（上接A20版）

根据江苏天衡出具的《审计报告》(天衡审字(2007)852号)，宁波市人民房地产开发有限公司近三年又一期的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2007年7月31日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
总资产	30,388,300.69	29,510,497.54	36,776,774.42	41,980,528.31
总负债	4,117,750.04	4,646,200.04	4,547,694.08	4,745,008.04
净资产	26,270,550.65	24,864,297.50	32,229,080.34	37,235,520.27
项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
营业收入	-	-	298,808.00	-
营业利润	2,742,424.45	-7,090,792.79	-5,815,938.67	-2,469,328.31
利润总额	2,484,918.36	-8,257,670.90	-5,818,581.04	-2,512,876.58
净利润	1,406,253.15	-7,364,782.84	-5,006,439.93	-2,512,876.58

(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2364.35万元，评估值为27740.21万元，本次交易作价为27740.21万元。

(6) 已开发楼盘、拥有的土地使用权及规划待开发楼盘

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）
欢乐家园	人民房产	1996.06	2000.09	9.88	8.26
合计：				9.88	8.26

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M2，项目总建筑面积9.8838万M2。可售建筑面积为8.26万M2。

② 拥有的土地使用权

所属公司	使用权证号	位置	面积(M2)	用途	使用年限
人民房产	甬鄞国用2004第10471号	海曙区西郊乡甬丰村仇家漕	15900	综合用地	至2045年12月18日
合计：			15900	23.85亩	

宁波市人民房地产开发有限公司于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48859.9平方米。2000年9月，宁波市人民房地产开发有限公司开发完成“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，宁波市人民房地产开发有限公司剩余未开发上述地块的土地面积为15900平方米，宁波市人民房地产开发有限公司于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15900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15900平方米，总建筑面积约64502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m2	24370	24309	8070	56749
面积范围m2	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3500m2，1-2层，以2层为主 娱乐：约3000m2，1-2层以2层为主 银行：约570m2，分布在1层 小商业：约1000m2，分布在1层	商业采用订单式销售的招商模式
所占比例	43%	43%	14%	100.00%

(7)其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣安房产已经同意荣安集团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5.3%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：1,000万元

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5.3%、荣安房产持有47.65%、康园房产持有47.05%

(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，陈东辉将其持有的永元置业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，由宁波荣安房地产房开发有限公司增资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，永元置业注册资本变更为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。

(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王丛玮，因蓝水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。蓝水海声明并承诺，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	2000	荣安集团(1400万元) 蓝冬海(600万元)	荣安集团实际出资1400万元 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	5000	荣安集团(4400万元) 蓝冬海(600万元)	荣安集团实际出资4400万元 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	12680	荣安集团(11400万元) 蓝冬海(1280万元)	荣安集团实际出资11400万元 王久芳实际出资1280万元，但其出资由蓝冬海代持
4	2006.6 股权转让	12680	荣安集团(4400万元) 王丛玮(8280万元)	荣安集团实际出资4400万元 王丛玮实际出资8280万元
5	2007.4 更名	12680	荣安集团(4400万元) 王丛玮(8280万元)	荣安集团实际出资4400万元 王丛玮实际出资8280万元
6	2007.6 股权转让	12680	荣安集团(11412万元) 宁波荣安房地产开发有限公司(1268万元)	荣安集团实际出资11412万元 宁波荣安房地产开发有限公司实际出资1268万元

(4)主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》(天衡审字(2007)859号)，荣和置业集团有限公司近三年又一期的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2007年7月31日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
总资产	195,286,000.17	217,567,590.25	138,178,885.38	18,991,966.84
总负债	73,271,750.00	92,137,346.90	15,400,000.00	-
净资产	122,014,250.17	125,430,243.35	122,778,885.38	18,991,966.84
项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
营业收入	-	-	-	-
营业利润	-3,415,993.18	-1,675,490.01	-2,927,601.46	-1,008,033.16
利润总额	-3,415,993.18	-1,675,690.01	-3,013,081.46	-1,008,033.16
净利润	-3,415,993.18	-1,675,690.01	-3,013,081.46	-1,008,033.16

(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10981.28万元，评估值为19608.49万元，本次交易作价为19608.49万元。

(6) 已开发楼盘、拥有的土地使用权及规划待开发楼盘

① 拥有的土地使用权

所属公司	使用权证号	位置	面积(M2)	用途	使用年限
荣和置业	杭江国用(2005)字第000231号	江干区钱江新城	4357	综合办公	2054年10月24日
荣和置业	杭江国用(2005)字第000230号	江干区钱江新城	874	综合办公	2044年10月24日
合计：			5231	7.85亩	

②在建项目

在建项目“杭州荣安大厦”一处楼盘，建筑面积在3.60万平方米以上，在建楼盘简况如下：

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	5231	3.60	1.79
合计：				5231(7.85亩)	3.60	1.79

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5231平方米，规划为综合用地，总建筑面积35948平方米，其中地下面积7178平方米，预计可售写字楼15136.9平方米，商铺2770平方米，另有10000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，现完工16层，预计竣工时间为2008年6月，交付时间为2008年12月。

(7)杭州江干区钱江新城A-03-4地块情况说明

2004年5月12日荣安集团股份有限公司就杭州江干区钱江新城A-03-4地块开发建设向杭州市钱江新城建设管理委员会作出承诺，自签订合同之日起一年内组织开工建设，三年内建成投入使用，投入使用起半年内将公司总部迁入钱江新城办公，若未达到上述承诺，按该地块成交价的30%缴纳违约金。荣安集团承诺，如果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立价的30%（即3410.0236万元的30%，为1023.0071万元）向其缴纳违约金的，由荣安集团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，荣安房产已经同意荣安集团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：王信忠

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的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	600	荣安集团(210万元) 宁波荣安房地产开发有限公司(90万元)	荣安集团实际出资210万元 宁波荣安房地产开发有限公司实际出资90万元

(4)主要财务数据

根据江苏天衡出具的《审计报告》(天衡审字(2007)857号)，宁波荣安物业管理有限公司近三年又一期的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2007年7月31日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
总资产	3,343,865.65	2,101,583.72	2,707,073.00	1,650,181.13
总负债	1,902,890.52	1,944,624.42	1,862,984.08	943,012.31
净资产	1,440,975.13	156,959.30	844,088.92	707,168.82
项目	2007年1-7月	2006年度	2005年度	2004年度
营业收入	1,423,845.50	2,668,212.22	2,710,160.63	1,415,983.18
营业利润	-707,823.32	-800,516.86	151,359.28	-141,164.16
利润总额	-715,984.17	-687,129.62	136,920.10	-145,295.57
净利润	-715,984.17	-687,129.62	136,920.10	-152,463.47

(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)/B×100%
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	10	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。

(6) 其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，荣安房产已经同意荣安集团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；宁波宁兴控股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(2007)858号)，宁波同诚置业有限公司近三年又一期的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2007年7月31日
总资产	23,659,765.86
总负债	4,927,565.00
净资产	18,732,200.86
项目	2007年1-7月
营业收入	-
营业利润	-1,267,799.14
利润总额	-1,267,799.14
净利润	-1,267,799.14

(4) 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。

(5) 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荣安集团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. 本公司拥有的实物资产

本次公司以新增股份拟购买的资产除上述股权资产外，还包括：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)、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)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2794.41平方米)房产。

荣安集团拟注入甬成功的3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室房屋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流通股东的利益，更好地推进甬成功本次重组，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。

(5)鉴于宁波灵桥路 513号天封大厦第14层和第15层现为荣安集团的注册地及办公场所，荣安集团对此已作出承诺，在甬成功重大资产出售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。

(6)截至本报告书签署日，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。

10、对拟注入资产相关权属证书的说明

土地使用权情况列表：

所属公司	使用权证号	面积(M2)	使用年限	容积率	土地总价款(万元)	土地价款交付情况	权支付剩余期情况(万元)	土地使用权情况
康园地产	甬鄞国用(2005)第09-067号	34995	至2075年7月24日	2.16	26579.77	26579.77	无	一期项目2006年末开工，预计竣工交付日期2008年12月，占地面积18532平方米，建筑面积3.94万平方米。二期于2007年5月开工，现为桩基工程，预计2009年完工交付。
	甬鄞国用(2005)第09-062号	35602	至2075年7月11日					
	甬鄞国用2006第14-00025号	21333	至2075年8月11日	2.2	35346.44	35346.44		未动工
	甬鄞国用2007第14-05065号	46452	至2077年4月8日					
	甬鄞国用2007第14-00058号	50068	至2077年9月6日	1.5	27847.82	27847.82		未动工
	甬鄞国用2007第14-05105号	6238	至2047年6月13日	4.8	867.39	867.39		已动工
人民房产	甬鄞国用2004第10471号	15900	至2045年12月18日	3.7	1252.96	1252.96	无	未动工
江苏荣安	常国用(2004)字第001953号	44326.5	2074年10月28日	3.00	45655.96	30693.6	14962.36	一期工程用地64690平方米，于2005年1月开工建设，同年5月取得商品房预售许可证，开始预售，目前已预售部和38983平方米，将于07年10月份正式交付使用，2008年销售完毕。
	常国用(2005)字第000763号	44326.50	2074年2月4日					
	常国用(2007)字第001871号	19015.50	2077年9月2日					
	常国用(2007)字第001872号	40086.50	2077年9月2日					
永元置业	仑国用(2007)字第09625号	10454.03	2073年12月4日	3.09	9791.78	9791.78	无	未动工
	仑国用(2007)字第09626号	38853.64	2073年12月4日					
荣和置业	杭江国用(2005)字第000231号	4357	2054年10月24日	5.5	6386	6386	无	项目开工时间为2006年8月，大楼规划建设26层，现完工16层，预计竣工时间为2008年6月，交付时间为2008年12月。
	杭江国用(2005)字第000230号	874	2044年10月24日					
合计		412881.67			153728.12	138765.76	14962.36	

(1)以上土地款总价包括3%的土地契税。

(2)江苏荣安未支付土地款情况说明

江苏荣安项目总用地面积14.77万平方米，目前项目已取得土地使用权的共4宗土地，面积共计147755平方米，为一期及二期项目建设用地，其中一期已用地64690平方米；二期项目用地83065平方米。

2004年1月5日，常熟市国土资源局与荣安集团股份有限公司签订《国有土地使用权出让合同》，常熟市国土资源局出让给荣安集团股份有限公司的宗地位于常熟市西南部，宗地编号为常熟市2003A-G018，宗地总面积147755平方米，合同金额4.39亿元(不包括契税)。

2007年8月29日，常熟市国土资源局、荣安集团股份有限公司、江苏荣安置业有限公司签订《补充协议书》：

①江苏荣安置业有限公司自2007年8月31日起将已开发的尚湖中央花园一期所有未销售房屋抵押给常熟市国土资源局，并办理相关抵押登记手续。

②列入抵押的房屋由江苏荣安置业有限公