

证券代码：000517

证券简称：*ST 成功

公告编号：2009-036

荣安地产股份有限公司 2009 年半年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 除下列董事外，其他董事出席了审议本次半年报的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
牛小军	其他公务	胡约翰
李忠尔	其他公务	沈成德
吴泉能	其他公务	沈成德

1.3 公司半年度财务报告已经江苏天衡会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人王久芳、主管会计工作负责人宋长虹及会计机构负责人(会计主管人员)苏小明声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	*ST 成功	
股票代码	000517	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	胡约翰	吴颖
联系地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
电话	0574-87312566	0574-87312566
传真	0574-87310668	0574-87310668
电子信箱	stock000517@163.com	stock000517@163.com

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	2,565,663,568.71	2,742,377,317.02	-6.44%

归属于上市公司股东的所有者权益	1,218,113,132.72	877,878,953.43	38.76%
股本	1,061,307,495.00	828,000,000.00	28.18%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.15	1.06	8.49%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	1,116,057,116.76	138,419,621.10	706.29%
营业利润	494,550,736.18	31,243,770.23	1,482.88%
利润总额	495,428,032.41	31,617,273.18	1,466.95%
归属于上市公司股东的净利润	370,695,521.81	17,266,563.17	2,046.90%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	369,992,603.90	16,902,415.52	2,088.99%
基本每股收益（元/股）	0.4093	0.0209	1,858.37%
稀释每股收益（元/股）	0.4093	0.0209	1,858.37%
净资产收益率（%）	30.43%	2.30%	28.13%
经营活动产生的现金流量净额	76,764,965.96	100,199,587.07	-23.39%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.07	0.12	-41.67%

注：报告期内，公司重大资产出售暨向荣安集团股份有限公司定向发行新股购买资产的重组方案已实施完毕。重组后，公司的经营范围变更为本次发行股份所购买的 8 家公司的经营范围，荣安集团股份有限公司（以下简称“荣安集团”）在重组后的主体中绝对控股；鉴于荣安集团的 8 家公司管理层对重组后主体的经营决策实施控制等原因，本次交易的实质为荣安集团 8 家公司购买了上市公司，荣安集团 8 家公司为会计上的购买方，重组后的主体实质为荣安集团 8 家公司的延续。根据重组方案，被购买的上市公司资产及负债已被整体剥离，被购买的上市公司不构成业务。根据财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）和《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）要求，并参照财政部会计司 2008 年 12 月新修订的《企业会计准则讲解 2008》，本公司 2009 年半年度合并财务报表按照权益性交易的原则以及反向购买合并报表的编制要求进行编制。

因此，本公司编制的合并财务报表是荣安集团 8 家公司的延续，除特别注明外，本报告中所有会计数据均有如下变更：本报告期初数及上年同期数均为荣安集团 8 家公司期初数及上年同期数，本报告期末数以荣安集团 8 家公司期末数与约定资产及负债剥离后的上市公司数据相合并所得。

2.2.2 非经常性损益项目

适用 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,953,958.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,076,662.59	
所得税影响额	-174,378.32	
合计	702,917.91	-

2.2.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

§ 3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	110,751,686	47.47%	828,000,000				828,000,000	938,751,686	88.45%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	70,733,287	30.32%						70,733,287	6.66%
3、其他内资持股	40,018,399	17.15%	828,000,000				828,000,000	868,018,399	81.79%
其中：境内非国有法人持股	34,989,985	15.00%	828,000,000				828,000,000	862,989,985	81.31%
境内自然人持股	5,028,414	2.16%						5,028,414	0.47%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	122,555,809	52.53%						122,555,809	11.55%
1、人民币普通股	122,555,809	52.53%						122,555,809	11.55%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	233,307,495	100.00%	828,000,000				828,000,000	1,061,307,495	100.00%

3.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000	828,000,000	0
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6.00%	63,667,851	62,667,851	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689	9,917,689	0
上海银通创业发展有限公司	境内非国有法人	0.32%	3,372,072	3,373,072	0
慈溪市永杰机械设备有限公司	境内非国有法人	0.29%	3,071,430	3,071,430	0

王群	境内自然人	0.26%	2,731,612	2,731,612	0
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	2,673,738	0
海申机电总厂（象山）	国有法人	0.23%	2,435,793	2,435,793	0
上海鼎立实业发展有限公司	境内非国有法人	0.19%	2,006,267	2,006,267	0
杭州龙鑫贸易有限公司	境内非国有法人	0.18%	1,963,077	1,963,077	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
王绯玲		880,000		人民币普通股	
汤柳青		660,000		人民币普通股	
朱天闻		660,000		人民币普通股	
骆雅		582,560		人民币普通股	
毛香恩		486,640		人民币普通股	
朱行		470,645		人民币普通股	
吴镇发		468,050		人民币普通股	
蔡晓钧		444,400		人民币普通股	
张先鹏		401,940		人民币普通股	
黄振强		395,450		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。 2、本公司未知前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

新控股股东名称	荣安集团股份有限公司
新控股股东变更日期	2009 年 06 月 01 日
新控股股东变更情况刊登日期	2009 年 06 月 02 日
新控股股东变更情况刊登媒体	《中国证券报》和《证券时报》
新实际控制人名称	王久芳
新实际控制人变更日期	2009 年 06 月 16 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2009 年 06 月 25 日
新实际控制人变更情况刊登媒体	《中国证券报》和《证券时报》

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

§ 5 董事会报告

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发与经营业	111,605.71	53,938.41	51.67%	707.20%	545.21%	12.13%
主营业务分产品情况						
房地产	111,605.71	53,938.41	51.67%	707.20%	545.21%	12.13%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0.00 万元

5.2 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江省内	105,156.82	6,707.66%
浙江省外	6,448.89	-47.49%

5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司重大资产重组方案已实施完毕，公司由原先的“通信及相关设备制造业”变更为“房地产开发及经营业”，主营业务及其结构发生重大变化。

5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司重大资产重组方案已实施完毕，公司由原先的“通信及相关设备制造业”变更为“房地产开发及经营业”，主营业务及其结构发生重大变化，导致公司主营业务盈利能力等与上年度相比发生了重大变化。

5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

报告期内，公司重大资产重组方案已实施完毕，公司由原先的“通信及相关设备制造业”变更为“房地产开发及经营业”，主营业务及其结构发生重大变化，导致公司的利润构成与上年度相比发生了重大变化。

5.6 募集资金使用情况

5.6.1 募集资金运用

适用 不适用

5.6.2 变更项目情况

适用 不适用

5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

5.8 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况	同向大幅上升			
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动(%)	
累计净利润的预计数(万元)	43,000.00	2,216.00	增长	1840.43
基本每股收益(元/股)	0.449	0.027	增长	1562.96
业绩预告的说明	(1) 本年初至第三季度报告期末, 公司下属子公司房产项目“荣安和院”交付使用, 实现结算收入, 导致净利润比上年同期有较大幅度增长。 (2) 本次业绩预告未经注册会计师预审。			

5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

5.10 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

□ 适用 √ 不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位: (人民币) 万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润(适用于非同一控制下的企业合并)	本年初至报告期末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
荣安集团股份有限公司	八家公司股权及三处房产	2009年04月10日	241,776.00	37,069.55	0.00	否	协议价	是	是	无

6.1.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后, 该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

√ 适用 □ 不适用

报告期内, 公司重大资产重组方案已实施完毕, 公司原不良资产和负债已整体剥离给原实际控制人北京市华远集团公司。另一方面, 重组方荣安集团股份有限公司承诺注入的八家子公司股权及三处房产已过户至本公司名下, 公司主营业务已变更为

房地产开发和销售，公司开始步入正常经营与运转。报告期内，公司开发的房地产项目已给公司带来正常的经营利润。根据江苏天衡会计师事务所审计，截止 2009 年 6 月 30 日，公司总资产 25.66 亿元，净资产 12.18 亿元，2009 年上半年度公司实现营业收入 11.16 亿元，实现利润总额为 4.95 亿元，实现净利润为 3.71 亿元，与资产重组前相比，公司的经营状况和财务状况得到彻底改善。

6.2 担保事项

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计（A）						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						20,669.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						20,669.00
担保总额占公司净资产的比例						16.97%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）						10,669.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）						0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）						10,669.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无

6.3 非经营性关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
荣安集团有限公司	0.00	0.00	-1,464.55	206.49
王久芳	0.00	0.00	-407.60	0.00
宁波新钱塘实业有限公司	0.00	0.00	-2,700.00	0.00
宁波同诚置业有限公司	3,332.00	3,332.00	0.00	0.00
合计	3,332.00	3,332.00	-4,572.15	206.49

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

6.4 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、2009年6月15日，公司参股公司宁波同诚置业有限公司与工商银行宁波市分行签署《抵押合同》，将其名下资产位于宁波市江东区东部新城中心商务区 B05 和 B06 地块抵押给该行，为其实际控制人宁波宁兴控股股份有限公司向该行贷款 8000 万元提供抵押担保，抵押期限截止 2010 年 6 月。为保障本公司的利益不受侵害，宁波天兴投资有限公司同意为宁波同诚置业有限公司为宁波宁兴控股股份有限公司上述贷款抵押担保提供反担保，并承诺履行反担保义务，承担连带清偿责任。

2、解决下属控股子公司交叉持股问题

公司发行股份购买资产的重组方案中，公司购入资产宁波荣安房地产开发有限公司（购入后本公司持股 90%）和荣和置业集团有限公司（购入后本公司持股 90%）存在交叉持股的情形，即，宁波荣安房地产开发有限公司持有荣和置业集团有限公司 10% 股权，荣和置业集团有限公司同时持有宁波荣安房地产开发有限公司 10% 股权。

为解决交叉持股问题，理顺公司对下属企业的股权关系，保证重组完成后公司的规范运作，报告期内，公司收购了荣和置业集团有限公司持有的宁波荣安房地产开发有限公司 10% 股权，收购价为该 10% 股权的帐面值 2550 万元。同时，公司收购了宁波荣安房地产开发有限公司持有的荣和置业集团有限公司 10% 股权，收购价为该 10% 股权的帐面值 1268 万元。收购完成后，公司持有宁波荣安房地产开发有限公司 100% 股权，持有荣和置业集团有限公司 100% 股权。

3、公司参股企业宁波同诚置业有限公司（本公司持有 49% 股份）成立于 2007 年 5 月 24 日，注册资本为人民币 2000 万元。该公司成立之初，公司控股股东荣安集团出资 980 万元，占注册资金的 49%，另一方股东宁波宁盛置业有限公司出资 1020 万元，占注册资金的 51%。该公司于 2007 年通过拍卖取得位于宁波市江东区东部新城中心商务区 B05/06 地块（土地面积 12,079 平方米，商业用地），合同总地价为人民币 7330.7155 万元，用来开发宁波东部新城宁兴国际广场项目。为解决项目开发资金需求，荣安集团与宁波宁盛置业有限公司陆续按出资比例同时增加对该公司的资金投入，以支持该项目的开发。

公司非公开发行股份购买资产的重组方案实施完成后，荣安集团持有的宁波同诚置业有限公司 49% 股份注入上市公司。因此，对宁波同诚置业有限公司的权利义务转由本公司承接。截止 2009 年 5 月 31 日，荣安集团对该公司追加的资金投入为 3332 万元。2009 年 6 月 1 日，该笔款项转由本公司对其投入。在会计处理上，该笔款项作为对同诚置业的后期出资，账挂母公司长期应收款。经公司第七届董事会第七次会议讨论同意，公司拟以委托贷款形式处理与宁波同诚置业有限公司的资金往来问题，贷款利息按银行同期贷款利率计算。

6.5.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

6.5.3 2009 半年度资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》以及深圳证券交易所《关于做好上市公司 2009 年半年度报告披露工作的通知》，我们作为荣安地产股份有限公司独立董事，本着勤勉尽责的态度，对公司 2009 年上半年度关联方资金占用和对外担保情况进行了核查，并发表专项说明如下：

1、报告期内，公司不存在大股东及其关联方资金占用现象。

2、报告期内，公司及公司控股子公司未发生对外担保情况。

3、公司非公开发行股份购买资产前，公司个别置入资产之间存在抵押担保情况，截止本报告期末，下述抵押担保责任尚未解除，具体如下：

(1) 2008 年 3 月 20 日，下属子公司江苏荣安置业有限公司以位于常熟市[常国用 2007 字第 001872 号]土地使用权 40,086.50 平方米，为宁波永元置业有限公司向银行借款 10,669 万元提供抵押担保，借款期限为 2008 年 3 月 20 日至 2009 年 9 月 2 日。

(2) 2008 年 12 月 11 日，下属子公司宁波市人民房地产开发有限公司以欢乐高层[甬鄞国用 2004 第 10471]号 15,900.00 平方米土地使用权作抵押，为宁波康园房地产开发有限公司向银行借款 10,000.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2008 年 12 月 11 日至 2009 年 12 月 31 日。

上述子公司之间的抵押担保系公司重组方案实施前经营开发房地产项目需要，属于内部风险可控范围，不会对公司正常

<p>生产经营构成危险。</p> <p>4、希望公司今后继续严格执行监管部门关于对外担保事项的相关规定和公司制定的《担保管理办法》，更好地控制担保风险。</p>
--

6.5.4 公司及股东、董事、监事、高级管理人员履行承诺情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京市华远集团公司和深圳市新海投资控股有限公司承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。	截止本报告披露日，公司股票尚未恢复上市。该承诺事项尚未触发履行条件。
重大资产重组时所作承诺	<p>1、2007 年 9 月，经西国资复（2007）41 号文《关于华远集团承接成功信息产业（集团）股份有限公司全部债务并接受全部资产请示的批复》批准，北京市华远集团公司与公司签订了《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》及相关的补充协议，协议约定，公司拟将全部资产出售给华远集团，并由华远集团承担公司全部负债。同时华远集团作出如下承诺：（1）至整体资产负债交割日未获得有关债权人同意转让的部分债务，在随同资产出售给北京市华远集团公司后，若有关公司向本公司追索债务，则由北京市华远集团公司负责偿还。（2）以荣安集团股份有限公司第一次向公司注入资产日为起始时点两年内，如公司存在未披露的负债、诉讼、抵押、担保、质押等事项，导致重组后的公司（不含公司下属子公司）承担责任的，由北京市华远集团公司承担连带责任。</p> <p>2、2009 年 4 月 8 日，北京市华远集团公司出具承诺函：根据北京市华远集团公司与甬成功分别于 2007 年 9 月 12 日、2007 年 12 月 7 日签署的《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购协议》和《成功信息产业（集团）股份有限公司资产负债整体收购补充协议》的约定和在甬成功重大资产重组方案获得中国证监会核准后于 2008 年 12 月 31 日签署的《甬成功整体资产负债交割确认书》，本公司收购甬成功的全部负债。其中包括期限超过两年以上的无法联系债权人或尚未取得债权人同意的约 1900 万元的多个小额应付款、其他应付款及预收款等。为保证本次资产重组的顺利实施，也为了保证甬成功原债务不会对重组完成后的甬成功造成纠纷，北京市华远集团公司对上述债务承诺如下：甬成功上述债务的债权人如持有有效的仲裁裁决、司法判决或裁定，该等裁决、判决或裁定载明甬成功应当向债权人偿还该等债务，本公司将在甬成功通知本公司之日起 3 日内向甬成功或应甬成功书面要求向该债权人足额偿付该等债务。</p>	截止本报告披露日，公司资产负债已剥离给北京市华远集团公司。目前，上述承诺正处于履行期，尚未触发履行条件。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	<p>根据《公司重大资产出售暨以新增股份购买资产方案》，公司控股股东荣安集团股份有限公司作出的承诺如下：</p> <p>（1）2007 年 12 月 10 日，荣安集团出具了《关于成功信息产业（集团）股份有限公司 2008 年度、2009 年度经营业绩等事项的承诺函》，承诺：甬成功本次重大资产重组暨以新增股份购买资产实施完成后，荣安集团认购了甬成功定向发行的 82800 万股普通股，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。</p> <p>（2）2008 年 7 月 23 日，荣安集团与公司签署了《业绩补偿协议》，</p>	由于不能归责于荣安集团的原因，2008 年内，公司整体资产重组未完成。因此，荣安集团做出的对公司股东送股的承诺所附条件未成就，荣安集团不需要履行其对甬成功 2008 年度业绩作出的相关承诺。2009 年 4 月，甬成功重大资产重组方案已基本实施完成。为保证本次甬成功重大资产重组顺利进行，维护上市公司社会公众股东利益，荣安集团于 2009 年 4 月 22 日出具了《关于对甬成功 2009-2011 年业绩的补充承诺》（详细内容请见 2009 年 4 月 30 日披露的《关于荣安集团股份有限公司承诺事项的公告》），明确表示 2009 年业绩承诺将继续履行以及原业绩补偿协议中涉及的

	<p>主要内容为：</p> <p>A、如果本次交易在 2008 年度实施完毕，荣安集团承诺：2008 年-2010 年，荣安集团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，差额部分由荣安集团以现金形式补偿给公司。</p> <p>B、同时，荣安集团承诺：公司 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。如果公司未能实现上述利润目标，不足部分（扣除 A 条款已补偿部分）荣安集团将以现金形式补偿给公司。</p>	<p>承诺事宜将顺延继续履行。荣安集团因客观条件的改变适时提出的本次补充承诺，体现了荣安集团严格遵循《上市公司重大资产重组管理办法》，充分尊重社会公众股东利益的务实精神，本次承诺符合原先所做承诺的基本思想，不会损害甬成功其他股东的利益。</p>
发行时所作承诺	<p>公司控股股东荣安集团承诺：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、重大资产重组完成及公司股票恢复上市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。</p>	<p>截止本报告披露日，公司股票尚未恢复上市。目前，上述承诺尚未触发履行条件。</p>

6.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计 <input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计报告	<input checked="" type="checkbox"/> 标准审计报告 <input type="checkbox"/> 非标准审计报告
审计报告正文	
审 计 报 告	
天衡审字（2009）785 号	
<p>荣安地产股份有限公司全体股东：</p> <p>我们审计了后附的荣安地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2009 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。</p> <p>我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p> <p>三、审计意见</p> <p>我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 6 月 30 日的财务状况以及 2009 年 1-6 月的经营成果和现金流量。</p>	

江苏天衡会计师事务所有限公司 中国 南京	中国注册会计师： 中国注册会计师：	2009 年 7 月 29 日
-------------------------	--------------------------	-----------------

7.2 财务报表

7.2.1 资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	231,980,511.12	2,066,142.97	196,712,587.15	1,337,625.72
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	5,130,950.00		11,688,777.52	
预付款项	1,570.00			
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	16,380,843.52		18,917,122.55	
买入返售金融资产				
存货	2,222,931,195.87		2,453,475,058.54	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,476,425,070.51	2,066,142.97	2,680,793,545.76	1,337,625.72
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	33,320,000.00	33,320,000.00		
长期股权投资	9,800,376.82	2,499,567,783.61	10,021,612.96	
投资性房地产				
固定资产	44,307,669.97	39,315,348.87	44,376,231.43	
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				

生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,810,451.41		7,185,926.87	
其他非流动资产				
非流动资产合计	89,238,498.20	2,572,203,132.48	61,583,771.26	
资产总计	2,565,663,568.71	2,574,269,275.45	2,742,377,317.02	1,337,625.72
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	212,463,324.17		305,879,616.70	4,922,732.91
预收款项	371,244,415.46	304,095.00	892,597,549.66	2,230,155.66
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,643,921.87	739,250.71	223,332.16	516,004.00
应交税费	120,106,176.66	-29,797.11	-1,197,618.50	-26,447.11
应付利息	982,500.00		1,346,302.50	
应付股利	492,358.24	492,358.24		492,358.24
其他应付款	14,617,739.59	79,645,038.41	55,649,181.07	10,128,987.63
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	240,000,000.00		320,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	961,550,435.99	81,150,945.25	1,574,498,363.59	18,263,791.33
非流动负债：				
长期借款	386,000,000.00		290,000,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	386,000,000.00	0.00	290,000,000.00	

负债合计	1,347,550,435.99	81,150,945.25	1,864,498,363.59	18,263,791.33
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	828,000,000.00	233,307,495.00
资本公积		2,416,974,950.79		813,449,700.09
减：库存股				
专项储备				
盈余公积		38,114,576.67		38,114,576.67
一般风险准备				
未分配利润	156,805,637.72	-1,023,278,692.26	49,878,953.43	-1,101,797,937.37
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,218,113,132.72	2,493,118,330.20	877,878,953.43	-16,926,165.61
少数股东权益				
所有者权益合计	1,218,113,132.72	2,493,118,330.20	877,878,953.43	-16,926,165.61
负债和所有者权益总计	2,565,663,568.71	2,574,269,275.45	2,742,377,317.02	1,337,625.72

7.2.2 利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,116,057,116.76		138,419,621.10	0.00
其中：营业收入	1,116,057,116.76		138,419,621.10	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	621,295,632.11	3,597,422.68	107,748,799.47	16,773,521.43
其中：营业成本	539,384,105.68		83,598,499.32	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	68,777,006.78		8,928,921.00	
销售费用	4,062,526.48		6,505,687.07	
管理费用	5,967,942.36	3,598,652.15	7,812,115.36	4,301,493.37
财务费用	2,657,967.75	-1,229.47	-36,162.84	4,408,785.96
资产减值损失	446,083.06		939,739.56	8,063,242.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-210,748.47	-97,478.50	572,948.60	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	494,550,736.18	-3,694,901.18	31,243,770.23	-16,773,521.43
加：营业外收入	2,167,724.82	82,215,580.09	945,219.16	3,100.00
减：营业外支出	1,290,428.59	1,433.80	571,716.21	6,966.49
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	495,428,032.41	78,519,245.11	31,617,273.18	-16,777,387.92
减：所得税费用	124,732,510.60		14,350,710.01	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	370,695,521.81	78,519,245.11	17,266,563.17	-16,777,387.92
归属于母公司所有者的净利润	370,695,521.81	78,519,245.11	17,266,563.17	-16,777,387.92
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.4093		0.0209	
（二）稀释每股收益	0.4093		0.0209	

7.2.3 现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	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	580,217,996.17		275,424,870.26	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				

收到其他与经营活动有关的现金	143,536,751.82	38,498,637.81	761,157,542.22	3,830,559.25
经营活动现金流入小计	723,754,747.99	38,498,637.81	1,036,582,412.48	3,830,559.25
购买商品、接受劳务支付的现金	383,871,909.03	7,920.00	176,086,522.38	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	3,142,285.98	915,458.00	2,614,375.92	928,725.32
支付的各项税费	69,578,984.81		37,097,856.63	93,073.79
支付其他与经营活动有关的现金	190,396,602.21	1,526,742.56	720,584,070.48	3,309,781.04
经营活动现金流出小计	646,989,782.03	2,450,120.56	936,382,825.41	4,331,580.15
经营活动产生的现金流量净额	76,764,965.96	36,048,517.25	100,199,587.07	-501,020.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	40,000,000.00			
取得投资收益收到的现金	10,487.67			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	40,010,487.67			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,870.00		192,408.00	
投资支付的现金	65,500,000.00			
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	33,320,000.00	33,320,000.00		
投资活动现金流出小计	98,886,870.00	33,320,000.00	192,408.00	
投资活动产生的现金流量净额	-58,876,382.33	-33,320,000.00	-192,408.00	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				

取得借款收到的现金	196,000,000.00		100,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	1,559,403.61			
筹资活动现金流入小计	197,559,403.61		100,000,000.00	
偿还债务支付的现金	180,000,000.00		100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,079,280.66		42,637,115.53	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00	2,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	201,079,280.66	2,000,000.00	142,637,115.53	
筹资活动产生的现金流量净额	-3,519,877.05	-2,000,000.00	-42,637,115.53	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	14,368,706.58	728,517.25	57,370,063.54	-501,020.90
加：期初现金及现金等价物余额	187,256,041.01	1,337,625.72	17,774,257.44	1,813,910.51
六、期末现金及现金等价物余额	201,624,747.59	2,066,142.97	75,144,320.98	1,312,889.61

7.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额										上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	828,000,000.00						49,878,953.43			877,878,953.43	828,000,000.00						-95,274,698.72			732,725,301.28	
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年初余额	828,000,000.00						49,878,953.43			877,878,953.43	828,000,000.00						-95,274,698.72			732,725,301.28	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	233,307,495.00						106,926,684.29			340,234,179.29							17,266,563.17			17,266,563.17	
（一）净利润							370,695,521.81			370,695,521.81							17,266,563.17			17,266,563.17	
（二）直接计入所有者权																					

益的利得和损失																				
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																				
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																				
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																				
4. 其他																				
上述（一）和（二）小计							370,695,521.81			370,695,521.81							17,266,563.17			17,266,563.17
（三）所有者投入和减少资本	233,307,495.00						-263,768,837.52			-30,461,342.52										
1. 所有者投入资本	233,307,495.00						-263,768,837.52			-30,461,342.52										
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				
（四）利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				

3. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
四、本期期末余额	1,061,307,495.00					156,805,637.72			1,218,113,132.72	828,000,000.00								-78,008,135.55		749,991,864.45

7.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额							上年金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	233,307,495.00	813,449,700.09			38,114,576.67	-1,101,797,937.37	-16,926,165.61	233,307,495.00	432,882,913.40			38,114,576.67	-1,100,057,280.37	-395,752,295.30
加：会计政策变更														

前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	233,307,49 5.00	813,449,70 0.09			38,114,576 .67	-1,101,797, 937.37	-16,926,165 .61	233,307,49 5.00	432,882,91 3.40			38,114,576 .67	-1,100,057, 280.37	-395,752,29 5.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	828,000,00 0.00	1,603,525, 250.70			78,519,245 .11	2,510,044, 95.81							-16,777,38 7.92	-16,777,387 .92
（一）净利润					78,519,245 .11	78,519,245. 11							-16,777,38 7.92	-16,777,387 .92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		18,665,250 .70					18,665,250. 70							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额														
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响														
4. 其他		18,665,250 .70					18,665,250. 70							
上述（一）和（二）小计		18,665,250 .70			78,519,245 .11	97,184,495. 81							-16,777,38 7.92	-16,777,387 .92
（三）所有者投入和减少资本	828,000,00 0.00	1,584,860, 000.00					2,412,860,0 00.00							
1. 所有者投入资本	828,000,00	1,584,860,					2,412,860,0							

	0.00	000.00					00.00							
2. 股份支付计入所有者权益的金额														
3. 其他														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者(或股东)的分配														
3. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
四、本期期末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67	-1,023,278,692.26	2,493,118,330.20	233,307,495.00	432,882,913.40			38,114,576.67	-1,116,834,668.29	-412,529,683.22

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数

适用 不适用

2009 年 4 月，本公司向荣安集团股份有限公司发行新股 8.28 亿股，公司本年度重大资产重组完成，公司经营范围变更为房地产业务，公司重组前一年以内应收账款按 2% 计提坏账准备。为了更加真实、可靠地反映公司的财务状况和经营成果，充分体现财务谨慎性原则，同时借鉴同行业企业的稳健做法和公司的实际情况，公司将应收账款坏账准备计提比例由 2% 调整至 5%。本次调整后的坏账准备计提比例从 2009 年 1 月 1 日开始实施。如按本次调整后比例计算，公司 2009 年 1-6 月的净利润将减少 121,522.50 元，减少额占 2009 年 1-6 月净利润的 0.03%。

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数

适用 不适用

7.3.3 如果被出具非标准审计报告，列示涉及事项的有关附注

适用 不适用

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇〇九年七月二十九日