江苏凤凰置业投资股份有限公司

2010 年度报告摘要

一、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要阐自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

（二）公司全体董事出席董事会会议。

（三）京都天华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

（四）公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

（五）公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

（六）公司董事长陈海燕、总经理齐世诰和主管会计工作及会计机构负责人（会计主管人员）颜树云声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

（一）基本情况简介

股票简称	凤凰股份
股票代码	600716
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
邮政编码	210037
电子信箱	fhzy@ppm.cn

（二）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

三、会计数据和业务数据摘要

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010年	2009年	本期比上年同期增减（%）	2008年
营业收入	1,109,994,661.50	1,134,098,781.00	-2.13	312,564,880.00
利润总额	243,633,467.13	390,457,211.83	-37.60	51,302,905.62
归属于上市公司股东的净利润	185,954,649.94	293,798,121.86	-36.71	38,389,392.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,781,292.58	276,165,714.62	-34.18	38,388,672.21
经营活动产生的现金流量净额	-319,696,064.53	903,059,971.05	-135.40	-1,227,595,108.19
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减（%）	2008年末
总资产	5,386,361,157.25	3,037,179,813.70	77.35	2,840,032,784.58
所有者权益（或股东权益）	1,404,709,711.08	1,218,755,061.14	15.26	924,956,939.28

（二）主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减（%）	2008年
基本每股收益（元/股）	0.25	0.69	-63.77	0.12
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.69	-63.77	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.25	0.65	-61.54	0.12
加权平均净资产收益率（%）	14.18	27.41	减少13.23个百分点	5.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	13.86	25.77	减少11.91个百分点	5.47
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.43	1.22	-135.25	-2.20
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减（%）	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.90	1.65	15.15	1.66

注：报告期内，公司营业收入与去年相比基本持平，但归属于母公司股东的净利润下降了36.71%，主要原因是2010年结转的凤凰和照A地块土地成本较高，而去年同期结转的是凤凰和鸣顶和凤凰和照项目商业部分，由于凤凰和鸣顶目土地取得较早，土地成本较低，凤凰和照项目商业部分售价较高，毛利率较高。由于上述原因导致本期毛利率与去年同期相比有一定下降幅度。报告期内，公司实现每股收益0.25元，与去年同期的0.69元相比，下降了63.77%，主要原因含上述原因外，去年的每股收益是重大资产重组完成后加权平均计算，摊薄每股收益则为0.40元。报告期内实现的每股收益和去年摊薄的每股收益0.40元相比，下降了37.5%，与净利润的下降幅度相符。

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
其他营业外收入和支出	57,130.16
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,136,274.66
所得税影响额	-20,047.46
合计	4,173,357.36

四、股本变动及股东情况

（一）股份变动情况表

√适用□不适用

	本次变动前		本次变动增减（+,-）						本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例（%）
一、有限售条件股份	447,969,194	60.49							447,969,194	60.49
1.国家持股										
2.国有法人持股	447,969,194	60.49							447,969,194	60.49
3.其他内资持股										
其中：境内非国有法人持股										
境内自然人持股										
4.外资持股										
其中：境外法人持股										
境外自然人持股										
二、无限售条件流通股份	292,631,440	39.51							292,631,440	39.51
1.人民币普通股	292,631,440	39.51							292,631,440	39.51
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
三、股份总数	740,600,634.00	100							740,600,634.00	100

限售股份变动情况表

□适用√不适用

（二）股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	35,563户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	国有法人	60.49	447,969,194	0	447,969,194	无
华泰证券股份有限公司	其他	1.05	7,745,243	+7,745,243		无
重庆润江基础设施投资有限公司	其他	0.96	7,099,521	+7,099,521		无
西南证券股份有限公司	其他	0.41	3,000,000	+3,000,000		无
要彦彬	境内自然人	0.30	2,192,363	+2,192,363		未知
张工	境内自然人	0.25	1,837,740	+1,837,740		未知
孙昊	境内自然人	0.23	1,725,235	+1,725,235		未知
鲁功亮	境内自然人	0.22	1,650,000	-99,000		未知
曾铃	境内自然人	0.22	1,636,301	+1,636,301		未知
上海国际信托有限公司	其他	0.22%	1,600,000	+1,600,000		未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
华泰证券股份有限公司	7,745,243	人民币普通股
重庆润江基础设施投资有限公司	7,099,521	人民币普通股
西南证券股份有限公司	3,000,000	人民币普通股
要彦彬	2,192,363	人民币普通股
张工	1,837,740	人民币普通股
孙昊	1,725,235	人民币普通股
鲁功亮	1,650,000	人民币普通股
曾铃	1,636,301	人民币普通股
上海国际信托有限公司	1,600,000	人民币普通股
李少霞	1,559,900	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。	

（三）控股股东及实际控制人情况介绍

1、控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

2、控股股东及实际控制人具体情况介绍

（1）控股股东及实际控制人具体情况介绍

江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）目前持有本公司股份447,969,194股，占总股本的60.49%，系本公司控股股东。凤凰集团是由江苏省人民政府履行出资者职能的国有独资公司。所以，江苏省人民政府是本公司的实际控制人。

（2）控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
单位负责人或法定代表人	谭 跃
成立日期	2001年10月8日
注册资本	150,000
主要经营业务或管理活动	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

（3）实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	江苏省人民政府

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

五、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈海燕	董事长	男	57	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		0	是
曹光福	副董事长	男	61	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		0	是
谭跃	董事	男	53	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		0	是
吴小平	董事	男	55	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		0	是
齐世诰	董事、总经理	男	55	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		55.00	否
薛健	独立董事	男	55	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		6.32	否
李启明	独立董事	男	48	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		6.32	否
魏青松	独立董事	男	42	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		6.32	否
汪维宏	监事会主席	男	50	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		0	否
吴小毓	监事	女	47	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		0	否
张淼磊	监事	男	35	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		14.00	否
王剑钊	副总经理	男	48	2009年12月28日	2013年1月19日	0	0		43.00	否
许黎翠	副总经理	女	47	2009年12月28日	2013年1月19日	0	0		42.00	否
陶爱明	总经理助理兼总工程师	女	47	2009年12月28日	2013年1月19日	0	0		39.00	否
方磊	总经理助理	男	46	2009年12月28日	2013年1月19日	0	0		34.00	否
毕胜	董事会秘书	男	38	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		40.00	否
颜树云	财务总监	男	43	2010年1月20日	2013年1月19日	0	0		39.00	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	324.96	/

六、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

报告期内，公司主营业务收入和归属于母公司股东的净利润分别达到110,999.47万元和18,553.39万元，比上年度分别下降2.13%和36.71%，公司确认主营业务收入的房地产项目主要是凤凰和照A区住宅和凤凰和美C幢商业楼；公司2010年加权平均净资产收益率为14.18%。

报告期内，公司项目储备情况良好，合同销售金额14.14亿元，截止2010年末，公司的资产负债率为71.54%，流动比率为1.50，资产负债结构良好。公司资产中主要项目为存货资产，存货和长期股权投资，分别占总资产的14.91%、77.86%和0.74%，上述合计占资产总额的93.51%，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。

（二）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	1,109,653,661.50	742,794,895.00	33.06	-2.16	26.25	下降15.06个百分点	8.82
产品							
凤凰和照A地块	1,076,517,203.00	732,677,320.60	31.94	225.31	547.03	下降33.84个百分点	8.69
凤凰和美	30,113,364.00	9,542,920.41	68.31	—	—	—	0.13

（三）主营业务分地区情况表

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	1,109,653,661.50	-2.16

（四）募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

（五）非募集资金项目情况

√适用 □不适用

①2010年1月，公司获得了“梅通凤凰国际书城”项目。该项目总建筑面积约为16万平方米。其中5万平方米是公司为江苏凤凰新华书业股份有限公司代建的书城，公司房地产开发面积为79000平方米。

②2010年6月，公司通过收购股权获得“七百客”项目。该项目总建筑面积约为4.8万平方米。该项目为一幢高层商业办公楼，地处南京市天子庙商圈核心，是公司又一个利润增长点。

③2010年7月，公司通过收购股权获得“铁管A.C地块”项目。该项目总建筑面积约为15万平方米。该项目具体位置在南京金鹰国际购物中心东南侧，华联商厦南面，铁管总与石鼓路交叉路口处，具备极高的商业价值，铁管总A.C地块规划用途为商业、办公、酒店式公寓等用途，该项目的取得会对本公司的项目储备和市场形象有较大的提升，并且会带来较丰厚的收益。

（六）董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

（七）董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据公司重组报告书和相关法律规定上市公司的以前年度亏损在重组完成后将由上市公司承继。

根据《中华人民共和国公司法》和相关规定，公司弥补亏损和提取公积金后有剩余税后利润的，方能向股东分配利润。

公司2010年度实现合并归属于上市公司股东的净利润185,954,649.94元，母公司2010年度产生净利润25,491,446.09元。本年度母公司期初可供分配利润为-647,232,116.40元。截止本年度末，母公司可供股东分配利润-621,740,670.31元。

根据《公司章程》的规定，公司母公司2010年度不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
根据公司重组报告书和相关法律规定上市公司的以前年度亏损在重组完成后将由上市公司承继。 根据《中华人民共和国公司法》的相关规定，公司弥补亏损和提取公积金后有剩余税后利润的，方能向股东分配利润。	

（一）收购资产

√适用□不适用

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（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）	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
江苏景枫置业投资有限公司	南京景枫润城房地产有限公司100%股权	2010年7月31日	1,000			否	是	是
重庆润源基础设施投资有限公司	南京龙凤投资置业有限公司74.81%股权	2010年8月31日	65,000			否	是	是

（二）出售资产

□适用√不适用

（三）重大担保

□适用√不适用

（四）重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例（%）	交易金额	占同类交易金额的比例（%）
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	3,011.34	2.71		
合计	3,011.34	2.71		

其中：报告期内公司控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额3,011.34元。

2、关联债权债务往来

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
江苏凤凰出版传媒集团有限公司			96,660	96,660
江苏教育出版社			17,800	
合计			114,460	96,660

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用√不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用√不适用

（五）委托理财

□适用√不适用

（六）承诺事项履行情况

1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用□不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
	一、由于本次置入上市公司资产中有部分尚未完工的项目用地，为保护上市公司全体股东权益，凤凰集团对本次置入上市公司的土地资产可能发生的减值情形给予如下承诺： （1）履行合法程序，促使重组后的上市公司聘请独立的有证券资质的资产评估机构，分别以2009年12月31日为评估基准日，对本次置入上市公司且2009年12月31日前尚未完工的项目用地进行评估；以2010年12月31日为评估基准日，对本次置入上市公司且2010年12月31日前尚未完工的项目用地进行评估；以2011年12月31日为评估基准日，对本次置入上市公司且2011年12月31日前尚未完工的项目用地进行评估。 （2）如果上述项目用地的评估值低于本次交易时置入上市公司的评估值，江苏凤凰出版传媒集团有限公司承诺，在前述土地评估报告出具后的30个工作日内，以现金一次性向上市公司补足差额。	截止报告期末，未出现上述项目用地的评估值低于本次交易时置入上市公司的评估值的情况。
	二、为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力，减少与凤凰集团的关联交易，凤凰集团做出了如下承诺：1、截至2009年5月底，凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为6.76亿元，借款期限届满后，如凤凰置业确需继续借用，凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止；2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前，凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间，金额等方式；3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后，凤凰置业如确需继续使用借款，凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。 同时，凤凰集团还承诺：今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。	报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。
重大资产重组承诺	三、凤凰集团实际持有南京证券19,800万元股权，占南京证券注册资本的11.18%。其中，本次重组注入凤凰置业的南京证券5,000万元股权后，凤凰集团还直接持有和潜在持有南京证券14,800万元股。为保证拟注入资产的完整性，凤凰集团承诺：在凤凰集团协议受让南京证券的10,800万元股权获得证券监管部门的批准、且凤凰置业“借壳上市”完成后，将目前直接持有和潜在持有的共计14,800万元南京证券股权，在履行监管部门的审批程序后全部转让予凤凰置业，股权转让价格的确定，将参照本次注入南京证券5,000万元股权所采用的评估程序和评估方法。	报告期内，尚无实质进展。
	四、根据《重组办法》等法律、法规要求，凤凰集团本次以其文化地产资产认购耀华玻璃本次定向增发股份及收购中国耀华玻璃集团公司持有的耀华玻璃股份自股份登记日后三十六个月内不转让。 目前，凤凰集团共持有耀华玻璃447,969,194股，占耀华玻璃总股本的60.49%。该部分股份因历史的原因由无限售流通股和限售流通股二部分所组成；一部分为非公开发行新增的耀华玻璃合计193,320,634股；另一部分为收购耀华集团原持有合计264,648,560股耀华玻璃股份，该部分股份中有873,200股为无限售条件流通股。而根据凤凰集团的承诺，此次重组认购及收购的耀华玻璃的股份锁定期为股份登记至名下的36月，即三十六个月内凤凰集团所持的上市公司股份均不转让。	报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。
	五、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。	报告期内，凤凰集团严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。
	六、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，及时进行位息披露，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。	报告期内，凤凰集团及公司严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。
	七、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）在完成本次国有股权收购、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。	报告期内，凤凰集团及公司严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。
	八、本次重大资产重组完成后，作为上市公司控股股东的凤凰集团应督促上市公司严格遵守中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120号）以及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56号）的相关规定，杜绝占用上市公司资金以及上市公司违规对外提供担保情况的发生。	报告期内，凤凰集团及公司严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。
	九、凤凰集团承诺：如税务机关认定凤凰山庄地块的收储款不能作为该项目的土地出让金的抵减额，并产生相应的纳税义务，凤凰集团将以等额现金给与上市公司补偿。	报告期内，凤凰集团及公司严格遵守承诺，未发生违反承诺的事项。

注：为履行重组承诺，报告期内公司一直配合凤凰集团进行南京证券股权转让的推进工作。由于南京证券于2008年10月进行了增资扩股，经与证券监管部门沟通，按照相关规定，增资完成后，协议各方增资前后所持有的南京证券股权均有限售期的安排。本报告期内，凤凰集团受让的南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司股权及相应配股10800万股，以及凤凰集团持有的4000万股权照相关规定均未解除限售。2011年底，上述4000万股解除限售期后，凤凰集团将着手办理该部分股权转让事宜。其余10800万股股权的转让，凤凰集团目前正在积极协调办理，一旦有实质性进展，公司将及时公告。

2、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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□适用√不适用

（七）重大诉讼仲裁事项

□适用√不适用

（八）其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

□适用√不适用

2、持有其他上市公司股权情况

□适用√不适用

3、持有非上市金融企业股权情况

√适用□不适用

所持对象名称	最初投资成本（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
南京证券有限责任公司	40,000,000		2.82	40,000,000	10,000,000		长期股权投资	控股股东注入
合计	40,000,000		/	40,000,000	10,000,000		/	/

4、买卖其他上市公司股份的情况

□适用√不适用

（九）公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

八、监事会报告

（一）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司监事会根据有关法律、法规规定，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员执行职务的情况进行了监督，认为公司能够严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，经营决策科学合理。报告期内，公司董事、总经理及其他高级管理人员无违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

（二）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会对公司财务结构和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司重大资产重组后财务结构合理，财务状况良好。京都会计师事务所出具的标准无保留意见审计报告和对所涉及事项作出的评价是客观公正的，公司2010年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果。

（三）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购了南京景枫润城房地产开发有限公司100%股权和南京龙凤投资置业有限公司74.81%的股权，上述收购价格合理，交易方不是关联方，交易过程中未发现内幕交易，没有损害部分股东的权益和造成公司资产流失。

（四）监事会对公司关联交易情况的独立意见

在报告期内，控股股东凤凰集团及其他关联人与公司及子公司存在以下关联交易：

1、本公司为关联人代建项目：

2、本公司按照市场化交易原则将部分物业出售给凤凰集团及其他关联人，将书城及部分商业用房出售给凤凰集团及其他关联人；

3、凤凰集团为公司及子公司提供资金支持。

上述第1项关联交易对本公司而言是一项无销售风险且有稳定收益的业务；第2项关联交易是公司的文化地产商业模式所产生，同时可以减少公司开发项目市场销售的不确定性；上述第3项关联交易是控股股东凤凰集团在一段时间内为公司及子公司提供资金支持，一是符合大股东为支撑“文化大发展大繁荣”强化硬件建设的政治使命，二是符合大股东将文化地产这一新的支柱产业做大做强的整体战略，三是有利于上市公司某求超预期发展，对上市公司持续、稳定、健康发展具有积极影响。

报告期内，公司关联交易公平公正，未损害公司及全体股东利益。

九、财务会计报告

（一）审计意见

财务报告	□未经审计	√审计
审计意见	√标准无保留意见	□非标意见

（二）财务报表

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		802,937,581.43	147,157,985.84
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		9,130,266.90	34,514,246.70
预付款项		12,821,690.61	6,328,346.29
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		1,997,954.17	1,931,316.12
买入返售金融资产			
存货		4,140,163,355.57	2,703,512,481.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		67,475,717.35	58,150,716.66
流动资产合计		5,034,526,566.03	2,951,595,092.61
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		40,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		31,505,730.33	9,743,595.71
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		5,628,903.97	5,775,307.69
开发支出			
商誉		231,414,348.26	
长期待摊费用			
递延所得税资产		43,285,608.66	20,065,817.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		351,834,591.22	85,584,721.09
资产总计		5,386,361,157.25	3,037,179,813.70
流动负债：			
短期借款		400,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		341,693,842.48	274,843,853.62
预收款项		884,028,810.00	866,716,073.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		308,847.20	175,300.86
应交税费		208,147,466.28	205,708,567.78
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,358,231,096.63	470,980,957.30
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,192,410,062.59	1,818,424,752.56
非流动负债：			
长期借款		550,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		111,022,075.02	
其他非流动负债			
非流动负债合计		661,022,075.02	
负债合计		3,853,432,137.61	1,818,424,752.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积		156,728,864.48	156,728,864.48
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		51,345,692.12	32,528,442.28
一般风险准备			
未分配利润		456,034,520.48	288,897,120.38
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,404,709,711.08	1,218,755,061.14
少数股东权益		128,219,308.56	
所有者权益合计		1,532,929,019.64	1,218,755,061.14
负债和所有者权益总计		5,386,361,157.25	3,037,179,813.70

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：颜树云

母公司资产负债表

2010年12月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		26,778,946.09	
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
其他应收款			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		26,778,946.09	
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,281,150,614.66	1,281,150,614.66
资产总计		1,307,929,560.75	1,281,150,614.66
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		37,500.00	
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,250,000.00	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,287,500.00	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,287,500.00	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积		1,151,252,447.25	1,151,252,447.25
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		36,529,649.81