（上接B14版）

凤凰和鸣苑项目开发成本账面价值为388,365,917.47元，为1-6幢的住宅楼、地下室、地下车库、第10幢的地下部分及配套幼儿园的成本。

凤凰和鸣苑项目总土地面积40720.80平方米，总建筑面积136421.70平方米，共有8幢住宅楼（1-8幢）、1幢商业综合办公楼（第10幢，1-5层为商业，5层以上为办公），配套1所幼儿园、地下超市、地下室及车库。该项目自2006年3月1日开工建设，现住宅楼中第7幢、8幢楼以及第10幢楼的地上部分已完成竣工验收，其余楼座建设工程已完工，尚有部分公共区域绿化、公共区域设施、道路未建设完毕，正在做办理竣工验收的相关基础性工作。截止评估基准日8幢住宅楼已预售完毕，尚剩余部分办公楼、商业和车库待售。

凤凰和鸣苑项目第7幢、8幢以及第10幢地上部分已办理完竣工验收，其余楼座建设工程已完工，只剩余部分公共区域绿化、公共区域设施、道路未建设完毕，故本次评估对凤凰和鸣苑的房产均按照完工产品来评估，并采用市场法确定评估值。

市场比较法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

Ⅰ、存货-库存商品(和鸣苑项目)评估值=销售价格(若签订合同的以合同金额为准)-销售费用-全部税金

Ⅱ、存货-开发成本(和鸣苑项目)评估值 =销售价格(若签订合同的以合同金额为准)-销售费用-全部税金-后续工程款

存货—凤凰和鸣苑的评估值为811,851,300.00 元，其中存货-库存商品（凤凰和鸣苑）评估值338,529,100.00元，存货-开发成本(凤凰和鸣苑)473,322,200.00元

凤凰和熙苑项目所街土地

凤凰和熙苑项目调整后账面值共计687,906,160.16 元。土地通过公开招拍挂取得，土地拍卖协议及出让合同中的实际出让面积91419.2平方米（分为南北两块土地），其中，北地块面积45164.70平方米，南地块面积46254.50平方米。北地块土地证号为宁建国用(2008)第02392号，南地块尚未取得土地使用权证。

凤凰和熙苑项(地铁所街地块)为正在开发的土地，目前正在进行基础设施建设。本次评估采用市场比较法确定土地价值，并对土地价值以外现行投入的基础设施建设费用按账面值确认。市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，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，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估土地评估时日地价的方法，其基本计算公式是：

待估土地的评估价格=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

因凤凰和鸣苑项目已经开始进行基础设施的建设，发生了一些基础设施费用，本次评估对此部分基础设施建设费按账面值确认，则凤凰和熙苑项目总评估值为1,107,434,148.36 元。见下表：

表7-18；凤凰和熙苑评估值： 金额单位：人民币元

序号	项目	调整后账面值	评估价值	增值率(%)
2	凤凰和熙苑项目	687,906,160.16	1,107,434,148.36	60.99
2月1日	所街土地开发成本	673,845,611.80	1,093,373,600.00	
2月2日	凤凰和熙苑项目基础设施费	14,060,548.36	14,060,548.36	

E.其他流动资产

其他流动资产调整后账面金额为49,085,237.82 元，为预交的所得税、土地增值税及营业税、城建税、教育费附加等。

其他流动资产评估以核实的调整后账面值49,085,237.82 元为评估值。

②长期应收款评估说明

长期应收款调整后账面金额为751,510,186.80元，为应收南京凤凰置业和苏州凤凰置业的借款，评估人员通过查阅账簿、报表，并对往来款项进行了函证，了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况等，确认款项均可收回。长期应收款以清查调整后账面值确定评估值。

长期应收款评估值为751,510,186.80元。

③长期投资评估说明

纳入本次评估范围的长期投资调整后账面值94,900,000元，共计5项，未计提长期投资减值准备。具体情况见下表：

表7-19；长期投资评估表： 金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
南京龙凤投资置业有限公司	2005年10月	2.50%	10,000,000.00
南京证券	2009年9月	4.891%	50,000,000.00
江苏凤凰地产有限公司	2008年9月	100%	10,000,000.00
苏州凤凰置业有限公司	2008年4月	100%	20,000,000.00
南京凤凰置业有限公司	2008年8月	49%	4,900,000.00
合计			94,900,000.00

依据不同的长期投资和被投资单位的不同情况，分别采取不同的评估方法。

A.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

经查，对参股仅2.5%的南京龙凤置业，不具备整体资产评估条件，且由于被投资单位项目未启动，不存在资产增减值事项。故对南京龙凤投资置业有限公司的长期股权投资的评估以审计审定的账面值10,000,000元列示。

B.对南京证券长期股权投资评估

江苏凤凰置业参股南京证券有限责任公司5000万股，占南京证券评估基准日总股本的4.891%；南京证券2008年10月增资后，江苏凤凰置业参股比例为2.82%。

对于凤凰置业参股5000万股的南京证券股权投资，评估方法采用市场比较法。

市场比较法是指在市场上选择若干与被评估资产相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产评估值的一种资产评估方法。

本次对江苏凤凰置业持有南京证券的股权价值评估，评估人员收集评估对象近年来股权交易案例作为可比实例，对影响价格的股市指数、盈利水平和交易方式等因素进行分析、比较和修正，加权平均计算为可比实例每元净资产的修正价格。委估股权则以评估对象在评估基准日的每股净资产为基础，与可比实例按加权平均计算的每元净资产的修正价相乘，得出评估对象每股价值，再乘以评估对象的股数，作为该股权的评估值。

计算公式：

V：评估对象每股价值

P：评估基准日评估对象每股净资产

K：交易案例修正系数

M：交易案例交易总价

Q：交易案例交易股数

N：交易案例每股净资产

n：比较案例个数(本案取3个案例)

江苏凤凰置业持有南京证券5000万股评估值为9,000万元，评估增值额4,000万元，增值率80%。

C.对控股的江苏凤凰地产公司评估

江苏凤凰地产是江苏凤凰置业新注册的全资子公司，评估基准日会计报表显示只有1笔注册资本，尚未开展经营业务。

对新注册的控股100%的南京凤凰置业的长期股权投资的评估，以审计审定的评估基准日会计报表显示账面净资产10,000,000元列示。

D.对控股的苏州凤凰置业、南京凤凰置业等2家子公司长期股权投资评估

对控股的苏州凤凰置业、南京凤凰置业等2家子公司进行了整体资产评估，采用的资产评估程序及过程、评估方法等与母公司江苏凤凰置业基本相同。即对被投资方的整体资产采用资产基础法进行评估，即在单项资产评估的基础上，确定被投资方评估后的净资产，按持股比例计算应享有的份额确定该长期投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

采用整体评估的江苏凤凰置业的子公司的概况见下表：

表7-20；江苏凤凰置业子公司评估概况表

被投资单位	法人代表	注册资金（万元）	住所	经营范围
南京凤凰置业有限公司	齐世洁	1,000	南京市雨花台区凤台南路130号	房地产开发经营、物业管理、房地产销售
苏州凤凰置业有限公司	齐世洁	2,000	苏州工业园区苏惠路98号国检大厦10楼	房地产开发、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

采用整体评估的江苏凤凰置业的子公司评估基准日的资产负债状况及经营状况如下表：

表7-21；江苏凤凰置业子公司资产负债及经营情况表

项目	资产负债状况(万元)		经营状况
南京凤凰置业有限公司	资产	83,007	2008年8月刚成立的公司，尚无收入费用。
	负债	82,007	
	净资产	1,000	
苏州凤凰置业有限公司	资产	36,288.83	2008年1-9月份公司营业利润-553,498.63元，利润总额-423,302.90元。
	负债	34,331.16	
	净资产	1,957.67	

采用整体评估的江苏凤凰置业的子公司评估基准日评估结果如下表：

表7-22；江苏凤凰置业子公司评估结果汇总表

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	长期投资评估值(万元)
南京凤凰置业有限公司	资产(万元)	83,007	83,007	83,393.39	1,386.39 ＊49%= 679.33
	负债(万元)	82,007	82,007	82,007	
	净资产(万元)	1,000	1,000	1,386.39	
苏州凤凰置业有限公司	资产(万元)	36,288.83	36,288.83	37,013.11	2,681.95＊100%=2,681.95
	负债(万元)	34,331.16	34,331.16	34,331.16	
	净资产(万元)	1,957.67	1,957.67	2,681.95	

④设备的评估说明

A.基本概况

本次评估范围为江苏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1,730,867.05元，调整后账面净值计1,065,885.09元。

B.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1,097,100元，评估增值31,214.91元，增值率2.93%。

⑤土地使用权的评估说明

A.凤凰云海项目(板仓街188号地块)

该宗位于南京市玄武区玄武湖街道板仓街188号的土地为出让用地，土地用途为仓储用地。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投资公司部分股权的批复》(苏宣[2008]36号、苏财教[2008]163号)文件批复，中共江苏省委宣传部、江苏省财政厅同意凤凰集团将其持有的南京证券5000万股股权(占南京证券总股本的2.82%)无偿划拨到凤凰置业，并将凤凰置业持有江苏银行股份有限公司1亿股权无偿划拨回凤凰集团。根据《关于证券公司变更持有5%以下股权的股东有关事项的通知》等相关规定，前述5000万股南京证券股权无偿划拨事宜尚需向江苏证监局报告，并依法办理工商变更登记。对于上述南京证券股权划拨事宜，中国证券监督管理委员会江苏监管局于2008年12月4日出具《关于南京证券有限责任公司变更持有5%以下股权股东的无异议函》(苏证监函[2008]362号)。凤凰置业已取得南京证券签发的第039号(股权证)。

凤凰集团实际持有南京证券19,800万元股权，占南京证券注册资本的11.18%。其中，本次重组注入凤凰置业的南京证券5,000万元股权后，凤凰集团还直接持有和潜在持有南京证券14,800万股。为保证拟注入资产的完整性，并经国资监管部门（中共江苏省委宣传部、江苏省财政厅的联合批复；苏宣复【2008】38号，苏财教【2008】243号）批准，凤凰集团承诺：在凤凰集团协议受让南京证券的10,800万元股权获得证券监管部门的批准、且凤凰置业"借壳上市"完成后，将目前直接持有和潜在持有的共计14,800万元南京证券股权，在履行监管部门的审批程序后全部转让予凤凰置业。股权转让价格的确定，将参照本次注入南京证券5,000万元股权所采用的评估程序和评估方法。

南京证券创建于1990年，是江苏省第一家专业证券，全国首批规范类证券公司。2005年，受中国证监会委托，托管西北证券有限责任公司。2006年9月21日，根据证监机构字[2006]218号《关于南京证券有限责任公司增资扩股的批复》，南京证券有限责任公司注册资本由65,859.03万元增至102,228.23万元。2007年7月，获得创新试点类证券公司资格。2008年8月28日，中国证监会对南京证券有限责任公司增资扩股方案作出批复，核准其注册资本增至17.71亿元。

截至2007年末，南京证券的资产规模达到了132亿元左右；净资产24亿元左右；累计证券业务量12,046亿元，实现利润25亿元。2005年公司利润总额、人均利润、净利润位居全国127家证券公司第16、17、20位；2006年证券交易量、利润分别为历史最好年度的3.26倍、1.3倍；2007年上半年完成证券交易量7,468.67亿元，同比增长346%，实现利润17.67亿元，同比增长860%，成为全国为数极少的自成立以来持续稳定18年赢利、从未亏损的证券公司。

南京证券现有职能部门21个，拥有覆盖除东北地区以外全国各大区域的证券营业部28家，证券服务部10家，员工总数1000余人。南京证券控股南证期货有限责任公司，拥有完备的股指期货工作业务体系。2008年9月，南京证券已经按照10配8的比例向原股东配股，每股配股价1.09元。据了解，目前南京证券已经开展IPO的相关准备工作。

凤凰置业将其持有的南京证券股权中的5千万股权（占南京证券总股本的2.82%）注入上市公司，一是为上市公司提供了一块优质金融资产，使上市公司每股净资产相应提高了约0.1元；二是为拓展凤凰置业的金融股权投资业务奠定了较好的基础；三是可以获取投资分红收益；四是如南京证券实现国内A股上市，凤凰置业将获得较为丰厚的投资回报。

(2)南京龙凤投资置业有限公司(以下简称"龙凤置业")

龙凤置业成立于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。

截至2008年9月30日，凤凰置业持有龙凤置业2.5%的股权。

(四)凤凰置业房地产项目情况介绍

1、已经开发或者正在开发的项目

(1)凤凰和鸣项目(鼓楼区中央路401号南块)

①取得土地情况

表7-26；凤凰和鸣项目取得土地情况一览表

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	2006.5.9-2045.7.28
2	宁鼓国用2006第10875号	凤凰置业	住宅 其它	2005.7.29-2075.7.28 2005.7.29-2045.7.28
3	宁鼓国用2006第10876号	凤凰置业	住宅 其它	2005.7.29-2075.7.28 2005.7.29-2045.7.28

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项目基本情况

项目名称：凤凰和鸣

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)

总建筑面积：136,421.70平方米，其中可销售面积约95,117.51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6,477.3平方米，商业及办公总建筑面积不超过29,148平方米；Ⅱ区地块面积34,261.5平方米，住宅总建筑面积不超过64,412平方米。目前主体工程均已完成，2008年9月部分楼盘已完成竣工验收并交付使用，其余部分将在2009年初完成竣工验收并交付使用。

预售情况：截至2008年9月30日，住宅、写字楼(除6楼自用外)已经售完，商铺、地下车位、地下超市正在预售，已入账预售款720,667,131.16元，已确认销售收入90,494,302元。

(2)凤凰和熙项目(地铁所街地块)

①取得土地情况

表7-27；凤凰和熙项目土地取得情况一览表

凤凰和熙项目				
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	
A地块:45,164.7 平方米；B地块:46,254.5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)。故土地使用权证暂时未予领取。预计2009年9月，凤凰置业在缴清剩余土地出让金后可领取B地块土地使用权证并进行开发。	

②项目基本情况

项目名称：凤凰和熙项目

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，地下建筑面积85,288.8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)

③项目区位分析

地铁所街地块位于南京市河西奥体板块，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。

地铁所街地块四周道路等级均较高，江东大道、梦都大道、应天大街为城市主要快速干道，联合打造区域对外立体交通网架；大型市政交通、多路公交车，所街站也是重要的起始站点，公交车所街站到本案的步行距离约5-10分钟，连接主城区、河西新城区域；地铁二号线所街站站点设在本地块内，地铁于2009年开通，交通网络快速到达城市各处。自2005年第十届全运会在南京举办以来，该区域围绕奥体中心及商务CBD，已经成为南京新住宅最大的供应区域，常住人口已超过35万人。目前可开发地块已所剩无几。随着地铁二号线即将通车，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。

④项目进展及销售前景

2008年6月16日，凤凰置业设立南京分公司开发凤凰和熙项目。凤凰置业南京分公司营业执照注册号为320105000105437。该项目已动迁完毕，2008年4月下旬已经开工建设，项目开发周期五年，预计A地块2010年底开发完毕，预计B地块2013年开发完毕交付使用。

2、凤凰置业拟开发项目

(1)凤凰山庄项目(小红山曹后村路地块)

①土地取得情况

表7-28；凤凰山庄项目土地取得情况一览表

凤凰山庄项目(小红山曹后村路地块)				
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(96)字第0256号	凤凰置业	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，该地块变更为住宅开发用地	土地变更用途后为70年	招拍挂后变更为出让用地
宁玄国用(2001)字第12201号	凤凰置业	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，该地块变更为住宅开发用地	土地变更用途后为70年	招拍挂后变更为出让用地
使用权面积	取得方式	土地出让款缴纳情况		
总用地面积为51897.30平方米，实际出让面积36,601.40平方米	该地块于2008年3月已从凤凰集团无偿划拨至凤凰置业。2008年4月10日，南京市国土局对该地块进行收储(宁地储购协字(2008)第001号)，并支付2亿元收储补偿。2008年8月，凤凰置业通过定向拍卖的方式以3.2亿元取得了小红山地块的使用权，已签订土地出让合同(宁国土资让合[2008]143号)，土地用途城镇混合住宅用地，该地块计划在2009年1月30日前以净地方式交给江苏凤凰置业，由于土地尚未交付，截至评估基准日未取得土地使用权证。	凤凰置业以3.2亿元取得了小红山地块的使用权，并作为原土地实际使用者获得2亿元的补偿。2008年8月19日，凤凰置业与江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司支付9000万元补偿费用，以补偿江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司因拆除、另行购地、新建物流中心等所产生的费用。综上，凤凰置业实际支付2.1亿元即获得了该地块开发权。由于土地尚未交付，凤凰置业根据合同约定已缴纳9,600万元土地款，并已收到国土局5,000万元收储补偿。		

②项目基本情况

凤凰山庄项目坐落于玄武区红山街道曹后村路28号，总用地面积为51897.30平方米，实际出让面积36,601.40平方米。

③项目价值分析

凤凰山庄项目北邻南京市红山森林公园，东部与栖霞区接壤，西到下关区小市街道，南到新庄立交桥，与玄武湖街道相接。与南京火车站的道路距离仅为1公里，与地铁一号线迈皋桥站约1.7公里。该地块的突出优势在于：明城墙外，紧邻老城区，类似区位上地稀缺，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。总之，项目地块区位优势十分明显，从景观、未来规划来看具备开发中高档住宅的诸多条件，利用项目的区位条件和市场机会进行科学的规划布局，打造中高品质产品。

④项目进展及销售前景

2008年9月19日，凤凰置业出资1,000万元设立全资子公司江苏凤凰地产开发凤凰山庄项目。江苏凤凰地产企业法人营业执照注册号为320102000163177，注册资本1,000万元人民币，注册地址为南京市玄武区营苑南路58号，法定代表人为齐世洁。

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。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，并配建小学，预计总建筑面积68,401平方米，其中地上面积59,520平方米，2011年开发完成。

(2)凤凰云海项目(板仓街188号地块)

①土地基本情况

该宗地位于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。

表7-29；凤凰云海项目土地取得情况一览表

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）字第04122号	凤凰置业	仓储用地	至2051年3月12日	出让
使用权面积	取得方式	土地出让金缴纳情况	备注	
14,252.2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2,343.60万元已缴清	该地块拟于2009年年底变更为商业出让用地	

②土地价值分析

A.该地块坐落于具有浓厚历史文化底蕴和丰富科教文体资源的玄武区，玄武区政府近年一直在积极倡导文化玄武的发展方针，提出整合科技信息、文化旅游、商贸商务等产业发展优势，丰富以科技、文化为主题的商业业态，推动文化产业科技化、科技产业文化化，突出发展动漫等数字文化产业和"数码嘉年华"等新型娱乐业态的发展策略。而公司的文化地产理念与之可谓不谋而合，为公司未来文化地产的开发和销售奠定了良好的社会氛围和基础。

B.该地块的增值潜力巨大。该地块账面净值2,521.83万元。本次评估机构根据仓储用地现状进行了初步测算，评估值2,578.08万元。根据南京市规划并结合凤凰置业的中远期开发计划，该地块拟于2009年底前变更为商业性房产开发用地。凤凰置业可购该地块享受的政策同小红山曹后村路地块。根据南京市土地矿产市场管理办公室网站(www.landnj.cn)公布的信息，2007年邻近区域地块通过公开拍卖方式出售的土地均价达到12,800元/平方米。本次按照该地块现有用途评估值2,722.84万元注入上市公司，意味着留给上市公司较大的土地升值空间。变更土地用途后，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，预计建筑面积约2.1万平方米，2012年前完成开发。

(3)凤凰云翔项目(雨花台区西营村地块)

①土地基本情况

该项目位于南京市雨花台区西营村。是凤凰置业于2008年8月从南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司收购的项目。

表7-30；凤凰云翔项目土地取得情况一览表

凤凰云翔项目(雨花台区西营村地块)				
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
宁雨国用（2008）字第05714号	南京凤凰置业	城镇混合住宅用地、其他	截至2078年6月30日	出让
使用权面积	取得方式	土地出让金缴纳情况	备注	
64,433.5平方米	从南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司处收购取得	已缴清		

②土地价值分析

该地块位于南京市内环快速干道赛虹桥立交桥东南方，东至长虹南路，西至凤台南路高架桥，南至规划道路，北至纬七路。周边有配套的学校，包括雨花台小学、南京一中分校。该地块南北两侧分别有南京地铁一号线两个站点，辅以环城公路，并有100、86、110、113、62路等多支公交路线纵横交通网络，交通便利。

土地出让面积为64,433.50平方米，土地用途为城镇混合住宅用地，容积率为3，则拟建地上总建筑面积193,300.50平方米。现已拆迁完毕，目前场地状况已符合开工条件。

③项目运作情况

2008年8月11日，凤凰置业与南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司签订合作协议，三方分别出资490万元、500万元、10万元共同发起设立南京凤凰置业有限公司(以下简称"南京凤凰置业")，开发凤凰云翔项目。南京凤凰置业于2008年8月12日取得南京市工商行政管理局核发的注册号为320114000047946的法人营业执照，注册资本为1,000万元，注册地址为南京市雨花台区凤台南路130号，法定代表人为齐世洁。凤凰置业持有南京凤凰置业49%的股权。2008年9月26日，凤凰置业与南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司签署协议受让南京凤凰置业其余51%股权，并于2008年11月26日完成工商变更登记，取得换发的企业法人营业执照，南京凤凰置业成为凤凰置业的全资子公司。

目前南京凤凰置业已支付拆迁款、补偿费、土地出让金等合计8.1186亿元，并已取得该项目的土地使用证。该项目计划于2009年开始动工，2011年开发完成。

(4)苏州文化城项目(苏州新加坡工业园区中央商务区B13、B14地块)

苏州市在新加坡工业园区中央商务区内预留地块(B13、B14地块)建设包含书城、影城、商城等融文化、休闲、娱乐、购物为一体的文化CBD项目。该项目用地已于2008年3月份进行定向招拍挂(功能限制为文化综合体的建设)，凤凰置业获得该地块的开发权，并已取得土地使用权证。

①土地取得情况

2008年3月，凤凰置业与苏州工业园区国土房产局签订了土地使用权出让合同(苏工囤让(2008)18号)，凤凰置业以36,180万元价格受让位于苏雅路南、星桂街西的地块。地块总面积15,853.70平方米，含两宗地。截至2008年3月31日，凤凰置业36,180万元土地款已全额付清。2008年4月3日，为开发该项目的全资子公司苏州凤凰置业有限公司已经注册成立。

表7-31；苏州文化城项目土地取得情况一览表

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01118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	15853.70平方米	招拍挂	土地出让总价款36,180万元已缴清

②项目区位分析

苏州新加坡工业园区位于苏州城东金鸡湖畔，行政区域面积260平方公里，世界五百强落户苏州的项目均在区内。至2006年，紧邻老城区的金鸡湖西区域已完成开发，商业办公氛围浓郁，生活配套齐全，区域内房价呈稳定上升趋势。

苏州市中央商务区位于苏州工业园区的西部，金鸡湖湖西，景色优美，连接着工业园区和苏州老城区。区位重要，苏州市政府正在大力打造该区域。本项目地块位于园区中央商务区核心地段，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。

该地块就具有良好的交通条件。首先，在城市道路方面，地块四面临街，南临苏华路，北接苏雅路，西靠星都路，东滨星桂街。这也是中央商务区内的四条主要道路。同中央商务区一样，地块也处于苏州新老城交界处。另外，现代大道、312国道、东环路高架、苏嘉杭高速、沪宁高速环伺左右。其次，苏州的轨道交通(地铁一号线)将于2009年全线贯通，同时在该区域设有星明街站和星海街站；2010年将建成的沪宁城际轨道交通工程更是缩短了苏州与上海之间的距离。最后，地块周边公交系统发达，通往市区各主要节点的线路贯穿其间。

③项目进展及销售前景

2008年4月3日，凤凰置业出资1,000万元设立全资子公司苏州凤凰置业有限公司(以下简称"苏州凤凰置业")，开发苏州文化城项目。苏州凤凰置业营业执照注册号为320594000115064，注册资本1,000万元人民币，注册地址为苏州工业园区翠园路151号6楼，法定代表人为齐世洁。2008年8月28日，凤凰置业对苏州凤凰置业增资1,000万元人民币，增资后苏州凤凰置业的注册资本为2,000万元人民币。

项目地块内无固定的房屋及建筑，地块较平整，无前期拆迁压力，利于开发建设。地块地势平坦，呈规则四边形分布，有利于项目的发展规划。

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2009-2012年分期开发完成。

3、凤凰置业土地增值税缴纳情况

对照国家和江苏省对房地产行业土地增值税缴纳的有关规定，截至目前，凤凰置业均按时、足额缴纳了应交税项。

凤凰置业土地增值税的处理分为预售房款预缴土地增值税和项目达到清算条件后的土地增值税清算两部分：

(1)对预售房款预缴土地增值税预缴的处理：根据南京市地方税务局转发《江苏省地方税务局关于进一步做好土地增值税预征工作的通知》，开发的凤凰和鸣苑项目的住宅、车位预售收入按1%的税率预缴土地增值税；写字楼及商业房预售收入按2%的税率预缴土地增值税。预缴的土地增值税在其他流动资产科目核算，待确认收入时转入利润表。

凤凰和鸣苑项目BC区7、8幢住宅楼及10幢办公商业用楼于2008年9月底竣工，并已办理建筑工程竣工验收备案手续。部分住宅办理交付手续，结转收入9000万元，同时确认土地增值税90万元(收入的1%)计入2008年1-9月利润表-营业税金及附加科目。

(2)项目达到清算条件后的土地增值税的处理：根据国家税务总局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(国税发[2006]187号)第二条对土地增值税清算条件的规定，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

①截至2008年9月30日止，凤凰置业凤凰和鸣苑项目预售比例为70.47%，未达到土地增值税清算条件，凤凰和鸣苑预计于2009年达到清算条件，将进行土地增值税清算。

②2008年度、2009年度盈利预测中预计土地增值税的计算

(a)2008年土地增值税预计的方法：2008年确认收入为凤凰和鸣苑项目的BC区住宅、写字楼、商业房收入。鉴于土地增值税按整体立项项目进行清算，根据凤凰和鸣苑项目预计收入、预计成本计算出该项目的增值额低于50%，该项目适用的土地增值税率为30%，然后再计算2008年度确认收入部分产生的增值额，两者相乘计算出2008年应结转计土地增值税金及附加的土地增值税。

(b)2009年土地增值税预计的方法：2009年收入分为凤凰和鸣苑项目A区住宅、车位、BC区商业房及地下超市，按该部分房屋的预计收入、预计成本计算该部分房屋产生的增值额，乘以30%的税率计算得出凤凰和鸣苑项目2009年应结转计入营业税金及附加的土地增值税。

凤凰和熙苑项目为整体立项，由于为A、B两期分期开发，因此将凤凰和熙苑A地块作为一个整体进行土地增值税清算，通过对凤凰和熙项目A地块预计收入、预计成本，计算出该项目的整体增值额低于50%，该项目适用的土地增值税率为30%。2009年凤凰置业预计销售凤凰和熙苑项目A地块商业楼，按凤凰和熙苑项目A地块商业预计产生的收入、成本计算出该部分房屋产生的增值额，乘以土地增值税率30%计算应结转计入营业税金及附加的土地增值税。

(五)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

(六)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。

(七)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。

(八) 截止2008年9月30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7-32；凤凰置业主要资产权属状况 单位：元

项目	金额(2008年9月30日)	资产内容	目前权属状况
无形资产	42,432,346.51	板仓街土地和小红山土地	凤凰置业
存货	2,278,830,554.95	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	60,000,000	南京龙凤投资置业有限公司2.5%股权、南京证券有限公司2.82%股权	凤凰置业

2、对外担保

截止2008年9月30日，凤凰置业不存在对外担保事项。

3、主要负债

(1)2008年10月，凤凰置业向凤凰集团借款3亿元。

(2)2008年12月，凤凰置业为开发凤凰和熙项目向江苏银行借款2亿元，借款期限为3年，借款利率为年利率7.0875%。

(3)应付账款

凤凰置业应付账款余额为54,018,628.13元，主要为应付工程款。

(4)其他应付款

对方公司名称	余额	发生原因
凤凰集团	718,812,303	该应付款为开发凤凰和熙苑项目、苏州文化城项目、凤凰云翔项目、凤凰山庄项目向凤凰集团借款，根据借款协议，该部分借款的期限为1年，不计利息。

(九)相关资产在最近三年曾进行资产评估或者交易的情况

2008年3月31日，凤凰集团为了重组ST耀华，曾聘请国友大正对凤凰置业进行了评估。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置业截止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。

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%；净资产账面值95,105.16万元，调整后账面值95,105.16万元，评估