

江苏凤凰置业投资股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长陈海燕、总经理齐世洁、主管会计工作负责人及会计机构负责人颜树云声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	凤凰股份
股票代码	600716
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

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

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	1,711,193,281.01	1,109,994,661.50	54.16	1,134,098,781.00

营业利润	334,556,382.73	243,576,336.97	37.35	366,926,835.36
利润总额	311,923,801.92	243,633,467.13	28.03	390,457,211.83
归属于上市公司股东的净利润	234,372,933.81	185,954,649.94	26.04	293,798,121.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	257,048,048.37	181,781,292.58	41.41	276,165,714.62
经营活动产生的现金流量净额	215,679,687.74	-319,696,064.53	不适用	903,059,971.05
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	6,135,382,691.80	5,386,361,157.25	13.91	3,037,179,813.70
负债总额	4,370,645,136.06	3,853,432,137.61	13.42	1,818,424,752.56
归属于上市公司股东的所有者权益	1,639,082,644.89	1,404,709,711.08	16.68	1,218,755,061.14
总股本	740,600,634.00	740,600,634.00	0	740,600,634.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.32	0.25	28.00	0.69
稀释每股收益 (元 / 股)	0.32	0.25	28.00	0.69
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.32	0.25	28.00	0.69
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.35	0.25	40.00	0.65
加权平均净资产收益率 (%)	15.40	14.18	增加 1.22 个百分点	27.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	16.89	13.86	增加 3.03 个百分点	25.77
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.29	-0.43	不适用	1.22
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.21	1.90	16.32	1.65
资产负债率 (%)	71.24	71.54	减少 0.30 个百分点	59.87

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	45,631.07		23,591,876.93
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-22,800,000.00		

受托经营取得的托管费收入		57,130.16	-61,500.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	121,788.12		
其他符合非经常性损益定义的损益项目		4,136,274.66	
少数股东权益影响额	6,124.02		
所得税影响额	-48,657.77	-20,047.46	-5,897,969.23
合计	-22,675,114.56	4,173,357.36	17,632,407.24

§ 4 股东持股情况和控制框图

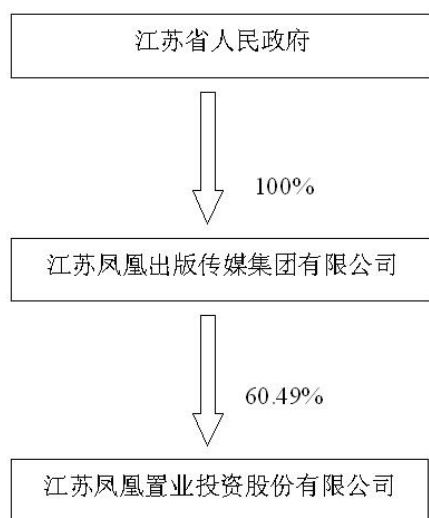
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数		45,082 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		41,921 户
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	国有法人	60.49	447,969,194	447,969,194	无
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	其他	2.28	16,899,578		未知
中国工商银行股份有限公司—海富通中小盘股票型证券投资基金	其他	0.43	3,199,854		未知
马信琪	境内自然人	0.30	2,241,905		未知
张工	境内自然人	0.25	1,837,740		未知
鲁功亮	境内自然人	0.22	1,650,000		未知
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.22	1,649,989		未知
崔芳	境内自然人	0.22	1,639,199		未知
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.21	1,558,704		未知
叶莹	境内自然人	0.20	1,500,000		未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量	股份种类		
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金		16,899,578	人民币普通股		

中国工商银行股份有限公司—海富通中小盘股票型证券投资基金	3,199,854	人民币普通股
马信琪	2,241,905	人民币普通股
张工	1,837,740	人民币普通股
鲁功亮	1,650,000	人民币普通股
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	1,649,989	人民币普通股
崔芳	1,639,199	人民币普通股
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,558,704	人民币普通股
叶莹	1,500,000	人民币普通股
庄初俊	1,400,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，江苏凤凰出版传媒集团有限公司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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

1、公司所处的行业背景和公司的经营状况

(1) 2011 年房地产行业形势

2011 年的房地产行业在经历 2009 年底开始的持续两年的严厉调控后，终于真正进入调整，存量房成交量价低迷，进而蔓延至新开工及房地产投资。

① 行业投资增速持续放缓

2011 年全年,全国房地产开发投资额累计为 61740 亿元,同比增长 27.9%,增速较 2010 年回落了 5.3 个百分点。从月度数据来看,行业投资增速在 2011 年全年呈持续放缓趋势,增速水平由 2 月份的 35.2%下滑至年末的 12.3%。特别是在年底 11 月份及 12 月份,由于保障房对投资拉动作用的迅速减弱及行业调控的持续影响,行业投资增速呈快速回落趋势。

②新开工增速逐月下滑、竣工面积持续增长

2011 年全年新开工面积为 19.01 亿平方米,同比增长 16%。总体来看,行业新开工面积增速呈现逐月下滑态势,12 月单月新开工面积 1.51 亿平方米,同比下滑 19%。

2011 年 1-12 月,全国房屋竣工面积为 8.92 亿平方米,较 2010 年的 7.5 亿平方米增长 13.3%。随着 09 年 10 年开工项目已逐渐进入竣工阶段,同时 2011 年上半年新开工面积的高增长,均将促使未来竣工面积的持续增长。

③销售持续低迷

2011 年 1-12 月,全国商品房销售面积 10.99 亿平方米,较上年增长 4.9%,增速较上年回落 5.7 个百分点。从销售金额上看,2011 年全年商品房销售额 5.9 亿元,同比增长 12.10%。

2011 年全年商品房销售呈前高后低的格局。上半年销售面积及金额均维持较高的单月涨幅;下半年随着调控的持续,各地商品房成交量及成交金额快速下滑。第四季度的三个单月,全国商品房销售数据同比均为负增长。

④土地市场:住宅地块成交持续低迷

2011 年全国 130 个城市土地出让金总额为 19052.3 亿元,同比减少 11%,其中住宅类用地为 12666.8 亿元,同比减少 23%,但仍占全部土地出让金总额的 67%。土地出让金的减少一方面由于企业资金链紧张,购置土地意愿下降,另一方面由于土地市场冷清带来的溢价率的走低。

⑤房价上涨趋势得到遏制

全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数显示,12 月份全国房价平均环比指数下降趋势明显。总体来看,由限购、限贷等调控政策所带来的销售趋势性萎缩已明显地反应在大中城市的房价水平上。全国重点城市房价涨势持续走弱,环比下降趋势明显。房价的整体上涨趋势已得到遏制。在限购不放松,银行信贷偏紧,房地产公司库存上升的形势下,后期房价预计仍将延续下行走势。

(2) 公司的总体经营状况

面对上述不利的市场环境,公司管理层提出要始终坚持从企业实际出发,结合公司发展战略,时刻保持一份理智和冷静。采取“全力保证楼盘销售、不断提升品牌、着力提高运营效率、不断增强发展后劲以及全力筹措发展资金”等一系列措施。报告期内,公司在市场营销、品牌建设、项目建设、土地储备、内控建设等发面取得了一些成绩。

①市场营销方面

年初,公司管理层针对不利的市场环境进行了仔细的研究,认为中央会坚定不移搞好房地产调控。报告期内国家陆续出台一系列调控政策,限购、限价、限贷政策发挥了作用,楼市交易量大幅萎缩,房价已出现下行降价。基于上述情况,公司积极应对,采取了各种措施、合理定价,公司可售楼盘集中在 2011 年上半年市场环境相对较好的情况下推向市场,本年度开盘的凤凰和美二期、凤凰和熙商业办公楼 B 幢都取得了很好的销售业绩。2011 年全年,合同销售金额为 8.8 亿元,回笼资金 12.7 亿元。

②不断提升品牌影响力

2011 年,公司继续推进品牌建设工作,一方面公司不断研究“文化地产”项目的设计标准、工艺要求和配套设施特色;另一方面不断梳理项目开发流程,切实提高了项目管理的水平。另外,公司利用 2011 年底凤凰和美一期、凤凰和熙 16 幢交付的契机,加大宣传力度。在市场环境不利的情况下,凤凰和美二期、凤凰和熙 16 幢 B 座依然热销,彰显出公司的品

牌影响力在不断提高。

③抓好项目管理，全面提高运作效率

目前公司有 6 个在建项目同步施工，特别是苏州凤凰国际书城裙楼已经封顶并已进行外墙施工。凤凰和美 4-9 幢预计在 2012 年 10 月可全部竣工交付；凤凰山庄开工建设至今已完工程量 60%，2012 年预计可实现竣工交付。目前，除了凤凰和熙、凤凰和美在继续销售外，凤凰山庄、苏州凤凰国际书城已具备了销售条件，2012 年将有四个楼盘同时销售。

④获取优质土地储备，夯实公司发展后劲

2011 年，增加土地储备一直是公司的重点工作，经过努力公司成功以比较低的价格取得盐城土地 60 亩（40432 平方米），同时已经有意向并且在商谈中的项目有多个。2012 年公司力争在市场不景气、土地价位较低的情况下，加快获取土地储备的速度。

⑤加强公司内部控制体系建设

2011 年下半年，公司正式启动了内部控制体系建设，聘请了专业机构对公司进行内部控制体系进行策划和设计。公司计划结合本次内部控制体系建设，梳理和优化公司开发流程，并完善相关配套制度，使公司成为按现代化企业制度运营的优质上市公司。

5.2 2011 年公司经营业绩

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 171,119.33 万元和 23,437.29 万元，比上年度分别增加 54.16%和 26.04%，公司确认主营业务收入的房地产项目主要是凤凰和熙 16 幢办公楼住宅和凤凰和美 1-3 幢；公司 2011 年加权平均净资产收益率为 15.40%。

报告期内，公司项目预售情况较好，合同销售金额 8.8 亿元。截止 2011 年末，公司的资产负债率为 71.24%，流动比率为 1.52，资产负债结构良好。公司资产中主要项目为货币资金、存货和长期股权投资，分别占总资产的 24.25%、67.69%和 0.68%，上述合计占资产总额的 92.62%，公司资产质量良好，变现能力强，无不良资产，公司的资产负债结构体现行业特点，能够满足公司经营发展的要求。

(1)主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币 万平方米

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛 利 率 (%)	营业收入 比上年同 期增减(%)	营业成本 比上年同 期 增 减 (%)	毛利率比上年同期 增减(%)	结 算 面 积
行业							
房地产销售收入	1,705,165,248.00	1,058,792,490.10	37.91%	53.67%	42.54%	上升 4.85 个百分点	11.43
产品							
凤凰和熙	562,203,898.00	312,771,872.30	44.37	-47.78%	-57.31%	上升 12.43 个百分点	3.43
凤凰和美	1,141,758,000.00	745,827,110.63	34.68%	3691.53%	7715.50%	下降 33.63 个百分点	8.00

注：①凤凰和熙营业收入和营业成本与上年同期相比下降幅度较大，主要原因在于上期结转的是凤凰和熙一期住宅部分，面积大于本报告期结转的 16 幢商业办公楼。

②凤凰和美营业收入和营业成本与上年同期相比上升幅度较大，主要原因在于本报告期结转的是凤凰和美 1-3 幢住宅，面积远大于去年同期结转的是 C 幢商业楼。

③凤凰和美毛利率下降幅度较大的原因在于 2010 年凤凰和美结算的是 C 幢商业用房，售价远高于住宅，毛利率也远高于住宅。

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
南京	1,705,165,248.00	53.67%

(3) 公司主要项目情况

单位:万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积 (含地下)	可售面积	未结转面积
凤凰和熙苑	南京市奥体新城	100%	9.14	32.71	24.22	10.16
凤凰和美项目	南京市雨花台区	100%	6.44	24.91	19.34	11.20
苏州凤凰国际书城项目	苏州工业园区	100%	1.59	21.28 (含委建书城 5 万平方米)	12.07	12.07
凤凰山庄项目	南京市玄武区	100%	4.97	6.84	4.25	4.25
南通凤凰国际书城	南通市	100%	2.20	16.00 (含委建书城 5 万平方米)	7.90	7.90
南京北首巷项目	南京市白下区	100%	0.64	4.64	3.65	3.65
南京铁管巷项目	南京市白下区	77.31%	1.81	15.00	11.43	11.43
盐城项目	盐城市	100%	4.03	24.00	18.19	18.19
合计			30.82	145.38	101.05	78.85

(4) 主要供应商\客户情况

报告期内, 本公司前五名供应商合计的采购额6,366.72万元, 占本期采购总额的67.51%。
报告期内, 本公司房地产主营业务前五名客户合计的合同销售额13,508.38万元, 占本期合同销售总额的15.34%。

5.3 财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

单位:人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	增减比例 (%)	原因说明
货币资金	1,487,919,740.99	802,937,581.43	85.31%	主要系本期凤凰和熙、凤凰和美项目预销售形成较大的现金流入量所致
应收账款	1,390,000.00	9,130,266.90	-84.78%	报告期内应收账款收回
预付账款	138,774,159.29	12,821,690.61	982.34%	主要系预付土地竞拍保证金所致
固定资产	15,675,372.10	31,505,730.33	-50.25%	主要系固定资产重新分类
短期借款	600,000,000.00	400,000,000.00	50.00%	报告期内短期借款增加
预收账款	522,779,104.99	884,028,810.00	-40.86%	报告期内部分预收账款结转

				营业收入
未分配利润	684,937,077.34	456,034,520.48	50.19%	报告期内利润增加
项目名称	本期发生额	上年同期发生额	增减比例 (%)	
营业收入	1,711,193,281.01	1,109,994,661.50	54.16%	报告期内结转楼盘面积增加
营业成本	1,059,310,524.82	743,354,672.87	42.50%	同上
营业税金及附加	212,046,027.71	91,837,724.92	130.89%	同上
销售费用	30,274,554.97	15,520,109.74	95.07%	报告期内楼盘推广增加
管理费用	24,552,789.94	16,512,065.95	48.70%	主要系本期职工薪酬支出和办公费相应增加；因固定资产折旧年限和残值率的变更，本期固定资产折旧费用较上年同期有所增加
财务费用	61,210,721.92	15,897,729.26	285.03%	主要系不符合资本化条件利息支出增加
营业利润	334,556,382.73	243,576,336.97	37.35%	报告期内结转楼盘面积增加
营业外支出	22,850,211.88	31,095.26	73384.55%	计提预计负债
利润总额	311,923,801.92	243,633,467.13	28.03%	报告期内结转楼盘面积增加
所得税费用	80,115,265.82	58,099,608.08	37.89%	报告期内利润总额增加
归属于母公司股东的净利润	234,372,933.81	185,954,649.94	26.04%	同上
收到其他与经营活动有关的现金	191,922,258.05	11,882,843.04	1515.12%	主要系上年同期收到投标保证金和集团内部借款较多
经营活动产生的现金流量净额	215,679,687.74	-319,696,064.53	——	主要系报告期内预售楼盘回笼款增加
投资活动产生的现金流量净额	5,663,968.20	-648,822,406.70	——	上期因收购股权投资金额较大
筹资活动产生的现金流量净额	460,638,503.62	1,624,298,066.82	-71.64%	上年同期因收购股权借款金额较大
期末现金及现金等价物余额	1,484,919,740.99	802,937,581.43	84.94%	主要系本期凤凰和熙、凤凰和美项目预销售形成较大的现金流入量所致

5.4 子公司经营情况及业绩分析

(1) 子公司基本情况如下

单位：人民币万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益 (%)	主要开发项目及服务
江苏凤凰置业有限公司	房地产	商品房	80,600.00	100%	凤凰和鸣、凤凰和熙、凤凰和美、苏州凤凰国际书城、凤凰山庄、南通凤凰国际书城、北首巷、铁

管巷、盐城等项目

(2) 子公司经营业绩情况如下

单位：人民币元

公 司 名 称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
江苏凤凰置业有限公司	6,115,348,505.70	1,619,101,683.73	1,711,193,281.01	340,066,867.66	237,319,021.03

截止 2011 年 12 月 31 日，江苏凤凰置业有限公司共有六个控股子公司从事房地产开发，目前六个公司尚未产生效益。具体情况如下：

子公司全称	持有子公司权益的比例	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	开发项目
苏州凤凰置业有限公司	100%	苏州市	24,000	房地产开发；房地产投资，自有房屋租赁；销售建筑材料、装潢材料；室内装饰工程。	苏州凤凰国际书城项目
南京凤凰置业有限公司	100%	南京市	5,000	房地产开发与经营；物业管理，房地产销售。	凤凰和美项目
江苏凤凰地产有限公司	100%	南京市	20,000	房地产开发与经营，商品房销售；实业投资，房屋租赁，物业管理；建筑材料、装潢材料的销售。	凤凰山庄项目
南通凤凰置业有限公司	100%	南通市	18,000	房地产开发与经营，商品房销售；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。	南通凤凰国际书城项目
南京凤凰地产有限公司	100%	南京市	20,000	房地产开发。	白下区北首巷项目
南京龙凤投资置业有限公司	77.31%	南京市	40,100	房地产开发经营。物业管理、房地产信息咨询；装潢材料、建筑材料销售；绿化种植、养护及管理。	新街口铁管巷项目

5.5 对公司未来发展的展望

2012 年，在国内外经济不确定性增加和中央坚持房地产调控不动摇的形势下，全国房地产景气指数仍将继续下行。对 2012 年房地产市场走势，可以用三句话来表述：1、房地产调控政策依然会延续，金融信贷政策不会宽松；2、房价在 2011 年基础上会继续下降；3、保障性住房会加大放量。由此可见，2012 年在房地产宏观调控政策影响下，公司管理层认为 2012 年房地产市场面临的宏观环境更加严峻，企业将面临更大的经营压力和资金压力。

2012 年 2 月 15 日，《国家“十二五”时期文化改革发展规划纲要》(以下简称“《规划纲要》”，《规划纲要》把文化产业提升至支柱产业。让文化地产受益《规划纲要》将为文化产业提升至国民经济支柱性产业给出了纲领性指导。文化产业的大发展将利好文化地产的快速发展。第一，“基本覆盖全社会的公共文化服务体系要基本建立”的目标，将造就文化产业在“十二五”期间有一个快速发展期，公司管理层认为，作为文化产业的物理载体的文化地产亦将有一个快速上升期；第二，《规划纲要》在强调文化产业加快发展的同时体现了对文化企业的支持，公司认为，作为全国文化产业领军企业的控股股东凤凰集团将会获得进一步支持，先发优势更为明显，让凤凰股份在拓展文化地产的道路上拥有一个更为雄厚的支持者；第三，随着《规划纲要》的正式对外公布，文化产业配套政策将陆续出台，进一步利好

文化产业发展、进一步利好文化地产发展。

面对上述既又不利同样也是历史机遇的重要时期，公司将沿着“文化地产”发展战略，利用市场调控带来的机遇，在控股股东的大力支持下，快速增加省内外“文化地产”项目的土地储备，这有利于降低公司获得土地资源的成本，最大限度降低公司经营风险。

(1) 公司发展思路

2012年，我们将继续坚持积极主动的市场应对策略,专注于“文化地产”规模的扩大，，顺应形势，抓住一切机遇，推动业绩增长。

在项目获取上，公司将在省内外城市快速获取“文化地产“项目，为公司长期向好发展打下坚实基础。

在项目开发上，公司继续下大力气明晰“文化地产“内涵，通过设计创新、户型优化和技术集成提高产品精细化程度和附加值，以达到提升项目品质和文化属性。

在项目营销中，公司将建立目标客户为导向的销售策略，进一步提高公司精准的、前瞻的客户需求把握能力，提高满足并引领客户需求的产品实现能力，挖掘产品的增值点，根据市场变化及时调整销售策略和价格。

(2) 2012年度公司经营计划

2012年，公司计划全年实现营业收入约18亿元，费用合计约1.35亿元。2012年，公司及子公司计划开发面积约100万平方米，新开工约24万平方米。2012年公司计划新增土地储备500亩左右。

(3) 资金需求计划

为完成 2012 年度的经营计划和工作目标，预计公司的资金需求较大，公司将通过自有资金、销售回笼款、银行贷款及控股股东资金支持等方式来解决。

§ 6 财务报告

6.1 本报告期会计政策、会计估计的变更情况

报告期内，为了能够更加公允、恰当地反映本公司的财务状况和经营成果，结合目前房地产市场的宏观情况以及本公司整体固定资产的实际使用情况，对公司固定资产折旧政策进行调整。

具体情况如下：

(1) 变更日期：2011年6月1日

(2) 变更原因：为了能够更加公允、恰当地反映本公司的财务状况和经营成果，结合目前房地产市场的宏观情况以及本公司整体固定资产的实际使用情况，对公司固定资产折旧政策进行调整。

(3) 变更前后具体如下：

《公司采用的会计政策与会计估计》原条款：

15. 固定资产

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类 别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	5	5	19
运输设备	5	5	19

电子设备及其他	5	5	19
---------	---	---	----

变更后条款:**15.固定资产****(2) 各类固定资产的折旧方法**

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

类 别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-35	3	2.77-4.85
机器设备	10	3	9.7
运输设备	4	3	24.25
电子设备	3	3	32.33
其他设备	5	3	19.4

本次会计估计变更经2011年6月24日召开的公司第五届董事会第十八次会议已审议通过，公司独立董事及监事会均发表了专项意见。(详见公司于2011年6月25日公告的编号为临2011-12号临时公告)

6.2 本报告期无前期会计差错更正

江苏凤凰置业投资股份有限公司

2012 年 3 月 23 日