

**江苏凤凰置业投资股份有限公司**

**600716**

**2012 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 .....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况 .....	6
五、 董事会报告 .....	6
六、 重要事项 .....	10
七、 财务会计报告（未经审计） .....	20
八、 备查文件目录 .....	91

**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
主管会计工作负责人姓名	颜树云
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	颜树云

公司负责人陈海燕、主管会计工作负责人颜树云及会计机构负责人（会计主管人员）颜树云声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

**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	JIANGSUPHOENIX 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
姓名	毕胜
联系地址	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼
电话	025-83566267
传真	025-83566299
电子信箱	bish@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
公司国际互联网网址	fhzy@ppm.cn
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	6,548,679,846.39	6,135,382,691.80	6.74
所有者权益(或股东权益)	1,695,120,778.57	1,639,082,644.89	3.42
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	2.2888	2.2132	3.42
	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	62,788,254.05	-25,982,564.67	不适用
利润总额	75,581,174.05	-25,880,564.67	不适用
归属于上市公司股东的净利润	56,038,133.68	-19,421,826.18	不适用
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	46,445,213.68	-19,563,257.68	不适用
基本每股收益(元)	0.08	-0.03	不适用
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	0.06	-0.03	不适用
稀释每股收益(元)	0.08	-0.03	不适用
加权平均净资产收益率 (%)	3.36	-1.39	不适用
经营活动产生的现金流量	-360,775,385.93	-59,310.93	不适用

净额			
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.4871	-0.0001	不适用

注 1：报告期内，凤凰和美 4、5 幢交付结算、凤凰和熙销售部分商业用房，实现营业收入 3.63 亿元，而上年同期无交付结算楼盘，只有少量车位销售，因此数据无可比性。

注 2：公司于 2012 年 3 月 27 日收到江苏省高级人民法院（2011）苏民初字第 0007 号民事判决书，判决江苏凤凰置业有限公司给付原告南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司“凤凰和美”项目一、二期房屋销售价款 370262046 元，公司已经在最高人民法院提起上诉，最高人民法院已于 2012 年 7 月开庭审理，由于该案件标的巨大，最高人民法院具体审结期限及审理结果目前尚无法判断。因此在本报告期内暂未预提预计负债。如果在 2012 年 12 月底前，最高人民法院作出判决或调解，公司将根据判决或调解结果做账务处理；如果在 2012 年 12 月底前未有判决或调解结果，公司将根据会计准则计提预计负债。上述两种结果都会对 2012 年经营业绩产生较大影响，敬请投资者关注。

公司将根据案件进展情况，及时做好相关事项披露工作，并与审计单位进行沟通，研究对公司当期利润或期后利润的可能影响。

## 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
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	12,800,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,080.00
所得税影响额	-3,200,000.00
合计	9,592,920.00

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	447,969,194	60.49						447,969,194	60.49
1、国家持股									
2、国有法人持股	447,969,194	60.49						447,969,194	60.49
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									

其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	292,631,440	39.51						292,631,440	39.51
1、人民币普通股	292,631,440	39.51						292,631,440	39.51
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	740,600,634.00	100.00						740,600,634.00	100.00

## (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					39,734 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	
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	其他	0.68	5,000,000	5,000,000		未知	
宋文	境内自然人	0.33	2,450,000	2,450,000		未知	
李少霞	境内自然人	0.25	1,861,500	518,300		未知	
张工	境内自然人	0.25	1,837,740	0		未知	
华泰证券—招行—华泰紫金3号集合资产管理计划	其他	0.24	1,759,421	1,759,421		未知	
赵万六	境内自然人	0.22	1,657,200	1,657,200		未知	
鲁功亮	境内自然人	0.22	1,650,000	0		未知	
陈雷芳	境内自然人	0.21	1,564,500	1,564,500		未知	
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.21	1,548,966	-9,738		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
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	5,000,000	人民币普通股
宋文	2,450,000	人民币普通股
李少霞	1,861,500	人民币普通股
张工	1,837,740	人民币普通股
华泰证券－招行－华泰紫金 3 号集合资产管理计划	1,759,421	人民币普通股
赵万六	1,657,200	人民币普通股
鲁功亮	1,650,000	人民币普通股
陈雷芳	1,564,500	人民币普通股
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,548,966	人民币普通股
叶莹	1,500,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司未知是否存在关联关系或一致行动关系。	

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	447,969,194	2013 年 1 月 4 日	447,969,194	自 2010 年 1 月 4 日之日起的 36 个月内不转让。

## 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

2012 年 1 月 29 日, 公司董事会收到公司董事谭跃先生提交的书面辞职报告, 董事谭跃先生因工作调动原因申请辞去公司董事及董事会战略委员会委员职务。

## 五、董事会报告

## (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

## 1、市场环境变化与管理层的看法

受房地产市场调控政策影响，上半年全国商品住宅销售面积同比下降 11.2%。1、2 月份，公司项目所在的南京、苏州等地的商品住宅成交量一度跌至 2007 年以来的最低水平。然而，自 2 月底央行下调存款准备金率开始，首套房信贷环境逐步好转，多个城市调整了公积金贷款额度，开发商以价换量的策略开始奏效，首套房需求得到释放。5 月份以来，随着中央将稳增长置于更加重要位置，特别是央行连续降准、降息，市场观望情绪得到进一步缓解，市场预期开始出现微妙变化，不仅首套房需求继续释放，而且部分改善性需求开始入场。自 1、2 月份触底后，南京、苏州等地的商品住宅成交量稳步回升，南京 7 月份商品住宅成交量还创下了 2009 年以来的单月最好水平。

但是公司理性地认识到目前商品住宅库存仍然处于历史高位，中央政府抑制投资投机性需求的政策导向十分明确。房价一旦出现过快上涨苗头，极有可能导致政府出台新的调控政策。因此，除非出现大的政策调整，下半年，房地产市场总体将保持“价稳量增”的发展态势，开发企业仍将以加快销售为主要任务。随着房市成交量的回升，土地市场也将趋于活跃，但开发企业的拿地行为将会趋于理性。

## 2、公司的应对与经营情况

报告期内，公司坚持以刚性和改善性消费群体为主的产品定位，贯彻快速销售策略，取得良好成效。报告期内，商品房实现合同销售金额 4.5 亿元，合同销售面积 2.87 万平方米，回笼资金 3.5 亿元。截止本报告披露日，共回笼购房款 6.2 亿元。

报告期，公司共实现营业总收入 3.68 亿元，同比增加 2456.77%；实现利润总额 7,558.12 万元，同比增长 10,146.17 万元；实现归属于母公司所有者的净利润 5,603.81 万元，同比增长 7545.99 万元；每股收益 0.08 元。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

## 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发	363,125,696.00	211,511,244.49	41.75	—	—	—
分产品						
凤凰和熙 B 区商业	75,826,785.00	41,888,560.04	44.76	—	—	—
凤凰和美	282,376,911.00	167,364,988.41	40.73	—	—	—

注：报告期内，凤凰和美 4、5 幢交付结算、凤凰和熙销售部分商业用房，实现营业收入 3.63 亿元，而上年同期无交付结算楼盘，只有少量车位销售，因此数据无可比性。

## 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
南京	363,125,696.00	2,686.84



## 3、主要财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

资产负债表项目	2012.6.30	2011.12.31	变动比率	变动原因
应收账款		1,390,000.00	-100.00%	期初应收账款在本期全部收回
预付款项	278,351,416.86	138,774,159.29	100.58%	主要是付盐城市国土资源局土地出让金所致
其他应收款	1,373,513.30	2,356,928.19	-41.72%	主要是上年为施工单位垫付的款项本期转入预付账款所致
长期股权投资	477,970,315.64	41,493,604.68	1051.91%	主要是收购南京证券有限责任公司部分股权所致
递延所得税资产	78,204,417.55	42,793,968.76	82.75%	主要是预提成本和税金所致
应交税费	24,332,055.79	54,303,053.22	-55.19%	主要是上交年初的企业所得税、土地增值税等税费所致
长期借款	750,000,000.00	426,000,000.00	76.06%	主要是苏州凤凰国际书城、凤凰和睿等项目的新增贷款
预计负债	10,000,000.00	22,800,000.00	-56.14%	预提的与江苏景枫置业投资有限公司的诉讼赔款转回

利润表项目	2012年1-6月	2011年1-6月	变动比率	变动原因
营业收入	368,371,916.02	14,407,720.00	2456.77%	主要是本期凤凰和美三期商品房交付，去年同期仅交付部分车位所致
营业成本	211,754,376.26	6,020,454.22	3417.25%	
营业税金及附加	41,578,248.39	1,458,154.24	2751.43%	主要是本期凤凰和美三期商品房交付，去年同期仅交付部分车位所致
财务费用	27,470,507.85	14,050,163.55	95.52%	主要是本期贷款增加导致利息费用增大所致
资产减值损失	58,414.89	2,623,398.09	-97.77%	主要是去年上半年其他应收款计提的资产减值准备较大所致
投资收益	-15,889.04	5,086,575.34	-100.31%	主要是去年上半年收到南京证券有限责任公司现金股利所致
营业外收入	12,800,000.00	122,000.00	10391.80%	主要是预提的诉讼赔款转回所致
营业外支出	7,080.00	20,000.00	-64.60%	主要是去年上半年公司对外进行公益性捐赠，本年尚未发生捐赠业务
所得税费用	20,193,450.71	-5,935,607.43	440.21%	主要是本期实现的税前利润较去年同期增长较大所致

现金流量表项目	2012年1-6月	2011年1-6月	变动比率	变动原因
---------	-----------	-----------	------	------

销售商品、提供劳务收到的现金	382,158,591.29	771,708,522.00	-50.48%	本期预售较上年同期下降较大
收到的其他与经营活动有关的现金	7,816,970.99	52,695,177.17	-85.17%	主要是去年同期收到的代建款较多，而本期未收到代建款所致
支付给职工以及为职工支付的现金	7,028,232.13	5,273,552.87	33.27%	主要系公司员工增加
支付的各项税费	122,798,238.04	201,081,500.70	-38.93%	主要是本期缴纳年初计提的企业所得税、土地增值税较去年同期下降较大所致
取得借款收到的现金	454,000,000.00	816,000,000.00	-44.36%	主要是报告期新增借款比上年同期少所致
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	137,069,551.77	76,553,342.39	79.05%	本期贷款规模较上年增加、贷款利率上升所致

#### 4、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、南通两个城市文化建设的使命，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，宏观调控政策依然很严峻。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。从公司上半年销售的两个楼盘来看，公司的品牌和项目的文化属性越来越受到消费者认同，同时公司的销售策略也收到了良好的效果。

### (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，公司无非募集资金投资项目。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规以及中国证监会和上海证券交易所的相关规定，不断完善法人治理结构，健全内控制度，严格按照公司现有各项制度规范运作。公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构符合《上市公司治理准则》的要求。

在今后的工作中，公司将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) 报告期实施的利润分配方案执行情况

为了落实中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）、中国证监会江苏监管局（苏证监公司[2012]276号）有关精神，为进一步完善公司利润分配相关制度，公司2012年第二次临时股东大会对《公司章程》中关于“利润分配”条款进行修订，详见公司在上海证券交易所披露的《公司章程》修订稿。

具体情况如下：

#### **原第一百五十五条：**

第一百五十五条 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。

现修改为：

#### **第一百五十五条 公司的利润分配政策**

##### (一) 基本原则

1、公司重视对投资者的合理投资回报，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，实行持续、稳定的利润分配政策。

2、公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的

整体利益及公司的可持续发展。

3、公司优先采用现金分红的利润分配方式。

4、公司董事会和股东大会在利润分配政策的决策和论证过程中应充分考虑独立董事及中小股东的意见。

#### （二）利润分配的形式

公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。

#### （三）公司现金分红的具体条件和比例

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，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 30%

上述特殊情况是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者进行固定资产投资的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 40%。

在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

#### （四）公司发放股票股利的具体条件

公司在经营情况良好且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

#### （五）公司利润分配方案的审议程序

1、公司每年的利润分配预案由公司董事会根据公司的实际盈利情况、现金流量状况和未来的经营计划等因素拟定，经独立董事对此发表独立意见后提交股东大会审议。董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。

2、公司因前述第（三）项规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

3、股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

#### （六）调整或变更利润分配政策的条件和决策机制

因外部经营环境或公司自身经营情况发生较大变化，确有必要对公司已经确定的现金分红政策进行调整或变更的，新的现金分红政策应符合法律、法规、规范性文件的相关规定。

有关现金分红政策调整或变更的议案由董事会拟定，经独立董事对此发表独立意见后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

### 报告期内利润分配方案执行情况

根据公司重组报告书和相关法律规定上市公司的以前年度亏损在重组完成后将由上市公司承继。同时根据《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 2011 年度实现合并归属于上市公司股东的净利润 234,372,933.81 元，母公司 2011 年度产生净利润-5,510,484.93 元。本年度母公司期初可供分配利润为-621,740,670.31 元。截止 2011 年度末，母公司可供股东分配利润-627,251,155.24 元。

根据《公司章程》的规定，公司（母公司）2011 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

单位:万元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司	江苏凤凰置业有限公司(本公司全资子公司)		合作房地产纠纷案	见注①	42,073	已经在最高人民法院二审阶段。	见注②	一审已经判决，公司已经上述至最高人民法院
江苏凤凰置业有限公司(本公司全资子公司)	南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司		合作房地产纠纷案	见注③	16,728	已经在最高人民法院二审阶段。	见注③	一审已经判决，公司已经上述至最高人民法院
江苏景枫置业投资有限公司	江苏凤凰置业有限公司、南京凤凰地产有限公司		合作房地产纠纷案	见注④	约 1,000	已经调解	见注④	已经调解完毕

注①：原告（南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司）于 2007 年 11 月，通过公开招投标交易方式取得南京市 NO.2007079 地块。原告于 2008 年 8 月 11 日和凤凰置业签署《合作协议》，将该地块中的雨花台区西营村地块（规划总建筑面积为 193300 平方米）转让给江苏凤凰置业有限公司。为了有利于项目转让，通过双方共同成立项目公司南京凤凰置业有限公司的方式进行转让。原告又与凤凰置业签署股权转让协议，原告将所持有的南京凤凰置业有限公司的股权全部转让给凤凰置业，南京凤凰置业有限公司成为凤凰置业的全资子公司。双方在 2008 年《合作协议》中约定，项目由原告按每平方米 11300 元的均价承包销售，销售结束时销售价格不足部分由原告弥补，超出部分扣除所有国家规定的税费后归原告所有。事后，原告以种种理由推脱，并未按照凤凰置业要求与南京凤凰置业有限公司签订包销协议。2009 年 10 月，原告南京赛特置业有限公司和南京凤凰置业有限公司委托江苏东恒置业顾问有限公司担任该项目的全程营销策划和销售代理，并签订《全程营销代理协议》。公司认为该协议是对原《合作协议》条款进行了实质性变更。原告实际未对该项目进行承包销售。

由于后来“凤凰和美”第一、二期的销售价格均超过了 11300 元/平方米，原告起诉

要求凤凰置业支付商品房销售超过 11300 元/m<sup>2</sup>的差价款项。

原告的诉讼请求

- (1) 判令被告向原告支付逾期付款违约金 3523 万元；
- (2) 判令被告将已销售的“凤凰和美”项目第一、二期，商品房销售价格超过 11300 元/平方米以上部分的款项合计 38550 万元支付给原告；
- (3) 本案全部诉讼费用由被告承担。

**注②：**公司与2012年3月27日收到江苏省高级人民法院（2011）苏民初字第0007号民事判决书，判决如下：

1、被告江苏凤凰置业有限公司于本判决生效之日起三十日内给付原告南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司“凤凰和美”项目一、二期房屋销售价款370262046元。

2、驳回原告南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司要求被告江苏凤凰置业有限公司承担逾期支付合作价款违约金的诉讼请求。

3、驳回被告江苏凤凰置业有限公司要求原告南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司提供合约票据并承担违约金的诉讼请求。

如果未按照本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本诉案件受理费2145450元，由原告南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司负担257454元，由被告江苏凤凰置业有限公司负担1887996元。反诉案件受理费878200元，由被告江苏凤凰置业有限公司负担。

本公司认为，(2011)苏民初字第0007号一审判决书不顾原告南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司未根据《合作协议》和双方往来函件约定就“凤凰和美”项目签订包销代理协议、也未对“凤凰和美”项目履行包销义务之事实，更不顾“凤凰和美”项目还有一期尚未开盘之事实，即作出判决，认定《合作协议》中“乙方按11300元 / m<sup>2</sup>的均价承包销售”的条款对凤凰置业具有约束力，要求凤凰置业立即将高于11300元 / m<sup>2</sup>部分的房屋销售款全部支付给原告，明显违背了公平原则和权利义务相一致的原则。

公司已经在最高人民法院提起上诉，最高人民法院已于 2012 年 7 月开庭审理，由于该案件标的巨大，最高人民法院具体审结期限及审理结果目前尚无法判断。因此在本报告期内暂未预提预计负债。如果在 2012 年 12 月底前，最高人民法院作出判决或调解，公司将根据判决或调解结果做账务处理；如果在 2012 年 12 月底前未有判决或调解结果，公司将根据会计准则计提预计负债。上述两种结果都会对 2012 年经营业绩产生较大影响，敬请投资者关注。

**注③：**就上述案件，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司向江苏省高院提请反诉，具体情况如下：

1、请求法院判令南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司履行2008年8月11日《合作协议》，立即向凤凰置业提供已付款68000万元等额并能被税务机关认可的可税前列支的合法票据。

2、请求法院判令南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司向凤凰置业支付逾期提供符合《合作协议》所要求合法票据的违约金16728万元。(上述违约金从2011年5月23日起暂计算至2011年8月15日，此后违约金按照每日3%计算至南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司向凤凰置业提供被税务机关认可于税前列支合法票据之日为止)。

一审法院驳回了被告江苏凤凰置业有限公司要求原告南京赛特置业有限公司、南京建邺房地产开发有限公司提供合约票据并承担违约金的诉讼请求，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司已经向最高人民法院提请上诉。

**截止本报告披露为止，上述上诉都已在最高人民法院开庭审理，但目前未有结果。**

注④：江苏凤凰置业有限公司（以下简称江苏凤凰）与江苏景枫置业投资有限公司（以下简称“江苏景枫”）于 2010 年 6 月 10 日签订《南京景枫润城房地产项目转让协议书》。在合同履行过程中，江苏凤凰以江苏景枫违反协议中有关税费承担的约定为由，未在协议约定时间支付借款及前期费用，也未支付财务费用。根据南京市中级人民法院民事判决书（2011）宁民初字第 33 号判决，江苏凤凰与南京凤凰地产有限公司支付给江苏景枫财务费用 2,736 万元，支付逾期付款违约金(按未付款项的 0.1%/日计算,大约 1,180 万元)，承担律师费、案件受理费 100 万元。江苏凤凰不服一审判决向江苏省高级人民法院提起上诉。

2012 年 6 月 20 日，在江苏省高级人民法院的主持下，双方达成调解协议：

南京凤凰地产有限公司于 2012 年 6 月 21 日向江苏景枫置业投资有限公司支付财务费用 660 万元，江苏景枫置业投资有限公司同时开具 660 万元财务费用税务发票。双方就上述案件涉及项目转让所有纠纷一次性了结，再无其他争议。

#### (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	476,492,600.00	198,000,000	10.54	476,492,600.00			长期股 权投资	控股股 东注入
合计	476,492,600.00	198,000,000	/	476,492,600.00			/	/

1、在本公司 2008 年实施重大资产重组时，凤凰集团为提高上市公司的持续赢利能力和抗风险能力，支持本公司在做大做强文化地产的同时，不断加大金融领域的投资力度，于 2008 年 12 月 5 日作出《江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于向江苏凤凰置业有限公司转让所持南京证券全部股权的承诺函》。该承诺函的主要内容如下：

(1) 除已向江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”，系本公司的全资子公司）注入南京证券 5,000 万元股权之外，凤凰集团将依照法定程序，进一步将所持有的南京证券的股权（包括潜在持有的股权）全部向凤凰置业归集，最终形成凤凰集团实际控制的南京证券股权全部由凤凰置业持有。

(2) 在凤凰集团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。

根据公司第五届董事会第二十六次会议决议，公司经营层委托江苏华信资产评估有限公司对南京证券 14,800 万元股权进行了评估，评估报告显示：南京证券 14,800 万元股权截止 2011 年 12 月 31 日的评估价为 43,649.26 万元，即每股 2.95 元人民币。此项转让事宜已经公司第五届董事会第二十七次会议、2011 年年度股东大会审议通过。

截止报告期末，南京证券股权转让事宜已经完成，工商登记手续业已完成。

## (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：亿元 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			13.12	15.666
合计				13.12	15.666
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
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,报告期内凤凰集团向凤凰置业提供 13.12 亿元人民币借款(其中 6 亿元为委托贷款),体现了控股股东对上市公司的支持,借款利率不高于目前房地产行业贷款的平均市场利率,交易价格公允,没有损害公司及其他非关联股东的利益。			
关联债权债务清偿情况		按照借款协议正常还款。			
与关联债权债务有关的承诺		<p>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。</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>			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		凤凰集团按照不高于目前房地产行业贷款的平均市场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

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	28,850.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	28,850.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	28,850.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	17.02
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

注：截止报告期末，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司为其全资公司江苏凤凰地产有限公司 28,850 万元银行借款提供担保，除此之外无对外担保。

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

## 1、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	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：	是	是		
	资产注入	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	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。	否	是	见注①	
	股份限售	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	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。	是	是		
	解决同业竞争	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	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。	否	是		
	其他	江苏凤凰出版传媒	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	否	是		

	集团有限公司	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。				
解决同业竞争	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	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，规范相关交易，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。	否	是		
其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	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：	否	是		
其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	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。	否	是		
其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	凤凰集团承诺：如税务机关认定凤凰山庄地块的收储款不能作为该项目的土地出让金的抵减额，并产生相应的纳税义务，凤凰集团将以等额现金给与上市公司补偿。	否	是		

注①

根据公司第五届董事会第二十六次会议决议,公司经营层委托江苏华信资产评估有限公司对南京证券 14,800 万元股权进行了评估,评估报告显示:南京证券 14,800 万元股权截止 2011 年 12 月 31 日的评估价为 43,649.26 万元,即每股 2.95 元人民币。此项转让事宜已经公司第五届董事会第二十七次会议、2011 年年度股东大会审议通过。

截止报告期末,南京证券股权转让事宜已经完成,工商登记手续业已完成。

#### (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
凤凰股份关于董事辞职的公告	《中国证券报》B18 版、 《上海证券报》B40 版	2012 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn
凤凰股份第五届董事会第二十五次会议决议公告	《中国证券报》B008 版、 《上海证券报》B19 版	2012 年 2 月 9 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于召开 2012 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B008 版、 《上海证券报》B19 版	2012 年 2 月 9 日	www.sse.com.cn
凤凰股份 2012 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B010 版、 《上海证券报》B24 版	2012 年 3 月 1 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于控股股东履行重大资产重组承诺的提示性公告	《中国证券报》B008 版、 《上海证券报》B20 版	2012 年 3 月 5 日	www.sse.com.cn
凤凰股份五届二十六次董事会决议公告	《中国证券报》B034 版、 《上海证券报》B41 版	2012 年 3 月 6 日	www.sse.com.cn
凤凰股份五届二十七次董事会决议公告	《中国证券报》B216 版、 《上海证券报》B35 版	2012 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
凤凰股份五届十二次监事会决议公告	《中国证券报》B216 版、 《上海证券报》B35 版	2012 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于与控股股东签署《南京证券有限责任公司股权转让协议》的关联交易公告	《中国证券报》B216 版、 《上海证券报》B35 版	2012 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于召开 2011 年年度股东大会的通知	《中国证券报》B216 版、 《上海证券报》B35 版	2012 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn

凤凰股份 2011 年年度报告摘要	《中国证券报》B216 版、 《上海证券报》B35 版	2012 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
凤凰股份重大诉讼判决公告	《中国证券报》B078 版、 《上海证券报》57 版	2012 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
凤凰股份五届二十八次董事会决议公告	《中国证券报》B003 版、 《上海证券报》B038 版	2012 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于 2011 年年度股东大会增加临时提案暨召开 2011 年年度股东大会补充通知的公告	《中国证券报》B003 版、 《上海证券报》B038 版	2012 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
凤凰股份 2012 年第一季度报告	《中国证券报》B008 版、 《上海证券报》B24 版	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
凤凰股份 2011 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B169 版、 《上海证券报》B168 版	2012 年 4 月 25 日	www.sse.com.cn
凤凰股份关于向控股股东借款到期展期的公告	《中国证券报》B169 版、 《上海证券报》B17 版	2012 年 6 月 14 日	www.sse.com.cn
凤凰股份五届三十次董事会决议公告	《中国证券报》B015 版、 《上海证券报》B24 版	2012 年 6 月 28 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

2012 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-(一)	1,136,358,196.29	1,487,919,740.99
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-(二)		1,390,000.00
预付款项	五-(三)	278,351,416.86	138,774,159.29
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-（四）	1,373,513.30	2,356,928.19
买入返售金融资产			
存货	五-（五）	4,308,245,927.37	4,152,962,322.76
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,724,329,053.82	5,783,403,151.23
<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-（六）	477,970,315.64	41,493,604.68
投资性房地产	五-（七）	14,917,858.06	15,139,246.52
固定资产	五-（八）	16,463,804.67	15,675,372.10
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-（九）	5,380,048.39	5,463,000.25
开发支出			
商誉	五-（十）	231,414,348.26	231,414,348.26
长期待摊费用			
递延所得税资产	五-（十一）	78,204,417.55	42,793,968.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		824,350,792.57	351,979,540.57
资产总计		6,548,679,846.39	6,135,382,691.80
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五-（十三）	600,000,000.00	600,000,000.00
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 - (十四)	330,965,831.94	464,071,271.64
预收款项	五 (十五)	534,751,742.97	522,779,104.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五 - (十六)	341,126.22	287,034.98
应交税费	五 - (十七)	24,332,055.79	54,303,053.22
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五 - (十八)	1,838,691,735.37	1,464,382,596.21
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	五 - (十九)	528,450,000.00	705,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,857,532,492.29	3,810,823,061.04
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五 - (二十)	750,000,000.00	426,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	五 - (二十一)	10,000,000.00	22,800,000.00
递延所得税负债	五 - (十一)	111,022,075.02	111,022,075.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		871,022,075.02	559,822,075.02

负债合计		4,728,554,567.31	4,370,645,136.06
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五-(二十二)	740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积	五-(二十三)	156,728,864.48	156,728,864.48
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五-(二十四)	56,816,069.07	56,816,069.07
一般风险准备			
未分配利润	五-(二十五)	740,975,211.02	684,937,077.34
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,695,120,778.57	1,639,082,644.89
少数股东权益		125,004,500.51	125,654,910.85
所有者权益合计		1,820,125,279.08	1,764,737,555.74
负债和所有者权益总计		6,548,679,846.39	6,135,382,691.80

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**

2012 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		19,549,728.37	21,284,186.10
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		19,549,728.37	21,284,186.10
<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	十 一 - (一)	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		1,300,700,343.03	1,302,434,800.76
<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		21,489.10	
应交税费		9,148.73	50,290.94
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,263,525.48	1,252,934.00

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,294,163.31	1,303,224.94
<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		1,294,163.31	1,303,224.94
<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		-628,976,551.34	-627,251,155.24
所有者权益（或股东权益）合计		1,299,406,179.72	1,301,131,575.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,300,700,343.03	1,302,434,800.76

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

2012 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		368,371,916.02	14,407,720.00
其中：营业收入	五-(二十六)	368,371,916.02	14,407,720.00
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		305,567,772.93	45,476,860.01
其中：营业成本	五-(二十六)	211,754,376.26	6,020,454.22
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-(二十七)	41,578,248.39	1,458,154.24
销售费用	五-(二十八)	12,563,746.24	10,212,267.62
管理费用	五-(二十九)	12,142,479.30	11,112,422.29
财务费用	五-(三十)	27,470,507.85	14,050,163.55
资产减值损失	五-(三十一)	58,414.89	2,623,398.09
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-(三十二)	-15,889.04	5,086,575.34
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）		62,788,254.05	-25,982,564.67
加：营业外收入	五-(三十三)	12,800,000.00	122,000.00
减：营业外支出	五-(三十四)	7,080.00	20,000.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		75,581,174.05	-25,880,564.67
减：所得税费用	五-(三十)	20,193,450.71	-5,935,607.43

	五)		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,387,723.34	-19,944,957.24
归属于母公司所有者的净利润		56,038,133.68	-19,421,826.18
少数股东损益		-650,410.34	-523,131.06
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五-(三十六)	0.08	-0.03
（二）稀释每股收益	五-(三十七)	0.08	-0.03
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		55,387,723.34	-19,944,957.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		56,038,133.68	-19,421,826.18
归属于少数股东的综合收益总额		-650,410.34	-523,131.06

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

### 母公司利润表

2012 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			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,749,283.36	2,334,586.30
财务费用		-23,887.26	-35,680.65
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）			86,575.34
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）		-1,725,396.10	-2,212,330.31
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号		-1,725,396.10	-2,212,330.31

填列)			
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,725,396.10	-2,212,330.31
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
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

2012 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		382,158,591.29	771,708,522.00
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	五-(三十	7,816,970.99	52,695,177.17

有关的现金	七)		
经营活动现金流入小计		389,975,562.28	824,403,699.17
购买商品、接受劳务支付的现金		562,461,671.63	572,651,414.82
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		7,028,232.13	5,273,552.87
支付的各项税费		122,798,238.04	201,081,500.70
支付其他与经营活动有关的现金	五-(三十七)	58,462,806.41	45,456,541.71
经营活动现金流出小计		750,750,948.21	824,463,010.10
经营活动产生的现金流量净额		-360,775,385.93	-59,310.93
<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			5,086,575.34
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			2,630,577.70
投资活动现金流入小计			7,717,153.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		2,106,607.00	154,489.00

的现金			
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		2,106,607.00	154,489.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,106,607.00	7,562,664.04
<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		454,000,000.00	816,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		454,000,000.00	816,000,000.00
偿还债务支付的现金		306,550,000.00	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		137,069,551.77	76,553,342.39
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			378,577.84
筹资活动现金流出小计		443,619,551.77	476,931,920.23
筹资活动产生的现金流量净额		10,380,448.23	339,068,079.77
<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>		-352,501,544.70	346,571,432.88
加：期初现金及现金等价物余额		1,484,919,740.99	802,937,581.43

六、期末现金及现金等价物余额		1,132,418,196.29	1,149,509,014.31
----------------	--	------------------	------------------

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

2012 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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		43,895.70	4,484.60
经营活动现金流入小计		43,895.70	4,484.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,211,716.76	1,033,493.01
支付的各项税费		91,018.17	703,271.16
支付其他与经营活动有关的现金		475,618.50	607,926.23
经营活动现金流出小计		1,778,353.43	2,344,690.40
经营活动产生的现金流量净额		-1,734,457.73	-2,340,205.80
<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			86,575.34
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			36,813.65
投资活动现金流入小计			123,388.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			123,388.99
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			1,133.00
筹资活动现金流出小计			1,133.00
筹资活动产生的现金流量净额			-1,133.00
<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		-1,734,457.73	-2,217,949.81
加：期初现金及现金等价物余额		21,284,186.10	26,778,946.09
六、期末现金及现金等价物余额		19,549,728.37	24,560,996.28

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

云

## 合并所有者权益变动表

2012 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			56,816,069.07		684,937,077.34		125,654,910.85	1,764,737,555.74
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	740,600,634.00	156,728,864.48			56,816,069.07		684,937,077.34		125,654,910.85	1,764,737,555.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							56,038,133.68		-650,410.34	55,387,723.34
（一）净利润							56,038,133.68		-650,410.34	55,387,723.34
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							56,038,133.68		-650,410.34	55,387,723.34
（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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	740,600,634.00	156,728,864.48			56,816,069.07		740,975,211.02		125,004,500.51	1,820,125,279.08

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额										
	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			

					备					
一、上年年末余额	740,600,634.00	156,728,864.48			51,345,692.12		456,034,520.48		128,219,308.56	1,532,929,019.64
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			51,345,692.12		456,034,520.48		128,219,308.56	1,532,929,019.64
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-19,421,826.18		-523,131.06	-19,944,957.24
(一) 净利润							-19,421,826.18		-523,131.06	-19,944,957.24
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小 计							-19,421,826.18		-523,131.06	-19,944,957.24
(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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	740,600,634.00	156,728,864.48			51,345,692.12		436,612,694.30		127,696,177.50	1,512,984,062.40

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

2012 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		-627,251,155.24	1,301,131,575.82
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		-627,251,155.24	1,301,131,575.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-1,725,396.10	-1,725,396.10
(一)净利润							-1,725,396.10	-1,725,396.10
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,725,396.10	-1,725,396.10
(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								
（七）其他								
四、本期末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-628,976,551.34	1,299,406,179.72

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	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-621,740,670.31	1,306,642,060.75
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		-621,740,670.31	1,306,642,060.75

三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)								-2,212,330.31	-2,212,330.31
(一) 净利润								-2,212,330.31	-2,212,330.31
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计								-2,212,330.31	-2,212,330.31
(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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-623,953,000.62	1,304,429,730.44

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

## 2012年1-6月财务报表附注

单位：人民币元

### 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，同时，根据重大资产重组方案，耀华集团将其持有耀华玻璃263,775,360股限售流通股和873,200股无限售流通股转让至凤凰集团名下，相关置入资产与置出资产的交接手续于2009年12月28日完成。重大资产重组完成后，本公司股本增加至740,600,634元，其中凤凰集团持有本公司447,969,194股股份，



约占本公司总股本的 60.49%。本公司于 2010 年 1 月 26 日在江苏省工商行政管理局办理公司名称、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。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。

2010 年 2 月 8 日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST 耀华”变更为“ST 凤凰”，股票代码“600716”不变。2010 年 4 月 2 日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST 凤凰”变更为“凤凰股份”。

法人营业执照规定的经营范围：“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。”住所：南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼；法定代表人：陈海燕。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。本公司主营房地产开发、商品房销售。

## 附注二、主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

### （二） 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### （三） 会计期间

本公司以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### （四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### （五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用,包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等,于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等,抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不足冲减的,冲减留存收益。

## 2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配,确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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;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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延所得税资产确认条件的,不予以确认。购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产,计入当期损益。

非同一控制下企业合并,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益;作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

合并财务报表以本公司及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。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将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；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，因企业合并增加子公司的，不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收

益。

### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### **(八) 外币业务和外币报表折算**

#### **1、外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

#### **2、外币财务报表的折算**

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

### **(九) 金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1、金融工具的分类**

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

#### **2、金融工具的确认依据和计量方法**

##### **①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）**

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## ②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

## ③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## ④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

## ⑤其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确

认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

##### ①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

##### ②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### (十) 应收款项

资产负债表日，如果有客观证据表明应收款项发生减值，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。应收款项的预计未来现金流量与其现值相差较小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的的应收款项：

单项金额重大的应收款项的判断依据或确认标准为：单项金额在 1000 万元（含 1000 万元）以上的应收账款，单项金额在 50 万元（含 50 万元）以上的其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。经单独测试后未单独计提坏账准备的应收款项，按账龄分析法计提坏账准备。

## 2、按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额非重大的应收款项（除了有证据表明应单独测试计提减值准备的之外），与经单独测试后未单独计提坏账准备的单项金额重大的应收款项一起，按信用风险特征划分为若干组合，根据公司以前年度与之相同或相类似的信用风险的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

按风险特征组合确定的计提坏账准备方法为账龄分析法，账龄分析法坏账准备计提比例如下：

应收款项账龄	计提比例
一年以内	10%
一年至两年	20%
两年至三年	50%
三年至四年	80%
四年以上	100%

## 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

有证据表明应单独测试计提减值准备的单项金额虽不重大的应收款项，按个别认定法单项计提坏账准备。

4、本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项，按个别认定法单独进行减值测试。有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；有证据表明关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或无其他收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

## （十一）存货

1、存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

### 2、发出存货的计价方法

开发产品发出时按个别认定法计价。

### 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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度：采用永续盘存制。

**5、低值易耗品的摊销方法：**采用一次转销法

**6、开发用土地的核算方法：**

购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

**7、公共配套设施费用的核算方法：**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

**8、维修基金的核算方法**

根据宁政发〔2000〕8号文规定，2000年1月之后，维修基金由购买方承担。

**9、质量保证金的核算方法**

按土建、安装等工程合同规定的质量保证金的留成比例（通常为工程造价3-5%）、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留，计入“应付账款”，待工程验收合格并在保质期内无质量问题时，支付给施工单位。若在保修期内由于质量而发生维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

**(十二) 长期股权投资**

**1、 投资成本确定**

**①企业合并形成的长期股权投资**

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

**②其他方式取得的长期股权投资**

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。



以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### ①后续计量

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并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。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差额，不调整长期股权投资的投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### ②损益确认

成本法下，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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对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予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担

的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 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，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## (十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

## (十四) 固定资产

### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的

有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。已计提固定资产减值的固定资产按提取固定资产减值后的固定资产价值在剩余可使用年限内提取折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

类 别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35年	3%	2.77%-4.85%
机器设备	10年	3%	9.7%
电子设备	3年	3%	24.25%
运输设备	4年	3%	32.33%
其他设备	5年	3%	19.40%

## 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：① 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；② 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；③ 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；④ 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入

资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## **(十五) 在建工程**

### **1、 在建工程类别**

在建工程以立项项目分类核算。

### **2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### **3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法**

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## **(十六) 借款费用**

### **1、 借款费用资本化的确认原则**

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## 4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

① 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## ②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	40-50年	土地使用权法定年限
软件	5年	预计可使用年限

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产

## 4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残

值)。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

#### 6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### (十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或

者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

### （十九）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，采用直线法在受益年限内平均摊销。

### （二十）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

#### 1、预计负债的确认标准

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为负债：

- 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。

#### 2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （二十一）职工薪酬

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，职工薪酬包括：

- ①职工工资、奖金、津贴和补贴；
- ②职工福利费；
- ③医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；
- ④住房公积金；
- ⑤工会经费和职工教育经费；
- ⑥非货币性福利；
- ⑦因解除与职工的劳动关系给予的补偿；
- ⑧其他与获得职工提供的服务相关的



支出。

职工薪酬除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应当根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：

- ①应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本。
- ②应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。
- ③上述①和②之外的其他职工薪酬，计入当期损益。

公司为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，在职工为其提供服务的会计期间，根据当地政府有关规定按工资总额的一定比例计算。公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- ①公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。
- ②公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

## (二十二) 收入

### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

### 2、提供劳务收入确认的具体判断标准

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 3、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入公司；收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (二十三) 政府补助

1、政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

## 2、会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

### (二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### (二十五) 经营租赁、融资租赁

#### 1、经营租赁会计处理

① 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

② 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

#### 2、融资租赁会计处理

① 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

## (二十六) 持有待售资产

### 1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：①公司已就该资产出售事项作出决议；②公司已与对方签订了不可撤消的转让协议；③该资产转让将在一年内完成。

### 2、 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

## (二十七) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：①本公司的母公司；②本公司的子公司；③与本公司受同一母公司控制的其他企业；④对本公司实施共同控制的投资方；⑤对本公司施加重大影响的投资方；⑥本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；⑦本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；⑧本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；⑨本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；⑩本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## (二十八) 主要会计政策的变更

本报告期公司未发生会计政策变更事项。

## (二十九) 主要会计估计的变更

本报告期公司未发生会计估计变更事项。

## (三十) 前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期差错更正。

## 附注三、税项

纳入合并报表的各公司适用的主要税种及税率如下：

(一) 营业税：房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入适用营业税，税率为 5%。

(二) 城市维护建设税及教育费附加：按应计营业税额计征 7% 城市维护建设税，4%&5% 教育费附加(2009 年-2011 年 1 月为应纳流转税额的 4%，在 2011 年 2 月起起为 5%)。

(三) 企业所得税：本公司及子公司企业所得税税率均为 25%。

本公司及子公司根据国税发(2009)31 号文“房地产开发经营业务企业所得税处理办法”的相关规定，房地产开发企业在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。企业开发产品完工、结算计税成本后，将实际毛利率与其对应的预计毛利率之间的差额，计入当年度应纳税所得额。

(四) 土地增值税：根据财政部和国家税务总局财法字[1995]7 号文、财税字[1999]293 号文、国税发(2006)187 号、苏地税发(2007)75 号文、宁地税发(2007)154 号文以及苏地税函(2009)120 号文以及苏地税发(2010)39 号文的规定，公司实行预缴土地增值税，项目开发完成后进行土地增值税清算，本公司及各子公司的土地增值税预征按各公司所在地的政策执行，截止本报告期末，本公司房地产开发项目均在江苏省内。

#### 附注四、企业合并及合并财务报表

##### (一) 子公司情况

通过资产置换及非公开发行股票取得的子公司（包括该等子公司控制的孙子公司）

子公司 全称	子公 司 类型	注册 地	企业 性质	注册 资本	经营 范围	本公 司 期 末 实 际 投 资 额	实质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)
江苏凤凰置业有限公司	全资子公司	江苏省南京市	有限公司	80,600 万元	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。	80,600 万元	0.00	100.	100.

续：

子公司 全称	是否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (元)	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	是	125,004,500.51	0.00	0.00
------------	---	----------------	------	------

## (二)通过江苏凤凰置业有限公司控制的孙公司情况

## 1、通过设立或投资等方式取得的公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	企业性质	注册资本(万)	经营范围	本公司期末实际投资额(万)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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权益中所享有份额后的余额
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	苏州市	有限公司	24,000	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。	24,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00
南京凤凰置业有限公司	全资孙公司	南京市	有限公司	5,000	房地产开发与经营; 物业管理, 房地产销售。	5,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00
江苏凤凰地产有限公司	全资孙公司	南京市	有限公司	20,000	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。	20,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00
南通凤凰置业有限公司	全资孙公司	南通市	有限公司	18,000	房地产开发、经营, 商品房销售; 房地产投资, 房屋租赁, 物业管理; 建筑材料、装潢材料的销售, 室内装饰。	18,000.00	0.00	100	100	是	0.00	0.00

盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	盐城市	2,000	房地产开发与经营,商品房销售,物业管理,建材销售。	2,000	0.00	100	100	是	0.00	0.00	0.00
------------	-------	-----	-------	---------------------------	-------	------	-----	-----	---	------	------	------

## 2、通过非同一控制下企业合并取得的公司

孙公司全称	孙公司类型	企业性质	注册资本(万)	经营范围	本公司期末实际投资额(万)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(元)	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
南京龙凤投资置业有限公司	控股孙公司	南京市	40,100	房地产开发经营。物业管理、房地产信息咨询;装潢材料、建筑材料销售;绿化种植、养护及管理。	40,100	0.00	77.31	77.31	是	125,004,500.51	0.00	0.00
南京凤凰地产有限公司	全资子公司	南京市	20,000	房地产开发、物业管理	20,000	0.00	100.00	100.00	是	0.00	0.00	0.00

## 附注五、合并会计报表主要项目注释

## (一) 货币资金

项目	2012.6.30			2011.12.31		
	原币	汇率	人民币	原币	汇率	人民币
现金			2,920.80			1,829.36
人民币			2,920.80			1,829.36
银行存款			1,132,415,275.49			1,484,917,911.63

人民币			1,132,415,275.49			1,484,917,911.63
其他货币资金			3,940,000.00			3,000,000.00
人民币			3,940,000.00			3,000,000.00
合 计			1,136,358,196.29			1,487,919,740.99

其中：期末其他货币资金中使用受限情况如下：

项 目	2012.6.30	2011.12.31
农民工工资担保金	3,940,000.00	3,000,000.00

货币资金风险说明：除上述列明的其他货币资金外，期末货币资金余额中不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外或潜在收回风险的款项的情况。

## (二) 应收账款

### 1、应收账款按种类披露：

种 类	2012.6.30				2011.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合的应收账款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					1,390,000.00	100.00%		
合 计					1,390,000.00	100.00%		

### 2、账龄分析：

项 目	2012.6.30		2011.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内			1,390,000.00	100.00%

3、期末应收账款余额中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、期末应收账款余额中无应收关联方款项。

## (三) 预付款项

### 1、账龄分析

项 目	2012.6.30	2011.12.31
-----	-----------	------------

	账面余额	比	账面余额	比例
一年以内	269,532,593.31	96.83%	135,239,437.29	97.45%
一至两年	8,818,823.55	3.17%	3,534,722.00	2.55%
合计	278,351,416.86	100.00%	138,774,159.29	100.00%

2、期末预付款项余额中无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

3、期末预付款项余额中无预付关联方款项。

4、预付款项金额前五名单位情况

项 目	与本公司关系	账面余额	账 龄	性质或
盐城市国土资源局	非关联方	237,352.2	一年以内	土地出
江苏双楼建设集团有限	非关联方	17,970.00	一年以内	工程款
江苏地质基桩工程公司	非关联方	4,571,328.	一至两年	工程款
通州建总集团有限公司	非关联方	4,000,000.	一年以内	工程款
南京港华燃气有限公司	非关联方	3,066,700.	一至两年	工程款
合 计		266,960,27		

#### (四)其他应收款

##### 1、其他应收款按种类披露

种 类	2012.6.30				2011.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合的其他应收款	2,229,970.54	100.00%	356,457.24	38.41%	3,154,970.54	100.00%	798,042.35	25.29%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	2,229,970.54	100.00%	356,457.24	38.41%	3,154,970.54	100.00%	798,042.35	25.29%

其他应收款种类的说明：

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

项 目	2012.6.30			2011.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	396,834.19	17.80%	39,683.42	1,493,991.12	47.35%	149,399.11



一年至两年	731,891.62	32.82%	146,378.32	759,900.50	24.09%	151,980.10
两年至三年	754,320.22	33.83%	377,160.11	754,000.00	23.90%	377,000.00
三年至四年	268,445.59	12.04%	214,756.47	137,078.92	4.34%	109,663.14
四年以上	78,478.92	3.51%	78,478.92	10,000.00	0.32%	10,000.00
合计	2,229,970.54	100.00%	856,457.24	3,154,970.54	100.00%	798,042.35

2、期末其他应收款余额中无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

3、期末其他应收款余额中无应收关联方款项。

#### 4、金额较大的其他应收款

项 目	与本公司关系	账面余额	账 龄	占其他应收款总 额比例
江苏省电力公司南京供电公	非关联方	604,000.00	一年至三年	27.09%
江苏省电力公司苏州供电公	非关联方	300,000.00	两年至三年	13.45%
江苏省电力公司南通电力公	非关联方	300,000.00	两年至三年	13.45%
合 计		1,204,000.00		53.99%

### (五) 存货及存货跌价准备

#### 1、分类明细

项 目	2012.6.30		2011.12.31	
	账面余额	存货跌价准备	账面余额	存货跌价准备
拟开发土地	955,571,450.00		955,570,000.00	
开发成本	3,041,931,902.48		2,898,991,375.79	
开发产品	310,742,574.89		298,400,946.97	
合 计	4,308,245,927.37		4,152,962,322.76	

注：其中部分房地产开发项目的土地使用权用于银行借款抵押，详见注释八、

#### (二) 抵押资产情况。

##### a. 拟开发土地

项目名称	土地面积	拟开发 建筑面积	预计 开工时间	2012.6.30	2011.12.31
南京铁管巷项目	18,108.10 m <sup>2</sup>	40,932.60	未定	955,571,450.00	955,570,000.00

##### b. 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)	2012.6.30	2011.12.31
苏州凤凰国际书城项目	2009.05	2013.12	111,112.05	855,236,868.46	735,679,608.93
南通书城项目	2010.05	2013.12	99,282.00	406,749,695.84	360,619,691.68

凤凰山庄项目	2010.06	2012.12	51,285.00	440,296,780.66	392,583,397.16
凤凰和睿项目	2011.07	2013.10	59,700.00	390,916,650.56	366,176,768.96
凤凰和熙苑 B 地块-商铺	2010.03	2011.11	56,500.00		
凤凰和熙苑 B 地块-5#6#	2011.11	2013.12	29,800.00	224,375,947.48	201,020,234.89
凤凰和熙苑 B 地块-1-4#	尚未取得土地			164,918,366.61	164,918,366.61
凤凰和美项目	2009.7	2012.12	149,000.00	559,437,592.87	677,993,307.56
合 计				3,041,931,902.48	2,898,991,375.79

## c. 开发产品

项目名称	竣工时间	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.6.30
凤凰和鸣苑项目	2008.12	9,046,699.28		153,067.36	8,893,631.92
凤凰和熙苑 A 地块	2010.12	22,779,218.70		2,104,628.68	20,674,590.02
凤凰和熙苑 B 地块商 铺	2011.12	264,264,580.14		41,888,560.04	222,376,020.10
凤凰和美项目	2012.12	2,310,448.85	223,852,872.41	167,364,988.41	58,798,332.85
合 计		298,400,946.97	223,852,872.41	211,511,244.49	310,742,574.89

## 2、存货说明（计入开发成本的借款费用资本化金额）

项目名称	2012.1.1	本期增加	本期减少 (结转开发产品)	2012.6.30
苏州凤凰书城	25,321,658.65	23,221,588.88		48,543,247.53
南通凤凰书城	4,517,778.04			4,517,778.04
凤凰山庄	20,190,551.59	17,215,212.80		37,405,764.39
凤凰和睿	10,819,897.53	6,600,000.00		17,419,897.53
凤凰和美	20,914,660.09	10,057,177.79	3,352,392.60	27,619,445.28
凤凰和熙 B 区商业楼		14,579,841.56		14,579,841.56
合 计	81,764,545.90	71,673,821.03	3,352,392.60	150,085,974.33

## (六) 长期股权投资

## 1、长期股权投资明细情况

被投资单 位名称	核算 方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比 例	表决权 比例	减值准备	本期现金红 利
南京证券 有限责任 公司	成本 法	476,492,600.00	40,000,000.00	436,492,600.00	476,492,600.00	10.54%	10.54%		
无锡凤凰 国际文化	权益 法		1,493,604.68	-1,493,604.68		50.00%	50.00%		

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例	表决权比例	减值准备	本期现金红利
交流中心有限公司									
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	成本法	1,500,000.00		1,477,715.64	1,477,715.64	2.35%	2.35%		
合计		477,992,600.00	41,493,604.68	436,476,710.96	477,970,315.64				

[注]根据 2012 年 1 月 9 日无锡凤凰国际文化交流中心有限公司(以下简称“无锡凤凰”)的股东会决议,无锡报业发展有限公司、江苏凤凰台饭店有限公司对无锡凤凰进行增资,增资后无锡凤凰注册资本变更为人民币 6,370 万元,江苏凤凰置业有限公司的出资额不变,出资比例变更为 2.35%,增资工作于 2012 年 3 月 1 日完成,因江苏凤凰置业有限公司对无锡凤凰不再具有重大影响,会计核算方法从权益法变更为成本法,本期按权益法确认了投资收益-15,889.04 元。

## 2、合营联营企业相关信息

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	2012 年 2 月 29 日资产总额	2 月 29 日负债总额	2012 年 2 月 29 日净资产总额	2012 年 1-2 月营业收入总额	2012 年 1-2 月净利润
一、合营企业							
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	由 50% 变为 2.35%	由 50% 变为 2.35%	32,655,431.29		32,655,431.29	0.00	-31,778.08

[注]根据 2012 年 1 月 9 日无锡凤凰国际文化交流中心有限公司(以下简称“无锡凤凰”)的股东会决议,无锡报业发展有限公司、江苏凤凰台饭店有限公司对无锡凤凰进行增资,增资后无锡凤凰注册资本变更为人民币 6,370 万元,江苏凤凰置业有限公司的出资额不变,出资比例变更为 2.35%,增资工作于 2012 年 3 月 1 日完成,因江苏凤凰置业有限公司对无锡凤凰不再具有重大影响,无锡凤凰国际文化交流中心有限公司不再属于公司的合营企业。

## 3、长期投资减值准备

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额,故未计提长期投资减值准备

## (七)投资性房地产

本公司投资性房地产均为本公司及子公司开发的房地产项目转入,采用成本模式进行后

续计量。

项 目	2012.1.1	本期增加额	本期减少额		2012.6.30
		自用房地产或 存货转入	本期折旧 或摊销	其他减少	
投资性房地产原价	16,016,378.78				16,016,378.78
减：成本摊销	877,132.26		221,388.46		1,098,520.72
投资性房地产账面价 值	15,139,246.52				14,917,858.06

期末投资性房地产明细如下：

项目名称	建筑面积	原始成本	账面净值
凤凰和鸣幼儿园	2,027.93m <sup>2</sup>	16,016,378.78	14,917,858.06

## (八) 固定资产及累计折旧

## 1、 固定资产项目

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.6.30
<b>(1) 固定资产原值</b>				
房屋建筑物	11,969,570.19			11,969,570.19
机器设备	453,359.37			453,359.37
电子设备	3,174,974.75	69,698.00		3,244,672.75
运输设备	2,035,221.98	2,036,909.00		4,072,130.98
其他设备	1,083,193.00			1,083,193.00
固定资产装修	2,635,218.77			2,635,218.77
固定资产原值合计	21,351,538.06	2,106,607.00		23,458,145.06
<b>(2) 累计折旧</b>				
房屋建筑物	1,099,396.68	258,397.86		1,357,794.54
机器设备	312,916.70	17,626.14		330,542.84
电子设备	1,617,277.39	407,922.49		2,025,199.88
运输设备	1,461,857.45	272,108.92		1,733,966.37
其他设备	673,485.30	106,239.66		779,724.96
固定资产装修	511,232.44	255,879.36		767,111.80
累计折旧合计	5,676,165.96	1,318,174.43		6,994,340.39
<b>(3) 固定资产账面净值</b>				
房屋建筑物	10,870,173.51			10,611,775.65
机器设备	140,442.67			122,816.53
电子设备	1,557,697.36			1,219,472.87

运输设备	573,364.53			2,338,164.61
其他设备	409,707.70			303,468.04
固定资产装修	2,123,986.33			1,868,106.97
固定资产净值合计	15,675,372.10			16,463,804.67
<b>(4) 固定资产减值准备</b>				
房屋建筑物				
机器设备				
电子设备				
运输设备				
其他设备				
固定资产装修				
固定资产减值准备合计				
<b>(5) 固定资产价值</b>				
房屋建筑物	10,870,173.51			10,611,775.65
机器设备	140,442.67			122,816.53
电子设备	1,557,697.36			1,219,472.87
运输设备	573,364.53			2,338,164.61
其他设备	409,707.70			303,468.04
固定资产装修	2,123,986.33			1,868,106.97
固定资产价值合计	15,675,372.10			16,463,804.67

2、截止 2012 年 6 月 30 日无用于抵押担保的固定资产。

3、本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

## (九) 无形资产

### 1、无形资产项目

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.6.30
一、无形资产原值				
土地使用权	5,842,934.24			5,842,934.24
软件	18,000.00			18,000.00
无形资产原值合计	5,860,934.24			5,860,934.24
二、累计摊销合计				
土地使用权	392,233.99	81,151.86		473,385.85
软件	5,700.00	1,800.00		7,500.00
累计摊销合计	397,933.99	82,951.86		480,885.85
三、无形资产净值				

土地使用权	5,450,700.25			5,369,548.39
软件	12,300.00			10,500.00
无形资产净值合计	5,463,000.25			5,380,048.39

注：截止 2012 年 6 月 30 日，本公司无形资产不存在需计提减值准备的情况。

#### (十) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.6.30	期末减值准备
收购南京龙凤投资 74.81%的股权	225,911,760.07	0.00	0.00	225,911,760.07	0.00
收购南京凤凰地产有限公司 100%股权	5,502,588.19	0.00	0.00	5,502,588.19	0.00
合计	231,414,348.26	0.00	0.00	231,414,348.26	0.00

注：截止 2012 年 6 月 30 日，根据商誉减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

#### (十一) 递延所得税资产与递延所得税负债

##### 1、已确认的递延所得税资产

项目	2012. 6. 30	2011. 12. 31
递延所得税资产：		
计提的坏账准备	214,114.31	199,510.59
预计利润	9,814,769.63	947,429.56
广告费	1,705,461.52	619,620.19
可抵扣亏损	5,620,753.40	3,432,614.24
已计提未缴纳的税金	32,723,303.77	4,408,479.45
预计成本费用	25,060,884.06	4,837,118.71
预收帐款预缴所得税	-	17,304,406.91
预提销售佣金	565,130.86	373,133.00
预提土地增值税	-	4,971,656.11
预计负债	2,500,000.00	5,700,000.00
小计	78,204,417.55	42,793,968.76
递延所得税负债：		
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面价值有差异的资产	111,022,075.02	111,022,075.02
小计	111,022,075.02	111,022,075.02

##### 2、各项递延所得税资产按照预期适用税率 25%计量。

**3、未确认递延所得税资产明细**

项 目	2012. 6. 30	2011. 12. 31
可抵扣亏损	26,912,555.87	22,222,745.74

**4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

年 份	2012. 6. 30	2011. 12. 31	备注
2015 年	6,200,236.66	6,200,236.66	
2016 年	16,022,509.08	16,022,509.08	
2017 年	4,689,810.13		
合 计	26,912,555.87	22,222,745.74	

**(十二) 资产减值准备**

项 目	2012. 1. 1	本期计提	本期减少		2012. 6. 30
			本期转回	本期转销	
坏账准备	798,042.35	58,414.89			856,457.24

**(十三) 短期借款**

借款类别	2012.6.30	2011.12.31
信用借款	600,000,000.00	600,000,000.00

截止 2012 年 6 月 30 日，本公司无已到期未偿还的借款。

**(十四) 应付账款****1、账龄分析**

项 目	2012.6.30		2011.12.31	
	账面余额	比 例	账面余额	比 例
一年以内	225,210,284.83	68.05%	296,426,683.44	63.88%
一至两年	2,434,512.36	0.74%	167,505,521.20	36.09%
二至三年	103,321,034.75	31.21%	139,067.00	0.03%
合 计	330,965,831.94	100.00%	464,071,271.64	100.00%

**2、期末应付账款余额中无欠付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。****3、期末金额较大的应付账款：**

单位名称	金 额	备 注
南京市国土资源局	101,829,000.00	尚未支付的土地款
苏州凤凰书城预估成本	72,866,021.10	预估成本
南通凤凰书城预估成本	59,012,810.29	预估成本
凤凰和熙 A 区预估成本	28,821,556.97	预估成本

单位名称	金 额	备 注
凤凰和熙 B 区商业预估成本	27,277,482.23	预估成本
江苏东敖建设集团有限公司	25,232,456.53	工程款
合 计	315,039,327.12	

**4、账龄超过一年的大额应付账款：**

单位名称	金 额	备 注
南京市国土资源局	101,829,000.00	尚未支付的土地款

**(十五) 预收款项****1、账龄分析**

项 目	2012.6.30		2011.12.31	
	账面余额	比 例	账面余额	比 例
一年以内	534,751,742.97	100.00%	522,779,104.99	100.00%

2、2012 年 6 月 30 日预收账款余额中无预收持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

3、2012 年 6 月 30 日预收账款余额中无欠关联方款项。

4、2012 年 6 月 30 日预收账款余额中，房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	2012.6.30	2011.12.31	预计完工时间	预售比例
凤凰和鸣		120,000.00	已完工	95.84%
凤凰和熙苑 A 地块		426,000.00	已完工	96.74%
凤凰和熙苑 B 地块商务楼	6,885,573.00	58,583,504.00	已完工	64.55%
凤凰和美 1-3#	500,000.00	300,000.00	已完工	99.89%
凤凰和美 4#、7#	316,049,296.00	462,150,851.00	2012.12	97.51%
凤凰和美 5#、8#	205,996,646.00		2012.12	85.29%
苏州凤凰书城写字楼	4,053,978.00		2013.12	0.3%
合 计	533,485,493.00	521,580,355.00		

**(十六) 应付职工薪酬**

项 目	2012.1.1	本期增加	本期支付	2012.6.30
工资、奖金、津贴和补贴		6,227,301.25	6,227,301.25	
职工福利费		68,586.80	68,586.80	
社会保险费		860,218.83	860,218.83	
其中：医疗保险费		236,331.90	236,331.90	
基本养老保险费		521,499.35	521,499.35	
失业保险费		52,139.22	52,139.22	



项 目	2012.1.1	本期增加	本期支付	2012.6.30
工伤保险费		29,392.43	29,392.43	
生育保险费		20,855.93	20,855.93	
住房公积金		295,508.35	295,508.35	
工会、职工教育经费	287,034.98	124,541.24	70,450.00	341,126.22
合 计	287,034.98	7,576,156.47	7,522,065.23	341,126.22

## (十七) 应交税费

税 种	2012.6.30	2011.12.31	报告期执行的法定税率
营业税	-19,924,925.21	-20,566,222.41	5%
城市维护建设税	-1,394,744.74	-1,439,635.55	7%
教育费附加	-515,453.12	-547,517.96	4%&5%
企业所得税	21,026,348.71	59,454,544.38	25%
土地增值税	25,123,819.13	17,344,534.75	预缴率2%-3%
个人所得税	17,011.02	57,350.01	代扣代缴
合 计	24,332,055.79	54,303,053.22	

## (十八) 其他应付款

## 1、账龄分析

项 目	2012.6.30		2011.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,597,251,617.97	86.87%	1,287,675,131.63	87.93%
一至两年	235,379,822.90	12.80%	145,574,900.58	9.94%
两至三年	1,060,294.50	0.06%	5,808,825.30	0.40%
三年以上	5,000,000.00	0.27%	25,323,738.70	1.73%
合 计	1,838,691,735.37	100.00%	1,464,382,596.21	100.00%

2、期末其他应付款余额中欠持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东款项，详见注释六、（四）之 7。

3、期末其他应付款余额中欠付关联方款项，详见注释六、（四）之 7。

## 4、账龄超过一年的大额其他应付款

客户名称	金 额	未偿还原因
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	231,433,865.00	代建工程款
江苏东恒置业顾问有限公司	3,193,332.52	保证金及佣金
合 计	234,627,197.52	

## 5、金额较大的其他应付款

客户名称	金 额	性质或内容
凤凰集团	1,369,600,255.99	借款及应付股权收购款
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	353,045,865.00	代建款
预提土地增值税	102,857,428.29	预提土地增值税
合 计	1,825,503,549.28	

## (十九) 一年内到期的非流动负债

## 1、一年内到期的长期借款

借款类别	2012.6.30	2011.12.31
抵押借款	239,950,000.00	110,000,000.00
保证借款	288,500,000.00	595,000,000.00
合 计	528,450,000.00	705,000,000.00

## 2、一年内到期的长期借款情况如下:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2012.6.30
江苏银行南京西康路支行	2010-8-18	2012-8-17	人民币	5.94%	110,000,000.00
重庆国际信托有限公司	2011-6-7	2012-12-7	人民币	9.00%	288,500,000.00
招商银行股份有限公司南京分行	2011-7-6	2013-6-19	人民币	浮动利率	4,950,000.00
招商银行股份有限公司南京分行	2011-8-2	2013-6-19	人民币	浮动利率	15,000,000.00
招商银行股份有限公司南京分行	2011-10-13	2013-6-19	人民币	浮动利率	50,000,000.00
招商银行股份有限公司南京分行	2012-3-2	2013-6-19	人民币	浮动利率	60,000,000.00
合 计					528,450,000.00

3、 截止 2012 年 6 月 30 日，本公司无已到期未偿还的借款。

4、 截止 2012 年 6 月 30 日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、(二)。

## (二十) 长期借款

## 1、 长期借款

借款类别	2012.6.30	2011.12.31
抵押借款	750,000,000.00	170,000,000.00
保证借款		256,000,000.00

合 计	750,000,000.00	426,000,000.00
-----	----------------	----------------

**2、 长期借款情况如下：**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2012.6.30
北京银行股份有限公司南京分行	2010-11-11	2013-10-27	人民币	浮动利率	30,000,000.00
北京银行股份有限公司南京分行	2010-11-15	2013-10-27	人民币	浮动利率	10,000,000.00
北京银行股份有限公司南京分行	2011-1-5	2013-10-27	人民币	浮动利率	70,000,000.00
北京银行股份有限公司南京分行	2011-1-11	2013-10-27	人民币	浮动利率	76,000,000.00
北京银行股份有限公司南京分行	2011-2-28	2013-10-27	人民币	浮动利率	70,000,000.00
北京银行股份有限公司南京分行	2012-2-15	2013-10-27	人民币	浮动利率	144,000,000.00
江苏银行股份有限公司南京营业部	2012-6-29	2014-6-28	人民币	7.68%	200,000,000.00
中国工商银行南京城北支行	2010-8-18	2013-8-9	人民币	浮动利率	50,000,000.00
中国工商银行南京城北支行	2010-8-28	2013-8-9	人民币	浮动利率	50,000,000.00
中国工商银行南京城北支行	2012-6-26	2013-8-9	人民币	浮动利率	50,000,000.00
合 计					750,000,000.00

**3、 截止 2012 年 6 月 30 日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、(二)。****(二十一) 预计负债**

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.6.30
违约金	12,800,000.00		12,800,000.00	
预计诉讼损失	10,000,000.00			10,000,000.00
合 计	22,800,000.00		12,800,000.00	10,000,000.00

注：截止 2012 年 6 月 30 日计提预计负债 1000 万元，详见注释七、(二)。

**(二十二) 股本**

项目	2012.1.1	本期变动增 (+) 减 (-)					2012.6.30
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							

(1). 国家持股					
(2). 国有法人持股	447,969,194.00				447,969,194.00
(3). 其他内资持股					
(4). 外资持股					
有限售条件股份合计	447,969,194.00				447,969,194.00
2. 无限售条件流通股份					
(1). 人民币普通股	292,631,440.00				292,631,440.00
(2). 境内上市的外资股					
(3). 境外上市的外资股					
(4). 其他					
无限售条件流通股份合计	292,631,440.00				447,969,194.00
合计	740,600,634.00				740,600,634.00

**(二十三) 资本公积**

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.6.30
股本溢价[注]	65,399,366.00	91,329,498.48		156,728,864.48
其他资本公积	91,329,498.48		91,329,498.48	
合 计	156,728,864.48	91,329,498.48	91,329,498.48	156,728,864.48

[注]根据江苏省财政厅苏财资[2012]48号文件《江苏省财政厅关于将土地使用权、股权等资产作为资本溢价处理的批复》，凤凰集团对江苏凤凰置业有限公司追加投资超出出资额的部分作为资本溢价。

**(二十四) 盈余公积**

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.6.30
法定盈余公积	56,816,069.07			56,816,069.07

**(二十五) 未分配利润**

项 目	2012.6.30	2011.12.31
期初未分配利润	684,937,077.34	456,034,520.48
加：本期归属于母公司所有者的净利润	56,038,133.68	234,372,933.81
减：本期提取盈余公积		5,470,376.95
期末未分配利润	740,975,211.02	684,937,077.34

**(二十六) 营业收入和营业成本**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
-----	-----------	-----------

	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	363,125,696.00	5,246,220.02	368,371,916.02	13,030,000.00	1,377,720.00	14,407,720.00
营业成本	211,511,244.49	243,131.77	211,754,376.26	5,937,480.20	82,974.02	6,020,454.22

### 1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	营业收入		营业成本	
	2012年1-6月	2011年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月
房地产开发	363,125,696.00	13,030,000.00	211,511,244.49	5,937,480.20

### 2、房地产开发经营项目列示如下：

项 目	营业收入	营业成本	营业毛利
2012年1-6月			
凤凰和鸣	1,020,000.00	153,067.36	866,932.64
凤凰和熙A区	3,902,000.00	2,104,628.68	1,797,371.32
凤凰和熙B区商业	75,826,785.00	41,888,560.04	33,938,224.96
凤凰和美	282,376,911.00	167,364,988.41	115,011,922.59
合 计	363,125,696.00	211,511,244.49	151,614,451.51
2011年1-6月			
凤凰和鸣	1,020,000.00	179,579.35	840,420.65
凤凰和熙A区	12,010,000.00	5,757,900.85	6,252,099.15
凤凰和熙B区商业			-
凤凰和美			-
合 计	13,030,000.00	5,937,480.20	7,092,519.80

### 3、以上收入均在江苏省取得。

### 4、前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
客户 1	27,918,774.00	7.58%
客户 2	9,774,694.00	2.65%
客户 3	9,739,289.00	2.64%
客户 4	9,118,677.00	2.48%
客户 5	7,482,725.00	2.03%
合计	64,034,159.00	17.38%

### (二十七) 营业税金及附加

项 目	计缴标准	2012年1-6月	2011年1-6月
营业税	5%	18,300,509.78	270,092.41
城市维护建设税	7%	1,281,035.69	18,906.47
教育费附加和地方教育费附	4%&5%	915,025.49	13,504.62

加			
土地增值税	按项目增值率预计	21,081,677.43	1,155,650.74
合 计		41,578,248.39	1,458,154.24

**(二十八) 销售费用**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
工资奖金补贴社保等	599,083.20	417,316.14
差旅费	2,266.00	2,497.00
办公经费	804,658.76	72,160.30
广告宣传推广费	8,468,169.33	3,878,180.70
销售代理费	1,932,993.00	3,955,322.04
业务招待费	30,603.06	7,388.20
折旧费	67,842.49	49,468.24
租赁费	298,920.00	1,799,200.00
低值易耗品摊销	17,073.00	18,191.00
其他	342,137.40	12,544.00
合 计	12,563,746.24	10,212,267.62

**(二十九) 管理费用**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
工资奖金补贴社保等	4,151,310.19	3,081,324.32
劳动保护费等		23,690.00
董事会费		2,205.87
会务费	159,226.00	82,478.35
办公经费	456,529.36	589,180.90
差旅费	376,908.70	264,036.66
业务招待费	1,272,780.70	972,981.30
租赁费	296,359.99	267,718.89
邮递费	134,449.34	135,096.53
修理费	161,749.41	78,602.20
中介机构咨询费	1,748,000.00	1,102,028.00
诉讼费	57,676.00	102,500.00
各项税金	1,552,727.44	2,827,206.68
折旧费	1,207,937.54	1,300,906.84
无形资产摊销	82,951.86	82,951.86

其他	483,872.77	199,513.89
合 计	12,142,479.30	11,112,422.29

**(三十) 财务费用**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
利息支出	31,730,121.66	16,302,163.41
减：利息收入	4,333,520.41	2,630,577.70
手续费	73,906.60	378,577.84
合 计	27,470,507.85	14,050,163.55

**(三十一) 资产减值损失**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
坏账损失	58,414.89	2,623,398.09

**(三十二) 投资收益****1、 投资收益明细情况**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
按成本法核算确认的长期股权投资收益		5,000,000.00
按权益法核算确认的长期股权投资收益	-15,889.04	
银行理财产品		86,575.34
合 计	-15,889.04	5,086,575.34

**2、 投资收益说明：**

根据 2012 年 1 月 9 日无锡凤凰国际文化交流中心有限公司（以下简称“无锡凤凰”）的股东会决议，无锡报业发展有限公司、江苏凤凰台饭店有限公司对无锡凤凰进行增资，增资后无锡凤凰注册资本变更为人民币 6,370 万元，江苏凤凰置业有限公司的出资额不变，出资比例变更为 2.35%，增资工作于 2012 年 3 月 1 日完成，因江苏凤凰置业有限公司对无锡凤凰不再具有重大影响，会计核算方法从权益法变更为成本法，本期按权益法确认了投资收益 -15,889.04 元。

**(三十三) 营业外收入**

项 目	2012年1-6月	计入当期非经常性 损益的金额	2011年1-6月	计入当期非经常性 损益的金额
赔款、违约金 等			122,000.00	122,000.00

预计负债转回	12,800,000.00	12,800,000.00		
合 计	12,800,000.00	12,800,000.00	122,000.00	122,000.00

**(三十四) 营业外支出**

项 目	2012年1-6月	计入当期非经常性损益的金额	2011年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出			20,000.00	20,000.00
其他	7,080.00	7,080.00		
合 计	7,080.00	7,080.00	20,000.00	20,000.00

**(三十五) 所得税费用**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
会计利润总额	75,581,174.05	-25,880,564.67
加：纳税调整额	1,796,148.59	-4,607,852.20
加：子公司亏损数	13,994,835.56	25,880,564.67
减：弥补亏损	342,689.68	
应纳税所得额	91,029,468.52	-4,607,852.20
所得税税率	25.00%	25.00%
应纳所得税额	22,757,367.13	
加：递延所得税费用	-35,410,448.79	-5,917,058.58
加：上年所得税汇算清缴数	32,846,532.37	-18,548.85
所得税费用	20,193,450.71	-5,935,607.43

**(三十六) 每股收益**

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
基本每股收益	0.08	-0.03
稀释每股收益	0.08	-0.03

计算过程

$$\text{①基本每股收益} = P \div S \quad S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

$$\text{②稀释每股收益} = [P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用})] \times (1 - \text{所得$$



税率)]/(S0+S1

+Si×Mi÷M0—Sj×Mj÷M0—Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

项 目		2012年1-6月	2011年1-6月
期初股份总数	S0	740,600,634.00	740,600,634.00
报告月份数	M0	6.00	6
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		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
发行在外的普通股加权平均数	S	740,600,634.00	740,600,634.00
归属于公司普通股股东的净利润	P0	56,038,133.68	-19,421,826.18
基本每股收益		0.08	-0.03

### (三十七) 现金流量表补充资料

#### 1、 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
利息收入	4,333,520.41	
往来款	3,483,450.58	52,695,177.17
合 计	7,816,970.99	52,695,177.17

#### 2、 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
付现费用	16,924,502.59	13,565,515.83
往来款	40,598,303.82	31,871,025.88
其他		20,000.00
受限制的货币资金	940,000.00	
合 计	58,462,806.41	45,456,541.71

#### 3、 现金流量表补充资料

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
净利润	55,387,723.34	-19,944,957.24
加：资产减值准备	58,414.89	2,623,398.09
固定资产折旧	1,539,562.89	1,708,783.30
无形资产摊销	82,951.86	82,951.86
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	31,730,121.66	14,050,163.55
投资损失	15,889.04	-5,086,575.34
递延所得税资产减少	-35,410,448.79	-5,917,058.58
递延所得税负债增加		
存货的减少	-83,609,783.58	-310,340,828.98
经营性应收项目的减少	-138,202,257.57	-118,113,594.46
经营性应付项目的增加	-192,367,559.67	440,878,406.87
其他		--
经营活动产生的现金流量净额	-360,775,385.93	-59,310.93
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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（扣除受限的现金）	1,132,418,196.29	1,149,509,014.31
减：现金的期初余额（扣除受限的现金）	1,484,919,740.99	802,937,581.43
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	-352,501,544.70	346,571,432.88

#### 4、 现金和现金等价物

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
一、 现金	1,132,418,196.29	1,149,509,014.31
其中：库存现金	2,920.80	5,418.06
可随时用于支付的银行存款	1,132,415,275.49	1,149,503,596.25
可随时用于支付的其他货币资金		
二、 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、 期末现金及现金等价物余额	1,132,418,196.29	1,149,509,014.31
四、 使用受限制的现金和现金等价物	3,940,000.00	

## 附注六、关联方关系及其交易

## (一) 本公司的母公司和控股股东的情况

公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	主营业务	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例	对本公司的 表决权 比例	本公司 最终控 制方	组织机构代 码
凤凰集团	有限公司	南京市 中央路 165 号	陈海燕	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、实物租 赁等	150,000.00	60.49%	60.49%	江苏省 人民政 府	46600056-3

本公司控股股东的情况说明：

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，根据省级机关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（以下简称凤凰集团）。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。

## (二) 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	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	全 资 子 公 司	有 限 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	全 资 孙 公 司	有 限 公 司	苏州市	齐世洁	房地 产开 发	24,000.00	100.00	100.00	67393724-4
南京凤凰置 业有限公司	全 资 孙 公 司	有 限 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	全 资	有 限	南京市	齐世洁	房地 产开	20,000.00	100.00	100.00	67902012-X

产有限公司	孙公司	公司			发				
南通凤凰置业有限公司	全资子公司	有限公司	南通市	齐世洁	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00	55376054-4
南京凤凰地产有限公司	全资子公司	有限公司	南京市	齐世洁	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00	66377822-7
南京龙凤投资置业有限公司	控股孙公司	有限公司	南京市	齐世洁	房地产开发	40,100.00	77.31	77.31	78065882-2
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	有限公司	盐城市	齐世洁	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	59117701-8

## (三) 本公司的其他关联方（不存在控制关系的关联方）情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	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
江苏凤凰少年儿童出版社有限公司	同受一方控制	68112063x

## (四) 关联方交易

- 1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

## 2、关联租赁情况

## A、公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	2012 年确认的租赁收
江苏凤凰置业有限公司	江苏凤凰少年儿童出版社有限公	幼儿园	2009 年 3 月 1 日	2014 年 2 月 28 日	市场价	120 万元 [注]

[注]按照租赁合同的约定，本年租赁费将在本年下半年收取。

## B、公司承租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2012 年 1-6 月确认的租赁
-------	-------	------	-------	-------	---------	-------------------

出租方名称	承租方名称	租赁资产	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2012年1-6月确认的租赁
江苏凤凰出版传媒股份	江苏凤凰置业有限公司	房屋	2011-3-1	2012-2-28	市场价	9.13 万元

### 3、 关联担保情况

本公司以及控股子公司接受下列关联方提供的担保：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
凤凰集团	南京凤凰置业有限公司	11,000.00	2010年8月18日	2014年8月17日	否
凤凰集团	苏州凤凰置业有限公司	20,100.00	2010年11月11日	2014年5月10日	是
凤凰集团	苏州凤凰置业有限公司	9,900.00	2010年11月22日	2014年5月21日	是
凤凰集团	苏州凤凰置业有限公司	40,000.00	2010年10月28日	2015年10月27日	否
江苏凤凰置业有限公司	江苏凤凰地产有限公司	28,850.00	2011年6月7日	2014年12月7日	否
凤凰集团	南京凤凰地产有限公司	20,000.00	2012年6月14日	2016年6月28日	否

### 4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	利率 (%)	起始日	到期日	说明
拆入					
凤凰集团	10,000.00	6.66	2011年3月24日	2012年3月24日	开发凤凰和熙B区项目借
凤凰集团	10,000.00	7.216	2012年3月24日	2013年3月24日	开发凤凰和熙B区项目借
凤凰集团	20,000.00	7.216	2011年12月30日	2012年12月30日	开发凤凰和美项目借款

关联方	拆借金额 (万元)	利率 (%)	起始日	到期日	说明
凤凰集团	5,460.00	7.216	2011年11月8日	2012年11月7日	开发凤凰熙B区项目借
凤凰集团	47,200.00	5.81	2011年1月22日	2012年1月21日	购买南京龙凤投资置业有 限公司股权借款
凤凰集团	47,200.00	5.81	2012年1月22日	2012年7月21日	购买南京龙凤投资置业有 限公司股权借款
凤凰集团	14,000.00	6.941	2011年06月14日	2012年06月14日	南京龙凤投资置业有限公 司为归还原股东款项向凤 凰集团借款
凤凰集团	14,000.00	6.941	2012年06月15日	2013年06月14日	南京龙凤投资置业有限公 司为归还原股东款项向凤 凰集团借款

#### 5、 委托贷款

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	委托人
江苏凤凰置业有限公司	中国工商银行城北支行	2012.06.23-2012.12.22	300,000,000	江苏省出版总社
江苏凤凰置业有限公司	中国工商银行城北支行	2012.06.23-2012.12.22	300,000,000	江苏省出版总社

说明：委托贷款年利率为6.941%。

#### 6、 提供服务

①2008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，工程交付使用前按预算总投资收取代建管理费，工程决算完成后，根据实际总投资结清代建管理费。本期收取代建管理费204万元（按照实际总投资额的3%扣除前期已收代建管理费）。

②根据江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司（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》，苏州凤凰置业有限公司为其代建苏州凤凰国际书城项目中的书城。根据2010年3月23日江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司、苏州凤凰置业有限公司三方签订的协议书，以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，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的0.5%向苏州凤凰置业有限公司支付委托工程建设管理费用，截止2012年6月共收到该公司预付的代建

款 216,433,865.00 元。

③2010 年 1 月 26 日，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司与关联方江苏凤凰出版传媒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，并以约 3.48 亿元的价格竞得该地块。2010 年 2 月 2 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与南通市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议。该地块规划建筑面积不超过 129,000 平方米，其中书城建筑面积 50,000 平方米左右。根据规划建筑积分摊，江苏凤凰置业有限公司应于 2010 年 6 月 28 日前支付土地出让价款 2.13 亿元。该项目中的书城将由江苏凤凰置业有限公司代建。根据双方签订的委托代建协议，以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委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒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事务报酬。2010 年 5 月 10 日，江苏凤凰置业有限公司设立南通凤凰置业有限公司开发该项目，该项目于 2010 年 5 月份开工，截止 2012 年 6 月共收到该公司预付的代建款 136,612,000.00 元。

## 7、关联方往来余额

### 应付关联方款项

项 目	关联方单位	2012.6.30	2011.12.31
其他应付款	凤凰集团	1,369,600,255.99	967,966,214.90
其他应付款	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	353,045,865.00	353,045,865.00
应付账款	江苏凤凰印务有限公司		12,500.00

## 附注七、或有事项

(一) 本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 2012 年 6 月 30 日止，担保累计余额为 27271 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交付之日止。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本公司的财务状况造成重大影响。

(二) 江苏凤凰置业有限公司与南京赛特置业有限公司(以下简称“南京赛特”)、南京建邺房地产开发有限公司(以下简称“建邺房产”)，于 2008 年 8 月 11 日签订了合作开发雨花台西营村地块协议。协议约定该项目由南京赛特、建邺房产按每平方米 11300 元的均价承包销售，销售结束时销售价格不足部分由南京赛特、建邺房产弥补，超出部分扣除所有国家规定的税费后归南京赛特所有，合同双方任何一方未经对方同意，无故不履行本协议条款的，则另一方要有权单方面解除本协议，并要求对方承担 1000 万元违约金。事后，南京赛特、建邺房产并未按照凤凰置业要求与南京凤凰置业有限公司签订包销协议。2009 年 10 月，南京赛特和凤凰置业委托江苏东恒置业顾问有限公司担任该项目的全程营销策划和销售代理，南京赛特实际未对该项目进行承包销售。其后由于“凤凰和美”第一、二期的销售价格均超过了 11300 元/平方米，南京赛特、建邺房产起诉要求凤凰置业支付商品房销售超过 11300 元/

m<sup>2</sup>的差价款项。截止 2012 年 6 月 30 日，该案尚在二审审理期间。

(三)截止 2012 年 6 月 30 日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大或有事项。

## 附注八、承诺事项

### (一)已签订的正在或准备履行的大额合同及财务影响

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司已签订的工程施工合同等项目，未支付合同金额具体如下：

(单位万元)

项 目	合同总金额	已付金额	未付金额
江苏凤凰置业有限公司			
凤凰和熙B区住宅-土建及安装	16,133.79 万	3,726.10 万	12,407.69万

### (二)抵押资产情况

本公司及子公司以拥有的下述国有土地使用权作为以下银行贷款的抵押物：

a、江苏凤凰置业有限公司以拥有的宁建国用(2012)第 01970 号地块国有土地使用权，地块面积 16,806.1 m<sup>2</sup>，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2012.6.30	抵押期限
中国工商银行南京城北支行	150,000,000.00	2010.08.13-2013.08.12

b、南京凤凰置业有限公司以拥有的宁雨国用(2008)第 05714 号地块国有土地使用权，地块面积 64,434.9 m<sup>2</sup>，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2012.6.30	抵押期限
江苏银行西康路支行	110,000,000.00	2010.8.18-2012.8.17

c、江苏凤凰地产有限公司以拥有的宁建国用(2011)第 03752 号地块国有土地使用权，地块面积 21,178.5 m<sup>2</sup>；宁建国用(2009)第 05095 号地块国有土地使用权，地块面积 15,422.4 m<sup>2</sup>；作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2012.6.30	抵押期限
招商银行股份有限公司南京分行	4,950,000.00	2011.7.6-2013.6.19
招商银行股份有限公司南京分行	15,000,000.00	2011.7.6-2013.6.19
招商银行股份有限公司南京分行	50,000,000.00	2011.7.6-2013.6.19
招商银行股份有限公司南京分行	60,000,000.00	2011.7.6-2013.6.19

d、苏州凤凰置业有限公司以拥有的苏工园园用(2008)第 01118 号地块国有土地使用权，地块面积 15,853.7.5 m<sup>2</sup>，作为以下银行贷款的抵押物：



贷款单位	2012.6.30	抵押期限
北京银行股份有限公司南京分行	30,000,000.00	2010.11.11-2013.10.27
北京银行股份有限公司南京分行	10,000,000.00	2010.11.11-2013.10.27
北京银行股份有限公司南京分行	70,000,000.00	2010.11.11-2013.10.27
北京银行股份有限公司南京分行	76,000,000.00	2010.11.11-2013.10.27
北京银行股份有限公司南京分行	70,000,000.00	2010.11.11-2013.10.27
北京银行股份有限公司南京分行	144,000,000.00	2010.11.11-2013.10.27

e、南京凤凰地产有限公司以拥有的宁白国用（2011）第 08502 号地块国有土地使用权，地块面积 6,378.50 m<sup>2</sup>，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2012.6.30	抵押期限
江苏银行股份有限公司南京营业部	200,000,000.00	2012.6.14-2013.6.13

(三)截止 2012 年 6 月 30 日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大承诺事项。

#### 附注九、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日，本公司无其他需说明的资产负债表日后非调整事项。

#### 附注十、其他重要事项说明

截止 2012 年 6 月 30 日，本公司无需说明的其他重要事项。

#### 附注十一、母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例	表决权比例	减值准备	本期现金红利
对子公司的投资									
江苏凤凰置业有限公司	成本法	1,281,150,614.66	1,281,150,614.66		1,281,150,614.66	100.00%	100.00%		
合计		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66		1,281,150,614.66				

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备

## (二) 现金流量表补充资料

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,725,396.10	-2,212,330.31
加：资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销		
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		-35,680.65
投资损失		-86,575.34
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少		-3,000.00
经营性应付项目的增加	-9,061.63	-2,619.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,734,457.73	-2,340,205.80
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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（扣除受限的现金）	19,549,728.37	24,560,996.28
减：现金的期初余额（扣除受限的现金）	21,284,186.10	26,778,946.09
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	-1,734,457.73	-2,217,949.81

## 附注十二、 补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表（收益+、损失-）

项 目	2012年1-6月
1、与公司主营业务无关的或有事项产生的损益	12,800,000.00
2、其他符合非经常性损益定义的损益项目	
3、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,080.00
非经常性损益小计	12,792,920.00
减：企业所得税的影响数	3,200,000.00
减：少数股东损益的影响数	
非经常性损益合计	9,592,920.00

## (二) 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	3.36%	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.79%	0.06	0.06

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	2012.6.30	2011.12.31	变动比率	变动原因
应收账款		1,390,000.00	-100.00%	期初应收账款在本期全部收回
预付款项	278,351,416.86	138,774,159.29	100.58%	主要是付盐城市国土资源局土地出让金所致
其他应收款	1,373,513.30	2,356,928.19	-41.72%	主要是上年为施工单位垫付的款项本期转入预付账款所致
长期股权投资	477,970,315.64	41,493,604.68	1051.91%	主要是收购南京证券有限责任公司部分股权所致
递延所得税资产	78,204,417.55	42,793,968.76	82.75%	主要是预提成本和税金所致
应交税费	24,332,055.79	54,303,053.22	-55.19%	主要是上交年初的企业所得税、土地增值税等税费所致
长期借款	750,000,000.00	426,000,000.00	76.06%	主要是苏州凤凰国际书城、凤凰和睿等项目的新增贷款
预计负债	10,000,000.00	22,800,000.00	-56.14%	预提与江苏景枫置业投资有限公司的诉讼赔款转回

利润表项目	2012年1-6月	2011年1-6月	变动比率	变动原因
营业收入	368,371,916.02	14,407,720.00	2456.77%	主要是本期凤凰和美三期商品房交

营业成本	211,754,376.26	6,020,454.22	3417.25%	付, 去年同期仅交付部分车位所致
营业税金及附加	41,578,248.39	1,458,154.24	2751.43%	主要是本期凤凰和美三期商品房交付, 去年同期仅交付部分车位所致
财务费用	27,470,507.85	14,050,163.55	95.52%	主要是本期本期贷款增加导致利息费用增大所致
资产减值损失	58,414.89	2,623,398.09	-97.77%	主要是去年上半年其他应收款计提的资产减值准备较大所致
投资收益	-15,889.04	5,086,575.34	-100.31%	主要是去年上半年收到南京证券有限责任公司现金股利所致
营业外收入	12,800,000.00	122,000.00	10391.80%	主要是预提的诉讼赔款转回所致
营业外支出	7,080.00	20,000.00	-64.60%	主要是去年上半年公司对外进行公益性捐赠, 本年尚未发生捐赠业务
所得税费用	20,193,450.71	-5,935,607.43	440.21%	主要是本期实现的税前利润较去年同期增长较大所致

### 附注十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2012 年 8 月 26 日批准报出。

### 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  
2012 年 8 月 26 日