

江苏凤凰置业投资股份有限公司

600716

2013 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 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）周益勤声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经董事会审议的报告期利润分配预案：以 2013 年年末总股本 740,600,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），派发现金股利总额为 74,060,063.4 元，剩余未分配利润结转下一年度。本年度公司不进行公积金转增股本。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	23
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	28
第八节	公司治理.....	33
第九节	内部控制.....	37
第十节	财务会计报告.....	38
第十一节	备查文件目录.....	108

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、凤凰股份	指	江苏凤凰置业投资股份有限公司
凤凰集团	指	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
凤凰传媒	指	江苏凤凰出版传媒股份有限公司
凤凰置业	指	江苏凤凰置业有限公司
苏州凤凰	指	苏州凤凰置业有限公司
南京凤凰	指	南京凤凰置业有限公司
江苏凤凰地产	指	江苏凤凰地产有限公司
南通凤凰	指	南通凤凰置业有限公司
南京凤凰地产	指	南京凤凰地产有限公司
龙凤投资	指	南京龙凤投资置业有限公司
盐城凤凰	指	盐城凤凰地产有限公司
合肥凤凰	指	合肥凤凰文化地产有限公司
立信事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅董事会报告中关于公司可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
公司的中文名称简称	凤凰股份
公司的外文名称	JIANGSU PHOENIX PROPERTY INVESTMENT COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	PHOENIX PROPERTY
公司的法定代表人	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	高磊
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	fhzy@ppm.cn	fhzy@ppm.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼
公司注册地址的邮政编码	210037
公司办公地址	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼
公司办公地址的邮政编码	210037
公司网址	www.fhzy.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
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1996 年年度报告的公司基本情况内容。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

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, 耀华玻璃首次向社会公众公开发行人民币普通股 (A 股), 耀华玻璃股票于 1996 年 7 月 2 日在上海证券交易所上市, 主营业务玻璃、工业技术玻璃及其制品、不饱和聚脂树脂及玻璃钢制品生产销售, 开展国内、国外合资、合作经营、补偿贸易等, 自产产品和技术出口业务和所需原辅材料、机械设备、零配件及相关技术出口。

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发行股份购买相关资产。

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"。一般经营项目: 房地产投资, 实业投资, 房屋租赁, 物业管理。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1996 年 7 月, 秦皇岛耀华玻璃股份有限公司于上海证券交易所上市, 自公司上市以来公司控股股东一直为中国耀华玻璃集团公司。

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发行股份购买相关资产。重组完成后, 公司控股股东变更为凤凰集团, 至今未发生变化。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	南京市江东北路 359 号国睿大厦 2 号楼 18-20 层
	签字会计师姓名	诸旭敏 戈晓梅

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年	
				调整后	调整前
营业收入	1,616,151,968.00	1,744,749,077.99	-7.37	1,711,193,281.01	1,711,193,281.01
归属于上市公司股东的净利润	227,609,022.35	75,780,230.99	200.35	234,372,933.81	234,372,933.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	226,653,585.96	294,162,747.42	-22.95	257,048,048.37	257,048,048.37
经营活动产生的现金流量净额	-416,945,786.19	9,233,965.14	-4,615.35	215,679,687.74	215,679,687.74
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	2,041,308,747.76	1,813,699,725.41	12.55	1,731,868,644.89	1,639,082,644.89
总资产	7,820,524,523.06	6,817,248,677.42	14.72	6,228,168,691.80	6,135,382,691.80

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年	
				调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.3073	0.1023	200.39	0.3165	0.3165
稀释每股收益 (元 / 股)	0.3073	0.1023	200.39	0.3165	0.3165
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.306	0.3972	-22.96	0.3471	0.3471
加权平均净资产收益率 (%)	11.81	4.28	增加 7.53 个百分点	14.52	15.4
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	11.76	16.62	减少 4.86 个百分点	15.92	16.89

主要会计数据和财务指标变动说明	
主要会计数据	变动情况说明
归属于上市公司股东的净利润	2012 年营业外支出 2.2 亿
经营活动产生的现金流量净额	1、本年预售实现的现金流量较上年增加 3.6 亿； 2、本年支付各项目土地款比上年增加约 5.3 亿元； 3、本年支付和美诉讼 2.3 亿。
主要财务指标	变动情况说明
基本每股收益（元/股）	2012 年营业外支出 2.2 亿，每股收益下降
稀释每股收益（元/股）	2012 年营业外支出 2.2 亿，每股收益下降

二、 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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	78,260.19	1,401.41	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,244,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,508.75	-220,050,393.26	
少数股东权益影响额	0	16,075.77	
所得税影响额	-329,315.05	1,650,399.65	
合计	955,436.39	-218,382,516.43	

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年国内外经济形势复苏缓慢，房地产行业受国家宏观调控的制约，产品需求出现明显分化，商业、办公、酒店式公寓类产品需求下降，住宅类产品需求比较旺盛。而公司产品组合中，商业、办公、酒店式公寓类产品占有较大比重，给公司营销工作带来较大挑战。尽管如此，报告期内公司营业收入和归属于母公司股东的净利润分别达到 16.16 亿元和 2.24 亿元，保持业绩稳定。收入确认主要来自凤凰和熙、凤凰山庄、凤凰和睿三个项目，占到总收入的 94.3%。公司 2013 年加权平均净资产收益率为 11.81%。截止 2013 年末，公司的资产负债率为 72.43%，与上年度基本持平；流动比率为 168.66%，资产负债结构良好。公司资产中主要项目为货币资金、存货和长期股权投资，分别占总资产的 16.67%、67.09%和 6.11%，上述合计占资产总额的 89.87%，公司资产质量良好，变现能力强，偿债风险较低。

文化地产是公司传统房地产业务，利用公司在文化产业方面的既有优势，公司重点房地产项目规划均围绕“文化街区”理念展开，有大型书城、影音天地等，并配套文化休闲服务设施和居住社区，以文化经营与文化消费为中心，同时带动周边商业、住宅项目开发。

公司将在现有文化地产为主、参股金融为辅的基础上，充分发挥现有文化地产的优势拓展业务，并坚定向健康养生养老产业进军，未来将构建健康养生养老产业、文化地产和综合金融为支撑的业务构架。2014 年公司明确将健康养生养老产业作为重大战略发展方向之一，并逐步完善健康养生养老产业的发展规划，紧锣密鼓地与国内外相关机构开展深入洽谈合作。前期已与凤凰集团、江苏省人民医院、江苏仁医医院投资管理股份有限公司签订战略合作协议，通过市场化的方式，与国内知名医疗机构合作，充分发挥各自品牌、学科和运营优势，积极引入医疗资源、双方将积极协作，尽快启动合作项目。今后还将积极围绕养生养老全产业链，包括医疗、护理、健身、智能化服务、文化、养老地产开发、以及生态农业等养生养老产业的多个领域进行战略布局，引入第三方长期资金和专业养生养老运营管理机构、投资机构、探索创新型的养老服务商业模式。共同打造涵盖健康管理、健康社区、健康休闲和高端医疗服务等多种业态融合的大型养老社区。

公司还将积极拓展综合金融业务，为健康养生养老产业和文化地产的发展提供金融服务支持。公司 2012 年已从凤凰集团中收购南京证券 10.537%的股份，是凤凰股份在金融投资领域迈出的重要一步。未来公司也将致力于发展综合金融，将战略性地选择质地优良的金融股权进行投资。根据凤凰集团董事会的决定，凤凰集团拟将其直接持有的江苏银行股份有限公司 8.9 亿股注入凤凰股份。凤凰集团将在满足国家相关法规政策的前提下，根据市场情况选择适当时机和注入方式，具体方案报相关部门批准后确定。

最终公司将形成以文化地产、养生养老产业，综合金融三驾马车协同发展的产业发展模式。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,616,151,968.00	1,744,749,077.99	-7.37
营业成本	930,034,525.34	952,350,191.09	-2.34
销售费用	39,553,833.55	39,960,341.19	-1.02
管理费用	31,882,203.19	39,799,074.87	-19.89
财务费用	75,794,864.57	71,206,998.18	6.44
经营活动产生的现金流量净	-416,945,786.19	9,233,965.14	-4,615.35

额			
投资活动产生的现金流量净额	9,397,042.12	-438,993,883.96	
筹资活动产生的现金流量净额	479,843,735.33	156,275,228.35	207.05

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司主要收入来自商品房销售收入，与上年相比无变化。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

详见合并会计报表附注(五十四)营业收入和营业成本。

(3) 订单分析

公司房地产业务不存在订单情况。

(4) 新产品及新服务的影响分析

报告期内公司坚持文化地产、参股金融的战略的同时，为开拓潜力巨大的养老市场，经过研究决定进入养老产业。但养老产业面临资金投入大、回报周期长、商业模式不成熟等经营风险。

(5) 主要销售客户的情况

前五名客户的营业收入情况

2013 年度	营业收入总额	占营业收入比例
南京马钢大酒店	87,859,536.00	5.44%
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	71,718,785.00	4.44%
厦门凤凰创壹软件有限公司	38,529,942.00	2.38%
南京天泰建设有限公司	40,635,891.00	2.51%
个人	40,615,523.00	2.51%
合计	279,359,677.00	17.28%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产开发	929,590,298.66	70.41	951,906,689.29	70.54	-2.34
租赁	444,226.68	0.03	443,501.80	0.03	0.16

分产品	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
凤凰和鸣	98,985.24	0.01	275,521.24	0.02	-64.07
凤凰和熙 A 区	2,455,567.27	0.19	4,584,045.45	0.34	-46.43
凤凰和熙 B	8,792,619.88	0.67	51,298,019.58	3.80	-82.86

区 16#					
凤凰和熙 B 区住宅	386,905,764.38	29.31		0	
凤凰和美	80,215,842.07	6.08	895,749,103.02	66.38	-91.04
凤凰山庄	172,393,314.68	13.06			
凤凰和睿	278,728,205.14	21.11			

4、 费用

销售费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据同比变动不超过 30%。

5、 现金流

项目	2013. 1-12	2012. 1-13	变动比例 (%)	变动情况说明
经营活动产生的现金流量净额	-416,945,786.19	9,233,965.14	-4,615.35	1、本年预售实现的现金流量较上年增加 3.6 亿；2、本年支付各项目土地款比上年增加约 5.3 亿元；3、本年支付赛特诉讼款项 2.3 亿。
投资活动产生的现金流量净额	9,397,042.12	-438,993,883.96		2013 年投资活动产生的现金流量净额主要是收到南京证券股权投资分红产生的现金流量，2012 年投资活动产生的现金流量净额主要是购买南京证券股权。
筹资活动产生的现金流量净额	479,843,735.33	156,275,228.35	207.05	因公司生产经营需要，对外借款增加

6、 其它

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过了关于公司发行债券的相关议案，目前已获得证监会受理。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

凤凰股份是以房地产开发为主，参股金融为辅，兼具文化特色的专业房地产开发企业，立志成为“文化地产”细分市场的领导者。目前公司文化地产项目已在省内主要城市落地，并进入安徽省。经过长期的研究、论证，公司于 2013 年 10 月正式公告进入养老产业。未来公司将利用优势资源进入养生养老产业链的各个环节，通过与各领域领先的专业机构合作，为老年人群提供家政服务、医疗服务、文化生活服务 etc 全方位，多层次的服务内容。最终公司将形成以文化地产、养生养老产业，综合金融三驾马车协同发展的产业发展模式。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率比

			(%)	比上年增 减(%)	比上年增 减(%)	上年增减 (%)
房地产开发	1,608,957,574.00	929,590,298.66	42.22	-7.30	-2.34	减少 2.94 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
凤凰和鸣	1,607,350.00	98,985.24	93.84	-11.85	-64.07	增加 8.95 个百分点
凤凰和熙 A 区	4,764,000.00	2,455,567.27	48.46	-27.68	-46.43	增加 18.05 个百分点
凤凰和熙 B 区 16#	29,580,290.00	8,792,619.88	70.28	-70.80	-82.86	增加 20.92 个百分点
凤凰和熙 B 区住宅	840,340,572.00	386,905,764.38	53.96			
凤凰和美	83,117,950.00	80,215,842.07	3.49	-94.89	-91.04	减少 41.42 个百分点
凤凰山庄	229,077,737.00	172,393,314.68	24.74			
凤凰和睿	420,469,675.00	278,728,205.14	33.71			

2、 主营业务分地区情况
公司收入均在江苏省取得。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总 资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)
货币资金	1,303,970,041.78	16.67	1,218,375,050.52	17.87	7.03
应收账款	28,765,891.00	0.37	1,161,000.00	0.02	2,377.68
预付款项	372,500,942.95	4.76	181,886,303.67	2.67	104.80
存货	5,247,110,516.40	67.09	4,567,510,051.37	67	14.88
长期股权投资	477,970,315.64	6.11	477,970,315.64	7.01	0.00
投资性房地 产	14,251,518.04	0.18	14,695,744.72	0.22	-3.02
固定资产	13,536,136.26	0.17	15,612,934.78	0.23	-13.30
应付账款	380,230,057.55	4.86	429,555,746.53	6.3	-11.48
其他应付款	2,343,256,334.17	29.96	2,522,536,515.95	37	-7.11
长期借款	1,430,000,000.00	18.29	500,000,000.00	7.33	186.00

应收账款: 本期天泰建设购房款期后收回, 期末确认收入

预付款项: 本期取得泰兴土地, 支付全部土地款

长期借款: 本期江苏凤凰置业新增贷款 9 亿

(四) 核心竞争力分析

公司是国有控股上市公司，控股股东是凤凰出版传媒集团，实际控制人是江苏省人民政府，江苏省对文化产业的大力支持给公司的发展创造了很大的空间。公司的文化地产模式符合国家经济转型和文化产业发展方向，通过与凤凰传媒合作拿地能有效整合优势资源、降低拿地成本，增强公司的盈利能力。"文化 MALL+住宅、商业、办公"的模式具有可复制性，使公司具备规模快速扩张的条件。参股金融，可以获得稳定的分红还能增加公司的融资渠道，保证资金链安全、有效控制融资成本、抵御经营风险。公司不断总结前期项目开发经验，持续优化拿地、规划、设计、施工、营销等各个环节，在为客户提供高价值产品的同时，保证良好的项目收益。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（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
南京证券股份有限公司	476,492,600	200,207,344	10.54	476,492,600.00			长期股权投资	
合计	476,492,600	200,207,344	/	476,492,600			/	/

根据凤凰集团于 2008 年 12 月 5 日作出的《江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于向江苏凤凰置业有限公司转让所持南京证券有限责任公司全部股权的承诺函》。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）注入南京证券有限公司公司（以下简称"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。

经五届董事会第二十六次会议及 2011 年度股东大会审议通过，凤凰置业向凤凰集团购买其持有的南京证券 14,800 万元股权，转让价格为 43,649.26 万元人民币，即每股 2.95 元人民币。在凤凰置业受让南京证券 14,800 万元股权后，凤凰置业将持有南京证券 19,800 万元股权，占南京证券注册资本的 10.537%，为南京证券的第二大股东。根据证监许可【2012】1217 号《关于核准南京证券有限责任公司变更为股份有限公司的批复》，公司最新持有南京证券股数为 200,207,344 股，持股比例为 10.54%。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

公司本期无委托理财情况。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

公司本期无投资理财及衍生品投资情况。

3、 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。

4、 主要子公司、参股公司分析

子公司 全称	子公司 类型	注册资本 (万元)	持股比例 (100%)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)	情况说明
江苏凤凰置业有限公司	全资子公司	80,600.00	100.00	4,733,515,313.94	1,218,919,956.19	877,933,272.00	491,809,918.13	433,684,073.60	2013年,凤凰和熙项目3幢住宅交付,营业收入,营业利润,净利润增长明显。
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	36,000.00	100.00	368,395,274.07	345,162,784.45	33,334.00	-1,465,985.16	-1,165,931.09	2013年,凤凰股份对盐城地产增资34000万元,盐城凤凰总资产与净资产增长明显。2013年盐城项目正式开工建设,利息支出符合资本化条件,故财务费用大幅减少,营业利润等相关指标也好转。
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	24,000.00	100.00	1,512,136,629.35	216,431,441.19	-	-7,799,072.90	-5,811,452.97	2013年,公司对外筹资用于项目开发,故总资产增加。2013年苏州凤凰的广告费用减少,故净利润高于去年同期。
南京凤凰置业有限公司	全资孙公司	5,000.00	100.00	186,964,954.64	149,006,163.84	83,117,950.00	-2,969,390.44	-4,156,028.83	
江苏凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100.00	618,052,082.83	214,032,689.67	229,077,737.00	26,761,168.34	20,018,683.50	2013年,凤凰山庄部分项目交付,营业收入,营业利润,净利润增长明显。

司									
南通凤凰置业有限公司	全资孙公司	27,000.00	100.00	706,275,180.73	261,144,840.18	-	-7,364,978.10	-5,651,172.50	
南京凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100.00	522,428,602.03	251,640,281.84	420,469,675.00	106,400,479.07	80,673,684.89	2013年,凤凰和睿项目交付,营业收入,营业利润,净利润,净资产增长明显。
南京龙凤投资置业有限公司	控股孙公司	40,100.00	77.31	546,833,819.04	209,550,111.81	5,520,000.00	-16,412,410.68	-16,413,558.44	
合肥凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	10,000.00	100.00	260,547,014.53	95,062,677.83	-	-6,455,475.91	-4,881,851.88	2013年合肥项目全面启动,期间费用上升,故利润表相关指标下降。2013年我公司向母公司借款增加1亿元,故总资产增加。
镇江凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	2,000.00	100.00	328,917,996.36	16,475,838.11	-	-4,698,391.85	-3,524,161.89	

5、非募集资金项目情况

2013年5月31日,公司第五届董事会第四十五次会议审议通过了《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买泰兴TX2013-3号地块事项进行审议的议案》。详见当期公告。

2013年8月7日,公司第五届董事会第四十七次会议审议通过了《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买镇江绿竹巷地块事项进行审议的议案》。详见当期公告。

2013年9月24日,公司第五届董事会第五十次会议审议通过了《关于全资子公司江苏凤凰置业有限公司投资设立镇江项目公司的议案》、《关于全资子公司江苏凤凰置业有限公司投资设立泰兴项目公司的议案》。详见当期公告。

2013年10月22日,公司第五届董事会第五十二次会议审议通过了《关于公司投资设立养老产业子公司的议案》。

2013 年 11 月 19 日，公司第五届董事会第五十四次会议审议通过了《关于公司向盐城凤凰地产有限公司增资的议案》。详见当期公告。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

根据国家统计局数据来看，2013 年全国房地产开发投资 86013 亿元，同比增长 19.8%；施工面积 66.6 亿平米，同比增长 16.1%；新开工面积 20.1 亿平米，同比增长 13.5%；房屋竣工面积 10.1 亿平米，同比增长 2%；土地购置面积 3.9 亿平米，同比增长 8.8%；商品房销售面积 13.1 亿平米，同比增长 17.3%；商品房销售额 8.1 万亿元，同比增长 26.3%。虽然受到政府政策调控、融资难等因素的影响，行业整体还是保持较快的增长速度。根据 cric 房企统计的房企销售榜单显示，行业集中度进一步提升，前十、二十、三十房企市场份额上升至 13%、18%、25%，较 2012 年分别提高 0.51、0.63、0.79 个百分点。行业龙头公司凭借资金实力、品牌优势、卓越的管理能力等竞争优势，继续以超越行业平均增速的水平增长，龙头公司的市场占有率和规模优势有望持续向好。相比之下，中小公司则由于综合竞争实力较弱所面临的生存、发展压力更大。整体上看，持续的调控通过打压投机投资性需求，扩大刚需产品的供给，更有利于行业健康、平稳发展。健康的市场环境也有利于有核心竞争力、持续竞争优势的企业在激烈的竞争中脱颖而出。公司新进入的养老产业则是比较新兴的产业，虽然国内众多企业对于这一产业早就有关关注甚至有过尝试，但目前市场上没有出现成功的行业领导者，对于养老产业全产业链有深入研究者更是少之又少。因此公司要抓住市场机遇，快速推进项目进度，并在项目推进中积累经验，争取在养老产业竞争中争得先发优势，培养出自己的核心竞争力。

(二) 公司发展战略

继续坚持“文化地产”的发展方向，进一步提升公司综合竞争实力，合理安排住宅、商业、办公等不同类别产品的比例，增加优质土地资源储备，为公司长期发展做准备。创新“文化地产”业务模式，使文化与地产实现完美结合，突出产品的文化特质。

抓住养老产业发展机遇，逐步完善养生养老产业各个环节，实现全产业链上医疗、护理、健身、智能化服务、文化、养老地产开发、以及生态农业等的融会贯通，建立先发竞争优势，争取成为业内领先企业。

适时投资优质金融股权项目，通过内外部资源整合，扩大公司在金融领域的影响力，拓宽公司的融资渠道。

(三) 经营计划

公司计划实现销售收入 24 亿元以上，完成苏州凤凰国际书城、凤凰山庄及凤凰熙竣工及交付工作。实现养老项目落地。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司通过多元化融资渠道，满足公司项目开发及新项目投资需要；严格控制资金成本，提高资金使用效率，保证公司资金链安全。加强内部控制工作，将公司建成高效、高成长性的优质上市公司。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

房地产行业的发展与国家政策密切相关，未来国家的调控政策仍会继续，房价继续上涨的可能性较大，或会导致更严厉的调控政策出台。新的政策必然对购房者的心理产生重大影响，进而影响公司的日常经营活动。

2、行业竞争加剧的风险

近年房地产市场集中度呈明显上升趋势，行业领先企业凭借超群的综合实力发展速度远超行业平均水平。行业洗牌加速，中小开发商的生存空间被日益压缩。公司虽与全国性开发商相比尚存差距，但可借助“文化地产”的成熟经营模式，在区域市场深耕，逐步实现跨省发展、规模化扩张。

3、跨区经营风险

目前公司合肥项目已经进入建设阶段，省内的项目也多在南京市场之外。这就对公司的人力资源、管理制度、内控规范都提出了更高的要求。

4、财务风险

做为资本密集型行业，资金链的安全对企业正常经营起着至关重要的作用。融资方式和融资渠道的选择对企业的融资成本、盈利能力有很大的影响。公司除了维护好现有的融资渠道外，将积极拓展新的融资渠道，降低融资渠道少的风险。同时要提高资金利用效率，有效降低财务费用。

5、新产业风险

公司新进入养老产业领域，虽然有着良好的发展机遇，但面临资金投入大，回报周期长，商业模式不成熟等经营风险。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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。2013年公司进一步制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司下属子公司分红管理制度》。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年		1		74,060,063.4	227,609,022.35	32.54
2012 年					75,780,230.99	
2011 年					234,372,933.81	

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013年10月15日，公司第五届董事会第五十一次会议审议通过了《关于向关联方销售商品房的关联交易议案》。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-10-15/600716_20131016_1.pdf

(二) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013年5月31日，公司第五届董事会第四十五次会议审议通过了《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买泰兴 TX2013-3 号地块事项进行审议的议案》。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-06-03/600716_20130604_1.pdf
2013年8月7日，公司第五届董事会第四十七次会议审议通过了《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买镇江绿竹巷地块事项进行审议的议案》。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-08-08/600716_20130809_1.pdf

(三) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013年3月25日,公司第五届董事会第四十一次会议审议通过了《关于全资子公司江苏凤凰置业有限公司向本公司控股股东借款壹亿元人民币的议案》。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-03-25/600716_20130326_1.pdf
2013年5月15日,公司2012年度股东大会审议通过了《关于公司及下属子公司在2013年度下半年、2014年上半年向本公司控股股东借款累计不超过30亿元的议案》。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-15/600716_20130516_1.pdf
2013年6月13日,公司第五届董事会第四十六次会议审议并通过《关于全资子公司江苏凤凰置业有限公司下属项目公司向控股股东借款壹亿肆仟万元人民币的议案》。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-06-13/600716_20130614_1.pdf

2、 临时公告未披露的事项

单位: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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	控股股东				54,600,000.00		54,600,000.00
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	控股股东				472,000,000.00		472,000,000.00
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	控股股东				300,000,000.00		300,000,000.00
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	控股股东				300,000,000.00		300,000,000.00
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	控股股东				200,000,000.00		200,000,000.00
合计					1,326,600,000.00		1,326,600,000.00
关联债权债务形成原因		公司重组时控股股东承诺对公司进行资金支持。					
与关联债权债务有关的承诺		<p>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</p>					

	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	关联方对公司的资金支持利于公司降低财务成本。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	94,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	94,000
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	94,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	46.13
其中:	
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)	70,000
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	70,000

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股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	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注一	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是
	解决关联交易	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注二	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是
	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注三	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是
	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注四	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是
	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注五	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是

注一：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。

注二：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。

注三：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。

注四：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：

（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。（二）在完成本次国有股收购、资产重组和非公开发行后，凤凰集团将尽可能减少和规范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。

注五：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。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	550,000
境内会计师事务所审计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	200,000

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

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

报告期内公司无其他重大事项

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 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	-447,969,194	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	447,969,194	60.49				-447,969,194	-447,969,194	0	0
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	292,631,440	39.51				447,969,194	447,969,194	740,600,634	100
1、人民币普通股	292,631,440	39.51				447,969,194	447,969,194	740,600,634	100
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	100						740,600,634	100

2、 股份变动情况说明

根据凤凰集团的承诺，凤凰集团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。凤凰集团所持限售股份已于2013年1月11日上市流通，详见凤凰股份于2013年1月8日披露的《关于重大资产重组限售股份上市流通的提示性公告》。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	447,969,194	447,969,194	0	0	重大资产重组承诺	2013年1月11日
合计	447,969,194	447,969,194	0	0	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近3年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		24,843	年度报告披露日前第5个交易日末 股东总数		21,201	
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	61.51	455,543,650	6,597,456	0	无
前海人寿保险股份有限公司-自有资金华泰组合	其他	3.19	23,636,841	23,636,841	0	未知
重庆国际信托有限公司	其他	2.57	19,012,200	19,012,200	0	未知

中融国际信托有限公司—08 融新 83 号	其他	1.61	11,895,852	11,895,852	0	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	1.17	8,658,207	7,527,405	0	未知
银泰证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.75	5,571,175	5,471,175	0	未知
王瀚康	境内自然人	0.45	3,362,063	3,362,063	0	未知
韩树东	境内自然人	0.39	2,882,220	2,882,220	0	未知
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.38	2,785,860	1,668,161	0	未知
中国银行—工银瑞信核心价值股票型基金	其他	0.37	2,761,968	2,761,968	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
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	455,543,650	人民币普通股 455,543,650
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	23,636,841	人民币普通股 23,636,841
重庆国际信托有限公司	19,012,200	人民币普通股 19,012,200
中融国际信托有限公司—08 融新 83 号	11,895,852	人民币普通股 11,895,852
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券	8,658,207	人民币普通股 8,658,207

账户			
银泰证券有限责任公司 客户信用交易担保证券 账户	5,571,175	人民币普通股	5,571,175
王瀚康	3,362,063	人民币普通股	3,362,063
韩树东	2,882,220	人民币普通股	2,882,220
中国银河证券股份有限 公司客户信用交易担保 证券账户	2,785,860	人民币普通股	2,785,860
中国银行－工银瑞信核 心价值股票型证券投资 基金	2,761,968	人民币普通股	2,761,968
上述股东关联关系或一 致行动的说明	上述股东中，江苏凤凰出版传媒集团有限公司与江苏凤凰资产管理有限责任 公司为一致行动人，与其余股东不存在关联关系或一致行动关系。其余 股东之间未知是否存在关联关系或一致行动关系。		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
单位负责人或法定代表人	陈海燕
成立日期	2001年10月8日
组织机构代码	76586099-3
注册资本	150,000
主要经营业务	江苏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，省政府授权的 其它业务
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股 权情况	凤凰集团持有江苏凤凰出版传媒股份有限公司 183500万股，持股比例72.11%。

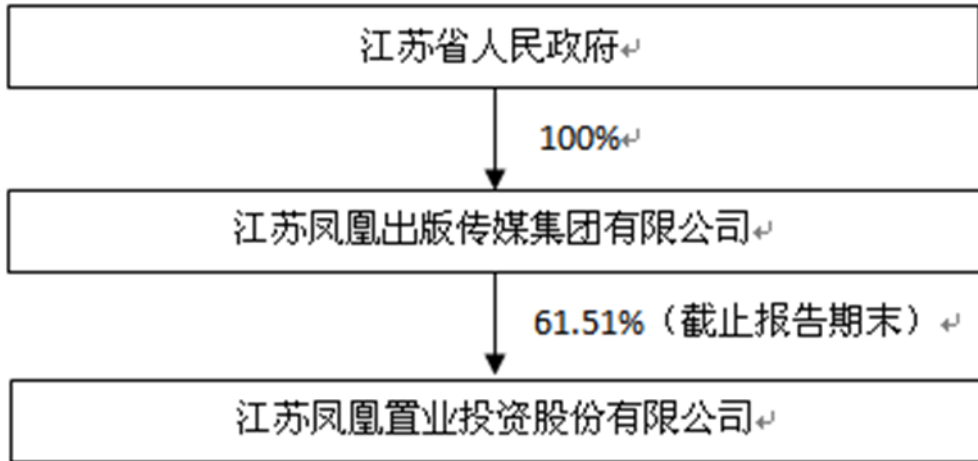
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	江苏省人民政府
----	---------

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)
陈海燕	董事长	男	60	2013年12月27日	2016年12月27日					
汪维宏	副董事长	男	53	2013年12月27日	2016年12月27日					
曹光福	董事	男	64	2013年12月27日	2016年12月27日					
吴小平 (离任)	董事	男	58	2010年1月20日	2013年12月27日					
齐世洁	董事、 总经理	男	58	2013年12月27日	2016年12月27日	0	270,000	270,000		48
薛健	独立董事	男	58	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33
李启明	独立董事	男	51	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33
魏青松	独立董事	男	45	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33
汪维宏 (离任)	监事会 主席	男	53	2010年1月20日	2013年12月27日					
单翔	监事会 主席	男	45	2013年12月27日	2016年12月27日					
吴小毓	监事	女	50	2013年12月27日	2016年12月27日					
张森磊	监事	男	38	2013年12月27日	2016年12月27日					15
王剑钊	副总 经理	男	51	2013年12月27日	2016年12月27日	0	180,000	180,000		38.4
许璇翠	副总 经理	女	50	2013年12月27日	2016年12月27日	0	179,900	179,900		37.5
毕胜	副总 经理、 董会 书	男	41	2013年12月27日	2016年12月27日	0	171,700	171,700		36.5

颜树云	副 总 经理、 财 务 总 监	男	46	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	0	134,800	134,800		35.5
陶爱明	总 经 理 助 理、总 工 程 师	女	50	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	0	133,600	133,600		35.5
方磊	总 经 理 助 理、营 销 总 监	男	49	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	0	90,500	90,500		31.2
程钢	总 经 理 助 理	男	46	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日					
合计	/	/	/	/	/	0	1,160,500	1,160,500	/	296.59

陈海燕：2005.08-2011.09 江苏凤凰出版传媒集团有限公司党委副书记、总经理，省出版总社社长。2011.09—2013.07 江苏凤凰出版传媒集团有限公司党委书记、董事长、总经理，省出版总社社长。2013.07-2013.11 江苏凤凰出版传媒集团有限公司党委书记、董事长，省出版总社社长。2013.11-至今江苏凤凰出版传媒集团有限公司董事长，省出版总社社长。2011 年 9 月至今任江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事长。2010 年 1 月 20 日起任江苏凤凰置业投资股份有限公司董事长。

汪维宏：最近五年以来一直担任江苏凤凰出版传媒集团有限公司纪委书记、党委委员，2007 年 5 月至今兼任直属机关党委书记；2011 年 6 月 25 日起任江苏凤凰出版传媒股份有限公司监事会主席；2010 年 1 月 20 日起任本公司监事会主席。

曹光福：2006 年至 2010 年 7 月担任江苏凤凰出版传媒集团有限公司副总经理、党委副书记；2010 年 1 月 20 日至 2013 年 12 月 27 日任本公司副董事长。

吴小平（离任）：最近五年以来一直担任江苏凤凰出版传媒集团有限公司副总经理、党委委员；2011 年 2 月 28 日至今任江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事；2010 年 1 月 20 日至 2013 年 12 月 27 日任本公司董事。

齐世洁：最近五年一直担任江苏凤凰置业有限公司总经理，2008 年 6 月起任董事；2010 年 1 月 20 日起任本公司董事、总经理。

薛健：最近五年以来一直担任恒泰保险经纪有限公司副董事长、总经理，2010 年 1 月 20 日起任本公司独立董事。

李启明：最近五年以来一直担任东南大学土木工程学院副院长、系主任，2010 年 1 月 20 日任本公司独立董事。

魏青松：最近五年以来一直担任汇业律师事务所南京分所主任，2010 年 1 月 20 日任本公司独立董事。

汪维宏（离任）：最近五年以来一直担任江苏凤凰出版传媒集团有限公司纪委书记、党委委员，2007 年 5 月至今兼任直属机关党委书记；2011 年 6 月 25 日起任江苏凤凰出版传媒股份有限公司监事会主席；2010 年 1 月 20 日起任本公司监事会主席。

单翔：中共党员，硕士研究生，教授级高级会计师，注册会计师。1991 年 7 月参加工作，2003 年 5 月任职江苏省出版集团有限公司财务部；2006 年 11 月任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部副主任主持工作；2010 年 3 月任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部主任。

吴小毓：2006 年 11 月至 2011 年 2 月 27 日任江苏凤凰出版传媒集团有限公司财务部副主任；2011 年 2 月 28 日起任江苏凤凰出版传媒股份有限公司财务总监；2010 年 1 月 20 日起任本公司监事。

张淼磊：2008年8月起任江苏凤凰置业有限公司办公室副主任、主任，2010年1月20日起任本公司职工监事。

王剑钊：2007年1月起任江苏凤凰置业有限公司副总经理，2010年1月20日起任本公司副总经理。

许璇翠：2008年1月-2009年5月东华汽车实业有限公司人力资源部召集人，副总监；2009年5月起任江苏凤凰置业有限公司副总经理；2010年1月20日起任本公司副总经理。

毕胜：2006年至2009年底在南京新街口百货商店股份有限公司历任投资管理部部长、董事会办公室主任、证券事务代表。2010年1月20日起任本公司董事会秘书。

颜树云：2007年2月-2010年1月江苏凤凰国际图书中心财务部经理，2010年1月20日起任本公司财务总监。

陶爱明：2006年1月起在江苏凤凰置业有限公司从事工程管理，2010年1月20日起任本公司总经理助理、总工程师。

方磊：2007年-2009年，北京鑫昌投资有限公司董事总经理，2009年4月起任江苏凤凰置业有限公司总经理助理，2010年1月20日起任本公司总经理助理。

程钢：1990年8月参加工作，曾任南京第一建筑工程公司项目技术负责、分公司副经理，江苏凤凰置业有限公司项目工程部经理。2013年3月至今，任南通凤凰置业有限公司副总经理；2013年8月至今，任盐城凤凰地产有限公司副总经理。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈海燕	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	董事长	2011年9月1日	
吴小平	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	副总经理、党委委员	2001年8月1日	
汪维宏	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	纪委书记、党委委员	2003年6月1日	
单翔	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	投资部主任	2010年3月1日	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈海燕	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	董事长	2012年10月9日	2015年10月9日
吴小平	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	董事	2012年10月9日	2015年10月9日
汪维宏	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	监事会主席	2012年10月9日	2015年10月9日
吴小毓	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	财务总监	2012年10月9日	2015年10月9日
薛健	恒泰保险经纪	副董事长、总经理		

	有限公司			
李启明	东南大学	土木工程学院副院长、系主任		
李启明	南京栖霞建设股份有限公司	独立董事	2012年10月13日	2015年10月13日
魏青松	汇业律师事务所南京分所	主任		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事会薪酬与考核委员会根据董事会审议通过的《高级管理人员薪酬管理制度》对全体高级管理人员在报告内履行职务的情况进行评议，确定高级管理人员的报酬，董事、监事的报酬由股东大会批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其履行职责的工作量；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 296.59 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 296.59 万元（税前）。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吴小平	董事	离任	换届
汪维宏	副董事长	聘任	换届
汪维宏	监事会主席	离任	换届
单翔	监事会主席	聘任	换届
毕胜	副总经理	聘任	换届
颜树云	副总经理	聘任	换届
程钢	总经理助理	聘任	换届

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员等对未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

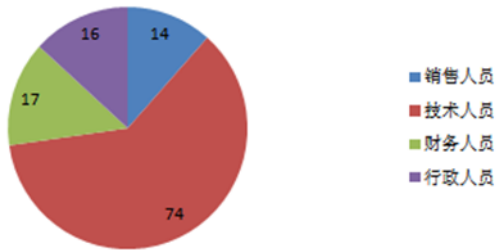
(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	100
主要子公司在职员工的数量	21
在职员工的数量合计	121
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	14
技术人员	74
财务人员	17
行政人员	16

合计	121
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生	9
大学本科	83
大学专科	21
高中及以下	8
合计	121

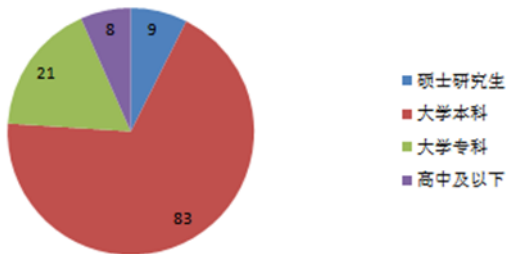
(二) 专业构成统计图:

专业构成人数



(三) 教育程度统计图:

教育程度



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所的有关要求，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度。报告期内，公司根据监管当局的要求和公司生产经营的需要相应制订、修订了《江苏凤凰置业投资股份有限公司下属子公司分红管理制度》、《章程》。公司股东大会、董事会、监事会、管理层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，保证关联交易不损害中、小股东利益，确保公司健康、平稳的发展。

1、 关于公司股东和股东大会

报告期内，公司共召开了二次股东大会会议，会议的召集、召开程序，出席会议人员的资格及表决程序均符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》等有关规定。公司能够确保所有股东，尤其是中小股东的平等地位，确保股东充分行使合法权利。公司还邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、 关于控股股东与公司

本公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东严格按照重组承诺履行承诺事项。本公司董事、监事的选举及其他高级管理人员的聘任、解聘均符合法律、法规及《公司章程》规定的程序。本公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了“五分开”，公司董事会、监事会及其他公司治理机构依法独立运作。

3、 关于董事与董事会

本公司董事严格按照相关法律、法规和《公司章程》的规定，忠实、勤勉地履行职责。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司董事会向股东大会负责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，并严格按照法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。

公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，各专门委员会能够积极履行职责，为董事会的决策提供科学专业的意见。

4、 关于监事与监事会

本公司监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司监事会严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行自己的职责，规范运作，按照法定程序召开定期会议和临时会议，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、 关于相关利益者

本公司鼓励员工通过与董事会、监事会和高级管理人员的直接沟通和交流，反映员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大决策的意见。本公司尊重和维护银行以及其他债权人、客户、员工等利益相关者的合法权利，以共同推动公司持续、健康地发展。

6、 关于投资者关系及相关利益者

公司根据中国证监会《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）、上海证券交易所《上市公司现金分红指引（征求意见稿）》的有关要求，进一步制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司下属子公司分红管理制度》。公司积极接待机构及个人投资者，耐心、细致解答投资者关于公司经营发展及其它重要事项方面的疑问。进一步加强了投资者对公司的了解和认同，使投资者能够正确判断公司的投资价值，建立上市公司与投资者之间顺畅的沟通渠道，切实维护投资者利益。

7、 关于信息披露及透明度

本公司严格按照有关法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。在报告期内及时完成了定期报告及临时公告信息披露工作。本公司认真对待股东来信、来电、来访和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息。

8、关于内幕知情人登记管理

公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年年度股东大会	2013 年 5 月 15 日	详见情况说明	全部通过	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-15/600716_20130516_1.pdf	2013 年 5 月 16 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 12 月 27 日	详见情况说明	全部通过	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-12-27/600716_20131228_1.pdf	2013 年 12 月 28 日

一、江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“公司”）2012 年年度股东大会于 2013 年 5 月 15 日上午在南京市中央路 389 号凤凰国际大厦 6 楼会议室召开。出席会议的股东及代理人共 6 人，合计持股 480,132,999，占公司股份总数的 64.83%。审议并通过以下议案：（一）2012 年度董事会工作报告（二）2012 年度监事会工作报告（三）2012 年年度报告及摘要（四）2012 年度财务决算报告（五）2013 年度预算报告（六）关于公司 2013 年投资计划及融资额度的议案（七）关于确定 2013 年度及 2014 年上半年对下属子公司担保额度的议案（八）关于公司及下属子公司在 2013 年度下半年、2014 年上半年向本公司控股股东借款累计不超过 30 亿元的议案（九）2012 年年度利润分配预案（十）2012 年度独立董事述职报告（十一）2012 年度内部控制自我评估报告（十二）关于续聘会计师事务所的议案（十三）关于公司董事会延期换届选举的议案（十四）关于公司监事会延期换届选举的议案（十五）关于江苏凤凰置业有限公司为下属项目公司借款提供担保的议案。

二、江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“公司”）2013 年第一次临时股东大会于 2013 年 12 月 27 日上午在南京市中央路 389 号凤凰国际大厦 6 楼会议室召开。出席会议的股东及代理人共 4 人，合计持股 478,029,450 股，占公司股份总数的 64.55%。审议并通过以下议案：（一）《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买泰兴 TX2013-3 号地块事项进行审议的议案》（二）《关于对凤凰置业与凤凰传媒联合竞买镇江绿竹巷地块事项进行审议的议案》（三）《关于向关联方销售商品房的关联交易议案》（四）《关于江苏凤凰置业有限公司为下属项目公司借款提供担保的议案》（五）《关于南京龙凤投资置业有限公司为江苏凤凰置业有限公司借款提供担保的议案》（六）《关于修改<公司章程>的议案》（七）《关于换届选举第六届董事会董事（不含独立董事）的议案》（八）《关于换届选举第六届董事会独立董事的议案》（九）《关于换届选举第六届监事

会股东代表监事的议案》(十)《关于公司符合发行公司债券条件的议案》(十一)《关于本次发行公司债券方案的议案》。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈海燕	否	17	17	12	0	0	否	2
曹光福	否	17	17	12	0	0	否	2
吴小平	否	16	16	11	0	0	否	2
齐世洁	否	17	17	12	0	0	否	2
薛健	是	17	17	12	0	0	否	2
李启明	是	17	17	12	0	0	否	2
魏青松	是	17	17	12	0	0	否	2
汪维宏	否	1	1	0	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内在 2012 年度报告审计期间，审计委员会与公司及年审会计师进行了充分的沟通，董事会审计委员会认为公司编制的财务报表的有关数据基本反映了公司截止 2012 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2012 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础制作公司 2012 年度报告及摘要。

董事会战略委员会在公司制定发展战略时，提出了重要的意见和建议。特别是对公司发行公司债及投巨资进入养老产业提出了中肯的意见及建设性的建议。并对公司日常经营活动中的投融资计划及新项目投资价值判断给予明确的意见和建议。

薪酬与考核委员会对公司 2012 年度经营情况进行了考核，并根据考核结果及《高级管理人员薪酬管理制度》确定高级管理人员 2012 年度薪酬。2013 年 9 月，根据公司实际经营情况对公司《高级管理人员薪酬管理制度》进行了修订。

2013 年度，董事会进行了换届选举，并聘任新一届高级管理人员。董事会提名委员会对候选人资格进行了严格审查，并提议候选人由董事会审议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况
公司根据《高级管理人员薪酬管理制度》的有关规定，按照公司年度目标对公司高级管理人员进行了考核。同时将考核结果作为高管人员薪酬发放的标准之一，激励其提高经营管理能力。此外，公司建立了目标责任和绩效考评体系，通过年度、季度和月度工作计划，将公司各职能部门、子公司以及高管人员的责、权、利和目标、业绩相挂钩，并通过各项措施进行分解、落实，起到了激励和约束的作用。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、 董事会声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

2、 内部控制制度建设情况：

为了贯彻实施五部委下发的《企业内部控制基本规范》及相关配套指引(以下简称"《内控规范》")，根据中国证监会、江苏证监局的相关要求，公司董事会高度重视，成立了以董事长为总负责人、总经理为组长的内部控制规范领导小组，成立了以董事会秘书为组长的内部控制规范工作小组，并聘请专业咨询服务机构，协助完成内控制度的建设及实施工作，建立和完善了内部治理和组织结构，制定了《内部控制管理手册》，在考虑内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五项基本要素的前提下，内容涵盖公司治理、人力资源管理、财务管理、资产管理、房地产开发管理、市场营销管理、预算管理、证券事务管理、行政管理等方面，基本贯穿了公司生产经营管理活动的各个层面和各个环节，确保生产经营处于受控状态。在此过程中，进一步对公司的各项管理制度和业务流程进行了自查及整改，并于 2012 年 10 月开始运行。2013 年，公司授权审计部对内控制度设计的合理性和执行的有效性进行检查监督。对于发现的内部控制缺陷，层层落实进行有效整改，通过及时监督、检查、整改，有效防范了经营决策及管理风险，同时，公司根据业务发展，对管理制度作了补充和完善，确保了公司的规范运作和健康发展。

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制有效性进行独立审计，审计机构出具了标准无保留意见的内控审计报告。

由于内部控制固有的局限性，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。公司将根据经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等情况的变化及时加以调整。

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司已聘请会计师事务所进行内部控制审计，并出具审计报告。详见《凤凰股份 2013 年内部控制审计报告》

内部控制审计报告详见附件。

内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司制定的《信息披露管理办法》加强了对公司内幕信息知情人和外部信息使用人的管理，并建立了年报信息披露重大差错责任追究机制，加大了对年报信息披露责任人的问责力度，致力于提高年报信息披露的质量和透明度。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师诸旭敏、戈晓梅审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

信会师报字[2014]第 510072 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2013 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 年 12 月 31 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
流动资产:			
货币资金	五、(一)	1,303,970,041.78	1,218,375,050.52
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)	28,765,891.00	1,161,000.00
预付款项	五、(三)	372,500,942.95	181,886,303.67
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)	2,572,629.53	896,289.49
买入返售金融资产			
存货	五、(五)	5,247,110,516.40	4,567,510,051.37
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,954,920,021.66	5,969,828,695.05
非流动资产:			
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	477,970,315.64
投资性房地产	五、(七)	14,251,518.04	14,695,744.72
固定资产	五、(八)	13,536,136.26	15,612,934.78
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)	5,151,415.01	5,297,096.53

开发支出			
商誉	五、(十)	228,741,074.29	231,414,348.26
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、(十一)	125,954,042.16	102,429,542.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		865,604,501.40	847,419,982.37
资产总计		7,820,524,523.06	6,817,248,677.42
流动负债:			
短期借款	五、(十三)	294,000,000.00	0.00
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	五、(十四)	12,700,000.00	
应付账款	五、(十五)	380,230,057.55	429,555,746.53
预收款项	五、(十六)	498,174,107.00	253,533,792.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、(十七)	115,248.52	115,533.82
应交税费	五、(十八)	95,287,771.35	53,294,354.13
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、(十九)	2,343,256,334.17	2,522,536,515.95
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、(二十)	500,000,000.00	1,011,710,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,123,763,518.59	4,270,745,942.43
非流动负债:			
长期借款	五、(二十)	1,430,000,000.00	500,000,000.00

	一)		
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	五、(十一)	107,396,094.76	111,022,075.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,537,396,094.76	611,022,075.02
负债合计		5,661,159,613.35	4,881,768,017.45
所有者权益（或股东权益）：			
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)	190,221,208.49	190,221,208.49
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、(二十四)	106,718,926.98	63,350,519.62
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十五)	1,003,767,978.29	819,527,363.30
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,041,308,747.76	1,813,699,725.41
少数股东权益		118,056,161.95	121,780,934.56
所有者权益合计		2,159,364,909.71	1,935,480,659.97
负债和所有者权益总计		7,820,524,523.06	6,817,248,677.42

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：周益勤

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 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
流动资产：			
货币资金		398,219,266.77	15,074,934.32
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		398,219,266.77	15,074,934.32
非流动资产：			
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)	1,621,150,614.66	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		1,621,150,614.66	1,281,150,614.66
资产总计		2,019,369,881.43	1,296,225,548.98
流动负债：			
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		46,899.34	50,791.86
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,542,879.99	1,265,312.80
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,589,779.33	1,316,104.66
非流动负债：			
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		1,589,779.33	1,316,104.66
所有者权益（或股东权益）：			
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		45,469,386.91	36,529,649.81
一般风险准备			
未分配利润		80,457,633.94	-633,473,286.74
所有者权益（或股东权益）合计		2,017,780,102.10	1,294,909,444.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,019,369,881.43	1,296,225,548.98

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：周益勤

合并利润表
2013 年 1—12 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		1,616,151,968.00	1,744,749,077.99
其中：营业收入		1,616,151,968.00	1,744,749,077.99

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,320,265,402.84	1,349,394,921.45
其中：营业成本	五、(二十六)	930,034,525.34	952,350,191.09
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)	242,831,176.37	245,896,216.18
销售费用	五、(二十八)	39,553,833.55	39,960,341.19
管理费用	五、(二十九)	31,882,203.19	39,799,074.87
财务费用	五、(三十)	75,794,864.57	71,206,998.18
资产减值损失	五、(三十一)	168,799.82	182,099.94
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)	10,010,367.20	-15,889.04
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）		305,896,932.36	395,338,267.50
加：营业外收入	五、(三十三)	1,322,260.19	6,201,401.41
减：营业外支出	五、(三十四)	861,357.36	226,871,539.85
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		306,357,835.19	174,668,129.06
减：所得税费用	五、(三十五)	82,473,585.45	102,761,874.36
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		223,884,249.74	71,906,254.70

归属于母公司所有者的净利润		227,609,022.35	75,780,230.99
少数股东损益		-3,724,772.61	-3,873,976.29
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、(三十六)	0.3073	0.1023
（二）稀释每股收益		0.3073	0.1023
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		223,884,249.74	71,906,254.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		227,609,022.35	75,780,230.99
归属于少数股东的综合收益总额		-3,724,772.61	-3,873,976.29

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：周益勤

母公司利润表
2013 年 1—12 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		7,159,649.24	6,322,770.74
财务费用		-37,886.34	-100,639.24
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）		730,000,000.00	
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）		722,878,237.10	-6,222,131.50
加：营业外收入			
减：营业外支出		7,579.32	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		722,870,657.78	-6,222,131.50
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		722,870,657.78	-6,222,131.50
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		722,870,657.78	-6,222,131.50

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：周益勤

合并现金流量表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,837,045,103.00	1,475,311,686.62
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、(三十七)	96,293,914.50	134,740,311.25
经营活动现金流入小计		1,933,339,017.50	1,610,051,997.87
购买商品、接受劳务		1,657,834,001.95	1,194,425,959.80

支付的现金			
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		20,175,623.18	15,809,455.25
支付的各项税费		343,223,323.65	330,577,427.18
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十七)	329,051,854.91	60,005,190.50
经营活动现金流出小计		2,350,284,803.69	1,600,818,032.73
经营活动产生的现金流量净额		-416,945,786.19	9,233,965.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		10,010,367.20	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		80,000.00	1,467.38
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		10,090,367.20	1,467.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		693,325.08	2,502,751.34
投资支付的现金		0.00	436,492,600.00
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		693,325.08	438,995,351.34
投资活动产生的现金流量净额		9,397,042.12	-438,993,883.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	33,492,344.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		1,734,000,000.00	864,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（三十七）	0.00	600,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,734,000,000.00	1,497,492,344.01
偿还债务支付的现金		1,021,710,000.00	1,083,290,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		232,046,264.67	230,567,115.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（三十七）	400,000.00	27,360,000.00
筹资活动现金流出小计		1,254,156,264.67	1,341,217,115.66
筹资活动产生的现金流量净额		479,843,735.33	156,275,228.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		72,294,991.26	-273,484,690.47
加：期初现金及现金等价物余额		1,211,435,050.52	1,484,919,740.99
六、期末现金及现金等价物余额		1,283,730,041.78	1,211,435,050.52

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：周益勤

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
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		307,874.21	114,554.74
经营活动现金流入小计		307,874.21	114,554.74
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		5,898,929.94	4,876,886.47
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		1,264,611.82	1,446,920.05
经营活动现金流出小计		7,163,541.76	6,323,806.52
经营活动产生的现金流量净额		-6,855,667.55	-6,209,251.78
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		730,000,000.00	
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			
投资活动现金流入小计		730,000,000.00	
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		340,000,000.00	
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		340,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		390,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		383,144,332.45	-6,209,251.78
加：期初现金及现金等价物余额		15,074,934.32	21,284,186.10
六、期末现金及现金等价物余额		398,219,266.77	15,074,934.32

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：周益勤

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 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	190,221,208.49			63,350,519.62		819,527,363.30		121,780,934.56	1,935,480,659.97
加:会计政策变更										0.00
期差错更正										0.00
其他										0.00
二、本年初余额	740,600,634.00	190,221,208.49			63,350,519.62		819,527,363.30		121,780,934.56	1,935,480,659.97
三、本期增减变动金额(减少以“—”)	0.00	0.00			43,368,407.36		184,240,614.99		-3,724,772.61	223,884,249.74

号 填 列)										
(一) 净利润							227,609,022.35		-3,724,772.61	223,884,249.74
(二) 其他综合 收益										0.00
上述 (一) 和(二) 小计	0.00	0.00			0.00		227,609,022.35		-3,724,772.61	223,884,249.74
(三) 所有者 投入和 减少资 本	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
1. 所有 者投入 资本										0.00
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额										0.00
3. 其他										0.00
(四) 利润分 配	0.00	0.00			43,368,407.36		-43,368,407.36		0.00	0.00
1. 提取 盈余公 积					43,368,407.36		-43,368,407.36			0.00

2. 提取一般风险准备										0.00
3. 对所有者（或股东）的分配										0.00
4. 其他										0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）										0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）										0.00
3. 盈余公积弥补亏损										0.00
4. 其他										0.00
（六）专项储备	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
1. 本期										0.00

提取										
2. 本期使用										0.00
(七) 其他										0.00
四、本期期末余额	740,600,634.00	190,221,208.49			106,718,926.98		1,003,767,978.29		118,056,161.95	2,159,364,909.71

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		
一、上年年末余额	740,600,634.00	184,170,358.96			63,350,519.62		743,747,132.31		125,654,910.85	1,857,523,555.74
: 会计政策变更										0.00
期差错更正										0.00
他										0.00
二、本年初余额	740,600,634.00	184,170,358.96			63,350,519.62		743,747,132.31		125,654,910.85	1,857,523,555.74

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	6,050,849.53			0.00	75,780,230.99		-3,873,976.29	77,957,104.23
(一)净利润						75,780,230.99		-3,873,976.29	71,906,254.70
(二)其他综合收益									0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00			0.00	75,780,230.99		-3,873,976.29	71,906,254.70
(三)所有者投入和减少资本	0.00	6,050,849.53			0.00	0.00		0.00	6,050,849.53
1.所有者投入资本		6,050,849.53							6,050,849.53
2.股份支付计入所有者权益的金额									0.00
3.其他									0.00
(四)利润分配	0.00	0.00			0.00	0.00		0.00	0.00
1.提取						0.00			0.00

盈余公积										
2. 提取一般风险准备										0.00
3. 对所有者(或股东)的分配										0.00
4. 其他										0.00
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)										0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)										0.00
3. 盈余公积弥补亏损										0.00
4. 其他										0.00
(六)专项储备	0.00	0.00			0.00		0.00		0.00	0.00
1. 本期										0.00

提取									
2. 本期使用									0.00
(七)其他									0.00
四、本期末余额	740,600,634.00	190,221,208.49		63,350,519.62		819,527,363.30		121,780,934.56	1,935,480,659.97

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：周益勤

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 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		-633,473,286.74	1,294,909,444.32
加：会计政策变更								0.00
前期差错更正								0.00
其他								0.00
二、本年年初余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-633,473,286.74	1,294,909,444.32
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00			8,939,737.10		713,930,920.68	722,870,657.78
(一)净利润							722,870,657.78	722,870,657.78

(二) 其他综合收益								0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00			0.00		722,870,657.78	722,870,657.78
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 所有者投入资本								0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3. 其他								0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00			8,939,737.10		-8,939,737.10	0.00
1. 提取盈余公积					8,939,737.10		-8,939,737.10	0.00
2. 提取一般风险准备								0.00
3. 对所有者(或股东)的分配							0.00	0.00
4. 其他								0.00
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)								0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
(六) 专项储备	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 本期提取								0.00

2. 本期使用								0.00
(七) 其他								0.00
四、本期期末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			45,469,386.91		80,457,633.94	2,017,780,102.10

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		-627,251,155.24	1,301,131,575.82
加: 会计政策变更								0.00
前期差错更正								0.00
其他								0.00
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)	0.00	0.00			0.00		-6,222,131.50	-6,222,131.50
(一) 净利							-6,222,131.50	-6,222,131.50

润								
(二)其他综合收益								0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00			0.00		-6,222,131.50	-6,222,131.50
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 所有者投入资本								0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3. 其他								0.00
(四)利润分配	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 提取盈余公积					0.00		0.00	0.00
2. 提取一般风险准备								0.00
3. 对所有者(或股东)的分配							0.00	0.00
4. 其他								0.00
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00

1. 资本公积转增资本（或股本）								0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
（六）专项储备	0.00	0.00			0.00		0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
（七）其他								0.00
四、本期期末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-633,473,286.74	1,294,909,444.32

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：周益勤

三、 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%。

2012 年 11 月 12 日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份 977,000 股，以其全资子公司江苏凤凰资产管理有限责任公司的账户通过上海证券交易所交易系统增持了本公司股份 1,538,000 股。凤凰集团首次合计增持本公司股份 2,515,000 股。2013 年 2 月 5 日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份 6,597,456 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司本次未再增持。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 457,081,650 股，占本公司股份总数的 61.72%。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。

四、 公司主要会计政策、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:

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

(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:

1、 1、 合并范围

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。

2、合并程序

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。

(1) 增加子公司

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。

(2) 处置子公司

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。

(3) 购买少数股东股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，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。

(4) 在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权

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，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严重下降，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。

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，不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

如果单项可供出售金融资产的公允价值出现较大幅度下降，超过其持有成本的 50%，认定该可供出售金融资产已发生减值为严重的，应计提减值准备，确认减值损失。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为：

如果单项可供出售金融资产的公允价值出现较大幅度下降，预期这种下降趋势属于非暂时性的，持续时间超过一年，且在整个持有期间得不到根本改变时，认定该可供出售金融资产已发生减值为非暂时性的，应计提减值准备，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：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄分析法	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。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄分析法	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	10%	10%
1—2 年	20%	20%
2—3 年	50%	50%
3—4 年	80%	80%
4—5 年	100%	100%
5 年以上	100%	100%

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	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、 存货的分类**

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

永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法**(1) 低值易耗品**

一次摊销法

(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方法

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—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、计价和折旧方法：

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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	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的各部分分别完工，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) 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。

(十九) 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) 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。
 房地产销售收入确认的具体条件：房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务，向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

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。

物业管理收入：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务有关的经济利益能够流入企业，与物业管理有关成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

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。

③出租物业收入：具有承租人认可的租赁合同、协议或其它结算通知书；履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；出租资产的成本能够可靠地计量。

(二十一) 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。

(1)、类型

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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2)、处理方法

与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。

(3)、确认时点

本公司与资产相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，并自长期资产可供使用时起，按照长期资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

本公司与收益相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，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。

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。

(二十二) 递延所得税资产/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，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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十六) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

五、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
土地增值税	根据财政部和国家税务总局财法字[1995]6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、苏地税发〔2010〕39号文以及苏地税规〔2012〕1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。	
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	5%
城市维护建设税	按应计营业税额计征7%的城市维护建设费	7%
企业所得税	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、结算是计税成本后，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。	25%
教育费附加	按应计营业税额计征	5%

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股	表决权比例(%)	是否合并报表	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	全资子公司	江苏省南京市	有限公司	80,600	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	0	100	100	是	0	0	0
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	盐城市	有限公司	36,000	房地产开发与经营；商品房销售、物业管理、建材销售	36,000	0	100	100	是	0	0	0
苏州凤凰置业有限公司	控股子公司的控股子公司	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	0	100	100	是	0	0	0
南京凤凰置业有限公司	控股子公司的控股子公司	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	0	100	100	是	0	0	0
江苏凤凰地产有限公司	控股子公司的控股子公司	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；建筑材料的销售。	20,000	0	100	100	是	0	0	0
南通凤凰置业有限公司	控股子公司的控股子公司	南通市	有限公司	27,000	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；建筑材料的销售，室内装饰。	27,000	0	100	100	是	0	0	0

2、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

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	期末实际出资额	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 (%)	是否合并报表	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
南京龙凤投资置业有限公司	控股子公司的控股子公司	南京市	有限公司	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	118,056,161.95	0	0
南京凤凰地产有限公司	控股子公司的控股子公司	南京市	有限公司	20,000	房地产开发、物业管理	20,000	0.00	100.00	100.00	是	0	0	0

(二) 合并范围发生变更的说明

与上年相比本期新增 1 家合并单位，原因为：本期新设控股孙公司镇江凤凰地产有限公司。

七、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	2,227.36	1,591.57
人民币	2,227.36	1,591.57
银行存款：	1,283,727,814.42	1,211,433,458.95
人民币	1,283,727,814.42	1,211,433,458.95
其他货币资金：	20,240,000.00	6,940,000.00
人民币	20,240,000.00	6,940,000.00
合计	1,303,970,041.78	1,218,375,050.52

期末其他货币资金中使用受限情况如下：

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

银行承兑汇票保证金	12,700,000.00	0.00
保函保证金	7,540,000.00	0.00
农民工工资担保金	0.00	6,940,000.00
合计	20,240,000.00	6,940,000.00

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：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	14,635,891.00	50.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款：								
采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	1,290,000.00	100.00	129,000.00	10.00
组合小计					1,290,000.00		129,000	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	14,130,000.00	49.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	28,765,891.00	/	0	/	1,290,000.00	/	129,000.00	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
南京天泰建设有限公司房款	14,635,891.00	0.00	0.00	期后已收款
合计	14,635,891.00	0.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	0.00		0.00	1,290,000.00	100.00	129,000.00
1 年以内小计	0.00		0.00	1,290,000.00	100.00	129,000.00
合计	0.00		0.00	1,290,000.00	100.00	129,000.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
凤凰山庄房款	4,350,000.00	0.00	0.00	期后已收款
凤凰山庄房款	4,980,000.00	0.00	0.00	期后已收款
凤凰山庄房款	4,800,000.00	0.00	0.00	期后已收款
合计	14,130,000.00	0.00	/	/

- 2、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

- 3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
南京天泰建设有限公司房款	无	14,635,891.00	1 年以内	50.88
个人	无	4,350,000.00	1 年以内	15.12
个人	无	4,980,000.00	1 年以内	17.31
个人	无	4,800,000.00	1 年以内	16.69
合计	/	28,765,891.00	/	100

(三) 其他应收款：

- 1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按账龄组合的其他应收款	3,721,571.64	100.00	1,148,942.11	30.87	1,747,431.78	100.00	851,142.29	48.71
组合小计	3,721,571.64	100.00	1,148,942.11	30.87	1,747,431.78	100.00	851,142.29	48.71
合计	3,721,571.64	/	1,148,942.11	/	1,747,431.78	/	851,142.29	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	2,445,995.46	65.72	244,599.54	306,640.66	17.55	30,664.07
1 年以内小计	2,445,995.46	65.72	244,599.54	306,640.66	17.55	30,664.07
1 至 2 年	158,785.06	4.27	31,757.01	240,891.12	13.79	48,178.22
2 至 3 年	220,891.12	5.94	110,445.56	668,800.00	38.27	334,400.00
3 至 4 年	668,800.00	17.97	535,040.00	466,000.00	26.67	372,800.00
4 至 5 年	166,000.00	4.46	166,000.00	55,100.00	3.15	55,100.00
5 年以上	61,100.00	1.64	61,100.00	10,000.00	0.57	10,000.00
合计	3,721,571.64	100.00	1,148,942.11	1,747,431.78	100	851,142.29

2、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容
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
南通市住房公积金管理中心	非关联方	1,000,000.00	一年以内	26.87%
合 计		1,000,000.00		26.87%

4、 应收关联方款项
其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

(四) 预付款项：

1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	370,318,007.86	99.42	178,931,626.67	98.38

1 至 2 年	1,582,935.09	0.42	2,354,677.00	1.29
2 至 3 年	0.00	0.00	600,000.00	0.33
3 年以上	600,000.00	0.16		
合计	372,500,942.95	100.00	181,886,303.67	100

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
泰兴市国土资源局	非关联方	328,600,687.50	一年以内	预付土地款
南京苏逸实业有限公司	非关联方	10,742,338.83	一年以内	预付工程款
新华信托股份有限公司	非关联方	8,350,000.00	一年以内	预付贷款利息
联讯证券有限责任公司	非关联方	7,010,000.00	一年以内	预付财务顾问费
南通五建建设工程有限公司南京分公司	非关联方	3,560,000.00	一年以内	预付工程款
合计	/	358,263,026.33	/	/

3、 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(五) 存货：

1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

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
拟开发土地	955,671,450.00	0	955,671,450.00	955,671,450.00	0	955,671,450.00
开发成本	3,323,934,288.45	0	3,323,934,288.45	3,307,035,406.77	0	3,307,035,406.77
开发产品	967,504,777.95	0	967,504,777.95	304,803,194.60	0	304,803,194.60
合计	5,247,110,516.40	0	5,247,110,516.40	4,567,510,051.37	0	4,567,510,051.37

存货说明（计入开发成本的借款费用资本化金额）

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少 (结转开发产品)	期末余额
苏州凤凰书城	53,012,889.43	28,024,069.80	0.00	81,036,959.23
南通凤凰书城	8,742,998.41	11,050,183.73	0.00	19,793,182.14
凤凰山庄	59,985,175.73	35,780,334.30	76360047.72	19405462.31
凤凰和睿	36594011.30	27,102,176.74	63,696,188.04	0.00
凤凰和熙 B 区住宅	32,133,897.75	44,003,464.36	32,133,897.75	44,003,464.36

盐城凤凰	0.00	22,905,374.73	0.00	22,905,374.73
合 计	190468972.62	168,865,603.66	172190133.51	187144442.77

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 187144442.77 元。

(六) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
南京证券股份有限公司	476,492,600.00	476,492,600.00	0	476,492,600.00	0	0	10.54	10.54
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	1,500,000.00	1,477,715.64	0	1,477,715.64	0	0	2.35	2.35

江苏凤凰出版传媒集团有限公司(以下简称"凤凰集团")与江苏凤凰置业有限公司(以下简称"凤凰置业")签订《南京证券有限责任公司股权转让协议》,凤凰集团为履行其于 2008 年 12 月 5 日作出的《江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于向江苏凤凰置业有限公司转让所持南京证券有限责任公司全部股权的承诺函》,将其持有的并保证不存在任何权利瑕疵的南京证券 14,800 万元股权转让给凤凰置业,根据江苏华信资产评估有限公司出具的评估报告,该 14,800 万元股权截止 2011 年 12 月 31 日经评估的市场价值为 43,649.26 万元,据此,双方确认本次股权转让的转让价格为人民币 43,649.26 万元,即每股 2.95 元人民币。2012 年 9 月 12 日,中国证券监督管理委员会核准南京证券有限责任公司变更为股份有限公司,变更后南京证券有限责任公司更名为南京证券股份有限公司。

本次变更后,凤凰置业合计持有南京证券股份有限公司 20,020.7344 万元股权。

江苏凤凰置业有限公司(甲方)与重庆国际信托有限公司(乙方)于 2012 年 8 月 1 日签订了《股权收益转让及回购协议》,甲方将合法持有的南京证券股权中的 10000 万股所对应的收益权有偿转让给乙方,转让价格为人民币 300000000 元,乙方受让的标的股权收益权的投资期限为 18 个月。

本公司(甲方)与重庆国际信托有限公司(乙方)于 2013 年 9 月 6 日签订了《股权收益转让及回购协议》,甲方将合法持有的南京证券股权中的 9800 万股所对应的收益权有偿转让给乙方,转让价格为人民币 294000000 元,乙方受让的标的股权收益权的投资期限为 12 个月。

(七) 投资性房地产:

1、 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	16,016,378.78			16,016,378.78
1.房屋、建筑物	16,016,378.78			16,016,378.78
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	1,320,634.06	444,226.68		1,764,860.74
1.房屋、建筑物	1,320,634.06	444,226.68		1,764,860.74
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	14,695,744.72		444,226.68	14,251,518.04
1.房屋、建筑物	14,695,744.72		444,226.68	14,251,518.04
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0	0		0
1.房屋、建筑物	0	0		0
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	14,695,744.72		444,226.68	14,251,518.04
1.房屋、建筑物	14,695,744.72		444,226.68	14,251,518.04
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：444,226.68 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

(八) 固定资产：

1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	23,858,294.52	745,585.27	78,260.19	24,525,619.60
其中：房屋及建筑物	11,969,570.19	0.00	0.00	11,969,570.19
机器设备	453,359.37	0.00	0.00	453,359.37
运输工具				
电子设备	3,303,073.75	240,398.00	0.00	3,543,471.75
运输设备	4,390,499.44	334,257.08	0.00	4,724,756.52
其他设备	1,106,573.00	170,930.19	78,260.19	1,199,243.00
固定资产装修	2,635,218.77	0.00	0.00	2,635,218.77
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	8,245,359.74		2,744,123.60	10,989,483.34
其中：房屋及建筑物	1,676,826.95		516,795.72	2,193,622.67
机器设备	352,752.87		27,280.28	380,033.15

运输工具				
电子设备	2,463,898.36		690,702.78	3,154,601.14
运输设备	2,091,130.82		770,150.83	2,861,281.65
其他设备	637,495.70		226,907.51	864,403.21
固定资产装修	1,023,255.04		512,286.48	1,535,541.52
三、固定资产账面净值合计	15,612,934.78	/	/	13,536,136.26
其中：房屋及建筑物	10,292,743.24	/	/	9,775,947.52
机器设备	100,606.50	/	/	73,326.22
运输工具		/	/	
电子设备	839,175.39	/	/	388,870.61
运输设备	2,299,368.62	/	/	1,863,474.87
其他设备	469,077.30	/	/	334,839.79
固定资产装修	1,611,963.73	/	/	1,099,677.25
四、减值准备合计	0	/	/	0
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	15,612,934.78	/	/	13,536,136.26
其中：房屋及建筑物	10,292,743.24	/	/	9,775,947.52
机器设备	100,606.50	/	/	73,326.22
运输工具		/	/	
电子设备	839,175.39	/	/	388,870.61
运输设备	2,299,368.62	/	/	1,863,474.87
其他设备	469,077.30	/	/	334,839.79
固定资产装修	1,611,963.73	/	/	1,099,677.25

本期折旧额：2,744,123.60 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

(九) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	5,860,934.24	26,000.00	0.00	5,886,934.24
土地使用权	5,842,934.24	0.00	0.00	5,842,934.24
软件	18,000.00	26,000.00	0.00	44,000.00
二、累计摊销合计	563,837.71	171,681.52	0.00	735,519.23
土地使用权	554,537.71	162,303.72	0.00	716,841.43
软件	9,300.00	9,377.80	0.00	18,677.80
三、无形资产账面	5,297,096.53	-145,681.52	0.00	5,151,415.01

净值合计				
土地使用权	5,288,396.53	-162,303.72	0.00	5,126,092.81
软件	8,700.00	16,622.20	0.00	25,322.20
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	5,297,096.53	-145,681.52	0.00	5,151,415.01
土地使用权	5,288,396.53	-162,303.72	0.00	5,126,092.81
软件	8,700.00	16,622.20	0.00	25,322.20

本期摊销额：171,681.52 元。

(十) 商誉:

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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	2,673,273.97	2,829,314.22	0.00
合计	231,414,348.26	0.00	2,673,273.97	228,741,074.29	0.00

注：1、本期南京凤凰地产有限公司开发的产品已结转销售，故将收购南京凤凰地产有限公司 100% 股权形成的商誉按该开发产品已售和未售部分价值的比例进行分摊。

2、截止 2013 年 12 月 31 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/递延所得税负债:

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
可抵扣亏损	44,163,820.39	18,993,570.18
计提的坏账准备	287,235.53	245,035.57
预收账款预缴所得税	25,614,935.70	3,223,620.66
以后年度可抵扣的广告费	59,365.44	165,735.29
已计提未缴纳的税金	42,369,247.12	55,121,134.12
预估成本	5,062,789.57	18,049,870.54
预提费用	425,154.10	4,077,090.92
应资本化的费用	6,065,647.05	0.00
其他	32,273.47	82,403.92
合并报表内部内部交易抵消	1,873,573.79	2,471,081.24
小计	125,954,042.16	102,429,542.44
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	107,396,094.76	111,022,075.02

面价值有差异的资产		
小计	107,396,094.76	111,022,075.02

(十二) 资产减值准备明细:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	980,142.29	168,799.82			1,148,942.11
二、存货跌价准备	0				0
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备		0			0
六、投资性房地产减值准备	0	0			0
七、固定资产减值准备	0				0
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中: 成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	980,142.29	168,799.82			1,148,942.11

(十三) 短期借款:

1、 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	294,000,000.00	
合计	294,000,000.00	0.00

注: 本公司(甲方)与重庆国际信托有限公司(乙方)于2013年9月6日签订了《股权收益转让及回购协议》, 甲方将合法持有的南京证券股权中的9800万股所对应的收益权有偿转让给乙

方，转让价格为人民币 294000000 元，乙方受让的标的股权收益权的投资期限为 12 个月。

江苏凤凰出版传媒集团有限公司对上述借款提供保证担保。

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无已到期未偿还的借款。

(十四) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	12,700,000.00	
合计	12,700,000.00	

下一会计期间将到期的金额 12,700,000.00 元。

(十五) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	341,307,037.65	289,636,650.39
一至两年	34,609,175.95	29,166,188.34
二至三年	4,011,926.24	110,613,840.80
三年以上	301,917.71	139,067.00
合计	380,230,057.55	429,555,746.53

2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	备注
深圳市三鑫幕墙工程有限公司	1,270,601.00	一至两年
合计	1,270,601.00	

(十六) 预收账款：

1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	379,993,764.00	253,073,792.00
一至两年	118,070,343.00	320,000.00
二至三年	0.00	20,000.00
三年以上	110,000.00	120,000.00
合计	498,174,107.00	253,533,792.00

2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

房屋暂未交付，导致预售账款账龄超一年。

(十七) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	0.00	15,327,197.22	15,327,197.22	0.00
二、职工福利费	0.00	1,036,102.97	1,036,102.97	0.00
三、社会保险费	0.00	2,456,403.36	2,455,688.66	714.70
其中：医疗保险费	0.00	653,682.11	653,682.11	0.00
基本养老保险费	0.00	1,527,646.24	1,527,646.24	0.00
失业保险费	0.00	131,635.19	130,920.49	714.70
工伤保险费	0.00	82,407.15	82,407.15	0.00
生育保险费	0.00	61,032.67	61,032.67	0.00
四、住房公积金	0.00	989,829.88	989,829.88	0.00
五、辞退福利				
六、其他	0.00	30,608.00	30,608.00	0.00
工会、职工教育经费	115,533.82	335,196.45	336,196.45	114,533.82
合计	115,533.82	20,175,337.88	20,175,623.18	115,248.52

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 114,533.82 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

(十八) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税		29.13
营业税	-31,525,262.19	-44,603,657.65
企业所得税	97,811,397.40	80,001,189.60
个人所得税	121,481.23	58,327.51
城市维护建设税	-2,206,768.33	-3,122,253.98
教育费附加	-1,095,468.55	-1,749,388.29
土地增值税	32,264,302.72	22,710,107.81
土地使用税	71,995.77	
印花税	-153,906.70	
合计	95,287,771.35	53,294,354.13

(十九) 其他应付款：

1、 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	1,791,139,075.66	2,031,431,819.58
一至两年	172,640,437.57	343,843,551.19
两至三年	372,355,709.76	146,928,950.68
三年以上	7,121,111.18	332,194.50
合计	2,343,256,334.17	2,522,536,515.95

2、 本报告期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关联方情况
单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	542,201,479.76	452,164,795.00
凤凰出版集团公司	1,569,502,643.33	1,569,245,805.55
合计	2,111,704,123.09	2,021,410,600.55

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

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	452,164,795.00	代建工程款
重庆国投财务公司	2,800,000.00	顾问费
重庆国信控股公司	2,200,000.00	信托管理费
合 计	546,935,759.60	

4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

客户名称	金 额	性质或内容
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,569,502,643.33	借款及利息
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	542,201,479.76	代建工程款&租金
合 计	2,111,704,123.09	

(二十) 1 年内到期的非流动负债：

1、 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	500,000,000.00	1,011,710,000.00
合计	500,000,000.00	1,011,710,000.00

2、 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	731,710,000.00
保证借款	300,000,000.00	280,000,000.00
合计	500,000,000.00	1,011,710,000.00

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起 始日	借款终止 日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
重庆国际信托有限 公司	2012 年 8 月 3 日	2014 年 2 月 2 日	人民币	9.52	300,000,000.00	300,000,000.00
江苏银行股份有限	2012 年	2014 年 6	人民币	7.68	200,000,000.00	200,000,000.00

公司营业部	6月29日	月28日				
合计	/	/	/	/	500,000,000.00	500,000,000.00

(二十一) 长期借款:

1、 长期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	700,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	730,000,000.00	300,000,000.00
合计	1,430,000,000.00	500,000,000.00

2、 金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
					本币金额
紫金信托有限责任公司	2013年12月13日	2015年12月13日	人民币	9.000	400,000,000.00
招商银行	2013年5月20日	2015年5月20日	人民币	9.00	200,000,000.00
新华信托股份有限公司	2013年10月31日	2015年10月31日	人民币	9.40	300,000,000.00
江苏银行南通分行	2013年4月25日	2015年4月24日	人民币	7.38	230,000,000.00
重庆国际信托有限公司	2013年10月17日	2015年4月17日	人民币	9.90	300,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,430,000,000.00

(二十二) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					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

(二十三) 资本公积

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	190,221,208.49			190,221,208.49
合计	190,221,208.49			190,221,208.49

(二十四) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	63,350,519.62	43,368,407.36		106,718,926.98

合计	63,350,519.62	43,368,407.36	106,718,926.98
----	---------------	---------------	----------------

(二十五) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	819,527,363.30	/
调整后 年初未分配利润	819,527,363.30	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	227,609,022.35	/
减: 提取法定盈余公积	43,368,407.36	
期末未分配利润	1,003,767,978.29	/

(二十六) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,608,957,574.00	1,735,656,422.00
其他业务收入	7,194,394.00	9,092,655.99
营业成本	930,034,525.34	952,350,191.09

2、 主营业务 (分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,608,957,574.00	929,590,298.66	1,735,656,422.00	951,906,689.29
合计	1,608,957,574.00	929,590,298.66	1,735,656,422.00	951,906,689.29

3、 主营业务 (分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
凤凰和鸣	1,607,350.00	98,985.24	1,823,350.00	275,521.24
凤凰和熙 A 区	4,764,000.00	2,455,567.27	6,587,000.00	4,584,045.45
凤凰和熙 B 区 16#	29,580,290.00	8,792,619.88	101,305,168.00	51,298,019.58
凤凰和熙 B 区住宅	840,340,572.00	386,905,764.38		
凤凰和美	83,117,950.00	80,215,842.07	1,625,940,904.00	895,749,103.02
凤凰山庄	229,077,737.00	172,393,314.68		
凤凰和睿	420,469,675.00	278,728,205.14		
合计	1,608,957,574.00	929,590,298.66	1,735,656,422.00	951,906,689.29

4、 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
南京马钢大酒店	87,859,536.00	5.44

江苏凤凰出版传媒股份有限公司	71,718,785.00	4.44
厦门凤凰创壹软件有限公司	38,529,942.00	2.38
南京天泰建设有限公司	40,635,891.00	2.51
个人	40,615,523.00	2.51
合计	279,359,677.00	17.28

收入均在江苏省取得。

(二十七) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	85,267,899.41	89,020,230.02	房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入适用营业税
城市维护建设税	5,968,752.96	6,231,416.12	按应计营业税额计征7%的城市维护建设费
教育费附加	4,263,394.99	4,451,011.49	按应计营业税额计征5%的城市维护建设费
土地增值税	147,187,129.01	146,193,558.55	按项目增值率预计
房产税	144,000.00		
合计	242,831,176.37	245,896,216.18	/

(二十八) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	1,597,365.34	1,053,876.35
办公经费	2,130,421.71	939,293.76
广告宣传推广费	19,084,266.92	21,828,014.37
销售代理费	14,221,264.32	13,293,871.00
业务招待费	91,979.90	153,686.16
折旧费	82,246.53	107,083.57
租赁费	1,610,687.98	2,321,638.56
低值易耗品	27,221.70	19,738.00
邮电费	5,620.34	78,240.00
会议费	58,000.00	54,616.00
其他	644,758.81	110,283.42
合计	39,553,833.55	39,960,341.19

(二十九) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资奖金补贴社保等	13,209,859.82	9,828,864.97
董事会费	189,705.87	189,705.87
会务费	144,281.70	253,218.00
办公经费	1,864,012.93	1,267,964.24

差旅费	990,221.01	845,157.40
业务招待费	3,020,341.31	3,383,582.42
租赁费	1,701,992.94	783,585.65
邮电费	338,773.76	286,230.71
修理费	161,223.16	191,584.11
水电费	329,394.79	180,839.84
保险费	98,716.77	118,097.13
中介机构费用	2,973,010.00	14,482,306.00
诉讼费	0.00	1,569,501.00
各项税金	3,453,692.42	3,506,953.49
折旧费	2,603,564.81	2,380,811.58
无形资产摊销	171,681.52	165,903.72
低值易耗品摊销	283,389.90	144,686.00
其他	348,340.48	220,082.74
合计	31,882,203.19	39,799,074.87

(三十) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	78,180,200.71	81,400,615.70
减：利息收入	-3,697,918.38	-10,448,717.69
手续费	912,582.24	250,398.04
其他	400,000.00	4,702.13
合计	75,794,864.57	71,206,998.18

(三十一) 投资收益：

1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,010,367.20	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	-15,889.04
合计	10,010,367.20	-15,889.04

(三十二) 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	168,799.82	182,099.94
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		

十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	168,799.82	182,099.94

(三十三) 营业外收入:

1、 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	78,260.19	1,401.41	78,260.19
政府补助	1,244,000.00		1,244,000.00
冲回预计负债		6,200,000.00	
合计	1,322,260.19	6,201,401.41	

2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
凤凰和睿大厦	1,200,000		政府扶持资金
合肥凤凰文化广场	44,000		楼宇奖励费
合计	1,244,000.00		/

(三十四) 营业外支出:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	25,000.00	3,000.00	25,000.00
诉讼赔偿	0.00	220,000,000.00	0.00
滞纳金	12,508.75	6,158,349.12	12,508.75
其他	0.00	89,044.14	0.00
基金	823,848.61	621,146.59	0.00
合计	861,357.36	226,871,539.85	37,508.75

(三十五) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

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	117,056,366.38	129,550,915.67
加: 递延所得税费用	-34,615,716.36	-26,789,041.31
加: 上年所得税汇算清缴数	32,935.43	0.00
合计	82,473,585.45	102,761,874.36

(三十六) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

项 目	本期金额	上期金额
基本每股收益	0.3073	0.1023
稀释每股收益	0.3073	0.1023

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；S₀ 为期初股份总数；S₁ 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_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

②稀释每股收益 = [P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) × (1 - 所得税率)] / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 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		本期金额	上期金额
期初股份总数	S ₀	740,600,634	740,600,634
报告期月份数	M ₀	12	12
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 ₁	0.00	0.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	S _i	0.00	0.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M _i	0.00	0.00
报告期因回购等减少股份数	S _j	0.00	0.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M _j	0.00	0.00
报告期缩股数	S _k	0.00	0.00
发行在外的普通股加权平均数	S	740,600,634	740,600,634
归属于公司普通股股东的净利润	P ₀	227,609,022.35	75,780,230.99
基本每股收益		0.3073	0.1023

(三十七) 现金流量表补充资料：

1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	223,884,249.74	71,906,254.70
加：资产减值准备	168,799.82	182,099.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,744,123.60	2,564,397.81
无形资产摊销	171,681.52	165,903.72
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（收益以“-”号填列）	-78,260.19	-1,401.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

财务费用（收益以“-”号填列）	78,580,200.71	81,400,615.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,010,367.20	15,889.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,524,499.72	-59,635,573.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,625,980.26	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-510,532,027.17	-169,580,497.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-278,694,742.62	-223,615,492.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	103,526,808.90	305,387,542.77
其他	444,226.68	444,226.68
经营活动产生的现金流量净额	-416,945,786.19	9,233,965.14
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	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52
减：现金的期初余额	1,211,435,050.52	1,484,919,740.99
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	72,294,991.26	-273,484,690.47

2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52
其中：库存现金	2,227.36	1,591.57
可随时用于支付的银行存款	1,283,727,814.42	1,211,433,458.95
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
江苏凤凰出版传媒	国有独资公司	南京市中央路165	陈海燕	省政府授权范围内	150,000.00	61.51	61.51	江苏省人民政府	46600056-3

集团 有限 公司		号		的国 有产 营经 管、 企 业托 管、 资 产重 组、 实 物租 赁等					
----------------	--	---	--	---	--	--	--	--	--

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）本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	企业类 型	注册地	法人代 表	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	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
盐 城 凤 凰 地 产 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	盐 城 市	齐世洁	房 地 产 开 发	36,000	100.00	100.00	59117701-8
苏 州 凤 凰 置 业 有 限 公 司	有 限 责 任 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	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	有 限 责 任 公 司	南 京 市	齐世洁	房 地 产 开 发	20,000.00	100.00	100.00	67902012-X
南 通 凤 凰 置 业 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	南 通 市	齐世洁	房 地 产 开 发	27,000.00	100.00	100.00	55376054-4
南 京 凤	有 限 责	南 京 市	齐世洁	房 地 产	20,000.00	100.00	100.00	66377822-7

凰地产有限公司	任公司			开发				
南京龙凤投资置业有限公司	有限责任公司	南京市	齐世洁	房地产开发	40,100.00	77.31	77.31	78065882-2
合肥凤凰文化地产有限公司	有限责任公司	合肥市	齐世洁	房地产开发	10,000	100.00	100.00	05701883-4
镇江凤凰文化地产有限公司	有限责任公司	镇江市	齐世洁	房地产开发	2,000	100.00	100.00	07990229-2

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	集团兄弟公司	13475217-9
江苏凤凰少年儿童出版社有限公司	集团兄弟公司	68112063x
南京新华书店有限责任公司	集团兄弟公司	66737245-1
厦门凤凰创壹软件有限公司	集团兄弟公司	76925759-3
江苏凤凰印务有限公司	集团兄弟公司	75129717-5
江苏新华印刷厂	集团兄弟公司	13475186-2
江苏新广联绿色照明工程有限公司	集团兄弟公司	06016385-6

(四) 关联交易情况

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	出售商品房	市场价	71,718,785.00	4.46		
厦门凤凰创壹软件有限公司	出售商品房	市场价	38,529,942.00	2.39		
南京新华书店有限责任公司	出售商品房	市场价	21,002,698.00	1.3		

1、 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
江苏凤凰置业有限公司	江苏凤凰少年儿童出版社有限公司	房屋	2009年3月1日	2014年2月28日	市场价	120

公司承租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	南京凤凰置业有限公司	房屋	2013年1月1日	2013年6月30日	80

2、 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
凤凰出版传媒集团	江苏凤凰置业有限公司	29,400	2013年9月5日~2014年9月5日	否
凤凰出版传媒集团	江苏凤凰置业有限公司	30,000	2012年8月3日~2014年2月2日	否
江苏省出版总社	江苏凤凰置业有限公司	30,000	2013年10月31日~2015年10月31日	否
凤凰出版传媒集团	江苏凤凰置业有限公司	20,000	2013年5月20日~2015年5月20日	否
凤凰集团、南京龙凤投资置业有限公司	江苏凤凰置业有限公司	40,000	2013年12月13日~2015年12月13日	否
江苏省出版总社、江苏凤凰置业	南通凤凰置业有限公司	24,000	2013年4月25日~2015年4月24日	否
凤凰出版传媒集团	苏州凤凰置业有限公司	40,000	2010年11月11日~2013年11月10日	是
江苏凤凰置业有限公司	苏州凤凰置业有限公司	30,000	2013年10月17日~2015年4月17日	否
凤凰出版传媒集团	苏州凤凰置业有限公司	50,000	2013年12月23日~2015年12月23日	否
江苏凤凰置业有限公司	江苏凤凰地产有限公司	28,000	2011年6月7日~2013年9月9日	是
江苏省出版总社	南京凤凰地产有限公司	20,000	2012年6月29日~2014年6月28日	否
凤凰出版传媒集团	江苏凤凰地产有限公司	19,000	2011年6月19日~2013年6月19日	是

3、 关联方资金拆借

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
凤凰出版传媒集团总社	10,000	2012年3月24日	2013年3月24日	开发凤凰和熙 B 区项目借款
凤凰出版传媒集团	10,000	2013年3月26日	2014年3月26日	开发凤凰和熙 B 区项目借款
凤凰出版传媒集团	5,460	2012年11月7日	2013年11月7日	开发凤凰和熙 B 区项目借款
凤凰出版传媒集团	5,460	2013年11月7日	2014年11月7日	开发凤凰和熙 B 区项目借款
凤凰出版传媒集团	47,200	2012年7月23日	2013年7月23日	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款
凤凰出版传媒集团	47,200	2013年7月23日	2014年7月23日	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款
凤凰出版传媒集团	20,000	2012年12月28日	2013年12月28日	在建项目借款
凤凰出版传媒集团	20,000	2013年12月28日	2014年12月28日	在建项目借款
凤凰出版传媒集团	14,000	2012年6月14日	2013年6月14日	龙凤投资为归还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰出版传媒集团	14,000	2013年6月14日	2014年6月14日	龙凤投资为归还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰出版传媒集团	30,000	2012年12月18日	2013年12月18日	在建项目借款
凤凰出版传媒集团	30,000	2013年12月18日	2014年12月18日	在建项目借款
凤凰出版传媒集团	30,000	2012年12月18日	2013年12月18日	在建项目借款
凤凰出版传媒集团	30,000	2013年12月18日	2014年12月18日	在建项目借款

4、 其他关联交易

提供服务

(1) 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》，本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、本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% 向本公司支付委托工程建设管理费用。2008 年 4 月 3 日，江苏凤凰置业有限公司设立苏州凤凰置业有限公司开发该项目，截止 2013 年 12 月 31 日，该项目尚未竣工决算，本期尚未收取工程建设管理费。截止 2013 年 12 月 31 日，苏州凤凰置业有限公司共收到该公司预付的代建款 374,789,479.76 元。

(2) 2010 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。根据规划建筑面积分摊，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 2013 年 12 月 31 日，该项目尚未竣工决算，南通凤凰置业有限公司本年度未收取委托事务报酬。截止 2013 年 12 月 31 日，南通凤凰置业有限公司共收到江苏凤凰出版传媒股份有限公司预付的代建款 166,612,000.00 元。

销售商品

(1) 本公司的子公司南京凤凰地产有限公司本期向南京新华书店有限责任公司销售商品房，总房款为 21,002,698 元；

(2) 本公司的子公司南京凤凰地产有限公司本期向江苏凤凰出版传媒股份有限公司销售凤凰和睿大厦 18 层、19 层商品房，总房款为人民币 71,718,785 元；

(3) 本公司的子公司南京凤凰地产有限公司本期向厦门凤凰创壹软件有限公司销售凤凰和睿大厦 17 层商品房，总房款为 38,529,942 元。

购买商品

本公司的子公司苏州凤凰置业有限公司本期向江苏新广联绿色照明工程有限公司购买照明灯具 937,767.50 元。

与关联方联合竞买土地

(1) 本公司的子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）与江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”）联合竞买泰兴 TX2013-3 号地块，土地出让金 1.87 亿元，凤凰置业支付 1.32 亿元，凤凰传媒支付 0.55 亿元；

(2) 本公司的子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）与江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”）联合竞买“镇江绿竹巷”地块，土地出让金 3.98 亿元，凤凰置业支付 3.08 亿元，凤凰传媒支付 0.9 亿元。

(五) 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	542,201,479.76	452,164,795.00
其他应付款	凤凰出版集团公司	1,569,502,643.33	1,569,245,805.55
其他应付款	江苏新广联绿色照明工程有限公司	937,767.50	0.00

九、 股份支付:

无

十、 或有事项:

(一) 其他或有负债及其财务影响:

(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 2013 年 12 月 31 日止，担保累计余额为 13,711 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) 截止 2013 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大或有事项。

十一、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

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该公司公司拥有的宁建国用（2013）第 09484 号土地使用权，地块面积 19,815.86 m²，作为以下银行贷款的抵押物:

贷款单位	期末余额	抵押期限
新华信托股份有限公司	300,000,000.00	2013-10-31 ~ 2015-10-31

b、江苏凤凰置业有限公司以南京龙凤投资置业有限公司拥有的宁白国用（2012）第 04572 号土地使用权，地块面积 10,970 m²，作为以下银行贷款的抵押物:

贷款单位	期末余额	抵押期限
紫金信托有限责任公司	400,000,000.00	2013-12-13 ~ 2015-12-13

c、南京凤凰地产有限公司以拥有的宁白国用（2011）第 08502 号地块上的在建工程，作为以下银行贷款的抵押物:

贷款单位	期末余额	抵押期限
江苏银行股份有限公司营业部	200,000,000.00	2012.06.29 ~ 2014.06.28

d、苏州凤凰以其拥有的酒店式公寓、写字楼及商业裙房，建筑面积 142,137.14 m²，分摊土地面积 13,522.07 m²，评估价值 247,830.31 万元，作为以下贷款的抵押物：

贷款单位	期末余额	抵押期限	备注
重庆国际信托有限公司	500,000,000.00	2013-12-23 ~ 2015-12-23	贷款尚未发放

十二、 资产负债表日后事项：

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	74,060,063.4
经审议批准宣告发放的利润或股利	74,060,063.4

(二) 其他资产负债表日后事项说明

(一) 江苏凤凰置业有限公司因其楼盘销售需要，与新华信托股份有限公司协商一致变更 3 亿元贷款的抵押物，解除凤凰和熙 B 地块的土地抵押（宁建国用（2013）第 09484 号地块，地块面积 19,815.86 m²），变更后的抵押物为南京龙凤投资置业有限公司持有的铁管巷 C 地块，土地面积 6822.1 平方米，土地证编号宁建国用（2006）第 01159 号。

(二) 2014 年 3 月 20 日，本公司第六届董事会第三次会议审议并通过了《2013 年年度利润分配预案》，以 2013 年年末总股本 740,600,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），派发现金股利总额为 74,060,063.4 元，剩余未分配利润结转下一年度。本年度公司不进行公积金转增股本。

(三) 本公司于 2014 年 1 月向中国证券监督管理委员会提交了《公司债券发行核准》行政许可申请材料，申请发行规模不超过 7.5 亿元的债券，并于 2014 年 1 月 27 日 140074 号中国证监会行政许可申请受理通知书。

(四) 截止报告日，除上述事项外，本公司无其他需说明的资产负债表日后非调整事项。

十三、 其他重要事项：

(一) 其他

截止 2013 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(二) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
江苏凤凰置业有限公司	1,281,150,614.66	1,281,150,614.66	0.00	1,281,150,614.66			100.00	100.00
盐城凤凰地产有限公司	340,000,000.00	0.00	340,000,000.00	340,000,000.00			94.44	94.44

注：1、本公司 2013 年 11 月 19 日召开的第五届董事会第五十四次会议审议通过了《关于公司向盐城凤凰地产有限公司增资的议案》，议案规定：根据盐城项目开发需要，公司决定向江苏凤凰置业有限公司全资子公司盐城凤凰地产有限公司增资 3.4 亿元人民币，将该公司注册资本由 2000 万元人民币增资至 36,000 万元人民币。截止 2013 年 12 月 31 日，盐城公司注册资本为 36,000 万元人民币，其中本公司出资 34,000 万元人民币。

2、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。

(三) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	722,870,657.78	-6,222,131.50
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
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（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-730,000,000.00	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	273,674.67	12,879.72

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,855,667.55	-6,209,251.78
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	398,219,266.77	15,074,934.32
减: 现金的期初余额	15,074,934.32	21,284,186.10
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	383,144,332.45	-6,209,251.78

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	78,260.19	1,401.41	
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,244,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,508.75	-220,050,393.26	
少数股东权益影响额	0	16,075.77	
所得税影响额	-329,315.05	1,650,399.65	
合计	955,436.39	-218,382,516.43	

(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	11.81	0.3073	0.3073
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.76	0.306	0.3060

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	本年余额	上年余额	变动比率	变动原因
应收账款	28,765,891.00	1,161,000.00	2377.68%	本期天泰建设购房款期后收回, 期末确认收入
预付账款	372,500,942.95	181,886,303.67	104.80%	本期取得泰兴土地, 支付全部土地款

其他应收款	2,572,629.53	896,289.49	187.03%	南通支付公积金中心贷款保证金
递延所得税资产	125,954,042.16	102,429,542.44	22.97%	2013 年计提未支付税金及预估成本增加
预收账款	498,174,107.00	253,533,792.00	96.49%	本期苏州, 南通, 和熙 B 区, 凤凰山庄预售
应交税费	95,287,771.35	53,294,354.13	78.80%	和熙 B 区、和睿大厦交付, 企业所得税与土地增值税增加
一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	1,011,710,000.00	-50.58%	本期归还借款
长期借款	1,430,000,000.00	500,000,000.00	186.00%	本期江苏凤凰置业新增贷款 9 亿
盈余公积	106,718,568.07	63,350,519.62	68.46%	本期和熙 B 区, 和睿大厦交付, 净利润较上年大幅增加, 计提盈余公积
未分配利润	1,000,141,998.03	819,527,363.30	22.04%	本期和熙 B 区, 和睿大厦交付, 利润增加
投资收益	10,010,367.20	-15,889.04	-63101.71%	南京证券分红
营业外收入	1,322,260.19	6,201,401.41	-78.68%	上年预计负债冲回 620 万
营业外支出	861,357.36	226,871,539.85	-99.62%	上年诉讼案件赔款 2.2 亿

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在证监会指定报纸上公开披露过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

2014 年 3 月 20 日