（上接B17版）

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94,900,000.00元，共计5项，未计提长期投资减值准备。

(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

通过核实投资协议、被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告等资料，确认该项投资真实，账面金额正确。由于参股仅25%，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。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)对南京证券有限责任公司长期股权投资评估

对于凤凰置业参股5,000万元的南京证券有限责任公司股权投资，评估方法主要采用市场比较法。

本次评估收集了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。

南京证券有限责任公司股权评估价为每股1.80元。5,000万股的评估值为9,000万元，评估增值4,000万元，增值率80%。增值原因主要是近期地方证券公司股权市场交易活跃，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)对控股的江苏凤凰地产公司长期股权投资评估

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。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。

(4)对控股的苏州凤凰置业公司长期股权投资评估

对苏州凤凰置业公司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

对苏州凤凰置业有限公司的长期股权投资评估结果为2,681.95万元，则江苏凤凰置业100%股权评估值为2,681.95万元，评估增值34.10%，增值原因为苏州凤凰置业有限公司资产中苏州文化书城项目土地的增值。

(5)对控股的南京凤凰置业公司长期股权投资评估

对南京凤凰置业公司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

对南京凤凰置业有限公司的长期股权投资评估结果为1,386.39万元，则南京凤凰置业49%股权评估值为679.33万元，长期投资增值38.64%，增值的主要原因为南京凤凰置业有限公司资产中赛虹桥项目土地的增值引起。

4、设备的评估说明

(1)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。

(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，只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

(1)凤凰云海项目地块(板仓街188号土地)

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。该宗地土地证号宁玄国用(2001)字第10878号，土地面积14,2522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12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公司部分股权等资产的批复》文件，同意凤凰出版传媒集团有限公司将该土地使用权无偿划转到江苏凤凰置业名下。

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。

凤凰云海项目地块评估值为25,780,800元。

(2)凤凰山庄项目地块(小红山曹后村路地块)

凤凰山庄项目地块为2008年8月拍卖取得，拍得价格为320,000,000.00元，计划在2009年1月30日前以净地的方式将该地块交给江苏凤凰置业(即地块范围内房屋及构筑物拆迁至室内地坪，其余维持现状)，目前尚未取得土地使用权证。由于该拍卖日期距离评估基准日较近，故本次评估采用该拍卖价格320,000,000.00元作为土地的评估价格。

6、递延所得税资产

递延所得税资产调整后账面值为30,764,772.19元，为预计利润和提取坏账账准备等而影响的企业所得税。经调查递延所得税的原始凭证和相关账簿记录，核实记录完整，证明账表单金额相符。递延所得税资产以清查核实调整后账面值30,764,772.19作为评估值。

7、负债评估说明

(1)应付账款：应付账款清查核实调整后账面值为54,328,628.13元，主要为应付工程款和质保金等。现场查实证明交易事项真实，余额为滚动发生，在未来应支付相应的权益或资产。本次以调整后账面值54,328,628.13作为评估值。

(2)预收账款：预收账款清查核实调整后账面值为720,677,131.16元，主要为预售凤凰和鸣苑房屋款项。现场查实证明交易事项真实，每笔预收款均有商品房买卖协议，在未来应交付给购房人商品房资产。本次以调整后账面值720,677,131.16作为评估值。

(3)其他应付款：其他应付款清查核实调整后账面值719,841,417.38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。其次，凤凰和熙项目(地铁所街地块)的B地块土地和凤凰山庄项目(小红山曹后村路地块)尚未缴纳的出让金共57,750万元未在账面反映，评估中考虑了该笔负债。另外，由于凤凰山庄项目的使用权、已签订土地出让合同(宁国土资出字[2008]143号)，土地用途为城镇混合住宅用地，并已经支付了其中的9600万元。南京市土地储备中心计划将在2009年1月底前对该地块完成拆迁及五通一平后以净地方式交给江苏凤凰置业(目前拆迁正在进行中)，由于土地尚未交付，截至本报告书出具之日尚未取得土地使用权证。另根据2008年4月28日、江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司与凤凰置业签署协议，上述土地收储协议中小红山曹后村路地块土地收储金由凤凰置业收取。凤凰置业于2008年11月18日收到南京市土地储备中心支付的补偿款5,000万元。

(3)凤凰云海项目(板仓街)土地使用权在2008年3月已由凤凰集团无偿划转至凤凰置业，并已完成土地权属变更手续。该宗土地拟于2009年底前由仓储用途变更为商业用途，届时将履行招拍挂程序。南京市土地储备中心同样将会对该地块先行收储，并确认支付给凤凰置业一定的收储补偿，因此凤凰置业若最终获得该土地使用权，其实际需缴纳的土地价款与其它竞争者相比有明显的成本优势。但在该招拍挂程序完成前，凤凰置业取得该地块土地使用权具有一定的不确定性。凤凰集团已作出承诺，如截至2009年12月31日前未能改变土地用途，且凤凰置业亦未能以高于该土地注入上市公司时的评估值的价格进行变现，将于2010年6月30日前，按注入时的评估值以现金回购。

(4)目前尚未获得可用于开发的土地使用权证的凤凰和熙项目B地块、凤凰山庄项目、凤凰云海项目均为凤凰置业的土地储备项目，未纳入凤凰置业08年盈利预测范畴。凤凰和熙项目B地块、凤凰山庄项目、凤凰云海项目未缴纳的土地出让金均由凤凰置业缴纳，且未缴纳的土地出让金已纳入凤凰置业评估范围。

凤凰和熙项目B地块缴清剩余土地出让金后即可领取土地使用权证，目前暂未领取是为了更好地提高资金利用效率；从目前看，该地块不能取得土地使用权证的法律风险较小，对未来上市公司亦不存在潜在的不利影响。

凤凰山庄项目已经与南京市国土资源局签订相关的合同，并支付首笔款项，计划2009年1月底能拿到土地证；而凤凰云海项目在招拍挂中最终获得地块的可能性较大，即使未能在招拍挂中摘牌，凤凰置业也可获得一定的现金补偿款，并将该补偿款用于另行择优购地，以优化和丰富土地储备，因此凤凰山庄项目、凤凰云海项目土地现状也不会对未来上市公司构成重大不利影响。

第一节　释　义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司、耀华玻璃、ST耀华	指	秦皇岛耀华玻璃股份有限公司
收购方、重组方、凤凰集团	指	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
出让方、耀华集团	指	中国耀华玻璃集团公司
江苏凤凰置业、凤凰置业	指	江苏凤凰置业有限公司
本次交易	指	耀华玻璃重大资产置换暨非公开发行股票购买资产之行为
本草案、本报告	指	《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》
重大资产置换	指	耀华玻璃以其全部资产及负债与凤凰集团所持凤凰置业股权的等值部分进行置换，置入资产与置出资产的价值以截至2008年9月30日的审计评估值为准
《重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》	指	耀华玻璃、凤凰集团于2008年12月7日签署的《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司之重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》
《股份转让协议》	指	耀华集团、凤凰集团于2008年12月7日签署的《中国耀华玻璃集团公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于转让秦皇岛耀华玻璃股份有限公司264,648,560股国有股之股份转让协议》
《保证协议》	指	秦皇岛北方玻璃集团有限公司、耀华集团与凤凰集团于2008年12月7日签署的《保证协议》。
拟置出资产	指	截至2008年9月30日，耀华玻璃经评估的全部资产及负债
拟置入资产	指	截至2008年9月30日，凤凰集团持有的经评估的凤凰置业100%股权
股份转让、国有股转让	指	凤凰集团以耀华玻璃置换出的截至2008年9月30日经审计及评估确认的全部资产及负债和3000万元现金为对价，受让耀华集团所持耀华玻璃全部264,648,560股国有股(占耀华玻璃总股本的47.49%)
非公开发行股票购买资产	指	置入资产超过置出资产价值的差额部分，由上市公司向凤凰集团非公开发行股票购买(非公开发行股票的价格为定价基准日前20日股票交易均价5.06元/股)，最终形成凤凰置业100%股权进入上市公司
审计、评估基准日	指	2008年9月30日
申银万国、独立财务顾问	指	申银万国证券股份有限公司
华融证券、重组方财务顾问	指	华融证券股份有限公司
北京康达、上市公司法律顾问	指	北京市康达律师事务所
北京金杜、重组方法律顾问	指	北京市金杜律师事务所
京都评估、上市公司评估机构	指	北京京都资产评估有限责任公司
中喜、上市公司审计机构	指	中喜会计师事务所有限责任公司
京都审计、重组方审计机构	指	北京京都会计师事务所有限责任公司
国友大正、重组方评估机构	指	北京国友大正资产评估有限公司
百慧勤、耀华集团财务顾问	指	北京百慧勤投资管理有限公司
南京证券	指	南京证券有限责任公司
拟置出资产评估报告	指	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)
拟置入资产评估报告	指	凤凰出版传媒集团有限公司拟以江苏凤凰置业有限公司股权置入ST耀华项目资产评估报告书(国友大正评报字[2008]第188号)
拟置入资产审计报告	指	江苏凤凰置业有限公司2006年度、2007年度、2008年1-9月审计报告（北京京都审字[2008]第1735号）
拟置出资产审计报告	指	耀华玻璃2008年9月30日审计报告(中喜审字[2008]01375号)
模拟备考合并财务报表及审计报告	指	秦皇岛耀华玻璃股份有限公司2007年度、2008年1-9月备考审计报告(北京京都审字[2008]第1736号)
拟置入资产盈利预测	指	江苏凤凰置业有限公司2008年10-12月、2009年度盈利预测审核报告(北京京都专字[2008]第1411号)
备考合并盈利预测报告	指	秦皇岛耀华玻璃股份有限公司2008年10-12月、2009年度备考合并盈利预测审核报告(北京京都专字[2008]第1412号)
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	中国证券监督管理委员会令第53号《上市公司重大资产重组管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
秦皇岛国资委	指	秦皇岛市国有资产监督管理委员会
河北国资委	指	河北省国有资产监督管理委员会
定价基准日	指	耀华玻璃就本次交易董事会决议公告日
元	指	人民币元

第二节　绪　言

2008年12月7日，耀华玻璃与凤凰集团签署了《股份转让协议书》、《重大资产置换及发行股份购买资产协议书》。12月8日，耀华玻璃召开第四届董事会第三十一次会议，逐项审议并通过了关于重大资产重组的系列议案。

本独立财务顾问受耀华玻璃董事会委托，担任本次交易的独立财务顾问，并制作本报告书，本报告系依据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购管理办法》、以及《发行管理办法》等有关法律、法规的要求，根据本次交易各方提供的有关资料制作。本次交易各方对其所提供资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责，对此，交易各方已向本独立财务顾问做出保证。

本独立财务顾问作如下声明：

1、本独立财务顾问所依据的文件和资料均由交易各方提供，本次交易的交易各方均已保证向本独立财务顾问提供的一切为出具本报告所需资料具备真实、准确性、完整性和及时性，并对该等资料的真实性、准确性、完整性和及时性承担全部责任。

2、本独立财务顾问没有参加交易各方的磋商与谈判，因此所发表的意见以本次交易各方当事人全面履行交易协议条款并承担其全部责任为假设提出。

3、本独立财务顾问与本次交易各方无其他关联关系。申银万国完全本着客观、公正的原则对本次交易出具独立财务顾问报告。同时，本独立财务顾问提请广大投资者认真阅读耀华玻璃董事会发布的本次交易相关公告及其他公开披露信息。

4、本独立财务顾问提请广大投资者注意，本报告不构成对耀华玻璃的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本报告中列载的信息，以作为本报告的补充和修改，或者对本报告作任何解释或者说明。

重　要　提　示

1、2008年12月8日，秦皇岛耀华玻璃股份有限公司第四届董事会第三十一次会议审议通过了《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司董事会关于重大资产重组暨非公开发行股票购买资产议案》。耀华玻璃拟向江苏凤凰出版传媒集团有限公司(以下简称"凤凰集团")资产置换及发行股份购买其资产的方式实现重大资产重组。

2、2008年12月7日，耀华玻璃与凤凰集团签署了《重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》，耀华玻璃拟以全部资产及负债与凤凰集团的标的资产进行整体置换。根据北京京都资产评估有限责任公司2008年11月25日出具的《京都评报字(2008)第125号》(资产评估报告书)，截至2008年9月30日，耀华玻璃净资产的评估值为35,354.82万元，本次置出的资产和负债的价格确定为35,354.82万元。本次重大资产重组须经耀华玻璃2008年度第二次临时股东大会审议通过，并经中国证监会核准后方可实施。

3、根据北京国友大正资产评估有限公司(以下简称"国友大正")于2008年12月5日出具的《资产评估报告书》(国友大正评报字[2008]第188号)，截至2008年9月30日，本次拟置入净资产调整后账面值为89,041.59万元，评估结果为128,115.06万元，评估增值率43.88%。

本次拟置入上市公司标的资产的最终作价为评估值的100%，因此，本次拟购买资产最终作价总金额为128,115.06万元。

4、在等价置换的基础上，置入资产与拟置出资产的差额，由耀华玻璃向凤凰集团非公开发行股票购买，本次拟发行股份总数为183,320,634股。发行价格为2008年12月8日耀华玻璃第四届董事会第三十一次会议决议公告前前20个交易日股票交易均价的100%，即5.06元/股。本次发行完成后，耀华玻璃总股本扩张至740,600,634股。

5、凤凰集团以耀华玻璃置换出的全部资产与负债及3,000万元现金受让耀华集团持有的耀华玻璃的全部股份。受让后，凤凰集团持有耀华玻璃股份数达到447,969,194股，占上市公司重组后总股本的60.49%，为重组后耀华玻璃的控股股东。

6、北京京都会计师事务所有限责任公司(以下简称"京都审计")对本次拟置入的标的资产2008年10-12月、2009年的盈利预测出具了盈利预测审核报告(京都会字(2008)第1411号)，本次拟置入资产2008年、2009年的净利润分别为37,224,873.88元和293,545,660.22元。

同时，京都审计出具了耀华玻璃2008年10-12月、2009年备考合并盈利预测审核报告(北京京都专字(2008)第1412号)，本次重组后耀华玻璃2008年、2009年的净利润分别为37,224,873.88元和293,545,660.22元。

7、为全面、充分地考虑和保护上市公司、股东、重组方等多方的权益，本次重大资产重组计划酝酿多时，并经过耀华集团、ST耀华、凤凰集团三方多次沟通磋商，形成了ST耀华重大资产重组暨非公开发行股票的方案，并于2008年4月30日和6月30日召开了重组第一次董事会和第二次董事会，但由于一些股东的反对导致该方案未能在2008年8月6日召开的ST耀华2008年第一次临时股东大会获得通过，该重组计划一度中止。

2008年11月，本着对上市公司负责的精神，秦皇岛国资委、凤凰集团双方高层再次研究重组事宜，一致认为继续推进重组有利上市公司，鉴于今年以来ST耀华巨额亏损的形势，仅靠自身的力量难以扭转，只有继续推进重组，才能改变上市公司的命运，提升上市公司的盈利能力。ST耀华自2008年11月13日起连续停牌并再次启动重组。

本次方案在原方案的基础上进行了优化调整，主要有三点变化，一是鉴于凤凰集团对未来上市公司的战略构想为"文化地产+金融股权投资"，对资产包组合进一步优化，注入盈利能力较强的南京证券有限责任公司5千万元股权并划拨出了江苏银行股份有限公司1亿元股权；二是为进一步提高上市公司可持续发展能力，新增了位于雨花台区西营村的拟开发项目(项目详细介绍参照本报告书中对该资产的描述)；三是拟注入资产的权属证明获得了进展。

8、本次重大资产重组尚须双方国有资产管理有权部门批准。同时，根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次重组属于公司出售全部经营性资产，同时购买其他资产，须经中国证监会核准。

9、本次发行完成后，重组方凤凰集团持有公司的股权比例超过30%，触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第二款、第三款等有关规定，本次发行股份购买资产属于豁免要约收购范畴，凤凰集团将向中国证监会上报要约豁免申请报告，有待中国证监会核准。

特别风险提示

本财务顾问就本次发行股份购买资产中可能存在的主要风险揭示如下，敬请投资者认真阅读，并提请投资者特别关注《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司向特定对象发行股份购买资产报告书(草案)》中的第十三章"风险因素"、第十九章"其他重要事项"等。

1、本次交易方案中的重大资产置换、非公开发行股票、股份转让事项同时进行，互为生效条件，任一项内容未获得批准或核准，本次交易存在终止实施的风险。

2、本次交易构成耀华玻璃重大资产重组，需股东大会批准和中国证监会核准后方可实施，存在是否能通过所有批准程序及完成全部审批的时间尚无法确定的风险。

本次交易构成凤凰集团对耀华玻璃的收购，即触发要约收购义务，经耀华玻璃股东大会同意其免于发出收购要约后，凤凰集团将向中国证监会申请豁免要约收购义务。本次交易需中国证监会对凤凰集团收购耀华玻璃出具无异议函及同意豁免凤凰集团要约收购义务后方可实施。

3、本次重大资产重组尚须双方国资管理有权部门批准，能否得到国资管理有权部门的批准，以及最终取得国务院国资监管部门批准的时间都存在不确定性。

4、本次拟非公开发行股票为183,320,634股，本次发行价格为每股5.06元(按照公司本次2008年12月8日第四届第三十一次董事会决议公告日前二十个交易日股票交易均价确定)。该发行价格尚须经公司股东大会审议通过并经中国证监会核准后最终确定。

5、本次交易完成后，耀华玻璃主营业务将变更为从事房地产开发经营业务，总股本将增加，净利润、每股收益和净资产都将大幅提高。董事会提醒投资者关注主营业务变化所带来的风险。

6、本次拟注入资产中以下土地权属的确认正在办理之中：

(1)凤凰和熙项目B地块已完成招拍挂程序，取得土地使用权，但由于南京市政府地铁施工临时占用，为了更好地提高资金利用效率，土地出让金尚未全部缴清，暂未领取土地使用权证。预计2009年9月，江苏凤凰置业有限公司(以下简称"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。

(2)凤凰山庄项目(小红山地块)土地于2008年3月已从江苏省出版总社无偿划转至凤凰置业。2008年4月10日，南京市土地储备中心对该地块进行收储(宁市地储购协字(2008)第004号)，并确认支付总计2亿元的收储补偿。2008年8月，凤凰置业通过定向拍卖的方式，以3.2亿元取得了凤凰山庄项目的使用权、已签订土地出让合同(宁国土资出字[2008]143号)，土地用途为城镇混合住宅用地，并已经支付了其中的9600万元。南京市土地储备中心计划将在2009年1月底前对该地块完成拆迁及五通一平后以净地方式交给江苏凤凰置业(目前拆迁正在进行中)，由于土地尚未交付，截至本报告书出具之日尚未取得土地使用权证。另根据2008年4月28日、江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司与凤凰置业签署协议，上述土地收储协议中小红山曹后村路地块土地收储金由凤凰置业收取。凤凰置业于2008年11月18日收到南京市土地储备中心支付的补偿款5,000万元。

(3)凤凰云海项目(板仓街)土地使用权在2008年3月已由凤凰集团无偿划转至凤凰置业，并已完成土地权属变更手续。该宗土地拟于2009年底前由仓储用途变更为商业用途，届时将履行招拍挂程序。南京市土地储备中心同样将会对该地块先行收储，并确认支付给凤凰置业一定的收储补偿，因此凤凰置业若最终获得该土地使用权，其实际需缴纳的土地价款与其它竞争者相比有明显的成本优势。但在该招拍挂程序完成前，凤凰置业取得该地块土地使用权具有一定的不确定性。凤凰集团已作出承诺，如截至2009年12月31日前未能改变土地用途，且凤凰置业亦未能以高于该土地注入上市公司时的评估值的价格进行变现，将于2010年6月30日前，按注入时的评估值以现金回购。

(4)目前尚未获得可用于开发的土地使用权证的凤凰和熙项目B地块、凤凰山庄项目、凤凰云海项目均为凤凰置业的土地储备项目，未纳入凤凰置业08年盈利预测范畴。凤凰和熙项目B地块、凤凰山庄项目、凤凰云海项目未缴纳的土地出让金均由凤凰置业缴纳，且未缴纳的土地出让金已纳入凤凰置业评估范围。

凤凰和熙项目B地块缴清剩余土地出让金后即可领取土地使用权证，目前暂未领取是为了更好地提高资金利用效率；从目前看，该地块不能取得土地使用权证的法律风险较小，对未来上市公司亦不存在潜在的不利影响。

凤凰山庄项目已经与南京市国土资源局签订相关的合同，并支付首笔款项，计划2009年1月底能拿到土地证；而凤凰云海项目在招拍挂中最终获得地块的可能性较大，即使未能在招拍挂中摘牌，凤凰置业也可获得一定的现金补偿款，并将该补偿款用于另行择优购地，以优化和丰富土地储备，因此凤凰山庄项目、凤凰云海项目土地现状也不会对未来上市公司构成重大不利影响。

第一节　释　义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司、耀华玻璃、ST耀华	指	秦皇岛耀华玻璃股份有限公司
收购方、重组方、凤凰集团	指	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
出让方、耀华集团	指	中国耀华玻璃集团公司
江苏凤凰置业、凤凰置业	指	江苏凤凰置业有限公司
本次交易	指	耀华玻璃重大资产置换暨非公开发行股票购买资产之行为
本草案、本报告	指	《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》
重大资产置换	指	耀华玻璃以其全部资产及负债与凤凰集团所持凤凰置业股权的等值部分进行置换，置入资产与置出资产的价值以截至2008年9月30日的审计评估值为准
《重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》	指	耀华玻璃、凤凰集团于2008年12月7日签署的《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司之重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》
《股份转让协议》	指	耀华集团、凤凰集团于2008年12月7日签署的《中国耀华玻璃集团公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于转让秦皇岛耀华玻璃股份有限公司264,648,560股国有股之股份转让协议》
《保证协议》	指	秦皇岛北方玻璃集团有限公司、耀华集团与凤凰集团于2008年12月7日签署的《保证协议》。
拟置出资产	指	截至2008年9月30日，耀华玻璃经评估的全部资产及负债
拟置入资产	指	截至2008年9月30日，凤凰集团持有的经评估的凤凰置业100%股权
股份转让、国有股转让	指	凤凰集团以耀华玻璃置换出的截至2008年9月30日经审计及评估确认的全部资产及负债和3000万元现金为对价，受让耀华集团所持耀华玻璃全部264,648,560股国有股(占耀华玻璃总股本的47.49%)
非公开发行股票购买资产	指	置入资产超过置出资产价值的差额部分，由上市公司向凤凰集团非公开发行股票购买(非公开发行股票的价格为定价基准日前20日股票交易均价5.06元/股)，最终形成凤凰置业100%股权进入上市公司
审计、评估基准日	指	2008年9月30日
申银万国、独立财务顾问	指	申银万国证券股份有限公司
华融证券、重组方财务顾问	指	华融证券股份有限公司
北京康达、上市公司法律顾问	指	北京市康达律师事务所
北京金杜、重组方法律顾问	指	北京市金杜律师事务所
京都评估、上市公司评估机构	指	北京京都资产评估有限责任公司
中喜、上市公司审计机构	指	中喜会计师事务所有限责任公司
京都审计、重组方审计机构	指	北京京都会计师事务所有限责任公司
国友大正、重组方评估机构	指	北京国友大正资产评估有限公司
百慧勤、耀华集团财务顾问	指	北京百慧勤投资管理有限公司
南京证券	指	南京证券有限责任公司
拟置出资产评估报告	指	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)
拟置入资产评估报告	指	凤凰出版传媒集团有限公司拟以江苏凤凰置业有限公司股权置入ST耀华项目资产评估报告书(国友大正评报字[2008]第188号)
拟置入资产审计报告	指	江苏凤凰置业有限公司2006年度、2007年度、2008年1-9月审计报告（北京京都审字[2008]第1735号）

R_{i1}：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；

②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。

③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。

④对于经营期为有限期的企业来说，要考虑经营期结束后资产的终值。对于凤凰置业，主要考虑固定资产的残值并折现到评估基准日的价值。

预测期的确定

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。

$R_e = R_f + (|km - R_f|+\varepsilon$

式中：

R_e：折现率

R_f：无风险报酬率

(：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149,235.93万元。

(三)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21,120.87万元，产生差异的原因：

①资产基础法评估中，评估师考虑到房地产经营风险，对凤凰和熙项目和凤凰云翔项目中的土地在采用市场比较法评估，评估值中未含房地产开发收益。

② 江苏凤凰置业的控股子公司苏州凤凰置业和南京凤凰置业为高杠杆经营，资产负债率均为90%以上，净资产收益率较高，以收益现值途径确定的股东权益价值较高。

③ 凤凰和鸣项目、凤凰和熙项目和凤凰山庄项目具有明显的地理优势，预期收益率高于同行业平均水平，故以收益现值法确定的评估值较高。

④ 收益现值法是在建立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。

(四)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，故评估报告以资产基础法的结果作为评估结论。即：江苏凤凰置业全部股东权益的评估价值为128,115.06万元人民币。

六、凤凰置业盈利预测情况

凤凰置业2008年10-12月、2009年度盈利预测是以经北京京都会计师事务所有限责任公司审计的凤凰置业2007年度、2008年1-9月的经营业绩为基础，根据国家宏观经济政策、凤凰置业面临的市场环境，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、稳健原则编制的。预测凤凰置业2008年度合计净利润为37,224,873.88元，2009年度净利润为293,545,660.22元。

京都审计依据《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10-12月和2009年度盈利预测进行了审核并出具北京京都专字(2008)第1411号《盈利预测审核报告》，发表如下意见："根据我们对支持这些编制基础及各项假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些编制基础及各项假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些编制基础及各项假设的基础上恰当编制的，并按照已确定编制基础及各项假设的规定进行了列报。"。

表4-16：凤凰置业盈利预测表　　单位：人民币元

项　目	2007已审实现数	2008年度预测数			2009年度预测数
		1—9月已审实现数	10—12月预测数	合计	
一、营业收入	0.00	90,494,302.00	224,733,786.00	315,228,088.00	1,156,951,436.00
减：营业成本	0.00	71,091,920.26	146,433,751.65	217,525,671.91	560,207,771.37
营业税金及附加	0.00	5,927,376.78	19,916,541.24	25,843,918.02	182,952,234.00
销售费用	7,586,385.24	5,236,464.98	1,929,882.00	7,166,346.98	13,458,831.00
管理费用	3,606,355.55	3,668,862.83	2,695,711.00	6,364,573.83	8,881,279.00
财务费用	24,802.45	(156,528.55)	(6,074.00)	(162,602.55)	57,107.00
资产减值损失	45,869.10	101,764.29	–	101,764.29	–
加：公允价值变动收益	–	–	–	–	–
投资收益(损失以"–"号填列)	–	–	–	–	–
其中：对联营企业和合营企业的收益	–	–	–	–	–
二、营业利润	(11,263,412.34)	4,624,441.41	53,763,974.11	58,388,415.52	391,394,213.63
加：营业外收入	32,119.00	46,325.02	0.00	46,325.02	0.00
减：营业外支出	23,682.41	33,823.84	8,697,566.00	8,731,389.84	0.00
其中：非流动资产处置损失	–	–	–	–	–
三、利润总额	(11,254,975.75)	4,636,942.59	45,066,408.11	49,703,350.70	391,394,213.63
减：所得税费用	(2,262,198.69)	1,211,874.82	11,266,602.00	12,478,476.82	97,848,553.41
四、净利润	(8,992,777.06)	3,425,067.77	33,799,806.11	37,224,873.88	293,545,660.22
五、每股收益：					
(一)基本每股收益	(0.11)			0.06	0.36
(二)稀释每股收益					

第五节　资金来源

一、资金来源

1、收购资金来源

本次重大资产重组，耀华玻璃以其全部资产与负债(含或有负债)作为置出资产(评估值为353,548,202.89元，作价为353,548,202.89元)，凤凰集团持有的凤凰置业100%股权作为置入资产(评估值为1,281,150,614.66元，作价为1,281,150,614.66元)，在等价置换的基础上，置入资产与置出资产的差额，由耀华玻璃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5.06元/股)，最终形成凤凰置业100%股权进入上市公司；同时，耀华集团将持有的耀华玻璃全部股份(264,648,560股，占耀华玻璃总股本的47.49%)以约1.45元/股的价格转让给凤凰集团，转让对价为3,000万元现金及耀华玻璃置出的全部资产及负债(含或有负债)。

在上市公司资产置换和非公开发行股票中，收购人支付的对价为凤凰集团持有的凤凰置业100%股权；在上市公司股份转让中，收购人支付的对价包括耀华玻璃置出的全部资产及负债(含或有负债)及3,000万元资金。

凤凰集团合法持有凤凰置业股权，该等股权之上不存在其他权利负担(包括但不限于股份质押)或第三方权利(包括但不限于优先购买权或购股权等)或被法院冻结的情形，凤凰集团有权利、权力和权限转让该等股权；耀华玻璃已保证其是置出资产的唯一合法所有人；对于支付对价中的3,000万元现金，截至本报告书出具之日，凤凰集团已将自有资金3,000万元作为保证金交存于共管账户，该3,000万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。

2、收购人关于收购资金来源的声明

收购人本次收购的资金来源于凤凰集团的自有资金，本次收购的其他对价为收购人合法拥有的资产及收购人以其合法拥有的资产置换的合法资产，不存在资金直接或者间接来源于上市公司及其关联方的情形，也不存在利用收购的耀华玻璃的股份向银行等金融机构进行质押获取融资的情形。

二、支付方式

(一)《重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》约定的支付方式为：

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。