

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 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	毕胜	张露松
电话		025-83566283
传真	025-83566299	025-83566299
电子信箱	fhzy@ppm.cn	fhzy@ppm.cn

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	10,067,498,462.25	7,731,539,028.28	30.21
归属于上市公司股东的净资产	3,460,553,544.85	1,974,640,905.95	75.25
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-527,604,750.63	-257,138,613.55	-105.18
营业收入	801,723,753.11	157,985,890.34	407.47
归属于上市公司股东的净利润	5,918,100.67	-88,966,114.94	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,316,261.79	-89,109,103.57	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.18	-4.29	不适用

基本每股收益（元 / 股）	0.0066	-0.1201	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	0.0066	-0.1201	不适用

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）		38,967				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	52.12	487,883,543	25,839,793	无	
建信基金—工商银行—陕西省国际信托—陕西国投·财富尊享 5 号定向投资集合资金信托	其他	2.88	26,979,328	26,979,328	未知	
博时资本—招商银行—华润信托—华润信托·瑞华定增对冲基金 2 号集合资金信托计划	其他	2.21	20,671,834	20,671,834	未知	
诺安基金—兴业证券—南京双安资产管理有限公司	其他	2.07	19,379,845	19,379,845	未知	
全国社保基金一一零组合	其他	1.38	12,919,896	12,919,896	未知	
兴业银行股份有限公司—兴全全球视野股票型证券投资基金	其他	1.10	10,335,900	10,335,900	未知	
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	其他	0.83	7,751,943	7,751,943	未知	
建信基金—工商银行—上海国鑫投资发展有限公司	其他	0.69	6,459,948	6,459,948	未知	
中国工商银行—华安中小盘成长混合型证券投资基金	其他	0.59	5,500,000		未知	
中国工商银行股份有限公司—招商安盈保本混合型证券投资基金	其他	0.55	5,167,958	5,167,958	未知	
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						

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

单位:股

截止报告期末优先股股东总数（户）							
前 10 名优先股股东持股情况							
股东名称	股东性质	报告期内股份增减变动	持股比例 (%)	持股数量	所持股份类别	质押或冻结情况	
						股份状态	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情况说明							

2.4 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

新控股股东名称	
新实际控制人名称	
变更日期	
指定网站查询索引及日期	

三 管理层讨论与分析

2016 年上半年，房地产市场延续上年末向好局势，库存压力有所缓解，但城市分化加剧，地方因城市政策调控呈现差异化。根据国家统计局公布的数据：1-6 月份，商品房销售面积 64302 万平方米，同比增长 27.9%。其中，住宅销售面积增长 28.6%，办公楼销售面积增长 40.5%，商业营业用房销售面积增长 13.4%。商品房销售额 48682 亿元，增长 42.1%，增速回落 8.6 个百分点。其中，住宅销售额增长 44.4%，办公楼销售额增长 61.6%，商业营业用房销售额增长 15.6%。在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势，楼市调控已逐渐收紧，限购加码、限贷限价接连出台。而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。同时，新型城镇化、区域一体化等长效机制建设稳步推进，“营改增”进入实施阶段，住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设逐步完善。

报告期内公司营业收入和归属于母公司股东的净利润同比有较大幅度上升，上半年公司营业收入 8.02 亿，同比上升 407.41%；归属上市公司股东净利润约为 0.59 亿，上年同期数为负数。主要原因是公司上半年多个项目销售业绩良好，尤其是盐城项目的住宅交付，收入得到确认，导致营业收入和利润上升幅度较大。

公司下半年将加强存量房产的销售工作，尤其是办公楼的库存去化工作。2016年下半年，公司打造的第一个宜兴养老地产项目也将推向市场。目前公司正积极与专业养老医疗机构进行洽谈、合作，引进品牌养老服务运营商和服务商，集中力量打造精品养老社区。

房地产开发经营项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
2016年1-6月			
凤凰和鸣项目	1,086,666.67	153,067.35	933,599.32
凤凰和熙A区	1,159,047.61	141,061.03	1,017,986.58
凤凰和熙B区住宅	1,605,000.00	48,220.39	1,556,779.61
苏州凤凰项目	169,589,720.99	95,407,141.77	74,182,579.22
南通凤凰项目	19,919,257.19	18,720,153.70	1,199,103.49
凤凰和美项目	2,425,000.00	1,016,476.48	1,408,523.52
凤凰山庄项目	187,552,923.91	135,194,649.32	52,358,274.59
凤凰和睿项目	23,380,789.00	18,795,647.65	4,585,141.35
盐城凤凰项目	384,708,000.38	348,694,661.05	36,013,339.33
合计	791,426,405.75	618,171,078.74	173,255,327.01
2015年1-6月			
凤凰和鸣项目	1,030,000.00	153,067.36	876,932.64
凤凰和熙A区	1,443,000.00	664,992.79	778,007.21
凤凰和熙B区	64,905,900.00	30,115,336.75	34,790,563.25
苏州凤凰项目	38,385,647.00	25,346,108.82	13,039,538.18
南通凤凰项目	2,160,168.00	1,949,815.05	210,352.95
凤凰和美项目	1,014,000.00	255,481.33	758,518.67
凤凰山庄项目	36,936,477.00	27,533,795.94	9,402,681.06
凤凰和睿项目	3,887,257.00	3,656,370.05	230,886.95
合计	149,762,449.00	89,674,968.09	60,087,480.91

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	801,723,753.11	157,985,890.34	407.47
营业成本	618,393,192.08	89,897,081.43	587.89
销售费用	12,010,607.14	11,058,509.47	8.61
管理费用	17,975,871.14	17,841,804.48	0.75
财务费用	89,694,457.35	136,961,295.15	-34.51
经营活动产生的现金流量净额	-527,604,750.63	-257,138,613.55	-105.18
投资活动产生的现金流量净额	-16,233.85	-50,609,512.89	99.97
筹资活动产生的现金流量净额	2,716,514,455.06	-336,082,103.28	不适用
研发支出			

营业收入变动原因说明:盐城项目交付,苏州项目、南京凤凰山庄项目的存量房销售良好,结转收入和成本,故相比同期营业收入、营业成本增幅较大

营业成本变动原因说明:盐城项目交付,苏州项目、南京凤凰山庄项目的存量房销售良好,结转收入和成本,故相比同期营业收入、营业成本增幅较大

销售费用变动原因说明:与上年同期变化不大

管理费用变动原因说明:与上年同期变化不大

财务费用变动原因说明:去年因为多个项目于 2014 年底交付,相关项目借款利息支出自 2015 年起计入财务费用,所以去年同期财务费用较高,今年公司通过非公开发行股票、非公开发行公司债券等方式募集资本成本较低的其他融资,导致报告期内财务费用下降。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期归还凤凰集团往来款致经营活动产生的现金流出大幅增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期内未有投资(收购)新项目,故投资活动产生的现金流量净额较小

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期内非公开发行股票、发行公司债券,故筹资活动产生的现金流量净额较大

研发支出变动原因说明:_____

_____变动原因说明:_____

(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	791,426,405.75	618,171,078.74	21.89	428.45	589.35	减少 45.44 个百分点
租赁	10,297,347.36	222,113.34	97.84	25.22	0.00	增加 0.56 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(%)
凤凰和鸣项目	1,086,666.67	153,067.35	85.91	5.50	0.00	增加 0.91 个百分点
凤凰和熙 A 区	1,159,047.61	141,061.03	87.83	-19.68	-78.79	增加 62.90 个百分点
凤凰和熙 B 区	1,605,000.00	48,220.39	97.00	-97.53	-99.84	增加 80.96 个百分点
苏州凤凰项目	169,589,720.99	95,407,141.77	43.74	341.81	276.42	增加 28.77 个百分点
南通凤凰项目	19,919,257.19	18,720,153.70	6.02	822.12	860.10	减少 38.18 个百分点
凤凰和美项目	2,425,000.00	1,016,476.48	58.08	139.15	297.87	减少 22.35 个百分点
凤凰山庄项目	187,552,923.91	135,194,649.32	27.92	407.77	391.01	增加 9.66 个百分点
凤凰和睿项目	23,380,789.00	18,795,647.65	19.61	501.47	414.05	增加 230.17 个百分点
盐城凤凰项目	384,708,000.38	348,694,661.05	9.36%			

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
----	------	--------------

江苏省	801,723,753.11	407.47
-----	----------------	--------

(三) 核心竞争力分析

公司是国有控股上市公司，控股股东是凤凰集团，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。2015年起，公司开展重大业务转型，试点养老地产项目开发。2016年下半年，公司第一个养老地产项目在江苏宜兴将开盘预售。养老地产项目符合国家产业政策和产业方向，有良好的发展前景，将推动公司转型，积极保障公司业务收入指标的完成。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

截止报告期末，公司子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）合计持有南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”）20,020.7344万元股权。2015年9月17日，南京证券召开2015年第五次临时股东大会，会议审议通过《关于进一步确定南京证券股份有限公司增资扩股方案的议案》。根据股东大会决议，南京证券成功发行57,399.9503万股，发行价为6元/股，募集资金人民币344,399.7018万元。凤凰置业未参加此次定向增发，所持南京证券的股权比例由增资扩股前的10.537%降至8.09%，系南京证券第三大股东。南京证券已于2015年10月19日全部履行在新三板挂牌的相关程序，证券简称：南京证券，证券代码：833868，转让方式为协议转让。

(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) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者 权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
南京证券股份有限公司	476,492,600.00	8.09	8.09	476,492,600.00	0	0	长期股权投资	
合计	476,492,600.00	/	/	476,492,600.00			/	/

持有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。

根据证监许可【2012】1217 号《关于核准南京证券有限责任公司变更为股份有限公司的批复》，公司持有南京证券股数为 200,207,344 股，持股比例为 10.54%。

2015 年 9 月 17 日，南京证券召开 2015 年第五次临时股东大会，会议审议通过《关于进一步确定南京证券股份有限公司增资扩股方案的议案》。根据股东大会决议，南京证券成功发行 57,399.9503 万股，发行价为 6 元/股，募集资金人民币 344,399.7018 万元。凤凰置业未参加此次定向增发，所持南京证券的股权比例由扩股前的 10.537% 降至 8.09%，系南京证券第三大股东。

2016 年 5 月 12 日，南京证券召开 2015 年年度股东大会，会议审议通过 2015 年度权益分派方案为：以公司现有总股本 2,473,999,503 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.5 元人民币现金，凤凰置业于 7.12 日收到南京证券 2015 年分红 30,031,101.60 元。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

√适用 □ 不适用

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
北京 银行	结 构 性 存 款	560,000,000.00	2016.6.6	2016.9. 6	产品预期年 化收 益 率 2.92%	4,121,600.00			是		否	否	暂 时 募 集 资 金	
北京 银行	结 构 性 存 款	190,000,000.00	2016.6.6	2016.9. 6	产品预期年 化收 益 率 2.92%	1,398,400.00			是		否	否	暂 时 募 集 资 金	
江 苏 银 行	结 构 性 存 款	200,000,000.00	2016.5.27	2016.6.2 7	产品预期年 化收 益 率 2.62%	436,666.67	200,000,000.00	436,666.67	是		否	否	暂 时 公 司 募 集 资 金	
江 苏 银 行	结 构 性 存 款	100,000,000.00	2016.7.7	2016.8. 8	产品预期年 化收 益 率 3.12%	268,666.67	100,000,000.00	268,666.67	是		否	否	暂 时 公 司 募 集 资 金	
江 苏 银 行	结 构 性 存 款	800,000,000.00	2016.5.27	2016.8. 25	产品预期年 化收 益 率 2.92%	5,839,999.92			是		否	否	暂 时 公 司 募 集 资 金	

江苏银行	结构性存款	44,000,000.00	2016.6.7	2016.9.5	产品预期年化收益率2.93%	322,299.97			是	否	否	自有资金	
江苏银行	结构性存款	56,000,000.00	2016.5.27	2016.8.25	产品预期年化收益率2.92%	408,799.99			是	否	否	自有资金	
江苏银行	结构性存款	56,000,000.00	2016.6.7	2016.9.5	产品预期年化收益率2.93%	410,199.96			是	否	否	自有资金	
江苏银行	结构性存款	100,000,000.00	2016.6.6	2016.7.5	产品预期年化收益率2.92%	228,944.44	100,000,000.00	228,944.44	是	否	否	自有资金	
合计	/	2,106,000,000.00	/	/	/	13,435,577.62	400,000,000.00	934,277.78	/	/	/	/	/
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

适用 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

2、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:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期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	750,000,000	0	750,000,000	0	/
2016	公司债	2,000,000,000	975,000,000	975,000,000	1,025,000,000	部分用于购买银行结构性存款
2016	非公开发行	1,512,860,059.44	644,587,049.75	644,587,049.75	868,273,009.69	部分用于购买银行结构性存款
合计	/	4,262,860,059	1,619,587,049.75	2,369,587,049.75	1,893,273,009.69	/
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 20 亿元，已使用 9.75 亿元，用于偿还借款和补充公司营运资金，剩余暂时闲置资金购买了银行保本产品。非公开发行股票募集资金 1,512,860,059.44 元，非公开发行股票募集资金根据募集资金项目投资进度使用，暂时闲置的募集资金购买了银行保本产品。			

(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	募集资金本报告期投入金额	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
合肥项目	否	830,000,000.00	221,972,940.91	221,972,940.91	是	住宅封顶、办公楼在建					
镇江项目	否	430,000,000.00	202,619,570.61	202,619,570.61	是	在建					

盐城项目	否	220,000,000.00	219,994,538.23	219,994,538.23	是	住宅完工，办公及商业在建					
合计	/	1,480,000,000.00	644,587,049.75	644,587,049.75	/	/	/	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明		报告期内，公司非公开发行股票募集资金 1,512,860,059.44 元，扣除发行费用后金额为 1,479,994,538.23 元，承诺用于以上三个项目的开发建设。盐城项目募集资金已投入完毕，合肥项目和镇江项目按照项目进度进行募集资金投入。									

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

(4) 其他

3、主要子公司、参股公司分析

(1) 子公司分析

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	2,960,140,807.85	1,418,652,281.24	5,188,522.28	-41,563,133.64	-30,414,917.45
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	36,000.00	100	741,468,987.22	343,701,516.57	384,708,000.38	13,471,379.05	9,845,563.68
镇江凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	32,000.00	100	925,720,291.14	306,095,972.08		-1,720,934.67	-1,309,401.17
合肥凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	48,000.00	100	1,824,736,673.42	463,785,301.25		-2,486,236.30	-1,567,861.35
南通凤凰置	全资	27,000.00	100	829,614,422.12	172,276,197.54	20,302,986.30	-1,331,013.49	-2,184,158.09

业有限公司	孙公司							
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	24,000.00	100	1,223,524,541.49	349,567,104.58	170,675,981.95	49,837,017.12	34,987,395.81
无锡宜康置业有限公司	全资孙公司	56,600.00	100	620,464,114.48	579,579,420.36		-1,373,960.29	-1,030,470.22
泰兴市凤凰地产有限公司	全资孙公司	2,000.00	100	788,646,767.94	260,680,498.38	-	-2,263,718.48	2,801,100.10
江苏凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100	321,711,565.44	230,863,394.46	187,552,923.91	37,049,742.88	37,111,567.67
南京凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100	233,524,460.70	232,433,777.89	24,784,624.00	4,997,346.47	4,592,665.87
南京凤凰置业有限公司	全资孙公司	5,000.00	100	67,429,795.42	62,518,350.49	2,425,000.00	709,988.62	721,859.83
南京龙凤投资置业有限公司	控股孙公司	40,100.00	77.31	542,131,497.32	182,128,402.49	6,085,714.29	2,166,154.11	2,166,450.72

(2) 参股公司分析

单位：元 币种：人民币

被投资的公司名称	持股比例	投资成本	期末长期股权投资合计
南京证券股份有限公司	8.09%	476,492,600	476,492,600
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	2.35%	1,500,000	1,500,000

4、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	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
宜兴项目	1,189,700,000	在建	21,072,537.30	607,283,646.48	
泰兴项目	1,940,000,000	在建	221,361,158.24	648,404,692.22	
合计		/	242,433,695.54	1,255,688,338.70	/

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

截止 2016 年 6 月 30 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

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用