(上接 D18 版)

表 7-12:凤凰置业近二年又一期简要合并资产负债表 单位:元

项目	2008年 3 月 31 日	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日
流动资产合计	2,118,482,225.70	1,325,024,811.07	433,186,466.94
非流动资产合计	172,571,487.24	11,305,167.04	11,201,291.10
资产合计	2,291,053,712.94	1,336,329,978.11	444,387,758.04
流动负债合计	1,340,002,081.38	1,265,603,241.30	408,417,320.10
非流动负债合计	–	–	–
负债合计	1,340,002,081.38	1,265,603,241.30	408,417,320.10
归属于母公司所有者权益合计	951,051,631.56	70,726,736.81	27,970,437.94
少数所有者权益	–	–	8,000,000.00
所有者权益合计	951,051,631.56	70,726,736.81	35,970,437.94

(2)简要合并利润分配表

表 7-13:凤凰置业近二年又一期简要合并利润分配表 单位:元

项目	2008年 1-3 月份	2007年度	2006年度
营业收入	–	–	–
营业利润	-3,019,650.36	-11,263,412.34	-2,035,814.60
利润总额	-3,019,650.36	-11,254,975.75	-2,036,814.60
净利润	-3,004,603.73	-11,243,701.13	-2,029,562.06
归属于母公司所有者的净利润	-3,004,603.73	-11,243,701.13	-2,029,562.06

（3）简要现金流量表

表 7-14:凤凰置业近二年又一期简要现金流量表 单位:元

项目	2008年度 1-3 月	2007年度	2006年度
一、经营活动产生的现金流量:			
经营活动现金流入小计	11,865,815.01	696,061,337.53	1,346,482.54
经营活动现金流出小计	401,692,491.47	880,301,493.90	222,282,529.72
经营活动产生的现金流量净额	-389,826,676.46	-184,240,156.37	-220,936,047.18
二、投资活动产生的现金流量:			
投资活动现金流入小计	4,706.49	557,415.63	789,979.86
投资活动现金流出小计		8,411,875.00	1,217,679.05
投资活动产生的现金流量净额	4,706.49	-7,854,459.37	-427,699.19
三、筹资活动产生的现金流量:			
筹资活动现金流入小计	1,140,600,000.00	910,040,000.00	84,000,000.00
筹资活动现金流出小计	364,284,882.75	717,407,229.99	10,736,323.00
筹资活动产生的现金流量净额	776,315,117.25	192,632,770.01	73,263,677.00
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	386,493,147.28	538,154.27	-148,100,069.37
加:期初现金及现金等价物余额	10,682,610.90	10,144,456.63	158,244,526.00
六、期末现金及现金等价物余额	397,175,758.18	10,682,610.90	10,144,456.63

2、凤凰置业的评估情况

根据国友大正出具的国友大正评报字（2008）第 100 号《评估报告》,国友大正主要采用资产基础法对凤凰集团截止 2008 年 3 月 31 日的全部股东权益进行了评估,并采用了收益现值法进行了验证。

Ⅰ、资产基础法的评估结果

截止评估基准日 2008 年 3 月 31 日,凤凰置业的资产账面值 229,105.37 万元,调整后账面值 229,105.37 万元,评估值 327,469.11 万元,评估增值 98,363.74 万元,评估增值率 42.93%;负债账面值 134,000.21 万元,调整后账面值 134,000.21 万元,评估值 169,350.21 万元,评估增值 35,350.00 万元,评估增值率 26.38%;净资产账面值 95,105.16 万元,调整后账面值 95,105.16 万元,评估值 158,118.90 万元,评估增值 63,013.74 万元,评估增值 66.26%。

表 7-15:江苏凤凰置业有限公司资产评估结果汇总表 单位:万元人民币

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=D/B×100%
流动资产	1	211,848.22	211,848.22	272,331.16	60,482.94	28.55
长期投资	2	13,000.00	13,000.00	32,600.00	19,600.00	150.77
固定资产	3	120.84	120.84	117.18	-3.66	-3.03
其中:在建工程	4	–	–	–	–	
建 筑 物	5	–	–	–	–	
设 备	6	120.84	120.84	117.18	-3.66	-3.03
土 地	7	–	–	–	–	
无形资产	8	4,132.95	4,132.95	22,417.41	18,284.46	442.41
其中:土地使用权	9	4,132.95	4,132.95	22,417.41	18,284.46	442.41
其他资产	10	3.36	3.36	3.36	–	–
资产总计	11	229,105.37	229,105.37	327,469.11	98,363.74	42.93
流动负债	12	134,000.21	134,000.21	169,350.21	35,350.00	26.38
非流动负债	13	–	–	–	–	
负债总计	14	134,000.21	134,000.21	169,350.21	35,350.00	26.38
净资产	15	95,105.16	95,105.16	158,118.90	63,013.74	66.26

1）流动资产的评估说明

流动资产的评估,主要采用重置成本法。

（1）货币资金

货币资金清查核实调整后账面值 397,175,758.18 元,包括现金和银行存款,币种为人民币。现金和银行存款以清查调整后账面值为评估值。

货币资金的评估值为 397,175,758.18 元。

（2）预付款项

预付账款清查核实调整后账面价值为 361,800,000.00 元,系预付苏州工业园区财政局的苏州工业园区土地购置款。苏州工业园已于评估基准日后的 2008 年 4 月 17 日取得国有土地使用权证。苏州工业园区土地于 2008 年 3 月通过竞拍方式获得,账面值为拍卖成交价格为 361,800,000.00 元,含契税。因账面值能反映该项土地使用权于基准日时的公允市场价值,故以该地块的拍卖价格作为评估值。

预付账款的评估值为 361,800,000.00 元。

（3）其他应收款

其他应收款清查核实调整后账面值 458,896.50 元,坏账准备 136,589.65 元,账面净额 322,306.85 元。主要内容为往来款项、定金、保证金、垫付电费和保险费等。本次评估确认款项均可收回。其他应收款以清查调整后账面值确定评估值。由于坏账准备评估为零,评估增值 136,589.65 元。

（4）存货

委估开发成本调整后账面值共计 1,286,971,282.99 元，包括江苏凤凰置业有限公司正在开发的楼盘凤凰和鸣苑项目和凤凰和熙苑项目。

①凤凰和鸣苑项目

调整后账面值为 608,207,066.87 元,包括土地开发成本、建筑安装工程费、开发间接费、前期工程费、基础设施费、配套设施开发费、燃气工程设施安装费等。本次评估采用假设开发法确定凤凰和鸣苑项目房地合一的评估值。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其中估价对象预期开发后的价值,采用两种方式确认其价值,对于在基准日已签订销售合同的房产按销售合同金额确定其价值,基准日尚未销售的房产采用市场比较法进行测算后确定其价值。

在建工程价值 = 开发完成后的房地产价值 – 续建成本 – 管理费用 – 投资利息 – 销售费用 – 销售税费 – 续建投资利润 – 买方购买在建工程应负担税费 – 土地增值税

由于本次评估的房产是在开发成本中核算的在建项目,根据财务记账原则,计入成本是不考虑税费和利润的,故需扣除部分开发利润和销售税费,即测算出的在建工程价值再减去部分开发利润和销售税费,最终得出委估房产的价值。

凤凰和鸣苑项目评估值为 703,938,000.00 元。

②凤凰和熙苑项目

凤凰和熙苑项目调整后账面值 678,764,216.12 元,为 A、B 地块的土地开发成本、凤凰和熙苑项目建筑安装工程费和开发间接费用等。截至评估基准日 A 地块已取得土地使用权证,B 地块尚未取得土地使用权证。

凤凰和熙苑项目用地（地块编号:No.2006G84 号）于 2007 年 1 月通过公开拍卖方式取得,拍卖价 10.1 亿元。该地块位于南京市建邺区兴隆大街与江东南路交叉口东北角地块,为居住、商业综合用地,用地总面积为 101,161.8 平方米,其中市政配套面积 9,742.6 平方米,实际出让面积 91,419.2 平方米。

本次采用市场比较法确定凤凰和熙苑项目土地的评估值。市场比较法是根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,对有关因素进行修正,得出待估土地在评估基准日时的土地价值。

凤凰和熙苑房地产项目土地评估值为 1,185,603,300.00 元。

③存货评估增值 604,692,824.33 元,增值率 46.99%,系开发成本的评估增值。评估明细及增值原因分析:

表 7-16:存货—开发成本评估结果 （金额单位:元）

序号	项 目 名 称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	凤凰和鸣苑项目	606,908,986.87	608,207,066.87	703,938,000.00	95,730,933.13	15.74
2	凤凰和熙苑项目	421,977,435.38	678,764,216.12	1,187,726,107.32	508,961,891.20	74.98
	合计	1,028,886,422.25	1,286,971,282.99	1,891,664,107.32	604,692,824.33	46.99

A:凤凰和鸣苑项目评估增值 95,730,933.13 元,增值率为 15.74%。增值原因主要是账面值反映了项目的开发成本,而评估值中含有土地增值因素及开发商的部分利润。

B：凤凰和熙苑项目评估增值 508,961,891.20 元，增值率为 74.98%。该增值额若扣除未支付土地出让金 353,500,000.00 元,实际增值额 155,461,891.20 元,增值率 22.9%。评估增值原因主要是该项目土地账面值主要是土地购置成本。随着土地的开发和周围环境的进一步完善,以及土地资源本身的稀缺性,且估价对象位于南京市建邺区奥体新城中心区的核心地带,区域位置良好,土地价格上涨,致使评估增值。

（5）其他流动资产

其他流动资产调整后账面金额为 72,212,877.68 元,为预交的所得税、土地增值税及营业税、城建税、教育税附加等。其他流动资产评估以核实的调整后账面值 72,212,877.68 元为评估值。

2）长期投资评估说明

（1）对参股公司南京龙凤投资置业有限公司的长期股权投资评估

由于被投资单位项目未启动,无评估基准日的会计报表,对南京龙凤投资置业有限公司的长期股权投资以核实后的账面值 10,000,000 元作为评估值。

（2）对江苏银行的长期股权投资评估

对于凤凰置业参股 1 亿股的江苏银行股权投资,评估方法主要采用市场比较法。

评估主要收集、参考了评估基准日附近一些地方其他商业银行股权公开拍卖成交价格或挂牌交易价格,以及凤凰集团公司下属其他公司在 2008 年 8 月 20 日通过徐州市中级法院委托拍卖获得的江苏银行股权实例,综合交易期日修正、区域因素修正、交易方式修正等因素,得到修正后的比准股价;再取比准股价算术平均值为其评估单价。计算公式:

$$P=\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}P_i\times k_1\times k_2\times k_3$$

其中:P——评估单价
Pi——参考交易股价
k1——交易期日修正系数
k2 ——区域因素修正系数
k3——交易方式因素修正系数
i=1……n 参考股个数

江苏银行股权评估价为每股 3.16 元。1 亿股的评估值为 3.16 亿元,评估增值 1.96 亿元,增值率 150.77%。增值原因主要是近期地方商业银行股权市场交易活跃,成交价格较高,本次评估值为评估基准日市场价值,明显高于其购买成本。

3）设备的评估说明

（1）基本概况

本次评估范围为凤凰置业的机器设备、电子设备及车辆,主要包括箱式变压器(用于工地临时供电)、办公电子设备及运输车辆等。调整后账面原值计 1,694,229.05 元,调整后账面净值计 1,208,414.97 元。

（2）评估方法

设备主要采用重置成本法进行评估;对已停产且无法查询到新设备报价,一般采用二手设备的市场价格确定评估值;对即将淘汰或报废设备,以可回收变现净值作为评估值。

重置成本法计算公式:评估值 = 重置全价 × 综合成新率

本次设备评估值 1171800 元,评估减值 36,614.97 元,减值率 3.03%,减值原因主要是项目施工现场使用的临时供电变压器为应淘汰设备,评估值为可变现净值。

4）土地使用权的评估说明

①板仓街土地

该宗位于南京市玄武区玄武湖街道板仓街 188 号的土地为出让的仓储用地,尚未进行土地用途性质变更,暂不能用作商业性质的房地产开发建设。该宗地土地证号宁玄国用（2001）字第 10878 号,土地面积 14,252.2 平方米,证载原土地使用者为江苏省新华书店集团有限公司,到期日 2051 年 3 月 21 日。根据 2008 年 3 月 25 日中共江苏省委宣传部、江苏省财政厅文件苏宣复[2008]4 号、苏财教[2008]33 号《关于无偿划拨江苏银行股权股份公司部分股权等资产的批复》文件,该土地使用权无偿划转到凤凰置业名下。即该宗地使用权人实际为凤凰置业。

板仓街地块位于玄武区板仓街 188 号院内北端,东起花园路西侧,西至南京林业大学和天文仪器厂,北起花园路 8 号东西向道路南侧,南北方向纵深不少于 72 米。

板仓街土地采用基准地价系数修正法确定土地的评估值。基准地价系数修正法:基准地价系数修正法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日的土地价值。

板仓街土地评估值为 24,174,100 元。

②小红山土地

小红山土地实际为在同一处地块的 2 宗地,账面值合计 17,214,000.00 元,为无偿划拨转入的原账面金额。

小红山土地原为仓储及住宅划拨用地，账面值 17,214,000.00 元。2008 年该地块拟变更为开发用地,2008 年 4 月 10 日,根据宁地储购协字（2008）第 001 号《国有土地使用权收储协议》,该地块已被南京市土地局收储,收储总价格为 2 亿元,本次采用收储协议价 2 亿元确定评估值,导致评估增值。

5）递延所得税资产

递延所得税资产调整后账面值为 33,573.79 元,为提取坏账准备而影响的企业所得税。递延所得税资产以清查核实调整后账面值作为评估值。

6）负债评估说明

短期借款:短期借款清查核实调整后账面值为 120,040,000.00 元,系平安信托贷款一年期借款。本次以清查核实调整后账面值确认评估值。

应付账款:应付账款清查核实调整后账面值为 31,992,231.21 元,主要为应付工程款和质保金等。本次以调整后账面值作为评估值。

预收账款:预收账款清查核实调整后账面值为 677,778,180.53 元,主要为预售凤凰和鸣苑房屋款项。本次以调整后账面值作为评估值。

其他应付款:其他应付款清查核实调整后账面值 500,028,007.13 元,主要为与总社结算中心借款、投标保证金、代出版大厦收取的管理费等。该款项多为近期发生,滚动余额,基准日后需全部支付。另外,由于凤凰和熙苑项目的土地出让金未全部交付,应预计一笔负债。以土地出让合同价款减去已支付土地出让金的差额作为预计的负债金额。根据土地出让协议,土地出让金为 10.1 亿元,已经预付 6.565 亿元,预计负债为 353,500,000 元。其余其他应付款以核实的实际应付款额为评估值。

其他应付款评估值为 853,528,007.13 元。

应付职工薪酬:应付职工薪酬清查核实调整后账面价值 100,586.53 元,本次以调整后账面值作为评估值。

应交税费:应交税费清查核实调整后账面价值 10,063,075.98 元,本次以调整后账面值作为评估值。

Ⅱ、收益现值法的评估结果

采用收益法中现金流折现方法（DCF）对凤凰置业股权价值进行分析测算。现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值,估计企业价值的一种方法,即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,得到企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及凤凰置业有限公司的资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以凤凰置业有限公司的现有建设项目及规划开发项目,预测其股权现金流,得出凤凰置业有限公司的经营性权益资本价值;再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值,最后得出凤凰置业有限公司的股东权益价值。

1）基本模型

股东权益价值 = 经营性权益资本价值 + 其他非经营性或溢余性资产的价值 + 股权投资价值

经营性权益资本价值计算公式:

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中:
P:目标公司经营性权益资本价值;
Ri:未来第 i 年的公司股权现金流量;
r:折现率;
n:目标公司未来的经营期;

①其他非经营性或溢余性资产的价值

在股东权益净现金流量估算中未予考虑的未计收益的土地使用权等资产,定义其为基准日存在的非经营性或溢余性资产,以资产基础法的结果确定其价值。

②长期投资中的参股子公司价值

参股子公司主要采用市场法对其净资产单独进行评估,求得股权投资价值。

并以项目开发期作为收益期。根据本项目的具体情况及经批准的项目规划,确定其开发期至 2012 年 12 月 31 日结束。

2）折现率

鉴于本次评估选用股权资本模型,与其对应采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r。

$Re = Rf + \beta\{km - Rf\} + \varepsilon$

式中:
Re:折现率
Rf:无风险报酬率
β:权益系统风险
km:市场报酬率
ε:公司特定风险调整系数

经评估,采用收益现值法的评估结果为 158,827.31 万元。

Ⅲ、两种评估方法的评估结果差异分析

凤凰置业股东权益价值采用资产基础法和收益现值法评估的结果差额为 1782.58 万元,产生差异的原因:

资产基础法评估是对账面资产价值的相加,而收益法除账面资产外还涵盖了未入账的企业商誉等价值因素。即以收益现值法为基础的价值评估包括了资产综合影响收益,而资产基础法只是资产评估值简单相加,不包含综合影响收益。

同样规模的资产,由于经营运作、管理水平等因素的差异,可能产生的效益也不一样,进而采用收益途径也会产生不同的评估结果。因此,即便是同一评估对象,采用不同的评估途径也很可能会形成不同的结果。

收益现值法是站在企业未来发展的角度考量企业的整体价值,而资产基础法是站在现时时点角度,对资产的公允价值作出判断。可以说,两个评估方法分析问题角度是不同的。

收益现值法是建立在系列假设模型基础上进行的预测,是一种理想状态条件下进行的预测。当假设条件不能实现或发生较大的变化时,收益现值法预测的评估结论则不能成立。

Ⅳ、确定评估结果

根据以上分析,我们认为资产基础法和收益现值法的结果都是合理的,只是通过不同途径反映其现时价值而已,可以互相参考,但不应互为标准去判断另外一个结论的对与错。考虑到资产占有方为房地产开发企业,主要资产为土地、房产等实物性资产,评估师认为资产基础法结果更客观地反映房地产企业的价值,也更容易被报告使用者接受,故本报告以资产基础法的结果作为评估结论。即:凤凰置业全部股东权益的评估价值为 158,118.90 万元人民币。

3、凤凰置业盈利预测情况

凤凰置业以经审计的 2007 年度、2008 年 1-3 月的经营业绩为基础,根据国家宏观经济政策,本公司面临的市场环境,并结合凤凰置业 2008 年度、2009 年度的各项经营计划、投资计划、业务收支计划及其他相关资料,本着谨慎、稳健原则编制了凤凰置业 2008 年 4-12 月和 2009 年度的盈利预测。预测 2008 年度凤凰置业合计净利润 18,081.43 万元,2009 年度合计净利润 20,057.45 万元。

京都审计根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号 – 预测性财务信息的审核》,对凤凰置业编制的 2008 年度盈利预测进行了审核并出具了（北京京都专字(2008)第 1335 号）《盈利预测审核报告》,认为没有任何事项使京都审计会计师认为编制基础及基本假设没有为盈利预测提供合理基础；盈利预测是在编制基础及基本假设的基础上恰当编制的,并按照编制基础及基本假设进行了列报。

表 7-17:凤凰置业盈利预测表 单位:元

项目	2008年度预测数			2009年度预测数
	1—3 月已审实现数	4—12 月预测数	合计	
一、营业收入		976,765,520.00	976,765,520.00	629,424,200.00
减:营业成本		627,715,571.31	627,715,571.31	210,368,499.29
营业税金及附加		98,878,931.00	98,878,931.00	132,868,285.76
销售费用	2,357,264.43	4,831,703.00	7,188,967.43	11,347,553.00
管理费用	606,608.87	4,956,454.00	5,563,062.87	7,637,257.00
财务费用	(4,406.49)	(155,750.00)	(160,156.49)	(230,050.00)
资产减值损失	60,183.55	0.00	60,183.55	0.00
加:公允价值变动收益	0.00	0.00		0.00
投资收益（损失以“–”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:对联营企业和合营企业的收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	(3,019,650.36)	240,538,610.69	237,518,960.33	267,432,654.95
加:营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减:营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	(3,019,650.36)	240,538,610.69	237,518,960.33	267,432,654.95
减:所得税费用	(15,046.63)	56,719,674.37	56,704,627.74	66,858,163.74
四、净利润	(3,004,603.73)	183,818,936.32	180,814,332.59	200,574,491.21
五、每股收益:				
（一）基本每股收益			0.27	0.30
（二）稀释每股收益				

6）凤凰置业资产情况介绍

（1）凤凰置业子公司 – 苏州凤凰置业

①基本情况

公司名称:苏州凤凰置业有限公司
注册地点:苏州工业园区翠园路 151 号 6 楼
注册资本:1,000 万元
成立日期:2008 年 4 月 3 日
营业执照注册号:320594000115064
税务登记证号码:321700673937244
法定代表人:齐世洁
企业类型:有限公司（法人独资）
经营期限:2008 年 4 月 3 日至 2018 年 4 月 4 日
经营范围:房地产投资、自有房屋租赁;销售:建筑材料和装潢材料;室内装饰工程。

②历史沿革

苏州凤凰置业有限公司成立于 2008 年 4 月 3 日,由凤凰置业独家发起设立,公司注册资本为 1,000 万元,由凤凰置业以货币方式一次性足额缴纳,上述出资行为已经江苏富华会计师事务所有限公司验资并出具了苏富会验[2008]27 号《验资报告》。

③项目情况

苏州凤凰置成立于 2008 年,为凤凰集团 100%全资子公司,该公司为苏州文化城项目公司。

表 7 – 18:苏州凤凰置业土地取得情况:

地块	土地证编号	土地使用权人	地类（用途）	土地使用期限
1	苏工园国用 2008 第 01024 号	苏州凤凰置业	住宅 商服	2008.3.19–2078.3.18 2008.3.19–2048.3.18
2	苏工园国用 2008 第 01025 号	苏州凤凰置业	住宅 商服	2008.3.19–2078.3.18 2008.3.19–2048.3.18
地块	使用权类型	使用权面积	取得方式	土地出让款缴纳情况
1	出让	8,057.64 平方米	招拍挂	土地出让总价款 36,180 万元已缴清
2	出让	7,796.30 平方米	招拍挂	

注释:苏州凤凰置业是凤凰置业的全资子公司

该地块位于苏州工业园区中央商务区核心地段,是苏州市政府正在大力打造的重要区域。区域周边商务综合楼与高档公寓林立,左岸商业步行街与白领商业区相距不远,拥有极佳的地段优势,有较强的文化消费需求,文化综合体的市场前景较为乐观。配套的部分公寓、写字楼与商业服务设施,可满足园区内各大型企业不断积聚的高端外来人口和落户企业的购房需求。

根据地块的用地性质,未来物业类型将为大型文化城、精装修单身公寓、高档写字楼与集中式商业办公,规划总建筑面积 209,664.02 平方米,其中地上面积 166,858.38 平方米,将于 2009 – 2011 年分期开发完成。

该地块要求竞买人需具有国家新闻出版总署核准的全国图书（含报纸、图书、期刊）出版和总发行资质,凤凰置业正好符合要求,凭借其独有的文化地产概念获得该地块。

（2）凤凰置业参股公司

A、江苏银行股份有限公司 1 亿股

江苏银行股份有限公司成立于 2007 年 1 月 22 日,是经中国银行业监督管理委员会批复同意,由江苏省内的原无锡、苏州、南通、常州、淮安、徐州、扬州、镇江、盐城和连云港等 10 家城市商业银行重组设立的,总部设在南京,下设总行营业部和 11 家分行,目前拥有 418 家营业网点,注册资本 78.5 亿元人民币,2007 年净利润为 8.38 亿元。凤凰置业持有江苏银行 1 亿股（占江苏银行总股本的 1.27%,股权证号:3010301020000367）。

B、南京龙凤投资置业有限公司

南京龙凤投资置业有限公司成立于 2005 年 10 月 28 日,注册资本 40,100 万元人民币,主营房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询;装潢建材、建筑材料销售;绿化种植、养护及管理。截止 2008 年 3 月 31 日,凤凰置业持有该公司 2.5%的股权。

（3）凤凰置业房地产项目情况介绍

A、凤凰和鸣项目

凤凰和鸣苑项目由江苏凤凰置业有限公司负责开发,项目于 2006 年 3 月开工,预计 2008 年 10 月全部竣工并交付使用。项目坐落于南京市鼓楼区中央路 401 号,占地面积 40,720.80 平方米,总建筑面积 136,421.70 平方米,可销售建筑面积 94,144.99 平方米（不含可销售车库面积）。

凤凰和鸣项目位于鼓北中心,占据南京市中央路优势地段,湖南路黄金商务圈、中央门物流商圈、鼓楼行政服务圈、鼓北高知高校圈,四圈合一,商业和生活配套设施齐全,同时毗邻多所高校和科研机构,人文气息浓厚。该建筑位居中央路城市主干枢纽,距地铁 1 号线新模范马路站、玄武湖隧道仅百米,1 路、8 路、13 路、25 路等数条公交通达,同时连接长江大桥、长江二桥、宁通高速、京沪高速、机场高速等,周边配套设施齐备,交通出行方便。

表 7–19:凤凰和鸣项目土地取得情况:

地块	土地证编号	土地使用权人	地类（用途）	土地使用期限
1	宁鼓国用 2006 第 05756 号	凤凰置业	商业、办公	终止日期 2045.7.28
2	宁鼓国用 2006 第 10875 号	凤凰置业	住宅 其它	住宅 70 年，其它份额用地按法定最高年限（办公 40 年），自 2005 年 7 月 29 日起算
3	宁鼓国用 2006 第 10876 号	凤凰置业	住宅 其它	住宅 70 年，其它用地按法定最高年限（办公 40 年）,均自 2005 年 7 月 29 日起算
地块	使用权类型	使用权面积	取得方式	土地出让款缴纳情况
1	出让	6,477.3 平方米	招拍挂	土地出让总价款 33,000 万元已缴清
2	出让	27,704.1 平方米	招拍挂	
3	出让	6,539.4 平方米	招拍挂	

建设地点:鼓楼区中央路 401 号南块

批准文件:《关于鼓楼区中央路 401 号 No.2004G42 地块开发项目立项的批复》（宁发改投资字[2005]889 号,宁建房字[2005]881 号）

土地总面积:54,646.9 平方米（实际出让面积 40,720.8 平方米）

总建筑面积:135,390.09 平方米,其中地上面积为 93,631.74 平方米

建设内容:住宅以及与之相关配套设施（包括少儿培训基地和江苏少儿书店）

项目详情:Ⅰ区地块面积 34,261.5 平方米,住宅总建筑面积不超过 64412 平方米;Ⅱ区地块占地面积 6477.3 平方米,商业及办公总建筑面积不超过 29148 平方米。目前主体工程均已完成。

预售情况:截止 2007 年底,Ⅰ区住宅已经预售 98.8%,Ⅱ区商业及办公建筑已经销售 32%,已入账预售款 6.66 亿元。住宅及地下超市预计于 2008 年交房,Ⅱ区 1 – 5 层文化设施及商业配套物业预计于 2009 年交付。

B、凤凰和熙项目（地铁所街地块）

表 7 – 20:凤凰和熙项目土地取得情况:

土地证编号	土地使用权人	地类（用途）	土地使用期限	使用权类型
宁建国用 2008 第 02392 号（A 地块）	凤凰置业	二类住宅 商业用地 其它	2008.3.24–2078.3.23 2008.3.24–2048.3.23 2008.3.24–2048.3.23	出让
使用权面积	取得方式	土地出让款缴纳情况	备注	
45,164.7 平方米	2007年 1 月招拍挂	A、B 地块土地出让总价款 101,000 万元已缴付 65,650 万元。剩余 35,350 万元由于 B 地块被占用暂未缴付。	凤凰和熙项目分为 A、B 二个地块,A 地块已于 2008 年 3 月交付，并办理了土地使用权证;B 地块由于南京市政府地铁施工临时占用，需 2009 年 9 月才能交地（宁地铁函[2007]59 号）。故土地使用权证暂未领取。预计 2009 年 9 月,凤凰置业将缴清剩余土地出让金并领取 B 地块土地使用权证后进行开发。	

建设地点:建邺区兴隆大街与江东南路交叉口东北角地块

土地总面积:101,161.8 平方米（实际出让面积 91,419.2 平方米）,A 地块使用权面积 45,164.7 平方米，B 地块使用权面积 46,254.5 平方米。

总建筑面积:327,053 平方米,其中地上 241,765 平方米,商业、办公面积比例不小于总面积的 30%

建设内容:住宅、商业以及与之相关配套设施（包含江苏教育书城）

地铁所街地块位于南京市河西奥体板块,地理位置优越,东至云锦路,南至兴隆大街,西至江东中路,北至怡康街,是南京新主城区中央 CBD 的组成部分。该区域周边在售楼盘的均价已达万元，随着地铁一号线已经运营和地铁二号线即将通车,该区域房价仍在不断上升。本地块连接地铁二号线所街站的主要出入口,具有地铁概念的溢价空间。该项目已动迁完毕,正在进行桩试工程,项目开发周期三年,分六期完成,2010 年底开发完毕。

（4）凤凰置业拟开发项目

A、凤凰云翔项目（小红山曹后村路地块）

表 7–21:凤凰云翔项目土地取得情况:

地块	土地证编号	土地使用权人	土地使用权类型及用途	土地使用期限	备注
1	宁玄国用（96）字第 0256 号	由江苏省出版总社划拨至凤凰置业	划拨 / 住宅	取得日期 1996–4–25 划拨地未约定使用期限	
2	宁玄国用（2001）字第 12201 号	由江苏省出版印刷物资公司划拨至凤凰置业	划拨 / 仓储	取得日期 2001–9–21 划拨地未约定使用期限	原为仓储划拨用地，根据南京市规划局 2008 年 3 月 21 日出具的规划要点，该地块拟变更为住宅开发用地。使用期为 70 年
地块	使用权面积	规划设计要点面积	重要事项		
1	3,279. 2 平方米	总用地面积 51,670 平方米,建设用地面积 49,490 平方米	该地块于 2008 年 3 月已从凤凰集团等单位无偿划拨至凤凰置业。鉴于仓储用地拟变更为住宅用地，且划拨地拟变更为出让地,南京市国土局对该 2 个地块进行收储,并支付 2 亿元收储补偿。2008 年 4 月下旬进行招拍挂,凤凰置业将通过招拍挂回购该地块。凤凰置业在招拍挂实际成交价中可冲减 2 亿元成本,与其它竞争者比有明显的成本优势,最终获得地块的可能性较大。		
2	48,618.1 平方米				

建设地点:玄武区红山街道曹后村路 28 号

根据苏宣复[2008]4 号和苏财教[2008]33 号文批复,小红山曹后村路地块土地使用权从凤凰集团无偿划拨至凤凰置业,目前正在办理土地用途变更手续。

该地块区位优势十分明显:紧邻老城区,类似区位土地稀缺,价值凸显;地处南京车站区域级商圈辐射范围之内,人气旺盛;紧邻红山动物园,景观资源优势突出,环境优美;地块周边交通方便,公交线路较多;周边生活配套设施齐全。从景观、未来规划来看具备开发中高档住宅的诸多条件。

根据南京市土地储备中心对该地块规划要点,该地块将用于多层公寓和叠加别墅的开发,预计总建筑面积 68401 平方米,其中地上面积 59520 平方米,2011 前开发完成。凤凰置业开发该地块,因属自有土地改变用途,成本较低,可实现很高的投资回报率。

B、凤凰云海项目（板仓街 188 号地块）

表 7–22:凤凰云海项目土地取得情况:

凤凰云海项目（板仓街 188 号地块）				
土地证编号	土地使用权人	地类（用途）	土地使用期限	使用权类型
宁玄国用（2008）第 04122 号	凤凰置业	仓储	2008.6.11–2051.3.12	出让
使用权面积	取得方式	土地出让金缴纳情况	备注	
14252.2 平方米	凤凰集团于 2001 年通过协议转让方式取得该宗地,2008 年 3 月该地块从凤凰集团无偿划拨至凤凰置业。	土地转让款 2343.60 万元已缴清	2009年底前该宗土地拟由仓储用途变更为商业用途。如实施改变土地用途的招拍挂并摘牌,凤凰置业需缴纳相当于实际成交价约三分之一的土地价款,与其它竞争者相比有明显的成本优势	

建设地点:南京市玄武区玄武湖街道板仓街 188 号

根据苏宣复[2008]4 号和苏财教[2008]33 号文件批复,板仓街 188 号地块的土地使用权已无偿划拨至凤凰置业,南京市国土局已受理权证变更。

该地块拟于 2009 年前变更为商业性房产开发用地,凤凰置业回购该地块享受的政策同小红山曹后村路地块。本次据评估师初步估计,土地改变使用用途后,其价值可超过 1.5 亿元（目前账面值为 2411.55 万元）。本次按照该地块现有用途注入上市公司,未来留给上市公司较大的土地升值空间。

7）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

凤凰置业章程不存在对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

8）原高管人员的安排

原有高管人员由耀华集团根据“人随资产走”的原则负责安置,原高管人员在与耀华玻璃解除劳动合同关系的同时,与耀华集团或者耀华集团指定的资产承接方依据现行的劳动法律法规签订新的劳动合同。

9）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）

目前不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

10）截止 2008 年 3 月 31 日,凤凰置业主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况:

（1）主要资产

表 7–23:凤凰置业主要资产权属状况 单位:元

项目	金额（2008 年 3 月 31 日）	资产内容	目前权属状况
无形资产	41,329,498.48	板仓街土地和小红山土地	凤凰置业
存货	1,028,886,422.25	凤凰和鸣苑项目、和熙苑项目开发成本	凤凰置业
长期股权投资	130,000,000	南京龙凤投资置业有限公司 2.5%股权、江苏银行股份有限公司 1.27%股权	凤凰置业

（2）对外担保

截止 2008 年 3 月 31 日,凤凰置业不存在对外担保事项。

（3）主要负债

A、全部银行债务情况表:

银行名称	借款金额	借款起止日	抵押资产情况
平安信托投资有限公司	120,040,000	2007年 9 月 3 日签订	凤凰集团提供连带责任保证

凤凰置业与平安信托投资有限责任公司（以下简称“平安信托”）于 2007 年 9 月 3 日签署编号为“T010705005–1”的《信托贷款合同》:

平安信托于中信银行股份有限公司南京分行（委托人）签署编号为“T010705005”的《“中信银行人民币理财一号”之江苏凤凰置业有限公司信托贷款资金信托合同》，平安信托在实际收到委托人交付的信托资金后向凤凰集团发放信托贷款。信托贷款金额为人民币 12,004 万元,期限自 2007 年 9 月 5 日至 2008 年 7 月 19 日,贷款专项用于凤凰置业“凤凰和鸣苑项目”建设,本信托贷款执行 5.92%的固定利率。江苏省出版总社为凤凰置业该合同项下信托贷款提供连带责任保证。

B、应付账款

凤凰置业应付账款余额为 31,992,231.21 元,主要为应付工程款。

C、其他应付款

对方公司名称	余额	发生原因
凤凰集团	498,600,000	凤凰置业为支付土地出让金向凤凰集团借款的余额

11）相关资产在最近三年曾进行资产评估或者交易的情况

凤凰置业的资产在最近三年未进行资产评估或者交易。

12）凤凰置业主营业务的具体情况

凤凰置业所在行业为房地产行业,凤凰置业由于其特殊的背景及文化底蕴,一直倡导致力于打造文化地产,成为一家拥有深厚文化产业资源平台的开发企业。文化地产是国有文化企业具有独特优势的一个产业领域（因土地获取有政府因素、书城经营须行政特许审批）,是地产行业一个十分独特的细分。总起来说,文化地产开发经营业务不仅仅是一个纯粹商业范畴的概念,而是具有重要的政治使命和社会价值,同时具有可操作的商业运作模式和持续发展前景。

凤凰置业是以文化城和文化街区建设为中心,同时推进周边商、住项目开发的房地产公司。公司依托项目规划中的文化城,以文化概念打造文化地产项目。目前,凤凰置业公司开发的凤凰和鸣项目中的少儿培训基地和江苏少儿书店即将投入使用;凤凰和熙项目中的江苏教育书城即将开工,苏州文化城已取得地块正在进行规划设计,南通文化城项目已进入备选地块的比选阶段。

公司目前土地储备 33 万平方米,可开发面积 62 万平方米,这些项目主要陆续在 2009 年——2012 年未来完工并销售,从而实现销售收入的确认。

凤凰置业文化地产经营模式为:与政府意向洽谈、政府功能定向招拍挂、工程建设、文化 CBD（含书城）对文化类企业定向销售、其余物业公开发售。

凤凰置业文化 CBD（含书城）的三种物业形态:书业营运商经营、社会文化类企业经营、凤凰置业持有并向文化类企业租赁经营。

凤凰置业文化地产开发项目大都通过政府的定向“招拍挂”形成,因政府对定向资格的限制造成其它普通地产商难以参与竞价,凤凰集团可以按较为经济合理的价格获取,且可享受当地文化基础建设方面的规费减免及其它税收优惠政策。文化地产项目地块大都集中于城市核心区位,均属当地的稀缺资源,因文化设施建设而带来的配套商业物业可以分享稀缺资源的溢价收益,市场认可率很高,市场抗风险能力强,与普通地产商通过“城郊圈地”形成的开发项目相比,同等面积的投入产出率具有很大的比较优势。

为适应大地块与单体书店的矛盾,凤凰置业成规模的项目都是通过政府公开市场的定向“招拍挂”获得地块,功能规划都围绕“文化街区”（文化 CBD）理念展开,有大型书城、影音天地、书友俱乐部、艺术品展销、创意专卖店、陶艺馆、绣品馆、健身中心、文化用品超市、文化沙龙、金融吧、网吧、茶吧、咖啡吧、设计吧,还有面向青少年的各类培训等,并配套建设“休闲娱乐”、“品位餐饮”、“创意时尚”、“新锐运动”等文化休闲服务设施和居住社区。解决了政府大地块开发、成片开发的要求与单体书店的矛盾。

第八章 本次发行股份的情况

一、发行股份的价格及定价原则

本次非公开发行股票的定价基准日为耀华玻璃关于本次非公开发行股票收购资产第四届第二十三次董事会决议公告之日前二十个交易日耀华玻璃股票交易均价:9.06 元 / 股。

二、拟发行股票的种类和面值

本次定向发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A 股）,每股面值为人民币 1 元。

三、拟发行股份的数量和比例

本公司以全部资产与负债作为拟置出资产,凤凰集团持有的凤凰置业 100%股权作为拟置入资产,在等价置换的基础上,拟置入资产与拟置出资产的差额,由本公司向凤凰集团非公开发行股票购买（非公开发行价格为重组定价基准日前二十日股票交易均价 9.06 元 / 股）。

凤凰置业净资产以 2008 年 3 月 31 日为评估基准日的评估值为 158,118.90 万元,耀华玻璃评估值为 49,400.40 万元,拟置入资产与拟置出资产在等价置换后的的差额为 108,718.97 万元,本次拟发行股份为 119,998,747 股,占重组后上市公司总股份的 17.72%.

四、锁定期安排及承诺

本次交易完成后,凤凰集团将成为本公司控股股东。凤凰集团承诺自本次收购及新增股份登记完成后 36 个月内不转让对本次收购及发行的股份。

五、股份发行后财务数据变化情况

表 8–1:本次重大资产重组完成后上市公司主要财务指标变化预计如下表所示:

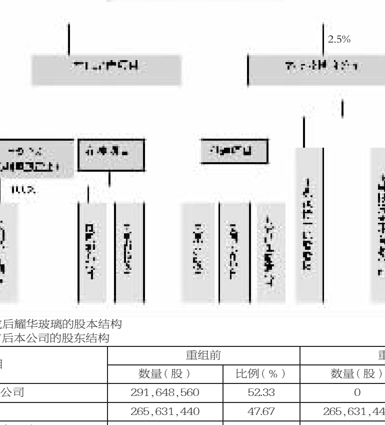
项目	方案实施前	方案实施后	变化程度
总股本（股）	557,280,000	677,278,747.00	21.53%
总资产（元）	2,006,450,527.73	2,668,709,726.99	33.01%
股东权益（元）	467,766,626.35	1,328,707,645.61	184.05%
归属母公司所有者权益（元）	436,523,107.28	1,328,707,645.61	204.38%
营业收入（元）	1,404,049,549.16	976,765,520.00	-30.43%
归属母公司的净利润（元）	20,459,728.20	180,814,332.59	783.76%
净资产收益率	4.37%	13.61%	211.12%
归属母公司的每股净资产（元 / 股）	0.84	1.96	133.73%
归属母公司的每股收益（元 / 股）	0.0367	0.27	635.69%
资产负债率（%）	76.69%	50.21%	-26.48%

注:方案实施前的“主营业务收入”和“净利润”指标采用耀华玻璃 2007 年度经审计数据、剩余指标采用 2008 年 3 月 31 日经审计数据;方案实施后的“主营业务收入”和“净利润”指标采用 2008 年 4 – 12 月、2009 年度备考盈利预测数据、剩余指标采用 2008 年 3 月 31 日备考合并财务数据。

由上表可以看出,本次公司重大资产重组完成后,从资产规模、盈利能力、财务结构将有本质改善,公司将具备持续经营能力和盈利能力。

六、本次交易完成后上市公司的股权结构及控制关系

（一）本次重组完成后耀华玻璃的股权结构及控制关系图



（二）本次重组完成后耀华玻璃的股本结构

表 8–2:本次重组前后本公司的股东结构

项目	重组前		重组后	
	数量（股）	比例（%）	数量（股）	比例（%）
中国耀华玻璃集团有限公司	291,648,560	52.33	0	0
耀华玻璃流通股股东	265,631,440	47.67	265,631,440	39.22
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	0	0	411,647,307	60.78
合计	557,280,000	100	677,278,747	100

第九章 财务会计信息

一、上市公司（拟置出资产）最近二年又一期财务信息

(一)合并资产负债表

表 14–1:合并资产负债表 单位:元

资 产	2008年 3 月 31 日	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	283,313,624.37	103,097,925.21	112,444,428.68
交易性金融资产			500,000.00
应收票据	15,460,399.27	1,626,675.27	5,602,000.00
应收账款	64,182,752.65	62,994,870.83	64,991,770.12
预付款项	27,937,788.12	30,341,223.51	24,544,675.42
其他应收款	28,146,536.67	19,319,561.46	31,666,810.16
存货	335,823,917.76	306,485,768.56	269,569,812.97
流动资产合计	754,865,018.84	523,866,024.84	509,319,497.35
非流动资产:			
长期股权投资	68,669,496.85	68,667,000.85	250,488,364.04
固定资产	1,062,568,967.52	1,082,837,169.79	1,142,078,659.48
在建工程	21,433,794.41	22,848,707.69	29,822,574.81
工程物资	119,180.95	119,180.95	120,295.65
无形资产	98,794,069.16	99,390,336.68	101,775,414.74
非流动资产合计	1,251,585,508.892	1,273,862,395.96	1,524,285,308.72
资产总计	2,006,450,527.73	1,797,728,420.80	2,033,604,806.07

表 14–2:合并资产负债表(续) 单位:元

负债及股东权益	2008年 3 月 31 日	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	781,610,425.83	624,710,425.83	696,871,836.33
应付票据	119,050,000.00	91,800,000.00	167,648,518.00
应付账款	282,671,286.65	228,979,031.07	231,320,852.92
预收账款	106,812,928.12	117,194,528.31	158,972,390.79
应付职工薪酬	53,667,765.65	52,179,095.15	44,799,414.99
应交税费	7,343,831.51	10,591,531.31	-3,764,009.89
应付股利	96,480.00	96,480.00	96,480.00
其他应付款	66,579,554.97	47,041,772.97	42,396,480.59
一年内到期的非流动负债	62,300,000.00	62,300,000.00	
其他流动负债	10,711,212.00	10,898,712.00	
流动负债合计	1,490,843,484.73	1,245,791,576.64	1,338,341,963.73
非流动负债:			
长期借款	24,000,000.00	54,000,000.00	195,300,000.00
应付债券			
长期应付款	23,840,416.65	23,840,416.65	24,840,416.65
专项应付款			11,850,000.00
非流动负债合计	47,840,416.65	77,840,416.65	231,990,416.65
负债合计	1,538,683,901.38	1,323,631,993.29	1,570,332,380.38
股东权益:			
股本	557,280,000.00	557,280,000.00	557,280,000.00
资本公积	142,475,106.72	142,475,106.72	142,414,061.89
盈余公积	36,529,649.81	36,529,649.81	36,529,649.81
一般风险准备			
未分配利润	-299,761,649.25	-295,061,268.27	-315,520,996.47
归属于母公司股东权益合计	436,523,107.28	441,223,488.26	420,702,715.23
少数股东权益	31,243,519.07	32,872,939.25	42,569,710.46
股东权益合计	467,766,626.35	474,096,427.51	463,272,425.69
负债和股东权益总计	2,006,450,527.73	1,797,728,420.80	2,033,604,806.07

(二)合并利润分配表

表 14–3:合并利润分配表 单位:元

项 目	2008年 1–3 月	2007年	2006年
一、营业收入	332,389,096.93	1,404,049,549.16	1,154,795,210.10
减:营业成本	301,014,058.08	1,259,598,741.72	1,224,452,581.21
营业税金及附加	1,783,182.50	5,535,635.14	2,764,925.18
销售费用	8,163,524.39	31,271,399.89	33,717,212.04
管理费用	22,838,667.54	88,029,018.48	104,243,496.30
财务费用	12,416,627.23	55,309,183.71	60,291,225.36
资产减值损失	-35,492.78	335,408.25	79,899,741.66
投资收益（损失以“–”号填列）	2,496.00	40,013,422.59	-351,266.41
二、营业利润（损失以“–”号填列）	-13,788,974.03	3,983,584.56	-350,925,238.06
加:营业外收入	7,701,505.84	7,161,055.11	2,544,304.67
减:营业外支出	242,332.97	381,682.68	21,028,272.34
其中:非流动资产处置损失	150,252.76	-333,886.26	
三、利润总额（亏损总额以“–”号填列）	-6,329,801.16	10,762,956.99	-369,409,205.73
减:所得税费用			
四、净利润（净亏损以“–”号填列）	-6,329,801.16	10,762,956.99	-369,409,205.73
归属于母公司股东的净利润	-4,700,380.98	20,459,728.20	-307,954,670.44
少数股东损益	-1,629,420.18	-9,696,771.21	-61,454,535.29
五、每股收益			
（一）基本每股收益		0.04	-0.55
（二）稀释每股收益		0.04	-0.55

(三)合并现金流量表

表 14–4:合并现金流量表 单位:元

项目	2008年 1–3 月	2007年	2006年
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	277,858,503.79	1,184,650,484.19	1,017,977,961.66
收到的税费返还		3,215,678.50	16,465,987.03
收到其他与经营活动有关的现金	52,921,748.85	97,777,989.10	2,458,938.47
经营活动现金流入小计	330,780,252.64	1,285,644,151.79	1,036,902,887.16
购买商品、接受劳务支付的现金	198,224,764.54	1,001,270,911.31	781,002,382.72
支付给职工以及为职工支付的现金	27,922,357.89	88,150,623.32	73,749,052.04
支付的各项税费	17,046,123.66	31,783,061.35	13,465,663.94
支付其他与经营活动有关的现金	11,034,696.33	51,405,756.40	53,219,395.04
经营活动现金流出小计	254,227,942.42	1,172,610,352.38	921,436,493.74
经营活动产生的现金流量净额	76,552,310.22	113,033,799.41	115,466,393.42
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		92,862,586.00	1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		243,737.60	216,573.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	6,550.00	438,362.13	3,948,186.93
投资活动现金流入小计	6,550.00	93,544,685.73	5,164,760.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	755,837.79	12,162,611.72	9,654,120.39
投资支付的现金			500,000.00
投资活动现金流出小计	755,837.79	12,162,611.72	10,154,120.39
投资活动产生的现金流量净额	-749,287.79	81,382,074.01	-4,989,359.49
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金	336,900,000.00	624,160,425.83	742,900,000.00
筹资活动现金流入小计	336,900,000.00	624,160,425.83	742,900,000.00
偿还债务支付的现金	220,000,000.00	775,321,836.33	780,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,487,323.27	52,533,973.29	59,901,526.70
筹资活动现金流出小计	232,487,323.27	827,855,809.62	840,301,526.70
筹资活动产生的现金流量净额	104,412,676.73	-203,695,383.79	-97,401,526.70
四、汇率变动对现金的影响额		-66,993.10	-297,371.40
五、现金及现金等价物净增加额	180,215,699.16	-9,346,503.47	12,778,135.83
加:年初现金及现金等价物余额	103,097,925.21	112,444,428.68	99,666,292.85
六、年末现金及现金等价物余额	283,313,624.37	103,097,925.21	112,444,428.68

(四)审计意见

耀华玻璃的 2008 年 1 – 3 月、2007 年、2006 年财务报表由中喜会计师事务所审计并分别出具了标准无保留意见的审计报告（中喜审字（2008）第 01276 号、中喜审字（2008）第 01222 号、中喜审字(2007)第 01239）。

二、拟置入资产最近二年又一期财务信息

经具有证券从业资格的京都审计出具的北京京都审字（2008）第 1653 号审计报告,凤凰置业最近二年及一期的简要合并资产负债表、简要合并利润分配表和简要合并现金流量表分别如下:

(一)合并资产负债表

表 14–5:合并资产负债表 单位:元

资产	2008年 3 月 31 日	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	397,175,758.18	10,682,610.90	10,144,456.63
预付款项	619,884,860.74	676,743,908.80	
其他应收款	322,306.85	383,084.90	30,332,613.00
存货	1,028,886,422.25	565,848,066.19	392,709,397.31
其他流动资产	72,212,877.68	71,367,140.28	
流动资产合计	2,118,482,225.70	1,325,024,811.07	433,186,466.94
长期股权投资	130,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
固定资产	1,208,414.97	1,286,639.88	1,194,038.56
无形资产	41,329,498.48		
递延所得税资产	33,573.79	18,527.16	7,252.54
非流动资产合计	172,571,487.24	11,305,167.04	11,201,291.10
资产总计	2,291,053,712.94	1,336,329,978.11	444,387,758.04

表 14–6:合并资产负债表(续) 单位:元

负债和所有者权益	2008年 3 月 31 日	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	120,040,000.00	120,040,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	31,992,231.21	23,795,784.40	534,291.96
预收款项	677,778,180.53	665,971,438.53	
应付职工薪酬	100,586.53	92,518.48	153,795.60
应交税费	10,063,075.98	13,289,966.27	
其他应付款	500,028,007.13	442,413,533.62	407,729,232.54
流动负债合计	1,340,002,081.38	1,265,603,241.30	408,417,320.10
非流动负债合计			
负债合计	1,340,002,081.38	1,265,603,241.30	408,417,320.10
股东权益:			
股本	806,000,000.00	84,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	161,329,498.48		
未分配利润	-16,277,866.92	-13,273,263.19	-2,029,562.06
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	951,051,631.56	70,726,736.81	27,970,437.94
少数所有者权益			8,000,000.00
所有者权益合计	951,051,631.56	70,726,736.81	35,970,437.94
负债和所有者权益总计	2,291,053,712.94	1,336,329,978.11	444,387,758.04

(二)合并利润分配表

表 14–7:合并利润分配表 单位:元

项目	2008年度 1–3 月	2007年度	2006年度
一、营业收入			
减:营业成本			
营业税金及附加			
销售费用	2,357,264.43	7,586,385.24	689,796.62
管理费用	606,608.87	3,606,355.55	1,317,577.79
财务费用	-4,406.49	24,802.45	-2,096.81
资产减值损失	60,183.55	45,869.10	30,537.00
二、营业利润	-3,019,650.36	-11,263,412.34	-2,035,814.60
加:营业外收入		32,119.00	
减:营业外支出		23,682.41	1,000.00
三、利润总额	-3,019,650.36	-11,254,975.75	-2,036,814.60
减:所得税费用	(15,046.63)	(11,274.62)	(7,252.54)
四、净利润	-3,004,603.73	-11,243,701.13	-2,029,562.06
归属于母公司所有者的净利润	-3,004,603.73	-11,243,701.13	-2,029,562.06
少数股东损益			
五、每股收益:			
（一）基本每股收益	-0.0358	-0.3748	-0.0677
（二）稀释每股收益			

(三)合并现金流量表

表 14–8:合并现金流量表 单位:元

项目	2008年度 1–3 月	2007年度	2006年度
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	11,806,742.00	665,971,438.53	
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	59,073.01	30,089,899.00	1,346,482.54
经营活动现金流入小计	11,865,815.01	696,061,337.53	1,346,482.54
购买商品、接受劳务支付的现金	394,742,283.44	791,004,159.56	196,943,496.94
支付给职工以及为职工支付的现金	361,593.92	2,019,956.18	626,331.38
支付的各项税费	3,226,307.29	78,077,174.01	13,218,829.00
支付的其他与经营活动有关的现金	3,362,306.82	9,200,204.15	11,493,872.40
经营活动现金流出小计	401,692,491.47	880,301,493.90	222,282,529.72
经营活动产生的现金流量净额	-389,826,676.46	-184,240,156.37	-220,936,047.18
二、投资活动产生的现金流量:			
收到其他与投资活动有关的现金	4,706.49	557,415.63	789,979.86
投资活动现金流入小计	4,706.49	557,415.63	789,979.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		411,875.00	1,217,679.05
投资支付的现金		8,000,000.00	
投资活动现金流出小计		8,411,875.00	1,217,679.05
投资活动产生的现金流量净额	4,706.49	-7,854,459.37	-427,699.19
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	722,000,000.00		8,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			8,000,000.00
取得借款收到的现金	418,600,000.00	910,040,000.00	76,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,140,600,000.00	910,040,000.00	84,000,000.00
偿还债务支付的现金	360,141,485.00	691,858,515.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,143,097.75	25,492,920.00	736,213.00
支付其他与筹资活动有关的现金	300.00	55,794.99	110.00
筹资活动现金流出小计	364,284,882.75	717,407,229.99	10,736,323.00
筹资活动产生的现金流量净额	776,315,117.25	192,632,770.01	73,263,677.00
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	386,493,147.28	538,154.27	-148,100,069.37
加:期初现金及现金等价物余额	10,682,610.90	10,144,456.63	158,244,526.00
六、期末现金及现金等价物余额	397,175,758.18	10,682,610.90	10,144,456.63

（四）新旧会计准则下备考合并报表的差异比较表

1、按原会计制度或准则列报的 2006 年 12 月 31 日所有者权益,调整为按企业会计准则列报的所有者权益

项 目	2006年 12 月 31 日
所有者权益（按原会计制度或准则）	27,963,185.40
长期股权投资差额	--
所得税	7,252.54
其他	--
所有者权益（按企业会计准则）	27,970,437.94

2、按原会计制度或准则列报的 2006 年度净利润,调整为按企业会计准则列报的净利润

项 目	调整前	调整后	差额
一、营业收入	--	--	--
减:营业成本	--	--	--
营业税金及附加	--	--	--
销售费用	689,796.62	689,796.62	--
管理费用	1,317,577.79	1,317,577.79	--
财务费用	-2,096.81	-2,096.81	--
资产减值损失	30,537.00	30,537.00	--
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）	--	--	--
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	--	--	--
二、营业利润（亏损以“–”号填列）	-2,035,814.60	-2,035,814.60	--
加:营业外收入	--	--	--
减:营业外支出	1,000.00	1,000.00	--
其中:非流动资产处置损失	--	--	--
三、利润总额（亏损总额以“–”号填列）	-2,036,814.60	-2,036,814.60	--
减:所得税费用	--	-7,252.54	-7,252.54
四、净利润（净亏损以“–”号填列）	-2,036,814.60	-2,029,562.06	7,252.54

3、2006 年度模拟执行新会计准则的净利润和按原会计制度或准则列报的 2006 年度净利润的差异调节表

项 目	金 额
2006年度净利润（按原会计制度或准则）	(2,036,814.60)
追溯调整项目影响合计数	7,252.54
其中:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--
所得税	7,252.54
其他	--
2006年度净利润（按企业会计准则）	(2,029,562.06)
假定全面执行新会计准则的备考信息	
其他项目影响合计数	--
其中:一般借款费用	--
其他	--
2006年度模拟净利润	(2,029,562.06)

(五)审计意见

根据京都审计出具的《审计报告》（北京京都审字（2008）第 1653 号）,京都审计认为凤凰置业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凤凰置业公司 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 3 月 31 日的财务状况以及 2006 年度、2007 年度、2008 年 1–3 月的经营成果和现金流量。

三、本次交易完成后的本公司模拟计算的备考财务会计信息

京都审计对本次交易完成后模拟计算的备考财务报告出具的《审计报告》（北京京都审字（2008）第 1656 号）,京都审计认为耀华玻璃公司模拟备考财务报表按照后附的模拟备考财务报表编制基础编制,在所有重大方面公允反映了耀华玻璃公司在模拟备考编制基础中涉及到的相关资产 2007 年 12 月 31 日、2008 年 3 月 31 日的模拟备考财务状况及 2007 年度、2008 年 1–3 月的模拟备考经营成果。

(一)模拟计算的备考合并报告

1、备考合并资产负债表

表 14–9:备考合并资产负债表 单位:元

资产	2008年 3 月 31 日	2007年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	397,175,758.18	732,682,610.90
预付款项	619,884,860.74	676,743,908.80
其他应收款	322,306.85	383,084.90
存货	1,028,886,422.25	565,848,066.19
其他流动资产	72,212,877.68	71,367,140.28
流动资产合计	2,118,482,225.70	2,047,024,811.07
长期股权投资	130,000,000.00	10,000,000.00
固定资产	1,208,414.97	1,286,639.88
无形资产	41,329,498.48	
商誉	377,656,014.05	377,656,014.05
递延所得税资产	33,573.79	18,527.16
非流动资产合计	550,227,501.29	388,961,181.09
资产总计	2,668,709,726.99	2,435,985,992.16

2、备考合并资产负债表(续)

表 14–10:备考合并资产负债表（续） 单位:元

负债和所有者权益	2008年 3 月 31 日	2007年 12 月 31 日
流动负债:		
短期借款	120,040,000.00	120,040,000.00
应付账款	31,992,231.21	23,795,784.40
预收款项	677,778,180.53	665,971,438.53
应付职工薪酬	100,586.53	92,518.48
应交税费	10,063,075.98	13,289,966.27
其他应付款	500,028,007.13	442,413,533.62
流动负债合计	1,340,002,081.38	1,265,603,241.30
非流动负债合计		
负债合计	1,340,002,081.38	1,265,603,241.30
股东权益:		
股本	677,278,747.00	677,278,747.00
资本公积	667,706,765.53	506,377,267.05
未分配利润	-16,277,866.92	-13,273,263.19
归属于母公司股东权益合计	1,328,707,645.61	1,170,382,750.86
少数股东权益		
股东权益合计	1,328,707,645.61	1,170,382,750.86
负债和股东权益总计	2,668,709,726.99	2,435,985,992.16

3、备考合并利润表

表 14–11:备考合并利润分配表 单位:元

项目	2008年度 1–3 月	2007年度
一、营业收入		
销售费用	2,357,264.43	7,586,385.24
管理费用	606,608.87	3,606,355.55
财务费用	-4,406.49	24,802.45
资产减值损失	60,183.55	45,869.10
二、营业利润	-3,019,650.36	-11,263,412.34
加:营业外收入		32,119.00
减:营业外支出		23,682.41
三、利润总额	-3,019,650.36	-11,254,975.75
减:所得税费用	-15,046.63	-11,274.62
四、净利润	-3,004,603.73	-11,243,701.13
归属于母公司所有者的净利润	-3,004,603.73	-11,243,701.13
五、每股收益:		
（一）基本每股收益		-0.02
（二）稀释每股收益		

（二）新旧会计准则下备考合并报表的差异比较表

1、按原会计制度或准则列报的 2006 年 12 月 31 日股东权益,调整为按企业会计准则列报的股东权益

项 目	2006年 12 月 31 日
股东权益（按原会计制度或准则）	1,200,927,322.76
长期股权投资差额	--
所得税	7,252.54
其他	--
股东权益（按企业会计准则）	1,200,934,575.30

2、按原会计制度或准则列报的 2006 年度净利润,调整为按企业会计准则列报的净利润

项 目	调整前	调整后	差额
一、营业收入	--	--	--
减:营业成本	--	--	--
营业税金及附加	--	--	--
销售费用	689,796.62	689,796.62	--
管理费用	1,317,577.79	1,317,577.79	--
财务费用	-2,096.81	-2,096.81	--
资产减值损失	30,537.00	30,537.00	--
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）	--	--	--
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	--	--	--
二、营业利润（亏损以“–”号填列）	-2,035,814.60	-2,035,814.60	--
加:营业外收入	--	--	--
减:营业外支出	1,000.00	1,000.00	--
其中:非流动资产处置损失	--	--	--
三、利润总额（亏损总额以“–”号填列）	-2,036,814.60	-2,036,814.60	--
减:所得税费用	--	-7,252.54	-7,252.54
四、净利润（净亏损以“–”号填列）	-2,036,814.60	-2,029,562.06	7,252.54

3、2006 年模拟执行新会计准则的净利润和 2006 年年报披露的净利润的差异调节表

项 目	金 额
2006年度净利润（按原会计制度或准则）	-2,036,814.60
追溯调整项目影响合计数	7,252.54
其中:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--
所得税	--
其他	7,252.54
2006年度净利润（按企业会计准则）	-2,029,562.06
假定全面执行新会计准则的备考信息	
其他项目影响合计数	--
其中:所得税费用	--
其他	--
2006年度模拟净利润	-2,029,562.06

(三)重大事项说明

1、重大资产置换暨非公开发行股票

(下转 D20 版)