筑面积 60 元/m ²
11	户外接电		2000.00	参考水尚阑珊 120 元/m ² 计
四	建安成本		81800.00	
1	土建工程		75000.00	按地下 2200 元/m ² ,地上 4500 元/m ² 计
2	安装工程		5500.00	按建筑面积 300 元/m ² 计
3	电梯工程		1300.00	
4	不可预见费			
五	其他间接费用		7928.54	
1	建设单位管理费			
2	开发成本利息		8404.25	
六	各项费用			
1	销售费用			
2	管理费用			
七	税金（营业税等）			
	计税成本合计		140070.86	

2、销售价格的确 定依据：

（1）销售价格

单位：元/平方米

	豪宅	酒店式公寓	车库
预测销售价格	15000	12500	100000/个
市场参考价格	28000	18000	150000/个

（2）销售定价依据

在 07 年市场需求以及销售价格的评估基础上，以本项目的产品特性为对象，我方把项目定位为高端社区，因此其销售均价基本定为高端住宅：15000 元/平方米，精致酒店式公寓 12500 元/平方米，车位：100000 元/个。（上述表格中的盈利

预测就是按照这个销售均价所测算）但是随着市场状况的改变以及项目产品定位的提高，项目销售均价也将得以显著提升，主要原因在于：

项目本身：该项目拥有豪宅所具备的 3 个原则：唯一性、稀缺性及独特性。即：鄞州最好地段、鄞州南北景观绿化轴及南部商务核心区唯一的住宅项目、宁波乃至浙江地区最高的超高层住宅项目、宁波最大户型最高配置的豪宅项目；因此，能支撑该项目为宁波最高档且最高价位的楼盘。

市场因素：目前宁波对豪华住宅的需求是供不应求，高总价房屋的市场需求热烈：宁兴·城市花园的豪宅总价逾千万且仅 88 套，但意向客户达到 638 组；雅戈尔·海景花园及中海·东湖官邸的旺销也反应出市场的需求；预计在杭州湾大桥的通车对宁波经济的带动及南部商务区商务氛围的逐渐形成下，市场对顶级住宅的需求也将随着市场经济的快速发展迅速增强。

豪宅：

目前宁波顶级豪宅的价格为：

海景花园二手房：32000～40000 元/平方米

柳逸花园在售：23000 元/平方米

城市花园别墅：预计 26500 元/平方米

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 22000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（超五星级酒店及 5000 元/平方米豪华装修）加权后的项目可实现的 market 价格为：28000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 15000 元/平方米。

酒店式公寓：

目前宁波酒店式公寓的价格为：

东港波特曼：20000 元/平方米

好阳光：18000 元/平方米

周边精装修高层公寓价格：（户型面积 90 平方米左右）

金色水岸：目前 13500 元/平方米，预计 9 月开盘达到 14000～15000 元/平方米（装修成本 1500）

金地国际花园：9 月开盘，预计 14000～15000 元/平方米（装修成本 2000）

参考同类市场价格可见：本产品市场基准价为 15000 元/平方米；与项目独特性及产品附加值（超五星级酒店配套及 3000 元/平方米豪华装修）加权后的项目可实现的 market 价格为：18000 元/平方米。注：实际预测销售单价为 12500 元/平方

米。

车库：

目前宁波核心区域地下产权车库价格为：15～20 万元/个

参考市场价格及项目的特性，加权后的市场价格为：150000 元/个。注：实际预测销售单价为 100000（元/个）。

3、去化进度的确定依据

（1）销售进度

荣安府项目销售收入进度表

时间	2009 年（1 月开盘）				2010 年				2011 年
	1—3 月	4—6 月	7—9 月	10—12 月	1—3 月	4—6 月	7—9 月	10—12 月	尾盘
当期销售收入（万元）	56644.34	37762.9	9440.72	14161.09	32488.43	38623.8	7560.44	3575.03	1614.97
累计销售收入（万元）	56644.34	94407.24	103847.96	118009.05	150497.48	189121.3	196681.7	200256.73	201871.72

（2）销售进度确定的依据

豪宅：

开盘条件：预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售）、样板示范区（含样板房）完成（项目在 3 号楼规划了部分样板房和样板示范区以加强销售支持力度，计划样板示范区于 09 年 1 月正式对外开放）。

销售进度：

强销期：该期间为年底住宅销售旺季，且南部商务区各项目陆续结顶，预计完成 40% 的销售。

持续期：该期间主要为现场示范区的落成做前期铺垫，预计完成 20% 的销售。杭州湾大桥的通车后的市场效益也将在该期间得到进一步的释放。

体验期：该期间房屋已完成外立面工程，现场示范区亦完成并对外开放，以体验式销售强化客户购买欲望，价格也相应提升，预计完成 20% 的销售。

倾销期：随着项目的逐渐完工及品质体现，南部商务区客户的逐步入驻，区

域氛围将逐步强化，价格也进一步得到提升，预计完成剩余 20% 的销售。

酒店式公寓：

开盘条件：完成预售证申领（按照政府文件规定，建筑基础工程完成，按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；才可申领预售许可证，在领取到预售许可证后方可正式对外销售）。

销售进度：

强销期：该期为项目首次销售，在前期近半年的市场推广中，积累的客户将在本阶段得到相应的集中释放，预计将完成 40% 的销售率，随着豪华住宅的推出，项目形象也获得相应的提升，因此，预计该阶段完成 60% 的销售。

持续期：该期间主要为现场示范区的落成做前期铺垫，预计完成 20% 的销售。杭州湾大桥的通车后的市场效益也将在该期间得到进一步的释放。

倾销期：随着现场样板示范区的完成及项目主体工程的逐渐落成，预计完成全案剩余 20% 的销售。

地下车库：

开盘条件：完成项目地下室工程，住宅销售率达到 80% 以上。

销售进度：

强销期：随着项目交付时间的临近，住宅销售率已达到 80% 以上，目标客户亦已明确，因此，该阶段为目标客户购买力的集中释放，预计完成 60% 以上的销售。

持续期：该阶段客户已开始逐渐接收交付，对车库的需求也大大增强，因此，预计将完成 20% 的销售。

倾销期：该阶段客户已开始逐渐入住，因项目定位为鄞州区最顶级楼盘，客户车辆拥有率较高，因此，本阶段将完成剩余 20% 的车库销售。

备注：根据历史经验，以上销售产品估计在第三年左右尚有 2-3% 的尾款。

三、资产重组或者其他类似的重大决策

在本报告签署之日起十二个月内，收购人（包括股份持有人、股份控制人以

及一致行动人）没有计划对甬成功进行资产重组、负债处置或者采取其他类似的重大决策。若以后拟进行上述计划，甬成功（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）将严格按照相关法律法规的要求，依法履行信息披露义务及相关批准程序。

四、董事、监事及高级管理人员的变动计划

本次收购完成后，甬成功将根据主营业务转变的情况，相应调整董事局和高级管理人员，增加具有多年房地产从业经历或具有丰富企业经营管理经验的人士作为董事候选人，经上市公司股东大会选举通过后进入董事局开展工作。上市公司的中高级管理人员也拟聘请具有多年房地产行业工作经验的人士担任。在新的管理层到位之前，甬成功现有管理层将严格履行自身职责，确保上市公司生产经营等各项工作的持续稳定，并全力配合新管理层的接收工作，积极争取交接工作能够顺利完成。

五、章程修改计划

本次收购完成后，甬成功将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次重大资产出售暨以新增股份购买资产完成后上市公司的实际情况。

六、员工聘任计划

目前暂未确定具体员工聘任计划，本次收购完成后，将根据相关法律法规，结合上市公司具体情况进行员工的聘任。

七、分红政策计划

收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）暂时没有对甬成功分红政策的调整计划。

八、其他有重大影响的计划

截至本报告签署之日,收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）没有其他对甬成功有重大影响的计划。

第六节 对上市公司的影响分析

本次收购完成后，本公司将成为甬成功的绝对控股股东，通过将认购新股的优质房地类资产注入上市公司，彻底改变了甬成功的主营业务。

一、本次收购完成后，对上市公司独立性的影响

为了保护上市公司的合法利益，保证上市公司的独立运作，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，本公司已向甬成功出具了五分开承诺函，承诺在作为甬成功控股股东期间，将保证与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。具体承诺如下：

（一）人员独立

1、保证甬成功的总经理、副总经理、财务负责人、董事局秘书等高级管理人员在甬成功专职工作，不在荣安集团或其他为荣安集团控制的企业中担任除董事以外的其他职务、不在荣安集团或其他为荣安集团控制的企业中领薪。

2、保证甬成功拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和荣安集团之间完全独立。

（二）资产独立

1、保证甬成功具有独立完整的资产，甬成功的资产全部能处于其控制之下，并为甬成功独立拥有和运营。

2、保证本公司及其控股子公司或其他为本公司控制的企业不以任何方式违法违规占有甬成功的资金、资产。

3、保证不以甬成功的资产为本公司及其控股子公司或其他为本公司控制的企业提供债务担保。

（三）财务独立

1、保证甬成功建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、保证甬成功具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

3、保证甬成功独立在银行开户，不与荣安集团或为其所控制的其他企业共用一个银行帐户。

4、保证甬成功能够作出独立的财务决策，荣安集团或为其所控制的其他企业不通过违法违规的方式干预甬成功的资金使用调度。

5、保证甬成功的财务人员独立，不在本公司或为本公司所控制的其他企业中兼职和领取报酬。

6、保证甬成功依法独立纳税。

（四）机构独立

1、保证甬成功建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证甬成功的股东大会、董事局、独立董事、监事会、经营班子等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

3、保证甬成功拥有独立、完整的组织机构，与荣安集团及其控制的其他企业间不得有机构混同的情形。

（五）业务独立

1、保证甬成功拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、保证本公司除通过行使股东权利之外，不对甬成功的业务活动进行干预。

3、保证尽量减少本公司及本公司的控股子公司或为本公司控制的企业与甬成功的关联交易；无法避免的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。

二、本次收购完成后，收购人及其关联方与上市公司的关联交易情况

（一）本次收购完成前后的收购人与上市公司的关联交易情况

本次收购完成前，甬成功主营业务与本公司从事的业务有实质区别，不存在关联交易的情况。本次收购完成后，收购人与上市公司之间不存在可预知的关联

交易的情况。

（二）减少和规范收购人与上市公司关联交易以及保持上市公司独立性的相应安排

收购人出具了关于减少和规范关联交易的承诺函, 为了保证甬成功的合法利益以及独立运作, 维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益, 收购人作出以下承诺:

在作为甬成功控股股东期间, 将尽可能避免和减少与甬成功之间的关联交易, 对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易, 将遵循公正、公平、公开的原则, 依法签订协议, 履行合法程序, 按照有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》以及甬成功《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理相关手续, 保证不通过关联交易损害甬成功及其他股东的合法权益。

（三）本次收购完成前后的收购人的关联方与上市公司的关联交易情况

本次收购完成前, 甬成功主营业务与收购人的关联方从事的业务有实质区别, 不存在关联交易的情况。本次收购完成后, 收购人的关联方与上市公司之间不存在可预知的关联交易的情况。

（四）减少和规范收购人的关联方与上市公司关联交易以及保持上市公司独立性的相应安排

1、王久方兄弟及其控制企业情况说明

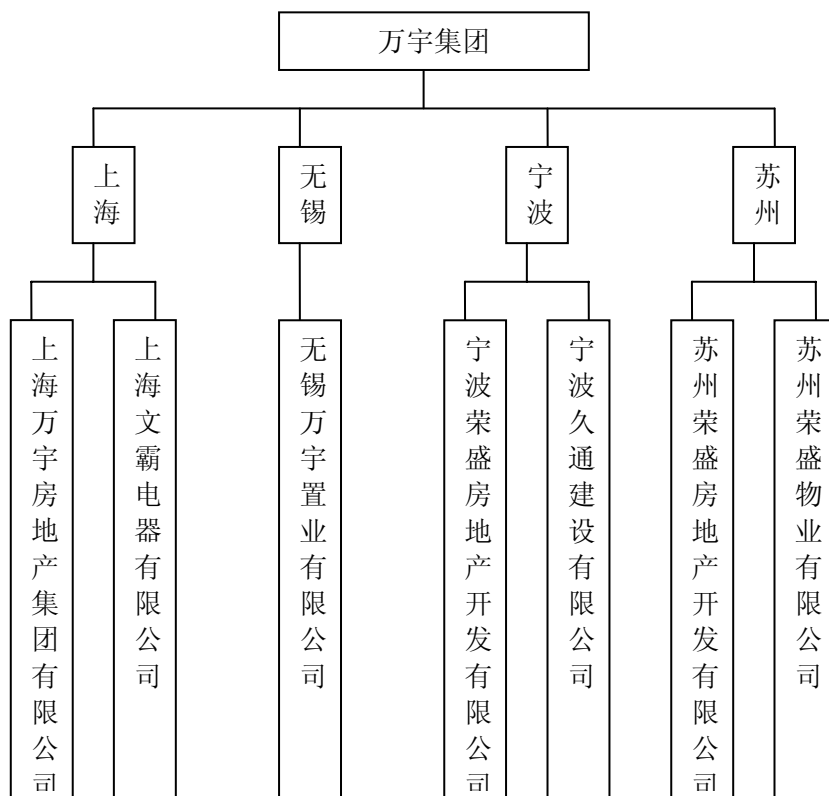
（1）王久林及其控制企业情况介绍

王久林, 男, 1955 年 8 月出生, 浙江宁波人, 高级经济师, 建筑工程师, 现为上海万宇房地产（集团）有限公司法定代表人兼董事长, 王久林与王久芳系兄弟关系。

王久林于 1992 年开始创业, 先后创立了宁波久通建设有限公司、宁波荣盛房地产开发有限公司。2001 年成立上海万宇房地产（集团）有限公司, 2004 年以上海万宇房地产（集团）有限公司为核心, 组建万宇集团。万宇集团由上海万宇房地产（集团）有限公司、上海文霸电器有限公司、宁波市久通建设有限公司、宁波市荣盛房地产开发有限公司、苏州荣盛房地产开发有限公司、苏州荣盛物业管

理有限公司及无锡万字置业有限公司 7 家公司组成。万字集团现有注册资本 5068 万元人民币，总资产 128 亿元人民币，净资产约 25.6 亿元人民币。拥有各类技术人员、管理人员百余人，具备了管理、开发、施工各类工程项目的能力，先后在宁波、上海、苏州、无锡等城市开发了宁波荣盛花园、宁波大学学生公寓楼、上海万字滴水花苑、上海荣盛名邸、苏州荣盛阳光名邸、苏州荣盛青年公寓、无锡荣盛阳光新城等一大批楼盘及宁波三江六岸形象工程、宁波市外峙山灰坝工程、宁波市隔溪涨水库工程等代表工程。

万字集团组织架构图如下：



万字集团各子公司基本情况如下：

宁波荣盛房地产开发有限公司成立于 1999 年 12 月 1 日，注册资本为 3000 万元，法定代表人为王久林，经营范围为房地产开发、物业管理，实业投资、建筑材料的批发及零售。

苏州荣盛房地产开发有限公司成立于 2003 年 4 月 14 日，注册资本为 5000 万元，法定代表人为王久林，经营范围为房地产开发、销售、物业管理。

无锡万字置业有限公司成立于 2004 年 12 月 7 日，注册资本为 2000 万元，法定代表人为王久林，经营范围为房地产开发经营、销售、出租；物业管理。

宁波久通建设有限公司成立于 1997 年 9 月 30 日，注册资本为 2008 万元，法定代表人为王久林，经营范围为房屋工程建设、土木工程建筑、建筑安装、建筑装饰、其他建筑、建材金属、五金交电、化工产品、针纺织品、文化用品、电子产品的批发、零售。

苏州荣盛物业有限公司成立于 2004 年 7 月 22 日，注册资本为 50 万元，法定代表人为王久林，经营范围为物业管理、房产中介代理、咨询服务。

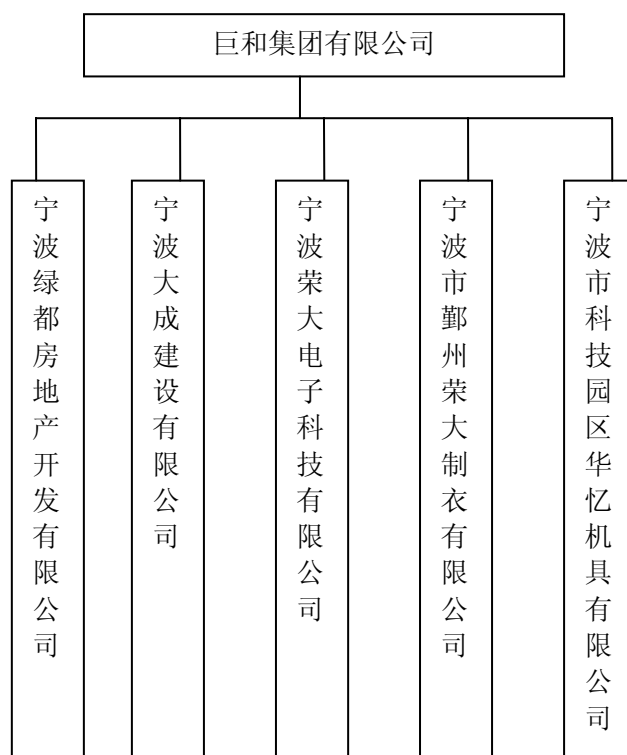
上海文霸电器有限公司成立于 2005 年 6 月 20 日，注册资本为 3500 万元，法定代表人为王久林，经营范围为电子元件、电子产品、通信设备、通讯器材、家用电器、楼宇智能化产品、塑料制品的生产和销售，楼宇智能化产品技术服务，化工原料及产品（除危险品）、金属材料、五金交电、汽车零部件、建筑装潢装饰材料批发零售。

王久林声明：“在代王久芳持股期间，本人自己经营管理的上述公司与代王久芳持股的公司没有经济往来和业务关联，本人亦从来没有参与代王久芳持股的公司的经营管理。2005 年 6 月，本人已按照王久芳旨意将代王久芳持股的公司的股权转让给王久芳指定的公司和自然人。除荣安集团为宁波久通建设有限公司的银行借款 1000 万元提供保证担保外，本人与原代王久芳持股的公司之间不再有其他任何关系，本人未代王久芳持有万字集团及所属公司的任何股权，也没有代王久芳持有其他公司或经营实体的任何权益。本人保证：本人及本人经营管理的公司在将来也不与王久芳控制或参股的公司发生任何经济往来和业务关联。”

（2）王久松及其控制企业情况说明

王久松，男，1952 年 5 月出生，浙江省宁波市人，民建会员，大专文化程度，高级经济师、工程师。现任巨和集团有限公司（以下简称“巨和集团”）董事长，王久松和王久芳系兄弟关系。

巨和集团产权关系图如下：



巨和集团前身为宁波海曙大晟房地产开发有限公司，成立于 1999 年 12 月 17 日，注册资本 500 万元。2002 年 4 月 18 日，经全体股东同意，公司名称变更为宁波荣大房地产开发有限公司，注册资本增至 1000 万元。2004 年 8 月 15 日，经全体股东同意，公司名称变更为宁波荣大置业集团有限公司，注册资本增至 5000 万元。2007 年 8 月 15 日，经全体股东同意，公司名称变更为巨和集团有限公司。

巨和集团目前注册资本为 5000 万元，注册地为宁波市鄞州区钟公庙街道长丰三村，法定代表人为王久松。股东为王久松和赵可棣，分别持有巨和集团的出资额 3500 万元和 1500 万元，占注册资本的比例为 70%和 30%。其中，王久松和赵可棣系夫妻关系。

截止 2006 年 12 月 31 日，巨和集团总资产为 2.06 亿元，总负债为 0.90 亿元，净资产为 1.15 亿元。

巨和集团经营范围为房地产开发、经营；房地产营销策划；物业管理服务；工业与民用建筑施工；市政工程施工；园林古建筑施工；建筑装修装饰；机电设备安装；办公自动化机具制造、加工；计算机软硬件开发及技术培训；建筑装潢材料、机电设备、通信设备、技防产品的批发、零售。

巨和集团各子公司基本情况如下：

宁波大成建设有限公司注册资本 5180 万元人民币，注册地为浙江象山丹城靖南路机电大楼，法定代表人为赵可棣，股东为巨和集团和赵可棣，出资额分别为 4144 万元和 1036 万元，分别持有 80%和 20%的权益。经营范围为房屋建筑安装、打桩、建筑装潢、建筑材料、装潢材料批发、零售。

宁波绿都房地产开发有限公司注册资本 1000 万元人民币，注册地为宁波市鄞州区钟公庙街道长丰工业园区，法定代表人为王久松，股东为巨和集团和王久松，出资额分别为 850 万和 150 万，分别持有 85%和 15%的权益。经营范围为房地产开发、经营；物业管理；建筑材料的批发、零售。

宁波荣大电子科技有限公司注册资本 150 万元人民币，注册地为海曙区长春路 35 号 6 楼，法定代表人为王永平，股东为巨和集团和王久松，出资额分别为 100 万和 50 万，分别持有 66.7%和 33.3%的权益。经营范围为电子产品的技术开发、技术研究、技术咨询服务；安全防范工程的设计、施工；计算机软、硬件的开发等。其中，王久松与王永平为父子关系。

宁波市鄞州荣大制衣有限公司注册资本 268 万元人民币，注册地为宁波市鄞州区高桥镇藕缆桥村，法定代表人为赵可棣，股东为巨和集团和赵可棣，出资额分别 160.8 万元和 107.2 万元，分别持有 60%和 40%的权益。经营范围为服装制造、加工、批发、零售。

宁波市科技园区华忆机具有限公司注册资本 50 万元人民币，注册地为宁波市科技园区梅墟工业区姜陇村，法定代表人为赵可棣，股东为巨和集团和赵可棣，出资额分别为 37.5 万元和 12.5 万元，分别持有 75%和 25%的权益。经营范围为办公自动化机具、计算机配件、复印件配件等制品的制造、加工、销售。

巨和集团已开发的芝兰新城位于海曙、江东、新鄞州区域交汇处，项目总占地面积约 200 亩，开发面积约 20 万平方米。

王久松先生声明：“除宁波大成建设有限公司替荣安集团的 5000 万银行借款提供保证担保及荣安集团替宁波大成建设有限公司的 3000 万银行借款提供保证担保外，本人及本人经营管理的公司与王久芳控制或参股的公司之间未存在经济往来和业务关联，本人未代王久芳持有巨和集团及所属公司的任何股权，也没有代

王久芳持有其他公司或经营实体的任何权益。本人也愿意保证：本人及本人经营管理的公司与王久芳控制或参股的公司今后也不发生经济往来和业务关联关系。”

(3) 荣安集团拟注入资产与王久芳兄弟所拥有的房地产公司在开发资质上的关系说明

荣安集团目前持有中华人民共和国建设部于 2007 年 2 月 5 日核发的编号为建开企[2007]632 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为一级；宁波康园房地产开发有限公司目前持有宁波市鄞州区建设局于 2006 年 3 月 16 日核发的编号为鄞综字 063 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为暂定三级；江苏荣安置业有限公司目前持有江苏省建设厅于 2006 年 4 月 29 日核发的编号为苏 UP068 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为二级；宁波荣安房地产开发有限公司目前持有宁波市建设委员会于 2005 年 6 月 25 日核发的编号为甬综字 002 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为暂定三级；荣和置业有限公司目前持有杭州市建设委员会于 2006 年 6 月 21 日核发的编号为杭房项 172 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为项目；宁波市人民房地产开发有限公司目前持有宁波市建设委员会于 2000 年 11 月 14 日核发的《房地产开发企业资质证书》，资质等级为三级；宁波永元置业有限公司目前持有宁波市北仑区建设局于 2005 年 5 月 26 日核发的编号为仑建房字 033 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为暂定三级；王久松实际控制的房地产开发公司宁波荣大置业集团有限公司目前持有宁波市鄞州区建设局于 2004 年 9 月 20 日核发的编号为鄞综字 042 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级暂定为三级，王久松实际控制的房地产开发公司宁波绿都房地产开发有限公司目前持有宁波市鄞州区建设局于 2006 年 12 月 31 日核发的编号为鄞综字 026 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为三级；王久林实际控制的房地产开发公司上海万宇房地产（集团）有限公司目前持有上海市房屋土地资源管理局于 2007 年 5 月 14 日核发的编号为沪房地资开第（00935）号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为三级；王久林实际控制的房地产开发公司宁波市荣盛房地产开发有限公司目前持有宁波市城乡建设委员会于 2000 年 10 月 10 日核发的《房地产开发企业资质证书》，资质等级为暂定三级；王久林实际控制的房地产开发公

司苏州荣盛房地产开发有限公司目前持有江苏省建设厅于 2005 年 5 月 31 日核发的编号为苏 U423 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为三级；王久林实际控制的房地产开发公司无锡万字置业有限公司目前持有江苏省建设厅于 2007 年 7 月 6 日核发的编号为无锡 KF03746 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为三级。

荣安集团及甬成功本次以新增股份收购的公司与王久松、王久林实际控制的房地产公司各自拥有独立的房地产开发资质，在开发资质上相互独立。

（4）荣安集团股份有限公司及其实际控制人王久芳就此作出郑重声明和承诺：

“（1）截止本声明和承诺出具之日，荣安集团股份有限公司不存在与王久林、王久松实际控制的房地产公司合作开发房地产项目的情形；

（2）本声明和承诺出具后，荣安集团股份有限公司及重组后的成功信息产业（集团）股份有限公司不会与王久林、王久松实际控制的房地产公司合作开发房地产项目；

（3）重组完成后，成功信息产业（集团）股份有限公司每一个新开发的房地产项目均将如实披露是否与王久林、王久松实际控制的公司合作开发。”

2、宁波明州建设有限公司特别说明

鉴于宁波明州建设有限公司系本公司实际控制人王久芳实际控制的企业，宁波明州建设有限公司系本次收购前荣安集团的关联方；荣安集团拟进入甬成功的涉及房地产开发经营的子公司的房地产经营业务，在本次收购后与宁波明州建设有限公司存在持续关联交易。

就此荣安集团股份有限公司及其实际控制人王久芳承诺：

（1）王久芳承诺在本次重组完成后一年内，保证将宁波明州建设有限公司的全部股权转让给与荣安集团股份有限公司及其实际控制人王久芳无关联关系的独立第三方，甬成功在同等条件下有优先受让权。

（2）在将宁波明州建设有限公司转让给与荣安集团股份有限公司及其实际控

制人王久芳无关联关系的独立第三方之前，明州建设不再和拟注入资产发生新的关联交易事项。转让完成后，若明州建设与甬成功发生交易，将严格按照招投标方式确定交易价格。截至 2007 年 9 月 1 日前已签署的相关协议，将严格按照协议条款执行。

3、宁波市新荣力建筑材料有限公司的特别说明

宁波市新荣力建筑材料有限公司成立于 2006 年 10 月 20 日，注册资本 1000 万元。自然人黄曲波持有新荣力 50%的股份。

鉴于黄曲波目前为本公司董事，为保持上市公司独立性，避免及减少与重组完成后的上市公司的关联交易，宁波市新荣力建筑材料有限公司特出具承诺，承诺宁波市新荣力建筑材料有限公司不再与重组完成后的上市公司及其关联方发生资金等业务往来”。

三、本次收购完成后，与上市公司的同业竞争情况

（一）本次收购完成前后的同业竞争情况

本次收购完成前，甬成功主营业务与本公司从事的业务有实质区别，不存在同业竞争的情况。本次收购完成后，甬成功主营业务将变更为房地产开发与销售，本公司将房地类资产注入甬成功后将不再从事房地产开发与销售，与甬成功不存在同业竞争关系。

（二）避免同业竞争以及保持上市公司独立性的相应安排

本公司出具了关于避免与消除同业竞争的承诺函，为了避免同业竞争问题，保持上市公司的独立性，保护上市公司全体股东、特别是中小股东的利益，本公司作出以下承诺：

1、荣安集团及控制的企业不直接或间接从事与甬成功构成同业竞争的业务，也不投资与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目；

2、若发现荣安集团及控制的企业直接或间接从事与成功信息产业（集团）股份有限公司构成同业竞争的业务，或投资、计划投资与上述业务相关的与甬成功

存在直接或间接竞争的企业或项目，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业停止从事上述竞争业务、停止实施上述竞争以及停止投资上述相关的企业。如荣安集团及其控制的企业已经完成投资的，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业转让该项目的相关股权或经营该等业务或企业。

第七节 与上市公司之间的重大交易

一、收购人及其关联方与甬成功存在的资产交易情况

在本报告签署之日起前二十四个月内，收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）及其关联方与甬成功没有进行资产交易合计金额高于3,000万元或者高于甬成功最近经审计的合并财务报表净资产5%以上的交易。

二、收购人及其关联方与甬成功董事、监事、高级管理人员之间的交易

在本报告签署之日起前二十四个月内，收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）及其主要负责人员与甬成功董事、监事、高级管理人员未发生金额超过5万元的交易。

三、对拟更换的甬成功董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

在本报告签署之日起前二十四个月内，收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）及其主要负责人员不存在对拟更换的甬成功董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排。

四、对甬成功有重大影响的其他合同、默契或者安排

在本报告签署之日起前二十四个月内，收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）与甬成功不存在其他有重大影响的其他合同、默契或者安排。

第八节 前 6 个月买卖上市交易股份情况

一、收购人买卖甬成功挂牌交易股份情况

收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）在提交本报告之日前六个月内没有买卖甬成功挂牌交易股份的行为。

二、收购人总经理、副总经理、其他高级管理人员及其直系亲属买卖甬成功挂牌交易股份情况

收购人总经理、副总经理、其他高级管理人员及其直系亲属中在提交本报告之日前六个月内没有买卖甬成功挂牌交易股份的行为。

第九节 收购人的财务资料

一、收购人最近三年主要财务数据及 2007 年度财务简表

（一）本公司最近三年主要财务数据

单位：元

项目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	2,435,291,631.95	964,435,093.50	1,024,393,047.25
总负债	1,768,829,216.96	787,468,588.14	934,408,999.90
净资产	664,062,414.99	168,722,547.42	81,217,178.30
项目	2007 年度	2006 年度	2005 年 12 月 31 日
营业收入	783,044,164.22	258,310,734.38	554,605,173.08
营业利润	83,089,330.30	27,527,347.62	41,261,908.75
利润总额	101,401,495.00	15,009,385.40	31,961,232.83
净利润	67,639,135.55	5,696,722.73	16,710,644.89

注：合并报表数据，荣安集团执行企业会计制度，2005 年财务报表未经审计。

（二）荣安集团2007年度财务报表如下

1、荣安集团最近一年资产负债表

单位：元

项 目	期末数		年初数	
	合 并	母公司	合 并	母公司
流动资产				
货币资金	49,258,044.71	23,922,163.30	38,951,901.17	31,107,010.69
短期投资	877,226.95	877,226.95		
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收帐款	248,750.00		49,750.00	
其他应收款	122,716,541.55	164,568,728.53	434,110,224.88	514,531,214.28

预付账款	6,140,011.91	190,400.00	16,978,139.00	16,968,139.00
应收补贴款	-	-	-	-
存货	2,066,689,418.86	17,628,313.27	170,527,611.23	71,034,843.95
待摊费用	540,000.00	540,000.00		
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,246,469,993.98	207,726,832.05	660,617,626.28	633,641,207.92
长期投资：			-	-
长期股权投资	54,759,384.97	818,900,592.21	177,076,825.71	188,308,367.85
长期债权投资				
长期投资合计	54,759,384.97	818,900,592.21	177,076,825.71	188,308,367.85
其中：合并价差			-	-
固定资产：			-	-
固定资产原值	90,765,894.10	50,627,293.93	80,305,164.96	49,727,225.83
减：累计折旧	32,800,458.37	9,168,940.08	27,655,447.86	6,447,310.17
固定资产净值	57,965,435.73	41,458,353.85	52,649,717.10	43,279,915.66
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	57,965,435.73	41,458,353.85	52,649,717.10	43,279,915.66
工程物资				
在建工程	33,380,503.04		20,133,884.57	
固定资产清理				
固定资产合计	91,345,938.77	41,458,353.85	72,783,601.67	43,279,915.66
无形资产及其他资产：				
无形资产	42,012,053.39	3,600.00	53,483,346.82	
长期待摊费用	704,260.84	474,666.72	473,693.02	127,026.35
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	42,716,314.23	478,266.72	53,957,039.84	127,026.35
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,435,291,631.95	1,068,564,044.83	964,435,093.50	865,356,517.78

流动负债：				
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
应付票据			10,000,000.00	
应付帐款	352,904,660.16	56,883,914.47	148,834,094.95	72,710,025.25
预收账款	294,079,992.82	1,963,766.80	12,349,696.50	12,343,306.70
应付工资				
应付福利费	2,554,246.81	580,336.45	1,363,834.13	724,241.89
应付股利				
应交税金	53,257,287.14	40,749,681.64	29,540,218.46	29,534,523.79
其他应交款	549,625.35	-97,741.13	505,598.03	505,225.40
其他应付款	298,038,389.35	255,570,368.95	552,417,369.66	537,619,573.08
预提费用	1,445,015.33	101,100.00	2,457,776.41	2,457,776.41
预计负债				
一年内到期的 长期负债	270,000,000.00			
其他流动负债				
流动负债合计	1,322,829,216.96	405,751,427.18	787,468,588.14	685,894,672.52
长期负债：				
长期借款	446,000,000.00			
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	446,000,000.00	-	-	-
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,768,829,216.96	405,751,427.18	787,468,588.14	685,894,672.52
少数股东权益	2,400,000.00		8,243,957.94	
股东权益				
股本	500,000,000.00	500,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00
减：已归还投资				
股本净额	500,000,000.00	500,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00

资本公积	105,587,833.95	102,476,097.66	2,657,419.52	2,657,419.52
盈余公积	7,119,873.32	7,119,873.32	1,206,912.58	1,206,912.58
其中：法定公益金				
未分配利润	62,042,379.20	53,216,646.67	-3,915,509.69	-4,402,486.84
减：累计未确认投资损失	10,687,671.48		11,226,274.99	
股东权益合计	664,062,414.99	662,812,617.65	168,722,547.42	179,461,845.26
负债和股东权益总计	2,435,291,631.95	1,068,564,044.83	964,435,093.50	865,356,517.78

2、荣安集团最近一年利润表

单位：元

项 目	本年累计数		上年数	
	合 并	母公司	合 并	母公司
一、主营业务收入	783,044,164.22	74,065,547.00	258,310,734.38	252,775,855.52
减：主营业务成本	600,044,190.95	54,480,914.05	194,504,892.85	189,393,364.66
主营业务税金及附加	49,200,994.60	4,637,094.02	15,889,050.79	15,644,434.86
二、主营业务利润	133,798,978.67	14,947,538.93	47,916,790.74	47,738,056.00
加：其他业务利润	2,018,005.47	2,018,005.47	1,335,178.90	1,335,178.90
减：营业费用	34,663,244.05	1,609,890.05	7,021,300.26	7,021,300.26
管理费用	16,547,755.25	13,149,992.62	12,977,268.15	11,055,386.30
财务费用	1,516,654.54	1,677,413.25	1,726,053.61	1,613,613.41
三、营业利润	83,089,330.30	528,248.48	27,527,347.62	29,382,934.93
加：投资收益	18,522,006.08	71,691,968.49	-12,459,451.48	-13,142,950.24
补贴收入	804,961.00	4,961.00	927,253.30	802,412.00
营业外收入	697,416.76	141,991.79	2,755.00	-
减：营业外支出	1,712,219.14	563,344.36	988,519.04	874,651.42
四、利润总额	101,401,495.00	71,803,825.40	15,009,385.40	16,167,745.27
减：所得税	33,607,489.99	12,503,445.23	10,684,346.91	10,684,346.91
减：少数股东损益	-383,734.05	-	-522,911.12	-

加：本年未确认投资损失	-538,603.51		848,773.12	-
五、净利润	67,639,135.55	59,300,380.17	5,696,722.73	5,483,398.36

3、荣安集团最近一年现金流量表

单位：元

项 目	金 额	
	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	382,716,984.63	69,744,500.06
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	633,489,833.34	865,482,284.52
现金流入小计	1,016,206,817.97	935,226,784.58
购买商品、接受劳务支付的现金	551,151,594.15	328,856.00
支付给职工以及为职工支付的现金	5,603,408.29	2,308,677.11
支付的各项税费	11,346,008.38	8,761,315.23
支付的其他与经营活动有关的现金	543,980,145.66	806,298,763.94
现金流出小计	1,112,081,156.48	817,697,612.28
经营活动产生的现金流量净额	-95,874,338.51	117,529,172.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	123,889,985.21	120,789,985.21
取得投资收益所收到的现金	2,292,518.85	2,292,518.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	19,839,050.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	146,021,554.06	123,082,504.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,079,070.10	1,384,068.10
投资所支付的现金	580,129,784.52	664,567,346.90
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	588,208,854.62	665,951,415.00
投资活动产生的现金流量净额	-442,187,300.56	-542,868,910.94
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资所收到的现金	403,380,000.00	400,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	980,000.00	
借款所收到的现金	270,000,000.00	120,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	673,380,000.00	520,000,000.00
偿还债务所支付的现金	100,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26,680,830.00	1,845,108.75
其中：支付少数股东股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东现金		
现金流出小计	126,680,830.00	101,845,108.75
筹资活动产生的现金流量净额	546,699,170.00	418,154,891.25
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	8,637,530.93	-7,184,847.39

二、收购人财务报表的审计意见及主要会计报表附注

江苏天衡出具了天衡审字（2008）657号审计报告，认为，“荣安集团股份有限公司财务报表已经按照企业会计制度的规定编制，在所有重大方面公允反映了荣安集团股份有限公司2007年12月31日的财务状况以及2007年度的经营成果和现金流量。”

（一）关联方交易及往来

1、提供担保

（1）截止2007年12月31日，子公司宁波振游旅游投资有限公司以房产和土地使用权作抵押为宁波明州建设有限公司的银行承兑汇票9,700.00万元提供担保，并由公司提供连带责任担保。

（2）截止2007年12月31日，子公司宁波荣安工程技术有限公司以土地使用权作抵押为宁波明州建设有限公司的银行借款3,000.00万元提供担保，同时由公司提供连带责任担保。

（3）截止2007年12月31日，子公司宁波永元置业有限公司以北仑区钱塘江南路西侧地块[仑国用2007第09625号] 10,454.03平方米土地使用权，为宁波明州建设有限公司向银行借款2,000.00万元提供抵押担保。该借款宁波明州建设有限公司已于2008年1月归还并解除相关抵押。该项借款同时由公司提供连带责任担保。

（4）截止2007年12月31日，公司为宁波明州建设有限公司银行借款500.00万元、银行承兑汇票11,000.00万元，商业承兑汇票3,000.00万元提供担保。

（5）截止2007年12月31日，子公司宁波海鸥宾馆有限公司以房产和土地使用权作抵押为宁波荣安实验中学银行借款3,000万元提供担保。

2、接受担保

截止2007年12月31日，王久芳为公司银行借款5,000.00万元提供担保。

3、合并范围内公司之间相互担保

（1）截止2007年12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。

（2）截止2007年12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。

（3）截止2007年12月31日，公司为宁波康园房地产开发有限公司银行借款20,000.00万元、荣安置业集团有限公司银行借款4,000.00万元提供担保。

（4）截止2007年12月31日，宁波新钱塘实业有限公司为公司银行借款5,000万元提供担保。

4、受让股权

（1）根据江苏荣安置业有限公司股东会决议，2007年6月21日公司分别以4,400.00万、600.00万元的价格受让王丛玮持有的江苏荣安置业有限公司44.00%股权、蓝冬海持有的江苏荣安置业有限公司6.00%股权，受让后公司持有江苏荣安置业有限公司90.00%股权并纳入合并财务报表范围。

（2）根据宁波荣安旅游开发有限公司股东会决议，2007年6月21日公司分别以400.00万元、1,400.00万元的价格受让蓝冬海持有的宁波荣安旅游开发有限公司20.00%股权、荣和置业集团有限公司持有的宁波荣安旅游开发有限公司70.00%股权。受让后公司持有宁波荣安旅游开发有限公司90.00%股权并纳入合并财务报表范围。

（3）根据荣和置业集团有限公司股东会决议，2007年6月21日公司以7,012.00万元的价格受让王丛玮持有的荣和置业集团有限公司55.30%股权。受让后公司持有荣和置业集团有限公司90.00%股权并纳入合并财务报表范围。

（4）根据宁波市人民房地产开发有限公司股东会决议，2007年6月21日公司分别以1,200.00万元、600.00万元的价格受让荣和置业集团有限公司持有的宁波市人民房地产开发有限公司60%股权，王丛玮持有的宁波市人民房地产开发有限公司30.00%股权。受让后公司持有宁波市人民房地产开发有限公司90%股权并纳入合并财务报表范围。

（5）根据宁波荣安房地产开发有限公司股东会决议，2007年6月21日公司以7,905.00万元受让股东宁波康园房地产开发有限公司持有的宁波荣安房地产开发有限公司51%股权。受让后公司持有宁波荣安房地产开发有限公司90%股权并纳入合并财务报表范围。

（6）根据宁波荣安信息技术有限公司股东会决议，2007年6月21日公司分别以117.00万元、153.00万元的价格受让王久林持有的宁波荣安信息技术有限公司39.00%股权、荣和置业集团有限公司持有的宁波荣安信息技术有限公司51.00%股权。受让后公司持有宁波荣安技术培训服务有限公司90.00%股权并纳入合并财务报表范围。

（7）根据宁波新钱塘实业有限公司股东会决议，2007年6月21日公司分别以42,907,346.90元、6,000,000.00元的价格受让荣和置业集团有限公司持有的宁波新钱塘实业有限公司78.19%股、王永欣持有的宁波新钱塘实业有限公司11.81%股权。受让后公司持有宁波新钱塘实业有限公司90.00%股权并纳入合并财务报表范围。

（8）根据宁波中宁机械制造有限公司股东会决议，2007年6月21日公司以180万元的价格受让荣和置业集团有限公司持有的宁波中宁机械制造有限公司90.00%股权。受让后公司持有宁波中宁机械制造有限公司90.00%股权并纳入合并财务报

表范围。

(9)根据宁波康园房地产开发有限公司股东会决议,2007年2月公司以490.00万元的价格受让王丛玮所持有的宁波康园房地产开发有限公司2.45%股权,股权转让后公司持有宁波康园房地产开发有限公司10.00%股权。2007年3月公司单方增资7,000.00万元,增资后公司占宁波康园房地产开发有限公司注册资本的33.33%。2007年6月21日公司以15,300.00万元的价格受让吴志清持有的宁波康园房地产开发有限公司56.7%股权,受让后公司持有宁波康园房地产开发有限公司90.00%股权。

5、接受劳务

(1)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,截止2007年12月31日结算工程进度款7,210.30万元。

(2)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,截止2007年12月31日结算工程进度款1,113.00万元

(3)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,截止2007年12月31日结算工程进度款23,536.73万元。

(4)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,截止2007年12月31日结算工程进度款6,878.00万元:

(5)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。

6、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)。

7、关联方往来

(1) 其他应收款

单 位	期末数	年初数
宁波同诚置业有限公司	6,300,000.00	
王久芳	321,714.25	358,844.25
宁波明州建设有限公司		300,651,633.00

(2) 应付账款

单 位	期末数	年初数
宁波明州建设有限公司	174,295,417.00	71,092,678.00

(3) 其他应付款

单 位	期末数	年初数
宁波明州建设有限公司	257,510,000.00	398,979,459.67
宁波市新荣力建筑材料有限公司	9,850,000.00	
王丛玮	4,900,000.00	
宁波荣安实验中学		354,902.34

(二) 或有事项

1、截止2007年12月31日，宁波新钱塘实业有限公司为公司银行借款5,000.00万元提供担保。

2、截止2007年12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15,000.00万元提供抵押，抵押期限为2007年7月31日至2009年4月30日。

截止2007年12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12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。

截止2007年12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。

上述银行借款同时由公司提供保证担保。

4、截止2007年12月31日，江苏荣安置业限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，为子公司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。

截止2007年12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，为子公司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。

5、截止2007年12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。该项借款同时由公司提供保证担保。

6、截止2007年12月31日，宁波海鸥宾馆有限公司为宁波荣安实验中学的银行借款3,000.00万元提供担保。

7、截止2007年12月31日，公司和子公司宁波振游旅游投资有限公司为宁波明州建设有限公司的银行承兑汇票9,700.00万元提供担保。

截止2007年12月31日，公司和子公司宁波荣安工程技术有限公司为宁波明州建设有限公司的银行借款3,000.00万元提供担保。

截止 2007 年 12 月 31 日，公司为宁波明州建设有限公司的银行借款 500.00 万元，银行承兑汇票 11,000.00 万，商业承兑汇票 3,000.00 万提供担保。

8、截止 2007 年 12 月 31 日，宁波永元置业有限公司以北仑区钱塘江南路西侧地块[仑国用 2007 第 09625 号] 10,454.03 平方米土地使用权，为宁波明州建设有限公司向银行借款 2,000.00 万元提供抵押担保，该借款宁波明州建设有限公司已于 2008 年 1 月归还并解除相关抵押。

上述银行借款同时由公司提供担保。

9、截止 2007 年 12 月 31 日，公司为宁波大成建设有限公司银行借款 3,000.00 万元提供担保。

10、截止 2007 年 12 月 31 日，公司为宁波久通建设有限公司银行借款 1,000.00 万元提供担保。

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 12 月 31 日公司所提供担保住房按揭贷款保证金余额如下(单位：万元)：

公司名称	金额
------	----

宁波康园房地产开发有限公司	8,628.40
宁波荣安房地产开发有限公司	279.80
江苏荣安置业有限公司	4,011.90
合计	12,920.10

（三）承诺事项

1、2006年5月12日，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）公司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。

2、2004年5月12日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。

3、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。

截止 2007 年 12 月 31 日，本公司尚欠常熟市国土资源局土地出让金 13,820.00 万元，建筑面积为 53,451.20 平方米房屋建筑物已抵押给常熟市国土资源局。

（四）其他重要事项

2007 年 12 月 7 日，公司甬成功签订《关于认购非公开发行业股票的协议书》，甬成功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，公司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。公司用于认购非公开发行新股的资产包括：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。公司委托浙江东方资产评估有限公司对上述资产进行了评估，用于认购非公开发行业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，超出总认购价 241,776 万元的部分 2,532 万元，无偿赠送给甬成功。根据浙江东方资产评估有限公司出具的评估报告，公司认购本次非公开发行业股份购买的资产评估情况如下（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 (注)	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

注：截止 2007 年 7 月 31 日，宁波永元置业有限公司注册资本 1,000.00 万元，其中：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。2007 年 10 月，宁波永元置业有限公司增加注册资本 16,000.00 万元，由宁波荣安房地产开发有限公司和宁波康园房地产开发有限公司增资投入，注册资本变更为 17,000.00 万元，其中：宁波荣安房地产开发有限公司出资 8,100.00 万元，占注册资本的 47.65%，宁波康园房地产开发有限公司出资 8,000.00 万元，占注册资本的 47.06%，荣安集团股份有限公司出资 900.00 万元，占注册资本的 5.29%。2008 年 1 月 14 日，经公司股东会决议同意，公司注册资本变更为 18,000.00 万元，由宁波康园房地产开发有限公司单独以现金增资 1000 万元，变更后的股权比例为：宁波荣安房地产开发有限公司出资 8,100.00 万元，占注册资本的 45.00%，宁波康园房地产开发有限公司出资 9,000.00 万元，占注册资本的 50.00%，荣安集团股份有限公司出资 900.00 万元，占注册资本的 5.00%。

第十节 其他重大事项

一、收购人应披露的其他信息

本报告书已按有关规定对本次收购的有关信息作了如实披露，无其它为避免对报告内容产生误解应披露而未披露的信息。

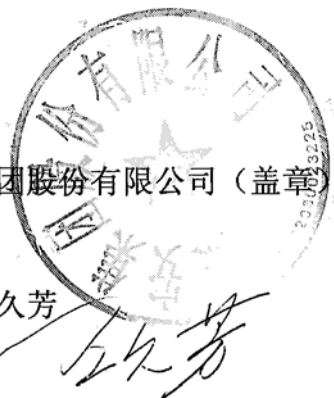
二、收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

收购人：荣安集团股份有限公司（盖章）

法定代表人：王久芳

二〇〇八年十月十三日



三、财务顾问声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行了核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

深圳市周明海商务投资顾问有限公司（盖章）



项目经办人：郑炜



二〇〇八年十月十三日

四、律师声明

本人及本人所代表的机构已按照执业规则规定的工作程序履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。



经办律师： 

二〇〇八年 月 日

第十一节 备查文件

一、备查文件

- 1、资产负债收购协议及其补充协议
- 2、股份认购协议
- 3、甬成功审计报告
- 4、甬成功评估报告
- 5、甬成功备考财务报告
- 6、甬成功模拟财务报告
- 7、甬成功盈利预测审核报告
- 8、甬成功拟购买资产的审计报告
- 9、甬成功拟购买资产的评估报告
- 10、甬成功董事局关于本次交易的决议
- 11、荣安集团董事局决议
- 12、荣安集团股东大会决议
- 13、工商、税务的相关证明文件
- 14、荣安集团董事、监事、高管人员名单及身份证明；
- 15、荣安集团、甬成功就本次股份转让事宜开始接触的时间、进入实质性洽谈阶段的具体情况说明；
- 16、荣安集团控股股东、实际控制人最近两年未发生变化的证明；
- 17、收购人不存在《收购办法》第六条规定情形及符合《收购办法》第五十条规定的说明；
- 18、荣安集团关于近五年内未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的声明
- 19、荣安集团关于规范关联交易的承诺函
- 20、荣安集团关于避免同业竞争的承诺函
- 21、荣安集团关于“五分开”的承诺函

- 22、荣安集团关于拟注入上市公司三处房产的承诺函
- 23、荣安集团关于拟注入上市公司八家公司股权的承诺函
- 24、股东放弃优先购买权的同意函
- 25、承租人放弃优先受让权的同意函
- 26、荣安集团关于本次交易的股东大会决议
- 27、荣安集团关于本次交易的董事会决议
- 28、荣安集团关于注入资产土地增值税清算和其他相关税费的承诺函
- 29、荣安集团关于荣和置业有关事项的承诺函
- 30、王久芳关于不与王久林、王久松及控制的公司合作开发房产项目的承诺书
- 31、关于荣安集团拟注入资产相关土地储备的承诺函
- 32、荣安集团办公地变更的承诺函
- 33、关于荣安集团公司总部情况的说明
- 34、关于甬成功 2008 年度、2009 年年度经营业绩等事项的承诺函
- 35、荣安集团股份有限公司关于五年内不转让成功信息产业（集团）股份有限公司股份的承诺函
- 36、王久林关于代持股份、不与王久芳控制或参股的公司发生经济往来和业务关联的承诺函
- 37、王久松关于不与王久芳控制或参股的公司发生经济往来和业务关联的承诺函
- 38、新荣力不与重组完成的上市公司及其关联方发生资金等业务往来的承诺函
- 39、关于华远集团及新海投资三年内不转让持有甬成功股权的承诺
- 40、相关代持协议及声明
- 41、华远集团关于近五年内未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的声明
- 42、相关保密协议
- 43、相关自查报告
- 44、关于荣安房产甬港北路地块的情况说明
- 45、甬成功与荣和置业关于股权转让的补充协议
- 46、建安工程造价一般市场价说明

- 47、荣安集团为减少、规范关联交易出具的承诺
- 48、代王久芳持股原因的说明
- 49、万字集团就拟注入资产土地增值税缴纳事宜出具的相关承诺
- 50、上海万字房地产（集团）有限公司资产负债表
- 51、业绩补偿协议
- 52、荣安集团关于支付江苏荣安置业土地出让违约金的承诺
- 53、收购之法律意见书
- 54、收购之财务顾问报告书

二、备查地点

本报告书和备查文件置于以下地址，供投资者查阅。

1、荣安集团股份有限公司

地址：浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号

邮编：315000

联系人：吴卫良

联系电话：0574—87310668

2、成功信息产业（集团）股份有限公司

地址：浙江省宁波市高新科技园区盎孟港路 1 号三楼

邮编：315040

联系人：吴颖

联系电话：0574—87915223

3、备查网址：中国证监会指定网址：<http://www.scse.com.cn>

（此页无正文，本页为《成功信息产业（集团）股份有限公司收购报告书》之签署页）

收购人：荣安集团股份有限公司（盖章）

法定代表人：王久芳



年 月 日