

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 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。

- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以 2016 年年末总股本 936,060,590 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 93,606,059 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 公司基本情况

1 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
办公地址	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	025-83566283
电子信箱	fhzy@ppm.cn	fhzy@ppm.cn

2 报告期公司主要业务简介

（1）主要业务

公司是一家专注于房地产开发及销售的上市公司，拥有国家一级房地产开发资质。公司业务范围主要集中在江苏省和安徽省。公司房地产开发主要以住宅、商业为主，在售项目有 8 个，分别是凤凰山庄、凤凰和睿、苏州凤凰文化广场、南通凤凰文化广场、盐城凤凰文化广场、合肥凤凰文化广场、泰兴凤凰文化广场、镇江凤凰文化广场。

根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司的主营业务为房地产开发与经营，属于“K70 房地产业”，相关披露按照《上海证券交易所上市公司分行业经营性信息披露指引第一号——房地产》进行行业经营性信息披露。

（2）经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司商业地产开发业务主要经营商业写字楼的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以外租。公司的住宅和商业地产开发的业务范围主要集中于江苏省和安徽省等区域。目前，公司的凤凰“和”系列的住宅、办公产品已经形成了优秀的市场品牌，尤其在江苏省内具备了较高的知名度，为公司房地产业务持续、健康、稳定地发展打下了坚实基础。

在此基础上，公司将进一步抓住养老产业发展机遇，集中力量打造精品养老社区，力争在业界树立良好的品牌和标杆，逐步完善养生养老产业各个环节，实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展，从而建立新的利润增长点和先发竞争优势，并努力成为业内领先企业。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	9,802,834,893.76	7,731,539,028.28	26.79	8,443,377,028.91
营业收入	1,818,479,449.05	1,064,476,214.29	70.83	1,829,380,092.66
归属于上市公司股东的净利润	52,433,366.22	-74,782,975.97	不适用	151,354,637.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	52,459,350.18	-74,501,298.52	不适用	142,253,615.07
归属于上市公司股东的净资产	3,507,068,810.40	1,974,640,905.95	77.61	2,118,625,304.88
经营活动产生的现金流量净额	712,818,525.49	411,394,741.17	73.27	325,910,960.04
基本每股收益（元 / 股）	0.0570	-0.1010	不适用	0.2044
稀释每股收益（元 / 股）	0.0570	-0.1010	不适用	0.2044
加权平均净资产收益率（%）	1.56	-3.65	不适用	7.26

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 （1-3 月份）	第二季度 （4-6 月份）	第三季度 （7-9 月份）	第四季度 （10-12 月份）
营业收入	218,570,555.45	583,153,197.66	270,842,415.45	745,913,280.49
归属于上市公司股东的净利润	1,101,744.05	4,816,356.62	5,886,907.21	40,628,358.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,436,605.44	4,879,656.35	5,612,243.07	40,530,845.32
经营活动产生的现金流	-57,505,716.45	-470,099,034.18	345,684,250.40	894,739,025.72

量净额				
-----	--	--	--	--

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

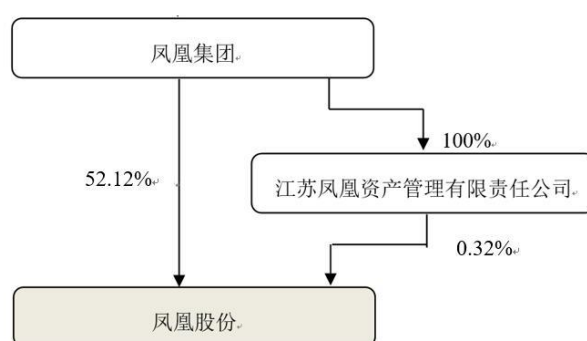
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					34,679		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					41,114		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月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 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	25,839,793	487,883,543	52.12	25,839,793	无		国有法人
建信基金－工商银行－陕西省国际信托－陕国投 财富尊享 5 号定向投资集合资金信托计划	26,979,328	26,979,328	2.88	26,979,328	未知		其他
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	20,671,834	20,671,834	2.21	20,671,834	未知		其他
诺安基金－兴业证券－南京双安资产管理有限公司	19,379,845	19,379,845	2.07	19,379,845	未知		其他
全国社保基金－一零组合	12,919,896	12,919,896	1.38	12,919,896	未知		其他
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	10,335,900	10,335,900	1.10	10,335,900	未知		其他
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	7,751,943	7,751,943	0.83	7,751,943	未知		其他
中国工商银行－华安中小盘成长混合型证券投资基金	1,702,100	6,500,000	0.69	0	未知		其他

建信基金—工商银行—上海国鑫投资发展有限公司	6,459,948	6,459,948	0.69	6,459,948	未知		其他
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	5,167,958	5,167,958	0.55	5,167,958	未知		其他
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							

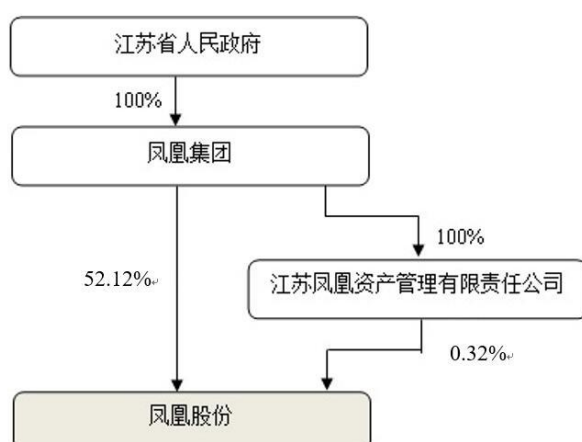
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
江苏凤凰置业投资股份有限公司2014年公司债券	14 凤凰债	122323	2014 年 9 月 12 日	2019 年 9 月 12 日	750,000,000.0	5.65	单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
江苏凤凰置业投资股份有限公司2016年公司债券(第一期)	16 凤凰01	135346	2016 年 3 月 29 日	2021 年 3 月 29 日	2,000,000,000	4.59	单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于2016年9月12日支付了自2015年9月12日至2016年9月11日期间的利息,每1手“14 凤凰债”(面值人民币 1,000 元)派发利息为人民币 56.50 元(含税)。详见查询索引:http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-09-03/600716_20160903_1.pdf。“16 凤凰 01”在报告期内未到付息兑付日,不存在付息兑付情况。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于2016年4月28日出具“14 凤凰债”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定,公司的长期主体信用等级为 AA,公司债券的信用等级为 AAA,表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低,评级展望稳定,与上次评级结果无差异。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2016 年 5 月 6 日出具“16 凤凰 01”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望稳定，与上次评级结果无差异。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司将于本年度报告出具日起 2 个月内出具“14 凤凰债”和“16 凤凰 01”的跟踪评级报告，其中“14 凤凰债”跟踪评级报告将在上交所网站面向公众投资者披露，“16 凤凰 01”跟踪评级报告将在上证信息网面向合格投资者披露，请投资者予以关注。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率	0.6311	0.7302	-13.57
EBITDA 全部债务比	0.07	0.11	-36.36
利息保障倍数	1.96	0.79	148.10

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

(1)、公司主要财务情况

面对着外部环境的变化，公司聚焦主营业务，较好地完成了年度经营目标。报告期内公司根据自身情况加大了产品销售力度，加之 2016 年度全国房地产市场呈现火爆局面，公司取得了较好的经营成果。

报告期内公司营业收入为 18.18 亿元，较上年相比上涨了 70.83%；归属于母公司股东的净利润为 5,243 万元，实现扭亏为盈。报告期内，由于非公开发行股票，公司总股本由 740,600,634 股增加至 936,060,590 股。

(2)、房地产销售情况

2016 年，凤凰股份在售项目有 8 个，分别是凤凰山庄、凤凰和睿、苏州凤凰文化广场、南通凤凰文化广场、盐城凤凰文化广场、合肥凤凰文化广场、泰兴凤凰文化广场、镇江凤凰文化广场，累计实现营业收入 18.18 亿元。凤凰山庄、凤凰和睿、合肥、盐城、苏州、泰兴等项目均超额完成年初下达的销售指标。

(3)、开发项目进展情况

公司目前在建项目有 5 个：盐城凤凰文化广场总建筑面积 24.6 万平方米，合肥凤凰文化广场总建筑面积 31.3 万平方米，镇江凤凰文化广场总建筑面积 17.9 万平方米，泰兴凤凰文化广场总建筑面积 46.3 万平方米，宜兴凤凰怡然居 17.2 万平方米，合计 137.2 万平方米。

(4)、健康养老产业的转型发展

报告期内，公司实施战略转型，进军健康养老产业，在江苏宜兴打造健康养老地产项目——凤凰怡然居。该项目以配套养老服务为核心，着力打造产品优良、配套完善、服务贴心、管理精良的高端养老养生项目。宜兴养老地产项目占地 283 亩，总建筑面积约 17.2 万平方米，主要为花园洋房和低层建筑产品，并配有活动中心、康复养老中心，是公司进军养老产业的试点项目。该项目共分四个组团，2016 年已修建完成活动中心的建筑工程、内外装饰工程、展示区管网、景观工程等项目，一组团完成主体结构施工，二组团完成地下室工程及部分主体结构。对于三、四组团，根据市场的再次调研、委托咨询单位的建议，进行了重新论证和调整。

公司通过集中力量打造精品养老社区，逐步完善养老产业各个环节。在养老地产中，公司着力养老地产的医疗和配套服务。通过与太平水印(上海)养老企业管理有限公司签订咨询顾问

合同，聘请专业企业对公司进行项目规划、智能化系统设计、适老化设计等多项咨询策划。与此同时，公司并积极寻求与养老团队的合作，充分整合社会资源、利用政策资源，为机构康复治疗、社区养老照料、家庭医疗服务提供技术支撑，形成“机构→社区→家庭”三位一体、医养融合的康复养老管理模式，从而实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展。

(5)、成功完成公司再融资

2016 年 1 月，公司完成非公开发行股票工作，募集资金 14.8 亿元。2016 年 3 月，公司完成非公开发行 2016 公司债工作，发行规模 20 亿元，票面利率为 4.59%。两次再融资工作的成功完成，缓解了公司的资金压力，为企业正常经营提供了资金保障，并降低了公司的财务成本。

(6)、继续保持规范治理的良好态势

公司董事会、监事会、股东大会健康运行，报告期内公司共召开 14 次董事会、10 次监事会、3 次股东大会；公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力；信息披露亦真实、准确、及时、完整。

2 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

3 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

6 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。

☒适用 ☐不适用

截止 2016 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“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。