（上接B16版）

(4)差价的支付方式

置入资产与置出资产的差额部分,即置入资产交易价格高于置出资产的部分,即92,760.24万元,由耀华玻璃依据本协议约定以非公开发行股票方式进行支付。

2.本次非公开发行

(1)发行种类和面值

本次非公开发行的股票为人民币普通股(A股),每股面值人民币1.00元。

(2)发行方式及发行对象

向特定对象,即凤凰集团非公开发行A股股票。

(3)发行价格及发行数量

本次非公开发行股票以定价基准日(2008年11月13日)前20个交易日股票交易均价(定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量)确定为发行价格,即每股5.06元,发行股份总数为183,320,634股。

(4)锁定期

凤凰集团在本次非公开发行中认购的上市公司股份自新增股份登记日起36个月内不得转让,在上述锁定期限届满后,其转让和交易依照届时有效的法律和上交所的规则办理。

3.本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产的实施

(1)置出资产的移交

自本协议生效日之后,于资产交割日当天或之前,耀华玻璃应向置出资产承接方递交与置出资产有关的全部合同、文件及资料,并协助办理与置出资产有关的权属变更或过户手续。

于资产交割日当天,耀华玻璃应与置出资产承接方签订置出资产交接确认文件。对于交付即转移权属的资产,其权属自资产交割日起即转移至置出资产承接方,对于其他需要办理相应过户手续方能转移权属的资产,自过户登记手续办理完毕之日起权属转移至置出资产承接方。

(2)置入资产的移交

自本协议生效日之后,于资产交割日当天或之前,凤凰集团应向上市公司递交与置入资产有关的全部合同、文件及资料,并协助办理与置入资产有关的权属变更或过户手续。

于资产交割日当天,凤凰集团应与上市公司签订凤凰置业股权转让确认文件,凤凰置业100%股权过户至上市公司名下,并协助完成凤凰置业的工商变更登记。自凤凰置业股权过户完成之日(即凤凰置业完成工商变更登记手续之日)起,上市公司即成为凤凰置业股权的合法所有者,对该股权享有完整的权利,并承担相应的义务。于凤凰置业股权过户完成之日起,上市公司应聘请具有相关资质的中介机构就本次非公开发行出具验资报告。

(3)于上市公司完成验资手续之后,上市公司应负责完成凤凰集团在本次非公开发行中认购的上市公司股份在结算公司的登记有关手续,并依据上交所的规则及信息披露的相关规定及时披露本次非公开发行的后续进展情况,凤凰集团应提供必要之帮助。

(4)本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产完成后,上市公司基本情况变更如下:

①上市公司的名称变更为"江苏凤凰置业股份有限公司"(以工商局核定为准)。

②上市公司的住所变更至江苏省南京市。

③上市公司的经营范围变更为房地产开发、投资(以工商局核定为准)。

④上市公司的注册资本变更为740,600,634元。

⑤修改章程、改选董事会和监事会成员

耀华玻璃应负责办理上述变更登记手续,凤凰集团提供必要之帮助。

(5)耀华玻璃就本次协议所载重大资产置换暨非公开发行股票购买资产依法及时召开股东大会。

4.与本次资产置换相关的人员安排

(1)根据"人随资产走"的原则,自本协议生效日之后,与置出资产有关的耀华玻璃的全部员工(包括所有高级管理人员及普通员工,但非职工董事和非职工监事除外)的劳动关系及与置出资产相关的全部离退休职工、全部下岗职工涉及到耀华玻璃有关的养老、医疗等所有关系,均由耀华集团继受并负责安置。该等安置包括但不限于员工的工作安排、养老、失业及医疗等各项保险及其他依法应向员工提供的福利、支付欠付的工资。因提前与耀华玻璃解除劳动关系或转移员工而引起的有关补偿和赔偿事宜(如有),由耀华集团负责支付。与员工有关的全部已有或潜在劳动纠纷,均由耀华集团负责解决。

(2)本次资产置换不涉及与置入资产有关的员工安置事宜。

5.与本次资产置换相关的债权债务安排

(1)根据"债务随资产走"的原则,耀华玻璃应根据相关法律及公司章程的规定,就与置出资产相关的债权债务转移事项及时履行债权人通知或债务人同意程序。

(2)耀华玻璃债权人通知

①上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃应取得全部银行债权人出具的关于耀华集团承担耀华玻璃全部借款债务的同意函。

②上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃应取得全部银行债权人出具的关于耀华集团或其指定的第三方承担耀华玻璃全部对外担保责任的同意函。

③上市公司股东大会召开之前,对于银行债务外耀华玻璃的其他债务,耀华玻璃应取得耀华玻璃除银行债务以外其他所有债务额80%以上的债权人出具的关于耀华集团承担耀华玻璃全部债务或对外担保责任的同意函;

④于资产交割日,耀华玻璃应取得全部债权人出具的关于置出资产承接方承担耀华玻璃全部债务或对外担保责任的同意函。

(3)与置出资产有关的或有负债

自本协议生效日之后,若上市公司发生或遭受与置出资产、与置出资产相关的人员安排相关的任何或有债务及其他债务、义务或损失,均由置出资产承接方负责处理及承担。为使凤凰集团不会因与置出资产有关的或有负债而遭受损失,置出资产的承接方耀华集团或耀华集团指定的第三方将向凤凰集团提供适当的担保。具体约定详见耀华集团与凤凰集团签署的《保证协议》。

(4)本次资产置换不涉及与置入资产相关的债权债务处理事宜。

6.评估基准日后的损益安排

(1)如本协议各项生效条件得到满足,则置出资产自评估基准日起及之后的任何增减变化及所对应的任何损益(包括但不限于可分配利润或者实际发生的亏损)均由置出资产承接方承担或享有。

(2)如本协议各项生效条件得到满足,则置入资产自评估基准日起及之后的任何增减变化及所对应的任何损益(包括但不限于可分配利润或者实际发生的亏损)均由上市公司承担或享有。

7.协议生效、履行、变更与解除

(1)自双方签署本协议,且下列条件全部满足之日,本协议即应生效:

①本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产已经按照(公司法)及其它相关法律、公司章程及内部管理制度之规定,经耀华玻璃、凤凰集团各自的董事会、股东大会或其他权力机构审议通过。

②本次国有股转让已经按照《公司法》及其它相关法律、公司章程及内部管理制度之规定,经耀华集团、凤凰集团各自的董事会、股东大会或其他权力机构审议通过。

③与置入资产、置出资产相关的评估报告获国资监管部门的备案。

④本次国有股转让获得国务院国资委正式批准。

⑤本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产获得中国证监会的核准。

⑥中国证监会对本次国有股转让无异议并豁免凤凰集团的要约收购义务。

⑦上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃人员接收及安置的具体方案取得其职工代表大会的审议通过。

⑧上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃取得全部银行债权人出具的关于由耀华集团承担耀华玻璃全部借款债务的同意函。

⑨上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃取得全部银行债权人出具的关于由耀华集团或其指定的第三方承担耀华玻璃全部对外担保责任的同意函。

⑩上市公司股东大会召开之前,对于除银行债务外耀华玻璃的其他债务,耀华玻璃应取得耀华玻璃除银行债务以外其他所有债务额80%以上的债权人出具的关于由耀华集团承担耀华玻璃全部债务或对外担保责任的同意函。

(2)本协议第12.1条约定的任何一项先决条件未能得到满足,本协议即被重大资产置换暨非公开发行股票购买资产行为无效。如非因一方或双方违约的原因造成前述先决条件未能得到满足,则双方各自承担因签署及准备履行本协议所发付之费用,双方互不承担其他责任。

(3)在12.1条约定的其他条件满足后,本次资产置换暨非公开发行事项一经上市公司董事会、股东大会批准并经中国证监会核准,本协议即应生效。

(4)本协议约定的协议双方的各项权利与义务全部履行完毕,视为本协议最终履行完毕。

(5)除本协议另有约定外,在证监会核准之前,双方一致同意解除本协议时,本协议方可解除。

8.违约责任及补救

(1)本协议签订后,除不可抗力以外,任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务,或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺,均构成其违约,应按照法律规定承担违约责任。

(2)一方承担违约责任应当赔偿其他方由此所造成的全部损失。

(3)如因法律、法规或政策限制,或因上市公司股东大会未能审议通过,或因政府部门和/或证券交易监管机构(包括但不限于国务院国资委、中国证监会、上交所及结算公司)未能批准或核准等任何一方不能控制的原因,导致置出资产、置入资产不能按本协议的约定转让和/或过户的,不视为任何一方违约。

(4)如果一方违反本协议的约定,则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施,并给予对方15个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行本协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救,则本协议自守约方向违约方发出终止本协议的通知之日终止。

(三)股份转让协议暨约束性条款

2008年12月7日,耀华集团与凤凰集团签署了《股份转让协议》,合同主体为耀华集团("甲方")与凤凰集团("乙方"),主要内容如下:

1.本次国有股转让

耀华集团确认同意向凤凰集团转让所持耀华玻璃264,648,560股国有法人股,即目标股份,凤凰集团确认同意受让目标股份。

2.本次国有股转让的价格

根据北京百慧勤投资管理有限公司出具的《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司价值咨询报告》,以2008年9月30日为基准日,目标股份的合理估值为约145元股,双方据此确定目标股份的交易价格为38,354.82万元。

3.股份转让款的支付方式和期限

(1)双方同意,凤凰集团应通过置出资产和3000万元现金方式,按本协议第三条约定的本次国有股转让的价格,向耀华集团支付股份转让对价。

(2)双方同意,股份转让款的具体支付方式和期限为:

①根据《重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》,置出资产的交易价格为35,354.82万元;置入资产的交易价格为128,115.06万元。鉴于本次国有股转让与本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产具有整体性,为方便交易,当置出资产与置入资产置换条件具备时,耀华玻璃应将置出资产直接交付给耀华集团,并由耀华集团签署置出资产交接确认书;依照北京都帝资产评估有限责任公司于2008年11月25日出具的《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司资产置换项目资产评估报告书》(京都评报字(2008)第125号),置出资产在评估基准日的评估值为35,354.82万元,双方据此确定置出资产作价35,354.82万元;

②耀华集团确认凤凰集团已经按其要求给付3000万元现金作为本次国有股转让的保证金,该3000万元现金将于股份交割日自动转为本次国有股转让款的一部分。

4.目标股份过户登记相关事宜

(1)自本协议生效日且凤凰集团已按有关法律规定和本协议第四条约定支付完股份转让款起,双方应尽快向上交所、结算公司申请或促成耀华玻璃向上交所、结算公司申请办理上市公司股份过户手续。

(2)目标股份的转让在以下条件全部满足时完成交割,并于股份交割日,凤凰集团获得目标股份完全的所有权并享受上市公司章程和法律所规定的全部股东权利:

①本协议第11.1条约定的先决条件均已满足,本协议正式生效;

②凤凰集团已按有关法律规定和本协议第四条约定支付完股份转让款;

③目标股份正式由耀华集团过户至凤凰集团名下,并由结算公司就目标股份向凤凰集团出具过户登记确认书。

(3)自本协议签署之日起,如果依据法律和耀华玻璃章程的规定,需要召开耀华玻璃董事会和或股东大会批准下述事项的,双方应尽最大努力促成耀华玻璃董事会和或股东大会的召开,以批准下述事项:

①修改耀华玻璃章程(包括但不限于公司名称、住所和经营范围等内容的修改);

②选举凤凰集团推荐的人士担任耀华玻璃的董事、监事和选举独立董事;

③批准与上述事项有关的其它事项。

5.与本次国有股转让相关的人员安置及债务承继

(1)因本次国有股转让与本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产互为条件,同步进行,双方同意,自本协议生效日起,作为置出资产承接方,耀华集团按《重大资产置换协议暨非公开发行股票购买资产协议》约定的条款和条件,负责安置耀华玻璃的全部员工。

(2)因本次国有股转让与本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产互为条件,同步进行,双方同意,自本协议生效日起,作为置出资产实际承接方,耀华集团按《重大资产置换协议暨非公开发行股票购买资产协议》约定的条款和条件,承继耀华玻璃自评估基准日起及之后的全部资产及负债(含或有负债)。

6.保证金

(1)在本协议签署前,凤凰集团已将3000万元存入耀华集团和凤凰集团共同在银行设立的共管帐户,双方确认该3000万元现金为本次国有股转让的保证金。

(2)应耀华集团的要求,上述保证金于2008年7月31日转存入工行海港支行,用于为耀华集团向该行申请贷款提供质押担保;根据耀华集团与中国工商银行股份有限公司秦皇岛海港支行(以下简称"工行海港支行")于2008年8月15日签订的《流动资金借款合同》(2008海办(字)0032号),耀华集团与工行海港支行于2008年8月15日签订的《质押合同》(2008年海办(质)字0002号),前述凤凰集团所有的作为保证金存入共管账户中的3000万元现金被转存至工行海港支行,用于为耀华集团从工行海港支行取得的短期流动资金贷款提供存单质押担保,耀华集团以自己的名义办理了存单质押,质押定期存款存单帐号为04040103142000001955,存款人为耀华集团。根据上述安排并经工行海港支行确认,在存单质押担保解除后,除非3000万元已按《股份转让协议》的约定转化为股份转让款,将直接转入耀华集团和凤凰集团在银行开立的共管账户。

(3)自正式签订本协议、《重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》之日起届满一年,若本次国有股转让仍未生效,则无论属于第102条约定的存单质押已经执行的情形,还是属于存单质押正常解除后3000万元存款转入耀华集团和凤凰集团共同设立的共管账户的情形,耀华集团都应在五个工作日内向凤凰集团返还3000万元现金;如因中国证监会行政许可申报因素确须延长的,双方应就前述时间另行签订补充协议予以延长。

7.协议生效与终止

(1)自双方签署本协议,且下列条件全部满足之日,本协议即应生效:

①本次国有股转让已经按照《公司法》及其它相关法律、公司章程及内部管理制度之规定,经耀华集团、凤凰集团各自的权力机构,包括但不限于董事会审议通过。

②本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产已经按照《公司法》及其它相关法律、公司章程及内部管理制度之规定,经耀华玻璃、凤凰集团各自的董事会、股东会或其他权力机构审议通过。

③与置入资产、置出资产相关的评估报告获国资监管部门的备案。

④本次国有股转让获得国务院国资委正式批准。

⑤本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产获得中国证监会的核准。

⑥中国证监会对本次国有股转让无异议并豁免凤凰集团的要约收购义务。

⑦上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃人员接收及安置的具体方案取得其职工代表大会的审议通过。

⑧上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃取得全部银行债权人出具的关于由耀华集团承担耀华玻璃全部借款债务的同意函。

⑨上市公司股东大会召开之前,耀华玻璃取得全部银行债权人出具的关于由耀华集团或其指定的第三方承担耀华玻璃全部对外担保责任的同意函。

⑩上市公司股东大会召开之前,对于除银行债务外耀华玻璃的其他债务,耀华玻璃应取得耀华玻璃除银行债务以外其他所有债务额80%以上的债权人出具的关于由耀华集团承担耀华玻璃全部债务或对外担保责任的同意函。

(2)本协议第11.1条约定的任何一项先决条件未能得到满足,本次国有股转让无效。如非因一方或双方违约的原因造成前述先决条件未能得到满足,则双方各自承担因签署及准备履行本协议所发付之费用,双方互不承担其他责任。

(3)本协议约定的协议双方的各项权利与义务全部履行完毕,视为本协议最终履行完毕。

(4)除本协议另有约定外,双方一致同意解除本协议时,本协议方可解除。

8.违约责任及补救

(1)本协议签订后,除不可抗力以外,任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务,或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺,均构成其违约,应按照法律规定承担违约责任。

(2)一方承担违约责任应当赔偿其他方由此所造成的全部损失。

(3)如因法律、法规或政策限制,或因政府部门和/或证券交易监管机构(包括但不限于国务院国资委、中国证监会、上交所及结算公司)未能批准或核准等任何一方不能控制的原因,导致目标股份不能按本协议的约定转让和/或过户的,不视为任何一方违约。

(4)如果一方违反本协议的约定,则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施,并给予对方15个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行本协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救,则本协议自守约方向违约方发出终止本协议的通知之日终止。

三、本次置入资产情况

本次置入资产为凤凰集团持有的凤凰置业100%股权。

(一)凤凰置业的基本情况

公司名称:江苏凤凰置业有限公司

注册资本:80,600万元人民币

实收资本:80,600万元人民币

法定代表人:陈海燕

注册地址:南京市中央路165号

企业类型:有限公司(法人独资)

营业执照号码:320000000021022

税务登记证号:320106780269800

成立日期:2005年9月23日

营业期限:2005年9月23至2015年9月22日

经营范围:许可经营项目:房地产开发与经营、商品房销售。

一般经营项目:实业投资,房屋租赁,物业管理,建筑材料和装潢材料的销售,室内装饰。

凤凰置业目前持有的房地产开发企业暂定资质证书为二级,证书编号为"南京KF00028",证书有效期至2009年6月18日。截至本报告书出具日,根据相关规定,凤凰置业已完全符合房地产二级开发资质的条件,当地行业主管部门将统一于2009年5月份办理换证手续。

1.凤凰置业的设立及历史沿革

(1)设立

凤凰置业于2005年9月23日设立,系由凤凰集团、江苏教育出版社、江苏省新华书店集团有限公司、译林出版社、江苏少年儿童出版社及江苏科学技术出版社共同出资设立的有限责任公司。

2005年8月30日,上述出资人签署了《关于设立房地产投资公司意向书》。根据该意向书,凤凰集团于2005年1月12日以出让底价人民币33亿元摘取"南汽南地块"土地40,738.8平方米(约61亩),此地块为房地产开发项目,为了实施该投资项目,确保国有产权保值/增值,取得较好经济效益,特设立房地产投资公司。该意向书对拟设立房地产投资公司的基本情况、房地产投资公司出资方式及出资比例、房地产投资公司出资者基本责任与权利进行了约定。

2005年9月6日,江苏富华会计师事务所有限公司出具苏富会验[2005]32号《验资报告》,对凤凰置业设立时的注册资本进行了审验。根据该验资报告,凤凰置业申请登记的注册资本为人民币3,000万元,由全体股东于2005年9月6日之前缴足,截至2005年9月6日止,凤凰置业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币叁仟万元整。各股东均以货币出资。

2005年9月23日,凤凰置业取得由江苏省工商行政管理局颁发的注册号为320000110110的《企业法人营业执照》,凤凰置业设立时住所为南京市中央路165号;注册资本为3,000万元人民币;企业类型为有限责任公司;经营范围为房地产投资、商品房销售、房屋租赁、物业管理、建筑材料和装潢材料的销售、室内装饰;法定代表人为陈海燕。

表4－2;凤凰置业设立时的股东及出资比例

序号	股东名称	出资额(人民币/万元)	出资比例(%)
1	凤凰集团	1,560	52
2	江苏教育出版社	540	18
3	江苏省新华书店集团有限公司	300	10
4	译林出版社	300	10
5	江苏少年儿童出版社	150	5
6	江苏科学技术出版社	150	5
合计		3,000	100

(2)历史沿革

①2007年12月增资扩股

2007年12月12日,凤凰置业召开股东会,全体股东一致决议,为扩大凤凰置业投资规模,股东单位按投资比例追加投资5,400万元。同日,凤凰置业全体股东签署《江苏凤凰置业有限公司章程修正案》,修改公司章程中因本次增资扩股而变动的相应内容。

2007年12月18日,江苏富华会计师事务所有限出具苏富会验[2007]146号《验资报告》,验证截至2007年12月18日,凤凰置业变更后的注册资本为人民币8,400万元,实收资本为人民币8,400万元。

2007年12月20日,凤凰置业完成了工商变更登记,取得注册资本变更后的《企业法人营业执照》

表4－3;本次增资扩股完成后,凤凰置业的股东及出资比例

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例(%)
1	凤凰集团	4,368	52
2	江苏教育出版社	1,512	18
3	江苏省新华书店集团有限公司	840	10
4	译林出版社	840	10
5	江苏少年儿童出版社	420	5
6	江苏科学技术出版社	420	5
合计		8,400	100

②2008年3月股权无偿划转、增资扩股

2008年3月25日,中共江苏省宣传部、江苏省财政厅联合下发苏宣复[2008]4号、苏材教[2008]33号《关于无偿划拨江苏银行股份有限公司部分股权等资产的批复》,将江苏教育出版社、江苏省新华书店集团有限公司、江苏少年儿童出版社、江苏科学技术出版社等5家单位持有的凤凰置业48%的股权无偿划转给凤凰集团,并由凤凰集团向凤凰置业增资72,200万元,凤凰置业的注册资本由8,400万元变更为80,600万元。

根据2008年3月21日由凤凰集团及凤凰置业法定代表人陈海燕签署的《江苏凤凰置业有限公司股东决定》,根据苏宣复[2008]4号、苏材教[2008]33号文件,凤凰集团向凤凰置业增资72,200万元,增资后,凤凰置业的注册资本由8,400万元变更为80,600万元,凤凰置业成为凤凰集团全资子公司;公司的经营范围变更为房地产开发、投资,商品房销售、房屋租赁,物业管理,建筑材料和装潢材料的销售、室内装饰。2008年3月25日,凤凰置业就本次变更事项制订了新的《江苏凤凰置业有限公司章程》。

2008年3月24日,江苏富华会计师事务所有限公司出具苏富会验[2008]23号《验资报告》,验证截至2008年3月24日止,凤凰置业已收到凤凰集团缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币72,200万元,出资方式为货币出资。

2008年3月26日,本次变更完成工商备案登记,凤凰置业换发了新的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后,凤凰置业注册资本为80,600万元,为凤凰集团的全资子公司。

2.凤凰置业主要业务概况

凤凰集团的房产建设项目始于2001年,先后建设了泰州书城(1万平米)、张家港书城(1万平米)、丹阳书城(1.1万平米)、新港物流中心(10万平米)、江苏国际图书中心(135万平米)等。2005年,以江苏国际图书中心工程项目团队为核心组建凤凰置业有限公司,开发了凤凰和熙苑(1364万平米),目前正在开发凤凰和熙苑北地块(1026万平米),已经有七年的开发经验,历年来开发面积超过50万平方米。

由于凤凰集团的前期房产建设项目均是为出版发行主业服务的项目,功能定位是图书销售终端,故几乎不对外销售,但建设过程与社会房地产开发相比,仅缺销售环节,所以积累了丰富的选地、拆迁、规划、土建、安装、预决算控制等房地产行业必备的经验。成立凤凰置业后,前期的房产建设演化为文化地产开发,因此在满足自用需求的同时产生了商住开发与销售业务。截至到目前,凤凰集团房地产销售收入约为1463亿元,其中江苏国际图书中心实现销售742亿元,凤凰和鸣苑已收到预售款721亿元。

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。

为了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、练品馆、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。书城已不再是人们到象中的传统书店,而是一个高品位的多元文化展示场和体验区。消费者在书城不再只是买书、看书,而是去品味、消闲、享受、体味文化的味道。文化街区实际上已经是多元化综合性的文化主题建筑群。

文化地产是国有文化企业具有独特优势的一个产业领域(因土地获取有政府导向因素、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领域,其重要的一个特点是:开发项目大都通过政府的定向招拍挂,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,凤凰集团可以较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各项优惠政策。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比较优势。

地产行业属于资金密集型行业,公司经营需要充裕的资金保证。根据凤凰集团2007年的审计报告,其总资产101.24亿元,净资产63.10亿元,货币资金2.08亿元。2008年上半年,凤凰集团借给凤凰置业约7.19亿元的一年无息短期借款,用于开发凤凰和熙苑项目、苏州文化城项目、凤凰云翔项目以及凤凰山庄项目。2008年10月又借给凤凰置业3亿元。因此,到目前为止,凤凰置业不存在因现金流影响公司经营的情形。

凤凰置业项目持续开发需要稳定的资金来源。凤凰置业开发项目和储备项目的赎地资金已支付或已在拟注入资产中得到落实,开发项目所需工程资金可由项目滚动开发形成的利润、凤凰集团提供资金、银行贷款等渠道得到解决。凤凰和鸣项目的资金投入期已经结束,销售回款可满足凤凰和熙项目一期工程资金需求;凤凰和熙一期产出可满足二期工程资金需求。据测算,储备项目的工程资金,一部分由开发项目形成的利润提供,另一部分拟由凤凰集团提供资金支持或通过银行贷款筹集。此外,凤凰集团还承诺,拟上市公司在未来经营过程中,如有资金需求且需要外部担保时,可为其提供信用担保。因此,项目的后续开发和公司未来正常经营的资金可以得到有效的保证。

3.凤凰置业纳税情况

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、足额缴纳了各应交税项。

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)项目达到请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。

(A)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7.047%,未达到土地增值税清算条件,凤凰和鸣苑预计2009年达到请算条件,将进行土地增值税清算。

(B)2008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年应结转计入营业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、B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。

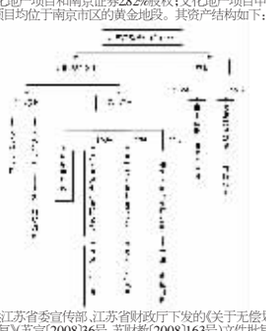
凤凰和熙苑项目为整体立项,由于为A、B两期分期开发,因此将凤凰和熙苑A地块作为一个整体进行土地增值税清算,通过对凤凰和熙项目A地块预计收入、预计成本,计算出该项目的整体增值额低于50%,该项目适用的土地增值税率为30%。2009年凤凰置业预计销售凤凰和熙苑项目A地块商业楼,按凤凰和熙苑项目A地块商业项目产生的收入,成本计算出该部分房屋产生的增值额,乘以土地增值税率30%计算应结转计入营业税金及附加的土地增值税。

4.员工情况

凤凰置业重视对人才的培养,遵守劳动法并严格执行国家的劳动政策,按时、足额支付员工工资并为员工提供了相关保险和福利,包括医疗保险、失业保险、养老保险等。

(二)凤凰置业主要资产介绍

凤凰置业的资产,主要包括文化地产项目和南京证券282%股权;文化地产项目中除苏州文化城项目位于苏州断加坡工业园区中央商务区内,其余项目均位于南京市区的黄金地段。其资产结构如下:



注释:根据2008年9月28日中共江苏省委宣传部、江苏省财政厅下发的《关于无偿划拨南京证券有限责任公司、江苏银行股份有限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有限责任公司5000万元股权无偿划转到凤凰置业,并将凤凰置业持有江苏银行股份有限公司1亿股权无偿划转回凤凰集团。对于上述南京证券股权划转事宜,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》。

1.凤凰置业全资子公司情况介绍

(1)苏州凤凰置业有限公司(以下简称"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

住所:苏州工业园区苏惠路98号国检大厦10楼

法定代表人:齐世洁

注册资本:2000万元人民币

实收资本:2000万元人民币

公司类型:有限公司(法人独资)

成立日期:2008年4月3日

营业期限:2008年4月3日至2018年4月4日

营业执照注册号:320594000115064

税务登记证号码:321700673937244

经营范围: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。

②历史沿革

苏州凤凰置业成立于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。已经江苏富华会计师事务所有限公司对上述出资行为进行了审验并出具苏富会验[2008]27号《验资报告》。

苏州凤凰置业的股东凤凰业于2008年9月2日作出决定:将苏州凤凰置业注册资本由1000万元增至2000万元,将经营地址由"苏州工业园区翠园路151号6楼"变更为"苏州工业园区苏惠路98号国检大厦10楼",通过公司章程修正案。根据上述决定,凤凰置业以货币方式向苏州凤凰置业增资人民币1000万元。江苏富华会计师事务所有限公司对上述增资行为进行了审验并出具苏富会验[2008]61号《验资报告》。苏州凤凰置业于2008年9月17日完成增资、变更住所及修改章程的工商登记,并取得换发的企业法人营业执照。

③项目情况

苏州凤凰置业负责开发苏州文化城项目。该项目详细情况请参考"凤凰置业主要资产介绍"的第二部分"凤凰置业房地产项目情况介绍"部分。

(2)南京凤凰置业有限公司(以下简称"南京凤凰置业")

①基本情况

公司名称:南京凤凰置业有限公司

住所:南京市雨花台区风台南路130号

法定代表人:齐世洁

注册资本:1000万元人民币

实收资本:1000万元人民币

公司类型:有限公司(法人独资)

成立日期:2008年8月12日

营业期限:2008年8月12日至2018年8月11日

营业执照注册号:320114000047946

税务登记证号码:320114674949933

经营范围:房地产开发经营;物业管理;房地产销售。

②历史沿革

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定合作协议,三方分别以货币出资490万元、500万元、10万元共同发起设立南京凤凰置业。凤凰置业持有南京凤凰置业49%的股权。南京中亚会计师事务所对上述出资行为进行了审验并出具宁中亚会验(2008)2012号《验资报告》。

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。

③项目情况

南京凤凰置业负责开发凤凰云翔项目。该项目详细情况请参考"凤凰置业主要资产介绍"的第二部分"凤凰置业房地产项目情况介绍"部分。

(3)江苏凤凰地产有限公司(以下简称"江苏凤凰地产")

①基本情况

公司名称:江苏凤凰地产有限公司

住所:南京市玄武区营苑南路58号

法定代表人:齐世洁

注册资本:1000万元人民币

实收资本:1000万元人民币

公司类型:有限公司(法人独资)

成立日期:2008年9月19日

营业期限:2008年9月19日至2018年9月18日

营业执照注册号:320102000163177

税务登记证号码:32010267902012X

经营范围: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。

②历史沿革

江苏凤凰地产成立于2008年9月19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。江苏富华会计师事务所有限公司对上述出资行为进行了审验并出具苏富会验[2008]77号《验资报告》。

③项目情况

江苏凤凰地产负责开发凤凰山庄项目。该项目详细情况请参考"凤凰置业主要资产介绍"的第二部分"凤凰置业房地产项目情况介绍"部分。

2.凤凰置业参股公司情况介绍

(1)南京证券有限责任公司

根据2008年9月28日中共江苏省委宣传部、江苏省财政厅下发的《关于无偿划拨南京证券有限责任公司、江苏银行股份有限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5000万元股权(占南京证券总股本的282%)无偿划转到凤凰集团,并将凤凰集团持有江苏银行股份有限公司1亿股权无偿划转回凤凰集团。

2008年12月4日,中国证券监督管理委员会江苏监管局(以下简称"江苏证监局")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),江苏证监局对凤凰置业受让凤凰集团所持有的南京证券5000万元股权(占出资总额282%)无异议。凤凰置业已取得南京证券签发的第039号《股权证》。

根据凤凰集团2008年12月5日出具的《江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于向江苏凤凰置业有限公司转让所持南京证券有限责任公司全部股权的承诺函》,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,凤凰集团作如下承诺:

1.除本次资产置换中已向凤凰置业注入南京证券5000万元股权之外,凤凰集团将依照法定程序,进一步将所持有的南京证券的股权(包括潜在持有的股权)全部向凤凰置业归集,最终形成凤凰集团实际控制的南京证券股权全部由凤凰置业持有。

2.在凤凰集团以受让南京证券的10800万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14800万元南京证券股权,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