

公司代码：600716

公司简称：凤凰股份

江苏凤凰置业投资股份有限公司 2014 年年度报告

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、____董事、监事、高级管理人员无法保证本报告内容的真实、准确和完整，理由是：____请投资者特别关注。
- 三、公司全体董事出席董事会会议。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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
以2014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。
- 七、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。
- 八、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
- 九、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

十、 其他

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.....	10
第五节	重要事项.....	28
第六节	股份变动及股东情况.....	44
第七节	优先股相关情况.....	49
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节	公司治理.....	58
第十节	内部控制.....	62
第十一节	财务报告.....	64
第十二节	备查文件目录.....	199

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
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

注册登记日期	
--------	--

注册登记地点	
企业法人营业执照注册号	
税务登记号码	
组织机构代码	

（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（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 葛晨煜
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	
	办公地址	
	签字的保荐代表人姓名	
	持续督导的期间	
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	
	办公地址	
	签字的财务顾问 主办人姓名	
	持续督导的期间	

八、 其他

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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	1,829,380,092.66	1,616,151,968.00	13.19	1,744,749,077.99
归属于上市公司股东的净利润	151,354,637.35	227,609,022.35	-33.50	75,780,230.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	142,253,615.07	226,653,585.96	-37.24	294,162,747.42
经营活动产生的现金流量净额	325,910,960.04	-416,945,786.19		9,233,965.14
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	2,118,625,304.88	2,401,330,730.93	-11.77	1,813,699,725.41
总资产	8,443,377,028.91	7,820,546,506.23	7.96	6,817,248,677.42

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.2044	0.3073	-33.49	0.1023
稀释每股收益(元/股)	0.2044	0.3073	-33.49	0.1023
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1921	0.306	-37.22	0.3972
加权平均净资产收益率(%)	7.26	11.81	减少4.55个百分点	4.28
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.82	11.76	减少4.94个百分点	16.62

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

本期较上期每股收益变动幅度原因：多个楼盘完工，利息支出纳入财务费用核算，致使财务费用大幅上升，净利润减少。

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则				
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则				

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则				
按境外会计准则调整的项目及金额：				
按境外会计准则				

(三) 境内外会计准则差异的说明：

——

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注（如适用）	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	17,689.51		78,260.19	1,401.41
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投	11,535,031.76			

资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,138,433.11		-37,508.75	-220,050,393.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	0.00			16,075.77
所得税影响额	686,734.12		-329,315.05	1,650,399.65
合计	9,101,022.28		955,436.39	-218,382,516.43

四、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额

合计				

五、 其他

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年房地产行业下行趋势明显，行业主要指标均出现不同程度下降。全国房地产开发投资95036亿元，投资增速较上年下降9.3%。土地购置面积33383万平方米，较上年下降14%。商品房销售面积120649万平方米，较上年下降7.6%。商品房销售额76292亿元，下降6.3%。仅房地产开发企业房屋施工面积较上年增长9.2%。面对恶劣的行业环境，大部分房企都受到了较大的压力，业绩不容乐观，仅少数大型房企业绩尚可。房企业绩亦将分化明显，行业并购整合、“强者恒强”现象将持续存在，竞争态势进一步加剧。过去依靠房价单边普涨以及简单复制扩张的路径或将面临困难，跨界合作、资源整合等方式来增多盈利点、提升盈利质量等将成为房企未来核心竞争力的体现。

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18.29亿元和1.51亿元，营业收入较上年有13%的增长，但归属于上市公司股东的净利润下降了33.5%，主要原因是公司多个楼盘完工，利息支出纳入财务费用核算，导致利润下降幅度较大。收入确认主要来自凤凰和熙、凤凰山庄、苏州凤凰文化广场、凤凰和睿四个项目，占到总收入的96%。公司2014年加权平均净资产收益率为7.26%。截止2014年末，公司的资产负债率为71.48%，与上年度基本持平；流动比率为1.77，资产负债结构良好。公司资产中主要项目为货币资金、存货和可供出售金融资产，分别占总资产的16.44%、73.23%和5.66%，上述合计占资产总额的95.33%，公司资产质量良好，变现能力强，偿债风险较低。

公司将继续专注于房地产开发，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。目前，公司的凤凰“和”系列的住宅、办公产品以及凤凰书城项目已经形成了优秀的市场品牌，尤其在省内具备了较高的知名度，为公司房地产业务持续、健康、稳定地发展打下了坚实基础。公司将以江苏省为重点区域，力争在江苏省地产领域进一步提升市场份额，同时充分把握长江经济带建设的战略机遇切实拓展省外业务。

在此基础上，公司还将适时抓住养老产业发展机遇，集中力量打造精品养老社区，在业界树立良好的品牌和标杆，逐步完善养生养老产业各个环节，实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展，从而建立新的利润增长点和先发竞争优势，并努力成为业内领先企业。

房地产储备情况

单位：万平方米

项目名称	权益	状态	在建占地面积	在建总建筑面积	本年度可供出售面积	本报告期已确认收入面积
凤凰和熙 B 区住宅	100%	完工	0	0	3.91	3.61
和熙 B 区商业	100%	完工	0	0	2.00	0.00
凤凰山庄	100%	完工	0	0	3.70	0.97
凤凰和睿	100%	完工	0	0	1.88	0.95
苏州项目	100%	完工	0	0	11.15	2.33
南通项目	100%	完工	0	0	7.74	0.65
盐城项目	100%	在建	4.04	24.55	2.17	-
合肥项目	100%	在建	4.43	29.80	-	-
南京铁管巷项目	77.31%	拟建	1.78	-	-	-
镇江项目	100%	在建	4.42	17.20	-	-
泰兴项目	100%	拟建	11.8	46.32	-	-
宜兴项目	70%	拟建	18.87	-	-	-
合计	-	-	45.34	117.87	32.55	8.51

房地产销售情况

公司目前开发的房地产项目主要业态为住宅、办公写字楼、商业，报告期内，按业态分类房地产销售情况如下：

单位：万平方米

业态分类	本年度竣工面积	期末在建建筑面积	本年度可供出售面积	本年度合同销售面积	本年度合同销售额（万元）
住宅	11.90	21.17	15.70	6.57	138,692.59
办公写字楼	10.80	14.79	14.85	1.94	38,356.58
商业	0.00	5.74	2.00	0.00	0.00

其他（如车位等）	-	-	-	-	4,589.44
合计	22.70	41.70	32.55	8.51	181,638.61

注：期末在建建筑面积不包括为凤凰传媒代建商业及地下建筑部分。

房地产出租情况

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	60

财务融资情况

公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过母公司贷款、银行贷款、公司债券和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 43.225 亿元，其中母公司借款 15.666 亿，银行贷款融资余额 8.06 亿元、公司债券融资余额 7.5 亿元，信托融资余额 11.999 亿元。2014 年度，公司房地产业务贷款利息资本化金额为 0.98 亿元、贷款利息费用化金额为 2.26 亿；加权平均融资成本年化利率为 7.97%。报告期内，公司为房地产类子公司提供担保总额为 13.06 亿元。

(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	1,829,380,092.66	1,616,151,968.00	13.19
营业成本	1,064,570,169.64	930,034,525.34	14.47
销售费用	37,110,129.04	39,553,833.55	-6.18
管理费用	36,178,299.12	31,882,203.19	13.47
财务费用	203,870,489.27	75,794,864.57	168.98
经营活动产生的现金流量净额	325,910,960.04	-416,945,786.19	178.17
投资活动产生的现金流量净额	-387,144,794.29	9,397,042.12	-4,219.86
筹资活动产生的现金流量净额	154,055,662.93	479,843,735.33	-67.89
研发支出			

变动幅度较大指标说明：

财务费用	多个楼盘完工，利息支出纳入财务费用核算，致使财务费用大幅上升
经营活动产生的现金流量净额	主要是支付土地、在建工程款项减少。
投资活动产生的现金流量净额	购买无锡宜康公司股权，致使投资活动支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	偿还借款、支付利息金额大于 2013 年，2014 年首次向股东分红

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

报告期内公司继续坚持文化地产、参股金融的发展，同时，收购养老地产项目，进一步落实公司养老产业发展战略。但养老产业目前面临诸多困难：民间资本进入养老服务业在投资、融资、土地利用、税费减免、补贴支持等方面需要政策支持，养老产业本身面临资金投入大、回报周期长、商业模式不成熟等经营风险，这些都将对公司的业绩增长形成压力。

(5) 主要销售客户的情况

2014年度	营业收入总额	占营业收入比例
马钢（集团）控股有限公司	47,878,528.00	2.62%
李介博	34,976,712.00	1.92%
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	27,817,000.00	1.52%
北京爱慕内衣有限公司	15,646,600.00	0.86%
南京检验认证有限公司	15,512,000.00	0.85%
合计	141,830,840.00	7.77%

(6) 其他

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	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 (%)	情况说明
房地产开发		1,064,125,942.96	65.66	929,590,298.66	70.41	14.47	
租赁		444,226.68	0.03	444,226.68	0.03	0	
分产品情况							

分产品	成本构成项目	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 (%)	情况说明
凤凰和鸣		911,976.90	0.06	98,985.24	0.01	821.33	2014年支付项目完工后的零星工程支出
凤凰和熙A区		3,247,187.97	0.20	2,455,567.27	0.19	32.24	2014年支付项目完工后的零星工程支出
凤凰和熙B区住宅		423,396,159.38	26.12	386,905,764.38	29.31	9.43	
苏州凤凰文化广场		257,713,608.32	15.90				
南通凤凰大厦		60,741,389.27	3.75				
凤凰和熙B区16#				8,792,619.88			
凤凰和美		1,951,399.23	0.12	80,215,842.07	6.08	-97.57	2013年,和美项目幼儿园无偿移交政府
凤凰山庄		159,341,151.06	9.83	172,393,314.68	13.06	-7.57	
凤凰和睿		156,823,070.83	9.68	278,728,205.14	21.11	-43.74	2014年项目销售收入减少,成

							本相 应减 少
--	--	--	--	--	--	--	---------------

(2) 主要供应商情况

(3) 其他

4 费用

财务费用较上年同期大幅增长 169%，主要由于多个楼盘完工，利息支出纳入财务费用核算，致使财务费用大幅上升。

5 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	
本期资本化研发支出	
研发支出合计	
研发支出总额占净资产比例 (%)	
研发支出总额占营业收入比例 (%)	

(2) 情况说明

6 现金流

7 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]889号”文核准，江苏凤凰置业投资股份有限公司获准向社会公开发行面值不超过人民币7.5亿元的公司债券，并于2014年9月12日成功发行。2014年12月12日公司发布重大事项停牌公告，2014年12月19日公司发布重大事项进展暨继续停牌公告，确定该重大事项为非公开发行股票。目前，本公司非公开发行股票申请文件已经中国证券监督管理委员会受理。

(3) 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的专业房地产开发企业。未来公司将继续专注于房地产开发，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。公司将以江苏省为重点区域，力争在江苏省地产市场进一步提

升市场份额，同时充分把握长江经济带建设的战略机遇切实拓展省外业务。在此基础上，公司还将抓住养老产业发展机遇，集中力量打造精品养老社区，在业界树立良好的品牌和标杆，逐步完善养生养老产业各个环节，实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展，从而建立新的利润增长点和先发竞争优势。2015年，公司的首个养老地产项目将开工建设。

2015年公司计划实现营业收入18.00亿元，实现利润总额3.00亿元。

(4) 其他

(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	1,816,386,126.00	1,064,125,942.96	41.42	12.89	14.47	减少0.80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	4,053,350.00	911,976.90	77.50	152.18	821.33	减少16.34个百分点
凤凰和熙A区	7,053,000.00	3,247,187.97	53.96	48.05	32.24	增加5.50个百分点
凤凰和熙B区住宅	893,320,347.00	423,396,159.38	52.60	6.30	9.43	减少1.36个百分点
苏州凤凰文化广场	452,744,247.00	257,713,608.32	43.08			
南通凤凰大厦	60,577,728.00	60,741,389.27	-0.27			
凤凰和美	2,185,000.00	1,951,399.23	10.69	-97.37	-97.57	增加7.20个百分点
凤凰山庄	194,609,913.00	159,341,151.06	18.12	-15.05	-7.57	减少6.62个百分点
凤凰和	201,842,541.00	156,823,070.83	22.30	-52.00	-43.74	减少11.41

睿						个百分点
---	--	--	--	--	--	------

主营业务分行业和分产品情况的说明

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 (%)

主营业务分地区情况的说明
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 (%)	情况说明
货币资金	1,387,910,458.86	16.44	1,303,970,041.78	16.67	-0.23	
应收账款		0.00	28,765,891.00	0.37	-0.37	
预付款项	22,558,461.24	0.27	372,500,942.95	4.76	-4.49	
存货	6,182,691,351.70	73.23	5,247,110,516.40	67.09	6.14	
可供出售金融资产	477,992,298.81	5.66	477,992,298.81	6.11	-0.45	
投资性房地产	13,807,291.36	0.16	14,251,518.04	0.18	-0.02	
固定资产	11,951,878.65	0.14	13,536,136.26	0.17	-0.03	
应付账款	701,383,982.59	8.31	380,230,057.55	4.86	3.45	
其他应付款	2,353,389,050.45	27.87	2,343,256,334.17	29.96	-2.09	
长期借款	895,900,000.00	10.61	1,430,000,000.00	18.29	-7.68	

2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

3 其他情况说明

(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。公司的房地产开发项目大多位于中国经济最活跃的长三角中心城市的相对成熟地段，项目含金量普遍高于普通的地产项目。经过多年的稳步发展，公司已经扎根南

京，辐射全省，开拓省外，众多开发项目持续热销。公司开发的房地产项目以优良的品质和合理的定价占领了市场，凤凰“和”系列的住宅、办公产品以及凤凰书城项目已经形成了优秀的市场品牌，在省内外具备了较高的知名度。公司还参股金融，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) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面 价值 (元)	占期末证券总 投资比例 (%)	报告期损 益 (元)
1								
2								
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	
合计					/		100%	

证券投资情况的说明

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公 司股 权 比例 (%)	期末账 面 值	报告期 损益	报告期所 有者权益 变动	会计核 算科目	股份 来源
合计			/				/	/

持有其他上市公司股权情况的说明

(3) 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	10.537	476,492,600.00			可供出售金	

							融 资 产	
合计	476,492,600	200,207,344	/	476,492,600.00			/	/

持有非上市金融企业股权情况的说明

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。

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入股份 数量(股)	使用的资金数量 (元)	报告期卖出股份 数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益 (元)

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额_____元

买卖其他上市公司股份的情况的说明

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

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
合计	/		/	/	/				/		/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)														
委托理财的情况说明														

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否	关联关系	预期收益	投资盈亏

										为募集 资金			

委托贷款情况说明

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	公司债	75,000	75000	75,000	0	
合计	/	75,000	75,000	75,000	0	/
募集资金总体使用情况说明			报告期内,公司发行债券募集资金7.5亿元,扣除发行费用后主要用于补充公司营运资金。			

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集中年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
合计	/				/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明											

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

变更投资项目资金总额											
变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本年度投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	
合计	/				/		/	/	/	/	
募集资金变更项目情况说明											

(4) 其他

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)
江苏凤凰置业有限公司	全资子公司	80,600.00	100.00	4,750,236,575.61	1,392,460,579.31	905,929,297.00	320,197,380.25	263,518,639.95
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	36,000.00	100.00	575,807,023.91	341,467,896.51	0.00	-4,763,610.77	-3,694,887.94
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	24,000.00	100.00	1509296456.00	282,300,390.55	453,328,947.00	91,072,662.39	65,868,949.36
南京凤凰置业有限公司	全资孙公司	5,000.00	100.00	102,646,879.03	92,693,605.58	6,425,000.00	5,330,194.69	3,687,441.74
江苏凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100.00	589,958,693.38	190,745,989.22	194,609,913.00	-12,938,104.89	-16,286,700.45
南通凤	全资孙公司	27,000.00	100.00	954233078.56	227,458,273.40	60,577,728.00	-33,362,859.37	-33,686,566.78

鳳置業有限公司								
南京鳳凰地產有限公司	全資孫公司	20,000.00	100.00	306,544,530.33	225,046,287.59	201,842,541.00	24,385,047.83	18,406,005.75
南京龍鳳投資置業有限公司	控股孫公司	40,100.00	77.31	547,573,133.53	193,347,657.22	6,666,666.66	-16,201,371.83	-16,202,454.59
合肥鳳凰文化地產有限公司	全資孫公司	10,000.00	100.00	345,436,492.75	91,761,838.43	0.00	-4,316,184.04	-3,300,839.40
鎮江鳳凰文化地產有限公司	全資孫公司	2,000.00	100.00	361,578,033.31	9,584,923.10	0.00	-9,132,516.15	-6,890,915.01
無錫宜康置業有限公司	控股孫公司	56600	70	583,574,560.70	582,407,436.35	0.00	-283939	-71180.45
泰興鳳	全資孫公司	2000	100	342,551,671.82	5,877,721.58	0.00	-18,814,599.93	-14,122,278.42

鳳 地 產 有 限 公 司							
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
泰兴凤凰项目	1,940,000,000	建设阶段	333,063,588.80	333,063,588.80	
无锡宜康置业有限公司		建设阶段	583,045,712.00	583,045,712	
合计	1,940,000,000	/	916,109,300.8	916109300.8	/
非募集资金项目情况说明	<p>2014年7月10日,公司六届五次董事会审议通过了《关于与江苏宁宜置业有限公司签署项目合作开发框架协议的议案》。江苏凤凰置业有限公司(以下简称“凤凰置业”)拟与江苏宁宜置业有限公司(以下简称“宁宜置业”)签署项目合作开发框架协议。宁宜置业以其依法取得的位于江苏省宜兴市陶都路2号的283亩土地出资成立全资子公司(以下简称“宁宜子公司”),宁宜子公司依法设立并取得相关土地使用权后,凤凰置业将分步受让取得宁宜子公司100%股权,用于专业开发养老产业项目。截止2014年12月31日,宁宜置业已以土地使用权出资设立无锡宜康置业有限公司。凤凰置业以39620万元取得无锡宜康置业有限公司70%股权。目前该公司尚处于开发建设阶段,尚未进入销售阶段。</p>				

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

(七) 其他

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

展望2015年,房地产销售额增速回落、行业利润率走低、行业竞争日趋激烈,对企业提出了更高的要求。在新的竞争环境下,房地产企业将呈现走势分化、少数综合实力强的大型房企将会成为中国房地产市场的有力竞争者,凸显竞争优势。部分有特色的开发企业,亦能凭借独特竞争优势获得消费者的认可。公司将继续向行业标杆企业学习,不断提升公司专业化管理水平;密切关注市场动态,积极推进项目开发工作。

(二) 公司发展战略

公司将继续专注于房地产开发，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。目前，公司的凤凰“和”系列的住宅、办公产品以及凤凰书城项目已经形成了优秀的市场品牌，尤其在省内具备了较高的知名度，为公司房地产业务持续、健康、稳定地发展打下了坚实基础。公司将以江苏省为重点区域，力争在江苏省地产领域进一步提升市场份额，同时充分把握长江经济带建设的战略机遇切实拓展省外业务。在此基础上，公司还将适时抓住养老产业发展机遇，集中力量打造精品养老社区，在业界树立良好的品牌和标杆，逐步完善养生养老产业各个环节，实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展，从而建立新的利润增长点和先发竞争优势，并努力成为业内领先企业。

(三) 经营计划

2015 年公司计划实现营业收入 18 亿元，利润总额 3 亿元。

(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、市场风险

部分城市库存量较大，去化缓慢，存在供应过剩的风险；部分城市土地价格居高不下，行业利润率持续下行。

2、行业竞争加剧的风险

房地产行业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，充分把握长江经济带建设的战略机遇，在区域市场深耕，逐步实现跨省发展、规模化扩张。在此基础上，公司还将适时抓住养老产业发展机遇，拓展养老地产，从而建立新的利润增长点和先发竞争优势。

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

作为资本密集型行业，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。

(六) 其他

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

适用 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

□适用 □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

□适用 □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) 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(%)
2014年		1		74,060,063.4	151,354,637.35	48.93
2013年		1		74,060,063.4	227,609,022.35	32.54
2012年						

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例(%)
2014年		

五、积极履行社会责任的工作情况**(一) 社会责任工作情况****(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明****六、其他披露事项**

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉 (申请) 方	应诉 (被申 请)方	承担连 带责任 方	诉讼仲 裁类型	诉讼 (仲裁) 基本情 况	诉讼 (仲裁) 涉及金 额	诉讼 (仲裁) 是否形 成预计 负债及 金额	诉讼 (仲裁) 进展情 况	诉讼 (仲裁) 审理结 果及影 响	诉讼 (仲裁) 判决执 行情况

(三) 临时公告未披露或有后续进展的媒体普遍质疑事项

(四) 其他说明

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

控股股东及其他关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的 期间占用、期末 归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内 发生额	期末余额	预计偿还 方式	清偿时间		报告期内清 欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间 (月份)
控股股东及其关联方非经营性占用资金的决策程序									
报告期内新增非经营性资金占用的原因									
导致新增资金占用的责任人									
报告期末尚未完成清欠工作的原因									
已采取的清欠措施									
预计完成清欠的时间									
控股股东及其他关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明									

三、破产重整相关事项

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司六届五次董事会审议通过了《关于与江苏宁宜置业有限公司签署项目合作开发框架协议的议案》	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-07-11/600716_20140712_2.pdf

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系

收购资产情况说明

2、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系

出售资产情况说明

3、 资产置换情况

单位:元 币种:人民币

置换方名称	置入资产名称	置出资产名称	置换日	资产置换价格	置换产生的损益	置入资产自置入日	置入资产自本年初	置出资产自年初起	是否为关联交易(如	资产置换定价原则	置入所涉及的资产	置入所涉及的债权	置出所涉及的资产	置出所涉及的债权	资产置换为上市公司	关联关系

						起至本年末为上市公司贡献的净利润	至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	至置出日为上市公司贡献的净利润	是，说明定价原则）		产权是否已全部过户	债务是否已全部转移	产权是否已全部过户	债务是否已全部转移	司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	

资产置换情况说明

4、企业合并情况

本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
无锡宜康置业有限公司	2014年10月15日	396,200,000.00	70%	购买	2014年10月15日	已经支付全部购买价款	0.00	-71180.45

其他说明：

无锡宜康置业有限公司 2014 年 7 月 31 日由江苏宜宁置业有限公司设立，注册资本 1000 万元整；2014 年 9 月江苏宜宁置业有限公司以土地使用权增资，增资后实收资本为 56600 万元。同月江苏宜宁置业有限公司以 39620 万元转让无锡宜康置业有限公司 70% 股权给江苏凤

凰置业有限公司。

无锡宜康置业有限公司注册地址：宜兴市宜城街道陶都路 2 号。法定代表人：齐世洁。经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

其他原因的合并范围变动

2014 年度内，本公司投资新设泰兴市凤凰地产有限公司。

子公司全称	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
泰兴市凤凰地产有限公司	2000 万元	2000 万元	2000 万元	100%	100%	是

泰兴市凤凰地产有限公司注册地址：泰兴市济川路 1 号。法定代表人：齐世洁。经营范围：许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：实业投资，房屋租赁，物业管理，建筑材料和装潢材料销售。

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引

(二) 临时公告未披露或有后续进展的股权激励情况

激励方式：

标的股票来源：

单位：份

报告期内激励对象的范围	
报告期内授出的权益总额	
报告期内行使的权益总额	
报告期内失效的权益总额	
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	

至报告期末累计已授出且已行使的权益总额				
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格				
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授 权益数量	报告期内行使 权益数量	报告期末尚未 行使的权益数量
因激励对象行权所引起的股本变动情况				
权益工具公允价值的计量方法				
估值技术采用的模型、参数及选取标准				
权益工具公允价值的分摊期间及结果				

(三) 报告期公司股权激励相关情况说明

六、重大关联交易

□适用 □不适用

(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
公司六届八次董事会审议通过了《关于向关联方销售车位的关联交易议案》	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-10-30/600716_20141031_1.pdf

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
合计				/	/			/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因										
关联交易对上市公司独立性的影响										
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）										
关联交易的说明										

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

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

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联	关联	关联	关联	关联	转让	转让	市场	转	关联	转让	交易	交易
----	----	----	----	----	----	----	----	---	----	----	----	----

方	关系	交易类型	交易内容	交易定价原则	资产的账面价值	资产的评估价值	公允价值	让价格	交易结算方式	资产获得的收益	对公司经营成果和财务状况的影响情况	价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因

资产收购、出售发生的关联交易说明

(三) 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

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产	被投资企业的净资产	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况

共同对外投资的重大关联交易情况说明

(四) 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
公司六届三次董事会审议通过了《关于2014年下半年、2015年上半年向控股股东借款的关联交易公告》	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-03-21/600716_20140322_4.pdf

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、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
合计							
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）							
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）							
关联债权债务形成原因							
关联债权债务清偿情况							
与关联债权债务有关的承诺							
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响							

(五) 其他

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 □不适用

(1) 托管情况

单位：元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系

托管情况说明

(2) 承包情况

单位：元 币种：人民币

出包方名称	承包方名称	承包资产情况	承包资产涉及金额	承包起始日	承包终止日	承包收益	承包收益确定依据	承包收益对公司影响	是否关联交易	关联关系

承包情况说明

(3) 租赁情况

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系

租赁情况说明

2 担保情况

√适用 □不适用

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
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)													
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)													
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						39,600							
报告期末对子公司担保余额合计 (B)						130,600							
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)													
担保总额 (A+B)						130,600							
担保总额占公司净资产的比例 (%)						61.64							
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)													
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)						110,600							
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)						24,668.73							
上述三项担保金额合计 (C+D+E)						135,268.73							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

3 其他重大合同

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
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	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。	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	在本次重大资产重组完成后，凤凰集团将尽可能减少与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	江苏凤凰出版	本次重大资产重组完成后，作为上市公司控股股东的凤	承诺时间	否	是		

		传媒集团有限公司	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。	2008年，无履行期限				
与重大资产重组相关的承诺	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	凤凰集团亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五独立”，确保上市公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。为维护重组完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，凤凰集团承诺如下：（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。	承诺时间2008年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组	其	江苏凤	为了提升凤凰置业的竞争力	承诺	否	是		

组相关的承诺	他	凰出版传媒集团有限公司	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。	时间 2008年， 无履行期限					
与首次公开发行相关的承诺									
与再融资相关的承诺									
与股权激励相关的承诺									
其他承诺									

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目
 _____ 达到原盈利预测及其原因作出说明

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	
	原聘任	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		50
境内会计师事务所审计年限		4
境外会计师事务所名称		

境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	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）	20
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

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

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

十二、可转换公司债券情况

适用 不适用

(一) 转债发行情况

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

期末转债持有人数		
本公司转债的担保人		
前十名转债持有人情况如下：		
可转换公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）

(三) 报告期转债变动情况

单位：元 币种：人民币

可转换公司债券名称	本次变动前	本次变动增减			本次变动后
		转股	赎回	回售	

(四) 报告期转债累计转股情况

报告期转股额（元）	
-----------	--

报告期转股数（股）	
累计转股数（股）	
累计转股数占转股前公司已发行股份总数（%）	
尚未转股额（元）	
未转股转债占转债发行总量比例（%）	

(五) 转股价格历次调整情况

单位：元 币种：人民币

转股价格调整日	调整后转股价格	披露时间	披露媒体	转股价格调整说明
截止本报告期末最新转股价格				

(六) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**(七) 转债其他情况说明****十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响****1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）**

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益（+/-）	2013年12月31日		
			长期股权投资（+/-）	可供出售金融资产（+/-）	归属于母公司股东权益（+/-）
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	持股比例 2.35%	21,983.17	-1,477,715.64	1,499,698.81	21,983.17
南京证券股份有限公司	持股比例 10.537%	0	-476,492,600.00	476,492,600.00	0
合计	/	21,983.17	-477,970,315.64	477,992,298.81	21,983.17

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

2 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积	留存收益	资本公积	留存收益

		(+/-)	(+/-)	(+/-)	(+/-)
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	持股比例 2.35%	0	21,983.17	0	21,983.17
合计	/		21,983.17		21,983.17

长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）的说明

3 职工薪酬准则变动的影响

单位：元 币种：人民币

2014年1月1日应付职工薪酬 (+/-)	2014年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)

职工薪酬准则变动影响的说明

4 合并范围变动的影响

单位：元 币种：人民币

主体名称	纳入/不再 纳入合并范 围的原因	2013年1月1日 归属于母公司股 东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
合计	-				

合并范围变动影响的说明

5 合营安排分类变动的影响

单位：元 币种：人民币

被投资 主体	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
		资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司股 东权益 (+/-)
合计				

合营安排分类变动影响的说明

6 准则其他变动的影响

7 其他

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

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。

2、股份变动情况说明

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

(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
合计					/	/

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

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2014 年 9 月 12 日	5.65%	750,000,000	2014 年 9 月 30 日	750000000	2019 年 9 月 12 日

其他衍生证券						

截至报告期末近 3 年历次证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

(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

(三) 现存的内部职工股情况

单位：股 币种：人民币

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量
现存的内部职工股情况的说明		

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	22,975
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	30,454
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	0	455,543,650	61.51	0	无		国有法人
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	11,104,058	34,740,899	4.69	0	未知		其他
中国工商银行股份有限公司—嘉实周期优选股票型证券投资基金	9,999,943	9,999,943	1.35	0	未知		其他

中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	4,999,968	4,999,968	0.68	0	未知		其他
全国社保基金六零三组合	3,999,970	3,999,970	0.54	0	未知		其他
梅野	3,666,900	3,666,900	0.50	0	未知		境内自然人
孙真知	2,759,691	2,759,691	0.37	0	未知		境内自然人
周伟强	2,743,800	2,743,800	0.37	0	未知		境内自然人
梅吟雪	2,523,632	2,523,632	0.34	0	未知		境内自然人
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	2,499,907	2,499,907	0.34	0	未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	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	34,740,899		人民币普通股	34,740,899			
中国工商银行股份有限公司—嘉实周期优选股票型证券投资基金	9,999,943		人民币普通股	9,999,943			
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	4,999,968		人民币普通股	4,999,968			
全国社保基金六零三组合	3,999,970		人民币普通股	3,999,970			
梅野	3,666,900		人民币普通股	3,666,900			
孙真知	2,759,691		人民币普通股	2,759,691			
周伟强	2,743,800		人民币普通股	2,743,800			
梅吟雪	2,523,632		人民币普通股	2,523,632			
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	2,499,907		人民币普通股	2,499,907			

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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明		

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位: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	1,500,000,000
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

未来发展战略	凤凰集团的核心目标是打造创新型文化领军企业，努力成为全国文化产业重要的战略投资者，力争“十二五”末销售收入突破 200 亿，企业总价值超 500 亿，努力成为世界出版传媒强企。
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%。
其他情况说明	

2 自然人

姓名	
国籍	
是否取得其他国家或地区居留权	
最近 5 年内的职业及职务	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

(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
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
组织机构代码	
注册资本	
主要经营业务	
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

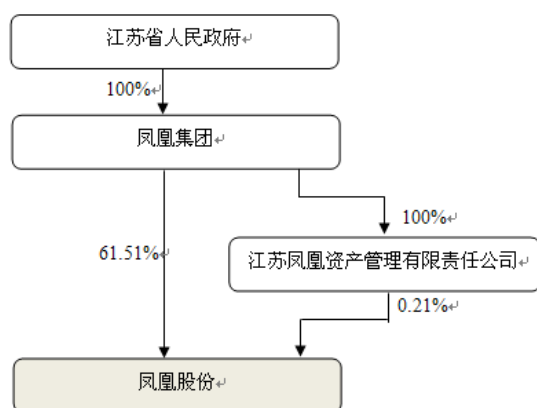
2 自然人

姓名	
国籍	
是否取得其他国家或地区居留权	
最近 5 年内的职业及职务	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
情况说明					

第七节 优先股相关情况

一、截至报告期末近 3 年优先股的发行与上市情况

单位：股

优先股代码	优先股简称	发行日期	发行价格(元)	票面股息率(%)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	终止上市日期
募集资金使用进展及变更情况								

二、优先股股东情况

(一) 优先股股东总数

截至报告期末优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前五个交易日末的优先股股东总数(户)	

(二) 截止报告期末前十名优先股股东情况表

单位:股

前十名优先股股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内 股份增减 变动	期末持 股数量	比例 (%)	所持股 份类别	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
如股东所持优先股在除股息分配和剩余财产分配以外的其他条款上具有不同设置,应当分别披露其持股数量							
前十名优先股股东之间,上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人的说明							

(三) 其他情况说明

三、优先股利润分配的情况

(一) 利润分配情况

(二) 近3年(含报告期)优先股分配金额与分配比例

单位:元 币种:人民币

	分配金额	分配比例
2014		
2013		
2012		

其他说明:

(三) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正, 但未对优先股进行利润分配的, 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。

适用 不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正, 但未对优先股进行利润分配的原因	未分配利润的用途和使用计划

(四) 其他说明

四、报告期内公司进行优先股的回购、转换事项

(一) 回购情况

优先股代码	优先股简称	回购期间	回购价格(元)	定价原则	回购数量(股)	比例(%)	回购的资金总额(元)	资金来源	回购股份的期限	回购选择权的行使主体	对公司股本结构的影响

优先股回购审议程序等情况的说明

(二) 转换情况

优先股代码	优先股简称	转股条件	转股价格(元)	转股数量(股)	比例(%)	转换选择权的行使主体	对公司股本结构的影响

五、优先股转换审议程序情况的说明

六、报告期内存在优先股表决权恢复的, 公司应当披露相关表决权的恢复、行使情况

七、公司对优先股采取的会计政策及理由

八、其他

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况
陈海燕	董事长	男	61	2013年12月27日	2016年12月27日						
汪维宏	副董事长	男	54	2013年12月27日	2016年12月27日						
曹光福	董事	男	65	2013年12月27日	2016年12月27日						
齐世洁	董事、总经理	男	59	2013年12月27日	2016年12月27日	270,000	270,000			52.58	
薛健	独立董事	男	59	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33	
李启明	独立董事	男	52	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33	
魏青松	独立董事	男	46	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33	
单翔	监事会主席	男	46	2013年12月27日	2016年12月27日						
吴小毓	监事	女	51	2013年12月27日	2016年12月27日						
张淼磊	监事	男	39	2013年12月27日	2016年12月27日					15	

王剑钊	副总经理	男	52	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	180,000	180,000			42.06	
许靛翠	副总经理	女	51	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	179,900	179,900			41.54	
毕胜	副总经理、 董事会秘书	男	42	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	171,700	171,700			41.54	
颜树云	副总经理、 财务总监	男	47	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	134,800	134,800			41.54	
陶爱明	总经理助理、 总工程师	女	51	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	133,600	133,600			39.44	
方磊	总经理助理、 营销总监	男	50	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	90,500	90,500			36.81	
程钢	总经理助理	男	47	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日					34.18	
合计	/	/	/	/	/	1,160,500	1,160,500		/	363.68	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
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 日至 2013 年 12 月 27 日任本公司监事会主席。2013 年 12 月 27 日起任本公司副董事长。
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。
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。2012年10月13日起任栖霞建设独立董事。
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。
单翔	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4月至2014年2月任江苏凤凰集团投资部主任。现任凤凰集团总会计师。2013年12月27日起，任本公司监事会主席。
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。2013年12月27日起任本公司副总经理、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。2013年12月27日起任本公司副总经理、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。2013年12月28日起任总经理助理。

其它情况说明

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)

合计	/					/		/

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
合计	/			/				/

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

√适用 □不适用

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	
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	总会计师	2014年2月1日	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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
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	恒泰保险经纪有限公司	副董事长、总经理		
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

李启明	东南大学	土木工程学院副院长、系主任		
魏青松	汇业律师事务所南京分所	主任		
在其他单位任职情况的说明				

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 363.68 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 363.68 万元。

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

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

六、母公司和主要子公司的员工情况

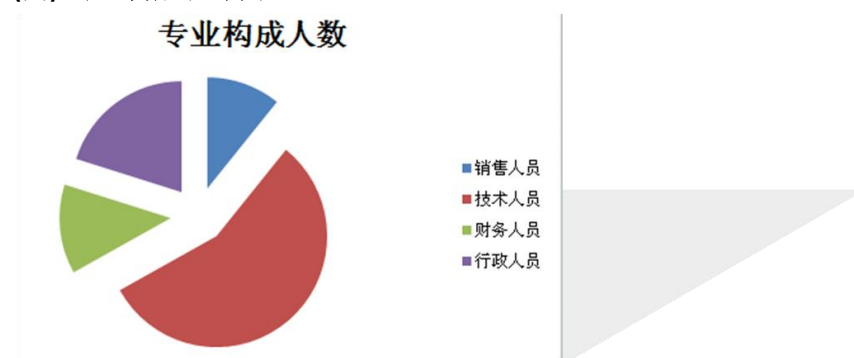
(一) 员工情况

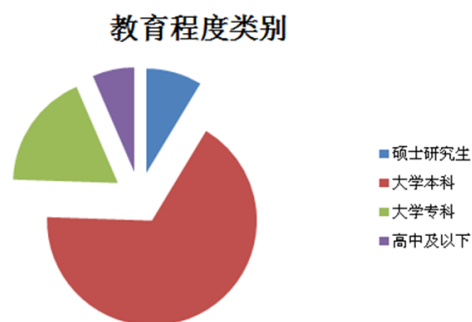
母公司在职员工的数量	21
主要子公司在职员工的数量	118
在职员工的数量合计	139
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	15
技术人员	78
财务人员	18
行政人员	28
合计	139
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生	12
大学本科	93
大学专科	25
高中及以下	9
合计	139

(二) 薪酬政策

(三) 培训计划

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图**(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	
劳务外包支付的报酬总额	

七、其他**第九节 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。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，公司共召开了一次股东大会会议，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，严格按照《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》实施分红。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

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
2013年年度股东大会	2014年5月30日	（一）2013年度董事会工作报告 （二）2013年度监事会工作报告 （三）2013年年度报告及摘要 （四）2013年度财务决算报告 （五）2014年度预算报告 （六）关于公司2014年投资计划及融资额度的议案 （七）关于确定2014年度及2015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2014年下半年、2015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）2013年年度利润分配预案 （十）2013年度独立董事述职报告 （十一）2013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	全部通过	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-05-30/600716_20140531_1.pdf	2014年5月31日

		(十四) 关于修订《公司章程》的议案			

股东大会情况说明

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 出席股东大会的次数
		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	
陈海燕	否	7	7	6	0	0	否	1
汪维宏	否	7	7	6	0	0	否	1
曹光福	否	7	7	6	0	0	否	1
齐世洁	否	7	7	6	0	0	否	1
薛健	是	7	7	6	0	0	否	1
李启明	是	7	7	6	0	0	否	1
魏青松	是	7	7	6	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

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。

(三) 其他

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 2013 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 2013 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2013 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础制作公司 2013 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、非公开发行股票和收购新项目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 2013 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 2013 年度薪酬。

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。

报告期内，公司六届二次监事会审议通过了《关于公司及下属子公司在2014年度下半年、2015年上半年度向本公司控股股东借款累计不超过30亿元的议案》，监事会认为关联交易审议程序合法有效，作价公允，并未损害非关联股东的利益。公司六届五次监事会审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，公司监事会认为本次公司会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更，符合《企业会计准则》及相关规定，符合公司实际情况，其决策程序符合有关法律、法规及《公司章程》等规定，同意公司本次会计政策变更。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

七、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。

八、其他

第十节 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。

公司内部控制的目标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。

2014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。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

是否披露内部控制审计报告：是

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。

第十一节 财务报告

一、审计报告

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 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

二、财务报表

合并资产负债表

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,387,910,458.86	1,303,970,041.78
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			28,765,891.00
预付款项		22,558,461.24	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		19,532,054.68	2,572,629.53
买入返售金融资产			
存货		6,182,691,351.70	5,247,110,516.40
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		7,612,692,326.48	6,954,920,021.66
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		477,992,298.81	477,992,298.81
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		13,807,291.36	14,251,518.04
固定资产		11,951,878.65	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		4,999,657.93	5,151,415.01

开发支出			
商誉		227,298,016.91	228,741,074.29
长期待摊费用		237,985.23	
递延所得税资产		94,397,573.54	125,954,042.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		830,684,702.43	865,626,484.57
资产总计		8,443,377,028.91	7,820,546,506.23
流动负债:			
短期借款			294,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		1,444,588.40	12,700,000.00
应付账款		701,383,982.59	380,230,057.55
预收款项		68,787,575.34	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		114,533.82	115,248.52
应交税费		43,348,900.68	95,287,771.35
应付利息		12,886,643.84	
应付股利			
其他应付款		2,353,389,050.45	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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,110,000,000.00	500,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,291,355,275.12	4,123,763,518.59
非流动负债:			
长期借款		895,900,000.00	1,430,000,000.00
应付债券		742,956,164.38	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		105,438,757.93	107,396,094.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,744,294,922.31	1,537,396,094.76
负债合计		6,035,650,197.43	5,661,159,613.35
所有者权益			

股本		740,600,634.00	740,600,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		190,221,208.49	190,221,208.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		133,070,790.98	106,718,926.98
一般风险准备			
未分配利润		1,054,732,671.41	1,003,789,961.46
归属于母公司所有者权益合计		2,118,625,304.88	2,041,330,730.93
少数股东权益		289,101,526.60	118,056,161.95
所有者权益合计		2,407,726,831.48	2,159,386,892.88
负债和所有者权益总计		8,443,377,028.91	7,820,546,506.23

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 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		660,199,662.73	398,219,266.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息		17,518,013.34	
应收股利		90,000,000.00	
其他应收款			
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		767,717,676.07	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		398,200,000.00	
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		2,019,350,614.66	1,621,150,614.66
资产总计		2,787,068,290.73	2,019,369,881.43
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		1,079,058.49	46,899.34
应付利息		12,886,643.84	
应付股利			
其他应付款		43,464.19	1,542,879.99
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		14,009,166.52	1,589,779.33
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		742,956,164.38	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		742,956,164.38	0.00
负债合计		756,965,330.90	1,589,779.33
所有者权益：			
股本		740,600,634.00	740,600,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,151,252,447.25	1,151,252,447.25

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		54,107,679.02	45,469,386.91
未分配利润		84,142,199.56	80,457,633.94
所有者权益合计		2,030,102,959.83	2,017,780,102.10
负债和所有者权益总计		2,787,068,290.73	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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,829,380,092.66	1,616,151,968.00
其中：营业收入		1,829,380,092.66	1,616,151,968.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,620,661,965.98	1,320,265,402.84
其中：营业成本		1,064,570,169.64	930,034,525.34
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		253,484,544.26	242,831,176.37
销售费用		37,110,129.04	39,553,833.55
管理费用		36,178,299.12	31,882,203.19
财务费用		203,870,489.27	75,794,864.57
资产减值损失		25,448,334.65	168,799.82
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）		218,728,493.88	305,896,932.36
加：营业外收入		11,732,953.17	1,322,260.19
其中：非流动资产处置利得		17,921.41	78,260.19
减：营业外支出		4,001,039.69	861,357.36

其中：非流动资产处置损失		231.90	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		226,460,407.36	306,357,835.19
减：所得税费用		78,803,990.40	82,473,585.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		147,656,416.96	223,884,249.74
归属于母公司所有者的净利润		151,354,637.35	227,609,022.35
少数股东损益		-3,698,220.39	-3,724,772.61
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		147,656,416.96	223,884,249.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		151,354,637.35	227,609,022.35
归属于少数股东的综合收益总额		-3,698,220.39	-3,724,772.61
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.2044	0.3073
（二）稀释每股收益(元/股)		0.2044	0.3073

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为： 元，上期被合并方实现的净利润为： 元。

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加		981,008.75	
销售费用			
管理费用		7,859,802.18	7,159,649.24
财务费用		-5,231,852.76	-37,886.34
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）		90,000,000.00	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）		86,391,041.83	722,878,237.10
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		8,120.70	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）		86,382,921.13	722,870,657.78
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		86,382,921.13	722,870,657.78
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		86,382,921.13	722,870,657.78
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,425,261,420.00	1,837,045,103.00
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		106,496,047.25	96,293,914.50
经营活动现金流入小计		1,531,757,467.25	1,933,339,017.50
购买商品、接受劳务支付的现金		687,397,028.62	1,657,834,001.95
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		23,494,281.49	20,175,623.18
支付的各项税费		428,833,053.86	343,223,323.65
支付其他与经营活动有关的现金		66,122,143.24	329,051,854.91
经营活动现金流出小计		1,205,846,507.21	2,350,284,803.69
经营活动产生的现金流量净额		325,910,960.04	-416,945,786.19
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		39,130.10	80,000.00
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		10,049,497.30	10,090,367.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		994,291.59	693,325.08
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		396,200,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		397,194,291.59	693,325.08
投资活动产生的现金流量净额		-387,144,794.29	9,397,042.12
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		896,000,000.00	1,734,000,000.00
发行债券收到的现金		750,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,646,000,000.00	1,734,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,114,100,000.00	1,021,710,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		370,344,337.07	232,046,264.67
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		7,500,000.00	400,000.00
筹资活动现金流出小计		1,491,944,337.07	1,254,156,264.67
筹资活动产生的现金流量净额		154,055,662.93	479,843,735.33
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		92,821,828.68	72,294,991.26
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		1,376,551,870.46	1,283,730,041.78

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,154,142.33	307,874.21
经营活动现金流入小计		1,154,142.33	307,874.21
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		6,755,465.31	5,898,929.94
支付的各项税费		8,150.70	
支付其他与经营活动有关的现金		2,650,066.96	1,264,611.82
经营活动现金流出小计		9,413,682.97	7,163,541.76
经营活动产生的现金流量净额		-8,259,540.64	-6,855,667.55
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		398,200,000.00	
投资活动现金流出小计		398,200,000.00	340,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-398,200,000.00	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			
收到其他与筹资活动有关的现金		750,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		750,000,000.00	
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		74,060,063.40	
支付其他与筹资活动有关的现金		7,500,000.00	
筹资活动现金流出小计		81,560,063.40	
筹资活动产生的现金流量净额		668,439,936.60	
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		261,980,395.96	383,144,332.45
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		660,199,662.73	398,219,266.77

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减:库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备			未分配 利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	740,600,634.00				190,221,208.49				106,718,926.98		1,003,767,978.29	118,056,161.95	2,159,386,892.88
加: 会计政策变更											21,983.17		
前期差错更正													
同一控制下企业合并 其他													
二、本年期初余额	740,600,634.00				190,221,208.49				106,718,926.98		1,003,789,961.46	118,056,161.95	2,159,386,892.88
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								26,351,864.00			50,942,709.95	171,045,364.65	248,339,938.60
(一) 综合收益总额											151,354,637.35	-3,698,220.39	147,656,416.96
(二)所有者投入和减少资本												174,743,585.04	174,743,585.04
1. 股东投入的普通股												174,743,585.04	174,743,585.04
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									26,351,		-100,41		-74,060,0

									864.00		1,927.40		63.40
1. 提取盈余公积									26,351,864.00		-26,351,864.00		0.00
2. 提取一般风险准备													0.00
3. 对所有者（或股东）的分配											-74,060,063.40		-74,060,063.40
4. 其他													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	740,600,634.00				190,221,208.49				133,070,790.98		1,054,732,671.41	289,101,526.60	2,407,726,831.48

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	740,600,634.00				190,221,208.49				63,350,519.62		819,527,363.30	121,780,934.56	1,935,502,643.14
加：会计政策变更											21,983.17		
前期差错更正													

同一控制下企业合并 其他												
二、本年期初余额	740,600 ,634.00				190,221 ,208.49			63,350, 519.62		819,549 ,346.47	121,780,9 34.56	1,935,502 ,643.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								43,368, 407.36		184,240 ,614.99	-3,724,77 2.61	223,884,2 49.74
(一) 综合收益总额										227,609 ,022.35	-3,724,77 2.61	223,884,2 49.74
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								43,368, 407.36		-43,368 ,407.36		
1. 提取盈余公积								43,368, 407.36		-43,368 ,407.36		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												

四、本期期末余额	740,600,634.00				190,221,208.49				106,718,926.98		1,003,789,961.46	118,056,161.95	2,159,386,892.88
----------	----------------	--	--	--	----------------	--	--	--	----------------	--	------------------	----------------	------------------

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25				45,469,386.91	80,457,633.94	2,017,780,102.10
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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）									8,638,292.11	3,684,565.62	12,322,857.73
（一）综合收益总额										86,382,921.13	86,382,921.13
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									8,638,292.11	-82,698,355.51	-74,060,063.40
1. 提取盈余公积									8,638,292.11	-8,638,292.11	

									2.11	92.11	
2. 对所有者（或股东）的分配										-74,060,063.40	-74,060,063.40
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25				54,107,679.02	84,142,199.56	2,030,102,959.83

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25				36,529,649.81	-633,473,286.74	1,294,909,444.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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）									8,939,737.10	713,930,920.68	722,870,657.78
（一）综合收益总额										722,870,657.78	722,870,657.78
（二）所有者投入和减少资											

本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								8,939,737.10	-8,939,737.10		
1. 提取盈余公积								8,939,737.10	-8,939,737.10		
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
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	

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

1. 公司概况

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

320000000108232 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: 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。

本财务报表业经公司全体董事于 2015 年 3 月 23 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

截止 2014 年 12 月 31 日, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
江苏凤凰置业有限公司
盐城凤凰地产有限公司
苏州凤凰置业有限公司
南京凤凰置业有限公司
江苏凤凰地产有限公司
南京龙凤投资置业有限公司
南京凤凰地产有限公司
南通凤凰置业有限公司
合肥凤凰文化地产有限公司
镇江凤凰文化地产有限公司
泰兴市凤凰地产有限公司
无锡宜康置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 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, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1. 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次申报期间为 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。

3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

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（包括本公司所控制的被投资方

可分割的部分)均纳入合并财务报表。

合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或业务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;将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

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) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“长期股权投资”。

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

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。

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。

10. 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；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（提示：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其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，

将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(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的账面价值，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，所收到的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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（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，不通过损益转回。

（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。

11. 应收款项

（1）. 单项金额重大并单独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	对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款等，以下同）单独进行减值测试。单项金额重大是指：应收款项余额在 100 万元以上的（含 100 万元）。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项	除单项金额重大及单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项以外的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	10%	10%
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	20%	20%
2—3 年	50%	50%
3 年以上		
3—4 年	80%	80%
4—5 年	100%	100%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	本公司的下属控股公司及下属控股公司之间的应收款项，按个别认定法单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；有证据表明下属控股公司已撤销、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。

12. 存货

1、 存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2、 发出存货的计价方法

开发产品发出时按个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

4、 存货的盘存制度：

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法：

采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法：

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

7、 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 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。

13. 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- （1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- （2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- （3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- （4）该项转让将在一年内完成。

14. 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始

投资成本。

(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初始投资成本。

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初始投资成本。

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和应支付的相关税费确定其初始投资成本，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初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未

实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

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

各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-35 年	3%	2.77%-4.85%
机器设备	年限平均法	10 年	3%	9.7%
电子设备	年限平均法	3 年	3%	24.25%
运输设备	年限平均法	4 年	3%	32.33%
其他设备	年限平均法	5 年	3%	19.40%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

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

17. 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。

18. 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。

19. 生物资产

20. 油气资产

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

(2). 内部研究开发支出会计政策**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。

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。

22. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 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。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3)、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

25. 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。

26. 股份支付

27. 优先股、永续债等其他金融工具

28. 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。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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等。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；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。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。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。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。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。

30. 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。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

(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，确认为租赁相关收入。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相关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)、融资租赁的会计处理方法

(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。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

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。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>本公司于 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订及新颁布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）等七项准则，并按照相关准则中的衔接规定进行追溯调整，同时对 2013 年度财务数据进行了重新列报。</p> <p>本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司对被投资单位</p>	<p>公司第六届董事会第八次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》</p>	

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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。		

其他说明

上述追溯调整对本期和上期财务报表的主要影响如下：

项目	更正前金额	更正金额	更正后金额
2012年12月31日			
长期股权投资	477,970,315.64	-477,970,315.64	0.00
可供出售金融资产	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81
未分配利润	819,527,363.30	21,983.17	819,549,346.47
归属于母公司所有者权益合计	1,813,699,725.41	21,983.17	1,813,721,708.58
2013年12月31日			
长期股权投资	477,970,315.64	-477,970,315.64	0.00
可供出售金融资产	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81
未分配利润	1,003,767,978.29	21,983.17	1,003,789,961.46
归属于母公司所有者权益合计	2,041,308,747.76	21,983.17	2,041,330,730.93

本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)

其他说明

34. 其他

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入	7%
城市维护建设税	按应计营业税额	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%
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。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2. 税收优惠

3. 其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,836.60	2,227.36
银行存款	1,376,547,033.86	1,283,727,814.42
其他货币资金	11,358,588.40	20,240,000.00
合计	1,387,910,458.86	1,303,970,041.78

其中：存放在境外的款项总额		
---------------	--	--

其他说明

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	1,444,588.40	12,700,000.00
保函保证金	7,884,000.00	7,540,000.00
个贷保证金	2,030,000.00	0.00
合计	11,358,588.40	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。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计		

其他说明：

3、衍生金融资产

适用 不适用

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据		

合计		

(2). 期末公司已质押的应收票据

单位：元 币种：人民币

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	
商业承兑票据	
合计	

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据		
合计		

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元 币种：人民币

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	
合计	

其他说明

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	14,635,891.00	50.88%	0.00	0.00%	14,635,891.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	14,130,000.00	49.12%	0.00	0.00%	14,130,000.00
合计	0.00	/	0.00	/	0.00	28,765,891.00	/	0.00	/	28,765,891.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
合计			/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
1年以内小计			
1至2年			
2至3年			
3年以上			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
合计			

确定该组合依据的说明

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额_____元；本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计		/

其他说明

(3). 本期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

其中重要的应收账款核销情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

应收账款核销说明:

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:****(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:**

其他说明:

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

期末应收账款余额中无应收其他关联方款项。

6、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,381,423.05	41.59%	370,318,007.86	99.42%
1 至 2 年	11,875,083.43	52.64%	1,582,935.09	0.42%
2 至 3 年	1,301,954.76	5.77%	0.00	0.00%
3 年以上	0.00	0.00%	600,000.00	0.16%
合计	22,558,461.24	100.00%	372,500,942.95	100.00%

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
新华信托股份有限公司	3,787,500.00	预付贷款利息
紫金信托有限责任公司	3,410,000.00	预付贷款利息
江苏省电力公司盐城供电公司	2,703,679.44	预付电费
江苏省电力公司南京供电公司	1,779,428.72	预付电费
南京港华燃气有限公司	1,195,740.00	预付燃气费
合计	12,876,348.16	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

项目	账面余额	占预付款期末余额合计数的比例	账龄	性质或内容
新华信托股份有限公司	3,787,500.00	16.79%	一至两年	预付贷款利息
紫金信托有限责任公司	3,410,000.00	15.12%	一至两年	预付贷款利息
江苏省电力公司南通供电公司	3,033,184.58	13.45%	一年以内	预付电费
江苏省电力公司盐城供电公司	2,703,679.44	11.99%	一至两年	预付电费
深圳市明源软件股份有限公司	2,663,500.00	11.81%	两年以内	预付软件款
合计	15,597,864.02	69.16%		

其他说明

期末预付款项余额中无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

期末预付款项余额中无预付其他关联方款项。

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		

债券投资		
合计		

(2). 重要逾期利息

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
合计		/	/	/

其他说明：

8、 应收股利

(1). 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
合计		

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
合计		/	/	/

其他说明：

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	7,077,552.00	32.64	0.00	0.00	7,077,552.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,607,638.04	67.36%	2,153,135.36	14.74%	12,454,502.68	3,721,571.64	100.00%	1,148,942.11	30.87%	2,572,629.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	21,685,190.04	/	2,153,135.36	/	19,532,054.68	3,721,571.64	/	1,148,942.11	/	2,572,629.53

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
南通市财政局	7,077,552.00	0.00	0.00%	无不可收回风险
合计	7,077,552.00	0.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	13,115,158.32	1,311,515.84	10.00%
1 年以内小计	13,115,158.32	1,311,515.84	10.00%
1 至 2 年	783,090.42	156,618.08	20.00%
2 至 3 年	28,300.00	14,150.00	50.00%
3 年以上			
3 至 4 年	51,189.30	40,951.44	80.00%

4 至 5 年	568,800.00	568,800.00	100.00%
5 年以上	61,100.00	61,100.00	100.00%
合计	14,607,638.04	2,153,135.36	14.74%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提 1,004,193.25 元；本期收回或转回 0 元。单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

其他应收款核销说明：

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
维修基金	10,822,048.20	0.00

人防易地建设费	7,077,552.00	0.00
押金及其他	3,785,589.84	3,721,571.64
合计	21,685,190.04	3,721,571.64

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
维修基金	维修基金	10,822,048.20	一年以内	49.91%	1,082,204.82
南通市财政局	人防易地建设费	7,077,552.00	一年以内	32.64%	0.00
江苏省电力公司南通供电公司	押金	450,000.00	五年以内	2.08%	315,000.00
江苏省电力公司盐城供电公司	押金	378,000.00	一至两年	1.74%	75,600.00
江苏地质基桩工程公司	水电费	373,582.20	一年以内	1.72%	37,358.22
合计	/	19,101,182.40	/	88.09%	1,510,163.04

(6). 涉及政府补助的应收款项

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
合计	/		/	/

其他说明

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

其他说明:

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

其他应收款期末余额中无欠付关联方款项。

10、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
开发产品	3,195,266,810.39	24,444,141.40	3,170,822,668.99	967,504,777.95	0.00	967,504,777.95
拟开发土地	1,538,717,162.00	0.00	1,538,717,162.00	955,671,450.00	0.00	955,671,450.00
开发成本	1,473,151,520.71	0.00	1,473,151,520.71	3,323,934,288.45	0.00	3,323,934,288.45
合计	6,207,135,493.10	24,444,141.40	6,182,691,351.70	5,247,110,516.40	0.00	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
宜兴地产项目	188,686.10 m ²	113120.00 m ²	2015.07	583,045,712.00	0.00
合计	--	--	--	1,538,717,162.00	955,671,450.00

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
苏州凤凰项目	2009.05	已完结	160,000万	0.00	1,473,381,673.87
南通凤凰项目	2010.05	已完结	96,000万	0.00	603,254,875.73
凤凰山庄项目	2010.06	已完结	80,512万	0.00	92,819,737.09
凤凰和熙苑B区住宅	2011.11	已完结	45,000万	0.00	275,785,705.66
盐城凤凰项目	2012.10	2016.12	103,400万	456,473,978.03	319,198,679.50
合肥凤凰项目	2013.05	2017.12	149,200万	332,257,645.19	250,898,752.60
镇江凤凰项目	2014.05	2016.12	97,000万	351,356,308.69	308,594,864.00
泰兴凤凰项目	2014.12	2017.12	19,400.00万	333,063,588.80	0.00
合计				1,473,151,520.71	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	299,707.48	911,976.90	7,914,000.86

凤凰和熙苑A地块	2010.12	15,739,605.98	0.00	3,247,187.97	12,492,418.01
凤凰和熙苑B区商铺	2011.12	187,771,160.59	0.00	0.00	187,771,160.59
凤凰和熙苑B区住宅	2014.12	10,619,430.38	496,889,986.16	423,396,159.38	84,113,257.16
凤凰和美项目	2012.12	4,153,840.36	128,418.00	1,951,399.23	2,330,859.13
凤凰和睿项目	2013.12	304,140,610.30	1,141,169.20	155,380,013.45	149,901,766.05
凤凰山庄项目	2014.06	436,553,860.06	188,680,328.36	159,341,151.06	465,893,037.36
苏州凤凰项目	2014.03	0.00	1,639,563,270.74	257,713,608.32	1,381,849,662.42
南通凤凰项目	2014.12	0.00	963,742,038.08	60,741,389.27	903,000,648.81
合计		967,504,777.95	3,290,444,918.02	1,062,682,885.58	3,195,266,810.39

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
开发产品	0.00	24,444,141.40				24,444,141.40
合计	0.00	24,444,141.40				24,444,141.40

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

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
苏州凤凰项目	81,036,959.23	19,497,500.00	100,534,459.23	0.00
南通凤凰项目	19,793,182.14	16,728,125.00	36,521,307.14	0.00
凤凰山庄项目	19,405,462.31	5,046,822.31	24,452,284.62	0.00
合肥凤凰项目	0.00	17,073,000.00	0.00	17,073,000.00
凤凰和熙B区住宅	44,003,464.36	20,908,362.52	64,911,826.88	0.00
镇江凤凰项目	0.00	13,743,811.20	0.00	13,743,811.20
盐城凤凰项目	22,905,374.73	5,176,225.18	0.00	28,081,599.91
合计	187,144,442.77	98,173,846.21	226,419,877.87	58,898,411.11

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	余额
累计已发生成本	
累计已确认毛利	
减：预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算资产	

其他说明

11、划分为持有待售的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
合计				/

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明

13、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售权益工具：	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81

按公允价值计量的	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按成本计量的	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81
合计	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本				
公允价值				
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额				
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
南京证券股份有限公司	476,492,600.00	0.00	0.00	476,492,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.537%	10,010,367.20
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	1,499,698.81	0.00	0.00	1,499,698.81	0.00	0.00	0.00	0.00	2.35%	0.00
合计	477,992,298.81	0.00	0.00	477,992,298.81	0.00	0.00	0.00	0.00	/	10,010,367.20

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额				
本期计提				
其中：从其他综合收益转入				
本期减少				
其中：期后公允价值回升	/			

转回				
期末已计提减值金余额				

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度(%)	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
合计						/

其他说明

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 万股。

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。

本公司可供出售金融资产的账面价值均低于其可收回金额，故未计提可供出售金融资产减值准备。

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计						

(2). 期末重要的持有至到期投资:

单位：元 币种：人民币

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
合计		/	/	/

(3). 本期重分类的持有至到期投资：

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资 收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
合计							/

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投 资单 位	期 初 余 额	本期增减变动								期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
		追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他		
一、合 营 企 业											

小计											
二、联 营 企 业											
小计											
合计											

其他说明

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	16,016,378.78			16,016,378.78
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在 建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
减：成本摊销				
4. 期末余额	16,016,378.78			16,016,378.78
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,764,860.74			1,764,860.74
2. 本期增加金额	444,226.68			444,226.68
(1) 计提或摊销	444,226.68			444,226.68
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,209,087.42			2,209,087.42
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				

(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	13,807,291.36			13,807,291.36
2. 期初账面价值	14,251,518.04			14,251,518.04

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

19、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值:							
1. 期初余额	11,969,570.19	453,359.37	3,543,471.75	4,724,756.52	1,199,243.00	2,635,218.77	24,525,619.60
2. 本期增加金额	0	0	253,232.00	336,695.68	94,679.00	0	684,606.68
(1) 购置	0	0	253,232.00	336,695.68	94,679.00	0	684,606.68
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	0	270,998.37	307,013.00	136,671.39	0	0	714,682.76
(1) 处置或报废	0	270,998.37	307,013.00	136,671.39	0	0	714,682.76
4. 期末余额	11,969,570.19	182,361.00	3,489,690.75	4,924,780.81	1,293,922.00	2,635,218.77	24,495,543.52
二、累计折							

旧								
1. 期初余额	2,193,622.67	380,033.15	3,154,601.14	2,861,281.65	864,403.21	1,535,541.52	10,989,483.34	
2. 本期增加金额	516,795.72	1,196.16	184,302.71	810,582.14	222,260.49	512,286.48	2,247,423.70	
(1) 计提	516,795.72	1,196.16	184,302.71	810,582.14	222,260.49	512,286.48	2,247,423.70	
3. 本期减少金额	0	262,868.31	297,802.61	132,571.25	0	0	693,242.17	
(1) 处置或报废	0	262,868.31	297,802.61	132,571.25	0	0	693,242.17	
4. 期末余额	2,710,418.39	118,361.00	3,041,101.24	3,539,292.54	1,086,663.70	2,047,828.00	12,543,664.87	
三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额								
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4. 期末余额								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	9,259,151.80	64,000.00	448,589.51	1,385,488.27	207,258.30	587,390.77	11,951,878.65	
2. 期初账面价值	9,775,947.52	73,326.22	388,870.61	1,863,474.87	334,839.79	1,099,677.25	13,536,136.26	

(2). 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

20、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计						

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
合计							/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况：

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
合计		/

其他说明

21、工程物资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

22、固定资产清理

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	种植业		畜牧养殖业		林业		水产业		合计
	类别	类别	类别	类别	类别	类别	类别	类别	
一、账面原值									
1. 期初余额									
2. 本期增加金额									
(1) 外购									
(2) 自行培育									
3. 本期减少金额									
(1) 处置									
(2) 其他									
4. 期末余额									
二、累计折旧									
1. 期初余额									

2. 本期增加金额									
(1) 计提									
3. 本期减少金额									
(1) 处置									
(2) 其他									
4. 期末余额									
三、减值准备									
1. 期初余额									
2. 本期增加金额									
(1) 计提									
3. 本期减少金额									
(1) 处置									
(2) 其他									
4. 期末余额									
四、账面价值									
1. 期末账面价值									
2. 期初账面价值									

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	种植业		畜牧养殖业		林业		水产业		合计
	类别	类别	类别	类别	类别	类别	类别	类别	
一、期初余额									
二、本期变动									
加：外购									
自行培育									
企业合并增加									
减：处置									
其他转出									
公允价值变动									
三、期末余额									

其他说明

24、油气资产

单位：元 币种：人民币

项目	探明矿区 权益	未探明矿区 权益	井及相关 设施		合计
一、账面原值					
1. 期初余额					
2. 本期增加金 额					
(1) 外购					
(2) 自行建 造					
3. 本期减少金 额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
二、累计折旧					
1. 期初余额		/			
2. 本期增加金 额		/			
(1) 计提		/			
3. 本期减少金 额		/			
(1) 处置		/			
4. 期末余额		/			
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金 额					
(1) 计提					
3. 本期减少金 额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价 值					
2. 期初账面价 值					

其他说明：

25、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件			合计
一、账面原值					
1. 期初余额	5,842,934.24	44,000.00			5,886,934.24
2. 本期增加金额	0	29,500.00			29,500.00
(1) 购置	0	29,500.00			29,500.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	5,842,934.24	73,500.00			5,916,434.24
二、累计摊销					
1. 期初余额	716,841.43	18,677.80			735,519.23
2. 本期增加金额	162,303.72	18,953.36			181,257.08
(1) 计提	162,303.72	18,953.36			181,257.08
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	879,145.15	37,631.16			916,776.31
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	4,963,789.09	35,868.84			4,999,657.93
2. 期初账面价值	5,126,092.81	25,322.20			5,151,415.01

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 _____

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明:

26、开发支出

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

27、商誉

(1). 商誉账面原值

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
收购南京龙凤投资74.81%的股权	225,911,760.07					225,911,760.07
收购南京凤凰地产有限公司100%股权	2,829,314.22			1,443,057.38		1,386,256.84
合计	228,741,074.29			1,443,057.38		227,298,016.91

(2). 商誉减值准备

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
		计提		处置		
合计						

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

其他说明

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。

截止 2014 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。

28、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	0.00	297,307.41	59,322.18	0.00	237,985.23
合计	0.00	297,307.41	59,322.18	0.00	237,985.23

其他说明：

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提的坏账准备	2,153,135.40	538,283.85	1,148,942.12	287,235.53
视同销售预计毛利	68,577,737.6	17,144,434.40	122710901.08	30,677,725.27
以后年度可抵扣的广告费	738,119.92	184,529.98	237,461.76	59,365.44
可弥补亏损	173,489,225.92	43,372,306.48	176,655,281.56	44,163,820.39
多结转的税金	104374995.56	26,093,748.89	169,476,988.48	42,369,247.12
预提费用	3,719,335.36	929,833.84	1,700,616.40	425,154.10
应资本化的费用	19,196,589.52	4,799,147.38	24,262,588.20	6,065,647.05
其他	284,617.28	71,154.32	129,093.88	32,273.47
合并报表内部内部交易抵消	5,056,537.60	1,264,134.40	7,494,295.16	1,873,573.79
合计	377,590,294.16	94,397,573.54	503,816,168.64	125,954,042.16

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
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		105,438,757.93		107,396,094.76
合计		105,438,757.93		107,396,094.76

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损		
合计		

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
合计			/

其他说明:

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。

30、其他非流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明:

31、短期借款

(1). 短期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	0.00	294,000,000.00
信用借款		

合计	0.00	294,000,000.00
----	------	----------------

短期借款分类的说明：

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 2014 年 12 月 31 日，本公司无已到期未偿还的借款。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为_____元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
合计		/	/	/

其他说明

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债		
其中：发行的交易性债券		
衍生金融负债		
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
合计		

其他说明：

33、衍生金融负债

适用 不适用

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

34、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	1,444,588.40	12,700,000.00
合计	1,444,588.40	12,700,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 _____ 元。

35、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	638,639,478.94	341,307,037.65
一至两年	60,076,954.25	34,609,175.95
二至三年	2,530,479.61	4,011,926.24
三年以上	137,069.79	301,917.71
合计	701,383,982.59	380,230,057.55

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通二建集团有限公司	14,721,402.16	尚未完成竣工决算
重庆西南铝装饰工程有限公司	8,232,410.53	尚未完成竣工决算
合计	22,953,812.69	/

其他说明

期末金额较大的应付账款：

单位名称	金额	备注
江苏南通二建集团有限公司	14,721,402.16	工程款
重庆西南铝装饰工程有限公司	8,232,410.53	工程款
安徽两淮建设责任有限公司	5,680,156.11	工程款
江苏依斯特制冷有限公司	4,997,522.10	工程款
蒂森电梯有限公司南京分公司	4,018,101.00	工程款
合计	37,649,591.90	

期末应付账款余额中无欠付持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

期末应付账款余额中无欠付关联方款项。

36、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	56,922,201.34	379,993,764.00
一至两年	9,860,823.00	118,070,343.00

二至三年	1,974,551.00	0.00
三年以上	30,000.00	110,000.00
合计	68,787,575.34	498,174,107.00

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计		/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
累计已发生成本	
累计已确认毛利	
减：预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算项目	

其他说明

2014 年 12 月 31 日预收账款余额中无预收持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

2014 年 12 月 31 日预收账款余额中无欠关联方款项。

2014 年 12 月 31 日预收账款余额中，房地产项目预收账款为 66,969,242.00 元，预收租赁费为 1,818,333.34 元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	期末余额	年初余额	预计完工时间	预售比例
凤凰和鸣车位	30,000.00	150,000.00	已完工	51.41%
凤凰和熙苑A区车位	40,000.00	80,000.00	已完工	73.23%
凤凰和熙苑B区商铺	1,000,000.00	1,000,000.00	已完工	67.33%
凤凰和熙B区2栋	15,714,638.00	0.00	已完工	96.42%
凤凰和熙B区3栋	0.00	2,990,957.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区4栋	8,780,684.00	0.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区5栋	615,072.00	1,592,000.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区6栋	0.00	3,396,801.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区1栋	1,840,605.00	126,740,850.00	已完工	99.06%
凤凰和熙B区定金	478,000.00	0.00	已完工	--
凤凰和熙苑B区车位	1,313,280.00	0.00	已完工	97.90%
苏州凤凰写字楼	5,058,437.00	119,449,144.00	已完工	13.32%
苏州凤凰公寓	2,465,292.00	162,496,203.00	已完工	34.52%
南通凤凰公寓	1,076,852.00	20,156,039.00	已完工	11.81%

项目名称	期末余额	年初余额	预计完工时间	预售比例
南通凤凰写字楼	0.00	11,940,310.00	已完工	5.67%
凤凰山庄	15,197,688.00	43,841,339.00	已完工	47.46%
凤凰山庄车位	780,000.00	0.00	已完工	19.06%
凤凰和睿商铺	0.00	2,140,464.00	已完工	71.29%
凤凰和睿办公	100,000.00	600,000.00	已完工	75.75%
盐城凤凰文化广场住宅楼3号楼	12,478,694.00	0.00	未竣工已预售	22.00%
合计	66,969,242.00	496,574,107.00	年初余额看不全	--

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	114,533.82	21,473,354.51	21,473,354.51	114,533.82
二、离职后福利-设定提存计划	714.70	2,071,362.68	2,072,077.38	0
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	115,248.52	23,544,717.19	23,545,431.89	114,533.82

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	0.00	18,331,585.52	18,331,585.52	0.00
二、职工福利费	0.00	433,645.14	433,645.14	0.00
三、社会保险费	0.00	1,034,550.90	1,034,550.90	0.00
其中: 医疗保险费	0.00	855,203.20	855,203.20	0.00
工伤保险费	0.00	102,576.66	102,576.66	0.00
生育保险费	0.00	76,771.04	76,771.04	0.00
四、住房公积金	0.00	1,240,163.88	1,240,163.88	0.00
五、工会经费和职工教育经费	114,533.82	387,169.07	387,169.07	114,533.82
六、短期带薪缺勤	0.00	46,240.00	46,240.00	0.00
七、短期利润分享计划				
合计	114,533.82	21,473,354.51	21,473,354.51	114,533.82

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	0.00	1,928,123.82	1,928,123.82	0.00
2、失业保险费	714.70	143,238.86	143,953.56	0.00
3、企业年金缴费				
合计	714.70	2,071,362.68	2,072,077.38	0.00

其他说明：

38、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	489,107.45	-31,525,262.19
城市维护建设税	61,844.31	-2,206,768.33
教育费附加	24,379.11	-1,095,468.55
企业所得税	27,635,690.37	97,811,397.40
土地增值税	14,093,517.42	32,264,302.72
个人所得税	264,398.02	121,481.23
土地使用税	678,992.92	71,995.77
印花税	5.00	-153,906.70
房产税	100,577.73	0.00
增值税	388.35	0.00
合计	43,348,900.68	95,287,771.35

其他说明：

39、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	12,886,643.84	
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	12,886,643.84	

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因

合计		/
----	--	---

其他说明：

40、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计		

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

41、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代建款	629,140,425.54	542,201,479.76
借款及利息	1,591,080,966.67	1,598,899,949.99
土地增值税	110,032,560.52	178,567,037.16
其他	23,135,097.72	23,587,867.26
合计	2,353,389,050.45	2,343,256,334.17

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	629,140,425.54	往来款&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	634,140,425.54	/

其他说明

账龄分析

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,800,783,515.09	76.52%	1,791,139,075.66	76.44%
一至两年	151,446,914.52	6.44%	172,640,437.57	7.37%
两至三年	81,933,516.20	3.48%	372,355,709.76	15.89%
三年以上	319,225,104.64	13.56%	7,121,111.18	0.30%

合 计	2,353,389,050.45	100.00%	2,343,256,334.17	100.00%
-----	------------------	---------	------------------	---------

期末其他应付款余额中欠持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东款项。

期末其他应付款余额中欠付关联方款项。

金额较大的其他应付款

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	1,569,412,198.90	借款及利息
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	629,140,425.54	往来款及代建款
重庆国际信托投资有限公司	21,450,000.00	计提利息
合 计	2,220,002,624.44	

按费用类别列示预提费用

费用类别	金 额	期末结余原因
预提土地增值税	110,032,560.52	预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴
预提利息	27766715.57	期末尚未支付的利息
合 计	137799276.09	

42、划分为持有待售的负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合 计		

其他说明：

43、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,110,000,000.00	500,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合 计	1,110,000,000.00	500,000,000.00

其他说明：

一年内到期的长期借款情况如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
新华信托股份有限公司	2013-10-31	2015-10-31	人民币	9.40%	300,000,000.00
招商银行股份有限公司南京分行	2013-5-20	2015-5-20	人民币	9.00%	200,000,000.00
紫金信托有限责任公司	2013-12-13	2015-12-12	人民币	9.00%	400,000,000.00

江苏银行南通分行	2013-4-25	2015-4-24	人民币	7.38%	210,000,000.00
合计					1,110,000,000.00

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无已到期未偿还的借款。

44、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
合计		

短期应付债券的增减变动：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	/	/	/							

其他说明：

45、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押保证借款	699,900,000.00	700,000,000.00
保证借款	0.00	730,000,000.00
保证加抵押加质押	196,000,000.00	0.00
合计	895,900,000.00	1,430,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

长期借款情况如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
北京银行股份有限公司南京分行	2014-12-26	2019-12-26	人民币	6.30	196,000,000.00
重庆国际信托投资有限公司	2014-1-29	2016-1-29	人民币	9.90	499,900,000.00
江苏银行盐城登瀛支行	2014-8-28	2016-8-27	人民币	7.38	200,000,000.00

合计					895,900,000.00
----	--	--	--	--	----------------

46、应付债券

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 凤凰债	742,956,164.38	0.00
合计	742,956,164.38	0.00

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：万元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 凤凰债	75,000.00	2014年9月12日	5年	74,250.00	0.00	75,000.00	1,288.66	45.62	0.00	74,295.62
合计	/	/	/	74,250.00	0.00	75,000.00	1,288.66	45.62	0.00	74,295.62

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
合计								

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

47、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额

其他说明：

48、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合计		

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本		
1. 当期服务成本		
2. 过去服务成本		
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额		
三、计入其他综合收益的设定收益成本		
1. 精算利得（损失以“-”表示）		
四、其他变动		
1. 结算时支付的对价		
2. 已支付的福利		
五、期末余额		

计划资产：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本		
1. 利息净额		

三、计入其他综合收益的设定收益成本		
1. 计划资产回报（计入利息净额的除外）		
2. 资产上限影响的变动（计入利息净额的除外）		
四、其他变动		
五、期末余额		

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本		
三、计入其他综合收益的设定收益成本		
四、其他变动		
五、期末余额		

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

其他说明：

49、专项应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合计					/

其他说明：

50、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			

重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			
合计			/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

——

51、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
合计					/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
合计						/

其他说明：

——

52、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

——

53、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
合计								

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	190,221,208.49			190,221,208.49
其他资本公积				
合计	190,221,208.49			190,221,208.49

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计				

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

			期转入损益				
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计							

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

安全生产费				
合计				

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	106,718,926.98	26,351,864.00	0.00	133,070,790.98
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	106,718,926.98	26,351,864.00	0.00	133,070,790.98

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,003,767,978.29	819,527,363.30
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	21,983.17	21,983.17
调整后期初未分配利润	1,003,789,961.46	819,549,346.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	151,354,637.35	227,609,022.35
减：提取法定盈余公积	26,351,864.00	43,368,407.36
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	74,060,063.40	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,054,732,671.41	1,003,789,961.46

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润_____元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 21,983.17 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润_____元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润_____元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润_____元。

61、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	1,816,386,126.00	1,064,125,942.96	1,608,957,574.00	929,590,298.66
其他业务	12,993,966.66	444,226.68	7,194,394.00	444,226.68
合计	1,829,380,092.66	1,064,570,169.64	1,616,151,968.00	930,034,525.34

按业务类别列示营业收入、营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
房地产开发	1,816,386,126.00	1,608,957,574.00	1,064,125,942.96	929,590,298.66
租赁	12,993,966.66	7,194,394.00	444,226.68	444,226.68
合计	1,829,380,092.66	1,616,151,968.00	1,064,570,169.64	930,034,525.34

房地产开发经营项目列示如下：

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
本期			
凤凰和鸣项目	4,053,350.00	911,976.90	3,141,373.10
凤凰和熙A区	7,053,000.00	3,247,187.97	3,805,812.03
凤凰和熙B区住宅	893,320,347.00	423,396,159.38	469,924,187.62
苏州凤凰项目	452,744,247.00	257,713,608.32	195,030,638.68
南通凤凰项目	60,577,728.00	60,741,389.27	-163,661.27
凤凰和美项目	2,185,000.00	1,951,399.23	233,600.77
凤凰山庄项目	194,609,913.00	159,341,151.06	35,268,761.94
凤凰和睿项目	201,842,541.00	156,823,070.83	45,019,470.17
合计	1,816,386,126.00	1,064,125,942.96	752,260,183.04
上期			
凤凰和鸣项目	1,607,350.00	98,985.24	1,508,364.76
凤凰和熙A区	4,764,000.00	2,455,567.27	2,308,432.73
凤凰和熙B区商业	29,580,290.00	8,792,619.88	20,787,670.12
凤凰和熙B区住宅	840,340,572.00	386,905,764.38	453,434,807.62
凤凰和美项目	83,117,950.00	80,215,842.07	2,902,107.93
凤凰山庄项目	229,077,737.00	172,393,314.68	56,684,422.32
凤凰和睿项目	420,469,675.00	278,728,205.14	141,741,469.86
合计	1,608,957,574.00	929,590,298.66	679,367,275.34

以上收入均在江苏省取得。

前五名客户的营业收入情况

2014年度	营业收入总额	占营业收入比例
马钢（集团）控股有限公司	47,878,528.00	2.62%
李介博	34,976,712.00	1.91%
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	27,817,000.00	1.52%
北京爱慕内衣有限公司	15,646,600.00	0.86%
南京检验认证有限公司	15,512,000.00	0.85%
合计	141,830,840.00	7.76%

62、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
营业税	97,082,459.67	85,267,899.41
城市维护建设税	6,823,313.65	5,968,752.96
教育费附加和地方教育费附加	4,374,038.91	4,263,394.99
土地增值税	145,204,732.03	147,187,129.01
其他	0.00	144,000.00
合计	253,484,544.26	242,831,176.37

其他说明：

63、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	1,764,191.32	1,597,365.34
办公经费	3,526,902.42	2,130,421.71
广告宣传推广费	15,124,742.80	19,084,266.92
销售代理费	15,040,395.76	14,221,264.32
业务招待费	126,540.20	91,979.90
折旧费	68,388.21	82,246.53
租赁费	688,195.70	1,610,687.98
低值易耗品	169,028.00	27,221.70
邮电费	58,447.46	5,620.34
会议费	48,581.10	58,000.00
其他	494,716.07	644,758.81
合计	37,110,129.04	39,553,833.55

其他说明：

64、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	17,784,877.68	13,209,859.82
董事会费	252,941.16	189,705.87
会务费	93,557.00	144,281.70
办公经费	1,330,778.29	1,864,012.93
差旅费	1,156,490.19	990,221.01
业务招待费	2,844,254.91	3,020,341.31
租赁费	2,594,912.63	1,701,992.94
邮电费	422,470.75	338,773.76
修理费	171,828.00	161,223.16
水电费	209,016.04	329,394.79
保险费	86,268.62	98,716.77
中介机构费用	1,758,108.00	2,973,010.00

各项税金	4,652,373.68	3,453,692.42
折旧费	2,146,081.87	2,603,564.81
无形资产摊销	181,257.08	171,681.52
低值易耗品摊销	66,965.00	283,389.90
长期待摊费用摊销	59,322.18	0.00
其他	366,796.04	348,340.48
合计	36,178,299.12	31,882,203.19

其他说明：

65、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	208,134,137.97	78,180,200.71
减：利息收入	-5,118,833.39	-3,697,918.38
手续费	399,020.31	912,582.24
其他	456,164.38	400,000.00
合计	203,870,489.27	75,794,864.57

其他说明：

66、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	1,004,193.25	168,799.822
二、存货跌价损失	24,444,141.400	0.000
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	25,448,334.65	168,799.822

其他说明：

67、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当		

期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计		

其他说明：

68、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	10,010,367.20	10,010,367.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	10,010,367.20	10,010,367.20

其他说明：

69、营业外收入

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	17,921.41	78,260.19	17,921.41
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			

债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	0.00	1,244,000.00	0.00
客户违约金	180,000.00	0.00	180,000.00
非同一控制下企业合并	11,535,031.76	0.00	11,535,031.76
合计	11,732,953.17	1,322,260.19	11,732,953.17

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
合计			/

其他说明：

70、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
非流动资产处置损失合计	231.90	0.00	231.90
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	56,000.00	25,000.00	56,000.00
违约金	2,944,626.00	0.00	2,944,626.00
滞纳金	317,707.11	12,508.75	317,707.11
其他	100.00	0.00	100.00
基金	682,374.68	823,848.61	0.00
合计	4,001,039.69	861,357.36	3,318,665.01

其他说明：

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

当期所得税费用	49,204,858.60	117,056,366.38
递延所得税费用	29,599,131.79	-34,615,716.36
加：上年所得税汇算清缴数	0.01	32,935.43
合计	78,803,990.40	82,473,585.45

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	226,460,407.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	56,615,101.84
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	0.01
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,188,888.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	78,803,990.40

其他说明：

72、其他综合收益

详见附注

73、现金流量表项目

(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	本期发生额	上期发生额
利息收入	5,103,507.83	3,697,918.38
补贴收入	0.00	1,244,000.00
镇江土地储备中心	0.00	1,500,000.00
凤凰传媒书城代建款	87,738,945.78	88,355,614.76
保证金、押金、备用金	1,768,885.06	14,697.60
其他	973,296.98	1,481,683.76
受限制的货币资金	10,911,411.60	0.00
合计	106,496,047.25	96,293,914.50

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(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	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

付现费用	47,527,453.59	53,223,247.61
往来款	1,309,073.25	11,902,848.00
支付赛特赔款	0.00	230,000,000.00
白下房地产拆迁有限公司往来款	0.00	20,000,000.00
违约金	2,944,626.00	0.00
保证金、押金	1,108,257.31	0.00
维修基金	10,822,048.20	0.00
其他	380,684.89	625,759.30
受限制的货币资金	2,030,000.00	13,300,000.00
合计	66,122,143.24	329,051,854.91

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费		400,000.00

公司债券发行承销费用	7,500,000	
合计	7,500,000.00	400,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、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	147,656,416.96	223,884,249.74
加：资产减值准备	25,448,334.65	168,799.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,691,650.38	3,188,350.28
投资性房地产摊销		
无形资产摊销	181,257.08	171,681.52
长期待摊费用摊销	59,322.18	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）	-17,689.51	-78,260.19
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）	208,590,302.35	78,580,200.71
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）	31,556,468.62	-23,524,499.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,957,336.83	-3,625,980.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	32,742,089.51	-510,532,027.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	25,689,291.87	-278,694,742.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-136,718,780.02	103,526,808.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	325,910,960.04	-416,945,786.19
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	1,376,551,870.46	1,283,730,041.78
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	92,821,828.68	72,294,991.26

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	396,200,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	396,200,000.00

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	4,836.60	2,227.36
可随时用于支付的银行存款	1,376,547,033.86	1,283,727,814.42
可随时用于支付的其他货币资金		0.00
项		
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	1,376,551,870.46	1,283,730,041.78
其中：母公司或集团内子公司使用	11,358,588.40	20,240,000.00

受限制的现金和现金等价物		
--------------	--	--

其他说明：

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,358,588.40	保证金
应收票据		
存货	2,515,845,648.78	抵押
固定资产		
无形资产		
合计	2,527,204,237.18	/

其他说明：

77、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			

其他说明：

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的相关的定性和定量信息：

79、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
无锡宜康置业有限公司	2014年10月15日	396,200,000.00	70%	购买	2014年10月15日	已经支付全部购买价款	0.00	-71180.45

其他说明：

无锡宜康置业有限公司 2014 年 7 月 31 日由江苏宁宜置业有限公司设立，注册资本 1000 万元整；2014 年 9 月江苏宁宜置业有限公司以土地使用权增资，增资后实收资本为 56600 万元。同月江苏宁宜置业有限公司以 39620 万元转让无锡宜康置业有限公司 70% 股权给江苏凤凰置业有限公司。无锡宜康置业有限公司注册地址：宜兴市宜城街道陶都路 2 号。法定代表人：齐世洁。经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	
--现金	396200000
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	

—其他	
合并成本合计	396,200,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	407,735,031.76
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-11,535,031.76

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	无锡宜康置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	583,262,712	583,262,712
货币资金	217,000.00	217,000.00
应收款项		
存款		
固定资产		
无形资产		
存货	583,045,712.00	583,045,712.00
负债：	784,095.2	784095.2
借款		
应付款项		
其他应付款	567,095.20	567,095.20
长期应付款	217,000.00	217,000.00
递延所得税负债		
所有者权益		
净资产	582,478,616.80	582,478,616.80
减：少数股东权益	174,743,585.04	174,743,585.04
取得的净资产	407,735,031.76	407,735,031.76

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

无锡宜康置业有限公司购买日的公允价值主要依据宜兴市陶都房地产土地评估有限公司 2014 年 8 月 29 日出具的宜陶评（税）土字【2014】第 28-1 号评估报告。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额

其他说明：

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6). 其他说明：

2、同一控制下企业合并

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2). 合并成本

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元 币种：人民币

	XX 公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

其他原因的合并范围变动

2014 年度内，本公司投资新设泰兴市凤凰地产有限公司。

子公司全称	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
泰兴市凤凰地产有限公司	2000 万元	2000 万元	2000 万元	100%	100%	是

泰兴市凤凰地产有限公司注册地址：泰兴市济川路 1 号。法定代表人：齐世洁。经营范围：许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：实业投资，房屋租赁，物业管理，建筑材料和装潢材料销售。

3、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额

其他说明:

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

一揽子交易

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	丧失控制权之前的各步交易处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易构成一揽子交易的原因：

其他说明：

非一揽子交易
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易不构成一揽子交易的原因：

其他说明：

4、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

5、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
江苏凤凰置业有限公司	江苏	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼	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, 建筑材料和装潢材料的销售, 室内装饰; 预包装食品兼散装食品批发与零售。	100%		通过资产置换及非公开发行股票取得的子公司(包括该子公司控制的孙公司)
盐城凤凰地产有限公司	江苏	盐城市城南新区新都街道娱乐三组(CND)	许可经营项目: 房地产开发与经营。一般经营项目: 商品房销售, 物业管理, 建材销售	94.44%	5.56%	设立
苏州凤凰置业有限公司	江苏	苏州工业园区苏惠路 98 号国检大厦 10 楼	房地产开发; 房地产投资、自有房屋租赁; 销售: 建筑材料和装潢材料; 室内装饰工程(依法需经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		100%	设立
南京凤凰置业有限公司	江苏	南京市雨花台区凤台南路 130 号	许可经营项目: 房地产开发经营。一般经营项目: 物业管理; 房地产销售。		100%	设立
江苏凤凰地产有限公司	江苏	南京市玄武区营苑南路 58 号	许可经营项目: 房地产开发与经营; 商品房销售。一般经营项目: 实业投资; 自有房屋租赁; 物业管理; 建筑材料、装潢材料的销售。		100%	设立
南京龙凤投资置业有限公司	江苏	南京市白下区太平南路 69 号 1116 室	许可项目经营: 房地产开发经营。一般经营项目: 物业管理、房地产信息咨询; 装潢材料、建筑材料销售; 绿化中种植、养护及管理。		77.31%	购买股权
南京凤凰地产有限公司	江苏	南京市白下区太平南路 69 号	许可经营项目: 房地产开发、商品房销售。一般经营项目: 自有房屋租赁、物业		100%	购买股权

			管理、室内装饰。			
南通凤凰置业有限公司	江苏	南通市人民中路 80 号	许可经营项目：房地产开发、经营；商品房销售。（凭资质证书经营）一般经营项目：房地产投资；房产租赁，物业管理；建筑材料、装潢材料销售；室内装饰。（经营范围中国家有专项规定的从其规定）		100%	设立
合肥凤凰文化地产有限公司	安徽	安徽省合肥市包河区徽州大道 1388 号办公楼第六层	房地产开发及销售；项目投资；房屋租赁；物业服务；建筑装潢材料销售；室内装饰（经营范围涉及资质的，凭资质证书经营）		100%	设立
镇江凤凰文化地产有限公司	江苏	镇江京口区中山东路 222 号	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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		100%	设立
泰兴市凤凰地产有限公司	江苏	泰兴市济川路 1 号	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：实业投资，房屋租赁，物业管理，建筑材料和装潢材料销售。		100%	设立
无锡宜康置业有限公司	江苏	宜兴市宜城街道陶都路 2 号	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		70%	收购股权

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

盐城凤凰地产有限公司原为江苏凤凰置业有限公司投资设立的全资子公司，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》，本公司决定向盐城凤凰地产有限公司增资3.4亿元人民币。本次增资后盐城凤凰地产有限公司的注册资本为36,000万元，其中本公司占94.44%，江苏凤凰置业有限公司占5.56%。

(2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南京龙凤投资置业有限公司	77.31%	-3,676,866.25	0.00	114,379,295.70
无锡宜康置业有限公司	70.00%	-21,354.14	0.00	174,722,230.90

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京龙凤投资置业有限公司	961,806,990.88	0	961,806,990.88	146,929,826.28	310,854,114.37	457,783,940.65	961,067,676.39	0	961,067,676.39	146,795,933.89	294,046,237.68	440,842,171.57
无锡宜康置业有限公司	583,361,802.15	2,758.55	583,574,560.70	850,124.35	317,000.00	1,167,124.35	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京龙凤投资置业有限公司	6,666,666.66	-16,202,454.59	-16,202,454.59	5,709,421.16	5,520,000.00	-16,413,558.44	-16,413,558.44	5,239,113.32
无锡宜康置业有限公司		-71,180.45	-71,180.45	316,090.15	-	-	-	-

其他说明：

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中:调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产				
其中:现金和现金等价物				
非流动资产				
资产合计				
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				

按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产				
非流动资产				
资产合计				
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值				

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		

其他说明

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额(%)	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				

2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额				
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
-
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
-
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
-
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
-
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
-
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
-
- 9、其他
-

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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（%）
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	南京市中央路165号	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁等	150,000.00	61.72	61.72

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是江苏省人民政府

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见“九、在其他主体中的权益”

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	集团兄弟公司
江苏凤凰少年儿童出版社有限公司	集团兄弟公司
江苏新广联绿色照明工程有限公司	集团兄弟公司
厦门凤凰创壹软件有限公司	集团兄弟公司

其他说明

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

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	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏凤凰少年儿童出版社有限公司	房屋	60	120

本公司作为承租方:

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元 币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	29,400 万元	2013-9-5	2014-9-5	是
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	30,000 万元	2012-8-3	2014-2-2	是
江苏省出版总社南京龙凤投资置业有限公司	30,000 万元	2013-10-31	2015-10-31	否
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	20,000 万元	2013-5-20	2015-5-20	否
江苏凤凰出版传媒集团有限公司南京龙凤投资置业有限公司	40,000 万元	2013-12-13	2015-12-13	否

江苏凤凰出版传媒集团有限公司无锡宜康置业有限公司	28,000 万元	2014-12-26	2019-12-26	否
江苏省出版总社、江苏凤凰置业有限公司	24,000 万元	2013-4-25	2015-4-24	否
江苏凤凰置业有限公司	30,000 万元	2013-10-17	2014-2-11	是
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	50,000 万元	2014-1-29	2016-1-29	否
江苏省出版总社	20,000 万元	2012-6-29	2014-6-28	是
江苏凤凰出版传媒集团有限公司、江苏凤凰置业有限公司、盐城凤凰地产有限公司	20,000 万元	2014-8-28	2016-8-27	否

关联担保情况说明

(5). 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
凤凰集团	10,000	2014年3月26日	2015年3月25日	在建项目借款
凤凰集团	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
凤凰集团	5,460	2014年11月7日	2015年11月7日	在建项目借款
凤凰集团	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
凤凰集团	47,200	2014年7月23日	2015年7月23日	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款
凤凰集团	20,000	2013年12月28日	2014年12月28日	在建项目借款
凤凰集团	20,000	2014年12月28日	2015年12月28日	在建项目借款
凤凰集团	14,000	2013年6月14日	2014年6月14日	龙凤投资为还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰集团	14,000	2014年6月14日	2015年6月14日	龙凤投资为还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰集团	30,000	2013年12月18日	2014年12月18日	在建项目借款
凤凰集团	30,000	2014年12月18日	2015年12月18日	在建项目借款

		日	日	
凤凰集团	30,000	2013年12月18日	2014年12月18日	在建项目借款
凤凰集团	30,000	2014年12月18日	2015年12月18日	在建项目借款
拆出				

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7). 关键管理人员报酬

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬		

(8). 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。该项目于2014年3月完工，按合同约定，待完成工程竣工决算后收取工程建设管理费。截止2014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386,450,625.54元。

②2010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 2014 年 12 月竣工，按合同约定，待完成工程竣工决算后收取工程建设管理费。截止 2014 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 242,689,800.00 元。

③2012 年 9 月 27 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合肥市包河区 S1207 号地块竞拍，并以 276,637,795.20 元的价格竞得该地块。2012 年 10 月 17 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合肥市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议。双方按《国有土地使用权出让合同》的约定共同支付土地出让金，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 30,454,400.00 元，江苏凤凰置业有限公司支付 246,183,395.20 元。该项目中的凤凰文化广场 MALL（占地约 6.15 万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托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，以按双方最终确认的项目建安工程费用作为计算乙方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。

④2013 年 7 月 30 日，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联合竞得位于镇江市东吴路以南，宗地编号为 2013-4-4 号的地块以建设镇江凤凰文化广场项目。2013 年 11 月 18 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镇江市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计 3.98 亿元，其中江苏凤凰置业有限公司支付 3.08 亿元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 0.9 亿元。该地块规划建筑面积不超过 123,700 平方米，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司可建设文化 MALL 房产 3 万平方米，江苏凤凰置业有限公司可建设商住 9.28 万平方米。该项目中的文化 MALL 将由江苏凤凰置业有限公司代建。根据双方 2015 年 1 月 30 日签订的委托代建协议，以按竣工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用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。

销售商品

(1) 本公司的子公司苏州凤凰置业有限公司本期向江苏凤凰出版传媒股份有限公司销售苏州凤凰文化广场项目车位共计 281 个(其中机械车位 278 个, 平面车位 3 个), 总价款 2781.7 万元。;

(2) 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 6 个车位, 总价款为人民币 780,000.00 元;

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(2). 应付项目

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	629, 140, 425. 54	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, 412, 198. 90	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	0. 00	937, 767. 50

7、 关联方承诺

8、 其他

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

单位: 股 币种: 人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	
可行权权益工具数量的确定依据	
本期估计与上期估计有重大差异的原因	
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

其他说明

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司承担的、以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值确定方法	
负债中以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	
本期以现金结算的股份支付而确认的费用总额	

其他说明

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(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建国用(2006)第 011592 号土地使用权，地块面积 6822.1 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 ~ 2015-12-12

c、江苏凤凰置业有限公司以无锡宜康置业有限公司拥有的宜国用（2014）第 41605085 号土地使用权，地块面积 46396.4 平方米；宜国用（2014）第 41605086 号土地使用权，地块面积 142289.7 平方米；作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	期末余额	抵押期限
北京银行股份有限公司南京分公司	196,000,000.00	2014.11.10 ~ 2019.11.10

d、苏州凤凰以其拥有的酒店式公寓、办公用房共 435 套，实测面积 68,638.16 m²，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	499,900,000.00	2014-1-29 ~ 2017-12-31

e、盐城凤凰地产有限公司以该公司拥有的城南国用（2012）第 603079 号土地使用权，地块面积 40,432.00 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
江苏银行	200,000,000.00	2014-7-31 ~ 2016-1-15

（二） 质押资产情况

江苏凤凰置业有限公司以持有的无锡宜康置业有限公司 70% 股权，共 39620 万股，作为以下银行贷款的质押物：

贷款单位	期末余额	质押期限
北京银行股份有限公司南京分行	196,000,000.00	2014.11.10 ~ 2019.11.10

（三） 截止 2014 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大承诺事项。

2、 或有事项

（1） 资产负债表日存在的重要或有事项

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 12 月 31 日止，担保累计余额为 6,392 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。

（2） 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

3、 其他

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

2、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	74060063.4
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、 销售退回

4、 其他资产负债表日后事项说明

2014年7月10日经本公司董事会审议通过了公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）与江苏宁宜置业有限公司（以下简称“宁宜置业”）签署项目合作开发框架协议的议案。凤凰置业拟收购宁宜置业全资子公司（无锡宜康置业有限公司以下简称“宜康公司”）100%股权，董事会授权公司管理层进一步商定股权转让相关条款并酌情签订股权转让协议。

2015年3月9日经本公司董事会审议通过了《关于与江苏宁宜置业有限公司签署<关于项目合作开发的框架协议书>补充协议的议案》。根据框架协议履行过程中的实际情况，凤凰置业和宁宜置业同意签订《<关于项目合作开发框架协议书>补充协议》，确认宜康公司已经取得的283亩目标土地的面积容积率为0.6%，宜康公司不再通过参与“招拍挂”竞买取得50亩新增开发土地，凤凰置业受让宁宜置业持有的宜康公司100%股权的价格保持5.66亿元不变。截止2014年12月31日，凤凰置业支付宁宜置业70%股权转让款3.962亿元。

为进一步增强本公司实力，提升竞争能力以及改善财务结构，公司拟通过向特定对象非公开发行A股股票（下称“本次非公开发行”）发行股票的数量不超过19,400万股，募集资金（含发行费用）不超过151,500万元，用于以下三个项目：（1）合肥凤凰文化广场项目；（2）镇江凤凰文化广场项目；（3）盐城凤凰地产项目。本次非公开发行对象为包括控股股东江苏凤凰出版集团有限公司在内的不超过10名特定投资者。本次非公开发行股票方案已经本公司股东大会审议通过，并已获得江苏省财政厅的批准，尚需获得中国证券

监督管理委员会核准。

本公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）于 2015 年 1 月 9 日在南京签署了《江苏凤凰出版传媒集团有限公司与江苏凤凰置业投资股份有限公司之附条件生效的股票认购合同》，凤凰集团拟以人民币 2 亿元现金认购本公司拟向特定对象非公开发行的股票，认购股数为该金额按最终发行价格所对应的股数，认购价格不低于 7.84 元/股，若按上限计算，发行完成后凤凰集团持有本公司股权比例将变更为 51.68%，仍处于绝对控股地位。上述事项已经本公司 2015 年第一次临时股东大会决议公告。

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。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2). 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、 债务重组

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

(2). 其他资产置换

4、 年金计划

5、 终止经营

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明：

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	分部 1	分部间抵销	合计

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4). 其他说明:

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

- (一) 因本公司子公司合肥凤凰文化地产有限公司合肥凤凰项目后续开发需要，2014 年 10 月 30 日经公司董事会审议通过，本公司决定向合肥凤凰文化地产有限公司增资 38,000.00 万元人民币。本次增资完成后，合肥凤凰文化地产有限公司注册资本由 10,000.00 万元人民币增加至 48,000.00 万元人民币。截至报告日，本公司已全额出资。
- (二) 因本公司子公司镇江凤凰文化地产有限公司镇江凤凰项目后续开发需要，2015 年 3 月 9 日经公司董事会审议通过，本公司决定向镇江凤凰文化地产有限公司增资 30,000.00 万元人民币。本次增资完成后，镇江凤凰文化地产有限公司注册资本由 2,000.00 万元人民币增加至 32,000.00 万元人民币。截至报告日，本公司已全额出资。
- (三) 截止 2014 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。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计		/		/			/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
合计			/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例

合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额_____元；本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计		/

其他说明

(3). 本期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

其中重要的应收账款核销情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

应收账款核销说明：

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

其他说明：

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计		/		/			/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合计			/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			

5 年以上			
合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额_____元；本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

其他说明

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

其他应收款核销说明：

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计		

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
合计	/		/		

(6). 涉及政府补助的应收款项

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
合计	/		/	/

其他说明

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

其他说明:

3、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,621,150,614.66		1,621,150,614.66	1,621,150,614.66		1,621,150,614.66
对联营、合营企业投资						

合计	1,621,150,614.66	1,621,150,614.66	1,621,150,614.66	1,621,150,614.66
----	------------------	------------------	------------------	------------------

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
江苏凤凰置业有限公司	1,281,150,614.66			1,281,150,614.66		
盐城凤凰地产有限公司	340,000,000.00			340,000,000.00		
合计	1,621,150,614.66			1,621,150,614.66		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
小计											
合计											

其他说明：

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务				
合计				

其他说明：

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	90,000,000	730,000,000
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	90,000,000	730,000,000

6、其他

现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	86,382,921.13	722,870,657.78
加：资产减值准备	0.00	0.00
财务费用	13,342,808.22	0.00
投资损失	-90,000,000.00	-730,000,000.00
经营性应收项目的减少	-17518013.34	0.00
经营性应付项目的增加	-467256.65	273,674.67
经营活动产生的现金流量净额	-8,259,540.64	-6,855,667.55
② 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额（扣除受限的现金）	660,199,662.73	398,219,266.77
减：现金的期初余额（扣除受限的现金）	398,219,266.77	15,074,934.32
现金及现金等价物净增加额	261,980,395.96	383,144,332.45

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	17,689.51	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、		

减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	11,535,031.76	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,138,433.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	686,734.12	
少数股东权益影响额	0.00	
合计	9,101,022.28	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因

--	--	--

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.26	0.2044	0.2044
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.82	0.1921	0.1921

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则				
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则				

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则				
按境外会计准则调整的项目及金额：				
按境外会计准则				

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,218,375,050.52	1,303,970,041.78	1,387,910,458.86
结算备付金			
拆出资金			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,161,000.00	28,765,891.00	
预付款项	181,886,303.67	372,500,942.95	22,558,461.24
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	896,289.49	2,572,629.53	19,532,054.68
买入返售金融资产			
存货	4,567,510,051.37	5,247,110,516.40	6,182,691,351.70
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	5,969,828,695.05	6,954,920,021.66	7,612,692,326.48
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	477,992,298.81	477,992,298.81	477,992,298.81
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	0.00	0	
投资性房地产	14,695,744.72	14,251,518.04	13,807,291.36
固定资产	15,612,934.78	13,536,136.26	11,951,878.65
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	5,297,096.53	5,151,415.01	4,999,657.93
开发支出			
商誉	231,414,348.26	228,741,074.29	227,298,016.91
长期待摊费用			237,985.23
递延所得税资产	102,429,542.44	125,954,042.16	94,397,573.54
其他非流动资产			
非流动资产合计	847,441,965.54	865,626,484.57	830,684,702.43
资产总计	6,817,270,660.59	7,820,546,506.23	8,443,377,028.91
流动负债：			
短期借款		294,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据		12,700,000.00	1,444,588.40
应付账款	429,555,746.53	380,230,057.55	701,383,982.59
预收款项	253,533,792.00	498,174,107.00	68,787,575.34
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	115,533.82	115,248.52	114,533.82
应交税费	53,294,354.13	95,287,771.35	43,348,900.68
应付利息			12,886,643.84
应付股利			
其他应付款	2,522,536,515.95	2,343,256,334.17	2,353,389,050.45
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负 债	1,011,710,000.00	500,000,000.00	1,110,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	4,270,745,942.43	4,123,763,518.59	4,291,355,275.12
非流动负债：			
长期借款	500,000,000.00	1,430,000,000.00	895,900,000.00
应付债券			742,956,164.38
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	111,022,075.02	107,396,094.76	105,438,757.93
其他非流动负债			
非流动负债合计	611,022,075.02	1,537,396,094.76	1,744,294,922.31
负债合计	4,881,768,017.45	5,661,159,613.35	6,035,650,197.43
所有者权益：			
股本	740,600,634.00	740,600,634.00	740,600,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	190,221,208.49	190,221,208.49	190,221,208.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	63,350,519.62	106,718,926.98	133,070,790.98
一般风险准备			
未分配利润	819,549,346.47	1,003,789,961.46	1,054,732,671.41
归属于母公司所有者 权益合计	1,813,721,708.58	2,041,330,730.93	2,118,625,304.88
少数股东权益	121,780,934.56	118,056,161.95	289,101,526.60
所有者权益合计	1,935,502,643.14	2,159,386,892.88	2,407,726,831.48

负债和所有者权益 总计	6,817,270,660.59	7,820,546,506.23	8,443,377,028.91
----------------	------------------	------------------	------------------

5、其他

第十二节 备查文件目录

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。
备查文件目录	(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。
备查文件目录	(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

董事会批准报送日期：2015-3-23

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容