

江苏凤凰置业投资股份有限公司

审计报告

信会师报字【2015】第 510088 号

委托单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

受托单位：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告编号：信会师报字【2015】第 510088 号

报告日期：2015 年 3 月 23 日

江苏凤凰置业投资股份有限公司 审计报告及财务报表

(2014年1月1日至2014年12月31日止)

目录	页次
一、	
审计报告	1-2
二、	
财务报表	
资产负债表和合并资产负债表	1-4
利润表和合并利润表	5-6
现金流量表和合并现金流量表	7-8
所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	1-69

审计报告

信会师报字【2015】第 510088 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 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 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量。



[Signature]
中国注册会计师：
诸旭敏
320100010019

[Signature]
中国注册会计师：
葛晨煜
320100010012

中国·上海

二〇一五年三月二十三日

江苏凤凰置业投资股份有限公司

2014年度财务报表附注

单位：人民币元

一、 公司基本情况

(一) 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旗下，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。

(二) 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“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

(一) 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。

(二) 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。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 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。

(二) 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。

(三) 营业期间

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、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。

2、 非同一控制下的企业合并

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 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。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

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“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未

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

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

(十) 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。

（十一） 应收款项

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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，下同）单独进行减值测试。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。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）。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
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：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
一年以内（含一年）	10%	10%
一至两年	20%	20%
两至三年	50%	50%
三至四年	80%	80%
四年以上	100%	100%

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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。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无其他收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

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

(十二) 存货

1、 存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2、 发出存货的计价方法

开发产品发出时按个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以

及相关税费后的金额。

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

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

4、 存货的盘存制度：

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法：

采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法：

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

7、 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 质量保证金的核算方法

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

(十三) 划分为持有待售的资产

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。

(十四) 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。

(十五) 投资性房地产

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

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

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租

赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十七) 在建工程

1、 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化

的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资

产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

(二十) 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。

(二十一) 长期待摊费用

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

(二十二) 预计负债

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

1、 预计负债的确认标准

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

(二十三) 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。

(二十四) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

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

2、 提供劳务收入确认的具体判断标准

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。
物业管理收入：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务有关的经济利益能够流入企业，与物业管理有关成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

3、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入：具有承租人认可的租赁合同、协议或其它结算通知书；履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；出租资产的成本能够可靠地计量。

(二十五) 政府补助

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

补助和与收益相关的政府补助。

(1) 类型

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

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

(2) 处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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

(3) 确认时点

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

本公司与收益相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

2、 会计处理方法

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

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

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期

所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(二十七) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。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、 融资租赁会计处理

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

(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。

(二十八) 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。

(二十九) 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。

(三十) 主要会计政策的变更

1、 会计政策变更

(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的七项准则

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。

① 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。

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	变更前金额	变更金额	变更后金额
----	-------	------	-------

项目	变更前金额	变更金额	变更后金额
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①中的会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更。

(三十一) 主要会计估计的变更

本报告期公司未发生会计估计变更事项。

(三十二) 前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期会计差错更正事项。

四、 税项

纳入合并报表的各公司适用的主要税种及税率如下：

- (一) **营业税：** 房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入适用营业税，税率为 5%。
- (二) **城市维护建设税及教育费附加：** 按应计营业税额计征 7%的城市维护建设费，5%的教育费附加。
- (三) **企业所得税：** 本公司及子公司企业所得税税率均为 25%。
本公司及子公司根据国税发(2009)31 号文“房地产开发经营业务企业所得税处理办法”的相关规定，房地产开发企业在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。企业开发产品完工、结计税成本后，将实际毛利率与其对应的预计毛利率之间的差额，计入当年度应纳税所得额。
- (四) **土地增值税：**

根据财政部和国家税务总局财法字[1995]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。

五、合并会计报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
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：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。

(二) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	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	0.00%	0.00	28,765,891.00	100.00%	0.00	0.00%	28,765,891.00

2、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内(含1年)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	28,765,891.00	100.00%	0.00	0.00%
1-2年(含2年)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2-3年(含3年)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	0.00	0.00%	0.00	0.00%	28,765,891.00	100.00%	0.00	0.00%

3、 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。

4、 期末应收账款余额中无应收其他关联方款项。

(三) 预付款项

1、 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	9,381,423.05	41.59%	370,318,007.86	99.42%
一至两年	11,875,083.43	52.64%	1,582,935.09	0.42%
两至三年	1,301,954.76	5.77%	0.00	0.00%
三年以上	0.00	0.00%	600,000.00	0.16%
合计	22,558,461.24	100.00%	372,500,942.95	100.00%

2、 账龄超过一年的重要预付账款:

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	

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

3、 期末预付款项余额中无预付其他关联方款项。

4、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

江苏凤凰置业投资股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

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%		

(四) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

种类	期末余额					年初余额				
	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	100.00%	2,153,135.36	9.93%	19,532,054.68	3,721,571.64	100.00%	1,148,942.11	30.87%	2,572,629.53

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

项目	期末余额				年初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
一年以内	13,115,158.32	89.79%	1,311,515.84	10.00%	2,445,995.46	65.72%	244,599.54	10.00%
一年至两年	783,090.42	5.36%	156,618.08	20.00%	158,785.06	4.27%	31,757.01	20.00%
两年至三年	28,300.00	0.19%	14,150.00	50.00%	220,891.12	5.94%	110,445.56	50.00%
三年至四年	51,189.30	0.35%	40,951.44	80.00%	668,800.00	17.97%	535,040.00	80.00%
四年至五年	568,800.00	3.89%	568,800.00	100.00%	166,000.00	4.46%	166,000.00	100.00%
五年以上	61,100.00	0.42%	61,100.00	100.00%	61,100.00	1.64%	61,100.00	100.00%
合计	14,607,638.04	100.00%	2,153,135.36	14.74%	3,721,571.64	100.00%	1,148,942.11	30.87%

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

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

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,004,193.25 元。

3、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
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

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收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

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

6、 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

(五) 存货及存货跌价准备

1、 分类明细

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	存货跌价准备	账面余额	存货跌价准备
拟开发土地	1,538,717,162.00	0.00	955,671,450.00	0.00
开发成本	1,473,151,520.71	0.00	3,323,934,288.45	0.00
开发产品	3,195,266,810.39	24,444,141.40	967,504,777.95	0.00
合计	6,207,135,493.10	24,444,141.40	5,247,110,516.40	0.00

注：其中部分房地产开发项目的土地使用权用于银行借款抵押，详见注释十、（一）抵押资产情况。

a. 拟开发土地

项目名称	土地面积	拟开发 建筑面积	预计 开工时间	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	113,120.00 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	已完工	160,000万	0.00	1,473,381,673.87
南通凤凰项目	2010.05	已完工	96,000万	0.00	603,254,875.73
凤凰山庄项目	2010.06	已完工	80,512万	0.00	92,819,737.09
凤凰和熙苑B区住宅	2011.11	已完工	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	194,000万	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

3、 存货跌价准备

项目	年初余额	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	
南通凤凰项目	0.00	24,444,141.40	0.00	0.00	0.00	24,444,141.40
合计	0.00	24,444,141.40	0.00	0.00	0.00	24,444,141.40

(六) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	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
其中：按公允价值计量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按成本计量	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
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	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	--	--

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。

2、 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。

(七) 投资性房地产

本公司投资性房地产为本公司子公司开发的房地产项目转入，采用成本模式进行后续计量。

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额		期末余额
		自用房地产或 存货转入	本期折旧 或摊销	其他减少	
投资性房地产原价	16,016,378.78	0.00	0.00	0.00	16,016,378.78
减：成本摊销	1,764,860.74	0.00	444,226.68	0.00	2,209,087.42
投资性房地产账面价值	14,251,518.04	--	--	--	13,807,291.36

期末投资性房地产明细如下：

项目名称	建筑面积	原始成本	账面净值
凤凰和鸣幼儿园	2,027.93m ²	16,016,378.78	13,807,291.36
合计		16,016,378.78	13,807,291.36

(八) 固定资产及累计折旧

1、 固定资产项目

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 固定资产原值				
房屋建筑物	11,969,570.19	0.00	0.00	11,969,570.19
机器设备	453,359.37	0.00	270,998.37	182,361.00
电子设备	3,543,471.75	253,232.00	307,013.00	3,489,690.75
运输设备	4,724,756.52	336,695.68	136,671.39	4,924,780.81
其他设备	1,199,243.00	94,679.00	0.00	1,293,922.00
固定资产装修	2,635,218.77	0.00	0.00	2,635,218.77
固定资产原值合计	24,525,619.60	684,606.68	714,682.76	24,495,543.52
(2) 累计折旧				
房屋建筑物	2,193,622.67	516,795.72	0.00	2,710,418.39
机器设备	380,033.15	1,196.16	262,868.31	118,361.00
电子设备	3,154,601.14	184,302.71	297,802.61	3,041,101.24
运输设备	2,861,281.65	810,582.14	132,571.25	3,539,292.54
其他设备	864,403.21	222,260.49	0.00	1,086,663.70
固定资产装修	1,535,541.52	512,286.48	0.00	2,047,828.00
累计折旧合计	10,989,483.34	2,247,423.70	693,242.17	12,543,664.87

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(3) 固定资产账面净值				
房屋建筑物	9,775,947.52	--	--	9,259,151.80
机器设备	73,326.22	--	--	64,000.00
电子设备	388,870.61	--	--	448,589.51
运输设备	1,863,474.87	--	--	1,385,488.27
其他设备	334,839.79	--	--	207,258.30
固定资产装修	1,099,677.25	--	--	587,390.77
固定资产净值合计	13,536,136.26	--	--	11,951,878.65
(4) 固定资产减值准备				
房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00
电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00
其他设备	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产装修	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
(5) 固定资产价值				
房屋建筑物	9,775,947.52	--	--	9,259,151.80
机器设备	73,326.22	--	--	64,000.00
电子设备	388,870.61	--	--	448,589.51
运输设备	1,863,474.87	--	--	1,385,488.27
其他设备	334,839.79	--	--	207,258.30
固定资产装修	1,099,677.25	--	--	587,390.77
固定资产价值合计	13,536,136.26	--	--	11,951,878.65

2、 截止 2014 年 12 月 31 日无用于抵押担保的固定资产。

3、 本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

(九) 无形资产

1、 无形资产项目

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、无形资产原值				
土地使用权	5,842,934.24	0.00	0.00	5,842,934.24
软件	44,000.00	29,500.00	0.00	73,500.00

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无形资产原值合计	5,886,934.24	29,500.00	0.00	5,916,434.24
二、累计摊销合计				
土地使用权	716,841.43	162,303.72	0.00	879,145.15
软件	18,677.80	18,953.36	0.00	37,631.16
累计摊销合计	735,519.23	181,257.08	0.00	916,776.31
三、无形资产净值				
土地使用权	5,126,092.81	--	--	4,963,789.09
软件	25,322.20	--	--	35,868.84
无形资产净值合计	5,151,415.01	--	--	4,999,657.93

(十) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末 减值准备
收购南京龙凤投资 74.81% 的股权	225,911,760.07	0.00	0.00	225,911,760.07	0.00
收购南京凤凰地产有限公司 100% 股权	2,829,314.22	0.00	1,443,057.38	1,386,256.84	0.00
合计	228,741,074.29	0.00	1,443,057.38	227,298,016.91	0.00

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

2、截止 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。

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	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

(十二) 递延所得税资产与递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
计提的坏账准备	538,283.85	287,235.53
视同销售预计毛利	17,144,434.40	30,677,725.27
以后年度可抵扣的广告费	184,529.98	59,365.44

项目	期末余额	年初余额
可弥补亏损	43,372,306.48	44,163,820.39
多结转的税金	26,093,748.89	42,369,247.12
预提费用	929,833.84	425,154.10
应资本化的费用	4,799,147.38	6,065,647.05
其他	71,154.32	32,273.47
合并报表内部内部交易抵消	1,264,134.40	1,873,573.79
小计	94,397,573.54	125,954,042.16
递延所得税负债：		
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面价值有差异的资产	105,438,757.93	107,396,094.76
小计	105,438,757.93	107,396,094.76

2、 各项递延所得税资产按照预期适用税率 25% 计量。

3、 本公司无未确认的递延所得税资产事项、无未确认递延所得税负债事项。

(十三) 资产减值准备

项目	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			本期转回	本期转销	
坏账准备	1,148,942.11	1,004,193.25	0.00	0.00	2,153,135.36
存货跌价准	0.00	24,444,141.40	0.00	0.00	24,444,141.40
合计	1,148,942.11	25,448,334.65	0.00	0.00	26,597,276.76

(十四) 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款	0.00	294,000,000.00
合计	0.00	294,000,000.00

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

(十五) 应付票据

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

(十六) 应付账款

1、 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	638,639,478.94	91.05%	341,307,037.65	89.76%
一至两年	60,076,954.25	8.57%	34,609,175.95	9.10%
二至三年	2,530,479.61	0.36%	4,011,926.24	1.06%
三年以上	137,069.79	0.02%	301,917.71	0.08%
合计	701,383,982.59	100.00%	380,230,057.55	100.00%

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

3、 期末应付账款余额中无应付关联方款项。

4、 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	

5、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	备注
江苏南通二建集团有限公司	14,721,402.16	一至两年
重庆西南铝装饰工程有限公司	8,232,410.53	一至两年
合计	22,953,812.69	

(十七) 预收款项

1、 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	56,922,201.34	82.75%	379,993,764.00	76.28%
一至两年	9,860,823.00	14.34%	118,070,343.00	23.70%
二至三年	1,974,551.00	2.87%	0.00	0.00%
三年以上	30,000.00	0.04%	110,000.00	0.02%
合计	68,787,575.34	100.00%	498,174,107.00	100.00%

2、 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。

3、 2014 年 12 月 31 日预收账款余额中无预收关联方款项。

4、 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区星苑2栋	15,714,638.00	0.00	已完工	96.42%
凤凰和熙B区星苑3栋	0.00	2,990,957.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑4栋	8,780,684.00	0.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑5栋	615,072.00	1,592,000.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑6栋	0.00	3,396,801.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑1栋	1,840,605.00	126,740,850.00	已完工	99.06%
凤凰和熙苑B区车位	1,313,280.00	0.00	已完工	97.90%
凤凰和熙B区定金	478,000.00	0.00	已完工	--
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%
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%

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		--

(十八) 应付职工薪酬

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
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	0.00	18,331,585.52	18,331,585.52	0.00
(2) 职工福利费	0.00	433,645.14	433,645.14	0.00
(3) 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	0.00	76,771.04	76,771.04	0.00
(4) 住房公积金	0.00	1,240,163.88	1,240,163.88	0.00
(5) 工会经费及职工教育经费	114,533.82	387,169.07	387,169.07	114,533.82
(6) 其他短期薪酬	0.00	46,240.00	46,240.00	0.00
二、设定提存计划	714.70	2,071,362.68	2,072,077.38	0.00
其中：基本养老保险费	0.00	1,928,123.82	1,928,123.82	0.00
失业保险费	714.70	143,238.86	143,953.56	0.00
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	115,248.52	23,544,717.19	23,545,431.89	114,533.82

(十九) 应交税费

税种	期末余额	年初余额	报告期执行的法定税率
营业税	489,107.45	-31,525,262.19	5%
城市维护建设税	61,844.31	-2,206,768.33	7%
教育费附加	24,379.11	-1,095,468.55	5%
企业所得税	27,635,690.37	97,811,397.40	25%
土地增值税	14,093,517.42	32,264,302.72	预缴率2%-4%
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	

税种	期末余额	年初余额	报告期执行的法定税率
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	

(二十) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
企业债券利息	12,886,643.84	0.00
合计	12,886,643.84	0.00

(二十一) 其他应付款

1、 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%

2、 期末其他应付款余额中欠持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东款项，详见注释八、（四）。

3、 期末其他应付款余额中欠付关联方款项，详见注释八、（四）。

4、 账龄超过一年的大额其他应付款

客户名称	期末余额	未偿还原因
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	629,140,425.54	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	

5、 金额较大的其他应付款

客户名称	期末余额	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	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	

6、 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	27,766,715.57	期末尚未支付的利息
合计	137,799,276.09	

(二十二) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	0.00	200,000,000.00
保证借款	410,000,000.00	300,000,000.00
抵押+保证借款	700,000,000.00	0.00
合计	1,110,000,000.00	500,000,000.00

2、 一年内到期的长期借款情况如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	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

3、 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无已到期未偿还的借款。

4、 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况详见注释十、(一)。

5、 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司取得的保证借款的保证担保情况详见注释八、(四)。

(二十三) 长期借款

1、 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
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+抵押+质押借款	196,000,000.00	0.00
合计	895,900,000.00	1,430,000,000.00

2、 长期借款情况如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	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	2014-8-29	2016-8-29	人民币	7.38%	200,000,000.00
合计					895,900,000.00

3、 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司取得的抵押、质押借款的资产抵押、质押情况详见注释十、（一）、（二）。

4、 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司取得的保证借款的保证担保情况详见注释八、（四）。

(二十四)应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
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:

债券名称	面值(万元)	发行日期	债券期限	发行金额(万元)	年初余额(万元)	本期发行(万元)	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	12,886,643.84	456,164.38	0.00	742,956,164.38

(二十五) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2). 国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3). 其他内资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4). 外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 无限售条件流通股份	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1). 人民币普通股	740,600,634.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	740,600,634.00
(2). 境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3). 境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4). 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件流通股份合计	740,600,634.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	740,600,634.00
合计	740,600,634.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	740,600,634.00

(二十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	190,221,208.49	0.00	0.00	190,221,208.49
合计	190,221,208.49	0.00	0.00	190,221,208.49

(二十七) 盈余公积

项目	年初余额	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
合计	106,718,926.98	26,351,864.00	0.00	133,070,790.98

(二十八) 未分配利润

项目	期末余额	年初余额
期初未分配利润	1,003,789,961.46	819,527,363.30
会计政策变更追溯调整	0.00	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

项目	期末余额	年初余额
减：本期提取盈余公积	26,351,864.00	43,368,407.36
应付普通股股利	74,060,063.40	0.00
期末未分配利润	1,054,732,671.41	1,003,789,961.46

(二十九) 营业收入和营业成本

项目	本期金额			上期金额		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	1,816,386,126.00	12,993,966.66	1,829,380,092.66	1,608,957,574.00	7,194,394.00	1,616,151,968.00
营业成本	1,064,125,942.96	444,226.68	1,064,570,169.64	929,590,298.66	444,226.68	930,034,525.34
营业利润	752,260,183.04	12,549,739.98	764,809,923.02	679,367,275.34	6,750,167.32	686,117,442.66

1、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

2、房地产开发经营项目列示如下：

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
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

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
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

3、 以上收入均在江苏省取得。

4、 前五名客户的营业收入情况

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%

(三十) 营业税金及附加

项目	计缴标准	本期金额	上期金额
营业税	5%	97,082,459.67	85,267,899.41
城市维护建设税	7%	6,823,313.65	5,968,752.96
教育费附加和地方教育费附加	5%	4,374,038.91	4,263,394.99
土地增值税	按项目增值率预计	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

(三十一) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
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

项目	本期金额	上期金额
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

(三十二) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
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

(三十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
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

(三十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	1,004,193.25	168,799.82
存货跌价损失	24,444,141.40	0.00
合计	25,448,334.65	168,799.82

(三十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	10,010,367.20	10,010,367.20
合计	10,010,367.20	10,010,367.20

(三十六) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
政府补助、奖励	0.00	1,244,000.00	0.00	1,244,000.00
非流动资产处置利得	17,921.41	78,260.19	17,921.41	78,260.19
客户违约金	180,000.00	0.00	180,000.00	0.00
非同一控制下企业合并	11,535,031.76	0.00	11,535,031.76	0.00
合计	11,732,953.17	1,322,260.19	11,732,953.17	1,322,260.19

(三十七) 营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失	231.90	0.00	231.90	0.00
捐赠支出	56,000.00	25,000.00	56,000.00	25,000.00
违约金	2,944,626.00	0.00	2,944,626.00	0.00
滞纳金	317,707.11	12,508.75	317,707.11	12,508.75
其他	100.00	0.00	100.00	0.00
基金	682,374.68	823,848.61	0.00	0.00
合计	4,001,039.69	861,357.36	3,318,665.01	37,508.75

(三十八) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
应纳税所得额	196,819,434.41	468,225,465.52
所得税税率	25%	25%
应纳所得税额	49,204,858.60	117,056,366.38
加：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
所得税费用	78,803,990.40	82,473,585.45

(三十九) 现金流量表补充资料

1、 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

2、 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

3、 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
公司债券发行承销费用	7,500,000.00	0.00
财务顾问费	0.00	400,000.00
合计	7,500,000.00	400,000.00

4、 现金流量表补充资料

项目	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	2,247,423.70	2,744,123.60
投资性房地产摊销	444,226.68	444,226.68
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(减收益)	-17,689.51	-78,260.19
财务费用	208,590,302.35	78,580,200.71
投资损失	-10,010,367.20	-10,010,367.20
递延所得税资产减少	31,556,468.62	-23,524,499.72
递延所得税负债增加	-1,957,336.83	-3,625,980.26
存货的减少	32,742,089.51	-510,532,027.17
经营性应收项目的减少	25,689,291.87	-278,694,742.62
经营性应付项目的增加	-136,718,780.02	103,526,808.90
经营活动产生的现金流量净额	325,910,960.04	-416,945,786.19
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）	1,376,551,870.46	1,283,730,041.78
减：现金的期初余额（扣除受限的现金）	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52
现金及现金等价物净增加额	92,821,828.68	72,294,991.26

5、 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
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	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	1,376,551,870.46	1,283,730,041.78
四、使用受限制的现金和现金等价物	11,358,588.40	20,240,000.00

六、 合并范围的变更

(一) 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	-71,180.45

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

	无锡宜康置业有限公司
合并成本	
— 现金	396,200,000.00
合并成本合计	396,200,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	407,735,031.76
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

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	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：		
货币资金	217,000.00	217,000.00
存货	583,045,712.00	583,045,712.00
负债：		
其他应付款	567,095.20	567,095.20
长期应付款	217,000.00	217,000.00
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

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。

(二) 同一控制下企业合并

本报告期未发生同一控制下企业合并。

(三) 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。

七、 在其他主体中的权益

(一) 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	注册资本 (万元)	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。	80,600.00	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	36,000.00	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)	24,000.00		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。	5,000.00		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。	20,000.00		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。	40,100.00		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、物业管理、室内装饰。	20,000.00		100%	购买股权
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)	27,000.00		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, 凭资质证经营)	10,000.00		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)	2,000.00		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。	2,000.00		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)	56,600.00		70%	收购股权

2、 重要的非全资子公司

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

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2014.12.31						2013.12.31					
	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	0.00	961,806,990.88	146,929,826.28	310,854,114.37	457,783,940.65	961,067,676.39	0.00	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	212,758.55	583,574,560.70	850,124.35	317,000.00	1,167,124.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

子公司名称	2014 年度				2013 年度			
	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	0.00	-71,180.45	-71,180.45	316,090.15	-	-	-	-

八、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司和控股股东的情况

公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	主营业务	注册资本 (万元)	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	有限公司	南京市中央路165号	陈海燕	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁等	150,000.00	61.72%	61.72%	江苏省人民政府	46600056-3

本公司控股股东的情况说明：

本公司的母公司为凤凰集团，凤凰集团前身为江苏省出版集团有限公司。2001年，根据省级机关机构改革和政企分离的基本原则，江苏省出版新闻局与江苏省出版总社分立，同时组建江苏省出版集团有限公司，江苏省出版总社与江苏省出版集团有限公司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。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的其他关联方（不存在控制关系的关联方）情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	受本公司控股股东控制	13475217-9
江苏凤凰少年儿童出版社有限公司	受本公司控股股东控制	68112063x
江苏新广联绿色照明工程有限公司	受本公司控股股东控制	06016385-6
厦门凤凰创壹软件有限公司	受本公司控股股东控制	76925759-3

(四) 关联方交易

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

2、 关联租赁情况

A、 公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据 定价依据	2014年确认的租赁收入
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	60万元

3、 关联担保情况

本公司以及控股子公司接受下列关联方提供的担保：

担保方	被担保方	贷款单位	担保金额	贷款期限	担保是否已经履行完毕
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业有限公司	重庆国际信托有限公司	29,400 万元	2013-9-5~2014-9-5	是，已归还
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业有限公司	重庆国际信托有限公司	30,000 万元	2012-8-3~2014-2-2	是，已归还
南京龙凤投资置业有限公司、江苏省出版总社	江苏凤凰置业有限公司	新华信托股份有限公司	30,000 万元	2013-10-31~2015-10-31	否
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业有限公司	招商银行股份有限公司南京分行	20,000 万元	2013-5-20~2015-5-20	否
南京龙凤投资置业有限公司、江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业有限公司	紫金信托有限责任公司	40,000 万元	2013-12-13~2015-12-12	否
无锡宜康置业有限公司、江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业有限公司	北京银行股份有限公司南京分公司	28,000 万元	2014-12-26~2019-12-26	否，取得借款 19,600 万元
江苏省出版总社、江苏凤凰置业有限公司	南通凤凰置业有限公司	江苏银行南通分行	24,000 万元	2013-4-25 ~2015-4-24	否，已归还 3000 万
江苏凤凰置业有限公司	苏州凤凰置业有限公司	重庆国际信托有限公司	30,000 万元	2013-10-17~2014-2-11	是，已归还
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	苏州凤凰置业有限公司	重庆国际信托有限公司	50,000 万元	2014-1-29~2016-1-29	否，已归还 10 万
江苏省出版总社	南京凤凰地产有限公司	江苏银行股份有限公司营业部	20,000 万元	2012-6-29~2014-6-28	是，已归还
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	盐城凤凰地产有限公司	江苏银行盐城登瀛支行	20,000 万元	2014-8-28~2016-8-27	否

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率	说明
拆入					
凤凰集团	10,000 万元	2013 年 3 月 26 日	2014 年 3 月 26 日	6.6%	开发凤凰和熙 B 区项目借款
凤凰集团	10,000 万元	2014 年 3 月 26 日	2015 年 3 月 25 日	6.6%	在建项目借款
凤凰集团	5,460 万元	2013 年 11 月 7 日	2014 年 11 月 7 日	6.6%	开发凤凰和熙 B 区项目借款
凤凰集团	5,460 万元	2014 年 11 月 7 日	2015 年 11 月 7 日	6.6%	在建项目借款
凤凰集团	47,200 万元	2013 年 7 月 23 日	2014 年 7 月 23 日	6.6%	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款
凤凰集团	47,200 万元	2014 年 7 月 23 日	2015 年 7 月 23 日	6.6%	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款
凤凰集团	20,000 万元	2013 年 12 月 28 日	2014 年 12 月 28 日	6.6%	在建项目借款
凤凰集团	20,000 万元	2014 年 12 月 28 日	2015 年 12 月 28 日	6.16%	在建项目借款
凤凰集团	14,000 万元	2013 年 6 月 14 日	2014 年 6 月 14 日	6.6%	龙凤投资为归还还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰集团	14,000 万元	2014 年 6 月 14 日	2015 年 6 月 14 日	6.6%	龙凤投资为归还还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰集团	30,000 万元	2013 年 12 月 18 日	2014 年 12 月 18 日	6.6%	在建项目借款
凤凰集团	30,000 万元	2014 年 12 月 18 日	2015 年 12 月 18 日	6.16%	在建项目借款
凤凰集团	30,000 万元	2013 年 12 月 18 日	2014 年 12 月 18 日	6.6%	在建项目借款
凤凰集团	30,000 万元	2014 年 12 月 18 日	2015 年 12 月 18 日	6.16%	在建项目借款

本公司 2014 年向江苏凤凰出版传媒集团有限公司借款，计提利息 104,719,204.92 元，支付 104,809,649.35 元。

5、 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江苏凤凰出版传媒股份有限公司预付的代建款 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江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合参加了南通市位于崇川路北侧、行政中心中央绿轴东侧的 CR9058 地块竞拍，并以约 3.48 亿元的价格竞得该地块。2010 年 2 月 2 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与南通市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议。该地块规划建筑面积不超过 129,000 平方米，其中书城建筑面积 50,000 平方米左右。根据规划建筑面积分摊，江苏凤凰置业有限公司应于 2010 年 6 月 28 日前支付土地出让价款 2.13 亿元。该项目中的书城将由江苏凤凰置业有限公司代建。根据双方签订的委托代建协议，以最终竣工决算确认的建设成本扣除掉前期费用后的实际发生额作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5% 向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。2010 年 5 月 10 日，江苏凤凰置业有限公司设立南通凤凰置业有限公司开发该项目，该项目于 2010 年 5 月份开工，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 房产约 3 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。

6、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。

7、关联方往来余额

项目	关联方单位	期末余额	期初余额
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

九、或有事项

- (一) 本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 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。
- (二) 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或有事项。

十、 承诺事项

(一) 抵押资产情况

本公司及子公司以拥有的下述国有土地使用权作为以下银行贷款的抵押物：

a、江苏凤凰置业有限公司以南京龙凤投资置业有限公司拥有的宁建国用（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行	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

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
江苏银行盐城登瀛支行	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。

十一、资产负债表日后事项

(一) 2015 年 3 月 23 日，经本公司董事会会议审议并通过了《2014 年年度利润分配预案》，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 74,060,063.40 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。

(二) 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。

(三) 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获得江苏省财政厅的批准，并经本公司股东大会审议通过，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审议通过。

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

十二、其他重要事项说明

(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。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例	表决权比例	减值准备	本期现金红利
江苏凤凰置业有限公司	成本法	1,281,150,614.66	1,281,150,614.66	0.00	1,281,150,614.66	100.00%	100.00%	0.00	90,000,000.00
盐城凤凰地产有限公司	成本法	340,000,000.00	340,000,000.00	0.00	340,000,000.00	94.44%	94.44%	0.00	0.00
合计		1,621,150,614.66	1,621,150,614.66	0.00	1,621,150,614.66				90,000,000.00

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备。

(二) 现金流量表补充资料

项目	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	-17,518,013.34	0.00
经营性应付项目的增加	-467,256.65	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

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	17,689.51	78,260.19
计入当期损益的政府补助	0.00	1,244,000.00
企业取得子公司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	0.00
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
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00
减：所得税影响额	-686,734.12	329,315.05
少数股东权益影响额（税后）	0.00	0.00
合计	9,101,022.28	955,436.39

(二) 净资产收益率及每股收益

2014 年度	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益 (元)	
		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股东的净利润	6.82%	0.1921	0.1921
2013 年度	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.81%	0.3073	0.3073
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	11.76%	0.3060	0.3060

江苏凤凰置业投资股份有限公司

二〇一五年三月二十三日