

**江苏凤凰置业投资股份有限公司**

**600716**

**2010 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示 .....	2
二、公司基本情况 .....	2
三、股本变动及股东情况 .....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况 .....	5
五、董事会报告 .....	5
六、重要事项 .....	7
七、财务会计报告（未经审计） .....	14
八、备查文件目录 .....	54

**一、重要提示**

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	陈海燕先生
主管会计工作及会计机构负责人姓名	颜树云先生

公司董事长陈海燕先生、总经理齐世洁先生和主管会计工作及会计机构负责人（会计主管人员）颜树云先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	凤凰股份
公司的法定英文名称	JIANGSU PHOENIX PROPERTY INVESTMENT COMPANY LIMITED
公司的法定英文名称缩写	PHOENIX PROPERTY
公司法定代表人	陈海燕

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	毕胜	朱宽亮
联系地址	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼
电话	025-83566267	025-83566255
传真	025-83566299	025-83566299
电子信箱	bish@ppm.cn	zhukl@ppm.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼
注册地址的邮政编码	210037
办公地址	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼
办公地址的邮政编码	210037
电子信箱	fhzy@ppm.cn

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	WWW.SSE.COM.CN
公司半年度报告备置地点	公司证券部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	凤凰股份	600716	ST 凤凰

## (六) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	3,402,205,311.97	3,037,179,813.70	12.02
所有者权益(或股东权益)	1,215,466,823.94	1,218,755,061.14	-0.27
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	1.64	1.65	-0.61
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	-5,978,681.47	221,821,252.63	-102.70
利润总额	-4,575,383.52	221,816,252.63	-102.06
归属于上市公司股东的净 利润	-3,288,237.20	166,270,662.94	-101.98
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	-4,691,535.15	166,275,662.94	-102.82
基本每股收益(元)	-0.004	0.389	-101.03
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	-0.006	0.389	-101.54
稀释每股收益(元)	-0.004	0.389	-101.03
加权平均净资产收益率 (%)	-0.22	16.49	减少 16.71 个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	-244,875,340.86	218,874,664.30	-211.88
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	-0.33	0.29	-213.79

注:报告期内,公司实现房地产主营业务收入较少,导致2010年上半年业绩出现亏损,主要原因是房地产开发周期性所致,公司2010年上半年内无交付结算楼盘。公司上年同期的比较数据是本公司重大资产重组的置入资产江苏凤凰置业有限公司的前期合并财务报表中的数据,而2009年上半年由于凤凰和鸣项目交付结算,同期的营业利润、利润总额、归属于上市公司股东的净利润等盈利指标都比2010年上半年好,造成了各项盈利指标下降幅度较大。而在公司《2009年年度报告》和经五届二次董事会、2009年年度股东审议通过的《2010年财务预算报告》中,公司预计2010年计划实现营业收入11.00亿元,净利润为18,750万元。截止上半年末,公司经营情况良好,公司管理层确保2010年各项经营计划实现。

## 2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	说明
营业外收入	1,426,297.71	本期冲回上期多提土地增值税
营业外支出	-22,999.76	
合计	1,403,297.95	

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

股份变动的批准情况

## (二) 股东和实际控制人情况

## 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				40,388 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	国有法人	60.49	447,969,194	0	447,969,194	无
张工	境内自然人	0.23	1,717,740	450,400		未知
鲁功亮	境内自然人	0.22	1,650,000	-99,000		未知
李少霞	境内自然人	0.21	1,559,900	1,559,900		未知
叶莹	境内自然人	0.16	1,200,000	0		未知
王光远	境内自然人	0.14	1,000,000	0		未知
胡昇平	境内自然人	0.13	994,000	994,000		未知
张鹏杰	境内自然人	0.13	980,000	980,000		未知
深圳市瑞银资讯有限公司	其他	0.13	941,400	941,400		未知
靳晓齐	境内自然人	0.12	886,600	0		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
张工	1,717,740		人民币普通股 1,717,740			
鲁功亮	1,650,000		人民币普通股 1,650,000			
李少霞	1,559,900		人民币普通股 1,559,900			
叶莹	1,200,000		人民币普通股 1,200,000			
王光远	1,000,000		人民币普通股 1,000,000			
胡昇平	994,000		人民币普通股 994,000			
张鹏杰	980,000		人民币普通股 980,000			
深圳市瑞银资讯有限公司	941,400		人民币普通股 941,400			
靳晓齐	886,600		人民币普通股 886,600			
白乃敬	880,000		人民币普通股 880,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中和前十名无限售条件股东中，公司未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

#### 四、董事、监事和高级管理人员情况

##### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

##### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2010年1月20日,经公司2010年第一次临时股东大会审议通过,选举谭跃先生、陈海燕先生、曹光福先生、吴小平先生、齐世洁先生、薛健先生、魏青松先生和李启明先生为公司第五届董事会董事,其中薛健先生、魏青松先生和李启明先生为第五届董事会独立董事;选举汪维宏先生、吴小毓女士为公司第五届监事会监事,公司职工大会选举张淼磊先生为职工代表监事。

2010年1月20日,经公司第五届董事会第一次会议审议通过,选举陈海燕先生为公司董事长、曹光福先生为公司副董事长;经第五届监事会第一次会议审议通过,选举汪维宏先生为公司监事会主席。

根据总经理齐世洁先生提名,董事会聘任王剑钊先生和许璇翠女士为公司副总经理,陶爱明女士为公司总工程师,陶爱明女士和方磊先生为公司总经理助理,颜树云先生为公司财务总监;根据董事长的提名,聘任毕胜先生为公司董事会秘书。

#### 五、董事会报告

##### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内,公司实现房地产主营业务收入较少,导致2010年上半年业绩出现亏损,主要原因是房地产开发周期性所致,公司2010年上半年内无交付结算楼盘。报告期内,公司努力降低宏观调控政策带来的房地产销售市场不利因素的影响,秉承务实进取的精神,致力于在扩大规模和提高产品品质及服务水平的基础上,不断提升和培育公司在“文化地产”方面的核心竞争力。报告期内,公司开发建设的项目主要位于南京、苏州和南通三个重要的长三角城市。南京有凤凰和熙苑、凤凰和美、凤凰山庄;苏州有苏州凤凰国际书城;南通有南通凤凰国际书城。

报告期内,公司不断强化精品意识,注重技术创新,展开目标管理,降低生产成本,提高资产使用效率,提升住宅品质,努力打造凤凰置业“文化地产开拓者”的形象。报告期内,公司一直致力于增加优质土地储备,2010年1月公司下属全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰新华书业股份有限公司联合参加了南通市位于崇川路北侧、行政中心中央绿轴东侧的CR9058地块竞拍,并以3.48亿元的底价成功竞得该地块,该地块出让面积为21,998.23平方米,规划建筑面积为129,000平方米,其中书城建筑面积50,000平方米左右、房地产开发面积为79,000平方米。该地块取得后,公司新增79,000平方米房地产开发面积。2010年6月公司收购了南京景枫润城房地产开发有限公司100%股权,公司新增了36,500平方米房地产开发面积,由于该项目位于南京夫子庙核心商圈内,市场前景较好。上述项目的取得,为公司增加了新的利润增长点。

在公司《2009年年度报告》和经五届二次董事会、2009年年度股东审议通过的《2010年财务预算报告》中,公司预计2010年计划实现营业收入11.00亿元,净利润为18,750万元。目前,公司各项工作都按计划有条不紊的进行,公司管理层确保2010年各项经营计划实现。

##### (二) 公司主营业务及其经营状况

###### 1、主营业务盈利能力(毛利率)与上年相比发生重大变化的原因说明

公司上半年主营收入为1,304,544.50元、净利润为-3,288,237.20元,同比下降幅度较大,主要原因是房地产开发周期性所致,公司2010年上半年内无交付结算楼盘。公司上年同期的比较数据是本公司重大资产重组的置入资产江苏凤凰置业有限公司的前期合并财务报表中的数据,而2009年上半年由于凤凰和鸣项目交付结算,同期的营业利润、利润总额、归属于上市公司股东的净利润等盈利指标都比2010年上半年好,造成了各项盈利指标下降幅度较大。

###### 2、主要财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

单位:元

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	增减原因
货币资金	97,525,666.33	147,157,985.84	-49,632,319.51	-33.73%	预付土地款、支付工程款
预付款项	24,705,206.37	6,328,346.29	18,376,860.08	290.39%	预付土地款
其他应收款	7,773,703.53	1,931,316.12	5,842,387.41	302.51%	增加押金
短期借款	200,000,000.00	0	200,000,000.00	——	银行借款增加

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	增减原因
营业收入	1,304,544.50	787,012,861.00	-785,708,316.50	-99.83%	报告期内，公司无交付结算楼盘
营业利润	-5,978,681.47	221,821,252.63	-227,799,934.10	-102.70%	同上
利润总额	-4,575,383.52	221,816,252.63	-226,391,636.15	-102.06%	同上
所得税费用	-1,287,146.32	55,545,589.69	-56,832,736.01	-102.32%	同上
归属于母公司所有者的净利润	-3,288,237.20	166,270,662.94	-169,558,900.14	-101.98%	同上

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	增减原因
收到其他与经营活动有关的现金	499,963,519.63	200,082,108.00	299,881,411.63	149.88%	收到投标保证金和集团内部借款
购买商品、接受劳务支付的现金	451,810,592.90	248,429,388.51	203,381,204.39	81.87%	报告期内支付土地出让金增加
支付给职工以及为职工支付的现金	3,937,399.30	2,337,836.48	1,599,562.82	68.42%	公司员工增加
支付的各项税费	90,221,065.32	18,107,437.51	72,113,627.81	398.25%	去年同期 6 月收到的预售款，在 7 月份缴纳税金
支付其他与经营活动有关的现金	404,488,093.80	5,816,013.04	398,672,080.76	6854.73%	南通公司成立前，公司预付南通文化 MALL 项目土地款
经营活动产生的现金流量净额	-244,875,340.86	218,874,664.30	-463,750,005.16	-211.88%	报告期内，公司增加土地储备和业务规模扩大
偿还债务支付的现金		466,600,000.00	-466,600,000.00	—	报告期内，无到期借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,263,030.30	11,071,383.00	-6,808,352.70	-61.50%	报告期内支付利息较去年同期较少
期末现金及现金等价物余额	97,525,666.33	32,426,603.06	65,099,063.27	200.76%	报告期内公积金、按揭贷款回笼增加及偿还银行借款较少

### 3、公司在经营中出现的问题与困难

(1) 公司面临的政策风险：如果政府坚持楼市调控不放松的政策，房地产行业将会因自身盈利模式和资金需求的属性而受到持续影响。

根据江苏省委、省政府制订的文化发展规划，对全省的文化基础设施提出了明确的要求，公司目前的项目中“苏州凤凰国际书城”、“南通凤凰国际书城”就是肩负着为苏州、南通两个城市建设文化城的使命，在项目运作中“文化地产”项目会受到地方政府的政策支持。针对房地产行业面临的资金困难，公司一是积极与银行洽谈，以期“文化地产”在获得政策支持的基础上获得银行的资金支持。二是公司目前大部分项目属于新开盘的项目，定价的弹性较大，公司会根据当前的市场情况，制定合理的价格，加大资金回流的速度；三是控股股东凤凰集团承诺今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过多种方式提供资金支持；四是公司积极拓展其他融资渠道，以使公司在行业资源整合中抓住机遇，实现超常规发展，获得更大的发展空间。

(2) 公司面临的成本风险：受原材料上涨和劳动力成本上升影响，房地产企业利润受到不同程度的挤压。为了规避成本增加的风险，公司将采用大宗采购、设计创新、技术进步及自身的规模化和产业化等方式，尽可能地消化部分成本的上涨，使公司保持较好的盈利水平。

(3) 公司面临的市场风险：报告期内，公司面临史上最严厉宏观调控。短期内，房地产市场仍将为观望气氛所影响，调整可能持续较长时间，公司将面临一定的销售压力。从目前的情况看，今后购房者将逐渐理性，在考虑购买住房时，除了考虑房价因素外还会充分考虑开发商实力、住宅本身的科技含量、物业配套、社区品质、文化品位等多重因素。公司将以此为契机，进一步完善精细化和差异化推广方式。对于在售楼盘，公司的销售策略以提高产品附加值为主；对于新开楼盘，公司将根据市场的预期进行合理的定价，争取获得良好的销售成果。

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司新增两个项目。

(1)2010年1月公司下属全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰新华书业股份有限公司联合参加了南通市位于崇川路北侧、行政中心中央绿轴东侧的CR9058地块竞拍，并以3.48亿元的底价成功竞得改地块，该地块出让面积为21,998.23平方米，规划建筑面积为129,000平方米，其中书城建筑面积50,000平方米左右、房地产开发面积为79,000平方米。该地块取得后，公司新增79,000平方米房地产开发面积。

(2)2010年6月公司收购了南京景枫润城房地产开发有限公司100%股权，公司新增了36,500平方米房地产开发面积，该项目为商业用途。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

公司自重大资产重组以来，严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规以及中国证监会和证券交易所的规章、制度，高度重视公司治理结构的建立和完善，并结合自身情况，建立起了符合现代企业制度要求的、日趋完善的法人治理结构，以应对公司的管理需要和未来发展需要；在此基础上，不断进行内部控制制度、信息披露、投资者关系管理工作的改进和完善，以保证公司的长足发展与广大投资者利益的共同成长。

### (二) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司利润分配政策为：

1、公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性； 2、公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红； 3、在公司盈利、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。4、公司盈利未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。独立董事应当对此发表独立意见；5、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

根据《中华人民共和国公司法》的相关规定，公司弥补亏损和提取公积金后有剩余税后利润的，方能向股东分配利润。公司2009年度实现合并归属于上市公司股东的净利润293,798,121.86元，母公司2009年度实现净利润-145,323,043.18元。2009年度母公司期初可供分配利润为-501,909,073.22元。截止2009年末，母公司可供股东分配利润-647,232,116.40元。根据《公司章程》的规定，公司2009年度不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

### (三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### (五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
南京证券有限责任公司	40,000,000	50,000,000	2.82	40,000,000			长期股权投资	向大股东购买
合计	40,000,000	50,000,000	/	40,000,000			/	/

### (六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项



本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

#### (七) 报告期内公司重大关联交易事项

##### 1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	控股股东			10,000	35,460
合计				10,000	35,460
关联债权债务形成原因		为了增强上市公司资金实力，有利于提升开发能力，有利于公司持续健康发展，凤凰集团向凤凰置业提供 1 亿元人民币开发借款，体现了控股股东对上市公司的支持，借款利率按照同期银行贷款利率计算，交易价格公允，没有损害公司及其他非关联股东的利益、			
与关联债权债务有关的承诺		根据重大资产重组承诺：为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力，减少与凤凰集团的关联交易，凤凰集团做出了如下承诺：1、截至 2009 年 5 月底，凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为 6.76 亿元。借款期限届满后，如凤凰置业确需继续借用，凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止；2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前，凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间、金额等方式；3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后，凤凰置业如确需继续使用借款，凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。 同时，凤凰集团还承诺：今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		凤凰集团按照银行基准利率给公司提供借款，增加了公司资金实力，优化了财务结构。			

#### (八) 重大合同及其履行情况

##### 1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

###### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

###### (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

###### (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

##### 2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

##### 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

##### 4、其他重大合同

①2010年1月26日，公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司联合江苏凤凰新华书业股份有限公司与南通市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，合同约定江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰新华书业股份有限公司以3.48亿元的价格受让宗地编号为CR9058地块。该地块出让面积为

21,998.23平方米，规划建筑面积为129,000平方米，其中文化MALL建筑面积50,000平方米左右、房地产开发面积为79,000平方米。按照江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰新华书业股份有限公司签订的《委托建设协议》，50,000平方米文化MALL相应的地价和建设费用由江苏凤凰新华书业股份有限公司支付，截止报告期末，江苏凤凰置业有限公司和江苏凤凰新华书业股份有限公司已经按照相关合同，分别支付了21,317.39万元和13,483.81万元的土地出让金。

②2010年6月10日，公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏景枫置业投资有限公司签订了《南京景枫润城房地产项目转让协议书》，协议书约定本次股权转让价款为1,000万元，股权转让后江苏凤凰置业有限公司拥有景枫润城100%的股权，景枫润城对外负债及相关费用和剩余土地款将由江苏凤凰置业有限公司向景枫润城提供资金支付。股权受让完成后，公司新增了36,500平方米房地产开发面积。该项目为商业用途，市场前景看好。

#### (九) 承诺事项履行情况

##### 1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
重大资产重组 承诺	<p>一、由于本次置入上市公司资产中有部分尚未完工的项目用地，为保护上市公司全体股东权益，凤凰集团对本次置入上市公司的土地资产可能发生的减值情形给予如下承诺：</p> <p>(1) 履行合法程序，促使重组后的上市公司聘请独立的有证券资质的资产评估机构，分别以2009年12月31日为评估基准日，对本次置入上市公司且2009年12月31日前尚未完工的项目用地进行评估；以2010年12月31日为评估基准日，对本次置入上市公司且2010年12月31日前尚未完工的项目用地进行评估；以2011年12月31日为评估基准日，对本次置入上市公司且2011年12月31日前尚未完工的项目用地进行评估。</p> <p>(2) 如果上述项目用地的评估值低于本次交易时置入上市公司的评估值，江苏凤凰出版传媒集团有限公司承诺，在前述土地评估报告出具后的30个工作日内，以现金一次性向上市公司补足差额。</p>	报告期内，未对尚未完工的项目用地进行评估。
	<p>二、为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力，减少与凤凰集团的关联交易，凤凰集团做出了如下承诺：1、截至2009年5月底，凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为6.76亿元。借款期限届满后，如凤凰置业确需继续借用，凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止；2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前，凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间、金额等方式；3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后，凤凰置业如确需继续使用借款，凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。</p> <p>同时，凤凰集团还承诺：今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。</p>	报告期内，凤凰集团按照银行同期利率借款一亿元给凤凰置业。
	<p>三、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</p>	报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。

	<p>元股。为保证拟注入资产的完整性，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。</p>	
	<p>四、根据《重组办法》等法律、法规要求，凤凰集团本次以其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。</p> <p>目前，凤凰集团共持有耀华玻璃 447,969,194 股，占耀华玻璃总股本的 60.49%。该部分股份因历史的原因由无限售流通股和限售流通股二部分所组成：一部分为非公开发行新增的耀华玻璃合计 183,320,634 股；另一部分为收购耀华集团原持有合计 264,648,560 股耀华玻璃股份，该部分股份中有 873,200 股为无限售条件流通股。而根据凤凰集团的承诺，此次重组认购及收购的耀华玻璃的股份锁定期为股份登记至名下的 36 月，即三十六个月内凤凰集团所持的上市公司股份均不转让。</p>	<p>报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。</p>
	<p>五、凤凰集团在与上市公司关联关系存续期间，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。</p>	<p>报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。</p>
	<p>六、在本次重大资产重组完成后，凤凰集团将尽可能减少与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范关联交易，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p>	<p>报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。</p>
	<p>七、凤凰集团亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五独立”，确保上市公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。为维护重组完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，凤凰集团承诺如下：</p> <p>（一）凤凰集团与上市公司关联关系存续期间，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。</p> <p>（二）在完成本次国有股收购、资产重组和非公</p>	<p>报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。</p>

	集团将一律遵循等价、有偿、公平交易的原则，并依据有关规范性文件及上市公司章程履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及流通股股东的合法权益。	
	八、本次重大资产重组完成后，作为上市公司控股股东的凤凰集团应督促上市公司严格遵守中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120号）以及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56号）的相关规定，杜绝占用上市公司资金以及上市公司违规对外提供担保情况的发生。	报告期内，凤凰集团及公司严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：是

1) 注入资产、资产整合承诺方名称和承诺内容

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 万元股权。为保证拟注入资产的完整性，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。

2) 是否已启动：否

(十) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十一) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
st 耀华关于重大重组实施进展情况的公告	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》B19 版	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
st 耀华第四届董事会第三十七次会议决议公告	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》B19 版	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
st 耀华第四届监事会第二十一次会议决议公告	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》B19 版	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
st 耀华关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》B19 版	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
st 耀华关于投资者咨询电话等联系方式变更的公告	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》B19 版	2010 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
st 耀华关于重大重组实施进展情况的公告	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》B30 版	2010 年 1 月 8 日	www.sse.com.cn
st 耀华关于 2010 年第一次临时股东大会增加提案的补充	《中国证券报》B08 版、《上海证券报》B16 版	2010 年 1 月 12 日	www.sse.com.cn

通知			
st 耀华关于选举职工监事的公告	《中国证券报》D005 版、 《上海证券报》B24 版	2010 年 1 月 14 日	www.sse.com.cn
st 耀华 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B08 版、 《上海证券报》B84 版	2010 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
st 耀华第五次董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》B08 版、 《上海证券报》B84 版	2010 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
st 耀华第五次监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》B08 版、 《上海证券报》B84 版	2010 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
st 耀华关于公司工商注册信息变更的公告	《中国证券报》B04 版、 《上海证券报》B27 版	2010 年 1 月 29 日	www.sse.com.cn
st 耀华关于 2010 年第二次临时股东大会增加临时提案的补充通知	《中国证券报》B04 版、 《上海证券报》B27 版	2010 年 1 月 29 日	www.sse.com.cn
st 耀华业绩预盈公告	《中国证券报》C004 版、 《上海证券报》24 版	2010 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn
st 耀华变更证券简称公告	《中国证券报》D004 版、 《上海证券报》B32 版	2010 年 2 月 2 日	www.sse.com.cn
st 凤凰关于增加开发项目的公告	《中国证券报》C005 版、 《上海证券报》40 版	2010 年 2 月 6 日	www.sse.com.cn
st 凤凰 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》A12 版、 《上海证券报》B16 版	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn
st 凤凰重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易实施	《中国证券报》A11 版、 《上海证券报》B8 版	2010 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
st 凤凰第五届董事会第二次会议决议公告	《中国证券报》D013 版、 《上海证券报》B15 版	2010 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
st 凤凰第五届监事会第二次会议决议公告	《中国证券报》D013 版、 《上海证券报》B15 版	2010 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
st 凤凰关于南通文化 MALL 之关联交易公告	《中国证券报》D013 版、 《上海证券报》B15 版	2010 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
st 凤凰关于苏州书城项目之关联	《中国证券报》D013 版、 《上海证券报》B15 版	2010 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
st 凤凰 2009 年年度报告摘要	中国证券报》D013 版、《上海证券报》B15 版	2010 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
st 凤凰第五届董事会第三次会议决议公告	《中国证券报》C009 版、 《上海证券报》192 版	2010 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
st 凤凰第五届监事会第三次会议决议公告	《中国证券报》C009 版、 《上海证券报》192 版	2010 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
st 凤凰关于向上海证券交易所申请撤销其他特别处理的公告	《中国证券报》C08 版、 《上海证券报》B32 版	2010 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
st 凤凰关于撤销股票交易其他特别处理和变更证券简称的公告	《中国证券报》C08 版、 《上海证券报》B32 版	2010 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
凤凰股份 2010 年第一季度报告	《中国证券报》D139 版、 《上海证券报》B168 版	2010 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于投资者咨询等联系方式变更的公告	《中国证券报》D139 版、 《上海证券报》B168 版	2010 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
凤凰股份第五届董事会第四次会议决议公告	《中国证券报》D139 版、 《上海证券报》B168 版	2010 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn

凤凰股份第五届董事会第五次 会议决议公告	《中国证券报》D009 版、 《上海证券报》22 版	2010 年 5 月 8 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于召开 2009 年年 度股东大会的通知	《中国证券报》D009 版、 《上海证券报》22 版	2010 年 5 月 8 日	www.sse.com.cn
凤凰股份 2009 年年度股东大 会决议公告	《中国证券报》B013 版、 《上海证券报》B16 版	2010 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn
凤凰股份第五届董事会第六 次会议决议公告	《中国证券报》A24 版、 《上海证券报》30 版	2010 年 6 月 12 日	www.sse.com.cn

## 七、财务会计报告（未经审计）

## （一）财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	97,525,666.33	147,157,985.84
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	12,834.00	34,514,246.70
预付款项	五、3	24,705,206.37	6,328,346.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	7,773,703.53	1,931,316.12
买入返售金融资产			
存货	五、5	3,109,312,654.07	2,703,512,481.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	76,182,930.94	58,150,716.66
流动资产合计		3,315,512,995.24	2,951,595,092.61
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	五、8	9,959,363.80	9,743,595.71
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	5,711,855.83	5,775,307.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	21,021,097.10	20,065,817.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		86,692,316.73	85,584,721.09
资产总计		3,402,205,311.97	3,037,179,813.70
<b>流动负债：</b>			

短期借款	五、12	200,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	247,417,529.25	274,843,853.62
预收款项	五、14	1,032,696,500.77	866,716,073.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、15	328,899.17	175,300.86
应交税费	五、16	135,206,045.20	205,708,567.78
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、17	571,089,513.64	470,980,957.30
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,186,738,488.03	1,818,424,752.56
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		2,186,738,488.03	1,818,424,752.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五、18	740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积	五、19	156,728,864.48	156,728,864.48
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、20	32,528,442.28	32,528,442.28
一般风险准备			
未分配利润	五、21	285,608,883.18	288,897,120.38
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,215,466,823.94	1,218,755,061.14
少数股东权益			
所有者权益合计		1,215,466,823.94	1,218,755,061.14
负债和所有者权益总计		3,402,205,311.97	3,037,179,813.70

法定代表人：陈海燕

主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：颜树云



## 母公司资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位:江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计			
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66
资产总计		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			

应付股利			
其他应付款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计			
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积		1,151,252,447.25	1,151,252,447.25
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		36,529,649.81	36,529,649.81
一般风险准备			
未分配利润		-647,232,116.40	-647,232,116.40
所有者权益（或股东权益） 合计		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66

法定代表人：陈海燕

主管会计工作负责人：颜树云

会计机构负责人：颜树云

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,304,544.50	787,012,861.00
其中:营业收入	五、22	1,304,544.50	787,012,861.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	五、22	7,283,225.97	570,191,608.37
其中:营业成本		207,235.38	472,606,108.20
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、23	92,105.81	90,718,523.86
销售费用		2,079,824.31	3,843,642.91
管理费用		8,064,013.36	3,090,023.60
财务费用	五、24	-116,220.61	-105,288.69
资产减值损失	五、25	-3,043,732.28	38,598.49
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)	五、26		5,000,000.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		-5,978,681.47	221,821,252.63
加:营业外收入	五、27	1,426,297.71	
减:营业外支出	五、28	22,999.76	5,000.00
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-4,575,383.52	221,816,252.63
减:所得税费用	五、29	-1,287,146.32	55,545,589.69
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		-3,288,237.20	166,270,662.94
归属于母公司所有者的净利润		-3,288,237.20	166,270,662.94
少数股东损益			
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		-0.004	0.389
(二)稀释每股收益		-0.004	0.389
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人:陈海燕

主管会计工作负责人:颜树云

会计机构负责人:颜树云

**母公司利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			117,439,741.35
减:营业成本			112,273,269.34
营业税金及附加			501,628.33
销售费用			3,588,697.34
管理费用			20,287,488.47
财务费用			11,392,684.72
资产减值损失			
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)			-30,604,026.85
加:营业外收入			660,000.00
减:营业外支出			54,481.56
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)			-29,998,508.41
减:所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)			-29,998,508.41
五、每股收益:			
(一)基本每股收益			-0.0538
(二)稀释每股收益			-0.0538
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人:陈海燕

主管会计工作负责人:颜树云

会计机构负责人:颜树云

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		205,618,290.83	293,483,231.84
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、31	499,963,519.63	200,082,108.00
经营活动现金流入小计		705,581,810.46	493,565,339.84
购买商品、接受劳务支付的现金		451,810,592.90	248,429,388.51
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		3,937,399.30	2,337,836.48
支付的各项税费		90,221,065.32	18,107,437.51
支付其他与经营活动有关的现金	五、31	404,488,093.80	5,816,013.04
经营活动现金流出小计		950,457,151.32	274,690,675.54
经营活动产生的		-244,875,340.86	218,874,664.30

现金流量净额			
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			5,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、31	357,063.89	112,213.29
投资活动现金流入小计		357,063.89	15,112,213.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		630,936.50	1,285,731.55
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		630,936.50	1,285,731.55
投资活动产生的现金流量净额		-273,872.61	13,826,481.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		20,767.54	
筹资活动现金流入小计		200,020,767.54	200,000,000.00
偿还债务支付的现金			466,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,263,030.30	11,071,383.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、31	240,843.28	6,924.60
筹资活动现金流出小计		4,503,873.58	477,678,307.60
筹资活动产生的现金流量净额		195,516,893.96	-277,678,307.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		-49,632,319.51	-44,977,161.56
加：期初现金及现金等价物余额		147,157,985.84	77,403,764.62
六、期末现金及现金等价物余额		97,525,666.33	32,426,603.06

法定代表人：陈海燕

主管会计工作负责人：颜树云

会计机构负责人：颜树云

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			89,876,442.23
收到的税费返还			205,059.35
收到其他与经营活动有关的现金			82,312,421.02
经营活动现金流入小计			172,393,922.60
购买商品、接受劳务支付的现金			133,524,828.78
支付给职工以及为职工支付的现金			15,245,427.89
支付的各项税费			2,347,270.76
支付其他与经营活动有关的现金			6,367,750.81
经营活动现金流出小计			157,485,278.24
经营活动产生的现金流量净额			14,908,644.36
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			875,987.59
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			875,987.59
投资活动产生的现金流量净额			-875,987.59
<b>三、筹资活动产生的现金</b>			



<b>流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			140,032,678.63
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			140,032,678.63
偿还债务支付的现金			136,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			11,006,472.63
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			147,906,472.63
筹资活动产生的现金流量净额			-7,873,794.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			6,158,862.77
加：期初现金及现金等价物余额			14,344,963.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			20,503,826.75

法定代表人：陈海燕

主管会计工作负责人：颜树云

会计机构负责人：颜树云

### 合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项 储备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	740,600,634.00	156,728,864.48			32,528,442.28		288,897,120.38			1,218,755,061.14
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	740,600,634.00	156,728,864.48			32,528,442.28		288,897,120.38			1,218,755,061.14
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-3,288,237.20			-3,288,237.20
(一)净利润							-3,288,237.20			-3,288,237.20
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-3,288,237.20			-3,288,237.20
(三)所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	740,600,634.00	156,728,864.48			32,528,442.28		285,608,883.18			1,215,466,823.94

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								少数 股东 权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	427,279,539.00	470,049,959.48			2,842,907.91		24,784,532.89			924,956,939.28
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	427,279,539.00	470,049,959.48			2,842,907.91		24,784,532.89			924,956,939.28
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)							166,270,662.94			166,270,662.94
(一)净利润							166,270,662.94			166,270,662.94
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							166,270,662.94			166,270,662.94
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	427,279,539.00	470,049,959.48			2,842,907.91		191,055,195.83			1,091,227,602.22

法定代表人: 陈海燕

主管会计工作负责人: 颜树云

会计机构负责人: 颜树云

**母公司所有者权益变动表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-647,232,116.40	1,281,150,614.66
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-647,232,116.40	1,281,150,614.66
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								
(一)净利润								
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计								
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-647,232,116.40	1,281,150,614.66

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	557,280,000.00	142,360,048.10			36,529,649.81		-501,909,073.22	234,260,624.69
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	557,280,000.00	142,360,048.10			36,529,649.81		-501,909,073.22	234,260,624.69
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-29,998,508.41	-29,998,508.41
(一)净利润							-29,998,508.41	-29,998,508.41
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-29,998,508.41	-29,998,508.41
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期末余额	557,280,000.00	142,360,048.10			36,529,649.81		-531,907,581.63	204,262,116.28

法定代表人: 陈海燕

主管会计工作负责人: 颜树云

会计机构负责人: 颜树云

## 财务报表附注

### (一)、 公司基本情况

江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“本公司”）原名秦皇岛耀华玻璃股份有限公司（以下简称“耀华玻璃”），系经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办〔1995〕第 9 号文批复，由中国耀华玻璃集团公司（以下简称“耀华集团”）作为主要发起人采用社会募集方式设立的股份有限公司。1996 年 6 月 17 日，经中国证券监督管理委员会证监发审字〔1996〕74 号、〔1996〕75 号文批准，耀华玻璃以每股 6.60 元价格首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）4,500 万股，于 1996 年 6 月 24 日取得河北省工商行政管理局核发的 13000010003041/1 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 18,000 万元，耀华玻璃股票于 1996 年 7 月 2 日在上海证券交易所上市，证券简称为“耀华玻璃”，证券代码为“600716”。

经 1997 年 1 月 8 日临时股东大会审议通过，耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每 10 股转增 8 股，共转增 14,400 万股，此次转增后注册资本变更为人民币 32,400 万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2002〕30 号文批准，耀华玻璃增发人民币普通股（A 股）2,430 万股，每股发行价格为人民币 7.3 元，并于 2002 年 9 月 19 日上市，此次增发后注册资本变更为人民币 34,830 万元。

经 2004 年第一次临时股东大会审议通过，耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每 10 股转增 6 股，共转增 20,898 万股，此次转增后注册资本变更为人民币 55,728 万元。

2009 年 9 月 29 日，中国证券监督管理委员会《关于核准秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕1030 号）文核准耀华玻璃重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）发行 183,320,634 股股份购买相关资产。中国证券监督管理委员会《关于核准江苏凤凰出版传媒集团有限公司公告秦皇岛耀华玻璃股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2009〕1031 号）文核准豁免凤凰集团以协议转让持有耀华玻璃 264,648,560 股股份，及以资产认购耀华玻璃本次发行股份而增持公司 183,320,634 股股份，导致合计持有耀华玻璃 447,969,194 股股份，约占耀华玻璃总股本的 60.49% 而应履行的要约收购义务。

2009 年 12 月 28 日，耀华玻璃与凤凰集团及耀华集团签署了相关置入资产及置出资产的交割确认文件，自 2009 年 12 月 28 日起，耀华玻璃原有的全部资产与负债已全部由耀华集团接收，人员也全部由耀华集团接收和安置，耀华玻璃持有江苏凤凰置业有限公司 100% 股权。2009 年 12 月 31 日，取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认耀华集团所持有的耀华玻璃 263,775,360 股限售流通股和 873,200 股无限售流通股已过户到凤凰集团名下。耀华玻璃向凤凰集团非公开发行 183,320,634 股股份业经京都天华会计师事务所有限公司验证，并于 2009 年 12 月 28 日出具京都天华验字〔2009〕第 116 号《验资报告》。2010 年 1 月 5 日，取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》，确认耀华玻璃向凤凰集团非公开发行的 183,320,634 股股票已完成证券登记手续。

经 2010 年第一次临时股东大会审议通过，耀华玻璃于 2010 年 1 月 26 日在江苏省工商行政管理局办理完毕公司名称、注册资本、经营范围及住所地等工商注册信息变更登记手续。公司名称由“秦皇岛耀华玻璃股份有限公司”变更为“江苏凤凰置业投资股份有限公司”；公司注册资本由人民币 55,728 万元变更为人民币 74,060.0634 万元；公司经营范围由玻璃制品的生产、销售等变更为“许可经营项目：无。一般经营项目：房地产投资，实业投资，房屋租赁，物业管理。”；公司住所变更为“南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼”；公司法定代表人变更为“陈海燕”。并取得江苏省工商行政管理局颁发的 1300001000304 号企业法人营业执照。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。拥有全资子公司江苏凤凰置业有限公司。本公司主营房地产开发、商品房销售。

### (二)、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。本财务报表以持续经营为基础列报。

#### 2、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

### 6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

### 7、现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 8、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

### 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

#### (2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款（附注二、10）。

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

#### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### 其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （4）衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

#### （5）金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### （6）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。



本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失,予以转出,计入当期损益。该转出的累计损失,为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

#### 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,将该金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。发生的减值损失一经确认,不再转回。

#### (7) 金融资产转移

金融资产转移,是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

#### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

##### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额重大的应收款项的确认标准

期末余额达到 1,000 万元(含 1,000 万元)以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收账款为单项金额重大的应收账款;期末余额达到 50 万元(含 50 万元)以上的非纳入合并财务报表范围关联方的其他应收款为单项金额重大的其他应收款。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,有客观证据表明发生了减值,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项,以账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备,见附注二、10、(3)。

##### (2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

单项金额不重大但按类似信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项:指期末期末应收账款单项金额未达到上述 1,000 万元标准、其他应收款单项金额未达到上述 50 万元标准的,按照逾期状态进行组合后风险较大的应收款项,具体包括账龄在 3 年以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项。

按信用风险特征组合后风险较大的应收款项坏账准备的计提方法:

以账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备,见附注二、10、(3)。

##### (3) 以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备的计提方法。

对于单项金额不重大的应收款项,与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄划分为若干组合,根据应收款项组合余额的以下比例计提坏账准备:

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	10	10
1 至 2 年	20	20
2 至 3 年	50	50
3 至 4 年	80	80
4 年以上	100	100

(4) 本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

#### 11、存货

##### (1) 存货的分类

本公司存货分为房地产开发产品和非开发产品。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、拟开发产品、出租开发产品、周转房。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

①开发产品是指已建成、待出售的物业。

②开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

③拟开发产品是指所购入的，已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入开发成本核算；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本核算，后期未开发土地仍保留在本项目核算。

④出租开发产品、周转房按实际成本入账，按本公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”或“开发产品”。

##### (2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

##### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

##### (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

##### (5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

#### 12、维修基金的核算方法

根据建设部、财政部 2007 年 12 月 4 日颁布的《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第 165 号)文规定，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%，业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

#### 13、质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“其他应付款”，待约定的保证期过后，根据实际情况和合同约定支付。

#### 14、长期股权投资

##### (1) 初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

本公司长期股权投资采用成本法核算时，从 2009 年 1 月 1 日起，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润，确认为当期投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。并同时根据有关资产减值政策考虑该投资是否发生减值。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资

成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法参见附注二、23。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法参见附注二、9（6）。

### 15、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	5	5	19
运输设备	5	5	19
电子设备及其他	5	5	19

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法参见附注二、23。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

#### (6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用,有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分,计入固定资产成本,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间,照提折旧。

#### 16、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 17、借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的,开始资本化:

① 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的,暂停借款费用的资本化;正常中断期间的借款费用继续资本化。

#### 18、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量,并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的,自无形资产可供使用时起,采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法,在预计使用年限内摊销;无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销;使用寿命不确定的无形资产,不作摊销。

本公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,与以前估计不同的,调整原先估计数,并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法参见本附注二、23。

#### 19、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

① 该义务是本公司承担的现时义务;

② 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;

③ 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿,则补偿金额只能在基本确定能收到时,作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

#### 20、收入

##### (1) 房地产销售

在开发产品已完工并验收合格,开发产品所有权上的主要风险或报酬转移给买方,不再对该开发产品实施继续管理权和实际控制权,相关的收入已经取得或取得了收款的凭据,且与销售该开发产品有关的成本能够可靠地计量时,本公司确认开发产品销售收入的实现。

##### (2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,本公司在期末按完工百分比法确认收入。

##### (3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时,本公司确认收入。其中物业出租按与承租方签订的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入。

#### 21、递延所得税资产、递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外,均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 22、持有待售资产

### (1) 持有待售的固定资产

同时满足下列条件的固定资产划分为持有待售：一是本公司已经就处置该固定资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让很可能在一年内完成。

持有待售的固定资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

① 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

② 决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 23、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组

或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 24、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

#### 25、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

##### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 26、主要会计政策、会计估计的变更

报告期内，本公司不存在会计政策、会计估计变更。

#### 27、前期会计差错更正

报告期内，本公司不存在前期差错更正。

### (三)、税项

#### 1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率(%)
土地增值税-预缴	应税收入	1-3
土地增值税-汇算清缴	增值额	30-60
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳营业税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
教育费附加	应纳营业税额	3
地方教育费附加	应纳营业税额	1

#### 2、相关说明

##### (1) 企业所得税

根据国家税务总局 2009 年 3 月 6 日发布的关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发〔2009〕31 号文），江苏省国家税务局苏国税发〔2009〕79 号文、南京市国家税务局宁国税发〔2009〕114 号文的规定，企业销售未完工开发产品取得的收入，先按预计计税毛利率分季（或月）计算出预计毛利额，扣除相关营业税金及附加、土地增值税后计入当期应纳税所得额。销售开发项目位于南京市区、郊区的未完工开发产品的计税毛利率为 15%。

##### (2) 土地增值税

根据国家税务总局国税发〔2006〕187 号、南京市地方税务局宁地税发〔2004〕71 号、江苏省地方税务局苏地税发〔2007〕75 号文以及宁地税发〔2007〕154 号文的规定，本公司实行预缴土地增值税。普通住宅预征率为 1%，写字楼、营业用房为 2%。根据南京市地方税务局宁地税发〔2009〕134 号文规定，从 2009 年 11 月 1 日起，普通住宅预征率调整为 2%，写字楼、营业用房预征率调整为 3%。

**(四)、企业合并及合并财务报表**

## 1、子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例(%)		表决权比例(%)	是否合并报表
						直接持股	间接持股		
江苏凤凰置业有限公司	有限责任公司	南京市	房地产开发	80,600.00	房地产开发；房地产投资，自有房屋租赁；销售建筑材料、装潢材料；室内装饰工程。	100.00	--	100.00	是
苏州凤凰置业有限公司	有限责任公司	苏州市	房地产开发	18,000.00	房地产开发；房地产投资，自有房屋租赁；销售建筑材料、装潢材料；室内装饰工程。	--	100.00	100.00	是
南京凤凰置业有限公司	有限责任公司	南京市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营；物业管理，房地产销售。	--	100.00	100.00	是
江苏凤凰地产有限公司	有限责任公司	南京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营，商品房销售；实业投资，房屋租赁，物业管理；建筑材料、装潢材料的销售。	--	100.00	100.00	是
南通凤凰置业有限公司	有限责任公司	南通市	房地产开发	18,000.00	房地产开发；房地产投资，自有房屋租赁；销售建筑材料、装潢材料；室内装饰工程。		100.00	100.00	是

续：

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
江苏凤凰置业有限公司	80,600.00	--	--	--	--
苏州凤凰置业有限公司	18,000.00	--	--	--	--
南京凤凰置业有限公司	5,000.00	--	--	--	--
江苏凤凰地产有限公司	1,000.00	--	--	--	--
南通凤凰置业有限公司	18,000.00				

## 2、合并范围发生变更的说明

本期合并报表范围与前期相比，增加了子公司：南通凤凰置业有限公司。

**(五)、合并财务报表项目注释**

## 1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	4,333.14	--	--	4,990.72
人民币	--	--	4,333.14	--	--	4,990.72
美元	--	--	--	--	--	--
银行存款：	--	--	97,521,333.19	--	--	147,152,995.12
人民币	--	--	97,521,333.19	--	--	147,152,995.12
美元	--	--	--	--	--	--

合 计	97,525,666.33	147,157,985.84
-----	---------------	----------------

## 2、应收账款

## (1) 应收账款按账龄披露

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	14,260.00	100.00	1,426.00	38,349,163.00	100.00	3,834,916.30

## (2) 应收账款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金 额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	16,508,712.00	43.05	1,650,871.20	10
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	14,260.00	100.00	1,426.00	10.00	21,840,451.00	56.95	2,184,045.10	10.00
合 计	14,260.00	100.00	1,426.00	10.00	38,349,163.00	100.00	3,834,916.30	10.00

(3) 截至 2010 年 6 月 30 日止，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

## (4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
自然人客户	非关联方	14,260.00	1年以内	100.00

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	19,827,565.27	80.26	6,328,346.29	100.00
1 至 2 年	4,877,641.10	19.74	--	--
合 计	24,705,206.37	100.00	6,328,346.29	100.00

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
南京苏逸实业有限公司	非关联方	8,032,475.70	1年以内	预付工程款
南通市新华建筑安装工程 有限公司	非关联方	4,869,984.60	2年以内	预付工程款



江苏苏逸实业发展有限公司	非关联方	3,750,000.00	2年以内	预付工程款
江苏省电力公司南京供电公司	非关联方	3,000,000.00	1年以内	预付工程款
通州建总集团有限公司	非关联方	2,000,000.00	1年以内	预付工程款
<b>合 计</b>		<b>21,652,460.30</b>		

(3) 截至 2010 年 6 月 30 日止, 预付款项中不存在预付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东的款项。

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款按账龄披露

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	7,127,711.63	80.46	712,771.16	1,747,732.20	78.51	174,773.22
1 至 2 年	1,644,717.00	18.57	328,943.40	396,973.92	17.83	79,394.78
2 至 3 年	85,978.92	0.97	42,989.46	81,556.00	3.66	40,778.00
<b>合 计</b>	<b>8,858,407.55</b>	<b>100.00</b>	<b>1,084,704.02</b>	<b>2,226,262.12</b>	<b>100.00</b>	<b>294,946.00</b>

##### (2) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金 额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	7,138,956.43	80.59	777,367.84	10.89	1,490,722.00	66.96	174,272.20	11.69
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
其他不重大其他应收款	1,719,451.12	19.41	307,336.18	17.87	735,540.12	33.04	120,673.80	16.41
<b>合 计</b>	<b>8,858,407.55</b>	<b>100.00</b>	<b>1,084,704.02</b>	<b>12.24</b>	<b>2,226,262.12</b>	<b>100.00</b>	<b>294,946.00</b>	<b>13.25</b>

(3) 截至 2010 年 6 月 30 日止, 其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

##### (4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
通州建总集团有限公司	非关联方	3,107,085.00	1年以内	35.07
江苏地质基桩工程公司	非关联方	1,800,000.00	1年以内	20.32
南京市鼓楼区地税局	非关联方	1,597,149.43	1年以内	18.03

江苏省岩土工程公司	非关联方	634,722.00	1-2年	7.17
江苏省电力公司南京供电公司	非关联方	352,000.00	1-2年	3.97
<b>合 计</b>		<b>7,490,956.43</b>		<b>84.56</b>

应收南京鼓楼地税的款项为应退入库错误的税款,已于2010年7月8日到账。

#### 5、存货

##### (1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,648,359,243.67	--	2,648,359,243.67	2,455,629,484.64	--	2,455,629,484.64
开发产品	7,431,474.18	--	7,431,474.18	7,634,014.26	--	7,634,014.26
拟开发成本	453,521,936.22	--	453,521,936.22	240,248,982.10	--	240,248,982.10
<b>合 计</b>	<b>3,109,312,654.07</b>		<b>3,109,312,654.07</b>	<b>2,703,512,481.00</b>	--	<b>2,703,512,481.00</b>

说明: 存货期末余额中利息资本化金额为 18,749,164.21 元, 利息资本化项目系凤凰和熙苑 A 地块项目。

#### 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数	期末跌价准备
凤凰和熙苑 A 地块	2008.05	2010.12	73,144.54	636,183,395.24	618,742,181.60	--
凤凰和熙苑 B 地块	2009.12	2013.12	112,037.85	663,162,648.89	604,829,307.11	--
苏州文化城项目	2009.05	2012.12	111,112.05	434,157,560.54	381,850,965.89	--
凤凰和美项目	2009.07	2011.12	149,055.85	914,855,639.00	850,207,030.04	--
<b>合 计</b>				<b>2,648,359,243.67</b>	<b>2,455,629,484.64</b>	--

#### 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
凤凰和鸣苑项目	2008.12	7,634,014.26		202,540.08	7,431,474.18	

#### 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	期末数	期初数	期末跌价准备
凤凰山庄项目	2010.07	240,348,000.10	240,248,982.10	--
南通书城项目	2010.12	213,173,936.12		--

合 计	453,521,936.22	240,248,982.10	--
-----	----------------	----------------	----

公司下属全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏新华书业股份有限公司，于 2010 年 1 月 26 日联合参加了南通市位于崇川路北侧、行政中心中央绿轴东侧的 CR9058 号地块土地使用权的竞拍，并以 3.48 亿元竞得。该地块用地总面积 21998 平方米，建筑性质是书城、公寓式办公，公司将新增 79000 平方米房地产开发面积。

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日止，存货不存在减值情况。

#### 6、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴营业税、城建税、教育费附加	57,381,445.78	45,846,366.54
预缴土地增值税	18,801,485.16	12,304,350.12
合 计	76,182,930.94	58,150,716.66

#### 7、长期股权投资

##### (1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对其他企业投资	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00
长期股权投资减值准备	--	--	--	--
合 计	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00

##### (2) 长期股权投资汇总表（单位：人民币万元）

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在本投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
对其他企业投资											
南京龙凤投资置业有限公司	成本法	1,000.00	1,000.00	--	1,000.00	2.50	2.50	--	--	--	--
南京证券有限责任公司	成本法	4,000.00	4,000.00	--	4,000.00	2.82	2.82	--	--	--	500.00
合 计		5,000.00	5,000.00	--	5,000.00						

说明：南京龙凤投资置业有限公司系江苏凤凰置业有限公司 2005 年 10 月投资的参股公司，该公司主要开发南京铁管巷 A、C 地块。

#### 8、固定资产

##### (1) 固定资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	11,024,879.00	630,936.50	--	11,655,815.50
房屋及建筑物	6,179,089.09	422,657.50	--	6,601,746.59
机器设备	270,998.37	--	--	270,998.37
运输工具	1,367,957.99	--	--	1,367,957.99
电子设备及其他	3,206,833.55	208,279.00	--	3,415,112.55

<b>二、累计折旧合计</b>	<b>1,281,283.29</b>	<b>415,168.41</b>	--	<b>1,696,451.70</b>
房屋及建筑物	73,376.68	117,941.84	--	191,318.52
机器设备	194,251.26	25,690.62	--	219,941.88
运输工具	699,470.16	116,724.04	--	816,194.20
电子设备及其他	314,185.19	154,811.91	--	468,997.10
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>9,743,595.71</b>	<b>630,936.50</b>	<b>415,168.41</b>	<b>9,959,363.80</b>
房屋及建筑物	6,105,712.41	422,657.50	117,941.84	6,410,428.07
机器设备	76,747.11		25,690.62	51,056.49
运输工具	668,487.83		116,724.04	551,763.79
电子设备及其他	2,892,648.36	208,279.00	154,811.91	2,946,115.45
<b>四、减值准备合计</b>	--	--	--	--
房屋及建筑物	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--
电子设备及其他	--	--	--	--
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>9,743,595.71</b>			<b>9,959,363.80</b>
房屋及建筑物	6,105,712.41			6,410,428.07
机器设备	76,747.11			51,056.49
运输工具	668,487.83			551,763.79
电子设备及其他	2,892,648.36			2,946,115.45

说明：本期固定资产计提折旧金额为 415,168.41 元。

#### 9、无形资产 无形资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>一、账面原值合计</b>	<b>5,842,934.24</b>	<b>18,000.00</b>		<b>5,860,934.24</b>
办公楼土地使用权	5,842,934.24			5,842,934.24
办公软件		18,000.00		18,000.00
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>67,626.55</b>	<b>81,451.86</b>		<b>149,078.41</b>
办公楼土地使用权	67,626.55	81,151.86		148,778.41
办公软件		300.00		300.00
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>5,775,307.69</b>	<b>18,000.00</b>	<b>81,451.86</b>	<b>5,711,855.83</b>
办公楼土地使用权	5,775,307.69		81,151.86	5,694,155.83
办公软件		18,000.00	300.00	17,700.00
<b>四、减值准备合计</b>	--	--	--	--
办公楼土地使用权	--	--	--	--
办公软件	--	--	--	--

<b>五、无形资产账面价值合计</b>	<b>5,775,307.69</b>	<b>5,711,855.83</b>
办公楼土地使用权	5,775,307.69	5,694,155.83
办公软件	--	17,700.00

说明：（1）本期无形资产摊销金额为 81,451.86 元。

#### 10、递延所得税资产

##### （1）已确认递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	271,532.51	1,032,465.57
预计利润	19,680,386.04	17,964,173.57
可抵扣亏损	913,246.16	913,246.16
广告费	155,932.39	155,932.39
<b>合 计</b>	<b>21,021,097.10</b>	<b>20,065,817.69</b>

##### （2）引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	1,086,130.02
预计利润	78,721,544.18
可抵扣亏损	3,652,984.64
广告费	623,729.56
<b>合 计</b>	<b>84,084,388.40</b>

#### 11、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	4,129,862.30	--	3,043,732.28	--	1,086,130.02

#### 12、短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	200,000,000.00	--

说明：江苏凤凰置业有限公司为开发凤凰和熙苑项目向中国工商银行南京城北支行委托借款借款 2 亿元，委托人为江苏出版总社，贷款期限为 6 个月，自 2010 年 4 月 30 日起至 2010 年 10 月 29 日止，本项委托借款的年利率为 4.86%。

#### 13、应付账款

##### （1）账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1年以内	246,229,291.71	99.52	260,622,851.55	94.83
1至2年	1,188,237.54	0.48	14,057,932.07	5.11
2至3年	--	--	163,070.00	0.06
<b>合 计</b>	<b>247,417,529.25</b>	<b>100.00</b>	<b>274,843,853.62</b>	<b>100.00</b>

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日止, 应付账款中不存在欠付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款, 主要系应付凤凰和鸣苑项目工程尾款。

#### 14、预收款项

##### (1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1年以内	1,032,696,500.77	100.00	866,716,073.00	100.00

(2) 预收房款按开发项目列示:

项目名称	(预计) 竣工时间	销售比例 (%)	期末数	期初数
凤凰和熙苑A地块住宅	2010.12	99.23	1,032,696,500.77	866,396,073.00

(3) 截至 2010 年 6 月 30 日止, 预收款项中不存在预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项。

#### 15、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	--	3,560,526.30	3,560,526.30	--
(2) 职工福利费	--	224,392.00	224,392.00	--
(3) 社会保险费	--	195,992.70	195,992.70	--
其中: ①. 医疗保险费	--	26,320.96	26,320.96	--
②. 基本养老保险费	--	154,168.55	154,168.55	--
③. 年金缴费	--			--
④. 失业保险费	--	7,341.36	7,341.36	--
⑤. 工伤保险费	--	3,308.47	3,308.47	--
⑥. 生育保险费	--	4,853.36	4,853.36	--
(4) 住房公积金	--	164,366.86	164,366.86	--
(5) 辞退福利	--			--
(6) 工会经费和职工教育经费	175,300.86	153,598.31		328,899.17
(7) 非货币性福利	--	--	--	--
(8) 其他	--	--	--	--
其中: 以现金结算的股份支付	--	--	--	--
合 计	175,300.86	4,298,876.17	4,145,277.86	328,899.17

说明: 工会经费、职工教育经费根据规定使用。

#### 16、应交税费

税 项	期末数	期初数
企业所得税	51,327,492.22	80,780,824.55
营业税	279,189.75	25,867,100.10
土地增值税	83,566,430.24	96,212,938.99
城市维护建设税	19,543.28	1,810,697.01
教育费附加	11,167.50	1,034,684.02
个人所得税	2,222.21	2,323.11
合 计	135,206,045.20	205,708,567.78

## 17、其他应付款

## (1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1年以内	570,058,020.64	99.82	470,070,957.30	99.81
1至2年	1,031,493.00	0.18	110,000.00	0.02
2至3年	--	--	800,000.00	0.17
<b>合 计</b>	<b>571,089,513.64</b>	<b>100.00</b>	<b>470,980,957.30</b>	<b>100.00</b>

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日止，其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方情况

单位名称	期末数	期初数
凤凰集团	362,329,000.00	257,204,230.50
江苏凤凰新华书业股份有限公司	167,511,885.00	167,511,885.00
江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司	40,000,000.00	40,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>569,840,885.00</b>	<b>464,716,115.50</b>

说明：①截至 2010 年 6 月 30 日止，江苏凤凰置业有限公司为开发房地产项目向凤凰集团借款余额为 35,460 万元，借款期限为 1 年以内，按 1 年期银行贷款利率计息，本期已计提尚未支付的利息为 7,729,000.00 元。

②收到江苏凤凰新华书业股份有限公司预付的苏州书城项目代建款 167,511,885.00 元。

③根据江苏凤凰置业有限公司与江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司签订南京市玄武区红山街道曹后村地块拆迁补偿协议，江苏凤凰置业有限公司应支付给江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司拆迁补偿款 9,000.00 万元，2009 年支付 5,000.00 万元，余额为 4,000.00 万元。

(3) 截至 2010 年 6 月 30 日止，账龄 1 至 2 年的其他应付款为收取的押金。

## 18、股本

股份类别	期初数	本期增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	740,600,634.00	--	--	--	--	--	740,600,634.00

## 19、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
反向购买股本负溢价	65,399,366.00	--	--	65,399,366.00
其他资本公积	91,329,498.48	--	--	91,329,498.48
<b>合 计</b>	<b>156,728,864.48</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>156,728,864.48</b>

## 20、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	32,528,442.28	--	--	32,528,442.28

## 21、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	288,897,120.38	24,784,532.89	

调整 年初未分配利润合计数	--	--	
调整后 年初未分配利润	288,897,120.38	24,784,532.89	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,288,237.20	166,270,662.94	
减：提取法定盈余公积	--	--	10%
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	--	--	
转作股本的普通股股利	--	--	
期末未分配利润	285,608,883.18	191,055,195.83	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	--	--	

## 22、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	1,219,944.50	787,012,861.00
其他业务收入	84,600.00	--
营业成本	202,540.08	472,606,108.20

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售收入	1,219,944.50	202,540.08	787,012,861.00	472,606,108.20

## (3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
凤凰和鸣苑	1,219,944.50	202,540.08	787,012,861.00	472,606,108.20

## (4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	1,219,944.50	202,540.08	787,012,861.00	472,606,108.20

## 23、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
营业税	60,997.23	39,350,643.05	销售收入的 5%
土地增值税	24,398.89	47,039,310.08	增值额的 30%
城建税	4,269.80	2,754,545.01	营业税的 7%
教育费附加	1,829.91	1,180,519.29	营业税的 3%
地方教育费附加	609.98	393,506.43	营业税的 1%
合 计	92,105.81	90,718,523.86	



## 24、财务费用

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	11,992,030.30	11,394,258.00
减：利息资本化	11,992,030.30	11,394,258.00
减：利息收入	357,063.89	112,213.29
手续费	240,843.28	6,924.60
<b>合 计</b>	<b>(116,220.61)</b>	<b>(105,288.69)</b>

说明：利息资本化金额已计入存货。

## 25、资产减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	-3,043,732.28	38,598.49

## 26、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	--	5,000,000.00

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额	本期比上期增减变动的原因
南京证券有限责任公司	--	5,000,000.00	2009 年度利润未分配

## 27、营业外收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置利得合计	1,426,297.71	--
其中：无形资产处置利得	1,426,297.71	--

说明：江苏凤凰置业有限公司上年度“南京市玄武区板仓街 188 号地块”转让收入预计相应税金调减 1,426,297.71 元。

## 28、营业外支出

项 目	本期发生额	上年同期发生额
其他	22,999.76	5,000.00

## 29、所得税费用

## 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	-331,866.91	41,436,852.42
递延所得税调整	-955,279.41	14,108,737.27
<b>合 计</b>	<b>-1,287,146.32</b>	<b>55,545,589.69</b>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-4,575,383.52	222,816,252.63

按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	-1, 143, 845. 88	55, 454, 063. 15
对以前期间当期所得税的调整	-331, 866. 91	--
未确认递延所得税的税务亏损	-28, 324. 59	--
不可抵扣的费用	160, 241. 88	91, 526. 54
所得税费用	-1, 287, 146. 32	55, 545, 589. 69

## 30、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	-3, 288, 237. 20	166, 270, 662. 94
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	1, 403, 297. 95	-5, 000. 00
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	-4, 691, 535. 15	166, 275, 662. 94
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	--	--
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	--	--
期初股份总数	S0	740, 600, 634. 00	427, 279, 539. 00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--	--
报告期因回购等减少股份数	Sj	--	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--	--
报告期缩股数	Sk	--	--
报告期月份数	M0	6. 00	6. 00
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	740, 600, 634. 00	427, 279, 539. 00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	--	--
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	740, 600, 634. 00	427, 279, 539. 00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数		--	--
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		--	--
回购承诺履行而增加的普通股加权数		--	--
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	-0. 004	0. 389
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	-0. 006	0. 389
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	-0. 004	0. 389
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	-0. 006	0. 389

## 31、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年同期发生额
往来款	499,963,519.63	200,082,108.00
其他		--
<b>合 计</b>	<b>499,963,519.63</b>	<b>200,082,108.00</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年同期发生额
付现费用	6,898,594.57	5,036,018.54
往来款	397,566,499.47	774,994.50
其 他	22,999.76	5,000.00
<b>合 计</b>	<b>404,488,093.80</b>	<b>5,816,013.04</b>

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年同期发生额
利息收入	357,063.89	112,213.29

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年同期发生额
手续费	240,843.28	6,924.60

## 32、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年同期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-3,288,237.20	166,270,662.94
加：资产减值准备	-3,043,732.28	38,598.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	415,168.11	200,899.08
无形资产摊销	81,451.86	298,441.97
长期待摊费用摊销		--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		--
固定资产报废损失		--
公允价值变动损失		--
财务费用	-145,681.85	-105,288.69
投资损失		-5,000,000.00
递延所得税资产减少	-955,279.41	14,108,737.27
递延所得税负债增加		
存货的减少	-405,800,173.07	132,743,442.60
经营性应收项目的减少	-4,706,316.79	263,544,662.88
经营性应付项目的增加	163,619,818.17	-353,225,492.24
其他	8,947,641.60	--
经营活动产生的现金流量净额	-244,875,340.86	218,874,664.30
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		--

一年内到期的可转换公司债券	--
融资租入固定资产	--

**3、现金及现金等价物净变动情况：**

现金的期末余额	97,525,666.33	32,426,603.06
减：现金的期初余额	147,157,985.84	77,403,764.62
加：现金等价物的期末余额		--
减：现金等价物的期初余额		--
现金及现金等价物净增加额	-49,632,319.51	-44,977,161.56

**(六)、补充资料**

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
营业外收入	1,426,297.71	本期冲回上期多提土地增值税
营业外支出	-22,999.76	
合计	1,403,297.95	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.22	-0.004	-0.004
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.31	-0.006	-0.006

**(七)、关联方及关联交易**

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	组织机构代码
凤凰集团	母公司	有限责任公司	南京市中央路165号	谭跃	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实	76586099-3

续：

母公司名称	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例 (%)	母公司对本公司表决权比例 (%)	本公司最终控制方
凤凰集团	150,000.00	60.49	60.49	江苏省人民政府

说明：本公司的母公司为凤凰集团，凤凰集团前身为江苏省出版集团有限公司。2001年，根据省级机构机构改革和政企分离的基本原则，江苏省出版新闻局与江苏省出版总社分立，同时组建江苏省出版集团有限公司，江苏省出版总社与江苏省出版集团为两块牌子一个班子，一体化运营。2003年，江苏省出版集团有限公司更名为江苏凤凰出版传媒集团有限公司。江苏省出版总社与凤凰集团实质上为同一主体，其资产由中共江苏省委宣传部和江苏省财政厅共同监督管理。江苏省出版总社组织机构代码：46600056-3。

## 2、本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
江苏凤凰置业有限公司	直接控股	有限责任公司	南京市	陈海燕	房地产开发	80,600.00	100.00	100.00	78026980-0

苏州凤凰置业有限公司	间接控股	有限责任公司	苏州市	齐世洁	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00	67393724-4
南京凤凰置业有限公司	间接控股	有限责任公司	南京市	齐世洁	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	67494993-3
江苏凤凰地产有限公司	间接控股	有限责任公司	南京市	齐世洁	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	67902012-X
南通凤凰置业有限公司	间接控股	有限责任公司	南通市	齐世洁	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00	55376054-4

## 3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
江苏省出版印刷物资公司	同一母公司	13475114-1
江苏凤凰新华书业股份有限公司	同一母公司	13475217-9
江苏新华印刷厂	同一母公司	13475186-2
江苏凤凰印务有限公司	同一母公司	75129717-5
中国耀华玻璃集团公司	前控股股东	10001396-8

## 4、关联交易情况

## (1) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率
凤凰集团	200,000,000.00	2009-10-11	2010-10-10	5.31%
凤凰集团	54,600,000.00	2010-05-07	2010-11-07	5.31%
凤凰集团	100,000,000.00	2010-03-24	2011-03-24	5.31%
<b>合计</b>	<b>354,600,000.00</b>			

## (2) 其他关联交易

## ①提供服务

2008年8月22日，江苏凤凰印务有限公司、江苏新华印刷厂与江苏凤凰置业有限公司签订项目委托代建协议，委托江苏凤凰置业有限公司代建江苏凤凰印务有限公司厂房扩建项目，项目总投资暂定6,800万元（按实结算），项目建设全过程手续以江苏凤凰印务有限公司为建设单位办理，该项目建成后归江苏凤凰印务有限公司、江苏新华印刷厂所有，江苏凤凰置业有限公司按工程总投资额的3%收取代建管理费，截至2010年6月30日止，尚未完工。

根据江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰新华书业股份有限公司（原“江苏省新华书店集团有限公司”）签订的《关于“苏园土挂（2008）05号地块”项目开发建设与书城经营协议书》，江苏凤凰置业有限公司为其代建苏州书城项目。根据双方签订的合作协议，最终竣工决算确认的建设成本扣除掉前期费用后的实际发生额作为计算工程建设管理费用的基数依据，江苏凤凰新华书业股份有限公司应按该基数的0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托工程建设管理费用，已收到该公司预付的代建款167,511,885.00元。

## ②租用关联方资产

江苏凤凰置业投资股份有限公司租赁江苏凤凰新华书业股份有限公司位于江东中路209号和熙文化广场101室作为“凤凰和熙”售楼处，租赁期为一年（2010.3.1—2010.2.28），

总租金38.40万元。

## 5、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	凤凰集团	362,329,000.00	257,204,230.50
	江苏省出版总社、江苏省出版印刷物资公司	40,000,000.00	40,000,000.00
	江苏凤凰新华书业股份有限公司	167,511,885.00	167,511,885.00

## (八)、或有事项

江苏凤凰置业有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2010 年 6 月 30 日止，担保累计余额为 48,556.94 万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对江苏凤凰置业有限公司的财务状况造成重大影响。

除上述或有事项外，本公司不存在其他需披露的或有事项。

## (九)、承诺事项

## 1、重大承诺事项

已签约但尚未于财务报表中确认的承诺事项	期末数	期初数
大额发包合同	348,608,122.86	81,436,248.65

## (十)、资产负债表日后事项

(1) 经公司第五届董事会第六次会议审议通过，公司全资子公司凤凰置业收购江苏景枫置业投资有限公司持有的南京景枫润城房地产开发有限公司100%股权2010年6月10日，公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏景枫置业投资有限公司签订了《南京景枫润城房地产项目转让协议书》，协议书约定本次股权转让价款为1,000万元。江苏景枫于2007年8月17日以2.9亿元竞得NO.2007G41地块，NO.2007G41地块位于南京市白下区北首项太平南路与白下路交叉路口，用地面积7,384.2平方米，实际出让面积6,378.4平方米，规划总建筑面积为36,500平方米。江苏景枫于2007年8月20日全资设立了景枫润城负责开发该项目，景枫润城注册资本为1,000万元，经双方协商，本次股权转让价款为1,000万元；2010年8月5日，凤凰置业已将股权转让价款1,000万元支付给江苏景枫。

(2) 公司下属全资子公司江苏凤凰置业有限公司于 2010 年 7 月 1 日与江苏省出版总社、中国工商银行股份有限公司南京城北支行三方签署了委托贷款借款合同，委托人为江苏省出版总社，金额为 2 亿元，贷款期限为 6 个月，自 2010 年 7 月 1 日起，至 2010 年 12 月 27 日止。本项委托借款的年利率为 4.86%。

截至 2010 年 6 月 30 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## (十一)、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第五届董事会第八次会议于 2010 年 8 月 17 日批准。

#### 八、备查文件目录

- 1、公司董事长、财务总监和财务部负责人签名的会计报表；
- 2、报告期内在《中国证券报》和《上海证券报》上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陈海燕  
江苏凤凰置业投资股份有限公司  
2010 年 8 月 17 日