（上接B20版）

前景较好。

凤凰置业项目持续开发的资金来源稳定。凤凰置业开发和储备项目的购地资金已支付或已在拟注入资产中落实，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。凤凰集团承诺，上市公司在未来经营过程中，如有贷款需求且需要外部担保时，可为其提供信用担保。

文化地产业务是凤凰集团的两大核心业务之一，凤凰集团对凤凰置业高度重视，以其雄厚的实力给予了全方位的支持，使凤凰置业在较短的时间内获得了稳健、迅速的发展，已成为江苏省内有一定知名度的开发商。凤凰置业作为江苏唯一的文化地产商，获得独特的发展机遇，凤凰置业将在凤凰集团跨区域扩张中获得大量的发展机遇，凤凰置业未来的项目及利润来源将可支持其长远的健康发展。

为了进一步保障上市公司的可持续发展能力和盈利能力，本次方案在原方案的基础做了优化调整。

本次方案的标的资产中新增了位于雨花台区西营村的拟开发项目，即南京凤凰置业有限公司的凤凰云翔项目（详见第四部分本次交易标的情况中凤凰置业资产情况中对该资产的描述）。如该项目按计划于2009年如期开发，根据可行性分析，未来开发收益能对上市公司做出一定的利益贡献。

本次方案标的资产中对金融股权资产进行了优化，注入盈利能力相对较强的南京证券有限责任公司股权并划拨出了江苏银行股份有限公司的股权。

此外，本次方案拟注入资产的权属证明确认较原方案的资产权属状况获得了进展。2008年4月10日，南京市土地储备中心对凤凰山庄项目的地块进行收储（宁地储购协字（2008）第001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（宁国土资让合［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随后支付5000万元的收储补偿。

根据中喜审字（2008）第01222号耀华玻璃2007年度审计报表、中喜审字（2008）第01375号耀华玻璃2008年1–9月审计报表、北京京都审字（2008）第1736号耀华玻璃备考审计报表、北京京都专字（2008）第1412号耀华玻璃2008 年10–12月、2009年度备考合并盈利预测审核报告，发行前后耀华玻璃总资产和净资产的变化情况为：

指 标	本次交易前合并数(元)（2008年9月30日）	本次交易后合并数(元)（2008年9月30日备考报表）
总资产	1,778,609,149.21	2,802,680,741.76
净资产	305,265,120.05	895,092,614.91

本次交易完成后，上市公司总资产将增加57.58%，净资产将增加193.22%。

发行前后耀华玻璃净利润（合并数）和每股收益变化情况为：

指 标	本次交易前(元)（2007年度）	本次交易前(元)（2008年1–9月）	本次交易后(元)（2008年预测数）	本次交易后(元)（2009年预测数）
净利润	10,762,956.99	–168,831,307.46	37,224,873.88	293,545,660.22
每股收益	0.0367	–0.3030	0.05	0.40

本次交易完成后，上市公司2008年、2009年净利润将分别比2007年度增长245.86%和2627.37%，2008年、2009年每股收益将分别比2007年度增长36.24%和989.92%，体现了重组后上市公司的良好持续经营能力。

本独立财务顾问认为，本次交易将对提高上市公司的资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力起到较大作用。并且，本次方案在原方案基础上进行的优化调整有利于上市公司的可持续性发展，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成后，凤凰集团将成为上市公司第一大股东。为了维持上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，凤凰集团作出了在本次交易完成后与上市公司“五独立”的承诺。

（1）保证上市公司（即原耀华玻璃，下同）的人员独立

保证上市公司的劳动、人事及工资管理与凤凰集团及其控股子公司和其它下属企业、单位之间完全独立，不会发生“两块牌子，一套人马”、混合经营、合署办公的现象；

凤凰集团的高级管理人员（包括总经理、副总经理、财务总监等）将不兼任上市公司之任何高级管理职务；

保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职就任于上市公司，并在上市公司领取薪酬；

凤凰集团拟向上市公司推荐的董事、监事成员人选均依照《公司法》及上市公司将于本次国有股收购、资产重组和定向增发完成后实施的公司章程所规定的程序进行，保证上市公司董事会、股东大会独立行使人事任免权。

（2）保证上市公司资产独立完整

凤凰集团保证上市公司公司具有独立、完整的法人财产所有权；

凤凰集团保证并促使其控股子公司和其他下属企业、单位不占用上市公司的资金和资产。

（3）保证上市公司的财务独立

保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系；

保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；

保证上市公司在银行独立开户，不与凤凰集团及其控股子公司和其它下属企业、单位共用一个银行账户；

保证上市公司的财务人员不在凤凰集团及其控股子公司和其它下属企业、单位兼职；

保证上市公司依法独立纳税；

保证上市公司能够独立作出财务决策，凤凰集团不干预上市公司的资金使用。

（4）保证上市公司的机构独立

保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与凤凰集团的机构完全分开；

保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等高级管理人员依照法律、法规和公司章程独立行使职权；

保证上市公司的职能部门与凤凰集团及其控股子公司和其它下属企业、单位的相关职能部门之间不存在交叉或上下级关系。

（5）保证上市公司业务独立

保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场自主经营的能力；

保持上市公司的业务独立，尽量减少并规范关联交易。

本独立财务顾问认为，本次交易完成后，将有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

8、关于上市公司最近一年及一期审计报告的说明

中喜出具的耀华玻璃2007年度审计报告、耀华玻璃2008年1–9月的审计报告均为标准无保留的审计意见。

9、本次交易符合《上市公司收购管理办法》的有关规定

本次重大资产重组完成后，重组方凤凰集团持有上市公司股权比例将达 60.49%，触发对上市公司的要约收购条件，根据《收购管理办法》第六十二条第三款的规定，凤凰集团将向中国证监会提出豁免要约收购义务的申请。

（二）本次交易定价合理性的说明

1、本次重组涉及资产的定价

耀华玻璃以截至2008年9月30日经审计及评估确认的全部资产与负债作为置出资产，凤凰集团以截至2008年9月30日持有并经审计及评估确认的凤凰置业100%股权作为置入资产，两者进行等价置换。置入资产超过置出资产的差额部分，由耀华玻璃向凤凰集团非公开发行股票购买。

本次上市公司拟置出及拟置入的资产均按照标的资产评估的结果作为本次交易的作价基准。

（1）耀华玻璃本次拟置出资产的定价

根据京都评估出具的京都评报字（2008）第125号《资产评估报告书》，截止评估基准日2008年9月30日，耀华玻璃评估前的净资产账面值为33,654.70万元，评估值为35,354.82万元，评估增值1,700.12万元，增值率为5.05%。

根据京都评估出具的《资产评估报告书》，本次评估主要增值事项为耀华玻璃的无形资产（土地使用权）评估增值。耀华玻璃评估基准日，无形资产的账面价值为24,329,358.74元，无账面调整事项，分别为湖南耀华冶水江耐火材料有限责任公司生产经营占地以及耀华玻璃制镜部所占土地使用权的价值。耀华玻璃基准日无形资产的评估值为42,122,000.00元，增值率为73.13%。增值的主要原因为近年随着各地土地供给量的减少，土地需求的增加，土地价格进一步上扬，造成现时土地使用权增值。

本次拟置出资产根据上述评估结果最终作价35,354.82万元，不存在损害上市公司利益的情况。

（2）耀华玻璃本次拟置入资产的定价

根据国友大正评报字（2008）第188号《资产评估报告书》，国友大正主要采用资产基础法对凤凰置业截止2008年9月30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9月30日，凤凰置业的净资产账面值89,041.59万元，评估值128,115.06万元，评估增值39,073.47万元，增值率43.88%。

根据国友大正《资产评估报告书》，本次评估增值主要是凤凰置业的其他应收款、存货、无形资产以及目前所拥有的长期股权评估增值。

1）其他应收款增值20,015.90万元，增值原因为预估了一笔应收南京土地储备中心的土地收储款2亿元，另对坏账准备评估为零，引起评估增值。

2）存货增值60,203.98万元，增值率45.70%，是开发成本的评估增值。

凤凰和鸣苑项目：因账面值仅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，故形成评估增值。

凤凰和熙项目（地铁所街地块）：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。

3）长期股权投资评估增值5,127.02万元，增值率54.03%。增值原因主要是对控股子公司的长期股权投资按被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定的评估值高于账面投资成本；对参股子公司南京证券股份有限公司采用市场比较法确定的评估，高于账面投资成本。

4）无形资产评估增值是土地使用权的评估增值，增值额20,746.91万元，增值率150%。

主要为凤凰山庄项目（小红山曹后村路地块），小红山土地增值额 20,671.91万元，增值率为182.48%。评估基准日该地已签订国有土地使用权出让合同，本次评估按出让地评估。账面值仅反映划拨地取得成本，故评估增值。

本次凤凰置业价值评估采用资产基础法评估，并用收益现值法验证。资产基础法评估结果为128,115.06万元，收益现值法评估结果为149,235.93万元，两者评估的结果差额为21,120.87万元，产生差异的原因为：

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江苏凤凰置业的长期股权投资子公司苏州凤凰置业和南京凤凰置业为负债经营，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。

国友大正评估认为资产基础法和收益现值法是通过不同途径反映其现时价值，可以互相参考。考虑到凤凰置业为房地产开发企业，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。

通过验证比较，本次采用资产基础法评估结果具有合理性，不会损害股东的利益。本次置入资产价格以评估值为定价基准，根据上述评估结果，本次拟置入资产最终作价128,115.06万元，不存在损害上市公司利益的情况。

（3）从可比交易看拟置入资产定价的合理性

经国友大正评估，本次拟置入净资产账面值89,041.59万元，评估值128,115.06万元，评估增值39,073.47万元，评估增值43.88%。

市场最新可比交易评估情况汇总表

单位：万元

公司名称	股票代码	交易性质	拟购买资产	拟购买资产	评估增值率
SST 幸福	600743	发股收购资产	73,987.92	258,899	349.92%
天业股份	600807	发股收购资产	26,186.46	28,834.39	10.11%
SST 新智	600503	发股收购资产	59660.22	346479.95	477.85%
香江控股	600162	发股收购资产	44,395.18	149,043.04	235.72%
上实发展	600748	发股收购资产	163,697.26	419,120.49	156%
天鸿宝业	600376	发股收购资产	233,151.56	593,942.54	155%
莱茵置业	000558	发股收购资产	32,040.15	72,683.36	127%
卧龙房产	600173	借壳上市	38,787.57	74,452.24	92%
*ST 宜地	000150	借壳上市	10,472.91	45,115.17	331%
S*ST 重实	000736	借壳上市	84,268.77	128,702.80	53%
泛海建设	000046	发股收购资产	402,264.76	819,105.01	104%
苏宁环球	000718	发股收购资产	17,741.14	509,517.74	2772%
万通地产	600246	现金收购资产	6,708.42	38,214.87	470%
万科A	000002	现金收购资产	40,419.50	205,137.70	408%
*ST 广夏	600052	现金收购资产	1,998.44	23,942.59	1098%
重庆路桥	600106	现金收购资产	10,416.39	55,665.30	434%
中粮地产	000031	现金收购资产	14,167.20	86,340.24	509%
*ST 方向	000757	发股收购资产	114,810.22	289,125.78	151.83%
平均值					440.80%
剔除苏宁环球后的平均值					303.67%

与上述新增股份购买资产的交易相比，本次资产评估的增值率43.88%明显低于市场最新可比A股市场房地产资产注入的平均增值率水平，也低于剔除苏宁环球案例后的平均增值率水平，充分保护了耀华玻璃利益，有利于保护上市公司全体股东的根本利益。

2、本次耀华玻璃股份转让的定价

（1）股份转让价格

耀华集团与凤凰集团在2008年12月7日签订的《股份转让协议》约定，耀华集团将所持有的耀华玻璃264,648,560股股份（占总股本47.49%）转让给凤凰集团，本次转让总价款为38,354.82万元，转让价格约为1.45元/股，该转让价格的确定依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》。根据中国证监会关于《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》第二十五条，本次耀华集团作为国有股东协议转让上市公司股份符合该条款相关条件，其股权转让的价格应按照以具有相关资质和资格的中介机构出具的上市公司股票价格的合理估值结果作为定价依据。根据该价值咨询报告，凤凰集团本次受让耀华玻璃47.49%股权的价格总价款为38,354.82万元，约为1.45元/股。

（2）股份转让的对价

本次股权转让的对价为3,000万元现金及耀华玻璃本次置出的全部资产及负债。

经京都评估师评估，耀华玻璃本次置出的全部资产及负债评估净值为35,354.82万元，该评估净值以及3,000万元的现金总计38,354.82万元，与本次股权转让总价款持平。

3、本次非公开发行股份的定价

本次发行股份购买资产充分考虑了重组方凤凰集团、上市公司及全体股东等各方利益，定价合理，不会损害上市公司和全体股东的合法权益，理由如下：

（1）本次发行股份的定价合规、合法

根据《重组办法》第42条规定：“上市公司发行股份的价格不低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价”。

本次发行股份价格为：耀华玻璃第四届第三十一次董事会公告前20个交易日公司股票交易的均值5.06元/股。该价格的确定符合重组办法规定，体现了对耀华玻璃流通股股东的利益保护。

（2）本次发行价格明显高于该行业的平均水平

以下资料显示截止2008年11月28日，国内玻璃及玻璃制品业具有代表性的12家上市公司的市净率水平：

上市公司名称	2008年11月28日股价(元/股)	2008年9月30日每股净资产(元/股)	动态市净率(倍)
南玻A	7.37	3.85	1.91
莱宝高科	6.11	4.66	1.31
三鑫股份	4.69	2.59	1.81
新华光	6.77	3.26	2.08
山东药玻	8.41	5.46	1.54
方兴科技	4.15	1.73	2.40
金晶科技	5.09	3.87	1.32
棱光实业	8.23	1.27	6.48
福耀玻璃	4.05	1.82	2.23
耀皮玻璃	4.75	2.81	1.69
ST洛玻	2.37	0.22	10.77
ST耀华	5.06	0.55	9.20
平均市净率			3.56

本次发行价格以耀华玻璃第四届第三十一次董事会公告前20个交易日股票交易的均值为基准，即5.06元/股。该发行价格对应的动态市净率为9.2倍，显著高于3.56倍的行业平均动态市净率，已体现了对耀华玻璃流通股股东利益的保护。

本独立财务顾问认为：本次交易中，耀华玻璃拟置出的资产及拟置入资产均以具有证券从业资格的评估机构出具的资产评估报告为依据确定，耀华集团转让其股份的价格以具有相关资质和资格的中介机构出具的上市公司股票价格的合理估值结果为依据确定，发行股份的定价依照《重组办法》，均符合相关规定，在坚持公平合理原则的前提下维护了上市公司及全体股东的利益。

4、从本次交易完成后上市公司盈利和持续发展能力看上述定价的合理性

本次交易完成后，耀华玻璃通过资产置换及发行股份购买资产成为一家以房地产开发与销售为主营业务的上市公司。

根据中喜审字（2008）第01222号耀华玻璃2007年度审计报表、中喜审字（2008）第01375号耀华玻璃2008年1–9月审计报表、北京京都审字（2008）第1736号耀华玻璃备考审计报表、北京京都专字（2008）第1412号耀华玻璃2008 年10–12月、2009年度备考合并盈利预测审核报告，耀华玻璃重组完成后，上市公司2008年、2009年净利润将分别比2007年度增长245.86%和2627.37%，2008年、2009年每股收益将分别比2007年度增长36.24%和989.92%，体现了重组后上市公司的良好持续经营能力。

本次交易完成后，上市公司将合法拥有正在开发的房地产项目及待开发的土地储备，此外公司还将通过市场化的方式持续获得优良的土地资源，以保证公司的长期发展。

5、重组方对本次发行股份购买资产的特别承诺

为了保护上市公司和流通股股东的利益，同时也为体现重组方对上市公司未来发展前景充满信心，凤凰集团做出如下承诺：

（1）股份锁定

根据《重组办法》等法律、法规要求，凤凰集团本次以公司文化地产资产认购耀华玻璃本次定向增发股份及收购中国耀华玻璃集团公司持有的耀华玻璃股份自股份登记日后三十六个月内不转让。

（2）同业竞争与关联交易

凤凰集团在与上市公司（原耀华玻璃，下同）关联关系存续期间，不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务，不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营活动；保证将采取合法及有效的措施，确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。

（3）业绩承诺

为了体现对社会流通股东利益的保护，重组方凤凰集团对重组后的上市公司2008 年、2009 年业绩作出如下承诺：

除不可抗力外，本次拟注入标的资产能够完成以下净利润指标：2008年和2009年，拟注入标的资产经审计的净利润合计达到33,077.05万元（注：上述承诺利润指标按照拟注入标的资产模拟合并报表口径计算）。若未能完成，本公司将在2009年年度报告公告之日起一个月内以现金向上市公司补足其差额。

6.董事会对本次交易的合理性分析意见

根据评估机构提供的评估资质证明文件、评估报告等相关资料，公司董事会认为本次交易选聘评估机构的程序合法合规，出具评估报告的评估机构具有证券业务资产评估资格，具备充分的独立性和胜任能力，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关，评估定价公允，评估结论合理，符合中国证监会的有关规定。

7.独立董事对本次交易的合理性分析意见

“一、关于《重大资产置换暨非公开发行股票购买资产协议》(以下简称“该协议”)

该协议的基本内容为：公司以其全部资产及负债（含或有负债）作为置出资产与江苏凤凰出版传媒集团有限公司持有的江苏凤凰置业有限公司100%股权作为置入资产中的等值部分进行置换，置入资产与置出资产价值的差额部分，由公司向凤凰集团非公开发行183,320,634股人民币普通股进行购买，发行价格为5.06元/股。

我们基于独立判断的立场，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则(2006年修订本)》、《上市公司重大资产重组管理办法》以及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律法规，对该协议发表独立意见如下：

该协议的签订主体、形式和内容不违反有关法律法规的相关规定；该协议约定的生效条件一旦成就，该协议即对签订双方构成可执行性和法律约束力。又基于该协议为严格依据公司第四届董事会第三十一次会议审议并通过的《关于重大资产重组暨非公开发行股票购买资产的议案》(以下简称“该议案”)的内容而约定并签署，因此，我们对该议案已经出具的独立意见对该协议同样适用(详见本意见第二部分)。

二、关于《关于公司重大资产重组暨非公开发行股票购买资产的议案》(以下简称“该议案”)

该议案的基本内容为：公司以其全部资产与负债作为置出资产，凤凰出版传媒集团有限公司(以下简称“凤凰集团”)持有的凤凰置业100%股权作为置入资产，进行等价置换，置入资产与置出资产的差额，由公司向凤凰集团非公开发行股票购买，最终形成凤凰置业100%股权进入上市公司。评估和审计基准日为2008年9月30日。耀华集团将持有的公司全部股份(264,648,560股，占耀华玻璃总股本的47.49%)按38,354.82万元(约1.45元/股)的价格转让给凤凰集团，转让对价为3,000万元现金及公司置出的全部资产及负债。

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》以及本次重大资产重组暨非公开发行股票涉及的有关法律法规之规定，公司全体独立董事对相关议案进行了事前审核，一致同意提交董事会审议，并对本次重大资产重组暨非公开发行股份购买资产方案发表如下意见：

1、公司制定的本次重大资产重组暨非公开发行股票购买资产方案符合国家法律、法规及其它规范性文件规定。

2、公司本次重大资产重组暨非公开发行股票购买资产(股权)的定价方式均遵循等价有偿、客观公平原则，交易价格公允，不会损害公司非关联股东特别是中小股东的利益。

3、公司本次重大资产重组暨非公开发行股票方案实施完成后，公司的主营业务将变更为文化房地产开发经营业务，从而为扭转近几年公司主营业务持续亏损的现状创造了很好的机遇，公司面临退市的风险势必大大降低。因此，本次重大资产重组暨非公开发行股份购买资产方案的实施将有利于提升公司的盈利能力，促进公司可持续性发展，有效地维护了全体股东的合法权益。

4、鉴于本次董事会审议议案涉及控股股东的关联交易，因此，公司关联董事曹田平、单翔、齐世洁按规定回避表决。审议和表决程序符合国家有关法律、法规和《公司章程》的有关规定。

三、关于本次重大资产置换暨非公开发行股票购买资产涉及的资产评估结果

我们基于独立判断的立场，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律法规，就秦皇岛耀华玻璃股份有限公司拟置出的评估结果和江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟置入公司的江苏凤凰置业有限公司100%股权的评估结果发表独立意见如下：

北京京都资产评估有限责任公司(下称“京都评估”)对公司拟置出资产的价值进行了评估，并出具了京都评报字京都评报字(2008)第125号《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》(下称“置出资产评估报告”)。京都评估与江苏凤凰出版传媒集团有限公司和本公司之间不存在影响其提供服务的利益冲突关系，具备了为公司提供评估服务的独立性。置出资产评估报告的假设前提按照国家有关法律和规定执行、遵循了市场通用的准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构采取两种以上评估方法进行评估，评估方法的运用合规且符合目标资产实际情况；资产评估价值公允。

北京国友大正资产评估有限公司(下称“国友大正”)对江苏凤凰出版传媒集团有限公司拟置入公司的江苏凤凰置业有限公司100%股权进行了评估，并出具了国友大正评报字(2008)第188号《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》(下称“置入资产评估报告”)。国友大正与本公司和江苏凤凰出版传媒集团有限公司之间不存在影响其提供服务的利益冲突关系，具备了为公司提供评估服务的独立性。置入资产评估报告的假设前提按照国家有关法律和规定执行、遵循了市场通用的准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构采取两种以上评估方法进行评估，评估方法的运用合规且符合目标资产实际情况；资产评估价值公允。

综上，我们认为二家评估机构具备进行评估的独立性、二家评估机构所采用的评估假设前提合理，评估方法与评估目的一致，评估定价公允。”

（三）本次交易所涉及资产评估方法的适当性、评估假设前提的合理性等评价

1、本次交易拟出售资产的评估情况

京都评估接收耀华玻璃的委托，对耀华玻璃资产置换项目所涉及的相关的资产和负债进行了评估，并出具了京都评报字(2008)第125号评估报告。

（1）评估方法

鉴于玻璃市场形势仍相当严峻，市场竞争激烈，产品售价持续低位运行，加之主要原燃材料价格大幅上涨导致玻璃生产成本大幅增加，耀华玻璃的产品售价与成本严重倒挂。另外，由于耀华玻璃近几年经营资金流大不敷出，加之信誉等级下降，银行贷款额度压缩，公司资金极为紧张。由于玻璃市场的上述变化趋势以及企业自身的经营管理对耀华玻璃今后生产经营情况的影响较难预测，耀华玻璃未来生产经营中有关财务数据无法合理预测等因素，京都评估认为在本次评估时点以及评估目的情况下，无法采用收益法进行评估，故本次评估未用收益法评估企业整体资产价值。

因此确定本项目的评估方法采用成本法。

（2）京都评估对置出资产的评估假设前提：

①假设国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

②耀华玻璃在未来能够持续经营，并遵循一贯性原则每年投入一定资金用于维护主要生产、经营用房屋建筑物及机器设备；各主要生产、经营设施满足生产、经营需要。

③耀华玻璃提供的资料具有真实、合法、完整性。

（3）评估说明

1）流动资产

①货币资金以经核实后的账面价值确认评估价值。

②预付账款

对于预付账款，按预计可收回相关资产和权益确定评估值。

③ 其他应收款按清查核实后账面值确定评估值。

④ 存货

存货为开发成本，包括凤凰和鸣苑及凤凰和熙苑项目。

A 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。

A）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

B）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

B 凤凰和熙苑项目：对其所占用土地采用市场比较法确定的评估值，并对土地价值以外现正投入的桩基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

2）长期投资

（1） 南京龙凤投资置业有限公司

对参股公司南京龙凤投资置业有限公司的长期股权投资，主要是为开发新的房地产项目。评估人员经核实投资协议、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。

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。

（2）南京证券有限责任公司

评估方法主要采用市场比较法。

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。

（3）江苏凤凰地产公司

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。评估师核实投资协议、被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日会计报表等资料，确认该项投资真实，账面金额正确。

对新注册的控股100%的江苏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。

（4）苏州凤凰置业、南京凤凰置业等2家子公司

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

3）机器设备

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

4）无形资产—土地使用权

土地使用权为板仓街土地1宗和小红山土地2宗。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。

5）递延所得税资产

递延所得税资产为预计利润和提取坏账账准备而影响的企业所得税，以清查核实调整后账面值为评估值。

6）负债

短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费以清查核实调整后账面值确认评估值。其他应付款以核实的实际应付款额为评估值。

本独立财务顾问认为，根据对市场通用评估方法的适用性分析，京都评估和国友大正评估对拟置出资产和拟置入资产的评估方法选择适当；评估报告的假设前提按照国家有关法律和规定执行、遵循了市场通用的准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（四）本次交易对上市公司财务状况的影响

为彻底摆脱经营困境，切实维护包括流通股股东在内的全体股东的利益，耀华玻璃拟进行本次重大资产重组，通过剥离原有资产、负债的同时注入优质资产，全面解决沉重的债务包袱，实现持续经营能力和盈利能力的根本性提升，优化上市公司的治理结构。

1、对上市公司资产质量的影响

本次重组实施完成后，上市公司原有资产及负债全部剥离出上市公司，凤凰置业的全部资产注入上市公司。根据中喜审字（2008）第01222号耀华玻璃2007年度审计报表、中喜审字（2008）第01375号耀华玻璃2008年1–9月审计报表、北京京都审字（2008）第1736号耀华玻璃备考审计报表，本次重组后，耀华玻璃的资产状况将发生以下变化。

单位：元

	本次重组前		本次重组后备考财务数据	
	2007年12月31日	2008年9月30日	2007年12月31日	2008年9月30日
总资产	1,797,728,420.80	1,778,609,149.21	2,060,851,720.74	2,802,680,741.76
总负债	1,323,631,993.29	1,473,344,029.16	1,265,613,672.08	1,907,588,126.85
净资产	474,096,427.51	305,265,120.05	795,238,048.66	895,092,614.91
每股净资产	0.85	0.55	1.07	1.21
资产负债率	73.63%	82.84%	61.41%	68.06%
流动比率	0.42	0.41	1.60	1.40
速动比率	0.17	0.17	1.15	0.20

（1）耀华玻璃的净资产和流动资产有较大幅度的增加，上市公司偿债能力得到较大的增强

本次交易前（截止2008年9月30日），耀华玻璃合并财务报表的净资产及流动资产分别为305,265,120.05元和581,245,778.00元；本次交易完成后，上市公司备考合并财务报表的净资产及流动资产分别为895,092,614.91元和2,668,174,209.44元，较本次交易以前分别增加了589,827,494.86元和2,086,928,431.44元。流动资产的主要变化是存货科目金额增加引起的，是公司拥有的土地成本和开发的房产资产。与此同时，流动比率大幅度提高了241.46%，上市公司的偿债能力得到增强；相比之下，速动比率仅略提高了17.65%，这是由于公司流动资产中的大额存货所致，而这些存货主要为已开发的房产以及为获得未来持续房产开发能力储备土地而支付的成本，该存货不存在减值情况，并能在未来成为公司持续经营能力的重要支撑。

（2）本次交易完成后，耀华玻璃的资产负债率水平有所下降

本次交易前（截止2008年9月30日），耀华玻璃合并财务报表的总负债及总资产分别为1,473,344,029.16元和1,778,609,149.21元；本次交易完成后，上市公司备考合并财务报表的总负债和总资产分别为1,907,588,126.85元和2,802,680,741.76元，上市公司的资产负债率将随着资产规模的扩大而有一定的降低，从交易以前的82.84%下降为交易后的68.06%，表明公司财务风险有所缓解，财务结构趋于合理。为更多地储备优质土地以进一步提高上市公司的持续经营能力，本次置入资产中包括了苏州文化城项目、凤凰云翔项目，由于前述项目采用了负债经营，因而在一定程度上形成对资产负债率的影响，但本次交易对耀华玻璃原有资产负债率水平仍有一定幅度的降低。

以上数据表明，本次交易完成后，随着凤凰置业资产的注入，可以使耀华玻璃夯实财务实力，降低企业经营风险，提升偿债能力，改善上市公司的资产状况，摆脱上市公司的财务危机，有利于维护全体股东的共同利益。

2、对上市公司经营业绩的影响

凤凰置业全部资产包括凤凰和鸣项目、凤凰和熙项目、苏州文化城项目（苏州凤凰置业有限公司）、凤凰山庄项目（江苏凤凰地产有限公司）、凤凰云海项目、凤凰云翔项目（南京凤凰置业有限公司）及南京龙凤投资置业有限公司（参股2.5%）、南京证券责任有限公司5000万股权。

根据公司提供资料，上述土地项目的开发计划如下表：

项目名称	开发及销售计划
凤凰和鸣项目	主要为商业、办公、住宅、文化场馆，开发已接近尾声。 凤凰和鸣苑B区7、8、10幢于2008年9月20日竣工验收合格，于2008年9月26日完成竣工验收备案。其余将在2009年上半年竣工并交付。
凤凰和熙项目	项目分为A、B二个地块，A地块已办理土地使用权证；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。 凤凰置业出资设立的南京分公司已于2008年6月16日成立。目前，该项