

江苏凤凰置业投资股份有限公司

600716

2014 年半年度报告

重要提示

- 一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。
- 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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、 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。
- 六、 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
- 七、 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	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	8
第五节	重要事项	14
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	优先股相关情况.....	20
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	21
第九节	财务报告（未经审计）	22
第十节	备查文件目录.....	91

第一节 释义

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
镇江凤凰	指	镇江凤凰文化地产有限公司
泰兴凤凰	指	泰兴市凤凰地产有限公司

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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

七、 其他有关资料

(一) 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。

(二) 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。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	519,577,622.66	196,030,549.00	165.05
归属于上市公司股东的净利润	55,447,641.40	10,795,611.67	413.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	57,849,593.60	9,856,780.97	486.90
经营活动产生的现金流量净额	13,260,339.40	-568,203,316.54	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,096,756,389.16	2,041,308,747.76	2.72
总资产	7,621,691,648.80	7,820,524,523.06	-2.54

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0749	0.0146	413.01
稀释每股收益(元/股)	0.0749	0.0146	413.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0781	0.01	681.00
加权平均净资产收益率(%)	5.38	0.59	增加 4.79 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.61	0.54	增加 5.07 个百分点

营业收入	519,577,622.66	196,030,549.00	165.05	苏州项目交付,收入集中确认
经营活动产生的现金流量净额	13,260,339.40	-568,203,316.54		主要是去年同期支付各项目土地款
基本每股收益(元/股)	0.0749	0.0146	413.01	苏州项目交付,收入集中确认,利润总额增加

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	金额	附注(如适用)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,081,050.95	1,258,442.35
所得税影响额	679,098.75	-319,611.65
合计	-2,401,952.20	938,830.70

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

2014 年上半年房地产市场仍处于低谷，全行业实现销售额 3.11 万亿，同比减少 7%；销售额增速较上年降低 33.3 个百分点；实现销售面积 4.84 亿平方米，同比减少 6%。销售面积增速较上年降低 23.3 个百分点。面对清淡的市场行情，行业投资亦呈下行趋势。2014 年上半年房地产投资为 4.2 万亿，投资增速较上年下降 5.7 个百分点，整体上半年保持下滑趋势。销售的持续回落造成开发商新开工意愿并未明显增强。进入下半年，预计地方限购政策微调会继续发酵。由于各公司推盘高峰都在三四季度，导致下半年供给增加，房价上涨乏力。

报告期内，公司实现营业收入 519,577,622.66 元，归属于母公司净利润 55,447,641.40 元，同比分别增长 165.05% 和 413.61%，其中房地产业务营业收入 515,984,836.00 元，同比增长 166.8%，毛利率 36.18%，同比增长 5.29%，主要是苏州项目交付，收入集中确认。报告期内，公司扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 5.61%，同比提升 5.07 个百分点。

截至报告期末，公司总资产 7,621,691,648.80 元，同比减少 2.54%；归属于母公司净资产 2,096,756,389.16 元，同比分别增长 2.72%，账面货币资金 862,696,760.05 元。

在国内外经济形势严峻，房地产行业渐入寒冬期的情势下，公司依照文化地产、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，稳步推进各项事业发展。截至报告期末，公司在建拟建项目 6 个，在建面积约 130 万平方米。上半年合肥和镇江项目开工，凤凰山庄和苏州凤凰文化广场项目竣工交付。养生养老产业也在积极推进中，一方面公司积极落实养老地产项目，另一方面公司积极探索养与生养老产业链各个环节优秀企业共谋发展，实现互惠共赢。报告期内，公司为了稳步推进公司养老产业发展战略，逐步完善公司养老产业规划，有效整合文化、医疗、地产等资源，与凤凰集团、江苏省人民医院、江苏仁医医院投资签订了战略合作协议。本次合作是公司与国内知名医疗机构合作的有益探索，医疗资源作为养老产业不可或缺的配套，为公司养老产业快速发展打下坚实的基础。根据六届五次董事会决议，公司已与目标公司签订养老地产合作开发框架协议，以实现公司养老产业项目落地。

公司上半年经营数据

项目	位置	权益	计划总投资 (万元)	总建筑面积 (m ²)	当期销售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	当期结算面积 (m ²)	累计结算面积 (m ²)
凤凰熙 B 区 1-6 幢	南京市建邺区	10 0%	87,649 .00	124,18 3.00	19,948.00	68,691.51	745.37	39,315.24
凤凰和睿	南京市白下区	10 0%	55,034 .00	44,509 .00	3,539.00	25,219.42	2,876.06	20,447.96
凤凰山庄	南京市玄武区	10 0%	76,060 .00	72,576 .00	2,731.00	17,907.06	4,276.72	16,064.17
苏州凤凰文化广场	苏州工业园区	10 0%	157,03 0.00	207,22 0.00	3,593.98	22,368.47	19,205.34	19,205.34
南通凤凰	南通市崇川区	10 0%	99,282 .00	166,84 7.00	702.03	5,722.96		

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	519,577,622.66	196,030,549.00	165.05
营业成本	329,524,787.72	133,870,985.27	146.15
销售费用	13,913,282.11	15,534,103.26	-10.43
管理费用	15,676,350.70	15,009,958.55	4.44
财务费用	38,126,996.81	19,790,506.68	92.65
经营活动产生的现金流量净额	13,260,339.40	-568,203,316.54	
投资活动产生的现金流量净额	9,394,406.11	9,725,849.20	-3.41
筹资活动产生的现金流量净额	-452,312,271.27	118,721,962.66	-480.98

营业收入变动原因说明：苏州项目交付，收入集中确认

营业成本变动原因说明：苏州项目交付，收入集中确认，成本税金相应增加

财务费用变动原因说明：苏州项目、凤凰和睿交付，利息支出计入财务费用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是去年同期支付各项目土地款

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：归还到期借款

2、 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

2013 年 12 月 27 日公司召开 2013 年度第一次临时股东大会审议并通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》及《关于本次发行公司债券方案的议案》。2013 年 12 月 27 日公司召开六届一次董事会审议并通过了《关于修改公司债券发行方案的议案》。目前公司债相关文件已报送证监会审核。

(2) 经营计划进展说明

根据 2013 年度股东大会审议通过的《2014 年度预算报告》，根据公司各项目建设及销售情况，预计公司 2014 年度确认销售收入 24 亿元，中期公司确认收入约 5.2 亿元。主要是由于公司收入确认分布不均匀，通常下半年确认收入较多。面对萧条的市场环境，公司管理层将通过不懈努力，争取完成预算报告设定的销售任务。

(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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	515,984,836.00	329,302,674.38	36.18	166.80	146.39	增加 5.29 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	1,430,000.00	513,601.77	64.08	139.39	459.23	减少 20.54 个百分点
凤凰和熙 A 区	1,593,000.00	804,600.52	49.49	-1.85	-2.88	增加 0.54 个百分点

凤凰和熙 B 区住宅	16,375,389.00	7,477,029.02	54.34			
凤凰和美	741,000.00	330,977.28	55.33	-98.96	-99.18	增加 11.61 个百分点
凤凰山庄	86,636,211.00	61,846,199.31	28.61	-27.72	-33.21	增加 5.87 个百分点
凤凰和睿	58,334,823.00	45,982,905.87	21.17			
苏州凤凰	350,874,413.00	212,347,360.61	39.48			

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江苏省	515,984,836.00	166.80

以上收入均在江苏省取得。

(三) 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。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	476,492,600.00	10.537	10.537	476,492,600.00	0	0	长期股权投资	
合计	476,492,600.00	/	/	476,492,600.00	0	0	/	/

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。

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%。

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。

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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

(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。

3、 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(%)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
江苏凤凰置业有限公司	全资子公司	80,600.00	100.00	4,906,529,486.01	1,217,291,965.49	19,584,509.00	-5,495,044.34	-1,627,990.70
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	36,000.00	100.00	376,606,587.52	343,535,779.38	0.00	-2,116,340.09	-1,627,005.07
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	24,000.00	100.00	1,590,412,389.40	277,006,447.59	350,874,413.00	82,149,410.99	60,575,006.40
南京凤凰置业有限公司	全资孙公司	5,000.00	100.00	174,209,672.44	148,095,072.83	861,000.00	-1,218,788.01	-911,091.01
江苏凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100.00	577,895,562.77	225,260,573.50	86,636,211.00	15,026,911.77	11,227,883.83
南通凤凰置业有限公司	全资孙公司	27,000.00	100.00	693,821,266.48	259,155,279.43	-	-2,681,064.38	-1,989,560.75
南京凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100.00	278,389,812.06	247,962,153.98	86,636,211.00	28,499,568.04	24,623,260.14
南京龙凤投资置业有限公司	控股孙公司	40,100.00	77.31	544,880,847.82	207,833,240.51	3,286,666.66	-1,716,871.30	-1,716,871.30
合肥凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	10,000.00	100.00	309,843,642.70	94,330,343.09		-971,532.99	-732,334.74
镇江凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	2,000.00	100.00	346,058,532.06	16,060,225.79		-545,680.70	-415,612.32
泰兴市凤凰地产有限公司	全资孙公司	2,000.00	100.00	338,491,922.55	19,891,235.05		-145,019.93	-108,764.95

4、 非募集资金项目情况

项目名称	预计总投资	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
凤凰和熙B区住宅	87,000.00	3幢完工交付,3幢建设	135,267,115.25	808,578,015.67	462,333,167.60

		中			
凤凰山庄	76,060.00	已完工交付	39,726,208.69	739,103,090.74	81,474,434.01
凤凰和睿	55,034.00	已完工交付	-29,829,612.73	550,365,928.74	154,093,386.99
苏州凤凰书城项目	157,030.00	已完工交付	152,758,868.06	1,316,901,194.11	138,527,052.39
南通书城项目	99,282.00	建设中	48,986,215.14	652,241,090.87	-
盐城项目	100,500.00	建设中	41,578,518.69	360,777,198.19	-
合肥项目	139,434.00	建设中	44,293,486.75	295,192,239.35	-
镇江项目	94,379.00	建设中	12,207,940.55	320,802,804.55	-
泰兴项目	-	尚未开工	328,600,687.50	328,600,687.50	-
合计	-	/	773,589,427.90	5,372,562,249.72	/

二、其他披露事项

(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

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

(一) 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
为满足公司房地产开发业务对资金的需要，公司及下属子公司拟在 2014 年下半年、2015 年上半年向公司控股股东江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）借款累计不超过 30 亿元，单笔借款的借款期限及借款金额根据公司经营资金需求确定，借款利率不高于同期公司向银行借款利率，最高不超过同期银行基准利率上浮 30%，实际借款利率以上述二种利率低者为准。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-03-21/600716_20140322_4.pdf

2、 临时公告未披露的事项

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
凤凰出版传媒集团	控股股东				15.666		15.666
合计					15.666		15.666
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）							0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）							0
关联债权债务形成原因		大股东重大资产重组时承诺给予上市公司资金支持。					
关联债权债务清偿情况		按时偿还。					
与关联债权债务有关的承诺		凤凰集团：为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力，减少与凤凰集团的关联交易，凤凰集团做出了如下承诺：1、截至 2009 年 5 月底，凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为 6.76 亿元。借款期限届满					

	后，如凤凰置业确需继续借用，凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止；2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前，凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间、金额等方式；3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后，凤凰置业如确需继续使用借款，凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。同时，凤凰集团还承诺：今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	利于公司融资、降低财务费用。

六、 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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
凤凰集团、南京龙凤投资置业有限公司	控股子公司	江苏凤凰置业有限公司	40,000	2013年12月13日	2013年12月13日	2015年12月13日	连带责任担保	否	否		否	否	
江苏省出版总社、南京龙凤投资置业有限公司	控股子公司	江苏凤凰置业有限公司	30,000	2013年10月31日	2013年10月31日	2015年10月31日	连带责任担保	否	否		否	否	
江苏省出版总社、江苏凤凰置业有限公司	全资子公司	南通凤凰置业有限公司	24,000	2013年4月25日	2013年4月25日	2015年4月25日	连带责任担保	否	否		否	否	
公司对子公司的担保情况													
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(%)	44.83
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) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 1	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是		
	解决同业竞争	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 2	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 3	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 4	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 5	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是		

注 1：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 2：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 3：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 4：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 5：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。

八、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、持有 5%以上股份的股东、实际控制人均未受任何行政处罚。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数					21,434	
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	0	0	无
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	其他	4.60	34,064,979	10,428,138	0	未知
重庆国际信托有限公司	其他	1.06	7,852,800	-11,159,400	0	未知
钟旺才	境内自然人	0.68	5,000,000	5,000,000	0	未知
中国农业银行股份有限公司—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	其他	0.60	4,472,200	4,472,200	0	未知
中融国际信托有限公司—08融新 83 号	其他	0.56	4,182,263	-7,713,589	0	未知

贝银飞	境内自然人	0.50	3,712,600	3,712,600	0	未知
韩树东	境内自然人	0.45	3,301,065	418,845	0	未知
屠金樑	境内自然人	0.42	3,093,393	3,093,393	0	未知
查根楼	境内自然人	0.42	3,090,000	3,090,000	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		455,543,650.00		人民币普通股		455,543,650.00
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合		34,064,979.00		人民币普通股		34,064,979.00
重庆国际信托有限公司		7,852,800.00		人民币普通股		7,852,800.00
钟旺才		5,000,000.00		人民币普通股		5,000,000.00
中国农业银行股份有限公司—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金		4,472,200.00		人民币普通股		4,472,200.00
中融国际信托有限公司—08 融新 83 号		4,182,263.00		人民币普通股		4,182,263.00
贝银飞		3,712,600.00		人民币普通股		3,712,600.00
韩树东		3,301,065.00		人民币普通股		3,301,065.00
屠金樑		3,093,393.00		人民币普通股		3,093,393.00
查根楼		3,090,000.00		人民币普通股		3,090,000.00
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为本公司控股股东，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。				

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(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情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
齐世洁	总经理	270,000.00	270,000.00		
王剑钊	副总经理	180,000.00	180,000.00		
许璇翠	副总经理	179,900.00	179,900.00		
毕胜	副总经理、董 事会秘书	171,700.00	171,700.00		
颜树云	副总经理、财 务总监	134,800.00	134,800.00		
陶爱明	总经理助理、 总工程师	133,600.00	133,600.00		
方磊	总经理助理、 营销总监	90,500.00	90,500.00		

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

第九节 财务报告（未经审计）

一、 财务报表

合并资产负债表

2014 年 6 月 30 日

编制单位:江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		862,696,760.05	1,303,970,041.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		108,000.00	28,765,891.00
预付款项		45,415,142.65	372,500,942.95
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		102,889,285.32	2,572,629.53
买入返售金融资产			
存货		5,752,523,634.22	5,247,110,516.40
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,763,632,822.24	6,954,920,021.66
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		477,970,315.64	477,970,315.64
投资性房地产		14,029,404.70	14,251,518.04
固定资产		12,957,806.49	13,536,136.26

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		5,090,978.47	5,151,415.01
开发支出			
商誉		228,320,793.18	228,741,074.29
长期待摊费用		31,977.79	0.00
递延所得税资产		119,657,550.29	125,954,042.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		858,058,826.56	865,604,501.40
资产总计		7,621,691,648.80	7,820,524,523.06
流动负债：			
短期借款		294,000,000.00	294,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		740,244.03	12,700,000.00
应付账款		386,394,390.73	380,230,057.55
预收款项		660,656,427.34	498,174,107.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		285,613.73	115,248.52
应交税费		-19,105,791.47	95,287,771.35
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,357,471,794.42	2,343,256,334.17
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		420,000,000.00	500,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,100,442,678.78	4,123,763,518.59
非流动负债：			

长期借款		1,200,000,000.00	1,430,000,000.00
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		106,826,033.10	107,396,094.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,306,826,033.10	1,537,396,094.76
负债合计		5,407,268,711.88	5,661,159,613.35
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		190,221,208.49	190,221,208.49
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		106,718,926.98	106,718,926.98
一般风险准备			
未分配利润		1,059,215,619.69	1,003,767,978.29
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,096,756,389.16	2,041,308,747.76
少数股东权益		117,666,547.76	118,056,161.95
所有者权益合计		2,214,422,936.92	2,159,364,909.71
负债和所有者权益 总计		7,621,691,648.80	7,820,524,523.06

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：周益勤

母公司资产负债表

2014 年 6 月 30 日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		194,635,765.82	398,219,266.77
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		7,200.00	
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		194,642,965.82	398,219,266.77
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		200,000,000.00	0.00
长期股权投资		1,621,150,614.66	1,621,150,614.66
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		1,821,150,614.66	1,621,150,614.66
资产总计		2,015,793,580.48	2,019,369,881.43
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		35,339.13	0.00
应交税费		29,393.89	46,899.34
应付利息			
应付股利			
其他应付款		44,709.87	1,542,879.99

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		109,442.89	1,589,779.33
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		109,442.89	1,589,779.33
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	45,469,386.91
一般风险准备			
未分配利润		78,361,669.43	80,457,633.94
所有者权益（或股东权益）合计		2,015,684,137.59	2,017,780,102.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,015,793,580.48	2,019,369,881.43

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
2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		519,577,622.66	196,030,549.00
其中：营业收入		519,577,622.66	196,030,549.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		450,761,832.56	201,888,018.23

其中：营业成本		329,524,787.72	133,870,985.27
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		42,396,902.02	17,790,639.67
销售费用		13,913,282.11	15,534,103.26
管理费用		15,676,350.70	15,009,958.55
财务费用		38,126,996.81	19,790,506.68
资产减值损失		11,123,513.20	-108,175.20
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）		10,010,367.20	10,010,367.20
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）		78,826,157.30	4,152,897.97
加：营业外收入		180,000.00	1,278,446.60
减：营业外支出		3,261,050.95	20,004.25
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		75,745,106.35	5,411,340.32
减：所得税费用		20,687,079.14	-4,734,044.38
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		55,058,027.21	10,145,384.70
归属于母公司所有者的净利润		55,447,641.40	10,795,611.67
少数股东损益		-389,614.19	-650,226.97
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0749	0.0146
（二）稀释每股收益		0.0749	0.0146
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		55,058,027.21	10,145,384.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		55,447,641.40	10,795,611.67
归属于少数股东的综合收益总额		-389,614.19	-650,226.97

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

母公司利润表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,539,482.69	1,792,660.00
财务费用		-444,318.18	-3,559.41
资产减值损失		800.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-2,095,964.51	-1,789,100.59
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-2,095,964.51	-1,789,100.59
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-2,095,964.51	-1,789,100.59
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		-2,095,964.51	-1,789,100.59

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
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		707,075,834.00	743,530,725.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,556,722.89	66,016,251.95
经营活动现金流入小计		722,632,556.89	809,546,976.95
购买商品、接受劳务支付的现金		383,562,939.80	1,002,174,837.10
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		10,652,776.94	9,495,005.80

工支付的现金			
支付的各项税费		178,116,563.04	189,351,564.33
支付其他与经营活动有关的现金		137,039,937.71	176,728,886.26
经营活动现金流出小计		709,372,217.49	1,377,750,293.49
经营活动产生的现金流量净额		13,260,339.40	-568,203,316.54
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	10,010,367.20
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		10,010,367.20	10,010,367.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		615,961.09	284,518.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		615,961.09	284,518.00
投资活动产生的现金流量净额		9,394,406.11	9,725,849.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少			

数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		500,000,000.00	440,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		500,000,000.00	440,000,000.00
偿还债务支付的现金		810,000,000.00	204,710,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		142,312,271.27	116,568,037.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		952,312,271.27	321,278,037.34
筹资活动产生的现金流量净额		-452,312,271.27	118,721,962.66
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		-429,657,525.76	-439,755,504.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,283,730,041.78	1,211,435,050.52
六、期末现金及现金等价物余额		854,072,516.02	771,679,545.84

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

2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、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		444,974.78	4,122.91
经营活动现金流入		444,974.78	4,122.91

小计			
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		2,346,611.61	1,680,082.19
支付的各项税费		30.00	0.00
支付其他与经营活动有关的现金		201,681,834.12	154,366.92
经营活动现金流出小计		204,028,475.73	1,834,449.11
经营活动产生的现金流量净额		-203,583,500.95	-1,830,326.20
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
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		-203,583,500.95	-1,830,326.20
加：期初现金及现金等价物余额		398,219,266.77	15,074,934.32
六、期末现金及现金等价物余额		194,635,765.82	13,244,608.12

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
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	740,600,634.00	190,221,208.49			106,718,926.98		1,003,767,978.29		118,056,161.95	2,159,364,909.71
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	740,600,634.00	190,221,208.49			106,718,926.98		1,003,767,978.29		118,056,161.95	2,159,364,909.71
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							55,447,641.40		-389,614.19	55,058,027.21
(一)净利润							55,447,641.40		-389,614.19	55,058,027.21

(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						55,447,641.40		-389,614.19	55,058,027.21
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									

2. 盈余公积 转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积 弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项 储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期 末余额	740,600,634.00	190,221,208.49			106,718,926.98		1,059,215,619.69		117,666,547.76	2,214,422,936.92

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	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										
前										

期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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“-”号填列)							10,795,611.67		-650,226.97	10,145,384.70
(一) 净利润							10,795,611.67		-650,226.97	10,145,384.70
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							10,795,611.67		-650,226.97	10,145,384.70
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有										

(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	740,600,634.00	190,221,208.49			63,350,519.62		830,322,974.97		121,130,707.59	1,945,626,044.67

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
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计

一、上年年末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			45,469,386.91		80,457,633.94	2,017,780,102.10
加： 会计政策 变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			45,469,386.91		80,457,633.94	2,017,780,102.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-2,095,964.51	-2,095,964.51
（一）净利润							-2,095,964.51	-2,095,964.51
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-2,095,964.51	-2,095,964.51
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								

(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			45,469,386.91		78,361,669.43	2,015,684,137.59

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		-633,473,286.74	1,294,909,444.32
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-633,473,286.74	1,294,909,444.32
三、本期增减变动金							-1,789,100.59	-1,789,100.59

额(减少以“－”号填列)								
(一)净利润							-1,789,100.59	-1,789,100.59
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,789,100.59	-1,789,100.59
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								

4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	740,600,634.00	1,151,252,447.25			36,529,649.81		-635,262,387.33	1,293,120,343.73

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

二、 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。

三、 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	单项金额在 1000 万元（含 1000 万元）以上的应收账款，单项金额在 50 万元（含 50 万元）以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。经单独测试后未单独计提坏账准备的应收款项，按账龄分析法计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	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
账龄组合	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%	
1—2 年	20%	
2—3 年	50%	
3—4 年	80%	
4—5 年	100%	
5 年以上	100%	

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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无其他收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

(十一) 存货：

1、 存货的分类

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

个别认定法

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一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、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

(二十七) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

存货

(1) 开发用土地的核算方法:

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

(2) 公共配套设施费用的核算方法:

不能有偿转让的公共配套设施:按受益比例确定标准分配计入商品房成本;

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

(3) 维修基金的核算方法

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

(4) 质量保证金的核算方法

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

关联方

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

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

商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

职工薪酬

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，职工薪酬包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

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

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

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

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

四、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	5%	5%
城市维护建设税	7%	7%
企业所得税	房地产开发企业在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。企业开发产品完工、结算计税成本后，将实际毛利率与其对应的预计毛利率之间的差额，计入当年度应纳税所得额。	25%
教育费附加	按应计营业税额计征	5%
土地增值税	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。	

五、 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
江苏凤凰置业投资有限公司	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	100.00	100.00	是	0	0	0
盐城凤	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、	36,000	0	100.00	100.00	是	0	0	0

凰地 地产 有限 公司	公 司		司		物业管理、 建材销售								
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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	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、 装 潢 材 料 的 销 售。	20,000	0	100.00	100.00	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、装 潢 材 料 的 销 售，室 内 装 饰。	27,000	0	100.00	100.00	是	0	0	0
合 肥 凤 凰	控 股 子 公 司	合 肥 市	有 限 公 司	10,000	房 地 产 开 发 及 销 售；项 目 投 资；房 屋 租 赁；物	10,000	0	100.00	100.00	是	0	0	0

文化地产有限公司	公司的控股子公司				业服务；建筑装饰材料销售等								
镇江凤凰文化地产有限公司	控股子公司的控股子公司	镇江市	有限公司	2,000	房地产开发经营及商品房销售；实业投资；房屋租赁；物业管理；建筑材料和装潢材料（许可项目除外）	2,000	0	100.00	100.00	是	0	0	0
泰兴市凤凰地产有限公司	控股子公司的控股子公司	泰兴市	有限公司	2,000	房地产开发经营；实业投资；房屋租赁；物业管理；建筑材料和装潢材料（许可项目除外）	2,000	0	100.00	100.00	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	地开经。业 产发营。物 管管理、地 信信咨；潢 装材料、筑 材料、筑料 销销售；化 绿种植、护 养及管理。	40,100	0.00	77.31	77.31	是	117,666,547.76	0.00	0.00
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	地开、业 产发、物 管管理	20,000	0.00	100.00	100.00	是	0.00	0.00	0.00

(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泰兴市凤凰地产有限公司。

六、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：	5,671.03	2,227.36
人民币	5,671.03	2,227.36
银行存款：	854,066,844.99	1,283,727,814.42
人民币	854,066,844.99	1,283,727,814.42
其他货币资金：	8,624,244.03	20,240,000.00
人民币	8,624,244.03	20,240,000.00
合计	862,696,760.05	1,303,970,041.78

其中：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	740,244.03	12,700,000.00
保函保证金	7,884,000.00	7,540,000.00
合 计	8,624,244.03	20,240,000.00

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	0.00	0.00	0.00	0.00	14,635,891.00	50.88	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按账龄组合的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	120,000.00	100.00	12,000.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
组合小计	120,000.00	100.00	12,000.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	14,130,000.00	49.12	0.00	0.00
合 计	120,000.00	/	12,000.00	/	28,765,891.00	/	0.00	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	比 例	坏账准备	账面余额	比 例	坏账准备
一年以内	120,000.00	10.00%	12,000.00	0.00	0.00%	0.00
合 计	120,000.00	10.00%	12,000.00	0.00	0.00%	0.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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(含 1 年)	120,000.00	100.00	12,000.00	28,765,891.00	100	0.00
1 年以内小计	120,000.00	100.00	12,000.00	28,765,891.00	100	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	120,000.00	100.00	12,000.00	28,765,891.00	100	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 (%)
民生银行	无关系	120,000	1	100
合计	/	120,000	/	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	115,149,740.63	100.00	12,260,455.31	10.65	3,721,571.64	100.00	1,148,942.11	30.87

款								
组合小计	115,149,740.63	100.00	12,260,455.31	10.65	3,721,571.64	100.00	1,148,942.11	30.87
单项金额虽重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	115,149,740.63	/	12,260,455.31	/	3,721,571.64	/	1,148,942.11	/

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	113,417,561.45	98.50	11,341,752.14	2,445,995.46	65.72	244,599.54
1年以内小计	113,417,561.45	98.50	11,341,752.14	2,445,995.46	65.72	244,599.54
1至2年	831,388.06	0.72	166,277.61	158,785.06	4.27	31,757.01
2至3年	104,891.12	0.09	52,445.56	220,891.12	5.94	110,445.56
3至4年	479,600.00	0.42	383,680.00	668,800.00	17.97	535,040.00
4至5年	255,200.00	0.22	255,200.00	166,000.00	4.46	166,000.00
5年以上	61,100.00	0.05	61,100.00	61,100.00	1.64	61,100.00
合计	115,149,740.63	100.00	12,260,455.31	3,721,571.64	100.00	1,148,942.11

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、金额较大的其他其他应收款的性质或内容

项目	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额比例
苏州项目解押保证金	无关联关系 系列号系到	100,000,000.00	一年以内	86.84%
代垫维修基金	无关联关系 系列号系到	11,828,381.20	一年以内	10.27%
合计		111,828,381.20		97.11%

4、 其他应收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	占其他应收款总额的比例(%)
重庆国际信托投资有限公司		100,000,000	一年以内	86.84
维修基金		11,828,381.2	一年以内	10.27
盐城供电公司		378,000	一年以内	0.33
盐城市城南新区财政局(建设保证金)		325,635	一年以内	0.28
盐城市市政设施管理处		300,000	一年以内	0.26
合计	/	112,832,016.2	/	97.98

(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	40,369,551.79	88.89	370,318,007.86	99.42
1 至 2 年	5,045,590.86	11.11	1,582,935.09	0.42
2 至 3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	600,000.00	0.16
合计	45,415,142.65	100.00	372,500,942.95	100.00

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
南京苏逸实业有限公司	无	10,742,338.83	一年以内	预付款
新华信托	无	6,068,750	一年以内	预付款
紫金信托	无	5,210,000	一年以内	预付款
南通市自来水公司	无	3,225,457	一年以内	预付款
盐城供电公司	无	2,703,679.44	一年以内	预付款
合计	/	27,950,225.27	/	/

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	1,284,272,137.50		1,284,272,137.50	955,671,450.00		955,671,450.00
开发成本	2,040,066,153.87		2,040,066,153.87	3,323,934,288.45		3,323,934,288.45
开发产品	2,428,185,342.85		2,428,185,342.85	967,504,777.95		967,504,777.95
合计	5,752,523,634.22		5,752,523,634.22	5,247,110,516.40		5,247,110,516.40

a. 拟开发土地

项目名称	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
南京铁管巷项目	18,108.10 m ²	40,932.60 m ²	未定	955,671,450.00	955,671,450.00
泰兴凤凰项目	95,039.00.00 m ²	301,743.00 m ²	未定	328,600,687.50	0.00
合计				1,284,272,137.50	955,570,000.00

b. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
苏州凤凰国际书城项目	2009.05	2014.03	157,030 万	0.00	1,473,381,673.87
南通书城项目	2010.05	2014.12	99,282 万	652,241,090.87	603,254,875.73
凤凰山庄项目	2010.06	2014.06	76,060 万	0.00	92,819,737.09
凤凰和熙苑 B 区住宅 1、2、4	2011.11	2014.12	43,500 万	411,052,820.91	275,785,705.66
盐城凤凰项目	2012.10	2015.12	100,500 万	360,777,198.19	319,198,679.50
合肥凤凰项目	2013.05	2015.12	139,434 万	295,192,239.35	250,898,752.60
镇江凤凰项目	2014.03	2016.12	94,379 万	320,802,804.55	308,594,864.00
合计				2,040,066,153.87	3,323,934,288.45

c. 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
凤凰和鸣苑项目	2008.12	8,526,270.28	299,307.48	513,601.77	8,311,975.99
凤凰和熙苑 A 地块	2010.12	15,739,605.98	0.00	804,600.52	14,935,005.46
凤凰和熙苑 B 地块商铺	2011.12	187,771,160.59	0.00	0.00	187,771,160.59

凤凰和熙苑 B 地块住宅	2013.12	10,619,430.38	0.00	7,477,029.02	3,142,401.36
凤凰和美项目	2012.12	4,153,840.36	118,000.00	330,977.28	3,940,863.08
凤凰和睿	2013.12	304,140,610.30	24,830.00	45,562,624.76	258,602,815.54
凤凰山庄	2013.10	436,553,860.06	149,557,549.95	61,846,199.31	524,265,210.70
苏州项目	2014.03	0.00	1,639,563,270.74	212,347,360.61	1,427,215,910.13
合计		967,504,777.95	1,789,562,958.17	328,882,393.27	2,428,185,342.85

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 202,078,178.22 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	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		476,492,600.00		10.537	10.537
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	1,500,000.00	1,477,715.64		1,477,715.64		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。

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	1,764,860.74	222,113.34		1,986,974.08
1.房屋、建筑物	1,764,860.74	222,113.34		1,986,974.08
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	14,251,518.04		222,113.34	14,029,404.70
1.房屋、建筑物	14,251,518.04		222,113.34	14,029,404.70
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
1.房屋、建筑物	0			0
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	14,251,518.04		222,113.34	14,029,404.70
1.房屋、建筑物	14,251,518.04		222,113.34	14,029,404.70
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：222,113.34 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：	24,525,619.60	549,153.68		0.00	25,074,773.28
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	4,724,756.52	336,695.68		0.00	5,061,452.20
电子设备	3,543,471.75	141,578.00		0.00	3,685,049.75
其他设备	1,199,243.00	70,880.00		0.00	1,270,123.00
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：	10,989,483.34	1,127,483.45			12,116,966.79
其中：房屋及建筑物	2,193,622.67	258,397.86			2,452,020.53
机器设备	380,033.15	1,196.16			381,229.31
运输工具	2,861,281.65	408,679.88			3,269,961.53

电子设备	3,154,601.14	86,028.18			3,240,629.32
其他设备	864,403.21	117,038.13			981,441.34
固定资产 装修	1,535,541.52	256,143.24			1,791,684.76
三、固定资产账面 净值合计	13,536,136.26	/		/	12,957,806.49
其中：房屋及建筑 物	9,775,947.52	/		/	9,517,549.66
机器设备	73,326.22	/		/	72,130.06
运输工具	1,863,474.87	/		/	1,791,490.67
电子设备	388,870.61	/		/	444,420.43
其他设备	334,839.79	/		/	288,681.66
固定资产 装修	1,099,677.25	/		/	843,534.01
四、减值准备合计	0.00	/		/	0.00
其中：房屋及建筑 物	0.00	/		/	0.00
机器设备	0.00	/		/	0.00
运输工具	0.00	/		/	0.00
电子设备	0.00	/		/	0.00
其他设备	0.00	/		/	0.00
固定资产 装修	0.00	/		/	0.00
五、固定资产账面 价值合计	13,536,136.26	/		/	12,957,806.49
其中：房屋及建筑 物	9,775,947.52	/		/	9,517,549.66
机器设备	73,326.22	/		/	72,130.06
运输工具	1,863,474.87	/		/	1,791,490.67
电子设备	388,870.61	/		/	444,420.43
其他设备	334,839.79	/		/	288,681.66
固定资产 装修	1,099,677.25	/		/	843,534.01

本期折旧额：1,127,483.45 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

截止 2014 年 6 月 30 日无用于抵押担保的固定资产。

本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

(九) 无形资产：

1、 无形资产情况：

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	5,886,934.24	29,500.00	0.00	5,916,434.24
土地使用权	5,842,934.24	0.00	0.00	5,842,934.24

软件	44,000.00	29,500.00	0.00	73,500.00
二、累计摊销合计	735,519.23	89,936.54	0.00	825,455.77
土地使用权	716,841.43	81,151.86	0.00	797,993.29
软件	18,677.80	8,784.68	0.00	27,462.48
三、无形资产账面净值合计	5,151,415.01	-60,436.54	0.00	5,090,978.47
土地使用权	5,126,092.81	-81,151.86	0.00	5,044,940.95
软件	25,322.20	20,715.32	0.00	46,037.52
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	5,151,415.01	-60,436.54	0.00	5,090,978.47
土地使用权	5,126,092.81	-81,151.86	0.00	5,044,940.95
软件	25,322.20	20,715.32	0.00	46,037.52

本期摊销额：89,936.54 元。

截止 2014 年 6 月 30 日，本公司无形资产不存在需计提减值准备的情况。

(十) 商誉:

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	2,829,314.22	0.00	420,281.11	2,409,033.11	0.00
合计	228,741,074.29	0.00	420,281.11	228,320,793.18	0.00

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 2014 年 6 月 30 日，根据商誉减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

(十一) 长期待摊费用:

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	0	37,307.41	5,329.62		31,977.79
合计	0.00	37,307.41	5,329.62		31,977.79

(十二) 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	44,072,579.78	44,163,820.39
计提的坏账准备	3,067,913.83	287,235.53

预收账款预缴所得税	24,616,959.58	25,614,935.70
以后年度可抵扣的广告费	377,197.75	59,365.44
已计提未缴纳的税金	41,558,557.16	42,369,247.12
预估成本	1,566,833.06	5,062,789.57
预提费用	2,709,428.97	425,154.10
应资本化的费用	0.00	6,065,647.05
其他	32,273.47	32,273.47
合并报表内部内部交易抵消	1,655,806.69	1,873,573.79
小计	119,657,550.29	125,954,042.16
递延所得税负债：		
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面价值有差异的资产	106,826,033.10	107,396,094.76
小计	106,826,033.10	107,396,094.76

各项递延所得税资产按照预期适用税率 25% 计量。

本公司无未确认的递延所得税资产事项、无未确认递延所得税负债事项。

(十三) 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	1,148,942.11	11,123,513.20	0.00	0.00	12,272,455.31
二、存货跌价准备					
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					
六、投资性房地产减值准备	0				0
七、固定资产减值准备	0.00				0.00
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	1,148,942.11	11,123,513.20	0.00	0.00	12,272,455.31

(十四) 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	294,000,000.00
合计	294,000,000.00	294,000,000.00

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29400万元, 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2014年6月30日, 本公司无已到期未偿还的借款。

(十五) 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	740,244.03	12,700,000.00
合计	740,244.03	12,700,000.00

下一会计期间(下半年)将到期的金额744,244.03元。

(十六) 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	372,404,923.14	341,307,037.65
一至两年	4,084,363.76	34,609,175.95
二至三年	9,862,385.42	4,011,926.24
三年以上	42,718.41	301,917.71
合计	386,394,390.73	380,230,057.55

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

单位名称	金额	备注
凤凰和熙A区预估成本	6,342,124.57	待支付工程款
合计	6,342,124.57	

(十七) 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	660,566,427.34	379,993,764.00
一至两年	0.00	118,070,343.00
二至三年	0.00	0.00
三年以上	90,000.00	110,000.00
合计	660,656,427.34	498,174,107.00

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
预收其他预付款。

(十八) 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	8,331,810.82	8,331,810.82	0.00
二、职工福利费	0.00	178,340.33	178,340.33	0.00
三、社会保险费	714.70	1,522,473.94	1,508,324.36	14,864.28
其中：医疗保险费	0.00	410,882.12	407,037.32	3,844.80
基本养老保险费	0.00	955,341.63	945,717.63	9,624.00
失业保险费	714.70	70,221.38	70,214.28	721.80
工伤保险费	0.00	49,951.04	49,566.08	384.96
生育保险费	0.00	36,077.77	35,789.05	288.72
四、住房公积金	0.00	697,788.60	697,788.60	0.00
五、辞退福利				
六、其他				
工会、职工教育经费	114,533.82	193,937.39	37,721.76	270,749.45
合计	115,248.52	10,924,351.08	10,753,985.87	285,613.73

(十九) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-39,654,743.77	-31,525,262.19
企业所得税	5,255,627.07	97,811,397.40
个人所得税	59,900.34	121,481.23
城市维护建设税	-2,775,832.04	-2,206,768.33
教育费附加	-1,501,942.61	-1,095,468.55
土地增值税	19,614,494.86	32,264,302.72
土地使用税	68,932.96	71,995.77
印花税	-154,223.30	-153,906.70
房产税	-18,004.98	0.00
合计	-19,105,791.47	95,287,771.35

(二十) 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	1,775,920,652.39	1,791,139,075.66
一至两年	147,109,346.44	172,640,437.57
两至三年	132,856,219.86	372,355,709.76
三年以上	301,585,575.73	7,121,111.18
合计	2,357,471,794.42	2,343,256,334.17

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	551,593,868.24	542,201,479.76
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,569,215,433.33	1,569,502,643.33
江苏新广联绿色照明工程有限公司	937,767.50	937,767.50
合计	2,121,747,069.07	2,112,641,890.59

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

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	1,569,215,433.33	借款本金及利息
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	551,593,868.24	代建款
合 计	2,120,809,301.57	

(二十一) 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	420,000,000.00	500,000,000.00
合计	420,000,000.00	500,000,000.00

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	0.00	200,000,000.00

保证借款	420,000,000.00	300,000,000.00
合计	420,000,000.00	500,000,000.00

(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
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	200,000,000.00
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	220,000,000.00	220,000,000.00
合计	/	/	/	/	420,000,000.00	420,000,000.00

(二十二) 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	1,200,000,000.00	700,000,000.00
保证借款	0.00	730,000,000.00
合计	1,200,000,000.00	1,430,000,000.00

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	期初数
					本币金额	本币金额
紫金信托有限责任公司*1	2013 年 12 月 13 日	2015 年 12 月 13 日	人民币	9.00	400,000,000.00	400,000,000.00
新华信托股份有限公司*2	2013 年 10 月 31 日	2015 年 10 月 31 日	人民币	9.40	300,000,000.00	300,000,000.00
重庆国际信托有限公司*3	2014 年 1 月 29 日	2016 年 1 月 29 日	人民币	9.90	500,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,200,000,000.00	700,000,000.00

(二十三) 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	740,600,634.00

(二十四) 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

(二十五) 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	106,718,926.98	0.00	0.00	106,718,926.98
合计	106,718,926.98	0.00	0.00	106,718,926.98

(二十六) 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	1,003,767,978.29	/
调整后 年初未分配利润	1,003,767,978.29	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	55,447,641.40	/
期末未分配利润	1,059,215,619.69	/

(二十七) 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	515,984,836.00	193,394,089.00
其他业务收入	3,592,786.66	2,636,460.00
营业成本	329,524,787.72	133,870,985.27

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	515,984,836.00	329,302,674.38	193,394,089.00	133,648,871.93
合计	515,984,836.00	329,302,674.38	193,394,089.00	133,648,871.93

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	1,430,000.00	513,601.77	597,350.00	91,840.41
凤凰和熙 A 区	1,593,000.00	804,600.52	1,623,000.00	828,450.02
凤凰和熙 B 区住宅	16,375,389.00	7,477,029.02		
凤凰和美	741,000.00	330,977.28	71,308,117.00	40,130,783.58
凤凰山庄	86,636,211.00	61,846,199.31	119,865,622.00	92,597,797.92
凤凰和睿	58,334,823.00	45,982,905.87		

苏州凤凰	350,874,413.00	212,347,360.61		
合计	515,984,836.00	329,302,674.38	193,394,089.00	133,648,871.93

以上收入均在江苏省取得。

(二十八) 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	26,016,565.98	9,801,527.45	5%
城市维护建设税	1,821,093.29	686,106.93	7%
教育费附加	1,300,780.94	490,076.37	5%
土地增值税	13,258,461.81	6,812,928.92	按项目增值率预计
合计	42,396,902.02	17,790,639.67	/

(二十九) 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	870,559.17	906,039.39
差旅费	17,121.10	11,319.00
办公经费	869,972.38	1,482,595.70
广告宣传推广费	6,335,835.28	8,577,377.62
销售代理费	4,075,559.51	3,669,468.00
业务招待费	63,098.60	34,531.50
折旧费	37,685.21	40,848.11
租赁费	206,274.60	644,333.18
物业费	326,842.00	0.00
房屋注册登记费	693,771.64	0.00
其他	416,562.62	167,590.76
合计	13,913,282.11	15,534,103.26

(三十) 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	7,932,711.78	5,548,361.50
会务费	93,557.00	102,356.00
办公经费	633,563.63	686,751.36
差旅费	463,536.19	423,846.54
业务招待费	1,663,245.17	1,125,497.70
租赁费	1,373,367.72	1,302,983.57
邮递费	193,891.42	121,795.96
修理费	48,574.50	123,971.16
中介机构咨询费	186,578.00	3,015,000.00
诉讼费	3,626.00	-1,000,000.00
各项税金	1,448,125.80	1,721,720.57
折旧费	1,073,140.92	1,365,880.68

资产摊销	95,266.16	84,035.20
其他	467,166.41	387,758.31
合计	15,676,350.70	15,009,958.55

(三十一) 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	40,928,566.67	20,382,541.66
利息收入	-2,958,334.41	-1,747,828.80
手续费	156,764.55	1,155,793.82
合计	38,126,996.81	19,790,506.68

(三十二) 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	10,010,367.20
合计	10,010,367.20	10,010,367.20

2、 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南京证券股份有限公司	10,010,367.20	10,010,367.20	被投资单位分红
合计	10,010,367.20	10,010,367.20	/

(三十三) 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	11,123,513.200	-108,175.200
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	11,123,513.20	-108,175.20

(三十四) 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
政府补助	0.00	1,200,000.00	
其他	180,000.00	78,446.60	180,000.00
合计	180,000.00	1,278,446.60	180,000.00

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
政府补助金	0.00	1,200,000.00	
合计	0.00	1,200,000.00	/

(三十五) 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	53,000.00	20,000.00	53,000.00
违约金	2,896,395.00	0.00	2,896,395.00
其他	311,655.95	4.25	311,655.95
合计	3,261,050.95	20,004.25	3,261,050.95

(三十六) 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	14,390,587.27	12,392,673.58
递延所得税调整	6,296,491.87	-9,661,481.59
加：上年所得税汇算清缴数	0.00	-7,465,236.37
合计	20,687,079.14	-4,734,044.38

(三十七) 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	0.0749	0.0146
稀释每股收益	0.0749	0.0146

计算过程

(1) 基本每股收益 = $P \div S$ $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$
 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 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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	S0	740,600,634	740,600,634
报告期月份数	M0	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	S1	0.00	0.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	0.00	0.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	0.00	0.00
报告期因回购等减少股份数	Sj	0.00	0.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	0.00	0.00
报告期缩股数	Sk	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	P0	55,447,641.40	10,795,611.67
基本每股收益		0.0749	0.0146

(三十八) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	2,958,334.41
往来款等	2,406,000.00
政府扶持基金	0.00
凤凰传媒书城合作建设款	10,192,388.48
合计	15,556,722.89

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
付现费用	21,607,832.66
往来款等	3,603,723.85
律师费	0.00
维修资金	11,828,381.20
苏州项目解押保证金	100,000,000.00
受限制的货币资金	0.00
项目合作款	0.00
合计	137,039,937.71

(三十九) 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	55,058,027.21	10,145,384.70
加：资产减值准备	11,123,513.20	-108,175.20

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,127,483.45	1,438,301.41
无形资产摊销	89,936.54	84,035.20
长期待摊费用摊销	5,329.62	0.00
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)	40,928,566.67	20,382,541.66
投资损失(收益以“-”号填列)	-10,010,367.20	-10,010,367.20
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,296,491.87	-9,661,481.59
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-570,061.66	0
存货的减少(增加以“-”号填列)	-389,493,923.23	-146,011,122.05
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	244,723,803.42	-479,276,870.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	53,759,426.17	44,592,323.54
其他	222,113.34	222,113.34
经营活动产生的现金流量净额	13,260,339.40	-568,203,316.54
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	854,072,516.02	771,679,545.84
减: 现金的期初余额	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52
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	-429,657,525.76	-439,755,504.68

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	854,072,516.02	1,283,730,041.78
其中: 库存现金	5,671.03	2,227.36
可随时用于支付的银行存款	854,066,844.99	1,283,727,814.42
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	854,072,516.02	1,283,730,041.78

七、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位: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
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	国有独资公司	南京市中央路165号	陈海燕	省政府授权范围内的国有资产经营、企业管理、企业托管、资产重组、实物租赁等	150,000.00	61.51	61.51	江苏省人民政府	46600056-3

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: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	36,000.00	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	66377822-7
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	10,000.00	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	2,000.00	100.00	100.00	07990229-2
泰兴市凤凰地产有限公司	有限责任公司	泰兴市	齐世洁	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	08798645-7

(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
江苏新广联绿色照明工程有限公司	股东的子公司	06016385-6

(四) 关联交易情况

1、 关联担保情况

担保方	被担保方	贷款单位	担保金额	贷款期限	担保是否已经履行完毕
凤凰出版传媒集团	江苏凤凰置业有限公司	重庆国际信托有限公司	29,400 万元	2013-9-5~2014-9-5	否
凤凰出版传媒集团	江苏凤凰置业	重庆国际信托有限	30,000 万元	2012-8-3~2014-2-2	是

	有限公司	公司			
江苏省出版总社、南京龙凤投资置业有限公司	江苏凤凰置业有限公司	新华信托股份有限公司	30,000 万元	2013-10-31~2015-10-31	否
凤凰出版传媒集团	江苏凤凰置业有限公司	招商银行	20,000 万元	2013-5-20~2015-5-20	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	紫金信托有限责任公司	40,000 万元	2013-12-13~2015-12-13	否
江苏省出版总社、江苏凤凰置业有限公司	南通凤凰置业有限公司	江苏银行南通分行	24,000 万元	2013-4-25~2015-4-24	否，已归还 2000 万
江苏凤凰置业有限公司	苏州凤凰置业有限公司	重庆国际信托有限公司	30,000 万元	2013-10-17~2015-4-17	是
凤凰出版传媒集团	苏州凤凰置业有限公司	重庆国际信托有限公司	50,000 万元	2014-1-29~2016-1-29	否
江苏省出版总社	南京凤凰地产有限公司	江苏银行	20,000 万元	2012-6-29~2014-6-28	是

2、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	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	10,000	2014 年 3 月 26 日	2015 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	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	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	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	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	14,000	2014 年 6 月 14 日	2015 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	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	2013 年 12 月 18 日	2014 年 12 月 18 日	在建项目借款

3、 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 2014 年 6 月 30 日，该项目尚未竣工决算，苏州凤凰置业有限公司共收到该公司预付的代建款 384,981,868.24 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 2014 年 6 月 30 日，该项目尚未竣工决算，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。

(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	551,593,868.24	542,201,479.76
其他应付款	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,569,215,433.33	1,569,502,643.33
其他应付款	江苏新广联绿色照明工程有限公司	937,767.50	937,767.50

八、 股份支付: 无

九、或有事项:

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

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 2014 年 6 月 30 日止,担保累计余额为 10,147.80 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。

截止 2014 年 6 月 30 日,除上述事项外,本公司无需说明的其他重大或有事项。

十、承诺事项:

(一) 重大承诺事项

(一) 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南京龙凤投资置业有限公司拥有的宁白国用(2006)第 01159 号土地使用权,地块面积 6,822.10 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、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
重庆国际信托有限公司	500,000,000.00	2014-1-29 ~ 2016-1-29

(二) 截止 2014 年 6 月 30 日,除上述事项外,本公司无需说明的其他重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项:

(一) 其他资产负债表日后事项说明

(一) 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。

(二) 江苏凤凰置业有限公司于 2014 年 7 月 10 日召开第六届董事会第五次会议,会议审议通过了与江苏宁宜置业有限公司签署项目开发框架协议的议案,以实现公司养老产业项目落地。

(三) 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。

十二、 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。

(二) 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	8,000	100	800	10				
合计	8,000	/	800	/	0	/	0	/

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。

(三) 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	340,000,000.00	0.00	340,000,000.00			94.44	94.44

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。

(四) 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	-2,095,964.51	-1,789,100.59
加：资产减值准备	800.00	
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)		
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)	-200,008,000.00	0.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,480,336.44	-41,225.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-203,583,500.95	-1,830,326.20
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	194,635,765.82	13,244,608.12
减: 现金的期初余额	398,219,266.77	15,074,934.32
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	-203,583,500.95	-1,830,326.20

十三、 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	金额	附注(如适用)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,081,050.95	1,258,442.35
所得税影响额	679,098.75	<DIV ALIGN=RIGHT>-319,611.65
合计	-2,401,952.20	938,830.70

(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	5.38	0.0749	0.0749
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.61	0.0781	0.0781

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	2014.6.30	2013.12.31	变动比率	变动原因
货币资金	862,696,760.05	1,303,970,041.78	-33.84%	归还到期借款, 在建项目投入增加
应收账款	108,000.00	28,765,891.00	-99.62%	按照合同约定收取房款
预付账款	45,415,142.65	372,500,942.65	-87.81%	成立泰兴项目公司, 预付账款转入存货核算
其他应收款	102,889,285.32	2,572,629.53	3,899.38%	支付苏州项目解押保证金
应付票据	740,244.03	12,700,000.00	-94.17%	支付到期银行承兑汇票
预收账款	660,656,427.34	498,174,107.00	32.62%	凤凰和熙 2、4 幢开盘
应付职工薪酬	285,613.73	115,248.52	147.82%	计提工会经费与职工教育经费
应交税费	-19,105,791.47	95,287,771.35	-120.05%	交纳 2013 年企业所得税 (汇算清缴)

利润表项目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	变动比率	变动原因
营业收入	519,577,622.66	196,030,549.00	165.05%	
营业成本	329,524,787.72	133,870,985.27	146.15%	
营业税金及附加	42,396,902.02	17,790,639.67	138.31%	苏州项目交付, 收入集中确认, 成本税金相应增加
财务费用	38,126,996.81	19,790,506.68	92.65%	苏州项目、凤凰和睿交付, 利息支出计入财务费用
资产减值损失	11,123,523.20	-108,175.20	10,382.87%	其他应收款大幅增加, 坏账准备同比例增加
营业外支出	3,261,050.95	20,004.25	16,201.79%	苏州项目延期交付, 支付业主违约金
所得税费用	20,687,079.14	-4,734,044.38	536.99%	利润总额增加, 所得税费用相应增加

第十节 备查文件目录

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

董事长: 陈海蓉
 江苏凤凰置业投资股份有限公司
 2014 年 8 月 26 日